

**Klosterhof 1**  
**89597 Munderkingen**  
**Telefon**  
**07371/93280**  
**Fax**  
**07371/13238**

Internet: [www.stb-schmidt.de](http://www.stb-schmidt.de)  
e-mail: [info@stb-schmidt.de](mailto:info@stb-schmidt.de)

Hinweis:  
Weitere Aktuelle Informationen erhalten Sie in  
unserer Infothek auf unserer Homepage.  
Zugang hierzu bekommen Sie mit dem **Pass-**  
**wort: Schmidt**  
und dem  
**Benutzernamen: Kanzlei**

**Hindenburgstr. 40**  
**88499 Riedlingen**  
**Telefon**  
**07371/93280**  
**Fax**  
**07371/13238**

Internet: [www.stb-schmidt.de](http://www.stb-schmidt.de)  
e-mail: [info@stb-schmidt.de](mailto:info@stb-schmidt.de)

Wenn du ein Problem hast, versuche es zu lösen. Kannst du es nicht lösen, dann mache kein Problem daraus.

Siddhartha Gautama; 563 – 483 v. Chr., Begründer des Buddhismus

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

**November 2016**

### Inhaltsverzeichnis

1. **Gesetzgeber einigt sich bei der Reform des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts**
2. **Ortsübliche Miete im Fall der verbilligten Überlassung von Wohnraum**
3. **Eigenbedarfskündigung bei bestehender Verkaufsabsicht**

### Fälligkeitstermine

### Fällig am

Umsatzsteuer (mtl.), Lohn- u. Kirchenlohnsteuer,  
Soli-Zuschlag (mtl.)

10.11.2016

Gewerbsteuer, Grundsteuer

15.11.2016

Sozialversicherungsbeiträge

28.11.2016

### 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:  
<http://www.bundesbank.de/Basiszinssatz>

## 1. Gesetzgeber einigt sich bei der Reform des Erbschaft- und Schenkungsteuerrechts

Der Bundesrat hat am 14.10.2016 der Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer zugestimmt. Inwieweit diese Neuregelungen den Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts entsprechen, wird sich erst zeigen müssen. Hier die Regelungsinhalte im Einzelnen in Kurzform:

**1. Verschonungsregeln:** Wie bisher wird das begünstigte Betriebsvermögen nach Wahl des Erwerbers zu 85 % oder zu 100 % von der Erbschaft- und Schenkungsteuer befreit, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind:

Entscheidet sich der Erwerber für die Verschonung in Höhe von 85 % des begünstigten Vermögens, muss er den Betrieb mindestens 5 Jahre fortführen (Behaltensfrist) und nachweisen, dass die Lohnsumme innerhalb dieser Zeit nach dem Erwerb insgesamt 400 % der Ausgangslohnsumme nicht unterschreitet (Lohnsummenregelung). Bei der Wahl der vollständigen Befreiung von der Erbschaftsteuer zu 100 % muss der Erwerber die Behaltensfrist von 7 Jahren einhalten und nachweisen, dass er insgesamt die Lohnsumme von 700 % in dieser Zeit nicht unterschreitet (Lohnsummenregelung).

**2. Kleine Unternehmen:** Betriebe mit bis zu 20 Beschäftigten waren bisher von der Lohnsummenregelung unabhängig von ihrer Größe gänzlich ausgenommen. In Zukunft soll gelten:

Beschäftigte im Betrieb	Verschonung 5 Jahre Lohnsumme mindestens:	Verschonung 7 Jahre Lohnsumme mindestens:
bis zu 5	keine Prüfung	keine Prüfung
6 bis 10	250 %	500 %
11 bis 15	300 %	565 %
ab 16	400 %	700 %

**3. Begünstigtes Vermögen:** Zum Betriebsvermögen zählt alles, was der Betrieb braucht, wie z. B. Maschinen oder Fabrikhallen. Grundsätzlich nicht zum Betriebsvermögen zählt dagegen Verwaltungsvermögen – zum Beispiel Gebäude, die an Dritte vermietet wurden, oder Bargeld. Anders als Betriebsgrundstücke und Maschinen wird Verwaltungsvermögen nicht steuerlich verschont.

