



Rechtlich gesehen ein Kündigungsgrund: die Eröffnung eines eigenen Cafes.

## Kündigungsgrund: Geschäftsidee!

**Die Kündigung von Wohnraum ist nicht nur bei geplanter Wohnnutzung zulässig, sondern auch dann, wenn ein enger Verwandter des Vermieters die Räume gewerblich nutzen will.**

Nach den Vorschriften des BGB kann der Vermieter von Wohnräumen Mieter nur kündigen, wenn berechtigtes Interesse an der Beendigung eines Mietverhältnisses besteht. Das liegt vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

### **Geschäft statt Wohnung**

Ein vor dem Landgericht Braunschweig verhandelter Fall zeigt nun, dass der Vermieter durchaus auch in anderen Fällen kündigen darf: Die Ehefrau eines Vermieters wollte eine bisher zu Wohnzwecken vermietete Erdgeschoßwohnung als Tierbedarfshandlung nutzen. Das

Landgericht erkannte die deshalb nötige Kündigung als rechtmäßig an.

### **Grundgesetzlicher Schutz**

Die Richter stellten fest, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse habe. Denn auch der Wunsch des Vermieters, die bisher zu Wohnzwecken vermietete Wohnung für eigene berufliche Zwecke zu nutzen, sei dafür ausreichend. Der Plan, in den betreffenden Räumen ein Gewerbe zu betreiben, sei durch Artikel 12 Grundgesetz geschützt. Danach haben alle Deutschen das Recht, Beruf und Arbeitsplatz frei zu wählen.

Daraus sei zu entnehmen, dass der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran habe, seinen Beruf an einer bestimmten räumlichen Stelle ausüben zu können. Dies gilt ausdrücklich auch, wenn nicht der Vermieter selbst, sondern dessen Ehefrau die Wohnung für berufliche Zwecke nutzen will. ►

## Editorial



Reinhard Verholen

Dieses Frühjahr trübt einiges die Freude über längere Tage und wärmere Temperaturen. Bisher ist der Frühlingsbeginn vor allem eine Zeit der Unsicherheit gewesen. Kriege, Naturkatastrophen, nukleare Zwischenfälle und die beständige Angst vor dem Aus für unsere gemeinsame Währung: Ereignisse, die nachdenklich machen. Umso wichtiger ist es, zumindest für die eigene finanzielle Absicherung Sorge zu tragen. Gut, wenn man dabei einen Partner an seiner Seite hat, der die wichtigsten Entwicklungen im Bereich Steuern und Finanzen im Blick behält. Der weiß, was zu tun ist, wenn eine Mietwohnung in ein Geschäft umgewandelt werden soll, es aber noch Mieter gibt. Oder wie sich etwaige Verluste beim Verkauf von Lebensversicherungen am besten steuerlich geltend machen lassen und was Unternehmer bei der Rechnungslegung beachten müssen. Mehr Hintergründe und Tipps zu diesen Themen gibt es direkt bei uns in der Kanzlei. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

### ► Gründe angeben

Wichtig ist, in der Kündigung auch den Grund der Beendigung anzugeben. Das hatte der Vermieter auch beachtet. Er wies in der schriftlichen Kündigung auf die geplante berufliche Nutzung der Ehefrau hin.

Einkommensteuer

## Verluste aus Lebensversicherungen

**Immer öfter werden Lebensversicherungen vor dem Ende der Laufzeit zurückgekauft. Wir zeigen Ihnen, wann etwaige Verluste steuerlich geltend gemacht werden können.**

Überschüsse aus ab 1.1.2005 privat abgeschlossenen Lebensversicherungen müssen versteuert werden. Der Steuerpflichtige unterliegt der Differenzbetrag zwischen der Auszahlung der Versicherung und der Summe der auf sie entrichteten Beiträge. Läuft die Versicherung mindestens 12 Jahre und erfolgt die Auszahlung nach Vollendung des 60. Lebensjahres des Steuerpflichtigen, sind 50 % des Differenzbetrags zu versteuern, andernfalls unterliegt der volle Unterschiedsbetrag der Einkommensteuer.

### Negativer Differenzbetrag

Werden Versicherungen vor dem regulären Ende der Laufzeit gekündigt, erhält man aber oft weniger zurück als man einbezahlt hat. Analog der vollen Besteuerung eines positiven Unterschiedsbetrags darf ein daraus erzielter Verlust steuerlich geltend gemacht werden. Der entstandene Negativbetrag ist aber nicht mit positiven anderen Einkünften auszugleichen. Er darf nur mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Sollte der Verlust höher sein als die im laufenden Jahr angefallenen Kapitalerträge, kann der übersteigende Betrag in zukünftigen Jahren von etwaigen positiven Einkünften abgezogen werden.

