



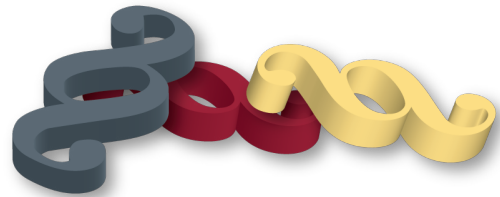
# BÄPPLER & FEHRENBACH

Wirtschaftsprüfer · Steuerberater · Rechtsanwalt

Lossburg · Freudenstadt  
tower@kbf-lossburg.de · www.kbf-lossburg.de

## MANDANTENBRIEF

Informationen aus dem Steuer-, Wirtschafts-,  
Arbeits- und Sozialrecht



*Oktober 2023*

### Steuerrecht

1. Zukunftsfinanzierungsgesetz – Beschluss des Regierungsentwurfs
2. Vorsteuerabzug bei Betriebsveranstaltungen
3. Steuerhinterziehungsbekämpfung: Online-Vermietungsportale im Fokus
4. Außerbilanzielle Korrekturen beeinflussen Gewinn-  
grenze für Investitionsabzugsbeträge nicht
5. Erstattete Beiträge zur Kranken- und Pflege-  
versicherung
6. Verlustrücktrag im Entstehungsjahr ohne  
Doppelverwendung
7. Pauschalisierung der Lohnsteuer für geringfügig  
Beschäftigte
8. Bewertung lebenslänglicher Nutzungen in der  
Erbchaftsteuer

### Wirtschafts-, Arbeits- und Sozialrecht

9. Kein Schadensersatz bei bloßem Verstoß  
gegen die DSGVO
10. Kaufpreisminderung trotz Nachbesserung
11. Kündigung – Anrechnung von Überstunden  
auf Freizeitausgleichsansprüche
12. Beendigung einer Home-Office-Vereinbarung
13. Freiwillig Versicherte – Einkommen beider  
Eheleute für Beitragshöhe maßgeblich
14. Höhere Mindestlöhne für Beschäftigte  
in der Altenpflege
15. Erlöschen eines Bestandsschutzes bei Umbau
16. Anrechnung von Drittmitteln bei Mieterhöhung
17. Wohnrecht trotz Verkauf der Immobilie
18. Keine Befreiung vom Rundfunkbeitrag

---

– Steuerrecht –

---

### **1. Zukunftsfinanzierungsgesetz – Beschluss des Regierungsentwurfs**

Das Bundeskabinett hat am 16.8.2023 den Regierungsentwurf für ein sogenanntes Zukunftsfinanzierungsgesetz beschlossen. Ziel ist es, insbesondere Start-ups, Wachstumsunternehmen sowie kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) den Zugang zum Kapitalmarkt und die Aufnahme von Eigenkapital zu erleichtern. Aus steuerlicher Sicht enthält der Gesetzentwurf im Wesentlichen Änderungen bei der Mitarbeiterkapitalbeteiligung:

- » **Erhöhung des Freibetrags für Mitarbeiterkapitalbeteiligungen** von derzeit 1.440 € auf 5.000 €. Bis zu 2.000 € können Mitarbeiter die Beteiligungen durch Gehaltsumwandlung finanzieren.
- » **Einführung einer Haltefrist von 3 Jahren** zur Beibehaltung der Steuerfreiheit. Andernfalls erfolgt eine Versteuerung bei Verkauf, da die steuerfreien geldwerten Vorteile nicht zu den Anschaffungskosten gerechnet werden. Dies gilt auch dann, wenn der Arbeitnehmer zu mehr als 1 % am Unternehmen des Arbeitgebers beteiligt ist.



