

## Mietminderung kann zur Kündigung führen

*Eigenmächtige Minderung der Miete birgt Risiko der fristlosen Kündigung*



Wer die Miete irrtümlich mindert, riskiert die Kündigung des Mietvertrags. Diese Entscheidung hat der Bundesgerichtshof in einem Verfahren getroffen, in dem ein Mieter wegen Schimmels in der Wohnung die Miete eigenständig gemindert hatte.

In dem vom Gericht entschiedenen Fall hatte der Mieter die Miete mit der Begründung gemindert, dass sich in der Wohnung aufgrund baulicher Mängel Schimmel und Kondenswasser bilden würde. Dahingegen behauptete der Vermieter, dass das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters dafür verantwortlich sei. Da der Mieter in der Wohnung zwei Aquarien sowie ein Terrarium mit Schlangen hatte, sei es

nach Ansicht des Gerichts in der Wohnung zu einer höheren Luftfeuchtigkeit gekommen, was wiederum die Schimmelbildung begünstigt hätte. Nach Meinung der Richter hätte der Mieter besser lüften müssen.

Mieter tragen folglich das Risiko einer fristlosen Kündigung, wenn tatsächlich kein Mietmangel vorliegt, sie aber gleichwohl die Miete gemindert haben. Einen Rat liefert das Gericht gleich mit. Bestehen nämlich Zweifel an der Begründetheit einer Mietminderung, könne der Mieter unter Vorbehalt zahlen, sodass die Möglichkeit bliebe, eine gerichtliche Klärung des Sachverhalts herbeizuführen, ohne dem Risiko einer fristlosen Kündigung ausgesetzt zu sein.

## Termine Dezember 2012/Januar 2013

| Steuerart  | Fälligkeit   |            |            |
|--|--|------------|------------|
| Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>1</sup> | 10.12.2012   | 10.01.2013 |            |
| Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag         | 10.12.2012   | entfällt   |            |
| Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag                     | 10.12.2012   | entfällt   |            |
| Umsatzsteuer <sup>2</sup>                                    | 10.12.2012   | 10.01.2013 |            |
| Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:    | Überweisung <sup>3</sup>   | 13.12.2012 | 14.01.2013 |
|  | Scheck <sup>4</sup>  | 07.12.2012 | 07.01.2013 |
| Sozialversicherung <sup>5</sup>                              | 27.12.2012   | 29.01.2013 |            |
| Kapitalsteuer, Solidaritätszuschlag                          | Ab dem 1.1.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen. |            |            |

<sup>1</sup> Für den abgelaufenen Monat.

<sup>2</sup> Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat; bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das vorangegangene Kalendervierteljahr.

<sup>3</sup> Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

<sup>4</sup> Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

<sup>5</sup> Die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise.

Diese müssen dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 21.12.2012) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa 10 Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden.

Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.



# Mietverträge auf dem Prüfstand

Überprüfung der Miethöhe zum 1.1.2013 bei verbilligter Vermietung

## Anforderungen

**Nachweispflicht für Bewirtungsaufwendungen bei Bewirtung in einer Gaststätte**

Zum Nachweis von Bewirtungsaufwendungen in einer Gaststätte bedarf es einer ordnungsgemäßen Rechnung. Sofern es sich nicht um Rechnungen über Kleinbeträge im umsatzsteuerlichen Sinne (z. Z. bis 150 €) handelt, muss die Rechnung auch den Namen des Bewirtenden enthalten. Daneben sind u. a. Angaben zu Ort, Tag, Teilnehmer, Anlass der Bewirtung sowie zur Höhe der Aufwendungen zwingend erforderlich. Eigenbelege oder Kreditkartenabrechnungen ersetzen keine ordnungsgemäße Rechnung.

Bei verbilligter Vermietung von Wohnungen sowohl an Angehörige als auch an fremde Dritte beträgt die Grenze 66% der ortsüblichen Marktmiete. Deshalb ist Folgendes zu beachten:

- Beträgt die vereinbarte Miete mindestens 66% der ortsüblichen Marktmiete, dann sind die mit den Mieteinnahmen zusammenhängenden Werbungskosten voll abzugsfähig.
- Liegt der Mietzins unterhalb von 66% der ortsüblichen Marktmiete, können die Aufwendungen nur entsprechend dem entgeltlichen Anteil der Vermietung geltend gemacht werden.

Aus diesem Grund sollten bestehende Mietverträge kurzfristig darauf geprüft werden, ob sie den üblichen Konditionen entsprechen und auch so durchgeführt werden. Dies gilt auch für die zu zahlenden Nebenkosten. Insbesondere sollte die Höhe der Miete geprüft und zum 1.1.2013 ggf. angepasst werden. Dabei empfiehlt es sich,



nicht bis an die äußersten Grenzen heranzugehen. Eine Totalüberschussprognose ist in allen Fällen nicht mehr erforderlich.

