



Schollmaier & Schollmaier PartmbB

Steuerberatungsgesellschaft

STEUERBERATER • RECHTSBEISTAND
LANDWIRTSCHAFTLICHE BUCHSTELLE

Bürstädter Straße 48 • 68623 Lampertheim

Dipl.-Betriebswirt Rudolf Schollmaier
Steuerberater
Rechtsbeistand
Landwirtschaftliche Buchstelle

Carsten Schollmaier LL.M./M.Sc.
Steuerberater
Landwirtschaftliche Buchstelle

Info - Line

ein Service Ihres Steuerberaters

Verbringe die Zeit nicht mit der Suche nach einem Hindernis. Vielleicht ist keines da.

Franz Kafka; 1883 – 1924, deutschsprachiger Schriftsteller

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

März 2022

Inhaltsverzeichnis

- | | |
|--|--|
| 1. Reform der Grundsteuer zum 1.1.2025 | 11. Kein gesetzlicher Mindestlohn für Pflichtpraktikum |
| 2. Rückzahlung von Corona-Soforthilfen | 12. Fristlose Kündigung wegen eigenmächtiger Urlaubsnahme |
| 3. Abschreibung eines Firmenwagens bei Betriebsaufgabe | 13. Pausenzeiten mit Einsatzbereitschaft sind Arbeitszeit |
| 4. Zeitpunkt für Beginn und Beendigung eines Hochschulstudiums | 14. WEG – Recht auf Verwalter mit Sachkundennachweis |
| 5. Leistungsaustausch bei Ausfallhonorar | 15. Keine Architektenvergütung für nicht genehmigungsfähige Planung |
| 6. Überhöhte Verzinsung eines Gesellschaftsdarlehens als vGA | 16. Bindung des Mieters an einen vom Vermieter bereitgestellten Kabelanschluss |
| 7. TERMINSACHE: Künstlersozialabgabe bis 31.3.2022 anmelden | 17. Unterhaltungspflicht von Großeltern |
| 8. TERMINSACHE: Antrag auf Grundsteuererlass bis 31.3.2022 stellen | 18. Erstattungspflicht von Beerdigungskosten |
| 9. Verwahrentgelt auf Girokonten | |
| 10. Betriebsschließungsversicherung bei Betriebseinschränkung infolge COVID-19 | |

Kurz berichtet

- Telefonische Krankschreibung bis 31.3.2022
- Reservierungsgebühr bei Immobilienkauf

- Fälligkeitstermine
- Basiszinssatz / Verzugszinssatz
- Verbraucherpreisindizes

1. Reform der Grundsteuer zum 1.1.2025

Zum 1.1.2025 tritt die neue Grundsteuer in Kraft. Auf der Grundlage des reformierten Grundsteuer- und Bewertungsrechts sind für alle rund 36 Millionen wirtschaftlichen Einheiten des Grundbesitzes neue Bemessungsgrundlagen für Zwecke der Grundsteuer ab dem Kalenderjahr 2025 zu ermitteln. Damit verliert der Einheitswert aus den Jahren 1935 bzw. 1964 als Berechnungsgrundlage seine Gültigkeit.

Die Mehrzahl der Bundesländer folgt bei der Reform dem Bundesmodell. Im Bereich der sog. Grundsteuer A (land- und forstwirtschaftliches Vermögen / Betriebe der Land- und Forstwirtschaft) setzen die meisten Länder das Bundesmodell um. Im Bereich der sog. Grundsteuer B (Grundvermögen / Grundstücke) weichen die Länder Saarland und Sachsen lediglich bei der Höhe der Steuermesszahlen vom Bundesmodell ab. Die Länder Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wenden ein eigenes Grundsteuermodell an.

Für Wohngrundstücke sind hierzu im Wesentlichen nur folgende wenige Angaben erforderlich: Lage des Grundstücks, Grundstücksfläche, Bodenrichtwert, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes. Diese Angaben übermitteln Grundstückseigentümer in einer Feststellungserklärung ihrem Finanzamt (FA). Anhand der Angaben in der Grundsteuererklärung berechnet das FA den Grundsteuerwert und stellt einen Grundsteuerwertbescheid aus. Außerdem berechnet es anhand einer gesetzlich festgeschriebenen Steuermesszahl den Grundsteuermessbetrag und stellt einen Grundsteuermessbescheid aus.

