


VRT | PUNKT

DAS VRT MAGAZIN · AUSGABE 8 · AUGUST 2023



S4. FAQ: Praxisrelevante Informationen zur Inflationsausgleichsprämie

S6. Errichtung von Neubauten: Zehnjährige Spekulationsfrist läuft bereits ab Kauf des unbebauten Grundstücks

S7. Corona-Lockdown: Keine Entschädigungen wegen Betriebsschließungen

S9. Erbschaftsteuer mindern: Auch Nacherben können Erbfallkostenpauschale abziehen

Der richtige Partner für Ihre Herausforderungen

Inhalt

S.4

FAQ: Praxisrelevante Informationen zur Inflationsausgleichsprämie

Vermeidung einer verdeckten Gewinnausschüttung durch die Fremdüblichkeit von Zinsen auf eine Darlehensforderung

Keine gewerbesteuerliche Hinzurechnung: Sponsoringkosten sind keine Miet- und Pachtzinsen

S.5

Förderkompass 2023: Die Programme des BAFA auf einen Blick

Höhere Zinsen: Eventuell Freistellungsaufträge anpassen

Einkommensteuererklärung 2022: Erstmals Verlustrückträge in das Vorvorjahr möglich

S.6

Errichtung von Neubauten: Zehnjährige Spekulationsfrist läuft bereits ab Kauf des unbebauten Grundstücks

Einbringung eines Grundstücks als entgeltliches Geschäft bei Gutschrift auf dem Festkapitalkonto und Rücklagenkonto

Erweiterte Kürzung: Gewerblicher Grundstückshandel und die Drei-Objekt-Grenze

S.7

Corona-Hilfen sind nicht ermäßigt zu besteuern

Corona-Infektion: Ist man schon bei Verdacht verhandlungsunfähig?

Corona-Lockdown: Keine Entschädigungen wegen Betriebsschließungen

S.8

Pflegeversicherung: Ab dem 01.07.2023 gelten neue Beitragssätze

Kein Minijob und Hauptjob beim gleichen Arbeitgeber

Für Eigentümer von Ferienwohnungen: Wie Sie als Vermieter nicht in die Gewerblichkeit rutschen

S.9

Erbschaftsteuer mindern: Auch Nacherben können Erbfallkostenpauschale abziehen

Neue Schlusserbeneinsetzung: Vereinbarter Änderungsvorbehalt kann wechselbezügliche Verfügungen flexibel halten

Ein „Nichts“ von 40.000 €: Testamentsauslegung vom eindeutigen Wortlaut hin zum allgemeinen Sprachgebrauch

S.10

EuGH-Entscheidung: Ladevorgänge bei Elektrofahrzeugen als einheitliche Lieferung

Einführung der obligatorischen E-Rechnung: DStV nimmt Stellung

Vermietung und Verpachtung eines Gebäudes mit Betriebsvorrichtungen: EuGH weicht Aufteilungsgebot auf

S.11

Verstoß gegen Mietpreisbremse: Zahlt Sozialbehörde die Miete, hat nur sie Anspruch auf Rückzahlung

Sich unbedeutend sonnender Vermieter: Kein Mietminderungsgrund

Renitente Ruhestörer: Wirksame Abmahnung muss jedem Mieter gegenüber ausgesprochen werden

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

**Blieben Sie informiert und folgen Sie der VRT auf
linkedIN – Facebook – Instagram – Xing**



Ihre Experten dieser Ausgabe

Dipl.-Kfm. Dr. Guido Hausen

Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Partner

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

Dipl.-Bw. Barbara Verheggen

Vereidigte Buchprüferin,
Steuerberaterin

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

Bianca Kamper

Steuerberaterin

Tel +49 (0) 2225 9192-0
Fax +49 (0) 2225 9192-93
E-Mail b.kemper@vrt.de

Dr. Marc-Yngve Dietrich, LL.M.