Ferner sind folgende Änderungen zur aufgeschobenen Besteuerung der geldwerten Vorteile aus Vermögensbeteiligungen von Arbeitnehmern geplant:

- » **Anteilsvergabe:** Nicht nur Arbeitgeber, sondern auch Gründungsgesellschafter können steuerbegünstigte Anteile vergeben.
- » **Definition des Arbeitgeberunternehmens:** Unternehmen, die zum gleichen Konzern gehören, gelten ebenfalls als Arbeitgeber.
- » **KMU-Definition:** Unternehmen mit weniger als 500 Mitarbeitern und einem Jahresumsatz von maximal 100 Mio. € oder einer Bilanzsumme von maximal 86 Mio. € gelten als KMU.
- » **Zeitliche Erweiterung des Schwellenwerts:** Die zeitliche Grenze für die Förderung wird von 2 auf 7 Jahre ausgedehnt. Unternehmen können die Förderung erhalten, wenn sie in den letzten 6 Jahren die festgelegten Schwellenwerte nicht unterschritten haben.
- » **Gründungszeitraum:** Der relevante Gründungszeitraum eines Unternehmens, der für die Beteiligung berücksichtigt wird, wird von 12 auf 20 Jahre vor der Beteiligung verlängert.
- » **Besteuerung von Vermögensbeteiligungen:** Die Steuer für den geldwerten Vorteil aus Vermögensbeteiligungen wird spätestens 20 Jahre nach der Übertragung fällig anstatt nach 12 Jahren. Dies gilt auch für Beteiligungen, die vor 2024 übertragen wurden.
- » **Leaver-Events:** Wenn ein Mitarbeiter das Unternehmen verlässt und seine Anteile zurückgibt, wird nur der tatsächlich gezahlte Betrag besteuert.
- » **Dry-income-Problematik:** Um das Problem zu lösen, dass Mitarbeiter Steuern auf ihre Anteile zahlen müssen, ohne Geld dafür erhalten zu haben, kann der Arbeitgeber die Steuern übernehmen. Die Besteuerung wird dann erst fällig, wenn die Anteile verkauft werden.

**Bitte beachten Sie:** Es handelt sich hierbei um einen vorläufigen Gesetzesentwurf. Die Zustimmung durch den Bundesrat ist für den 15.12.2023 geplant, entsprechend ist noch mit Anpassungen zu rechnen, über die wir Sie weiterhin informieren werden.

## 2. Vorsteuerabzug bei Betriebsveranstaltungen

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat am 10.5.2023 eine Entscheidung zum Thema Vorsteuerabzug bei Betriebsveranstaltungen getroffen. Ein Verband in der Rechtsform eines eingetragenen Vereins organisierte im Dezember 2015 eine Weihnachtsfeier. Für diese Feier mietete der Verband ein Kochstudio, in dem die Teilnehmer ein gemeinsames Abendessen zubereiteten. Die Kosten für diese Veranstaltung beliefen sich auf etwa 5.000 €.

Der Verband beantragte anschließend den Vorsteuerabzug für diese Kosten. Das Finanzamt lehnte den Antrag ab und argumentierte, dass Zuwendungen bei Betriebsveranstaltungen durch den **privaten Bedarf der Arbeitnehmer veranlasst sind**, besonders wenn die Kosten pro Arbeitnehmer 110 € übersteigen. Der Verband gab zu bedenken, dass bestimmte Kosten, wie die Miete des Kochstudios, nicht in die 110 €-Berechnung einfließen sollten.

Der BFH bestätigte die Ansicht des Finanzamts und des Finanzgerichts und entschied, dass der Vorsteuerabzug nicht zulässig ist. Laut BFH werden Betriebsveranstaltungen als Leistung für den privaten Bedarf des Personals betrachtet, unabhängig von ihrem Beitrag zur Verbesserung des Betriebsklimas.

## 3. Steuerhinterziehungsbekämpfung: Online-Vermietungsportale im Fokus

Die Hamburger Steuerfahndung hat zu steuerlichen Kontrollzwecken erneut Zugriff auf die Daten eines Vermittlungsportals für Buchung und Vermittlung von Unterkünften erhalten. Anlass war ein internationales Gruppen-

ersuchen, aktuelle Daten zu deutschen Vermietern, die über Internetplattformen Wohnraum anbieten, anzufordern.