Anhand der übermittelten Daten ermittelt dann abschließend die Stadt beziehungsweise Gemeinde die zu zahlende Grundsteuer. Dazu multipliziert sie den Grundsteuermessbetrag mit dem Hebesatz, der von der Stadt beziehungsweise Gemeinde noch festgelegt wird. Daraus ergibt sich die zu zahlende Grundsteuer, die als Grundsteuerbescheid i. d. R. an den Eigentümer gesendet wird. Eine Beurteilung über die abschließende Höhe der Grundsteuer kann damit noch nicht getroffen werden, da die Gemeinden die Hebesätze noch nicht festgelegt haben.

Bitte beachten Sie! Entscheidend für alle Angaben, die Grundstückseigentümer dem Finanzamt übermitteln, ist dabei der Stand zum Stichtag 1.1.2022. Grundstückseigentümer mussten allerdings nicht bereits zum 1.1.2022 aktiv werden. Die Aufforderung zur Abgabe der Feststellungserklärung wird voraussichtlich Ende März 2022 durch öffentliche Bekanntmachung erfolgen; in einigen Bundesländern werden oder wurden die Grundstücksbesitzer individuell angeschrieben. **Die elektronisch abzugebenden Feststellungserklärungen können erst ab dem 1.7.2022 eingereicht werden. Die Abgabefrist läuft nach derzeitigem Stand bis zum 31.10.2022.**

Anmerkung: Selbstverständlich unterstützen wir Sie auf Wunsch bei der Erstellung und elektronischen Übermittlung der Feststellungserklärung. Ein Preismodell finden Sie in Kürze auf unserer Homepage.

2. Rückzahlung von Corona-Soforthilfen

Die Corona-Soforthilfe wurde unmittelbar nach Ausbruch der Pandemie aufgelegt, damit Unternehmen Liquiditätsengpässe decken können. Sie wurde zu einem Zeitpunkt beantragt und bewilligt, zu dem die Einnahmen nur geschätzt werden konnten. Eine eventuelle Überkompensation ist daher zurückzuzahlen. Das macht es erforderlich, dass die Steuerpflichtigen die Berechnung anhand der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben vornehmen.

Bilanzsteuerrechtliche Behandlung der Rückzahlungsverpflichtung: Es wird nicht beanstandet, wenn die Rückzahlungsverpflichtung in der Bilanz des in 2020 endenden Wirtschaftsjahres bzw. zum 31.12.2020 passiviert wird.

Zeitpunkt der Berücksichtigung zurückzuzahlender Corona-Soforthilfen bei Gewinnermittlung durch Einnahmen-Überschuss-Rechnung: Für den Ansatz von Betriebseinnahmen und Betriebsaus-

gaben im Rahmen der Gewinnermittlung durch Einnahmen-Überschuss-Rechnung gilt das Zufluss-/Abflussprinzip. Dieser Grundsatz gilt auch für Zahlungen/Rückzahlungen von Corona-Soforthilfen.

So ist ein steuerliches Vorziehen der Rückzahlung in das Kalenderjahr 2020 nicht möglich, wenn die Rückzahlung in 2021 oder in 2022 geleistet wurde oder wird. Sie ist nur in dem Kalenderjahr als Betriebsausgabe abzugsfähig, in dem sie geleistet worden ist.

3. Abschreibung eines Firmenwagens bei Betriebsaufgabe

Investitionsabzugsbeträge (IAB) dürfen nur unter bestimmten Voraussetzungen gebildet werden. Erfüllt der Unternehmer diese im Nachhinein doch nicht, ist der IAB wieder rückgängig zu machen.

Das Gesetz schreibt vor, dass das Wirtschaftsgut neben dem Jahr der Anschaffung/Herstellung auch im ganzen darauffolgenden Wirtschaftsjahr (fast) ausschließlich betrieblich genutzt werden muss. Sollte es sich bei dem Folgejahr jedoch durch die Betriebsaufgabe um ein Rumpfwirtschaftsjahr handeln, kann die Voraussetzung anscheinend nicht erfüllt werden. Zu dieser Problematik hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 28.7.2021 eine Entscheidung getroffen.