Rechtsanwalt, Maître en Droit,
Fachberater für Unternehmens-
nachfolge, Partner

Tel +49 (0) 228 26792-400
Fax +49 (0) 228 26792-499
E-Mail m-y.dietrich@vrt.de

Doris Knape

Steuerberaterin

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

Florian Richter

Rechtsanwalt

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



IHR EXPERTE



**Dipl.-Kfm. Dr.
Guido Hausen**
g.hausen@vrt.de

FAQ: Praxisrelevante Informationen zur Inflationsausgleichsprämie

Arbeitgeber können ihren Arbeitnehmern im Zeitraum vom 26.10.2022 bis zum 31.12.2024 zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn eine Inflationsausgleichsprämie bis zu insgesamt 3.000 € steuer- und beitragsfrei auszahlen. Das Bundesfinanzministerium hat auf seiner Internetseite zu weiteren Zweifelsfragen Stellung genommen:

Danach wird es für die Inanspruchnahme der Steuer- und Sozialversicherungsfreiheit bis zum Höchstbetrag von 3.000 € nicht beanstandet, wenn die Auszahlung der Inflationsausgleichsprämie als Arbeitslohn-

zahlung von dritter Seite geleistet wird. Das gilt auch für Zahlungen zwischen verbundenen Unternehmen. Damit kann auch eine Konzernmutter den Arbeitnehmern von Tochterfirmen die Inflationsausgleichsprämie steuerfrei zukommen lassen.

Die Steuerfreiheit bis zu 3.000 € greift auch dann, wenn ein im Ausland ansässiger Arbeitgeber in Deutschland steuerpflichtigen Arbeitnehmern eine Inflationsausgleichsprämie zahlt. Unterliegt in diesem Fall der vom ausländischen Arbeitgeber gezahlte Arbeitslohn nicht dem deutschen Lohnsteuerabzug, ist die Steuerfreistellung bei der

Einkommensteuerveranlagung des Arbeitnehmers zu berücksichtigen.

➤ Themenverwandte Artikel ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Vermeidung einer verdeckten Gewinnausschüttung durch die Fremdüblichkeit von Zinsen auf eine Darlehensforderung

Gibt eine Kapitalgesellschaft einem Gesellschafter ein Darlehen – sei es auch nur durch ein Stehenlassen von Geldern auf einem Verrechnungskonto –, muss dieses fremdüblich verzinst werden, damit keine verdeckte Gewinnausschüttung entsteht. Der Bundesfinanzhof beanstandet es nicht, die Angemessenheit nach der banküblichen Marge zu bestimmen.

➤ Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Keine gewerbesteuerliche Hinzurechnung: Sponsoringkosten sind keine Miet- und Pachtzinsen

Miet- und Pachtzinsen, die ein Gewerbebetrieb für Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens eines Dritten zahlt und in seiner steuerlichen Gewinnermittlung absetzt, müssen bei der Berechnung des gewerbesteuerlich maßgeblichen Gewerbeertrags zu einem Teil wieder hinzugerechnet werden. Die Kosten für ein Sponsoring sind allerdings nicht hinzuzurechnen, wenn die zugrunde liegenden Verträge untrennbare miet- und pachtfremde Elemente enthalten.

➤ Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Förderkompass 2023: Die Programme des BAFA auf einen Blick

Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) setzt für das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) zahlreiche Förderprogramme um. Orientierung über die verschiedenen Programme in den Bereichen Energie und Wirtschaft bietet der Förderkompass. Dieser richtet sich an private Haushalte sowie kleine und mittlere Unternehmen (KMU).

> Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Höhere Zinsen: Eventuell Freistellungsaufträge anpassen

Die Zinsen für Tages- und Festgelder steigen wieder. Somit sollten Kapitalanleger ihre Freistellungsaufträge dahin gehend überprüfen, ob die vom Steuerabzug freigestellten Beträge noch optimal aufgeteilt sind oder ob eine neue Aufteilung sinnvoll erscheint.

> Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Einkommensteuererklärung 2022: Erstmals Verlustrückträge in das Vorvorjahr möglich

Bislang konnten Steuerzahler ihre nicht ausgeglichenen negativen Einkünfte bei der Einkommensteuer lediglich in das Jahr vor der Verlustentstehung zurücktragen und den nicht verbrauchten Verlust als Verlustvortrag in Folgejahre mitnehmen. Ab dem Veranlagungszeitraum 2022 können Verluste nun erstmals auch in das Vorvorjahr vor Verlustentstehung zurückgetragen werden! Wir zeigen, was dabei im Detail zu beachten ist.

> Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)



Errichtung von Neubauten: Zehnjährige Spekulationsfrist läuft bereits ab Kauf des unbebauten Grundstücks

Wenn Immobilien des Privatvermögens innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist verkauft werden, müssen Veräußerer die erzielte Wertsteigerung als Gewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften versteuern. Diese Regelung gilt insbesondere für Mietobjekte. Selbstbewohnte Immobilien fallen in der Regel nicht unter diese Frist und können jederzeit steuerfrei veräußert werden.

