

August 2017

Wenn Sie einen sanierten Altbau vermieten

Bei Neubauten ist die Option zur Umsatzsteuer bei Vermietung nur möglich, wenn der Mieter umsatzsteuerpflichtig ist. Ein Arzt ist aber umsatzsteuerfrei. Bei Altbauten jedoch ist die Option auch bei Vermietung an umsatzsteuerfreie Mieter möglich.

Beispiel:

Frau Müller kauft ein Fachwerkhaus Baujahr 1850 und saniert es für eine Million Euro plus 190.000 Euro Mehrwertsteuer. Sie vermietet das Haus komplett als Ärztehaus an diverse Ärzte. Sie kann bei den Mieten zur Umsatzsteuer optieren und sich damit die 190.000 Euro vom Finanzamt als Vorsteuer zurückholen. Diese Option ist möglich, wenn mit der Errichtung des Gebäudes vor dem 11. November 1993 begonnen wurde. Das ist hier der Fall (Baujahr 1850).

Den Ehepartner absichern ohne unnötige Steuer zu zahlen

Ehepartner haben den verständlichen Wunsch, den jeweils anderen für den Erbfall abzusichern. Viele wählen dafür das so genannte „**Berliner Testament**“, in dem sich die Ehegatten gegenseitig zu Alleinerben einsetzen. Das Berliner Testament hat jedoch **drei steuerliche Nachteile**:

1. Die Kinderfreibeträge nach dem erstversterbenden Elternteil werden verschenkt (400.000 Euro je Kind).
2. Es kommt zum mehrfachen Versteuern desselben Vermögens, einmal beim Übergang auf den überlebenden Ehegatten und später beim Übergang auf die Kinder.
3. Durch den zusammengeballten Erbanfall kann auf Grund der Progression die Steuer höher werden.

Diese Nachteile lassen sich abschwächen, indem man für den ersten Erbfall Vermächtnisse zugunsten der Kinder anordnet.

Das Praxisproblem: Zwischen dem Aufsetzen des Testaments und dem Eintritt des Erbfalls können viele Jahre, manchmal sogar Jahrzehnte liegen. Ursprünglich ausgesetzte Vermächtnisgegenstände sind vielleicht gar nicht mehr vorhanden oder könnten den überlebenden Ehegatten wirtschaftlich überfordern.

Die Lösung: Hier bietet sich ein sogenanntes Zweckvermächtnis an, in dem der Erblasser zum Beispiel nur einen bestimmten Zweck (etwa Ausnutzung der Steuerfreibeträge der Kinder) vorgibt.

Musterformulierung: „Die gemeinschaftlichen Kinder Anna, Bea und Carl erhalten vom erstversterbenden Ehegatten ein Vermächtnis zum Zweck der vollständigen oder teilweisen Ausnutzung ihrer Erbschaftsteuerfreibeträge. Der überlebende Ehegatte kann insoweit bestimmen, welches Kind zu welchem Zeitpunkt welche konkreten Nachlassgegenstände erhalten soll. Bei seiner Entscheidung darf er/sie auch seine/ihre eigenen Versorgungsinteressen berücksichtigen.“

Vorteil: Die oben beschriebenen steuerlichen Nachteile werden reduziert oder vermieden, gleichzeitig wird aber auch eine wirtschaftliche Überforderung des überlebenden Ehegatten vermieden.

August 2017

Urlaub kann nicht ausgezahlt werden

Das Bundesarbeitsgericht (BAG) hatte am 16.05.2017 erneut die Frage der Abgeltung von Urlaubsansprüchen während des laufenden Beschäftigungsverhältnisses zu entscheiden.

Der Sachverhalt:

Am 12.12.2014 beantragte die Klägerin für 2015 31 Urlaubstage. Die Beklagte gewährte ihr jedoch nur 8 Urlaubstage und lehnte den Antrag im Übrigen ab. Mit ihrer Klage verlangte die Klägerin wegen Nichtgewährung von 23 Urlaubstagen für das Jahr 2015 Ersatz in Geld. Die Klage hatte zunächst vor dem Arbeitsgericht Erfolg. Sie wurde jedoch sowohl vom LAG als auch vom BAG abgewiesen.

Die Gründe:

Die Klägerin hat weder Anspruch auf Schadensersatz in Geld noch auf Abgeltung von 23 Arbeitstagen Ersatzurlaub aus dem Jahr 2015 vor der rechtlichen Beendigung des Arbeitsverhältnisses. Es muss daher nicht entschieden werden, ob die Klägerin überhaupt einen Urlaubsanspruch im Umfang von 31 Arbeitstagen für 2015 hatte. Gewährt ein Arbeitgeber rechtzeitig beantragten Urlaub nicht, so hat der Arbeitnehmer einen Anspruch auf Schadensersatz, der die Gewährung von Ersatzurlaub zum Inhalt hat. Schadensersatz in Geld nach § 251 Abs. 1 BGB kommt nicht in Betracht. Der Anspruch auf Abgeltung des Ersatzurlaubs richtet sich nach § 7 Abs. 4 BUrlG. Er ist erst mit Beendigung des Arbeitsverhältnisses gegeben.

Fazit:

Ein Anspruch auf Auszahlung von Urlaub besteht **grundsätzlich erst nach der Beendigung des Arbeitsverhältnisses**. Während des laufenden Arbeitsverhältnisses ist zwingend der Urlaub in natura zu gewähren.