Der Fall landete vor dem BFH, weil eine Unternehmerin einen Pkw für ihr Einzelunternehmen kaufte, einen IAB sowie die Sonderabschreibung geltend machte, im darauffolgenden Jahr den Betrieb jedoch aufgab. Das Finanzamt änderte daraufhin die entsprechenden Einkommensteuerbescheide der betroffenen Jahre. Es erkannte den IAB und die Sonderabschreibung steuerlich nicht an, weil das Wirtschaftsgut nicht über das gesamte Folgejahr mindestens fast ausschließlich betrieblich genutzt wurde und damit die gesetzlichen Voraussetzungen nach seiner Auffassung nicht erfüllte.

Der BFH entschied anschließend jedoch zum Vorteil der Steuerpflichtigen. Durch die Betriebsaufgabe wird das Ende des Wirtschaftsjahres nur vorgezogen, sodass die Unternehmerin das Wirtschaftsgut quasi das gesamte Wirtschaftsjahr über genutzt hat. Allerdings muss trotzdem eine tatsächlich überwiegende betriebliche Nutzung vorliegen. Die Sonderabschreibung und der IAB sind dann auch im Fall einer Betriebsaufgabe nicht rückgängig zu machen.

4. Zeitpunkt für Beginn und Beendigung eines Hochschulstudiums

Bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres besteht für jedes Kind ein Anspruch auf Kindergeld. Sofern das Kind das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, besteht der Anspruch grundsätzlich weiterhin, wenn es seine Erstausbildung absolviert oder es sich zwischen zwei Ausbildungsabschnitten befindet, diese Übergangszeit aber nicht länger als 4 Monate dauert.

Im Fall eines Hochschulstudiums ist dabei der Zeitpunkt von Anfang und Ende des Studiums maßgebend. Wie diese definiert werden, hat nun der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 7.7.2021 entschieden. Im Urteilsfall studierte die Tochter im Master an einer Universität und bewarb sich währenddessen für einen folgenden anderen Studiengang. Als die Familienkasse einige Zeit später erfuhr, dass die Tochter den ersten Studiengang bereits beendet und auch schon längst die Abschlussnoten erhalten hatte, sollte die Mutter das zu viel gezahlte Kindergeld zurückzahlen. Damit war sie nicht einverstanden. Der BFH sah dies jedoch anders und entschied zu Ungunsten der Mutter.

Danach beginnt eine Berufsausbildung nicht schon mit der Bewerbung für das Studium, sondern erst mit dem tatsächlichen Beginn der Ausbildungsmaßnahmen. Ein Studium gilt dann als beendet, wenn den Studierenden sämtliche Prüfungsergebnisse schriftlich bekannt gegeben worden sind bzw. sie in der Lage waren, eine solche Bestätigung anzufordern, z. B. über ein Online-Portal der Hochschule. Maßgebend ist dabei das frühere Ereignis. Auch wird die Übergangszeit von 4 Monaten nicht durch die Bemühungen um eine Ausbildung verlängert, sondern richtet sich nach tatsächlicher Beendigung der alten und tatsächlichem Beginn der neuen.

5. Leistungsaustausch bei Ausfallhonorar

Um von einem steuerbaren Umsatz im umsatzsteuerlichen Sinne ausgehen zu können, muss zwingend ein Leistungsaustausch vorliegen. Das ist der Fall, wenn ein direkter Zusammenhang zwischen Leistung und entsprechendem Entgelt vorliegt, wie bei einem Vertrag in dem Entgelt und Leistungs- bzw. Lieferumfang klar geregelt sind. Wie es sich dabei mit einem Ausfallhonorar verhält, musste dagegen der Bundesfinanzhof (BFH) entscheiden.

Ein selbstständiger Architekt schloss mit seinem Auftraggeber einen Vertrag über mehrere Posten. Einige davon waren bereits ausgeführt, als der Auftraggeber den Vertrag kündigte. Der Architekt erhielt ein Honorar für die ausgeführten Leistungen und dazu ein Ausfallhonorar. Das reguläre Honorar erklärte er als steuerpflichtigen, das Ausfallhonorar dagegen als nicht steuerbaren Umsatz. Aufgrund einer Außenprüfung widersprach das Finanzamt dieser Behandlung. Bei dem Ausfallhonorar handele es sich um eine Gegenleistung für den Verzicht auf die Erfüllung des Vertrags, die deshalb einem Leistungsaustausch entspricht und damit als steuerpflichtig zu beurteilen ist.