Bei der Berechnung der Spekulationsfrist kommt es auf den Zeitpunkt an, zu dem das obligatorische Rechtsgeschäft (Kaufvertrag) abgeschlossen worden ist. Unerheb-

lich für die Fristberechnung ist, zu welchem Zeitpunkt das wirtschaftliche Eigentum an dem Grundstück übergegangen ist (Übergang von Nutzen und Lasten).

Wird ein unbebautes Grundstück erworben und anschließend bebaut, stellt sich die Frage, ab wann die Neubauimmobilie steuerfrei verkauft werden kann. Zentral ist in diesen Fällen also die Frage, ab wann die Spekulationsfrist beginnt. Die Antwort: Bei Neubauten ist für den Fristbeginn allein der Tag der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags maßgebend. Es kommt nicht darauf an, wann das neu er-

richtete Gebäude später baurechtlich genehmigt, fertiggestellt oder erstmals genutzt wurde. ...

➤ Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Einbringung eines Grundstücks als entgeltliches Geschäft bei Gutschrift auf dem Festkapitalkonto und Rücklagenkonto

Übertragen Gesellschafter einer gewerblichen Personengesellschaft der Gesellschaft ein Grundstück und wird diese Einlage teilweise auf dem Festkapitalkonto verbucht und teilweise auf dem gesamthänderisch gebundenen Rücklagenkonto, gilt das nach einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs insgesamt als entgeltliches Geschäft. Das sichert Abschreibungsvolumen.

➤ Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Erweiterte Kürzung: Gewerblicher Grundstückshandel und die Drei-Objekt-Grenze

Wenn Sie mehrere Grundstücke verkaufen, gilt die sogenannte Drei-Objekt-Grenze. Bis zu dieser Grenze wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass eine Vermögensverwaltung vorliegt. Bei mehr als drei Objekten geht man davon aus, dass ein Gewerbebetrieb vorliegt, für den Gewerbesteuer gezahlt werden muss. Von Bedeutung ist diese Grenze insbesondere für die erweiterte Kürzung bei Grundstücksverwaltung.

➤ Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Corona-Hilfen sind nicht ermäßigt zu besteuern

Nach einer aktuellen Entscheidung des Finanzgerichts Münster sind die im Jahr 2020 gezahlten Corona-Hilfen keine außerordentlichen Einkünfte, die in der Einkommensteuer nur ermäßigt zu besteuern wären. Vor dem Finanzgericht erschien ein Steuerpflichtiger, der als Einzelunternehmer einen Gewerbebetrieb führte, der eine Gaststätte und ein Hotel umfasste.



Volldarstellung des Artikels ansehen:

Klicken Sie [hier](#)

Corona-Infektion: Ist man schon bei Verdacht verhandlungsunfähig?

In den letzten Jahren hatten die Auswirkungen des Corona-Virus uns alle fest im Griff. Während man zu Beginn der Pandemie bei einer Infektion noch in Quarantäne musste, kommt es nun bei einer Krankschreibung eher auf die Schwere der Symptome an. Aber wie ist es, wenn man einen dringenden Termin vor Gericht hat? Kann man dann aufgrund einer Infektion einfach fehlen? Wir klären auf!



Volldarstellung des Artikels ansehen:

Klicken Sie [hier](#)



IHRE EXPERTIN



Bianca Kamper
b.kamper@vrt.de

Corona-Lockdown: Keine Entschädigungen wegen Betriebsschließungen

Nachdem die Corona-Pandemie im Januar 2020 Deutschland erreicht hatte, reagierte die Politik mit bundesweiten Infektionsschutzmaßnahmen und sorgte ab März 2020 für einen ersten Lockdown. Das öffentliche Leben kam damals weitestgehend zum Erliegen. Viele Geschäfte waren von angeordneten Betriebsschließungen betroffen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat nun entschieden, dass der Staat nicht für Einnahmeausfälle haftet, die sich durch die vorübergehenden Betriebsschließungen während des ersten Lockdowns ergeben haben. Geklagt hatte eine selbständige Friseurin,

deren Betrieb im ersten Lockdown infolge einer Verordnung des Landes Baden-Württemberg für sechs Wochen geschlossen worden war. In dem Salon war vorher weder eine Corona-Erkrankung aufgetreten, noch war die Friseurin selbst ansteckungsverdächtig gewesen. Vor dem BGH wollte die Frau erreichen, dass das Land ihr eine Entschädigung in Höhe von 8.000 € für Einnahmeausfälle zahlte.

