



## Newsletter 1. Quartal 2017

### INHALT

|   |              |   |              |
|---|--------------|---|--------------|
| <b>Gesetzentwurf zur Einführung einer Lizenzschränke</b>                          | <b>- 2 -</b> | <b>Großzügigere Auslegung des Begriffs der haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen</b> | <b>- 4 -</b> |
| <b>BFH kippt Sanierungserlass</b>   | <b>- 2 -</b> |   |              |
| <b>Entfernungspauschale verfassungsgemäß</b>                                      | <b>- 2 -</b> | <b>Abschreibungen bei Erneuerung der Einbauküche</b>  | <b>- 4 -</b> |
| <b>Kein Gewerbebetrieb bei Vermietung eines Einkaufszentrums</b>                  | <b>- 3 -</b> | <b>Vermietung an nahe Angehörige</b>  | <b>- 5 -</b> |
| <b>Veräußerungsverluste unter der Abgeltungsteuer</b>                             | <b>- 3 -</b> | <b>Sozialversicherungspflicht bei Minderheitsgesellschaftern</b>  | <b>- 5 -</b> |
| <b>Wohneigentum bei unterbliebener Selbstnutzung nicht erbschaftsteuerbefreit</b> | <b>- 4 -</b> | <b>Jahresfrist für Betriebskostenabrechnung</b>   | <b>- 6 -</b> |

### EDITORIAL

Sehr geehrte Damen,  
sehr geehrte Herren,

Auch in diesem Jahr wollen wir Sie mit unserem Newsletter über die aktuellen Entwicklungen im Steuerrecht informieren. Ab sofort erhalten Sie unseren Newsletter vierteljährlich und in neuem Design. Derzeit sind zwar andere Themen wie Terror, Krieg etc. in der medialen Berichterstattung vorrangig präsent, aber trotzdem ergehen im Bereich Steuern Gerichtsentscheidungen und die politischen Entscheidungsträger entwerfen Gesetzesänderungen oder gar neue Gesetze, von denen Sie Kenntnis haben sollten.

So hat der BFH in einem viel beachteten Urteil die bisherige Verwaltungspraxis zur Steuerfreiheit von Sanierungsgewinnen in seiner bisherigen Form verworfen. Durch den sog. Sanierungserlass hat sich die Finanzverwaltung über die Entscheidung des Gesetzgebers in der Vergangenheit hinweggesetzt, Sanierungsgewinne zu besteuern. Auch wenn diese Entscheidung zu Lasten der Steuerpflichtigen ausfällt, ist der Grundtenor dennoch zu begrüßen: Der Gesetzgeber ist für die Belastungsentscheidung zuständig, indem er entsprechende Gesetze erlässt. Die Finanzverwaltung soll diese lediglich anwenden. Sowohl das Gesetz selbst als auch die Anwendung desselben muss einer gerichtlichen Überprüfung standhalten.

Es bleibt zu hoffen, dass die Parteien dies im Wahlkampf berücksichtigen: Gesetze müssen das politisch Gewollte eindeutig wiedergeben, sodass sich sowohl der Steuerpflichtige als auch die Finanzverwaltung danach richten kann. Und im Idealfall stimmt das politisch Gewollte auch mit dem im Wahlkampf Versprochenen überein.

Mit den besten Empfehlungen

Alfred Kübler  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

Andreas Tränkler  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

## **Gesetzentwurf zur Einführung einer Lizenzschranke**

Wie aus der medialen Berichterstattung bekannt, haben große Konzerne ihre inländische Steuerlast in den letzten Jahren mithilfe von Lizenzzahlungen deutlich verringert. Damit die in Deutschland erwirtschafteten Erträge künftig auch in Deutschland der Besteuerung unterliegen, hat der Gesetzgeber am 25.01.2017 den Entwurf eines Gesetzes gegen schädliche Praktiken im Zusammenhang mit Rechteüberlassungen eingebracht.

