VRT PUNKT

DAS VRT MAGAZIN · AUSGABE 1 · JANUAR 2025

S4. Jahressteuergesetz 2024 mit umfangreichen Neuregelungen

S6. Elektronische Rechnungen: Finales Anwendungsschreiben veröffentlicht

S7. Kirchensteuer: In welchen Fällen sich die (Gesamt-)Steuerlast senken lässt

S9. Minijobgrenze steigt: Das müssen Arbeitgeber jetzt beachten

VRT.

Der richtige Partner für Ihre Herausforderungen

Inhalt

S.4
Jahressteuergesetz 2024 mit umfangreichen Neuregelungen

Viertes Bürokratieentlastungsgesetz verkündet

Quo vadis Steuerfortentwicklungsgesetz?

S.5
Kein Datenschutzverstoß: Finanzamt darf Mietverträge vom Vermieter ohne Zustimmung der Mieter anfordern

Steuerklassenwahl: Merkblatt für das Jahr 2025

Mobilität: Ist ein E-Bike steuerlich ein Fahrrad oder ein Kfz?

S.6
Elektronische Rechnungen: Finales Anwendungsschreiben veröffentlicht

Informationen zur Durchführung von Kassen-Nachschauen

Sachbezüge: Umsatzsteuersatz bei Nebenleistungen zur Übernachtung auf dem Prüfstand

S.7
Sonderausgaben oder Werbungskosten: Welche Versicherungsbeiträge die Steuerlast senken können

Rentner und Pensionäre aufgepasst: Vereinfachte Einkommensteuererklärungen werden in vier Bundesländern akzeptiert

Kirchensteuer: In welchen Fällen sich die (Gesamt-) Steuerlast senken lässt

S.8
Amtliche Sachbezugswerte: Mahlzeiten, Unterkünfte und Wohnungen ab 2025

Grundsteuererlass bei Mietausfällen in 2024

Datenmissbrauch: Subjektiv empfundener Kontrollverlust rechtfertigt noch keinen Ersatzanspruch

S.9
Minijobgrenze steigt: Das müssen Arbeitgeber jetzt beachten

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz: Forderung „erster Führungserfahrungen“ nicht diskriminierend

Nur befriedigendes Zeugnis: Arbeitnehmer trifft Darlegungs- und Beweislast für überdurchschnittliche Beurteilung

S.10
Geschäftsführerhaftung: Wann muss der gesetzliche Vertreter einer Gesellschaft haften?

Haftung für betriebliche Steuerschulden: Wann „dient“ ein Gegenstand einem Unternehmen?

Betriebsaufgabe: Veränderung der Abschreibung nach Überführung ins Privatvermögen

S.11
Begrenzung der Miethöhe: Welche Auskunftspflichten der Vermieter wirklich hat

Verwertungskündigung: Unzumutbarkeit von Mietverhältnis während Umbaus ist nachzuweisen

Räumungsanspruch bei Gewerbe: Neumieter ohne vertragliche Ansprüche gegenüber Altmieter

Editorial

IHR EXPERTE

Dipl.-Kfm. Dr.
Guido Hausen
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Partner

g.hausen@vrt.de

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Steuerrecht entwickelt sich stetig weiter. Als kompetenter Partner möchten wir Ihnen möglichst viel Transparenz bieten und Sie über die wichtigsten Änderungen aus den Bereichen Steuern, Recht und Wirtschaft kompakt und verständlich informieren.

Falls Sie mehr zu einem Thema erfahren möchten, finden Sie oberhalb eines jeden Artikels einen weiterführenden Link. Dieser führt Sie zu dem Bereich "Steuernews" auf unserer Internetseite.

Bei Fragen zu den angesprochenen Themen, für Lob oder auch Kritik sind wir sehr gerne persönlich für Sie da. Sprechen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns.