**Fazit:** Bei jedem Rückkauf einer Lebensversicherung sollte geprüft werden, ob ein eventueller Verlust steuermindernd angesetzt werden kann.

## Einschränkung bei Familienheimfahrten



Steuerlich macht es einen Unterschied, welcher Partner den anderen wo besucht.

**Umgekehrte Familienheimfahrten des Ehepartners vom Ort des Familienwohnsitzes an den Beschäftigungsort des anderen Ehegatten sind steuerlich nicht absetzbar. So lautet der Tenor eines neuen Urteils des Bundesfinanzhofs.**

Dem Urteil lag folgender Fall zugrunde: Ehegatten hatten den Familienwohnsitz in A, wo auch der Ehemann arbeitete und wohnte. Die Ehefrau war in B nichtselbstständig tätig. Hier lebte sie auch während der Woche.

An den Wochenenden reiste entweder die Ehefrau nach A oder wurde vom Ehemann in B besucht. Die Wochenendfahrten hatten immer privaten Charakter. Es war auch nicht so, dass der Ehemann seine Frau nur deshalb an ihrem Dienort besuchte, weil die Ehefrau dienstlich verhindert gewesen wäre.

### Heimfahrten zum Familienwohnsitz

Die Aufwendungen der auswärts wohnenden Ehefrau für die Heimfahrten zum gemeinsamen Familienwohnsitz wurden unstrittig als Werbungskosten der Frau anerkannt. Es handelt sich bei den Reisen der Ehefrau zwar um private Besuche. Die Fahrten sind jedoch Aufwendungen im Rahmen einer sogenannten doppelten Haushaltsführung. Diese sind bei der für die Besteuerung gebotenen Bemessung nach der finanziellen Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen, wenn

es sich dabei um notwendigen Mehraufwand beiderseits berufstätiger Ehegatten handelt.

### Schutz der Ehe

Die privaten Besuchsfahrten des Ehemanns können dagegen laut Urteil keinesfalls als Werbungskosten einer anderen Person (der die Einkünfte erzielenden Ehefrau) anerkannt werden, wie die Kläger das vorhatten. Denn sie sind keine Heimfahrten zur Familie. Und sie sind auch keine Werbungskosten, da sie nicht beruflich bedingt sind. Das Gericht stellte fest, dass der Gesetzgeber mit der Beschränkung des Abzugs auf die persönlichen Reisekosten der tätigen Ehefrau dem Schutz der Ehe ausreichend Rechnung trägt. Nach Auffassung der Richter ist es nicht zu beanstanden, wenn der Fiskus nur die Fahrten zum Lebensmittelpunkt (Familienwohnsitz) als derart notwendig ansieht, dass er die eigentlich privaten Besuchsfahrten steuerlich zum Abzug zulässt.

**Fazit:** Die Begründung des Urteils vermag nicht zu überzeugen. Ob diese strenge Auslegung des grundgesetzlich geschützten Begriffs der Ehe einer Klage vor dem Bundesverfassungsgericht standhält, ist fraglich. Denn die Besuchsfahrten der Ehegatten sind immer privat veranlasst, egal von wem die aktive Fahrt durchgeführt wird.

## Steuern sparen beim PC-Kauf



©iStockphoto

**Jeder möchte den privat angeschafften PC oder Laptop steuerlich geltend machen. Das Finanzgericht Baden Württemberg stellte jetzt fest, wann und in welchem Umfang das möglich ist**

Ein privat gekaufter, in der Wohnung aufgestellter Computer kann ein steuerlich anzuerkennendes Arbeitsmittel sein. Die Anschaffungskosten können voll als Werbungskosten abziehbar sein, wenn die private Nutzung 10 % nicht übersteigt.

### Private oder dienstliche Nutzung?

Beträgt der private Nutzungsanteil mehr als 10 %, können die Kosten in einen privaten und einen beruflichen Anteil aufgeteilt werden. Ist das Verhältnis der Nutzungsanteile nicht im Einzelnen nachgewiesen, ist von einem 50-prozentigen Werbungskostenabzug auszugehen. So auch ein Fall, der dem Finanzgericht vorgelegt wurde. Der Kläger konnte zwar die dienstliche Nutzung glaubhaft machen, aber nicht nachweisen, zu wieviel Prozent der PC privat genutzt wurde.

