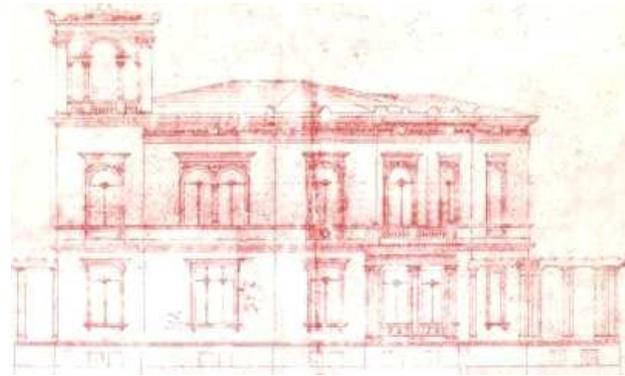


POTSDAM NEWS

September 2009

Recht



Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung von Mietwohnungen

Mit Urteil vom 14.07.2009 (Az. VIII ZR 165/08) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass der Vermieter nicht grundsätzlich verpflichtet ist, geschäftliche Aktivitäten seines Mieters, die nach außen in Erscheinung treten, zu dulden, so dass ihm unter Umständen auch ein Kündigungsanspruch zustehen kann. Der BGH schränkt aber das Interesse des Vermieters zur vollständigen Vermeidung einer gewerblichen Nutzung der Mieträume ein. So kann der Vermieter verpflichtet sein, die teilgewerbliche Nutzung zu erlauben, wenn im konkreten Einzelfall und durch den Mieter nachgewiesen, die teilgewerbliche Tätigkeit keine Mitarbeiter erfordert und kein wesentlicher Kundenverkehr stattfindet. Damit stärkt der BGH gerade der für den Beginn einer selbständigen beruflichen Tätigkeit üblichen Praxis den Rücken, wonach die Tätigkeit so organisiert werden kann, dass sie im Wesentlichen am Schreibtisch stattfindet, keine Mitarbeiter beschäftigt werden und wegen des fehlenden Publikumverkehrs keine Einwirkungen auf die Mietsache ausgehen, die über die übliche Wohnnutzung hinausgehen.

Abgrenzung von Wohn- und Gewerberaummietrecht

Bei einer juristischen Person als Mieter kommt die Anwendung von Wohnraummietrecht nicht in Betracht, auch wenn zwischen den Parteien eines Mietvertrages unter anderem die Nutzung von Räumen zu Wohnzwecken als Mietzweck vereinbart wurde. Das Berliner Kammergericht hat hierzu am 16.03.2009 (Az. 8 U 131/08) geurteilt, dass schon begrifflich nur eine natürliche Person Räume zu Wohnzwecken anmieten kann. In dem konkreten Fall ging es um die vom Vermieter verlangte Räumung eines unter anderem als Kindertagesstätte genutzten Objekts, welches an Dritte zu Wohnzwecken teilweise weiter vermietet war. Der Hauptmietvertrag war nach einem Muster für Wohnraummietverhältnisse erstellt und sah die Nutzung sowohl als KiTa als auch als Wohnung vor. Der Mieter wandte sich gegen die ausgesprochene Kündigung mit den Argumenten des Wohnraummietrechts. Ohne Erfolg: Das Kammergericht entschied, dass für die Einordnung eines Vertrages das tatsächlich verwendete Formular unerheblich, sondern der vertraglich vereinbarte Zweck entscheidend ist, wobei eine juristische Person keine Räume insbesondere zu eigenen Wohnzwecken anmieten kann. Diese Einstufung des Mietverhältnisses ändert sich auch nicht dadurch, dass der Mieter keine direkte Gewinnerzielungsabsicht verfolgt sondern aus sozialen Gründen handelt.

Hegelallee 1
Villa Quistorp
14467 Potsdam

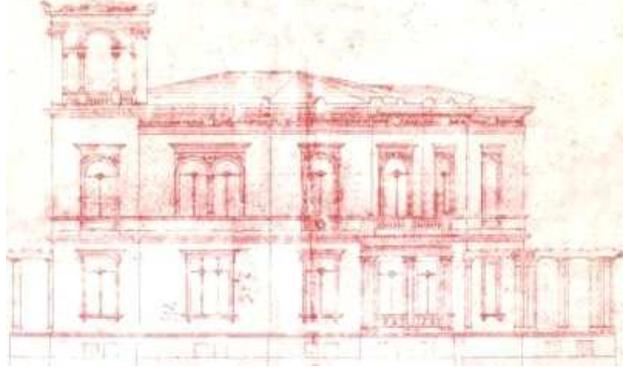
Meinekestraße 27
Ecke Kurfürstendamm
10719 Berlin