Der BFH hat das Urteil des Finanzgerichts aufgehoben und die Sache zur weiteren Bearbeitung wieder zurückgewiesen. Darüber, ob eine Zahlung als Entgelt für eine Leistung angesehen werden kann, muss durch eine individuelle Entscheidung über die richtige Zuordnung getroffen werden. Maßgebend dabei ist auch, was die beteiligten Parteien tatsächlich vereinbaren wollten, sofern es aus dem Vertrag nicht eindeutig erkennbar ist, wie in dem vorliegenden Fall.

6. Überhöhte Verzinsung eines Gesellschaftsdarlehens als vGA

Sog. verdeckte Gewinnausschüttung (vGA) zeichnen sich dadurch aus, dass die Gesellschaft einem Gesellschafter einen geldwerten Vorteil zukommen lässt. Dieser Vorteil besteht in Abweichungen vom üblichen Marktwert, die durch das Gesellschaftsverhältnis begründet sind. Inwieweit eine hohe Verzinsung eines Gesellschafterdarlehens als vGA gilt, hatte der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil v. 18.5.2021 zu entscheiden.

Im entschiedenen Fall nahm eine inländische GmbH bei ihrer Alleingeschafterin ein unbesichertes Gesellschafterdarlehen im Jahr 2012 auf, das mit 8 % p. a. verzinst wurde. Die Alleingeschafterin nahm bei ihren Gesellschaftern zu identischen Konditionen (8 % und unbesichert) in gleicher Höhe ein Darlehen auf. Daneben erhielt sie ein Bankdarlehen, welches mit ca. 5 % verzinst wurde, aber vollumfänglich besichert war. Das Finanzamt beurteilte die Differenz in Höhe von 3 % als vGA.

Der BFH urteilte, dass der angestellte Fremdvergleich zur Feststellung einer vGA nicht ausreicht. Dadurch, dass das Gesellschafterdarlehen nachrangig und unbesichert ist, kann es nicht mit einem vorrangigen, besicherten Darlehen verglichen werden. Ein fremder Dritter würde diese ebenso unterschiedlich behandeln. Er würde nicht nur die aktuelle Vermögenssituation seines Schuldners bedenken, sondern auch dessen zukünftige wirtschaftliche Entwicklung. In dieser Hinsicht liegt es nahe, dass er durch die fehlenden Sicherheiten und die Nachrangigkeit des Darlehens einen höheren Zinssatz für seine Überlassung fordern könnte, als ein abgesicherter Darlehensgeber.

7. TERMINSACHE: Künstlersozialabgabe bis 31.3.2022 anmelden

Nimmt ein Unternehmen künstlerische Leistungen in Anspruch, sind diese i. d. R. der sog. Künstlersozialabgabe zu unterwerfen. Um der Belastung der abgabepflichtigen Unternehmen auch in der schwierigen wirtschaftlichen Lage gerade für die Kultur- und Kreativbranche durch die Corona-Pandemie Rechnung zu tragen, bleibt der Abgabesatz auch 2022 bei 4,2 % stabil.

Abgabepflichtige Unternehmen müssen selbst die Künstlersozialkasse (KSK) informieren und die hierfür gezahlten Entgelte eines Jahres – **spätestens bis zum 31.3. des Folgejahres** – anhand einer Jahresmeldung übermitteln. Darauf erfolgt die Abrechnung der KSK des Vorjahres.

Bitte beachten Sie! Unternehmer, die ihren Meldepflichten nicht rechtzeitig nachkommen, werden von der KSK eingeschätzt, die nur durch die Abgabe der konkreten Entgeltmeldungen berichtigt werden kann. Die Verletzung der Melde- und Aufzeichnungspflichten ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld geahndet werden kann.

8. TERMINSACHE: Antrag auf Grundsteuererlass bis 31.3.2022 stellen

Vermieter können bis zum 31.3.2022 (**Ausschlussfrist**) einen Antrag auf Grundsteuererlass bei der zuständigen Gemeinde für 2021 stellen, wenn sie einen starken Rückgang ihrer Mieteinnahmen im Vorjahr zu verzeichnen hatten. Voraussetzung ist eine wesentliche Ertragsminderung, die der Steuerpflichtige nicht zu vertreten hat. Ursachen können z. B. Brand- oder Hochwasserschäden, Zahlungsunfähigkeit des Mieters oder Schäden durch Mietnomadentum sein. Insbesondere durch die coronabedingten Zahlungsausfälle können sich Einnahmeausfälle ergeben, die einen Grundsteuererlass rechtfertigen können.