### Laptop für die Dienstreise

Der Kläger – ein angestellter Berufspilot – trug zwar vor, den Laptop auf dienstlichen Flugreisen u. a. zur Abfrage von Flugdaten zu benötigen. Eine Privatnutzung wird laut Auffassung des Gerichts hierdurch aber weder ausgeschlossen noch ist die Höhe des betrieblichen Nutzungsanteils daraus ableitbar: Deshalb sei davon auszugehen, dass der PC auch privat genutzt werde und die anfallenden Kosten eben nicht zu 100 %, sondern nur zu 50 % absetzbar sind.

## Freiberufler auch ohne Studium



©ONEY

**Auch ohne Studium kann man einen ingenieurähnlichen Beruf ausüben. Damit gilt man als Freiberufler und unterliegt nicht der Pflicht zur Entrichtung von Gewerbesteuer**

Ein Autodidakt hatte im Auftrag freiberuflich tätiger Ingenieurbüros jahrelang als Bauleiter selbständig und eigenverantwortlich gearbeitet. Die Finanzbehörde lehnte es ab, ihn allein aufgrund seiner ausgeübten Tätigkeit als Freiberufler anzuerkennen. Sie argumentierte, er könne nicht durch Ausbildungs-, Fortbildungs- und Tätigkeitsnachweise darlegen, dass er über die für einen ingenieurähnlichen Beruf nötigen Kenntnisse verfüge.

### Kenntnisse entscheidend

Die dagegen erhobene Klage hatte jedoch Erfolg. Das oberste deutsche Steuergericht entschied, dass man zur Anerkennung einer freiberuflichen Tätigkeit nicht unbedingt den Nachweis erbringen müsse, wie man die notwendigen Kenntnisse erworben habe. Unter Umständen könne auch aus der Art der Tätigkeit auf das Vorhandensein der Kenntnisse geschlossen werden.

### Selbständig & eigenverantwortlich

Im konkreten Fall konnte der Kläger glaubhaft machen, dass er selbständig und eigenverantwortlich Leistungen erbracht hatte, die unter die Leistungsstufen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) fielen. Für die Richter genug, um entsprechende Kenntnisse als gegeben zu betrachten.

## Rechnungsformalien zur Umsatzsteuer

**Der Abzug von in Rechnung gestellter Umsatzsteuer aus Lieferantenrechnungen ist häufig ein Streitpunkt mit dem Fiskus.**

Sind nämlich nicht alle einschlägigen Kriterien genauestens beachtet, kann das dazu führen, dass die enthaltene Vorsteuer nicht anerkannt wird. Auf zwei wichtige Formalien wollen wir Sie hinweisen:

### Fortlaufende Rechnungsnummer

Laut Gesetz muss jede Rechnung eine nur einmal vergebene Rechnungsnummer enthalten. Gerade kleine Firmen wollen aber häufig durch die Angabe niedriger Rechnungsnummern nicht zeigen, dass sie nur wenige Rechnungen ausstellen. Für diesen Fall kann eine Fantasiezahl gewählt oder ein eigener Rechnungskreis für den jeweiligen Kunden angelegt werden. Wichtig ist nur, dass es jede Rechnungsnummer nur ein einziges Mal gibt.

### Fehlende Steuernummer

Auf keinen Fall darf eine Steuernummer fehlen. Das zeigt der Fall einer Firma, die schon Rechnungen ausstellte, obwohl sie noch nicht beim Finanzamt registriert war. Lediglich ein Aktenzeichen war auf der Rechnung vermerkt. Als der belieferte Kunde auf Basis dieser Rechnung die Vorsteuer geltend machen wollte, wurde ihm das vom Fiskus verweigert und durch das oberste Steuergericht auch bestätigt.

**Fazit:** Ohne Steuernummer bzw. USt-Identifikationsnummer gibt es keinen Vorsteuerabzug. Ist keine der Nummern auf der Rechnung, lassen Sie sich umgehend eine neue, berichtigte Rechnung ausstellen. Und schreiben Sie bitte die fehlenden Merkmale nicht selbst auf die Rechnung. Denn das kann großen Ärger bereiten.



# Der Umsatzsteuer-Clou



Eine Rechenaufgabe, die sich lohnt: die Vermietung mit USt.