Der Entwurf sieht die Einführung einer Lizenzschranke vor, also die Beschränkung der steuerlichen Abzugsfähigkeit für Lizenzaufwendungen o. ä., wenn diese an nahe stehende Personen im Ausland gezahlt werden und dort aufgrund eines sog. Präferenzregimes einer Besteuerung von unter 25 % unterliegen.

Als Präferenzregime wird qualifiziert, wenn Einnahmen aus Rechteüberlassungen niedrig besteuert werden, obwohl das Recht nicht durch eigene Forschungstätigkeiten entwickelt wurde und somit auch keine Ausgaben für diese Tätigkeiten in dem Land angefallen sind. Die Lizenzschranke wird daher vor allem bei erworbenen oder von nahestehenden Personen entwickelten Rechten zur Anwendung kommen.

Die Regelungen sollen erstmals für Aufwendungen angewendet werden, die nach dem 31.12.2017 entstehen.

## **BFH kippt Sanierungserlass**

Erlassen Gläubiger im Rahmen einer Sanierung ganz oder teilweise Schulden, entsteht ein entsprechender Sanierungsgewinn, der zu einer Erhöhung des Betriebsvermögens führt und damit grundsätzlich steuerbar ist. Solche Sanierungsgewinne waren bis 1997 vollständig steuerfrei, wenn kumulativ Sanierungsbedürftigkeit, Sanierungsabsicht sowie Sanierungsseignung vorlag. Aufgrund einer Gesetzesänderung waren dann ab 1998 die Sanierungsgewinne grundsätzlich steuerpflichtig, die Finanzverwaltung hatte lediglich die Möglichkeit, im Einzelfall eine sog. Billigkeitsmaßnahme durchzuführen.

Um eine einheitliche Handlungsweise der Finanzverwaltung zu gewährleisten, hat das BMF im Jahr 2003 den sog. Sanierungserlass erlassen. In diesem war geregelt, dass Ertragsteuern auf Sanierungsgewinne unter ähnlichen Voraussetzungen wie bei der damaligen gesetzlichen Regelung mit-

tels entsprechender Billigkeitsregelungen erlassen werden konnten. Persönliche oder sachliche Billigkeitsgründe waren für den Erlass der Billigkeitsregelungen nicht nötig, es musste lediglich ein Sanierungsplan vorhanden sein.

Der Große Senat hat in seinem Beschluss vom 28.11.2016 festgestellt, dass der Sanierungserlass gegen den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung verstößt. Der Gesetzgeber habe sich im Jahr 1997 bewusst dafür entschieden, dass Sanierungsgewinne zukünftig der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegen sollen. Diese Besteuerung wurde dann durch den sog. Sanierungserlass wieder ausgehebelt. Die dort enthaltenen typisierenden Regelungen liegen außerhalb der nach §§ 163 und 227 im Einzelfall möglichen Billigkeitsmaßnahmen. Die Finanzverwaltung wendet daher keine Gesetze an, sondern korrigiert eine Gesetzesregelung. Hierzu ist sie aber aus verfassungsrechtlichen wie abgabenrechtlichen Gründen nicht befugt.

Damit dürften Sanierungsgewinne nur noch im Rahmen des Erlasses von Billigkeitsmaßnahmen bei Vorliegen der entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen im Einzelfall steuerfrei sein. Ansonsten ist der Gesetzgeber gefordert, die entsprechenden gesetzlichen Regelungen zu überarbeiten. Dieser ist auch bereits aktiv geworden und plant noch in dieser Legislaturperiode eine gesetzliche Regelung zu verabschieden.