Der Mietvertrag muss insbesondere bei Vermietung an Angehörige einem Fremdvergleich (Vermietung an fremde Dritte) standhalten, weil er sonst steuerrechtlich nicht anerkannt wird. Die Mieten und Nebenkosten sollten von den Angehörigen pünktlich bezahlt werden.

## Neue Beitragsbemessungsgrenzen ab 1. Januar 2013

Ab 1. Januar 2013 gelten voraussichtlich folgende Werte in der Sozialversicherung:

|                          | 2013<br>monatlich<br>€ | 2012<br>monatlich<br>€ | 2013<br>jährlich<br>€ | 2012<br>jährlich<br>€ |
|--------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>West</b>              |                        |                        |                       |                       |
| Krankenversicherung      | 3.937,50               | 3.825,00               | 47.250,00             | 45.900,00             |
| Pflegeversicherung       | 3.937,50               | 3.825,00               | 47.250,00             | 45.900,00             |
| Rentenversicherung       | 5.800,00               | 5.600,00               | 69.600,00             | 67.200,00             |
| Arbeitslosenversicherung | 5.800,00               | 5.600,00               | 69.600,00             | 67.200,00             |
| <b>Ost</b>               |                        |                        |                       |                       |
| Krankenversicherung      | 3.937,50               | 3.825,00               | 47.250,00             | 45.900,00             |
| Pflegeversicherung       | 3.937,50               | 3.825,00               | 47.250,00             | 45.900,00             |
| Rentenversicherung       | 4.900,00               | 4.800,00               | 58.800,00             | 57.600,00             |
| Arbeitslosenversicherung | 4.900,00               | 4.800,00               | 58.800,00             | 57.600,00             |

Die für die Beurteilung der Krankenversicherungspflicht geltenden Jahresarbeitsentgeltgrenzen betragen für die bei einer gesetzlichen Krankenkasse versicherten Arbeitnehmer 52.200,00 € (monatlich 4.350,00 €). Für die bereits am 31.12.2002 in der Privaten Krankenversicherung versicherten Beschäftigten beträgt die Grenze 47.250,00 € (monatlich 3.937,50 €).

# Arbeitszeit muss genau definiert sein

*Unwirksamkeit einer Klausel zur Überstundenvergütung*



Eine Überstundenregelung, nach der der Arbeitnehmer in Fällen dringenden betrieblichen Bedarfs vorübergehend Mehrarbeit (Überstunden) zu leisten hat, und diese mit dem Gehalt pauschal abgegolten ist, ist nach Ansicht des Bundesarbeitsgerichts unzulässig. Denn diese Regelung ist nicht klar und verständlich, weil sich aus ihr nicht ergibt, welche Arbeitsleistungen in welchem zeitlichen Umfang von ihr erfasst werden sollen. Der Arbeitnehmer muss bereits bei Vertragsschluss erkennen können, was „auf ihn zukommt“ und welche Leistungen er für die vereinbarte Vergütung maximal erbringen muss. Zu den Anforderungen im Prozess zur Geltendmachung der Überstundenvergütung entschied das Bundesarbeitsgericht außerdem: Verlangt ein Arbeit-

nehmer eine Überstundenvergütung, hat er darzulegen und zu beweisen, dass er Arbeit in einem die Normalarbeitszeit übersteigenden zeitlichen Umfang verrichtet hat. Dafür braucht der Arbeitnehmer nur zu sagen, an welchen Tagen er von wann bis wann gearbeitet oder sich auf Weisung des Arbeitgebers zur Arbeit bereitgehalten hat. Für einen Kraftfahrer, dem vom Arbeitgeber bestimmte Touren zugewiesen werden, kann es daher ausreichen zu sagen, an welchen Tagen er welche Tour wann begonnen und wann beendet hat. Dagegen kann der Arbeitgeber vorbringen, dass, nach Auswertung von Arbeitszeitaufzeichnungen, und aus welchen Gründen, der Kraftfahrer an bestimmten Tagen weniger als behauptet gearbeitet haben muss.

## Frist einhalten

*Umsatzsteuerliche Zuordnung von gemischt genutzten Grundstücken musste zeitnah erfolgen*

Für ein neu hergestelltes Gebäude, das sowohl nichtunternehmerisch für den privaten Bereich als auch unternehmerisch genutzt wurde, konnte bis zum 31.12.2010 auch die Vorsteuer für den nichtunternehmerischen Teil geltend gemacht werden, wenn das Gebäude insgesamt dem Unternehmen zugeordnet wurde. Dies erforderte eine Zuordnungsentscheidung des Unternehmers im Zeitpunkt des Leistungsbezugs, die zeitnah zu dokumentieren war, beispielsweise in einer Umsatzsteuerjahreserklärung. Wurde diese aber nach dem 31. Mai des Folgejahres abgegeben, war das nicht mehr zeitnah. Ein Vorsteuerabzug war somit für den nichtunternehmerischen Teil ausgeschlossen.

# Wann ist ein Hausstand ein eigener Hausstand?

*Doppelte Haushaltsführung eines Alleinstehenden*

Die Frage, ob ein alleinstehender Arbeitnehmer einen eigenen Hausstand unterhält oder aber nur in einen fremden eingegliedert ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Das Merkmal der Entgeltlichkeit ist keine zwingende Voraussetzung.