Guido Hausen

Bleiben Sie informiert und folgen Sie der VRT auf
LinkedIN – Facebook – Instagram – Xing

Ihre Experten dieser Ausgabe

M.A. Jamy Lee Iven
Steuerberaterin

Tel +49 (0) 228 26 792 0
E-Mail jl.iven@vrt.de

Dipl.-Bw. (FH) Uwe Rolef
Steuerberater, Fachberater für Unternehmensnachfolge, Partner

Tel +49 (0) 228 26792-0
Fax +49 (0) 228 26792-30
E-Mail u.rolef@vrt.de

Denis Gaisbauer
Steuerberaterin, Fachberaterin für die Umstrukturierung von Unternehmen (IFU/ISM gGmbH)

Tel +49 (0) 2241 88158 99
E-Mail d.gaisbauer@vrt.de

Lilian Kühler
Rechtsanwältin

Tel +49 (0) 228 26792-400
Fax +49 (0) 228 26792-499
E-Mail l.kuehler@vrt.de

Dipl.-Kfm. Christian Schulte-Lentz
Rechtsanwalt, Steuerberater, Partner

Tel +49 (0) 228 26792-400
Fax +49 (0) 228 26792-499
E-Mail c.schulte-lentz@vrt.de

Florian Richter
Rechtsanwalt

Tel +49 (0) 228 26792-408
Fax +49 (0) 228 26792-499
E-Mail f.richter@vrt.de

IHRE EXPERTIN

M.A.
Jamy Lee Iven
jl.iven@vrt.de

Jahressteuergesetz 2024 mit umfangreichen Neuregelungen

Am 18.10.2024 hat der Bundestag in 2. und 3. Lesung den durch den Finanzausschuss (umfangreich) geänderten Gesetzentwurf für ein Jahressteuergesetz (JStG) 2024 beschlossen. Das Gesetz bedarf noch der Zustimmung des Bundesrats, die am 22.11.2024 (nach Redaktionsschluss) erteilt werden könnte. Nachfolgend werden wichtige Neuregelungen bei der Einkommen- und Umsatzsteuer vorgestellt.

Einkommensteuergesetz (EStG)

Mobilitätsbudgets: Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die geplante Erweiterung der bisherigen Pauschalbesteuerungsvorschriften um Möglichkeiten zur Nutzung moderner Fortbewegungsmöglichkeiten (wie z. B. E-Scooter, Sharing-Angebote und Fahrtdienstleistungen) nun doch nicht umgesetzt wird.

Steuerbefreiung für kleine Photovoltaikanlagen (§ 3 Nr. 72 EStG)

Die für die Anwendung der Steuerbefreiung zulässige Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister soll von 15 kW (peak) auf 30 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit erhöht werden. Durch die Änderung soll weiter klargestellt werden, dass auch bei Gebäuden mit mehreren Gewerbeeinheiten (aber ohne Wohneinheiten) Photovoltaikanlagen bis zu 30 kW (peak) je Gewerbeeinheit begünstigt sind.

Merke: Die Neuregelung soll für Anlagen gelten, die nach dem 31.12.2024 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden. „,

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Viertes Bürokratieentlastungsgesetz verkündet

Am 29.10.2024 wurde das Vierte Bürokratieentlastungsgesetz im Bundesgesetzblatt verkündet (BGBl I 2024, Nr. 323). Aus steuerlicher Sicht hervorzuheben ist sicherlich die verkürzte Aufbewahrungsfrist für Buchungsbelege. Bislang galt eine Aufbewahrungsfrist für Buchungsbelege von grundsätzlich zehn Jahren. Diese Frist ist nun auf acht Jahre verkürzt worden.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Quo vadis Steuerfortentwicklungsgesetz?

Ursprünglich sollte das Steuerfortentwicklungsgesetz bereits am 18.10.2024 vom Bundestag verabschiedet werden. Es wurde aber von der Tagesordnung genommen, da man sich innerhalb der Koalition nicht einigen konnte. Da die Ampel-Regierung nun sogar komplett gescheitert ist, ist unsicher, welche Maßnahmen wie umgesetzt werden. Daher erfolgt die Berichterstattung erst, wenn das Gesetz unter Dach und Fach ist.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Kein Datenschutzverstoß: Finanzamt darf Mietverträge vom Vermieter ohne Zustimmung der Mieter anfordern

Zum Schutz personenbezogener Daten gilt innerhalb der EU die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO). Ein neues Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) zeigt, dass dieses Regelwerk meist nicht als „Schutzschild“ gegen Vorlageverlangen der Finanzämter bemüht werden kann.

