

nachfolgend möchte ich Sie mit den für Sie relevanten steuerlichen Änderungen und interessanten Neuigkeiten der vergangenen Monate vertraut machen.

Diesbezüglich erhalten Sie Informationen zu den folgenden Themen:

- Termine Februar 2019
- Abzug von Refinanzierungszinsen für Gesellschafterdarlehn nach einem Forderungsverzicht gegen Besserungsschein
- Bonuszahlungen einer gesetzlichen Krankenkasse für allgemein gesundheitsfördernde Aktivitäten
- Berücksichtigung einer Umsatzsteuervorauszahlung im Jahr der wirtschaftlichen Verursachung bei Leistung bis zum 10. Januar des Folgejahrs
- Gewinnkorrekturen bei privater Nutzung eines betrieblichen Kraftfahrzeugs
- Ermittlung des für die Erbschaft- und Schenkungsteuer maßgeblichen Steuersatzes
- Nichtberücksichtigung steuermindernder Faktoren bei einer Umsatzzuschätzung aufgrund einer Nachkalkulation
- Dauerfristverlängerung für Umsatzsteuer 2019 beantragen
- Beitragszuschuss für nicht krankenversicherungspflichtige und für in der privaten Krankenversicherung versicherte Beschäftigte im Jahr 2019
- Doppelte Haushaltsführung mit der ganzen Familie
- Zeitpunkt der Geltendmachung des Verlusts einer privaten Darlehnsforderung bei den Einkünften aus Kapitalvermögen
- Nachweis eines niedrigeren Grundstückswerts
- Nachträglicher Schuldzinsenabzug bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung
- Mietvertrag kann gleichzeitig fristlos und ordentlich gekündigt werden

## Termine Februar 2019

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck <sup>2</sup>
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>3</sup>	11.02.2019	14.02.2019	08.02.2019
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	11.02.2019	14.02.2019	08.02.2019
Umsatzsteuer-Sondervorauszahlung	11.02.2019	14.02.2019	08.02.2019
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Gewerbsteuer	15.02.2019	18.02.2019	12.02.2019
Grundsteuer	15.02.2019	18.02.2019	12.02.2019
Sozialversicherung <sup>5</sup>	26.02.2019	entfällt	entfällt

<sup>1</sup> Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

<sup>2</sup> Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> Die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 22.02.2019, 0 Uhr) vorliegen. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

[zurück](#)

### Abzug von Refinanzierungszinsen für Gesellschafterdarlehn nach einem Forderungsverzicht gegen Besserungsschein

Ein Ehepaar war an einer GmbH beteiligt. Zur Finanzierung ihrer Stammeinlage hatte es ein Bankdarlehn aufgenommen. Darüber hinaus gewährte es der GmbH mehrere Darlehn, die es selbst bei Banken refinanzierte. Für einige der Darlehn, die die Eheleute der GmbH gewährten, wurden vollständige bzw. teilweise Darlehns- und Zinsverzichte gegen Besserungsschein vereinbart. Die Kosten für ihre Darlehn machten sie als Werbungskosten bei ihren Einkünften aus Kapitalvermögen geltend.

Die Schuldzinsen für das Darlehn zur Refinanzierung der Stammeinlage sind steuerlich nicht abziehbar, denn sie stehen im Zusammenhang mit Beteiligungserträgen, die der Abgeltungsteuer unterliegen. Sie wären bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen abziehbar, wenn die Eheleute spätestens mit ihrer Einkommensteuererklärung einen entsprechenden Antrag gestellt hätten.

Soweit die Eheleute auf Zinsen und Rückzahlung der Darlehn verzichtet hatten, waren die Refinanzierungskosten ebenfalls nicht abziehbar, weil kein wirtschaftlicher Zusammenhang mehr mit (zukünftigen) Kapitalerträgen bestand. Aufgrund des Verzichts auf die Ansprüche aus den Gesellschafterdarlehn hat sich der ursprüngliche wirtschaftliche Zusammenhang der Refinanzierungszinsen, der zu den Kapitalerträgen aus den Gesellschafterdarlehn bestand, hin zu den Beteiligungserträgen verlagert. Nur soweit ein Teilverzicht ausgesprochen wurde und die Darlehn fortbestanden, konnten die Eheleute ihre Refinanzierungskosten als Werbungskosten abziehen.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

[zurück](#)

## **Bonuszahlungen einer gesetzlichen Krankenkasse für allgemein gesundheitsfördernde Aktivitäten**

Die Zahlung einer Krankenkasse an den Versicherten ist nur dann als Beitragsrückerstattung anzusehen, wenn sie in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Krankenversicherungsschutz steht. Leistet die Krankenkasse dagegen Gutschriften für gesundheitsfördernde Maßnahmen, fehlt es an einem solchen Zusammenhang.

Eine Krankenkasse hatte ihrem Versicherten verschiedene Boni für gesundheitsbewusstes Verhalten zugesagt. Voraussetzung war, dass der Versicherte sich bestimmten Vorsorgemaßnahmen unterzogen hatte oder Aktivitäten und Maßnahmen im sportlichen Bereich nachweisen konnte. Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass Programme, die lediglich die Durchführung bestimmter Gesundheitsmaßnahmen oder ein bestimmtes Handeln des Versicherten als Voraussetzung für eine Bonusleistung vorsehen, nicht begünstigt seien, selbst wenn diese Maßnahmen mit Aufwand beim Versicherten verbunden sind.