Die Daten werden aktuell an die Steuerverwaltungen der Bundesländer verteilt, wodurch diese wiederum die erklärten Einkünfte mit den erhaltenen Daten abgleichen können. Aktuell liegen Daten zu Vermietungsumsätzen von ca. 56.000 Anbietern mit einem Gesamtumsatzvolumen von mehr als 1 Mrd. € vor. Bereits 2020 hatte Hamburg durch ein internationales Gruppensuchen eine Herausgabe von Daten erstritten. Die Auswertung der damaligen Daten des Vermittlungsportals führte in den Kalenderjahren 2021 und 2022 bundesweit zu Mehrsteuern in Höhe von ca. 4 Mio. €.

**Anmerkung:** Steuerpflichtige, die sich über Umfang und der steuerlichen Relevanz derartiger Einkünfte nicht im Klaren waren, sollten umgehend mit ihrem steuerlichen/rechtlichen Berater Kontakt aufnehmen.

#### **4. Außerbilanzielle Korrekturen beeinflussen Gewinngrenze für Investitionsabzugsbeträge nicht**

Um einen Investitionsabzugsbetrag für künftig geplante Investitionen nutzen zu können, darf der maßgebliche Gewinn von 200.000 € im Wirtschaftsjahr nicht überschritten werden.

In einem Fall des FG Baden-Württemberg (FG) kam es diesbezüglich zu Streitigkeiten zwischen einer Gewerbetreibenden und dem Finanzamt. Grund dafür war die Auffassung des zuständigen Finanzamts, dass außerbilanzielle Korrekturen der Steuerbilanz bei der Ermittlung des Gewinns zu berücksichtigen seien. Durch diese Korrekturen (Hinzurechnung von nicht abziehbaren Betriebsausgaben und nicht abziehbarer Gewerbesteuer) wurde die Gewinngrenze um mehr als 9.000 € überschritten.

Das FG entschied im Fall zugunsten der Steuerpflichtigen, entgegen des BMF-Schreibens v. 15.6.2022, auf dessen Entscheidung sich das Finanzamt berief. Es entschied, dass außerbilanzielle Korrekturen des Finanzamts die Gewinngrenze nicht beeinflussen. Entscheidend sei der **Steuerbilanzgewinn** und nicht der steuerliche Gewinn.

**Wichtiger Hinweis:** Dieses Urteil des FG Baden-Württemberg ist noch nicht final. Das Finanzamt hat Revision gegen das Urteil eingelegt, sodass eine endgültige Entscheidung durch den Bundesfinanzhof (BFH – X R 14/23) noch aussteht. Entsprechende Fälle sollten daher verfahrensrechtlich durch Einspruch und Antrag auf Ruhen des Verfahrens offengehalten werden



#### **5. Erstattete Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung**

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit Urteil vom 22.3.2023 eine Entscheidung zur steuerlichen Behandlung erstatteter Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung getroffen. Es wurde festgestellt, dass solche Erstattungen, die aufgrund einer Rückabwicklung oder rückwirkenden Umstellung eines Sozialversicherungsverhältnisses erfolgen, mit den entsprechenden Aufwendungen verrechnet und dem Gesamtbetrag der Einkünfte hinzugerechnet werden müssen. Diese Regelung gilt unabhängig davon, ob im Jahr der Erstattung noch eine Änderung der Steuerbescheide der vorherigen Zahlungsjahre möglich ist.

Darüber hinaus hat das Gericht entschieden, dass die Regelungen zur Verrechnung und Hinzurechnung erstatteter Sonderausgaben nicht gegen das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot oder den Grundsatz des Vertrauensschutzes verstoßen. Steuerpflichtige können sich also nicht darauf berufen, dass sie aufgrund der ursprünglichen Regelung nicht mit einer solchen steuerlichen Behandlung gerechnet haben.

Im vorliegenden Fall erhielt ein Ehepaar eine Erstattung für mehrere Jahre ihrer Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung. Das Ehepaar hatte gegen ein Urteil der Vorinstanz Revision eingelegt, in dem diese Erstattung steuerlich berücksichtigt worden war. Mit der Entscheidung des BFH wurde diese Revision als unbegründet zurückgewiesen.