## Vermieter von Büros oder Gewerberäumen haben Vorteile, wenn sie mit Umsatzsteuer (USt) vermieten.

Grundsätzlich unterliegt die Vermietung von Gebäuden nicht der Umsatzsteuer. Der Vermieter kann aber auf die Umsatzsteuerfreiheit verzichten (Option).

Voraussetzung dafür ist, dass er die Räumlichkeiten einem anderen Unternehmer für dessen Firma überlässt und dieser die Räume ausschließlich für Umsätze verwendet, die einen Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Bei Vermietung an Ärzte, Heilpraktiker oder Versicherungsvertreter ... gibt es diese Möglichkeit deshalb im Normalfall beispielsweise nicht.

### Durchlaufposten USt

Gelingt die Option zur USt, wird Umsatzsteuer fällig und am besten auf die

Mieten aufgeschlagen. Da der Mieter vorsteuerabzugsberechtigt ist, kann er sich dann die bezahlte Vorsteuer vom Finanzamt erstatten lassen. Für den Mieter ist die USt deshalb nur ein durchlaufender Posten.

### Vorsteuerposten Baukosten

Der Vermieter erhält zur Nettomiete die bezeichnete USt und führt sie ans Finanzamt ab, weshalb er daraus weder einen Vor- noch einen Nachteil hat. Der Vermieter kann aber die Vorsteuern aus den ihm in Rechnung gestellten Kosten abziehen. Hat er das Gebäude selbst gebaut oder bauen lassen, gilt das sogar für die Vorsteuer aus den gesamten Baukosten. Zumindest ist aber die Vorsteuer aus den jährlich laufenden Kosten bei der USt-Erklärung abziehbar. Dem Vermieter verbleibt so in jedem Fall die in den Kosten enthaltene Vorsteuer.

## Steuervorteil Adoption?

**In der Erbschaftsteuer bestehen große Unterschiede zwischen Übertragungen an Kinder und solchen an weiter oder gar nicht verwandte Personen. Das wirft die Frage auf, ob die Adoption von Begünstigten Vorteile hat.**

Der Freibetrag für Schenkungen oder Erbschaften beträgt bei Kindern aktuell 400.000 €, bei Nichten, Nichten oder anderen fremden Personen dagegen nur 20.000 €. Auch der Steuersatz für über diese Freibeträge hinausgehende Zuwendungen variiert stark. Für die Freibeträge übersteigende Summen bis zu 75.000 € beträgt er bei Kindern 7 %, bei Nichten und Nichten 15 % und bei fremden Dritten sogar 30 %.

### Steuervorteil durch Adoption?

Der Ausweg Adoption führt zwar steuerlich zu einer erheblichen Entlastung. Jedoch wird nicht jedem Adoptionsantrag stattgegeben. Vor allem dann, wenn angenommen werden kann, dass die Adoption nur aus wirtschaftlichen oder steuerlichen Gründen erfolgt.

### Rechtliche Folgen

Zu beachten sind eventuell unerwünschte rechtliche Folgen einer Adoption. So entstehen gegenseitige Unterhaltsansprüche. Das bedeutet, dass in Notfällen der eine dem anderen zum Unterhalt verpflichtet ist. Bei Minderjährigen erlöschen darüber hinaus alle bisherigen Verwandtschaftsverhältnisse, vor allem zu den leiblichen Eltern und damit auch etwaige Unterhalts-, Erb- oder Pflichtteilsrechte. Nur bei Volljährigen bleiben diese Rechte erhalten.

### Gerichtliche „Genehmigung“

Allerdings bedarf jede Adoption einer gerichtlichen „Genehmigung“. Je enger der Verwandtschaftsgrad, umso wahrscheinlicher ist ein positiver Beschluss. Zwischen den Personen sollte es schon vorher ein besonderes Näheverhältnis gegeben haben, das z. B. aus regelmäßigen Besuchen oder aus der regelmäßigen Versorgung des zukünftigen „Elternteils“ erkennbar ist.

	Überschuss mit Option	Überschuss ohne Option
<b>Einnahmen</b>		
netto	24.000	24.000
19% USt	4.560	
gesamt	28.560	
<b>Ausgaben</b>		
Abschreibung	1.500	1.500
Zins	10.000	10.000
Kosten ohne USt	1.000	1.000
Kosten mit USt		
netto	8.000	8.000
19% Vorsteuer	1.520	1.520
Zahlung an Finanzamt		
4560./-1520	3.040	
gesamt	25.060	22.020
<b>Überschuss</b>	3.500	1.980
<b>Vorteil</b>	1.520	