Der BGH lehnte jedoch ab und bestätigte seine Rechtsprechung aus dem Jahr 2022, wonach Gewerbebetrieben weder nach dem Infektionsschutzgesetz noch nach dem

allgemeinen Polizei- und Ordnungsrecht ein Entschädigungsanspruch zustand - auch wenn sie als „infektionsschutzrechtliche Nichtstörer“ einzuordnen waren. Die sechswöchige Betriebsuntersagung für Friseure war nach Gerichtsmeinung auch unter Berücksichtigung der verfassungsrechtlich garantierten Berufsfreiheit und des Rechts am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb verhältnismäßig. ...



Volldarstellung des Artikels ansehen:

Klicken Sie [hier](#)

Pflegeversicherung: Ab dem 01.07.2023 gelten neue Beitragssätze

Das Bundesverfassungsgericht hatte entschieden, dass die Anzahl der Kinder bei den Beiträgen zur Pflegeversicherung berücksichtigt werden muss, und bis zum 31.07.2023 eine Neuregelung gefordert. Ab dem 01.07.2023 sollen die Beitragssätze deshalb nach der Anzahl der Kinder gestaffelt sein, von einem Arbeitnehmeranteil von 2,30 % für Versicherte ohne Kinder bis zu einem Anteil von 0,70 % für Versicherte mit fünf oder mehr Kindern.



Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Kein Minijob und Hauptjob beim gleichen Arbeitgeber

Es ist nicht möglich, bei demselben Arbeitgeber neben einer nicht geringfügigen versicherungspflichtigen Beschäftigung auch eine versicherungsfreie geringfügige Beschäftigung zu verrichten. Es muss eine Zusammenrechnung der Lohnzahlungen vorgenommen werden, wenn diese von demselben Arbeitgeber stammen, selbst wenn die Arbeitsverhältnisse unterschiedlich ausgestaltet sind. Mit dieser Entscheidung hat sich das Finanzgericht Berlin-Brandenburg von der anderslautenden Ansicht des Finanzgerichts Münster aus 2003 distanziert.



Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Für Eigentümer von Ferienwohnungen: Wie Sie als Vermieter nicht in die Gewerblichkeit rutschen

Die Vermietung von Ferienwohnungen gilt bei privaten Vermietern in der Regel als private Vermögensverwaltung. Vermieter können allerdings in die Gewerbesteuerpflicht rutschen, wenn das Finanzamt bei ihnen Einkünfte aus Gewerbebetrieb annimmt, weil bei der Vermietung nicht übliche (hotelmäßige) Sonderleistungen erbracht werden. Gut zu wissen: Die Zwischenschaltung eines gewerblichen Vermittlers kann dies verhindern!



Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)





IHR EXPERTE



**Dr.
Marc-Yngve Dietrich, LL.M.**
m-y.dietrich@vrt.de

Erbschaftsteuer mindern: Auch Nacherben können Erbfallkostenpauschale abziehen

Erben dürfen von ihrem erbschaftsteuerpflichtigen Erwerb verschiedene Nachlassverbindlichkeiten abziehen, darunter einen Pauschbetrag für Erbfallkosten in Höhe von 10.300 €, der insbesondere die Kosten für die Bestattung und für die Regelung des Nachlasses abdecken soll. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt entschieden, dass auch Nacherben diese Erbfallkostenpauschale in Anspruch nehmen können.

Hinweis: Mit der testamentarischen Anordnung einer Vor- und Nacherbschaft setzt der Erblasser eine Person als Vorerben ein, der die Erbschaft zunächst für

einen gewissen Zeitraum nutzen kann. Der testamentarisch bestimmte Nacherbe wird mit Ende der Vorerbschaft (in der Regel mit dem Tod des Vorerben) zum Erben des Erblassers. Zum Schutz des Nacherben ist der Vorerbe in seiner Verfügungsmacht beschränkt.

Im zugrunde liegenden Urteilsfall war die klagende Nichte von ihrer Tante als Nacherbin eingesetzt worden. Vorerbe war der Onkel der Klägerin. Nachdem zunächst die Tante und später der Onkel verstorben waren, trat die Nichte ihre Nacherbschaft an. Das Finanzamt setzte ihr gegenüber als

Nacherbin gegenüber Erbschaftsteuer fest, ohne jedoch eine Erbfallkostenpauschale abziehen. Das Amt argumentierte, dass die Nichte schließlich keine Beerdigungskosten für ihre Tante getragen habe. Die Pauschale sei bereits durch die Vorerbschaft „verbraucht“ gewesen. ...