#### **6. Verlustrücktrag im Entstehungsjahr ohne Doppelverwendung**

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit einem Urteil vom 3.5.2023 eine Klärung im Bereich des Verlustrücktrags vorgenommen. Es wurde entschieden, dass,

wenn negative Einkünfte in einem Jahr entstehen und in das vorherige Jahr zurückgetragen werden, sie im Jahr ihrer Entstehung nicht mehr berücksichtigt werden können. Dies bedeutet, dass diese Verluste nur für eines der beiden Jahre geltend gemacht werden können.

Der konkrete Fall, der zu dieser Entscheidung führte, betraf die Frage, wie ein negativer Gesamtbetrag der Einkünfte in einem Jahr behandelt wird, insbesondere im Hinblick auf einen Kirchensteuererstattungsüberhang. Es gab Unklarheiten darüber, ob dieser negative Gesamtbetrag einen solchen Überhang ausgleichen kann, wenn die negativen Einkünfte bereits im vorherigen Jahr durch den Verlustrücktrag berücksichtigt wurden.

Der BFH hat diese Frage nun geklärt und festgestellt, dass Verluste, die in das vorherige Jahr zurückgetragen wurden, im Jahr ihrer Entstehung nicht mehr berücksichtigt werden können. In dem konkreten Fall bedeutet das, dass sie nicht zur Ausgleiche eines Kirchensteuererstattungsüberhangs im Entstehungsjahr verwendet werden können. Das ursprüngliche Urteil des Finanzgerichts München wurde vom BFH aufgehoben.

## 7. Pauschalisierung der Lohnsteuer für geringfügig Beschäftigte

Im Urteil des Bundesfinanzhofs vom 9.8.2023 wurde klargestellt, dass die Pauschalisierung der Lohnsteuer für geringfügig Beschäftigte an bestimmte Voraussetzungen geknüpft ist.

Das Gericht entschied, dass Arbeitgeber die Lohnsteuer für geringfügig Beschäftigte nur dann pauschalisieren können, wenn der Arbeitnehmer auch sozialversicherungsrechtlich als geringfügig Beschäftigter gilt. Für Arbeitgeber bedeutet dies, dass sie sicherstellen müssen, dass ihre geringfügig Beschäftigten korrekt bei der Sozialversicherung gemeldet sind, wenn sie die Vorteile der pauschalen Lohnsteuer nutzen möchten.

## 8. Bewertung lebenslänglicher Nutzungen in der Erbschaftsteuer

Bei der Übertragung von Vermögen und der anschließenden Erbschaftsteuerberechnung stand kürzlich ein spezieller Fall vor dem Finanzgericht Köln zur Verhandlung.

Ein Vater hatte Vermögen auf seine Kinder übertragen, behielt sich jedoch ein lebenslanges Nießbrauchsrecht vor. Dies bedeutet, dass er weiterhin die Einnahmen aus dem Vermögen, wie Mieteinnahmen, für sich beanspruchen konnte. Für die steuerliche Bewertung wurde der Wert des Nießbrauchs – der den zu versteuernden Erwerb reduziert – durch Multiplikation des Jahreswertes der Einnahmen mit einem vom Bundesministerium der Finanzen (BMF) festgelegten Vervielfältiger ermittelt. Dieser Vervielfältiger lehnt sich an die statistische Lebenserwartung an.

Die Steuerpflichtigen brachten vor, dass die angewandte Methode zur Ermittlung des Vervielfältigers nicht korrekt sei. Ihrer Meinung nach, sollte die Berechnung nicht allein auf der allgemeinen statistischen Lebenserwartung basieren, sondern zusätzliche Kriterien berücksichtigen.

Das Finanzgericht Köln gab dieser Argumentation nicht statt. Die Revision zum Bundesfinanzhof (BFH) wurde zugelassen, der nun über die Richtigkeit der derzeitigen Berechnungsmethodik entscheiden wird. Der Fall könnte weitreichende Bedeutung erlangen, da zusätzlich die Frage zu klären ist, ob die Verwendung geschlechtsdifferenzierender Sterbetafeln gegen das spezielle Gebot der Gleichbehandlung von Mann und Frau des Grundgesetzes verstößt.