## **Entfernungspauschale verfassungsgemäß**

Mit der Entfernungspauschale nach § 9 Abs. 2 S. 1 EStG sind sämtliche Aufwendungen abgegolten, die für die Wege zwischen der Wohnung und der ersten Tätigkeitsstätte (vor 2014: regelmäßige Arbeitsstätte) anfallen. Hierfür sind pro Entfernungskilometer € 0,30 anzusetzen. Werden für diese Wege allerdings öffentliche Verkehrsmittel benutzt, können die hierfür tatsächlich entstandenen Kosten zum Ansatz kommen, wenn diese die sog. Entfernungspauschale übersteigen. Aus Sicht der Steuerpflichtigen, die lediglich die Entfernungspauschale ansetzen konnten, stellte dies eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung dar.

Dieser Auffassung trat der BFH mit seinen beiden Urteilen vom 15.11.2016 entgegen. Der BFH führt aus, dass der Gesetzgeber außerfiskalische Lenkungs- und Förderungsziele aus Gründen des Gemeinwohls verfolgen kann. So ist die besagte Ungleichbehandlung nicht verfassungswidrig, da sie

erkennbar umwelt- und verkehrspolitische Ziele verfolgt.

Alle gegen diese Ungleichbehandlung eingelegten Einsprüche hatte die Finanzverwaltung wegen der beiden beim BFH anhängigen Verfahren ruhen lassen. Nach den Entscheidungen des BFH dürfte die Finanzverwaltung diese Einspruchsverfahren wieder aufnehmen und entsprechende Einspruchsentscheidungen erlassen.

### **Kein Gewerbebetrieb bei Vermietung eines Einkaufszentrums**

Mit Urteil vom 14.07.2016 hat der BFH entschieden, dass die Vermietung eines Einkaufszentrums nicht deshalb als Gewerbebetrieb zu qualifizieren ist, weil der Vermieter dieses Einkaufszentrums die für dieses üblichen Einrichtungen zur Verfügung stellt und Werbemaßnahmen für das gesamte Objekt durchführt. Bei einem Fachmarktzentrum handelt es sich um ein Großprojekt, sodass derartige Tätigkeiten nach Meinung des BFH unschädlich sein müssen. Die Tätigkeiten dienen lediglich der Nutzung der Räume durch die Mieter zu gewerblichen Zwecken und stellen kein eigenständiges Herantreten an den Markt dar.

Im Sachverhalt führte nicht die Eigentümerin der Immobilie selbst die Verwaltungs- und Werbetätigkeiten durch, diese erfolgten durch andere Gesellschaften. Der BFH verneinte eine mögliche Betriebsaufspaltung sowie eine Abfärbung, welche zur gewerblichen Qualifizierung aller Tätigkeiten der Immobilieneigentümerin geführt hätte.

Eine Abfärbung findet nach § 15 Abs. 3 Nr. 1 EStG immer dann statt, wenn eine Personengesellschaft auch eine gewerbliche Tätigkeit im Sinne des § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 EStG ausübt. Das Wort „auch“ im Gesetz stellt klar, dass es zwei getrennte Tätigkeiten geben muss, eine eigenständige gewerbliche Tätigkeit sowie eine weitere Tätigkeit, auf die sich die Abfärbung dann auswirken kann.

Nachdem der BFH aber – wie eben dargestellt – davon ausgeht, dass es sich bei den werbe- und verkaufsfördernden Maßnahmen nicht um eigenständige Tätigkeiten handelt, sondern diese Maßnahmen untrennbar mit der Vermietung des Einkaufszentrums verbunden sind, liegt eine einheitliche Gesamtbetätigung vor. Damit scheidet auch eine Abfärbung aus.

Zu beachten ist, dass andere als die oben dargestellten und vom BFH als unschädlich qualifizierte

Tätigkeiten weiterhin mit Vorsicht zu behandeln sind, da hier dann unter Umständen die Gewerblichkeit droht.

### **Veräußerungsverluste unter der Abgeltungsteuer**

Seit Einführung der Abgeltungsteuer im Jahr 2009 unterliegen Gewinne aus der Veräußerung von Wertpapieren unabhängig von einer Haltefrist der Besteuerung mit Abgeltungsteuer, eventuell nach Berücksichtigung entsprechender Verluste aus der gleichen Einkunftsart. Altfälle sind hiervon ausgenommen. Erzielt ein steuerpflichtiger mit seinem Investment einen Totalverlust, ist die Finanzverwaltung bestrebt, diesen steuerlich nicht anzuerkennen.

