

report

Steuern + Recht
Ausgabe 3/2016



Immobilienrecht

- Reform des Bauvertragsrechts und der kaufrechtlichen Mängelhaftung
- Ein Jahr Mietpreisbremse – Vermietern drohen weitere Beschränkungen

Steuerrecht

- Neuregelungen im Schenkungs- und Erbschaftsteuergesetz

Jubiläum

- 90 Jahre Kanzlei Weiss

Reform des Bauvertragsrechts und der kaufrechtlichen Mängelhaftung

Im kommenden Jahr wird eine umfassende Neuregelung des Bauvertragsrechts in Kraft treten. Das mehr als hundert Jahre alte Werkvertragsrecht des BGB galt bislang ohne Differenzierung sowohl für einfache Werkleistungen wie Haarschneiden als auch für die Durchführung hochkomplexer, langfristiger Bauvorhaben. Mit der lange vorbereiteten Reform soll das Werkvertragsrecht erstmals spezielle Regelungen für den Bauvertrag zwischen Unternehmen, den Verbraucherbauvertrag, den Bauträgervertrag sowie den Architekten- und Ingenieurvertrag erhalten. Ergänzt wird die Bauvertragsrechtsnovelle um eine Erweiterung der kaufrechtlichen Mängelhaftung von Baustofflieferanten. Die wichtigsten geplanten Änderungen stellen wir nachfolgend vor.

Neue gesetzliche Vorgaben für den allgemeinen Werkvertrag

Bislang durfte der Unternehmer von dem Besteller für eine vertragsgemäß erbrachte Leistung eine Abschlagszahlung in der Höhe verlangen, in der der Besteller durch die Leistung einen Wertzuwachs erlangt hatte. Dieser war oft nur sehr schwer feststellbar. Zukünftig soll sich die Höhe von Abschlagszahlungen daher am Vertragswert der erbrachten Leistung bemessen. Darüber hinaus stellt das Gesetz klar, dass der Besteller auch bei wesentlichen Mängeln nur einen angemessenen Teil der Abschlagszahlung verweigern darf. Die Abnahmefiktion wird erweitert: Reagiert der Besteller nicht auf die Aufforderung, das Werk



abzunehmen oder benennt er keine konkreten Mängel, gilt das Werk selbst dann als abgenommen, wenn tatsächlich wesentliche Mängel vorhanden sind. Abweichend vom bisherigen Rechtszustand kann der Unternehmer bei fehlenden Mitwirkungshandlungen des Bestellers wählen, ob er den Vertrag kündigt oder diesen fortsetzt. Das Recht beider Parteien, den Werkvertrag fristlos aus wichtigem Grund zu kündigen, wird erstmals gesetzlich geregelt. Dasselbe gilt für die Möglichkeit der Teilkündigung sowie die Verpflichtung beider Parteien, nach der Kündigung an einer gemeinsamen Leistungsstandfeststellung mitzuwirken.



*Dr. Enno Engbers
Rechtsanwalt*

Bauvertrag zwischen Unternehmen: Anordnungsrecht des Bestellers

Neu eingeführt wird ein einseitiges Anordnungsrecht des Bestellers und die Verpflichtung zur Preisanpassung bei Mehr- oder Minderleistungen. Das einseitige Anordnungsrecht besteht nur, wenn sich die Parteien über den Änderungswunsch des Bestellers nicht einigen konnten. Es ist ausgeschlossen, wenn die Änderung dem Unternehmer nicht zumutbar ist. Der Streit darüber, was zumutbar ist und was nicht, wird sicherlich bereits bald nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung die Gerichte beschäftigen. Dasselbe gilt für die Frage, wie die Mehr- oder Mindervergütung in Folge der Änderungsanordnung zu berechnen ist. Die im Gesetzesentwurf enthaltene Regelung ist insoweit zu unbestimmt. Uneingeschränkt zu begrüßen, ist hingegen die Einführung der Schriftform für jede Art der Kündigung eines Bauvertrages. Streitigkeiten darüber, ob bzw. wann ein Bauvertrag gekündigt worden ist, dürften damit der Vergangenheit angehören.