Keine Aussicht auf Erlass besteht, wenn der Vermieter die Ertragsminderung zu vertreten hat, z. B., weil er dem Mieter im Erlasszeitraum gekündigt hat oder wenn notwendige Renovierungsarbeiten nicht (rechtzeitig) durchgeführt wurden.

Maßstab für die Ermittlung der Ertragsminderung ist die geschätzte übliche Jahresrohmiete. Bei einem Ausfall von mehr als 50 % der Mieteinnahmen wird die Grundsteuer nach den derzeitigen Bestimmungen in Höhe von 25 % erlassen. Entfällt der Mietertrag vollständig, wird die Grundsteuer in Höhe von 50 % erlassen.

9. Verwahrentgelt auf Girokonten

In den letzten Jahren sind die Zinsen für Bankguthaben immer weiter gesunken und liegen teilweise bei 0 %. Vor diesem Hintergrund stellen einige Banken und Sparkassen ihren Kunden sog. Verwahrentgelte für Einlagen in Rechnung.

Mehrere Landgerichte kamen in ihren Urteilen jedoch zu der Entscheidung, dass die Verwahrentgelte für Tagesgeld- und Girokonten den Kunden unangemessen benachteiligen und daher unzulässig sind. Das Landgericht Düsseldorf hat am 22.12.2021 in einem Fall entschieden, in dem eine Bank 0,5 % pro Jahr auf Einlagen über 10.000 € berechnete. In dem vom Landgericht Berlin am 28.10.2021 entschiedenen Fall berechnete eine Bank 0,5 % pro Jahr auf Einlagen über 25.000 € bei Girokonten und über 50.000 € bei Tagesgeldkonten.

Die beiden Urteile sind nicht rechtskräftig. Es bleibt abzuwarten, wie höhere Instanzen die Erhebung von Verwahrentgelten beurteilen.

10. Betriebsschließungsversicherung bei Betriebseinschränkung infolge COVID-19

In einem vom Thüringer Oberlandesgericht am 17.12.2021 entschiedenen Fall durfte ein Hotel infolge der vom Landratsamt Wartburgkreis erlassenen Allgemeinverfügung vom 19.3.2020 in der Zeit vom 19.3.2020 bis zum 15.5.2020 keine Übernachtungen für touristische Zwecke anbieten. Aus dem zwischen der Hotelunternehmerin und einer Versicherung bestehenden Versicherungsvertrag, der sich auch auf Betriebsschließungsschäden erstreckt, verlangte sie eine Zahlung von 64.000 €.

Das Thüringer Oberlandesgericht kam zu dem Urteil, dass die Unternehmerin auf Grundlage des Versicherungsvertrags und der vereinbarten Versicherungsbedingungen keinen Anspruch auf die Zahlung hat. Der Versicherungsfall war nicht eingetreten. Die vereinbarten Versicherungsbedingungen sahen nämlich eine Leistungspflicht des Versicherers nur vor, wenn eine Behörde aufgrund des Infektions-

schutzgesetzes den Betrieb bzw. eine Betriebsstätte schließt oder ein Tätigkeitsverbot gegen sämtliche Betriebsangehörigen erlässt.

Ein solcher Fall lag hier nicht vor, weil der Hotelbetrieb nicht insgesamt untersagt wurde und weiterhin Übernachtungen zu nicht touristischen Zwecken, z. B. für Geschäftsreisende, erlaubt waren. Der Anteil der Buchungen für geschäftliche Zwecke lag 2019 bei ca. 58 % und 2018 bei 56 %. Daher war auch nicht von einer faktischen Betriebsschließung durch das behördliche Teilverbot auszugehen.

11. Kein gesetzlicher Mindestlohn für Pflichtpraktikum

Praktikanten, die ein Pflichtpraktikum absolvieren, das nach einer hochschulrechtlichen Bestimmung Zulassungsvoraussetzung für die Aufnahme eines Studiums ist, haben keinen Anspruch auf den gesetzlichen Mindestlohn. Zu dieser Entscheidung kamen die Richter des Bundesarbeitsgerichts in ihrem Urteil vom 19.1.2022.