Im vom niedersächsischen Finanzgericht entschiedenen Fall hat ein Steuerpflichtiger Stammaktien im Wert von € 5.750,00 erworben und nach einigen Jahren insgesamt für nur noch € 14,00 verkauft. Die für den Verkauf entstandenen Transaktionskosten bei der Bank beliefen sich ebenfalls auf € 14,00.

Die Bank weigerte sich unter Verweis auf ein BMF-Schreiben aus dem Jahr 2012, die durch den Verkauf entstandenen Verluste in den entsprechenden Verlustverrechnungstöpfen zu erfassen. Gemäß der Verwaltungsmeinung liegt dann keine Veräußerung vor, wenn der Veräußerungspreis die Transaktionskosten nicht übersteigt.

Dieser Auffassung trat das FG nun entgegen, da Transaktionskosten nach dem Gesetzeswortlaut keine Minderung des Veräußerungspreises darstellen. Denn in § 20 Abs. 4 S. 1 EStG ist als Veräußerungsgewinn der Unterschied zwischen den Einnahmen aus der Veräußerung nach Abzug der Aufwendungen, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit dem Veräußerungsgeschäft stehen, und den Anschaffungskosten definiert. Ferner führt das Gericht aus, dass sonst das Vorliegen einer Veräußerung und damit auch die steuerliche Behandlung der Veräußerungsverluste von der Ausgestaltung der Bankgebühren abhängen würden. Im vorliegenden Sachverhalt wären damit also Verluste von € 5.750,00 zum Abzug zu bringen.

Da die Banken allerdings an die Auffassung der Finanzverwaltung gebunden sind und eine entsprechende steuerliche Berücksichtigung dieser Veräußerungsverluste nicht vornehmen werden, müssen Steuerpflichtige diese Verluste in ihrer Steuererklärung in der Anlage KAP erklären. Da die Finanzämter diese allerdings auch nicht entsprechend veran-

lagen werden, müssen die Bescheide durch Einspruch und Verweis auf das anhängige Verfahren beim BFH offengehalten werden.

Daneben ist auch noch ein weiteres Verfahren beim BFH anhängig. Hierbei geht es um die steuerliche Berücksichtigung der Verluste aus verfallenen Knock-out-Zertifikaten. Das FG Düsseldorf lies diese mit Urteil vom 06.10.2015 zum Abzug zu.

Verfallene Optionen werden nach einem Urteil des BFH vom 18.01.2016 und der anschließenden Anpassung der Verwaltungsmeinung ab 2017 von den Banken steuerlich berücksichtigt. Bis einschließlich 2016 muss deren Berücksichtigung allerdings im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung erfolgen.

Beachten Sie bitte: Die Abgeltungsteuer findet nur Anwendung, wenn Ihre Beteiligung weniger als 1% beträgt. Ansonsten erzielen Sie Einkünfte nach § 17 EStG und unterliegen dabei dem sog. Teileinkünfteverfahren. Bei diesem sind die Einnahmen und die damit zusammenhängenden Kosten zu jeweils 60% zu berücksichtigen.

### **Wohneigentum bei unterbliebener Selbstnutzung nicht erbschaftsteuerbefreit**

Gem. § 13 Abs. 1 Nr. 4c EStG unterliegt der Erwerb des Familienheims von Todes wegen bei dem Kind nicht der Erbschaftsteuer. Dies allerdings nur, wenn die Wohnung vor dem Todesfall von dem Erblasser zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde und der Erbe die Immobilie dann unverzüglich selbst nutzt.