Verbraucherbauvertrag: Stärkung der Verbraucherrechte

Für Bauverträge mit Verbrauchern sollen ergänzend nicht abdingbare Schutzvorschriften gelten. So erhalten Verbraucher das Recht, den Bauvertrag innerhalb von einer Frist von zwei Wochen zu widerrufen. Hierüber ist der Verbraucher schriftlich zu belehren. Für die Zahlung von Abschlägen und die Absicherung des Vergütungsanspruchs des Unternehmers werden Obergrenzen eingeführt. Der Verbraucherbauvertrag muss künftig verbindliche Angaben zur Bauzeit enthalten. Zudem werden Mindestanforderungen für den Inhalt der vorvertraglich zu übergebenden Baubeschreibung definiert. Pläne und Unterlagen, die der Ver-

braucher zum Nachweis der öffentlich rechtlichen Vorschriften benötigt, sind vom Unternehmer zu erstellen und ab den Verbraucher herauszugeben.

Bauträgervertrag: Abnahme des Gemeinschaftseigentums leider nicht geregelt

Für den Bauträgervertrag wird nunmehr gesetzlich klargestellt, dass für die Grundstücksverschaffungspflicht Kaufrecht und für die Herstellungsverpflichtung allgemeines Werkvertragsrecht gilt. Die neuen Vorschriften für den Verbraucherbauvertrag werden auf den Bauträgervertrag entsprechend Anwendung finden. Angesichts der Tatsache, dass Bauträgerverträge notariell geschlossen werden müssen, gilt jedoch abweichend vom Verbraucherbauvertrag kein Widerrufsrecht und abweichend vom allgemeinen Werkvertrag kein freies Kündigungsrecht. Auch das im Bauvertrag zwischen Unternehmen geregelte einseitige Anordnungsrecht des Bestellers soll für Bauträgerverträge nicht gelten. Nicht geregelt hat der Gesetzgeber leider die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch die (werdende) Wohnungseigentümergeinschaft. Bauträger werden somit weiterhin individuelle Abnahmen mit jedem einzelnen Wohnungserwerber durchführen müssen. Die Gewährleistungsfrist für das Gemeinschaftseigentum beginnt für jeden Erwerber gesondert. Im Fall von sog. Nachzüglern kann sich der Ablauf der Gewährleistung hierdurch u.U. um Jahre nach hinten verschieben.

Architekten- und Ingenieurvertrag: Einschränkung der Planerhaftung

Architekten und Ingenieure sollen künftig wegen Mängeln am Bauwerk, die aufgrund mangelnder Überwachung nicht erkannt wurden, erst dann in Anspruch genommen werden dürfen, wenn der Bauherr dem bauausführenden Unternehmer zuvor erfolglos eine angemessene Frist zur Nacherfüllung gesetzt hat. Ziel ist es, die überproportionale Inanspruchnahme der Planer bzw. ihrer Haftpflichtversicherungen zu verringern. Gelingt dies, sollten die Prämien der Haftpflichtversicherungen langfristig wieder sinken. Aus Sicht der Architekten und Ingenieure positiv ist auch der beabsichtigte gesetzliche Anspruch auf Teilabnahme ihrer Planungs- und Überwachungsleistungen nach Abnahme der letzten Bauleistung am Bauwerk. Die Planer können hierdurch den Gewährleistungsbeginn für den überwiegenden Teil ihrer Leistungen auch ohne vertragliche Vereinbarung deutlich vorverlegen. Durch die Einführung einer sog. „Zielfindungsphase“ wird zudem klargestellt, dass die vergütungspflichtige Tätigkeit des Architekten bereits mit der Konkretisierung der Planungsziele beginnt.