➤ Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Neue Schlusserbeneinsetzung: Vereinbarter Änderungsvorbehalt kann wechselbezügliche Verfügungen flexibel halten

Grundsätzlich gilt bei einem gemeinschaftlichen Testament, dass die Verfügungen nach dem Tod eines Ehegatten nachträglich nicht mehr abgeändert werden können. Es gibt jedoch eine Ausnahme: Legen die Eheleute in ihrem gemeinschaftlichen Testament ausdrücklich fest, dass der Überlebende ermächtigt ist, von diesem Testament abweichende Verfügungen zu machen, so steht es diesem frei, ein erneutes Testament mit einem anderen Inhalt zu verfassen.

➤ Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Ein „Nichts“ von 40.000 €: Testamentsauslegung vom eindeutigen Wortlaut hin zum allgemeinen Sprachgebrauch

Zwischen der Testamentserstellung und dem tatsächlichen Erbfall kann viel geschehen. Es stellt sich dann die Frage, wie diese neuen Umstände mit dem Wortlaut in der Verfügung in Einklang zu bringen sind. Bei der Auslegung ist zunächst vom eindeutigen Wortlaut der Verfügung nach dem allgemeinen Sprachgebrauch auszugehen. Außerdem kommt es ausschließlich auf die Vorstellungen des Erblassers zum Zeitpunkt der Errichtung des Testaments an.

➤ Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)



EuGH-Entscheidung: Ladevorgänge bei Elektrofahrzeugen als einheitliche Lieferung

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat in einem polnischen Vorabentscheidungsverfahren zur umsatzsteuerlichen Beurteilung von Ladeleistungen für Elektrofahrzeuge Stellung genommen. Konkret sollte er klären, ob komplexe einheitliche Leistungen, die an Ladepunkten erbracht werden, als Lieferung von Gegenständen (Elektrizität) oder sonstige Leistung angesehen werden.

Im Ausgangsverfahren ging es um eine Kombination von Umsätzen, die aus der Lieferung von Elektrizität zum Aufladen von Elektrofahrzeugen und der Erbringung verschiedener Dienstleistungen bestand (z.B.

der Bereitstellung des Zugangs zu und der Erleichterung der Nutzung von Ladepunkten, der erforderlichen technischen Unterstützung und der IT-Anwendungen, die die Reservierung eines Anschlusses, die Verfolgung von Transaktionen und die Bezahlung von Transaktionen ermöglichen). Das vorliegende polnische Gericht vertritt die Auffassung, dass die fragliche Leistung und die Lieferungen für Mehrwertsteuerzwecke einen einheitlichen Umsatz darstellen.

Der EuGH schließt sich dieser Auffassung an. Er sieht in den betreffenden Leistungen insgesamt eine einheitliche Lieferung. Die

Übertragung von Elektrizität stelle grundsätzlich den charakteristischen und dominierenden Bestandteil der komplexen einheitlichen Leistung dar. Nach der Mehrwertsteuersystem-Richtlinie gelten für Stromlieferungen Lieferungsgrundsätze. Daher beurteilt der EuGH die komplexe Leistung insgesamt als Lieferung. ...

➤ Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Einführung der obligatorischen E-Rechnung: DSTv nimmt Stellung

In Deutschland soll zum 01.01.2025 eine E-Rechnungspflicht für inländische B2B-Umsätze eingeführt werden. Es wird unter anderem vorgeschlagen, dass eine Rechnung für eine im Inland steuerbare Leistung in elektronischer Form auszustellen ist, wenn der leistende Unternehmer im Inland ansässig ist und es sich um eine steuerpflichtige Leistung handelt. Papierrechnungen oder PDF-Rechnungen wären dann nicht mehr erlaubt.

➤ Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Vermietung und Verpachtung eines Gebäudes mit Betriebsvorrichtungen: EuGH weicht Aufteilungsgebot auf

Während Umsätze aus der Vermietung und Verpachtung von Grundstücken umsatzsteuerfrei sind, sind Umsätze aus der Vermietung von auf Dauer eingebauten Vorrichtungen und Maschinen von der Steuerbefreiung ausgeschlossen. Wenn nun ein Grundstück samt Betriebsvorrichtungen gegen ein einheitliches Entgelt verpachtet wird, stellt sich die Frage, ob die Verpachtung insgesamt als umsatzsteuerfrei behandelt werden kann. Wir klären auf!