ul. Bohaterow Getta
Warszawskiego 24
PL-70-302 Szczecin

Tel.: 0049 - 0331 - 298 20 - 0
Fax.: 0049 - 331 - 298 20 - 24

Tel.: 0049 - 30 - 76 76 88 - 46
Fax.: 0049 - 30 - 76 76 88 - 47

Tel.: 0048 - 91 - 488 02 78
Fax.: 0048 - 91 - 886 50 66



POTSDAM NEWS

September 2009

Steuern

Minijobs – Rentenversicherungsbeitrag aufstocken

Für eine geringfügig entlohnte Beschäftigung (sog. 400EuroMinijobs) zahlen Arbeitgeber Pauschalbeiträge zur Rentenversicherung in Höhe von 15 Prozent bzw. 5 Prozent bei Minijobs in Privathaushalten. Hierdurch erwerben die Arbeitnehmer nur geringere Rentenansprüche und Wartezeitmonate. Es besteht jedoch die Möglichkeit, sich höhere Leistungen aus der gesetzlichen Rentenversicherung zu sichern. Hierfür zahlt der Arbeitnehmer zu dem Pauschalbeitrag des Arbeitgebers die Differenz zum vollen Rentenversicherungsbeitrag von derzeit 19,9 %, also 4,9 %, bzw. 14,9 % im Privathaushalt hinzu. Aufgrund der Aufstockung auf den vollen Rentenversicherungsbeitrag wird das Arbeitsentgelt in voller Höhe bei der Berechnung der Rente berücksichtigt. Außerdem wird die Beschäftigungsdauer in vollem Umfang auf die Wartezeit angerechnet, die Voraussetzung für die Gewährung von Rehalerleistungen und Renten ist. Der Eigenanteil ist vom Arbeitsentgelt einzubehalten und zusammen mit dem Pauschalbeitrag vom Arbeitgeber an die MinijobZentrale abzuführen. Bestehen mehrere geringfügig entlohnte Beschäftigungen mit einem Gesamtarbeitsentgelt bis 400 Euro, kann nur einheitlich verzichtet werden. Der Arbeitgeber ist verpflichtet, über die Möglichkeit der Aufstockung aufzuklären.

Förderung eines „Neubaus“ als Denkmal

Nach allgemeinen steuerrechtlichen Grundsätzen können Umbauarbeiten an einem bestehenden Gebäude zu einem Neubau im bautechnischen Sinne führen. Der BFH hat mit Urteil vom 24.06.2009 erkannt, dass dies nicht die erhöhte AfA bzw. der Sonderausgabenabzug für Baudenkmäler ausschließt. Der Zweck der zugrunde liegenden Vorschrift, kulturhistorisch wertvolle Gebäude zu erhalten und zu modernisieren, rechtfertigt es, den Begriff des Neubaus in § 7i EStG tatbestandsspezifisch einzuschränken. Die erhöhte AfA bzw. der Sonderausgabenabzug kann nur in Anspruch genommen werden, wenn der Steuerpflichtige die Tatbestandsvoraussetzungen durch eine Bescheinigung des Denkmalamts nachweist. Wie weit diese Bescheinigung die Finanzbehörde bindet, hängt von deren konkreten Inhalt ab. Im Regelfall enthält die Bescheinigung den Hinweis, dass die steuerrechtlichen Fragen allein von der Finanzbehörde zu prüfen sind. In diesen Fällen entscheidet deshalb die Finanzbehörde, ob die Voraussetzungen für die Gewährung der erhöhten AfA bzw. dem Sonderausgabenabzug vorliegen. Im Streitfall fehlte der einschränkende Hinweis. Deshalb war laut BFH das Finanzamt hinsichtlich des Abzugsbetrags nach § 7i EStG umfassend gebunden (BFH-Pressemitteilung vom 19.08.2009).

Knappworst & Partner
Steuerberatungsgesellschaft
Potsdam Berlin Stettin

Hegelallee 1
Villa Quistorp
14467 Potsdam

Meinekestraße 27
Ecke Kurfürstendamm
10719 Berlin

ul. Bohaterow Getta
Warszawskiego 24
PL-70-302 Szczecin

Tel.: 0049 - 0331 - 298 21 - 0
Fax.: 0049 - 331 - 298 20 - 24

Tel.: 0049 - 30 - 27 87 94 - 6
Fax.: 0049 - 30 - 27 87 94 - 77

Tel.: 0048 - 91 - 488 02 78
Fax.: 0048 - 91 - 886 50 66