Der BFH hatte in diesem Kontext über folgenden Fall zu entscheiden:

Der Vater war verstorben und hat die bisher von ihm gemeinsam mit seiner Ehefrau genutzte Eigentumswohnung an die Tochter vererbt. Die Wohnung wurde aber weiterhin von der Mutter genutzt, die Tochter übernachtete dort nur gelegentlich und nutzte einen Raum in der Wohnung zur Verwaltung des Nachlasses.

Mit Urteil vom 05.10.2016 hat der BFH entschieden, dass die unentgeltliche Überlassung der Immobilie an einen nahen Angehörigen nicht ausreicht, um in den Genuss der Erbschaftsteuerbefreiung zu kommen.

### **Großzügigere Auslegung des Begriffs der haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen**

Sog. haushaltsnahe Dienstleistungen sowie Handwerkerleistungen mindern die tarifliche Einkommensteuer in Höhe von 20 % der Aufwendungen. Als Höchstbetrag für die Steuerermäßigung wurde in § 35a EStG ein Betrag von € 4.000,00 bei den sog. haushaltsnahen Dienstleistungen und von € 1.200,00 bei den Handwerkerleistungen eingeführt.

Nachdem der BFH in verschiedenen Urteilen abweichende Auslegungen des Umfangs des Begriffs „haushaltsnah“ etc. vorgenommen hat, hat das BMF sein Anwendungsschreiben abgeändert und für nachfolgende Sachverhalte eine steuerliche Begünstigung als haushaltsnahe Dienstleistung bzw. Handwerkerleistung bejaht:

- Leistungen, die in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und diesem dienen (z. B. Winterdienst auf öffentlichen Gehwegen etc.)
- Überprüfung von Anlagen (z. B. durch den Schornsteinfeger)
- Versorgung eines Haustieres innerhalb des Haushalts
- Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgungsnetze
- Kosten eines Hausnotrufsystems

Diese für den Steuerpflichtigen günstigen Auslegungen des BMF-Schreibens vom 09.11.2016 sind in allen offenen Fällen anzuwenden.

### **Abschreibungen bei Erneuerung der Einbauküche**

Der BFH hatte über folgenden Sachverhalt zu entscheiden:

Eheleute hatten in drei von Ihnen vermieteten Immobilien die Einbauküchen erneuert. Die dabei angefallenen Kosten erklärten sie in ihrer Einkommensteuererklärung als sofort abziehbare Werbungskosten. Das Finanzamt hingegen erfasste diese Kosten nur anteilig im Wege der Abschreibung bei einer Abschreibungsdauer von 10 Jahren. Das hiergegen geführte Einspruchsverfahren sowie das Verfahren vor dem Finanzgericht führte nicht zum von den Eheleuten gewünschten Ziel.

Auch der BFH schloss sich in seinem Urteil vom 03.08.2016 der Auffassung an, dass die Kosten für die Einbauküchen keine Werbungskosten darstellen. Eine Einbauküche sei ein einheitliches Wirtschaftsgut, da die einzelnen Bestandteile einer Küche keine allein nutzbaren Einzelgegenstände, sondern einzelne Bauteile einer Gesamtheit darstellen. Insofern ändert der BFH seine frühere Rechtsauffassung hierzu.

Dieses einheitliche Wirtschaftsgut wird über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr genutzt, sodass von den entsprechenden Kosten gem. § 7 Abs. 1 S. 1 EStG jeweils für ein Jahr der Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzusetzen ist, der bei gleichmäßiger Verteilung dieser Kosten auf die Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung auf ein Jahr entfällt. Für die Nutzungsdauer ist von der Nutzungsdauer aus den amtlichen AfA-Tabellen auszugehen, im konkreten Sachverhalt also von 10 Jahren.

## Vermietung an nahe Angehörige

Für die steuerliche Berücksichtigung von Mietverträgen kommt es auf das Entgelt im Verhältnis zur ortsüblichen Marktmiete an. Bei einem Vermietungsentgelt von weniger als 66% der ortsüblichen Miete wird die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt. Beträgt bei einer auf Dauer angelegten Wohnungsvermietung das Entgelt hingegen mind. 66% der ortsüblichen Miete, ist von entgeltlicher Vermietung auszugehen.

Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass überhaupt ein steuerlich anzuerkennendes Mietverhältnis vorliegt. Insbesondere bei Mietverhältnissen zwischen nahen Angehörigen werden strenge Kriterien angelegt. So müssen die einzelnen Vertragspunkte zivilrechtlich wirksam vereinbart und die gewählten Gestaltungen der Vertragspunkte sowie die tatsächliche Durchführung derselben dem entsprechen, was unter fremden Dritten üblich ist (sog. Fremdvergleich).

Mit Urteil vom 04.10.2016 hat der BFH erneut entschieden, dass für die Beurteilung, ob ein Mietverhältnis zwischen nahen Angehörigen steuerlich anzuerkennen ist, der Fremdvergleich maßgeblich ist.

Der zu entscheidende Sachverhalt war kompliziert; so hatte eine Mutter einem Sohn € 115.000,00 geschenkt mit der Abrede, dass die Mutter jährlich einen Betrag von bis zu € 10.000,00 frei widerrufen konnte. Andersrum hat der Kläger an die Mutter eine ihm gehörende Wohnung vermietet. Zeitgleich

mit der Schenkung der Mutter wurde ein Nachtrag zum Mietvertrag geschlossen, dass die Miete samt Nebenkosten einmal jährlich mit den widerrufenen Schenkungen aufgerechnet wird.

Diese Vertragsgestaltungen qualifizierte der BFH als nicht unter fremden Dritten üblich. Kein fremder Dritter hätte diese Verbindung aus Mietvertrag und Schenkung akzeptiert. Auch die zeitliche Nähe zwischen Schenkung und Mietvertrag sprechen aus Sicht des BFH dafür, dass zwischen den nahen Angehörigen gleichgerichtete wirtschaftliche Interessen vorliegen. Daneben entsprachen weder die Ausgestaltung der Schenkung, eben mit besagter Widerrufsmöglichkeit, noch die Ausgestaltung des Mietvertrags mit einer jährlichen Mietzahlung unter Aufrechnung mit der widerrufenen Schenkung dem unter fremden Dritten Üblichen. Damit hielt das Gesamtbild nach Auffassung des BFH einem Fremdvergleich nicht stand mit der Folge, dass der Mietvertrag steuerlich nicht anzuerkennen war und die erklärten Verluste aus Vermietung und Verpachtung nicht zu erfassen waren.

## Sozialversicherungspflicht bei Minderheitsgesellschaftern

Die Frage, ob für einen Minderheitsgesellschafter Sozialversicherungspflicht besteht, ist immer wieder Gegenstand diverser Verfahren vor den Sozialgerichten. Grundsätzlich haben sich die Möglichkeiten eines Minderheitsgesellschafters, sich von der Sozialversicherungspflicht befreien zu lassen, in den letzten Jahren durch Aufgabe sogenannter weicher Kriterien in der Rechtsprechung (freie Arbeitszeitgestaltung, erhebliches Unternehmerrisiko etc.) deutlich verringert. Nach ständiger Rechtsprechung des BSG ist ein Gesellschafter-Geschäftsführer aber dennoch dann nicht abhängig beschäftigt, wenn er durch seine Gesellschafterstellung die Möglichkeit besitzt, auf die Willensbildung in der Gesellschaft wesentlichen rechtlichen Einfluss zu nehmen. Entscheidend ist, dass er auch ihm nicht genehme Weisungen hinsichtlich seiner Tätigkeit jederzeit verhindern kann. Auch weiterhin kann ein Minderheitsgesellschafter-Geschäftsführer also als selbständig tätig beurteilt werden, sofern diesem eine sog. echte Sperrminorität eingeräumt wird.