Die Revision ist unter dem Aktenzeichen II R 38/22 anhängig. Bis zur Klärung durch den BFH sollten Erbschaftsteuerfestsetzungen unter Berücksichtigung von lebenslänglichen Nutzungen oder Leistungen vorsorglich offengehalten werden.



### 9. Kein Schadensersatz bei bloßem Verstoß gegen die DSGVO

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) v. 4.5.2023 begründet der bloße Verstoß gegen die DSGVO keinen Schadensersatzanspruch. Der EuGH stellt als Erstes fest, dass der in der DSGVO vorgesehene Schadensersatzanspruch eindeutig an drei kumulative Voraussetzungen geknüpft ist:

- » einen Verstoß gegen die DSGVO,
- » einen materiellen oder immateriellen Schaden, der aus diesem Verstoß resultiert und
- » einen Kausalzusammenhang zwischen dem Schaden und dem Verstoß.

Demnach eröffnet nicht jeder Verstoß gegen die DSGVO für sich genommen den Schadensersatzanspruch.



Zweitens führte der EuGH aus, dass der Schadensersatzanspruch nicht auf immaterielle Schäden beschränkt ist, die eine gewisse Erheblichkeit erreichen. Als Drittes und Letztes stellt der EuGH fest, dass die DSGVO keine Regeln für die Bemessung des Schadensersatzes enthält. Daher sind die Festlegung der Kriterien für die Ermittlung des Umfangs des in diesem Rahmen geschuldeten Schadensersatzes Aufgabe der Rechtsordnung des einzelnen Mitgliedstaats, wobei der Äquivalenz- und der Effektivitätsgrundsatz zu beachten sind. In diesem Zusammenhang betonten die Richter des EuGH die Ausgleichsfunktion des in der DSGVO vorgesehenen Schadensersatzanspruchs und wiesen darauf hin, dass dieses Instrument einen vollständigen und wirksamen Schadensersatz für den erlittenen Schaden sicherstellen soll.

In dem vom EuGH entschiedenen Fall sammelte die Österreichische Post ab dem Jahr 2017 Informationen über die politischen Affinitäten der österreichischen Bevölkerung. Mit Hilfe eines Algorithmus definierte sie anhand sozialer und demografischer Merkmale „Zielgruppenadressen“. Nun forderte ein Mann von der österreichischen Post Entschädigung für einen immateriellen Schaden in Höhe von 1.000 €, da ihm dadurch eine besondere Affinität zu der fraglichen Partei zugeschrieben worden sei, und er ein großes Ärgernis und einen Vertrauensverlust sowie ein Gefühl der Bloßstellung verspürte.

### 10. Kaufpreisminderung trotz Nachbesserung

Der Käufer einer mangelhaften Sache kann von dem Verkäufer in Ausübung seines Wahlrechts (Beseitigung des Mangels oder Lieferung einer mangelfreien Sache) auch dann Nachbesserung verlangen, wenn feststeht, dass der Mangel durch die Nachbesserung nicht vollständig beseitigt werden kann („Ausbesserungsanspruch“). Entscheidet er sich für diese Variante, kann er zusätzlich den Kaufpreis in dem Umfang mindern, in dem der Wert der Kaufsache wegen des verbliebenen Mangels gegenüber dem Wert einer mangelfreien Sache herabgesetzt ist.

Der Verkäufer kann das Nachbesserungs- und Minderungsverlangen zurückweisen und den Käufer auf die (mögliche) Nachlieferung verweisen, wenn die verlangte „Ausbesserung“ unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kaufpreisminderung unverhältnismäßig und ihm deshalb nicht zumutbar ist.

### 11. Kündigung – Anrechnung von Überstunden auf Freizeitausgleichsansprüche

Regeln die Parteien in einem gerichtlich protokollierten Vergleich, der die Auflösung des Arbeitsverhältnisses nach Ausspruch einer Kündigung zum Gegenstand hat, dass der Arbeitnehmer unwiderruflich unter Fortzahlung der Vergütung sowie unter Anrechnung auf etwaig noch offene Urlaubs- und Freizeitausgleichsansprüche bis zum Ende des Arbeitsverhältnisses freigestellt wird, werden in einem weiten Verständnis des Begriffs „Freizeitausgleichsansprüche“ auch etwaige Ansprüche auf Überstundenvergütung erfasst.