Der Ausschluss von Ansprüchen auf den gesetzlichen Mindestlohn umfasst nicht nur obligatorische Praktika während des Studiums, sondern auch solche, die in Studienordnungen als Voraussetzung zur Aufnahme eines bestimmten Studiums verpflichtend vorgeschrieben sind. Dem steht nicht entgegen, dass – wie im entschiedenen Fall – die Studienordnung von einer privaten staatlich anerkannten Universität erlassen wurde.

12. Fristlose Kündigung wegen eigenmächtiger Urlaubsnahme

Ein unentschuldigtes Fehlen eines Arbeitnehmers und eine eigenmächtige Urlaubsnahme sind geeignet, eine „fristlose“ Kündigung aus wichtigem Grund auszusprechen.

Ein Arbeitnehmer ist auch dann grundsätzlich nicht berechtigt, sich selbst zu beurlauben oder freizustellen, wenn er möglicherweise einen Anspruch auf Erteilung von Urlaub oder eine Freistellung gehabt hätte. Ein solcher Anspruch ist im Wege des gerichtlichen Rechtsschutzes, ggf. im Wege einer einstweiligen Verfügung, durchzusetzen, nicht aber durch eigenmächtiges Handeln.

13. Pausenzeiten mit Einsatzbereitschaft sind Arbeitszeit

Eine europäische Richtlinie definiert den Begriff „Arbeitszeit“ als „jede Zeitspanne, während der ein Arbeitnehmer ... arbeitet, dem Arbeitgeber zur Verfügung steht und seine Tätigkeit ausübt oder Aufgaben wahrnimmt. Der Begriff „Ruhezeit“ wird als jede Zeitspanne außerhalb der Arbeitszeit definiert.

So hat der Europäische Gerichtshof (EuGH) zum einen in Bezug auf Bereitschaftszeiten an Arbeitsplätzen, die sich nicht in der Wohnung des Arbeitnehmers befanden, festgestellt, dass es für das Vorliegen der charakteristischen Merkmale des Begriffs „Arbeitszeit“ entscheidend ist, dass der Arbeitnehmer persönlich an dem vom Arbeitgeber bestimmten Ort anwesend sein und ihm zur Verfügung stehen muss, um gegebenenfalls sofort seine Leistungen erbringen zu können.

In dem vom EuGH entschiedenen Fall verlangte ein Arbeitgeber von einem Betriebsfeuerwehrmann, dass dieser während der beiden 30-minütigen Pausen, die ihm während seines Schichtdienstes zustanden, erreichbar und binnen 2 Minuten einsatzbereit sein musste.

Die EuGH-Richter kamen zu der Entscheidung, dass es sich um Arbeitszeit handelt. Es ergibt sich aus einer Gesamtwürdigung der relevanten Umstände, dass die dem Arbeitnehmer während dieser Ruhepause auferlegten Einschränkungen von solcher Art sind, dass sie objektiv gesehen ganz erheblich seine Möglichkeit beschränken, die Zeit, in der seine beruflichen Leistungen nicht in Anspruch genommen werden, frei zu gestalten und sie seinen eigenen Interessen zu widmen.

14. WEG – Recht auf Verwalter mit Sachkundenachweis

Am 26.11.2021 hat der Bundesrat einer Regierungsverordnung zugestimmt, die die Prüfung zum zertifizierten Verwalter nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) regelt. Rechtsgrundlage für die Verordnung ist die von Bundestag und Bundesrat im Oktober 2020 beschlossene Reform des WEG, die seit Dezember 2021 gilt.

Sie gibt allen Wohnungseigentümern ab dem 1.12.2022 den Anspruch auf Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Dieser muss vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen haben, dass er über die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Voraussetzungen verfügt. Wer bereits am 1.1.2020 Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft war, gilt noch bis zum 1.6.2024 als zertifizierter Verwalter.

Im Rahmen der Verordnung bereiten die Industrie- und Handelskammern zurzeit die Prüfungen vor. Geplant ist der Beginn der Prüfungen ab dem 2. Halbjahr 2022.

Keinen Einfluss hat eine Zertifizierung bzw. fehlende Zertifizierung auf die Gewerbeerlaubnis nach der Gewerbeordnung. Weder für die Erteilung der Erlaubnis noch für deren Erhalt ist die Zertifizierung erforderlich.