➤ Volldarstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Verstoß gegen Mietpreisbremse: Zahlt Sozialbehörde die Miete, hat nur sie Anspruch auf Rückzahlung

Klar, wer nachweislich zu viel bezahlt hat, kann eine Rückerstattung verlangen. Das ist bei Mietzahlungen nicht anders. Eine wichtige Besonderheit sollte man sich allerdings merken: Zahlt das Jobcenter oder eine andere Sozialbehörde die Miete, können die Mieter eine zu viel bezahlte Miete nicht zurückverlangen. Das müssen die Behörden dann selbst erledigen.

> Voll Darstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

Sich unbedeckt sonnender Vermieter: Kein Mietminderungsgrund

Mietmängel stellen auf Umstände ab, die die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mindern. Regelmäßig werden Gerichte damit beauftragt herauszufinden, wann ein solcher Umstand vorliegt und Mieter zu einer Mietminderung entsprechend berechtigt sind. Liegt zum Beispiel ein solcher Mietmangel auch vor, wenn sich der eigene Vermieter im Hof nackt sonnt? Wir klären auf!

> Voll Darstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)



Renitente Ruhestörer: Wirksame Abmahnung muss jedem Mieter gegenüber ausgesprochen werden

Wer auch immer in einem Mietobjekt für eine Ruhestörung verantwortlich gemacht wird - es ist wichtig, eine entsprechende Abmahnung stets allen Wohnungsmietern gegenüber auszusprechen, um im Ernstfall auf der sicheren Seite zu stehen. Im folgenden Fall des Amtsgerichts Essen (AG) war der Umstand, dass der Vermieter dies im erstmaligen Fall nicht getan hatte, aber zu vernachlässigen. Denn die beklagten Mieter hatten es schlichtweg übertrieben.

Es ging um zwei Mieter, die immer wieder die Ruhe störten. Einer der beiden hatte bereits in der Vergangenheit eine Abmah-

nung erhalten. Dann bekamen beide Mieter weitere Abmahnungen wegen ruhestörenden Lärms. Der Vermieter hatte hierfür auch ein Lärmprotokoll gefertigt und konnte genau darlegen, wann welche Ruhestörungen erfolgten. Schließlich kündigte der Vermieter das Mietverhältnis und reichte eine Räumungsklage ein.

Die Mieter müssen die Wohnung in der Tat verlassen und sind vom AG zur Räumung verurteilt worden. Interessant dabei: Die erste Abmahnung war wirkungslos, da sie nur gegenüber dem Mann, aber nicht gegenüber der Frau ausgesprochen worden

war. Eine Abmahnung muss stets allen Wohnungsmietern gegenüber erklärt werden, selbst wenn ein am Mietverhältnis nicht beteiligter Dritter die Vertragsstörung begangen hat. Da jedoch alle weiteren Abmahnungen wirksam gewesen seien und die Mieter ihr Verhalten auch nach ausgesprochener Kündigung und selbst während des Räumungsprozesses nicht geändert hätten, war die Kündigung somit auch berechtigt. ...

> Voll Darstellung des Artikels ansehen:
Klicken Sie [hier](#)

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 Hennef

Chronosplatz 1, 53773 Hennef
 Telefon +49 (0) 2242 9264 0
 Telefax +49 (0) 2242 9264 40
 E-Mail hennef@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

VRT Neunkirchen-Seelscheid

Zeithstraße 140
 53819 Neunkirchen-Seelscheid
 Telefon +49 (0) 2247 9773 0
 Telefax +49 (0) 2247 97190 0
 E-Mail neunkirchen-seelscheid@vrt.de



Zahlungstermine

Donnerstag, 10.08. (Frist 14.08.)

Umsatzsteuer
 Lohnsteuer

Dienstag, 15.08. (Frist 18.08.)

Grundsteuer
 Gewerbesteuer

Dienstag, 29.08.

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: itchazong - stock.adobe.com, Seite 5: Sergey Yarochkin - stock.adobe.com, Seite 8: Chinnapong - stock.adobe.com, Seite 4: dima@sidelnikov.com, Seite 6: Grispb - stock.adobe.com, Seite 7: kamiphotos - stock.adobe.com, Seite 9: Wicitr - stock.adobe.com, Seite 10: kinwun - stock.adobe.com, Seite 11: guruXOX - stock.adobe.com.** Gestaltung und Produktion: WIADOK - Corporate Publishing für Steuerberater - www.wiadok.de