Nach einem Urteil des LSG Baden-Württemberg vom 23.11.2016 steht dem auch nicht § 47 Abs. 4 GmbHG entgegen. Dieser regelt, dass ein Gesellschafter, welcher durch die Beschlussfassung entlastet oder von einer Verbindlichkeit befreit werden soll, hierbei kein Stimmrecht hat und ein solches auch nicht für andere ausüben darf. Nach Auffas-

sung des Gerichts gelte dieses Stimmrechtsverbot nicht für Beschlüsse der Gesellschafterversammlung über Weisungen an den Geschäftsführer.

Da dieser Punkt aber noch nicht letztinstanzlich geklärt wurde, sollte im Zweifelsfall immer ein Statusfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Bei Vorliegen eines Bescheides über die Statusfeststellung besteht dann insofern Vertrauensschutz. Ohne Statusfeststellungsbescheid hingegen können die Beiträge noch bis zum Eintritt der vierjährigen Verjährungsfrist nach § 25 Abs. 1 SGB IV eingefordert werden.

Zu beachten ist auch, dass der Vertrauensschutz durch einen (falschen) Statusfeststellungsbescheid nur für den Arbeitgeber gilt, für den man die Statusfeststellung beantragt hat. Bei einem Wechsel des Arbeitgebers endet trotz gleicher Tätigkeit die Bindungswirkung des Statusfeststellungsbescheides.

## Jahresfrist für Betriebskostenabrechnung

Zum wahrscheinlich häufigsten Streitpunkt zwischen Mietern und Vermietern gehört die jährliche Betriebskostenabrechnung. Diese Abrechnung muss bis spätestens zwölf Monate nach Ende des jeweiligen Abrechnungszeitraumes erfolgen, ansonsten kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr vom Mieter einfordern, es sei denn, der Ver-

mieter hat die verspätete Abrechnung und Geltendmachung nicht zu vertreten.

Mit Urteil vom 25.01.2017 hat der BGH entschieden, dass der Vermieter die Abrechnung auch dann innerhalb der Frist vornehmen muss, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft über die entsprechende Jahresabrechnung noch nicht vorliegt. Nach Ablauf der Jahresfrist ist eine Nachforderung nur noch möglich, wenn der Vermieter die verspätete Abrechnung durch die Eigentümergeinschaft nicht zu vertreten hat und dies auch entsprechend dargelegt und bewiesen werden kann.

Um die entsprechenden Beweise führen zu können, muss der Vermieter den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft rechtzeitig förmlich zur Abrechnung sowie zu deren Übersendung auffordern. Wenn der Verwalter diesem nicht nachkommt, muss der Wohnungseigentümer die Unterlagen beim Verwalter bzw. bei dem entsprechenden Ver- und Entsorgungsunternehmen anfordern. Bleiben all diese Bemühungen ergebnislos, hat der Eigentümer eine Abrechnung aufgrund der ihm vorliegenden Informationen zu erstellen und sich eine Nachberechnung einzelner Positionen vorzubehalten. Eine vollständige Abrechnung erst nach der Jahresfrist ist definitiv nicht möglich und kann im Mietvertrag auch nicht abweichend von der gesetzlichen Regelung vereinbart werden.

---

## IMPRESSUM

**SFI Treuconsult GmbH**  
**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Effnerstraße 44-46  
D -81925 München

**Telefon: 089/9973920**  
**Telefax: 089/9827385**  
**E-Mail: info@sfi-treuconsult.de**

Sitz der Gesellschaft: München  
Amtsgericht: München HRB 111744  
Geschäftsführer: Alfred Kübler WP/StB  
Andreas Tränkler WP/StB

### Redaktion:

Dipl.-Kfm. Andreas Tränkler, WP/StB

Redaktionsschluss der Ausgabe: 31.03.2017

Die Beiträge in dieser Ausgabe stellen nur eine Auswahl der aktuellen wirtschafts- und steuerrechtlichen Gesetzeslage dar. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und können das individuelle persönliche Beratungsgespräch nicht ersetzen.