Hausstand ist der Haushalt, der den Lebensmittelpunkt des Arbeitnehmers darstellt. Bei einem alleinstehenden Arbeitnehmer ist dabei entscheidend, dass er sich in diesem Haushalt auch tatsächlich aufhält. Alleine das Vorhalten einer Wohnung für gelegentliche Besuche oder für Ferienaufenthalte ist noch nicht als „Unterhalten eines Hausstands“ zu bewerten. Von einem eigenen Hausstand ist auch dann nicht auszugehen, wenn der Arbeitnehmer die Haushaltsführung nicht mitbe-



stimmt und in einem fremden Haushalt als Gast eingegliedert ist. Bei einer unentgeltlichen Überlassung ist stets zu prüfen, ob der Arbeitnehmer einen eigenen Hausstand unterhält oder eben in einen fremden Haushalt eingegliedert ist. Der Entgeltlichkeit kommt dabei eine wesentliche Funktion zu. Dies bedeutet jedoch nicht, dass bei einer unentgeltlichen Nutzung das Vorhandensein eines eigenen Hausstands generell zu verneinen ist.

# Gehälter sind im Voraus festzusetzen

Überprüfung der Gesellschafter-Geschäftsführerbezüge vor dem 1.1.2013

Bezüge der Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH sind spätestens nach Ablauf von drei Jahren auf ihre Angemessenheit zu überprüfen. Falls die Bezüge eines Gesellschafter-Geschäftsführers zuletzt im Jahr 2009 für die Jahre 2010 bis 2012 festgelegt worden sind, muss noch vor dem 1.1.2013 eine Neuberechnung erfolgen. Dabei muss auch beachtet werden, dass die Gesamtbezüge im Ein-

zelfall angemessen sind. So kann es notwendig sein, die Tantieme und die Gesamtbezüge – z. B. wegen weiterer Bezüge aus anderen Tätigkeiten – auf einen bestimmten Höchstbetrag zu begrenzen.

Sowohl die Neufestsetzung als auch sämtliche Änderungen der Bezüge sind grundsätzlich im Voraus durch die Gesellschafterversammlung festzustellen.



**Hinweis:** Aufgrund der Vielzahl der Urteile zu diesem Themengebiet ist es sinnvoll, die Bezüge insgesamt mit dem Steuerberater abzustimmen.

## Impressum

### Herausgeber

H/W/S GmbH & Co. KG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Gewerbestraße 17  
70565 Stuttgart  
Telefon 07 11/7 8892-0  
Telefax 07 11/7 8892-159  
www.hws-partner.de

### V.i.S.d.P.

Marc-Uwe Fischer

### Textquelle

DATEV Kanzleinachrichten, 12/2012

### Konzeption

www.dialogmanufaktur.de

### Grafik und Satz

www.leuchtfeuer-kommunikation.de

### Bilder

www.fotolia.com

### Unser Service im Internet

Dieses aktuelle Heft, aber auch ältere Ausgaben der Mandantenzeitung finden Sie unter der Adresse:  
www.hws-partner.de

Diese fachlichen Informationen sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden, können den zugrundeliegenden Sachverhalt jedoch oftmals nur verkürzt wiedergeben.

Die Komplexität und der ständige Wechsel der Rechtsmaterie machen es daher notwendig, Haftung und Gewähr für die Angaben auszuschließen. Bitte beachten Sie, dass die Informationen eine individuelle Beratung durch Ihren Steuerberater nicht ersetzen können.

Dieser Informationsbrief ist urheberrechtlich geschützt. Jede vom Urheberrecht nicht ausdrücklich zugelassene Verwertung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Herausgeber.

## Zuordnung zum Wohnbereich

Mehrheit von Räumen als häusliches Arbeitszimmer



Die Abzugsbeschränkung für ein häusliches Arbeitszimmer gilt auch dann, wenn eine Mehrheit von Räumen in einem privaten Wohnhaus betrieblich genutzt wird.

Ein Gewerbetreibender nutzte in seinem privaten Wohnhaus mehrere Räume auf verschiedenen Etagen, die teilweise zwar eine funktionale Einheit bildeten, teilweise jedoch nur isoliert genutzt wurden. Dazu gehörten im Kellergeschoss befindliche Räumlichkeiten, die als Lager dienen.

Einen vollen Betriebsausgabenabzug hat der Bundesfinanzhof in diesem Fall verneint. Begründet wird dies damit, dass die Eigenschaft als häusliches Arbeitszimmer davon abhängt, ob Räumlichkeiten dem Wohnbereich zugeordnet werden können. Diese Voraussetzungen waren im geschilderten Fall eindeutig gegeben. Welche Quote die betrieblich genutzten Räume an der Gesamtwohn-/Nutzungsfläche eines Wohnhauses ausmachen, spielt bei dieser Beurteilung ebenfalls keine Rolle.