> Volldarstellung des Artikels ansehen:
> **Klicken Sie hier**

Steuerklassenwahl: Merkblatt für das Jahr 2025

Arbeitnehmer-Ehepaare und -Lebenspartner können für den Lohnsteuerabzug zwischen den Steuerklassenkombinationen IV/IV und III/V wählen. Die Kombination III/V ist so gestaltet, dass die Summe der Steuerabzugsbeträge beider Ehegatten/Lebenspartner in etwa der zu erwartenden Jahressteuer entspricht, wenn der in Steuerklasse III eingestufte Ehegatte/Lebenspartner 60 % und der in Steuerklasse V eingestufte 40 % des gemeinsamen Arbeitseinkommens erzielt.

> Volldarstellung des Artikels ansehen:
> **Klicken Sie hier**

Mobilität: Ist ein E-Bike steuerlich ein Fahrrad oder ein Kfz?

Stellt der Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn ein Fahrrad zur Verfügung, ist der sich hieraus ergebende geldwerte Vorteil steuer- und sozialversicherungsfrei. Anders ist das bei einem E-Bike, das verkehrsrechtlich als Kfz einzustufen ist: Hier ergibt sich regelmäßig ein steuer- und beitragspflichtiger geldwerter Vorteil, der nach der 1-%-/0,03-%-Regelung zu ermitteln ist. Dabei sind die genannten Prozentsätze auf ein Viertel des Bruttolistenpreises anzuwenden.

> Volldarstellung des Artikels ansehen:
> **Klicken Sie hier**

IHR EXPERTE

Dipl.-Bw. (FH)
Uwe Rolef
u.rolef@vrt.de

Elektronische Rechnungen: Finales Anwendungsschreiben veröffentlicht

Für nach 2024 ausgeführte Umsätze gilt die obligatorische elektronische Rechnung (kurz E-Rechnung) bei Umsätzen zwischen inländischen Unternehmern. Bereits im Juni 2024 hatte das Bundesfinanzministerium ein Anwendungsschreiben im Entwurf veröffentlicht und den Verbänden mit der Gelegenheit zur Stellungnahme übersandt. Nun liegt das finale Schreiben mit 18 Seiten vor.

Allgemeines und Übergangsregelungen

Durch das Wachstumschancengesetz (BGBl I 2024, Nr. 108) wurden die Regelungen zur Ausstellung von Rechnungen nach § 14 Umsatzsteuergesetz (UStG) für nach 2024 ausgeführte Umsätze neu gefasst. Kernpunkt der Neuregelung: Die obligatorische E-Rechnung bei Umsätzen zwischen inländischen Unternehmern (inländische B2B-Umsätze).

Ausgenommen sind Rechnungen über Leistungen, die nach § 4 Nr. 8 bis 29 UStG steuerfrei sind, sowie Rechnungen über Kleinbeträge bis 250 EUR (§ 33 der Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung (UStDV)) und Fahrausweise (§ 34 UStDV).

Da die Umsetzung einige Zeit beanspruchen wird, sind nach den Vorgaben des § 27 UStG Übergangsregeln nutzbar:

- Der allgemeine Übergangszeitraum beträgt zwei Jahre (Pflicht somit ab 2027). ...

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Informationen zur Durchführung von Kassen-Nachschauen

Bei der Kassen-Nachschau handelt es sich um ein Kontrollinstrument der Finanzverwaltung zur Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit von Kassenaufzeichnungen (Kasseneinnahmen, Kassenausgaben). Die Prüfung erfolgt in der Regel ohne Voranmeldung und wird von zwei Bediensteten der Finanzverwaltung durchgeführt. Die Prüfer weisen sich zu Beginn der Kassen-Nachschau mit ihren Dienstausweisen (im Scheckkarten- oder Papierformat) als Angehörige des Finanzamts aus und händigen ein Merkblatt zur Kassen-Nachschau aus.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Sachbezüge: Umsatzsteuersatz bei Nebenleistungen zur Übernachtung auf dem Prüfstand

Die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen, die ein Unternehmer zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithält, unterliegt dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 %. Der volle Umsatzsteuersatz von 19 % gilt hingegen für die damit zusammenhängenden Nebenleistungen, die nicht unmittelbar der Vermietung dienen. Dies gilt selbst dann, wenn diese Leistungen mit dem Entgelt für die Vermietung abgegolten sind.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Sonderausgaben oder Werbungskosten: Welche Versicherungsbeiträge die Steuerlast senken können

