

## Recht und Steuern

### Kapitalertragsteuern auf Immobilienerträge

Im August 2011 hatte der Bundesverband Investment und Asset Management e.V. (BVI), Frankfurt am Main, das Bundesministerium der Finanzen (BMF) gebeten, dass inländische Spezial-Sondervermögen und inländische Spezial-Investmentaktiengesellschaften im Hinblick auf die geänderte Rechtslage ab 2012 bereits im 2. Halbjahr 2011 Abstand vom Steuerabzug auf inländische ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Erträge aus der Vermietung und Verpachtung sowie bei Gewinnen aus Veräußerungsgeschäften mit im Inland belegenen Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten nehmen dürften.

Darauf antwortete der Bundesfinanzminister, dass eine Abstandnahme vom Steuerabzug auf inländische ausgeschüttete und thesaurierte Immobilienerträge durch die Kapitalanlagegesellschaft wegen § 44a Absatz 6 Satz 1 EStG zwar ausgeschlossen ist, es nach dem BMF-Schreiben vom 10. Februar 2011 (IV C 1 - S 1980-1/10/10002 :004, DOK 2011/0016289) jedoch nicht beanstandet wird, wenn der Kapitalertragsteuerabzug erst für Ausschüttungen vorgenommen wird, die nach dem 30. Juni 2011 für Geschäftsjahre des Investmentvermögens erfolgen, welche nach dem 31. Dezember 2010 begonnen haben.

Weiter heißt es, dass es unter Berücksichtigung des BMF-Schreibens vom 10. Februar 2011 nicht zweckmäßig erscheint, nur für das 2. Halbjahr 2011 ein Steuerabzugsverfahren programmtechnisch neu einzurichten. Deshalb wird die Finanzverwaltung aus sachlichen Billigkeitsgründen nicht beanstanden, wenn die Spezial-Investmentvermögen im Vorgriff auf die Einführung des § 15 Absatz 1 Satz 10 InvStG i. d. F. des OGAW-IV-UmsG bereits im 2. Halbjahr 2011 vom Steuerabzug auf inländische ausgeschüttete und ausschüttungsgleiche Immobilienerträge Abstand nehmen.

Allerdings gilt dies nur unter zwei Voraussetzungen. Erstens muss die inländische Investmentgesellschaft die depotführende Stelle über die Abstandnahme unterrichten, sodass eine Erstattung nach § 7 Absatz 5 Satz 1 InvStG ausgeschlossen ist, und zweitens hat

die inländische Investmentgesellschaft Belege über die Auszahlung inländischer ausgeschütteter Immobilienerträge und/oder Mitteilungen über inländische ausschüttungsgleiche Immobilienerträge mit dem Zusatz „Bruttoimmobilienerträge aus inländischen Spezial-Investmentvermögen ohne Steuerabzug“ zu erstellen.

(BMF)

### Anspruch auf Marmor

Wer in einem Kaufvertrag etwas verspricht, der sollte sich auch exakt an den Wortlaut halten. Sonst kann das ganze Geschäft später für ungültig erklärt werden. Diese Erfahrung musste eine Firma machen, die einen Kamin mit „Marmorfassade“ angeboten hatte. Tatsächlich handelte es sich um einen polierten Kalkstein.

Unter dem Aktenzeichen I-3 U 5/04 urteilte das Oberlandesgericht Düsseldorf über den Fall eines Hausbesitzers, der einen Kamin-Bausatz zur Selbstmontage bestellte. Die Ware im Wert von rund 5 000 Euro wurde geliefert, doch schon kurze Zeit danach fühlte sich der Käufer von dem Unternehmen getäuscht. Vom edlen Material Marmor, wie er es sich vorgestellt hatte, konnte keine Rede sein. Es handelte sich „nur“ um Kalkstein. In dem Rechtsstreit berief sich der Lieferant darauf, dass diese Art von Stein im Handel regelmäßig als Marmor bezeichnet werde. Insofern sei der Kunde nicht getäuscht worden. Der Zivilprozess ging durch zwei Instanzen, auch mehrere Sachverständige wurden gehört.

Schließlich befanden die Richter: Der Vertrag könne rückgängig gemacht werden. Man müsse bei der Bewertung des Sachverhalts von einem „normalen Abnehmer“ ausgehen, der „ganz bestimmte Vorstellungen“ darüber mitbringe, was unter Marmor zu verstehen sei. Hier liege „zumindest eine Irreführung“ durch den Verkäufer vor. Im schriftlichen Urteil hieß es: „Weicht (...) die Kaufbeschreibung eines Natursteins von der geologischen Bezeichnung ab, so obliegt es dem Verkäufer, den Käufer auf den Unterschied hinzuweisen“ – zumindest dann, „wenn das äußere Erscheinungsbild des Kaufgegenstandes – hier die Fassade des Kamins – nicht ohne weiteres erkennen lässt, dass es sich nicht

um den der geologischen Bezeichnung entsprechenden Stein handelt.“  
(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Keine Steuervorteile für Küche im Neubau

Grundsätzlich haben Privatleute einen Anspruch darauf, Arbeitsleistungen von Handwerkern in ihrer Wohnung steuerlich geltend zu machen. Doch immer öfter wird vor den Finanzgerichten darum gestritten, was denn eigentlich eine solche Handwerkerleistung im Sinne des Gesetzgebers ist. Die Montage einer Einbauküche in einer neu errichteten Immobilie gehört nach Auffassung des Finanzgerichts Schleswig-Holstein – Aktenzeichen 2 K 56/10 – nicht dazu.