Bei der Formulierung, Urlaubs- und Freizeitausgleichsansprüche sollten auf den Zeitraum der Freistellung angerechnet werden, handelt es sich um eine typische Formulierung in arbeitsgerichtlich protokollierten, im Wege eines Vergleichs zustande gekommenen Aufhebungsvereinbarungen. Die Vertragsparteien wollen damit erreichen, dass etwaige

offene Urlaubsansprüche, die häufig streitig sind, ebenso wie sonstige Ansprüche auf Freizeitausgleich, mögen sie aus Arbeitszeitkonten oder erbrachten Überstunden folgen, in den Zeitraum der erfolgten Freistellung hineinfallen und verrechnet werden.

### 12. Beendigung einer Home-Office-Vereinbarung



Während der Corona-Pandemie haben viele Arbeitnehmer und Arbeitgeber das Arbeiten im Home-Office oder mobiles Arbeiten vereinbart. Der Hauptunterschied zwischen diesen beiden Varianten ist der stationäre Arbeitsplatz. Im Home-Office gibt es einen festen Arbeitsplatz außerhalb des Betriebs, während bei der mobilen Arbeit die Arbeit nicht an einen bestimmten Ort gebunden ist.

In einem vom Landesarbeitsgericht Hamm entschiedenen Fall wurde vereinbart, dass der Arbeitnehmer ab dem 1.7.2017 oder früher seine Arbeitsleistung im Wesentlichen in seiner Wohnung (häusliche Arbeitsstätte) erbringen, aber nach Arbeitsbedarf auch in den Unternehmensräumen tätig werden sollte. Diese Vereinbarung konnte u.a. durch eine der beiden Parteien gekündigt werden. Am 28.1.2022 kündigte der Arbeitgeber die Vereinbarung zum 1.4.2022. Der Arbeitnehmer war damit jedoch nicht einverstanden.

Vor Gericht bekam der Arbeitgeber Recht, da mit der Vereinbarung einer Tätigkeit im Home-Office der Ort der Arbeitsleistung festgelegt wurde. Damit ist nicht der Kernbereich des Arbeitsverhältnisses angesprochen, sondern ein Bereich, der dem Direktionsrecht des Arbeitgebers unterliegt.

### 13. Freiwillig Versicherte – Einkommen beider Eheleute für Beitragshöhe maßgeblich

Die Höhe der Krankenversicherungsbeiträge richtet sich nach den beitragspflichtigen Einnahmen. Bei einem freiwillig Versicherten ist dessen gesamte wirtschaftliche Leistungsfähigkeit zu berücksichtigen. Ist dessen Ehegatte oder Lebenspartner nicht Mitglied einer gesetzlichen Krankenkasse (GKV), so sind auch dessen Einnahmen bei der Beitragsberechnung zu berücksichtigen. Dies gilt für alle freiwillig Versicherten, nicht nur für die hauptberuflich selbstständig Tätigen.

In einem vom Hessischen Landessozialgericht (LSG) entschiedenen Fall wehrte sich eine freiwillig bei einer GKV versicherte Frau gegen die Festsetzung ihrer Versicherungsbeiträge. Das Einkommen ihres privat krankenversicherten Ehemanns hätte bei der Berechnung nicht berücksichtigt werden dürfen. Die Krankenkasse hingegen verwies auf die sog. „Verfahrensgrundsätze Selbstzahler“, nach welchen auch das Einkommen des Ehegatten zu berücksichtigen ist. Die Richter des LSG bestätigten die Auffassung der Krankenversicherung.

### 14. Höhere Mindestlöhne für Beschäftigte in der Altenpflege

Die Pflegekommission hat sich einstimmig auf höhere Mindestlöhne für Beschäftigte in der Altenpflege geeinigt. Danach steigen die Mindestlöhne ab dem 1.5.2024 in 2 Schritten. Die aktuelle Pflege-Mindestlohn-Verordnung ist noch bis 31.1.2024 gültig und beinhaltet die Erhöhung zum 1.12.2023.