In Zeiten von extremen Wetterereignissen ist es ratsam, sein Hab und Gut angemessen zu versichern. Elementarschaden-, Wohngebäude- und Hausratversicherungen decken dabei die größten Risiken ab, können aber durchaus ins Geld gehen. Privatpersonen und Mieter können entsprechende Beitragszahlungen allerdings nicht in der Einkommensteuererklärung absetzen.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Rentner und Pensionäre aufgepasst: Vereinfachte Einkommensteuererklärungen werden in vier Bundesländern akzeptiert

In den vergangenen Jahren sind die elektronischen Meldepflichten gegenüber den Finanzämtern immer weiter ausgebaut worden, so dass viele Informationen ohne Zutun der Steuerzahler direkt elektronisch an die Finanzbehörden übermittelt werden. Dies gilt etwa für Rentenbezugsmitteilungen und Lohnsteuerbescheinigungen, also sowohl für aktive Arbeitnehmer als auch für Pensionäre mit Versorgungsbezügen.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

IHRE EXPERTIN

Denis Gaisbauer
d.gaisbauer@vrt.de

Kirchensteuer: In welchen Fällen sich die (Gesamt-)Steuerlast senken lässt

Die evangelische und die katholische Kirche in Deutschland haben im Jahr 2023 mehr als 13 Mrd. € an Kirchensteuer eingenommen. Im Durchschnitt zahlte jedes Kirchenmitglied 305 € Kirchensteuer.

Hinweis: Die Kirchensteuer bemisst sich nach der Höhe der Lohn- bzw. Einkommensteuer. In Bayern und Baden-Württemberg werden 8 % auf die Steuer berechnet, in allen anderen Bundesländern 9 %.

Wer seine Kirchensteuerlast reduzieren will, muss nicht gleich aus der Kirche austreten, denn auch ohne diesen Schritt gibt es einige Möglichkeiten, seine persönliche Steuerlast unter „Zuhilfenahme“ der Kirchensteuer zu reduzieren:

- Kirchensteuer absetzen: Jede Person, die Kirchensteuer auf ihr Einkommen zahlt, kann diese Abgabe in der Einkommensteuererklärung des Zahlungsjahrs als Sonderausgabe absetzen. Der gezahlte Betrag ist der Lohnsteuerjahresbescheinigung und den früheren Einkommensteuerbescheiden zu entnehmen. Zu beachten ist aber, dass erhaltene Kirchensteuererstattungen den Sonderausgabenabzug wieder mindern. Nicht absetzbar ist zudem die Kirchensteuer, die bei Kapitalgewinnen als Zuschlag auf die Abgeltungsteuer abgeführt wird.
- Kirchensteuer kappen: In allen Bundesländern außer Bayern ist für Kirchenmitglieder mit einem sechsstelligen Einkommen eine Kappung der Kirchensteuer zulässig oder vorgesehen. ...

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Amtliche Sachbezugswerte: Mahlzeiten, Unterkünfte und Wohnungen ab 2025

Mahlzeiten, die der Arbeitgeber arbeitstäglich unentgeltlich oder verbilligt an seine Belegschaft abgibt, sind - wenn das Unternehmen nicht ausnahmsweise Mahlzeiten vorrangig an Fremde verkauft - mit dem amtlichen Sachbezugswert zu bewerten. Dieser Wert ist für 2025 einheitlich bei allen Arbeitnehmern (auch bei Jugendlichen unter 18 Jahren und Auszubildenden) in allen Bundesländern.

> Volldarstellung des Artikels ansehen:
> **Klicken Sie hier**

Grundsteuererlass bei Mietausfällen in 2024

Bei erheblichen Mietausfällen in 2024 kann unter gewissen Voraussetzungen ein teilweiser Erlass der Grundsteuer beantragt werden – jedoch nur bis zum 31.3.2025. Voraussetzung ist eine wesentliche Ertragsminderung, die der Steuerpflichtige nicht zu vertreten hat. Diese liegt vor, wenn der normale Rohertrag um mehr als die Hälfte gemindert ist. Ist dies der Fall, kann die Grundsteuer um 25 % erlassen werden. Sofern der Ertrag in voller Höhe ausfällt, ist ein Grundsteuererlass von 50 % möglich. |

> Volldarstellung des Artikels ansehen:
> **Klicken Sie hier**

Datenmissbrauch: Subjektiv empfundener Kontrollverlust rechtfertigt noch keinen Ersatzanspruch

Das Bundesarbeitsgericht (BAG) hat sich mit der Frage auseinandergesetzt, wann ein mutmaßlicher Datenmissbrauch durch den Arbeitgeber zu einem immateriellen Schadensersatz führen kann. Ausschlaggebend war das Auseinanderhalten subjektiv empfundener Befürchtungen von - wie immer gerichtlich relevanten - nachweisbaren Schäden. Denn nur solche können auch ersetzt werden, selbst wenn sie rein immateriell sind.