- Eine Kompletterschonung zu 100 % ist nur möglich, wenn der Anteil an dem im Betriebsvermögen enthaltenen Verwaltungsvermögen 20 % nicht übersteigt.
- Geld und geldwerte Forderungen (Finanzmittel) können zu 15 % zum steuerrechtlich begünstigten Vermögen gerechnet werden, um die notwendige Liquidität des Unternehmens zu sichern. Damit sog. Cash-Gesellschaften vermieden werden, muss das begünstigungsfähige Vermögen des Betriebs oder der nachgeordneten Gesellschaften aber nach seinem Hauptzweck dazu dienen, gewerbliche Einkünfte, Einkünfte aus selbstständiger Arbeit oder Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft zu erzielen.
- Überschreitet das nicht begünstigte Verwaltungsvermögen 90 % des gesamten Betriebsvermögens, wird die Verschonung von der Erbschaft- und Schenkungsteuer ausgeschlossen.
- Auch sämtliche Freizeit- und Luxusgegenstände (Kunstgegenstände, Yachten etc.), die typischerweise der privaten Lebensführung dienen, werden nicht begünstigt, wenn der Handel mit diesen Gegenständen, deren Herstellung oder Verarbeitung nicht der Hauptzweck des Gewerbebetriebs ist.

**4. Realistische Vermögensbewertung:** Der beim sog. vereinfachten Ertragswertverfahren für die Bestimmung des Unternehmenswerts maßgebliche Kapitalisierungsfaktor wird angepasst. Der Kapitalisierungsfaktor, der multipliziert mit dem nachhaltig erzielbaren Jahresertrag den Unternehmenswert ergibt, wird von 17,86 % auf 13,75 % abgesenkt. Das Bundesfinanzministerium wird dazu ermächtigt, durch Rechtsverordnung den Kapitalisierungsfaktor an die Entwicklungen der Zinsstrukturdaten anzupassen.

**5. Förderung von Investitionen:** Mittel aus einem Erbe, die gemäß dem vorgefassten Willen des Erblassers innerhalb von 2 Jahren nach seinem Tod für Investitionen in das Unterneh-

men getätigt werden, werden ebenfalls steuerrechtlich begünstigt. Für Schenkungen gilt diese Regelung nicht.

**6. Wertabschlag für Familienunternehmen:** Viele Familienunternehmer unterliegen im Gesellschaftsvertrag erheblichen Restriktionen bei der Entnahme von Gewinnen, bei der Übertragung von Beteiligungen oder im Falle des Ausscheidens aus dem Unternehmen. Für solche Unternehmen ist ein Bewertungsabschlag von bis zu 30 % vorgesehen, wenn entsprechende Regelungen im Gesellschaftsvertrag 2 Jahre vor dem Erbfall bzw. der Schenkung und 20 Jahre danach Bestand haben. Dazu muss die Satzung Bestimmungen enthalten, die die Entnahme oder Ausschüttung auf höchstens 37,5 % des Gewinns beschränken.

**7. Große Betriebsvermögen:** Nach dem bisherigen Erbschaft- und Schenkungsteuerrecht galten die Verschonungsregeln auch bei der Übertragung von großen Betriebsvermögen, ohne dass geprüft wird, ob es überhaupt einer Verschonung bedarf.

Nunmehr ist ab einem begünstigten Vermögen von 26 Mio. € pro Erwerber eine individuelle Verschonungsbedarfsprüfung oder alternativ ein Verschonungsabschlagsmodell vorgesehen. Bei der Verschonungsbedarfsprüfung muss der Erwerber nachweisen, dass er persönlich nicht in der Lage ist, die Steuerschuld aus sonstigem nicht betrieblichen, bereits vorhandenem oder aus mit der Erbschaft oder Schenkung zugleich übergegangenem nicht begünstigtem Vermögen zu begleichen. Genügt dieses Vermögen nicht, um die Erbschaft- oder Schenkungsteuer betragsmäßig zu begleichen, wird die Steuer insoweit erlassen.

Als Alternative zur Verschonungsbedarfsprüfung ist ein Verschonungsabschlag möglich. Bei Vermögen über 26 Mio. € sinkt der Abschlag schrittweise, je höher das Betriebsvermögen ist. Der Verschonungsabschlag verringert sich um einen Prozentpunkt für jede 750.000 €, die der Erwerb oberhalb der Prüfschwelle von 26 Mio. € liegt. Bei Vermögen über 90 Mio. € entfällt jeder Abschlag.