Kaufrecht: Haftung des Baustofflieferanten für Aus- und Wiedereinbaukosten

Im Bereich der kaufrechtlichen Mängelhaftung soll das Gesetz an die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs angepasst werden. Danach ist der Lieferant mangelhaften Baumaterials, das in Unkenntnis des Mangels verbaut wurde, in Zukunft nicht nur verpflichtet, fehlerfreies Ersatzmaterial zu liefern, sondern auch die Aus- und Wiedereinbaukosten zu tragen.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen für Bauunternehmen und Handwerker werden dadurch verbessert. Noch unklar ist allerdings, ob die Baustofflieferanten berechtigt sein sollen, ihre Haftung durch ihre Allgemeinen Verkaufsbedingungen einzuschränken. Dieser Punkt ist zwischen CDU und SPD umstritten.

Fazit

Auch wenn durch die Gesetzesreform nicht alle vorhandenen Regelungslücken im Bauvertragsrecht geschlossen werden, ist die Modernisierung dieses wichtigen Rechtsbereichs zu begrüßen. Wann genau und mit welchen Modifizierungen der aktuelle Gesetzesentwurf in Kraft treten wird, ist derzeit noch ungewiss.

Sicher ist jedoch, dass die Neuerungen erheblichen Einfluss auf die Vertragspraxis haben werden. Für alle Baubeteiligten bedeutet dies, dass Vertragsmuster und Formulare überprüft und im Hinblick auf die neue Rechtslage angepasst werden müssen.

Dr. Enno Engbers

Ein Jahr Mietpreisbremse – Vermietern drohen weitere Beschränkungen

Die große Koalition hat am 05.03.2015 die sog. „Mietpreisbremse“ verabschiedet. Seither dürfen die Länder für Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt regeln, dass bei einer Neuvermietung die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % übersteigen darf. Bei Verstößen können Mieter die zu viel gezahlte Miete vom Vermieter zurückfordern. Die Mietpreisbremse gilt in den meisten deutschen Ballungsräumen seit mehr als einem Jahr. Da sie die in sie gesetzten Erwartungen nicht erfüllt hat, wird bereits über eine Verschärfung nachgedacht.

Weiterer Anstieg der Mieten, jedoch kaum Klagen

Nach einigen jüngst veröffentlichten Studien steigen die Mieten trotz Einführung der Mietpreisbremse in den meisten deutschen Großstädten weiter. Die Mehrzahl der auf Immobilienportalen verlangten Mieten liegt den Studien zufolge über der zulässigen Obergrenze. Interessanterweise ist die erwartete Prozesslawine jedoch ausgeblieben: Mehr als ein Jahr nach dem Inkrafttreten der Regelung ist erst eine einzige einschlägige Gerichtsentscheidung ergangen, lediglich fünf weitere Klagen wegen Überschreitung der Mietobergrenze sind ausweislich einer Umfrage unter den Amtsgerichten anhängig.

Verschärfung der Mietpreisbremse gefordert

Die Studien zum weiteren Mietanstieg werden vor allem seitens der Mieterverbände als Beleg dafür angeführt, dass sich die Vermieter nicht an die gesetzlichen Vorgaben der Mietpreisbremse halten. Deswegen seien Sanktionen nötig: Werde gegen die Mietpreisbremse verstoßen, müssten Vermieter die zu viel gezahlte Miete ab Vertragsschluss und nicht erst ab einer schriftlichen Rüge des Mieters zurückzahlen. Gefordert wird zudem eine Geldbuße. Vermieter sollen ferner verpflichtet werden, bei einer Neuvermietung automatisch die Vormiete mitzuteilen. Bundesjustizminister Maas hat sich für eine Verschärfung der Regelung offen gezeigt. Es ist daher gut möglich, dass die Mietpreisbremse anlässlich der Bundestagwahl im kommenden Jahr wieder zum Wahlkampfthema wird.