> Volldarstellung des Artikels ansehen:
> **Klicken Sie hier**

IHRE EXPERTIN

Lilian Kühler
l.kuehler@vrt.de

Minijobgrenze steigt: Das müssen Arbeitgeber jetzt beachten

Der Mindestlohn steigt zum 1.1.2025 auf 12,82 EUR pro Stunde (bisher 12,41 EUR) und damit verbunden auch die monatliche Minijobgrenze auf 556 EUR (bisher 538 EUR). Arbeitgeber müssen darauf reagieren.

Maximale Arbeitszeit bleibt

Grundsätzlich bleibt die maximale Arbeitszeit für sozialversicherungsfreie Minijobber unverändert bei 43 Stunden im Monat. Das ergibt sich aus der Formel: Entgeltgrenze (2024: 538 EUR, 2025: 556 EUR) geteilt durch Mindestlohn (2024: 12,41 EUR, 2025: 12,82 EUR).

Merke: Liegen Tarif- bzw. Branchenlöhne über der allgemeinen Mindestlohngrenze, sind diese anzuwenden.

Ausnahmen vom Mindestlohn

Es gibt bestimmte Personengruppen, denen auch ein Lohn unterhalb des Mindestlohns gezahlt werden kann. Dazu gehören wie bisher insbesondere Minderjährige ohne abgeschlossene Berufsausbildung (z. B. Schüler), Auszubildende, bestimmte Praktikanten und ehrenamtlich Tätige.

Überschreiten der Minijobgrenze

Die Einordnung als Minijob entscheidet über die Sozialversicherungsfreiheit oder Sozialversicherungspflicht. Hier gibt es durchaus unterschiedliche Interessenlagen. Letztlich kommt es auf eine vorausschauende Prognose an (samt Dokumentation). Geringfügige Schwankungen sind dabei unproblematisch, sofern die Jahresverdienstgrenze eingehalten wird (2024: 6.456 EUR, 2025: 6.672 EUR). ...

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz: Forderung „erster Führungserfahrungen“ nicht diskriminierend

Das Landesarbeitsgericht Köln (LAG) musste sich wieder einmal mit einer Altersdiskriminierung in einer Stellenanzeige auseinandersetzen. Hierbei war zu klären, ob ein bestimmtes Anforderungsprofil automatisch Rückschlüsse auf einen unabdingbar erforderlichen Alterskorridor der Bewerber schließen lässt und somit einen Verstoß gegen das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) darstellt.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Nur befriedigendes Zeugnis: Arbeitnehmer trifft Darlegungs- und Beweislast für überdurchschnittliche Beurteilung

Das Landesarbeitsgericht Mecklenburg-Vorpommern (LAG) hatte sich im folgenden Fall ausführlich damit befasst, was ein Arbeitnehmer vortragen muss, um ein Arbeitszeugnis zu erhalten, das über eine befriedigende Beurteilung hinausgeht. Denn nur auf eine solche haben Arbeitnehmer einen generellen Anspruch.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

IHR EXPERTE

Dipl.-Kfm.
Christian Schulte-Lentz
c.schulte-lentz@vrt.de

Geschäftsführerhaftung: Wann muss der gesetzliche Vertreter einer Gesellschaft haften?

Der Geschäftsführer einer Gesellschaft kann unter bestimmten Umständen für die Steuerschulden der von ihm vertretenen Gesellschaft in Haftung genommen werden. Allerdings muss er dafür seine steuerlichen Pflichten vorsätzlich oder grob fahrlässig verletzt haben. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn Steuern nicht rechtzeitig gezahlt werden, das Geld aber zur Tilgung anderer Rechnungen genutzt wird. Im Streitfall musste das Finanzgericht Münster (FG) entscheiden, ob der Geschäftsführer seine Pflichten verletzt hatte und in Haftung genommen werden konnte.