15. Keine Architektenvergütung für nicht genehmigungsfähige Planung

Ein Architekt, der sich zur Erstellung einer Genehmigungsplanung verpflichtet, schuldet dem Auftraggeber gegenüber grundsätzlich eine dauerhaft genehmigungsfähige Planung. Zwar können die Parteien eines Architektenvertrags im Rahmen der Privatautonomie vereinbaren, dass und in welchen Punkten der Auftraggeber das Risiko übernimmt, dass die vom Architekten zu erstellende Planung nicht genehmigungsfähig ist. Von einer solchen Vereinbarung kann jedoch nur in Ausnahmefällen ausgegangen werden, etwa wenn sich der Bauherr bewusst über die Vorschriften des öffentlichen Baurechts hinwegsetzen oder diese bis an die Grenze des Möglichen „ausreizen“ will.

Ist die Planung des Architekten nicht dauerhaft genehmigungsfähig, ist das Architektenwerk mangelhaft, unabhängig davon, ob er den Mangel zu vertreten hat. Soweit die Genehmigungsfähigkeit der Planung durch Nachbesserung erreicht werden kann, steht dem Architekten zwar das Recht zu, seine Planung nachzubessern. Der Auftraggeber ist aber nicht verpflichtet, die vertraglich vereinbarte Planung nachträglich in der Weise zu ändern, dass die geänderte Planung dauerhaft genehmigungsfähig ist.

16. Bindung des Mieters an einen vom Vermieter bereitgestellten Kabelanschluss

In einem vom Bundesgerichtshof (BGH) am 18.11.2021 entschiedenen Fall waren bei einem Vermieter die meisten Mietwohnungen an ein Kabelfernsehtzwerk angeschlossen, über das Fernseh- und Hörfunkprogramme übertragen wurden. Ferner konnten auch andere Dienste wie Telefonate und Internet genutzt werden. Das Entgelt, das der Vermieter für die Versorgung der Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunkprogrammen über das Kabelnetz zahlte, legte er nach den Mietverträgen als Betriebskosten auf die Mieter um. Für die Mieter bestand keine Möglichkeit, während der Dauer des Mietverhältnisses die Versorgung ihrer Wohnungen mit Fernseh- und Hörfunksignalen zu kündigen.

Der BGH hat dazu entschieden, dass in Mietverträgen über Wohnraum vereinbart werden darf, dass der Mieter für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses an einen vom Vermieter zur Verfügung gestellten kostenpflichtigen Breitbandkabelanschluss gebunden ist. Nach der seit dem 1.12.2021 geltenden Neuregelung im Telekommunikationsgesetz können Verbraucher zwar die Inanspruchnahme von Telekommunikationsdiensten im Rahmen eines Mietverhältnisses nach 24 Monaten beenden. Diese Neuregelung ist nach der Übergangsvorschrift aber erst ab dem 1.7.2024 anwendbar, wenn die Gegenleistung ausschließlich als Betriebskosten abgerechnet wird.

17. Unterhaltspflicht von Großeltern

Nicht nur Eltern müssen ihren Kindern Unterhalt zahlen, solange diese zur Schule gehen oder sich noch in einer Ausbildung befinden. Dieselbe Verpflichtung kann auch die Großeltern eines Kindes treffen, wenn die Eltern wegen mangelnder Leistungsfähigkeit keinen Unterhalt zahlen können oder sich der Unterhaltsanspruch rechtlich nur schwer durchsetzen lässt.

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch ist nicht unterhaltspflichtig, wer bei Berücksichtigung seiner sonstigen Verpflichtungen außerstande ist, ohne Gefährdung seines angemessenen Selbsthalts den Unterhalt zu gewähren. Soweit ein Verwandter aufgrund des o. g. Grundsatzes nicht unterhaltspflichtig ist, hat der nach ihm haftende Verwandte (z. B. Großeltern) den Unterhalt zu gewähren.

18. Erstattungspflicht von Beerdigungskosten

Grundsätzlich gilt auch bei Bestattungen, dass derjenige die Rechnung zahlen muss, der den Auftrag erteilt hat. Trotzdem können die Erben in Anspruch genommen werden, auch wenn ein anderer den Bestatter beauftragt hat. Über die Art und Weise einer Bestattung entscheiden nicht zwangsweise die Erben, sondern die nächsten Angehörigen, es sei denn, der Verstorbene hat etwas anderes bestimmt. In den Landesgesetzen ist geregelt, wer von den Angehörigen vorrangig das Recht hat, über die Beisetzung zu entscheiden.