Mietpreisbremse läuft ohne Mietspiegel ins Leere

Da eingehende wissenschaftliche Untersuchungen fehlen, sind Aussagen über die Ursachen des weiteren Mietanstiegs derzeit allerdings reine Spekulation. Der Schluss, dass die Mietpreisbremse von den Vermietern einfach ignoriert wird, ist keineswegs zwingend, da viele Ausnahmen gelten. So greift die Mietpreisbremse z.B. nicht bei Neubauten und kernsanierten Altbauten



oder wenn schon die vor Inkrafttreten der Regelung vereinbarte Vormiete über der gesetzlichen Obergrenze lag. Unstreitig ist aber, dass die Mietpreisbremse dort keine Wirkung entfalten kann, wo ein qualifizierter Mietspiegel fehlt. Ohne diesen können nämlich weder Vermieter noch Mieter rechtssicher die ortsübliche Vergleichsmiete und damit den Anwendungsbereich der Mietpreisbremse bestimmen. Hier herrscht in vielen Städten noch Nachbesserungsbedarf.

Eigentliche Ursache des Mietanstiegs ungelöst

Davon unabhängig stellt sich die Frage, ob Kappungsgrenzen überhaupt geeignet sind, den Anstieg der Mieten in Ballungsräumen zu begrenzen. Die eigentliche Ursache des Problems – ein zu geringes Angebot an bezahlbarem Wohnraum bei steigendem Bedarf – wird dadurch nicht gelöst. Für eine Ankurbelung der Bautätigkeit gerade im unteren Preissegment wäre vor allem eine Verbesserung der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, etwa die Lockerung überzogener Baustandards und eine Liberalisierung des Mietrechts, notwendig, eventuell auch ein Förderprogramm. Getan hat sich insoweit jedoch nichts.

Fazit

Die Mietpreisbremse hat den Anstieg der Mieten in den Ballungsräumen nicht gebremst. Ob eine Verschärfung der Regelung noch zum Erfolg verhelfen kann, ist mehr als fraglich. Der Ansatz, den Anstieg der Mieten in Ballungsräumen durch Kappungsgrenzen für Neumieten begrenzen zu wollen, ist schon dem Grunde nach verfehlt. Dieses Ziel kann effektiv nur durch eine Erweiterung des Angebots an bezahlbarem Wohnraum erreicht werden. Preisbremsen und Eingriffe in die Vertragsfreiheit wirken kontraproduktiv, da sie diesem Ziel entgegenwirken.

Dr. Enno Engbers

90 Jahre Kanzlei Weiss



Die Partner der Kanzlei Weiss

Die Kanzlei Weiss feiert in diesem Jahr ihr neunzigjähriges Bestehen. Gegründet wurde sie im Jahr 1926 durch Dr. Dr. Karl Weiss, dem Vater unseres Seniorpartners Dr. Karl Heinz Weiss. Der erste Kanzleisitz befand sich in der Kaufinger Straße. Später hatte die Kanzlei ihr Büro unweit der heutigen Kanzleiräume in der Prannerstraße 13 und – nach zweimaliger

Zerstörung durch Luftangriffe im 2. Weltkrieg – in der Flüggenstraße 17. Der Schwerpunkt der Tätigkeit lag von Anfang an auf der Beratung von Familien und Unternehmern.



Dr. Dr. Karl Weiss

Dr. Karl Heinz Weiss trat im Jahr 1958 in die Kanzlei seines Vaters ein, die in der Folge unter der Bezeichnung Weiss & Weiss firmierte. Später entstand aus dieser Keimzelle durch die Verbindung mit Prof. Dr. Otto L. Walter (New York) und Dr. Vincent Fischer-Zernin (Hamburg) die überörtliche Sozietät Weiss Walter Fischer-Zernin. Diese besteht heute aus ca. 20 Berufsträgern (Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater) und betreut weiterhin hauptsächlich Familienunternehmer und Unternehmen.