In 2006 wurde die X-GmbH (Steuerschuldnerin) gegründet. Geschäftsführerin war die Antragstellerin. Diese war gleichzeitig auch geschäftsführende Gesellschafterin der A-GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts) und der Z-GmbH. Die A-GbR erbrachte verschiedene Planungsleistungen, aus denen sich Vergütungsansprüche gegenüber der Steuerschuldnerin und der Z-GmbH ergaben. Die Steuerschuldnerin wiederum hatte Gegenansprüche gegenüber der A-GbR. Ab 2013 kam es zu diversen Verrechnungen zwischen den Gesellschaften. Mit Haftungsbescheid vom 12.10.2023 nahm das Finanzamt die Antragstellerin in Haftung, da die Umsatzsteuer 2013 und die Körperschaftsteuer 2020 nicht entrichtet worden waren. Dagegen legte die Antragstellerin Einspruch ein.

Der Antrag vor dem FG war erfolgreich. Nach Ansicht des Gerichts ist es zweifelhaft, ob die Antragstellerin gegen den Grundsatz der anteiligen Tilgung verstoßen hat. ...

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Haftung für betriebliche Steuerschulden: Wann „dient“ ein Gegenstand einem Unternehmen?

Wer zu mehr als 25 % am Grund- oder Stammkapital oder am Vermögen eines Unternehmens beteiligt ist, sollte eine spezielle Haftungsnorm der Abgabenordnung kennen, nach der er für die betrieblichen Steuerschulden des Unternehmens auch mit Gegenständen haftet, die in seinem Eigentum stehen und die dem Unternehmen dienen (z.B. überlassene Maschinen). Der Bundesfinanzhof hat kürzlich entschieden, dass das „Dienen“ für das Unternehmen weit auszulegen ist.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Betriebsaufgabe: Veränderung der Abschreibung nach Überführung ins Privatvermögen

Eine gewerblich geprägte Gesellschaft liegt vor, wenn nur Kapitalgesellschaften persönlich haftende Gesellschafter sind und auch nur diese oder Nichtgesellschafter zur Geschäftsführung befugt sind. Eine solche Gesellschaft erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Die gewerbliche Prägung kann jedoch auch beendet werden und wird als „Entprägung“ bezeichnet. Steuerlich wird dieser Vorgang wie eine Betriebsaufgabe behandelt und das Vermögen ins Privatvermögen überführt.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Begrenzung der Miethöhe: Welche Auskunftspflichten der Vermieter wirklich hat

In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt kann die Erhöhung der Miete begrenzt werden. Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt geschuldet hat, höher als die zulässige Miete, darf nur eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters auskunftspflichtig. Mit einem solchen Fall hatte sich das Landgericht Berlin II (LG) beschäftigt.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Verwertungskündigung: Unzumutbarkeit von Mietverhältnis während Umbaus ist nachzuweisen

Wenn ein Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleidet, liegt laut § 573 Abs. 2 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch ein berechtigtes Vermieterinteresse an der Beendigung des Mietverhältnisses vor. Mit diesen Eckpunkten musste das Landgericht Lübeck (LG) über eine solche Verwertungskündigung entscheiden.

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

Räumungsanspruch bei Gewerbe: Neumieter ohne vertragliche Ansprüche gegenüber Altmieter

Das Oberlandesgericht Dresden (OLG) musste sich mit einem interessanten Fall einer dreiseitigen Vereinbarung zwischen Vermieter, Altmieter und Neumieter auseinandersetzen. Die zu klärende Frage war hier, ob der neue Mieter gegenüber dem Altmieter einen unmittelbaren Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Gewerberäume hatte.

Eine Mieterin hatte Gewerberäume angemietet - bestehend aus einem Lager, einem Büro und einer Werkstatt. Dann wurde zwischen ihr, der Vermieterin und einem Neumieter ein Vertrag geschlossen, in dem geregelt wurde, dass die Mieterin aus dem Mietverhältnis austritt und stattdessen der neue Mieter mit allen Rechten, Pflichten und Regelungen in das Mietverhältnis eintritt. Allerdings räumte die Mieterin die Gewerbefläche nicht, und so forderte der Neumieter die Räumung und klagte diese ein. Dass die „alte“ Mieterin während des Berufungsverfahrens doch die Räume verließ, machte aus dem Neumieter noch lange keine glückliche Person. Denn der große Haken folgte noch.