	Pflegehilfskräfte	qualifizierte Pflegehilfskräfte (mind. 1-jährige Ausbildung)	Pflegefachkräfte
ab 1.12.2023	14,15 €	15,25 €	18,25 €
ab 1.5.2024	15,50 €	16,50 €	19,50 €
ab 1.7.2025	16,10 €	17,35 €	20,50 €

Die Pflegekommission empfiehlt außerdem für Beschäftigte in der Altenpflege mit einer 5-Tage-Woche einen Anspruch auf zusätzlichen bezahlten Urlaub (jeweils 9 Tage im Kalenderjahr) über den gesetzlichen Urlaubsanspruch hinaus. Die Pflegekommission hat sich bei ihrer Empfehlung für eine Laufzeit bis 30.6.2026 ausgesprochen. Diese Empfehlung will das Bundesministerium für Arbeit und Soziales – wie in den Vorjahren – mit einer neuen Pflegemindestlohn-Verordnung umsetzen.



## 15. Erlöschen eines Bestandsschutzes bei Umbau

Ein etwaiger Bestandsschutz kann erlöschen, wenn ein Wohnhaus angesichts der bereits durchgeführten Baumaßnahmen nicht mehr mit dem zuvor vorhandenen Altbestand identisch ist. Auch wenn die Ausmaße des Wohnhauses mit dem Altbestand identisch sind und die durchgeführten Arbeiten im Wesentlichen zum Zweck der Renovierung und Sanierung erfolgten, verhindert dies im Übrigen nicht, das Wohnhaus als anders („aliud“) gegenüber dem Altbestand einzuordnen. Selbst dann, wenn Außenwände im Wesentlichen unverändert bleiben, kann ein Gebäude im Einzelfall durch zahlreiche, auch baugenehmigungsfreie Baumaßnahmen so sehr verändert werden, dass es einem Neubau gleicht.

So entschieden die Richter des Oberverwaltungsgerichts NRW gegenüber einem Bauherrn, dass ein rechtmäßiger Zustand allein durch eine vollständige Beseitigung des im Umbau befindlichen Wohnhauses erreicht werden könne, da ein etwaiger (formeller oder materieller) Bestandsschutz für den Altbestand im Zuge der Baumaßnahmen erloschen sei.

## 16. Anrechnung von Drittmitteln bei Mieterhöhung

Grundsätzlich kann ein Vermieter nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete erhöhen. Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, gehören jedoch nicht zu den aufgewendeten Kosten und sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln. Werden Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

Für die Umsetzung der Mieterhöhung muss der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen dem Mieter in Textform erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend erläutert wird. Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten. Sie dürfen deshalb nicht bei der Erhöhung der Miete angesetzt und auf den Mieter umgelegt werden.



Bei Deckung der Kosten für die Modernisierungsmaßnahme oder von laufenden Aufwendungen infolge der Modernisierungsmaßnahme durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten, durch Darlehen oder Mietvorauszahlungen des Mieters oder durch Leistungen eines Dritten für den Mieter sowie aus Mitteln der Finanzierungsinstitute von Bund und Ländern verringert sich der Erhöhungsbetrag. Die Pflicht zur Anrechnung dieser Drittmittel hat damit Bedeutung für den Umfang der vom Vermieter nach Durchführung der Modernisierung geforderten Mieterhöhung. Dementsprechend muss der Vermieter eventuelle Drittmittel in seinem Mieterhöhungsverlangen plausibel darlegen.

## 17. Wohnrecht trotz Verkauf der Immobilie

Wenn der eine Ehegatte stirbt, möchte der andere Ehegatte meist im ehelichen Haus verbleiben. Darüber muss man sich Gedanken machen, wenn die Erbengemeinschaft das Haus verkauft.