Konkret ließ sich ein Steuerzahler in seinem neuen Einfamilienhaus eine Einbauküche einrichten. Den Arbeitslohn der Monteure in Höhe von rund 1 600 Euro machte er anteilig beim Finanzamt geltend. Doch im Steuerbescheid erlebte er eine Enttäuschung. Die Behörde erkannte diesen Betrag nicht an. Die Begründung: Die Errichtung einer Einbauküche stehe in engem Zusammenhang mit dem Neubau selbst. Solche Maßnahmen aber, die mit einer Nutz- oder Wohnflächenschaffung oder -erweiterung zu tun hätten, seien prinzipiell nicht abzugsfähig.

Die Finanzrichter sahen den Fall ähnlich wie der Fiskus. Mit Handwerkerleistungen meine der Gesetzgeber ausdrücklich Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb einer Immobilie. Davon könne aber hier keine Rede sein. Das Argument des Steuerzahlers, er habe eigentlich seine alte Küche mitnehmen wollen und später festgestellt, dass diese nicht in den Neubau passe, weswegen es sich schließlich doch um eine Art Modernisierung handle, überzeugte die Juristen nicht.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

### Urteile zu den Festtagen

Gerade um Weihnachten, Silvester und Neujahr herum gibt es viele Gefahrenquellen wie brennende Adventskränze, umstürzende Christbäume und verirrte Feuerwerkskörper. Das alles kann zu Zivilprozessen führen, ebenso wie eine

allzu auffällige Lichterkette am Balkon. Im Normalfall kann ein Wohnungseigentümer seinen Mietern nicht untersagen, Fenster und Balkon mit weihnachtlichem Lichterschmuck zu dekorieren. Nicht einmal, wenn der Vertrag derartige elektrische Leuchtketten verbieten würde, wäre das rechtlich haltbar. So hat es das Landgericht Berlin unter dem Aktenzeichen 65 S 390/09 entschieden. Eine Kündigung sei dadurch schon gar nicht gerechtfertigt, denn „immerhin handelt es sich um eine inzwischen weit verbreitete Sitte, in der Zeit vor und nach Weihnachten Fenster und Balkone mit elektrischer Beleuchtung zu schmücken“.

Eine Ausnahme kann unter Umständen dann gegeben sein, wenn sich der entsprechende Balkon an sehr auffälliger Stelle – hier im 18. Geschoss eines Hochhauses – befindet und wenn die Lichterkette auch deutlich über die Weihnachtstage hinaus betrieben wird. Das konnte eine Eigentümergemeinschaft mit Hilfe des Landgerichts Köln unter dem Aktenzeichen 29 T 205/06 verhindern. Die Richter waren der Meinung, hier handle es sich um eine genehmigungspflichtige bauliche Veränderung, weil das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlage spürbar verändert worden sei. Die mit Kabelbindern und Tesafilm angebrachte Leuchtkette musste abmontiert werden.

Aber auch Silvester beschäftigt die Gerichte. Häufig geht es um fehlgeleitete Feuerwerkskörper, die Schaden an Menschen und Gebäuden anrichten können. Das Oberlandesgericht Stuttgart stellte unter dem Aktenzeichen 10 U 116/09 fest: „Beim Abbrennen von Feuerwerkskörpern muss ein Platz gewählt werden, von dem aus fehlgehende Raketen aller Voraussicht nach keinen Schaden anrichten können.“ Es gibt allerdings trotzdem Unfälle, die der Käufer der Rakete nicht zu verantworten hat. Hier etwa war es für den Mann nicht erkennbar gewesen, dass der Feuerwerkskörper in die Scheune eines Nachbarn eindringen würde. Der Bundesgerichtshof bestätigte diese Entscheidung unter dem Aktenzeichen V ZR 75/08.

Als Besucher eines Silvesterfeuerwerks sollte man sich angemessen kleiden. Angemessen heißt in diesem Fall möglichst nicht mit einem Anorak aus synthetischem, leicht brennbarem Material. Eine Jugendliche war so gekleidet gewesen und hatte schwere Brandschäden am

Unterbauch und an den Oberschenkeln erlitten. Das Oberlandesgericht Jena attestierte dem Opfer deshalb unter dem Aktenzeichen 5 U 146/06 ein 50-prozentiges Mitverschulden.