Das OLG hat nämlich sämtliche Kosten des Rechtsstreits dem Neumieter auferlegt. Denn aus einer dreiseitigen Vereinbarung zwischen Vermieter, Altmieter und Neumieter hatte Letzterer keinen unmittelbaren Anspruch gegen den Altmieter auf Räumung und Herausgabe der Räume. Aus dem Wortlaut des Vertrags konnte nur geschlossen werden, dass es sich um einen Nachtrag zum ursprünglichen Mietvertrag handelte. ...

Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie hier

VRT.

Unsere Standorte

VRT Bonn
Graurheindorfer Straße 149a, 53117 Bonn
Telefon +49 (0) 228 26792 0
Telefax +49 (0) 228 26792 30
E-Mail bonn@vrt.de

VRT Siegburg
Am Turm 42, 53721 Siegburg
Telefon +49 (0) 2241 88158 0
Telefax +49 (0) 2241 88158 99
E-Mail siegburg@vrt.de

VRT Köln
Aachener Straße 1011, 50858 Köln
Telefon +49 (0) 221 310633 0
Telefax +49 (0) 221 310633 10
E-Mail koeln@vrt.de

VRT Meckenheim
Neuer Markt 12 - 14, 53340 Meckenheim
Telefon +49 (0) 2225 9192 0
Telefax +49 (0) 2225 9192 93
E-Mail meckenheim@vrt.de

VRT Rheinbach
Marie-Curie-Straße 22, 53359 Rheinbach
Telefon +49 (0) 2226 9209 0
Telefax +49 (0) 2226 9209 99
E-Mail rheinbach@vrt.de

VRT Euskirchen
Alleestraße 12, 53879 Euskirchen
Telefon +49 (0) 2251 1077 0
Telefax +49 (0) 2251 1077 40
E-Mail euskirchen@vrt.de

VRT Bad Honnef
Hauptstraße 27, 53604 Bad Honnef
Telefon +49 (0) 2224 933 60
Telefax +49 (0) 2224 933 621
E-Mail badhonnef@vrt.de

VRT Gemünd
Kurhausstraße 3, 53937 Schleiden-Gemünd
Telefon +49 (0) 2444 9159 0
Telefax +49 (0) 2444 91459 10
E-Mail gemuend@vrt.de

Zahlungstermine

Freitag, 10.01. (Frist 13.01.)
Körperschaftsteuer
Umsatzsteuer
Lohnsteuer

Mittwoch, 29.01.
Sozialversicherungsbeiträge

* Letzter Tag der Zahlungsschonfrist, nicht für Bar- u. Scheckzahler. Zahlungen mit Scheck sind erst drei Tage nach dessen Eingang bewirkt.

DISCLAIMER

VRT.Punkt bietet lediglich allgemeine Informationen. Wir übernehmen keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. In keinem Fall sind diese geeignet, eine kompetente Beratung im Einzelfall zu ersetzen. Hierfür steht Ihnen die VRT Linzbach, Löcherbach und Partner mbB gerne zur Verfügung. **VRT.Punkt** unterliegt urheberrechtlichem Schutz. Eine Speicherung zu eigenen privaten Zwecken oder die Weiterleitung zu privaten Zwecken (nur in vollständiger Form) ist gestattet. Kommerzielle Verwertungsarten, insbesondere der Abdruck in anderen Newslettern oder die Veröffentlichung auf Webseiten, bedürfen der Zustimmung der Herausgeber. **Bildnachweise: Seite 1: gorynvd - stock.adobe.com, Seite 5: deagreez - stock.adobe.com, Seite 8: fabrikasimf, Seite 4: gorynvd - stock.adobe.com, Seite 6: Copyright (C) Andrey Popov, Seite 7: FrÃ©dÃ©ric Prochasson - stock.ad, Seite 9: Copyright (C) Andrey Popov, Seite 10: ty - stock.adobe.com, Seite 11: DifferR - stock.adobe.com.** Gestaltung und Produktion: WIADOK - Corporate Publishing für Steuerberater - www.wiadok.de