Dr. Karl Heinz Weiss

Die neue Schenkung- und Erbschaftsteuer auf Unternehmensvermögen

Im Dezember 2014 hatte das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) wesentliche Teile der 2009 eingeführten Verschonungsregelung bzgl. der Erbschaft- und Schenkungsteuer auf Unternehmensvermögen als verfassungswidrig beurteilt. Dem Gesetzgeber wurde eine Frist bis zum 30. Juni 2016 gesetzt, um die nachfolgend dargestellten Bereiche der Verschonungsregelung verfassungskonform neu zu regeln. Die Abfassung eines Gesetzentwurfs zog sich bis kurz vor Ablauf der vom BVerfG gesetzten Frist hin. Den endgültigen Gesetzentwurf der Bundesregierung hat der Bundestag erst am 24. Juni 2016 beschlossen. Nach dessen Ablehnung durch den Bundesrat, einigte sich der Vermittlungsausschuss am 22. September auf eine Beschlussempfehlung, welcher der Bundestag am 29. September und der Bundesrat am 14. Oktober 2016 zugestimmt haben. Damit sind folgende Neuregelungen rückwirkend zum 1. Juli 2016 in Kraft getreten.

1. Lohnsummenregelung

Die vom BVerfG als zu hoch beanstandete Grenze von 20 Beschäftigten, bis zu der eine bestimmte Lohnsumme innerhalb von fünf (für die Regelverschonung von 85 %) bzw. sieben (für die Vollverschonung von 100 %) Jahren nicht beachtet werden muss, wurde auf 5 Beschäftigte gesenkt. Dabei wurden die Mindestlohnsummen für Betriebe mit bis zu 10 bzw. 15 Beschäftigten auf 250 % bzw. 300 % für die Regelverschonung sowie auf 500 % bzw. 565 % für die Vollverschonung reduziert. Erst für Unternehmen mit mehr als 15 Beschäftigten gelten die bisherigen Mindestlohnsummen von 400 % bzw. 700 %.

Außerdem wurde hinsichtlich der Ermittlung der Lohnsumme konkretisiert, dass insbesondere Leih- und Saisonarbeiter sowie Praktikanten in der Regel nicht einzurechnen sind. Nicht explizit

geregelt wurde die Berücksichtigung von Teilzeitkräften; es ist davon auszugehen, dass die bisherige Verwaltungsmeinung (Einkommensrechnung nach Köpfen) auch zukünftig gilt. Klargestellt wurde, dass bei einer Betriebsaufspaltung die Beschäftigten sowie die Lohnsummen von Besitz- und Betriebsgesellschaft zu addieren sind.

2. Begünstigung des Verwaltungsvermögens

Unternehmensvermögen war bisher insgesamt auch dann begünstigt, wenn das darin enthaltene Verwaltungsvermögen einen Anteil von 50% nicht überstieg. Aus Sicht des BVerfG war diese hohe Schwelle mit dem Grundgesetz unvereinbar.

Das Verwaltungsvermögen wurde teilweise neu definiert. Einerseits sind jetzt auch verpachtete Grundstücke, die vorrangig dem Absatz von eigenen Produkten dienen (z.B. Gaststätten von Brauereien, Tankstellen von Mineralölunternehmen) kein Verwaltungsvermögen. Andererseits werden der privaten Lebensführung dienende Gegenstände (Yachten, Segelflugzeuge, Oldtimer, etc.) explizit dem Verwaltungsvermögen zugeordnet, was Gestaltungen zur steuerfreien Übertragung solcher Vermögensgegenstände verhindert.

Als wesentliche Neuregelung wird das gesamte Verwaltungsvermögen – mit Ausnahme eines Betrags von 10 % des begünstigten Betriebsvermögens – steuerpflichtig. Sofern es 20 % oder mehr des begünstigten Vermögens beträgt, wird nur noch die Regelverschonung gewährt; ab einem Anteil von 90 % entfällt die Steuerverschonung komplett.