So auch in einem Fall, den das Oberlandesgericht Oldenburg (OLG) zu entscheiden hatte: Eine Frau war gemeinsam mit ihren beiden Töchtern Erbin ihres Ehemannes geworden. Man einigte sich mit dem Enkel der Frau über einen Verkauf des Hauses, das dem Verstorbenen gehört hatte. Die Großmutter, ihre beiden Töchter und der Enkel einigten sich vor dem Verkauf, dass die damals Mitte 70-jährige Großmutter auch bei einer Übernahme des Hauses durch den Enkel in dem Haus wohnen bleiben dürfe (schuldrechtliches Wohnrecht). Es kam nicht zur Eintragung eines dinglichen Wohnrechts im Grundbuch. Der Enkel kündigte gegenüber seiner Großmutter nach ca. 1 ½ Jahren „das unentgeltliche Nutzungsverhältnis“ und verkaufte das Haus dann zum mehr als doppelten Preis.

Die OLG-Richter stellten klar, dass der Großmutter gegenüber dem Enkel ein schuldrechtliches Wohnrecht zusteht – also ein Wohnrecht, das nicht im Grundbuch eingetragen ist. Dies gilt trotz des Weiterverkaufs der Immobilie. Weil es sich nur um ein schuldrechtliches, nicht eingetragenes Wohnrecht handelt, wird die Großmutter dies gegenüber

den neuen Käufern nicht geltend machen können. Angesichts des Verkaufs an das junge Ehepaar kämen aber jetzt möglicherweise Schadensersatzansprüche der Großmutter gegen den Enkel in Betracht.

**Anmerkung:** Vor diesem Hintergrund ist es ratsam, ein vereinbartes Wohnrecht auch als dingliches Wohnrecht im Grundbuch eintragen zu lassen.

**18. Keine Befreiung vom Rundfunkbeitrag** Einwände gegen die Qualität der öffentlich-rechtlichen Programminhalte sowie andere Fragen der Programm- und Meinungsvielfalt können die Erhebung des Rundfunkbeitrags nicht in Frage stellen, entschied der Bayerische Verwaltungsgerichtshof. Ziel des Rundfunkbeitrags ist es, eine staatsferne bedarfsgerechte Finanzierung des öffentlich-rechtlichen Rundfunks sicherzustellen. Der Rundfunkbeitrag wird ausschließlich als Gegenleistung für die Möglichkeit des Rundfunkempfangs erhoben.

**Fälligkeitstermine:** Umsatzsteuer (mtl.), Lohn- u. Kirchenlohnsteuer, Soli.-Zuschlag (mtl.) 10.10..2023  
Sozialversicherungsbeiträge 27.10.2023

**Basiszinssatz:** Seit 1.7.2023 = 3,12 %; 1.1. – 30.6.2023 = 1,62 %; 1.7.2016 – 31.12.2022 = -0,88 %  
(§ 247 Abs. 1 BGB) Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter: <http://www.bundesbank.de> und dort unter „Basiszinssatz“.

**Verzugszinssatz:** Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern: Basiszinssatz + 5-%-Punkte  
(§ 288 BGB) Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern  
• abgeschlossen bis 28.7.2014: Basiszinssatz + 8-%-Punkte  
• abgeschlossen ab 29.7.2014: Basiszinssatz + 9-%-Punkte zzgl. 40 € Pauschale

**Verbraucherpreisindex:** 2023: August = 117,5; Juli = 117,1; Juni = 116,8; Mai = 116,5; April = 116,6; März = 116,1; 2020 = 100  
Februar = 115,2; Januar = 114,3  
2022: Dezember = 113,2; November = 113,7; Oktober = 113,5; September = 112,7  
Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter: <http://www.destatis.de> – Zahlen und Fakten – Konjunkturindikatoren

Bitte beachten Sie, dass dieses Informationsschreiben eine individuelle Beratung nicht ersetzen kann! Eventuelle Änderungen, die nach Ausarbeitung dieses Informationsschreibens erfolgen, werden erst in der nächsten Ausgabe berücksichtigt. Trotz sorgfältiger und gewissenhafter Bearbeitung aller Beiträge übernehmen wir keine Haftung für den Inhalt.