Das Oberlandesgericht Koblenz (OLG) hatte in einem Fall zu entscheiden, bei dem der Sohn des Verstorbenen die Beerdigung organisierte. Der Sohn stellte allerdings fest, dass er nicht Alleinerbe war und forderte von den Erben den Ersatz der Kosten aus dem Nachlass.

Das OLG kam zu der Entscheidung, dass dem Sohn die anfallenden Kosten von den Erben erstattet werden müssen. Entscheidend für den Umfang der Erstattungspflicht ist die Lebensstellung des Verstorbenen. Sie umfasst diejenigen Kosten, die für eine angemessene und würdige Bestattung erforderlich sind. Vornehmlich geben dabei die wirtschaftlichen und sozialen Verhältnisse des Verstorbenen den Ausschlag.

Kurz notiert

Telefonische Krankschreibung bis 31.3.2022: Zu Beginn der Pandemie konnten Ärzte ihre Patienten, die an leichten Atemwegserkrankungen litten, telefonisch bis zu 7 Kalendertage krankschreiben. Auch eine einmalige Verlängerung der Krankschreibung konnte telefonisch für weitere 7 Kalendertage erfolgen. Diese Sonderregelung galt bis Ende Mai 2020, wurde aber im Oktober 2020 wieder eingeführt. Sie gilt auch weiterhin, allerdings zunächst befristet bis zum 31.3.2022.

Reservierungsgebühr bei Immobilienkauf: Die Gebühr zur Reservierung einer Eigentumswohnung muss zurückgezahlt werden, wenn der Kaufvertrag nicht zustande kommt. Dieser Entscheidung des Landgerichts Köln (LG) lag der nachfolgende Sachverhalt zugrunde: Die Eigentümer einer Immobilie vereinbarten mit einem Kaufinteressenten die Zahlung einer Reservierungsgebühr in Höhe von 10.000 €. Notariell beurkundet wurde diese nicht. Der Immobilienkauf kam allerdings nicht zustande und der Kaufinteressent verlangte die Gebühr zurück.

Die Richter des LG entschieden zugunsten des Kaufinteressenten. Sie führten aus, dass die Reservierungsvereinbarung wegen Formnichtigkeit unwirksam war. Sie hätte – genau wie das Grundstücksgeschäft – notariell beurkundet werden müssen.

Fälligkeitstermine

Fällig am

Umsatzsteuer (mtl.), Lohn- u. Kirchenlohnsteuer, Soli-Zuschlag (mtl.), Einkommen-, Kirchen-, Körperschaftsteuer, Soli-Zuschlag	10.3.2022
Sozialversicherungsbeiträge	29.3.2022

Basiszinssatz

nach § 247 Abs. 1 BGB maßgeblich
für die Berechnung von Verzugszinsen

seit 1.7.2016 = - 0,88 %
1.1.2015 – 30.6.2016 = - 0,83 %
1.7. – 31.12.2014 = - 0,73 %
1.1. – 30.6.2014 = - 0,63 %

Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter:
<https://www.bundesbank.de/Basiszinssatz>

Verzugszinssatz ab 1.1.2002:
(§ 288 BGB)

Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern:

Basiszinssatz + 5 Prozentpunkte

Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern

(abgeschlossen bis 28.7.2014): Basiszinssatz + 8 Prozentpunkte

(abgeschlossen ab 29.7.2014): Basiszinssatz + 9 Prozentpunkte
zzgl. 40 € Pauschale

Verbraucherpreisindex
(2015 = 100)

2022: Januar = 111,5
2021: Dezember = 111,1; November = 110,5; Oktober = 110,7;
September = 110,1; August = 110,1; Juli = 110,1; Juni = 109,1;
Mai = 108,7; April = 108,2; März = 107,5; Februar = 107,0

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter:
<https://www.destatis.de - Konjunkturindikatoren - Verbraucherpreisindex>

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.
Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir strengen uns ...

... für Sie an

Mit freundlichem Gruß

Schollmaier & Schollmaier PartmbB Steuerberatungsgesellschaft