Ein beliebtes Essen an den Festtagen ist das Fondue. Dabei sollte der „Küchenschef“ allerdings den Fonduetopf möglichst nicht allzu lange aus den Augen lassen, denn dieser kann sich leicht entzünden und einen Brand verursachen. Ein Mann aus Baden-Württemberg hatte sich an Weihnachten wegen eines Telefonanrufs nur zwei Minuten von der Küche entfernt und war ins Wohnzimmer gegangen. Dieses Verhalten bewertete das Oberlandesgericht Karlsruhe unter dem Aktenzeichen 12 U 126/07 als leichte Fahrlässigkeit, was bedeutete, dass der Wohnungsbesitzer nicht für den Feuerschaden aufkommen musste.

Was für das Fondue gilt, das gilt in ähnlicher Weise für den Adventskranz. Auch er kann Feuer fangen – insbesondere dann, wenn die Zweige schon etwas trocken sind. Höchst riskant ist es nach Meinung der Rechtsprechung, sich von Adventskränzen für längere Zeit zu entfernen, wenn die Kerzen angezündet sind. Ein Mann war in den Garten gegangen und hatte einen Hundezwinger gereinigt, was alles in allem eine halbe Stunde dauerte. Viel zu lange, beschied das Landgericht Krefeld unter dem Aktenzeichen 5 O 422/05. Der Betroffene hätte vor dem Weg in den Garten die Kerzen löschen müssen.

Noch fataler ist es, ins Bett zu gehen, während die Adventskerzen noch brennen. Das hatte eine Mieterin angeblich getan, was zu einem Brand und einem Schaden in Höhe von 25 000 Euro führte. Die Wohngebäudeversicherung ersetzte zwar dem Vermieter den Schaden, forderte aber das Geld von der Mieterin. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 67/06) ersparte der Frau am Ende trotzdem die Zahlung dieser Summe, weil ihr das Zubettgehen bei brennenden Kerzen nicht verlässlich nachzuweisen war.

Erst recht sollte man Kinder von Feuer fern halten. Tun das die Eltern nicht, dann haften sie selbst für eventuelle Folgeschäden. Ein Ehepaar hatte den achtjährigen Sohn mit Feuerzeugen und Teelichtern alleine gelassen, was dann prompt zu einem folgenschweren

Zimmerbrand führte. „Kinder in diesem Alter unterschätzen in der Regel die Gefährlichkeit des Umgangs mit offenem Feuer“, hieß es in einem Urteil des Landgerichts Bielefeld mit dem Aktenzeichen 21 S 166/06. Der Sohn sei zusätzlich abgelenkt gewesen, weil er sich auf die am nächsten Tag fälligen Weihnachtsgeschenke konzentriert habe.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

## Auskunft über Provisionen

Nach einer Entscheidung des Landgerichts (LG) Hannover vom 23. November 2011 unter dem Aktenzeichen 13 O 64/11 muss die Sparkasse Hannover Auskunft über Rückvergütungen bei der Vermittlung einer Beteiligung am Geschlossenen Medienfonds „Magical Productions GmbH & Co. KG“ geben. Bei der Anlageberatung war der Kläger seinerzeit nicht ausdrücklich über den von der Sparkasse Hannover vereinnahmten Anteil am Ausgabeaufschlag (Agio) und über die im Verkaufsprospekt ausgewiesenen Eigenkapitalvermittlungsprovisionen der empfohlenen Medienfondsbeteiligung aufgeklärt worden.

Das Landgericht Hannover bezog sich bei seiner Entscheidung ausdrücklich auf die einschlägige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH), konkret auf den Beschluss vom 9. März 2011 unter dem Aktenzeichen XI ZR 191/10. Danach sei die beratende Bank dazu verpflichtet, den Anleger über Rückvergütungen aufzuklären. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn erhobene Ausgabeaufschläge oder Eigenkapitalvermittlungsprovisionen (Rückvergütungen) vom Fondsemittenten hinter dem Rücken des Anlegers zurück an diejenige Bank fließen, die die Anlage vertrieben hat.

Im vorliegenden Fall habe der Mitarbeiter der Sparkasse Hannover, so das Landgericht, nicht nachweisen können, dass diese Aufklärung erfolgt sei. Ein ähnlich gelagerter Fall wird derzeit vor dem Landgericht Frankfurt verhandelt. Beklagt ist die Commerzbank AG. Das Landgericht befürwortet nach ersten Hinweisen die Pflicht zur nachträglichen Offenbarung von Vermittlungsprovisionen (LG Frankfurt, Aktenzeichen: 2-10 O 197/11).

(KWAG Kanzlei für Wirtschafts- und Anlagerecht Ahrens und Gieschen)