Sofern die Grenze von 90 % nicht erreicht ist, sind neben dem Freibetrag von 10 % folgende Werte nicht in das Verwaltungsvermögen einzurechnen:

- Vermögen zur Erfüllung von Altersversorgungsverpflichtungen, das dem Zugriff von Drittgläubigern entzogen ist,
- Finanzmittel in Höhe von 15 % des Unternehmenswerts. Dabei bilden in den letzten zwei Jahren vor dem Übertragungstichtag eingelegte (junge) Finanzmittel stets in voller Höhe Verwaltungsvermögen. Ferner muss das begünstigte Betriebsvermögen einer originär gewerblichen, freiberuflichen oder land- und forstwirtschaftlichen Tätigkeit dienen. Dadurch sollen „Cash-GmbH“-Gestaltungen verhindert werden. Bei der Ermittlung des Verwaltungsvermögens wird eine Netto-Betrachtung angestellt. Betriebliche Schulden, die weder aus Altersversorgungsverpflichtungen noch aus Finanzmit-

teln resultieren, werden nach dem Verhältnis deren gemeiner Werte dem Verwaltungsvermögen und dem begünstigten Vermögen zugeteilt.

3. Verschonungen beim Erwerb großer Betriebsvermögen

Die Begünstigung von über bestimmte Grenzen hinausgehenden Unternehmensvermögens hielt das BVerfG für unverhältnismäßig. Eine Verschonung wird daher bei Einhaltung der schon bisher geltenden Haltefristen und neu definierten Lohnsummenregeln künftig nur bis zu einer Freigrenze von € 26 Mio. in vollem Umfang gewährt. Für größere begünstigte Vermögen, schmilzt der Verschonungsabschlag sukzessive um einen Prozentpunkt je volle € 750.000 ab. Ab einem Unternehmenswert von € 90 Mio. wird keine Verschonung mehr gewährt.

Familienunternehmen erhalten unabhängig von der € 26 Mio.-Grenze einen Vorwegabschlag von max. 30 % ihres Unternehmenswerts, falls sie in ihrem Gesellschaftsvertrag für eine Dauer von 2 Jahren vor und 20 Jahren nach dem Übertragungszeitpunkt bestimmte Verfügungs-, Entnahme- und Abfindungsbeschränkungen festlegen und diese auch einhalten.

Alternativ zum Abschmelzungsmodell haben Erwerber von großen Vermögen die Möglichkeit, eine individuelle Bedürfnisprüfung abzulegen, in die ihr nicht in begünstigtem Betriebsvermögen bestehendes Privatvermögen einbezogen wird. Letzteres muss in Höhe von max. 50 % zur Steuerzahlung eingesetzt werden. Die verbleibende Steuer wird unter bestimmten Bedingungen (Einhaltung von Mindestlohnsumme und Haltefrist, kein weiterer Erwerb von Privatvermögen) erlassen. Daneben kann bei Erwerben von Todes wegen eine zinspflichtige (6 % p.a.) Stundung der ratierlichen Steuerschuld über einen Zeitraum von 7 Jahren beantragt werden. Die Stundung fällt weg, sofern die geltenden Haltefristen und Mindestlohnsummen nicht beachtet werden.

4. Schlussbemerkung

Die Neuregelungen, insbesondere zum Verwaltungsvermögen, sind durch eine hohe Komplexität gekennzeichnet. Zudem ist die Auslegung des neuen Gesetzes durch die Finanzverwaltung abzuwarten. Wichtig für Wohnungsunternehmen: die Verwaltungsregelung zur Verschonung von Unternehmen mit mehr als 300 vermieteten Wohnungen bleibt wohl erhalten.

Roland Chmiel

Herausgeber:

Weiss • Walter • Fischer-Zernin

Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater

Ansprechpartner: Dr. Jan Kreklau

Kardinal-Faulhaber-Straße 10 | 80333 München | Tel.: 089 29 07 19-0
Prinzregentenstraße 20 | 83022 Rosenheim | Tel.: 08031 230 588-0
newsletter@rae-weiss.de | www.rae-weiss.de

Wir bitten Sie zu beachten, dass unsere Beiträge eine Auswahl aus der aktuellen wirtschafts- und steuerrechtlichen Gesetzgebung und Rechtsprechung darstellen. Sie stellen keinen anwaltlichen oder steuerlichen Rechtsrat dar und können nicht die auf den Einzelfall bezogene anwaltliche oder steuerliche Beratung ersetzen.

Falls Sie künftig diese Informationen der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin nicht mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Betreff „Abbestellung report“ an newsletter@rae-weiss.de.