**8. Erweiterte Stundungsregelung:** Die Zahlung der Erbschaftsteuer darf nach dem Willen des Gesetzgebers die Existenz des Unternehmens nicht gefährden, auch wenn dem Steuerpflichtigen bei der Bedarfsprüfung kein Steuererlass gewährt wird. Daher wird ein Rechtsanspruch auf eine voraussetzungslose Stundung bis zu 7 Jahren bei Erwerben von Todes wegen eingeführt. Die Stundung erfolgt für das erste Jahr zinslos und erstreckt sich auf die Steuer, die auf das begünstigte Vermögen unabhängig von dessen Wert entfällt. Danach erfolgt eine jährliche 6-%ige Verzinsung. Voraussetzung ist die Einhaltung der Lohnsummenregelung und der Behaltensfrist.

**9. Inkrafttreten:** Das neue Recht gilt rückwirkend für sämtliche Erwerbe, die nach dem 30.6.2016 erfolgen.

**Anmerkung:** Die Neuregelungen sind vielfältig und teilweise tückisch. Lassen Sie sich im Schenkungsfall und für den Erbfall intensiv beraten, bevor Sie die Weichen stellen!

## **2. Ortsübliche Miete im Fall der verbilligten Überlassung von Wohnraum**

Häufig werden Wohnungen an Kinder oder Eltern zu günstigeren Mietpreisen als den ortsüblichen vermietet. Dabei gilt grundsätzlich zu beachten, dass Mietverträge wie unter Fremden üblich abgeschlossen und die Durchführung auch entsprechend erfolgen muss, wenn sie steuerlich berücksichtigt werden sollen. Die durch die Vermietung bedingten Kosten können als Werbungskosten geltend gemacht werden, wenn sie den Anforderungen des Einkommensteuergesetzes entsprechen.

Seit dem Jahr 2012 gilt hier: Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Entsprechend ist der Werbungskostenabzug anteilig zu kürzen. Beträgt das Entgelt bei auf Dauer angelegter Wohnungsvermietung mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, gilt die Wohnungsvermietung als entgeltlich – die Werbungskosten können vollständig steuerlich angesetzt werden.

In einem vom Bundesfinanzhof (BFH) am 10.5.2016 entschiedenen Fall war zu klären, was unter „ortsübliche Miete“ zu verstehen ist. Die Vorinstanz stellte fest, dass die Vergleichsmiete die ortsübliche Kaltmiete und nicht die Warmmiete ist. Die Betriebskosten sind nicht in die Vergleichsrechnung einzubeziehen.

Das sah der BFH anders und stellte in seinem Urteil fest: **Unter ortsüblicher Miete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung ist die ortsübliche Bruttomiete – d. h. die Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten – zu verstehen.**

### 3. Eigenbedarfskündigung bei bestehender Verkaufsabsicht

Nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs kann der Vermieter nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Dieses liegt u. a. vor, wenn der Vermieter die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (sog. Eigenbedarfskündigung). Im Falle eines vorgeschobenen Eigenbedarfs kann der Vermieter gegenüber dem Mieter zu Schadensersatz verpflichtet sein.

Eine Eigenbedarfskündigung kann nach Auffassung des Bundesgerichtshofs in seinem Beschluss vom 10.5.2016 auch dann vorgeschoben sein, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der Erwartung vermietet, diese im Falle eines Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können. Darauf, ob die Eigenbedarfsperson die Verkaufsabsichten des Vermieters kennt, kommt es nicht an.

Im entschiedenen Fall hatte ein Vermieter das Mietverhältnis unter Berufung auf einen Eigenbedarf seines Neffen am 15.11.2010 schriftlich gekündigt. In der nachfolgenden Räumungsklage wurde den Mietern eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2012 gewährt. Die Mieter zogen jedoch bereits zum 31.7.2012 aus. Anschließend bewohnte der Neffe das Haus. Im April 2013 wurde das Haus dann an einen Dritten veräußert, für den im selben Monat eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde.

Die ehemaligen Mieter des Wohnhauses hielten den Eigenbedarf für vorgeschoben. Ihrer Ansicht nach hatte der Vermieter von Anfang die Absicht, das Wohnhaus gewinnbringend zu veräußern. Die Mieter haben vorgetragen, dass beginnend ab dem Jahr 2008 das Haus zum Verkauf angeboten wurde. Diese Verkaufsbemühungen hätten auch nach dem Ausspruch der Eigenbedarfskündigung andauert und seien schließlich im April 2013 von Erfolg gekrönt gewesen.

---

**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**  
(2010 = 100)

**2016:** September = 107,7; August = 107,6; Juli = 107,6; Juni = 107,3;  
Mai = 107,2; April 106,9; März = 107,3; Februar = 106,5; Januar =  
106,1

**2015:** Dezember = 107,0; November = 107,1; Oktober = 107,0;

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter:  
<http://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.