Dem widersprach das Sächsische Finanzgericht. Eine Kürzung der als Sonderausgaben angesetzten Krankenkassenbeiträge um den Bonus komme nicht in Betracht, da keine die wirtschaftliche Belastung des Versicherten mindernde Beitragsrückerstattung vorliege.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

[zurück](#)

## **Berücksichtigung einer Umsatzsteuervorauszahlung im Jahr der wirtschaftlichen Verursachung bei Leistung bis zum 10. Januar des Folgejahrs**

Wird der Gewinn durch Einnahmenüberschussrechnung ermittelt, sind Betriebsausgaben in dem Kalenderjahr abzusetzen, in dem sie geleistet worden sind. Regelmäßig wiederkehrende Ausgaben (z. B. Umsatzsteuervorauszahlungen), die beim Steuerpflichtigen kurze Zeit vor Beginn oder kurze Zeit nach Beendigung des Kalenderjahrs angefallen sind, zu dem sie wirtschaftlich gehören, gelten als in diesem Kalenderjahr abgeflossen.

Ein Unternehmer leistete die Umsatzsteuervorauszahlung für Dezember 2014 durch Banküberweisung am 8. Januar 2015 (Donnerstag). Das Finanzamt versagte den Betriebsausgabenabzug in 2014, weil die Zahlung nicht innerhalb des Zehn-Tages-Zeitraums fällig gewesen sei. Der Fälligkeitstag für die Umsatzsteuervorauszahlung Dezember 2014 (Sonnabend, der 10. Januar 2015) hatte sich auf Montag, den 12. Januar 2015, verschoben, weil eine Frist nicht an einem Sonnabend ablaufen kann.

Dem widersprach der Bundesfinanzhof. Bei der Ermittlung der (ggf. erforderlichen) Fälligkeit ist allein auf die gesetzliche Frist abzustellen, nicht hingegen auf eine mögliche Verlängerung der Frist. Die Vorschriften zum Fristablauf an einem Sonnabend, Sonntag oder gesetzlichen Feiertag finden insoweit keine Anwendung. Die innerhalb „kurzer Zeit“ nach Beendigung des Kalenderjahrs 2014 am 8. Januar 2015 entrichtete Zahlung gilt als im Jahr 2014 abgeflossen.

[zurück](#)

## **Gewinnkorrekturen bei privater Nutzung eines betrieblichen Kraftfahrzeugs**

Unternehmer und Selbstständige müssen die private Nutzung eines betrieblichen Kraftfahrzeugs versteuern. Die private Nutzung kann pauschal nach der sog. 1 %-Methode oder durch ordnungsgemäßes Fahrtenbuch ermittelt werden. Für den Weg zur Arbeit sollen sie ferner nicht mehr Beträge steuerlich abziehen können als Arbeitnehmer im Rahmen der Entfernungspauschale geltend machen können. Daher wird der Betriebsausgabenabzug der Gewinnermittler beschränkt.

Sofern die 1 %-Methode gewählt wurde, ist für jeden Kalendermonat der gesetzliche Faktor von 0,03 % mit dem Fahrzeuglistenpreis im Zeitpunkt der Erstzulassung und den Entfernungskilometern zu multiplizieren. Davon ist der Betrag der Entfernungspauschale abzuziehen. Ein sich ergebender positiver Unterschiedsbetrag erhöht den steuerlichen Gewinn.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass diese Berechnungsformel unabhängig von der Anzahl der getätigten Fahrten gilt. Es handelt sich hier um eine grundsätzlich zwingende, grob typisierende und pauschalierende Bewertungsregelung. Auf die tatsächliche Anzahl der Fahrten kommt es bei Gewinnermittlern nicht an.

[zurück](#)

## **Ermittlung des für die Erbschaft- und Schenkungsteuer maßgeblichen Steuersatzes**

Ein Sohn hatte von seinem Vater einen Miteigentumsanteil an zwei Grundstücken unentgeltlich übertragen bekommen. Seinen steuerpflichtigen Erwerb von 246.800 € in Steuerklasse I besteuerte das Finanzamt einheitlich mit 11 %. Der Sohn meinte, es müsse in entsprechender Anwendung der Grundsätze des Urteils des Bundesfinanzhofs zur Berechnung der zumutbaren Belastung auf 75.000 € ein Steuersatz von 7 % und erst auf den Restbetrag ein Steuersatz von 11 % angewandt werden.

Dem widersprach das Finanzgericht Baden-Württemberg. Aus der Gesetzesformulierung „steuerpflichtiger Erwerb bis einschließlich“ ergebe sich die Einordnung in die einzelnen betragsmäßigen Stufen des steuerpflichtigen Erwerbs anhand von Absolutbeträgen. Dadurch wird der gesamte steuerpflichtige Erwerb in vollem Umfang mit dem seiner Wertstufe als Obergrenze entsprechenden Steuersatz erfasst, weshalb sich bei einem nur geringfügigen Überschreiten der jeweiligen Obergrenze ein Progressionseffekt ergeben kann. Für dessen Abmilderung gibt es den sog. Härteausgleich. Dieser soll sicherstellen, dass bei einem nur geringfügigen Überschreiten einer Wertstufe die Mehrsteuer, die der höhere Steuersatz zur Folge hat, aus einem bestimmten Vomhundertsatz des die Wertgrenze übersteigenden Betrags des Erwerbs gedeckt werden kann.

Der Bundesfinanzhof muss möglicherweise abschließend entscheiden.

[zurück](#)

## **Nichtberücksichtigung steuermindernder Faktoren bei einer Umsatzzuschätzung aufgrund einer Nachkalkulation**

Ist die Buchführung eines Unternehmers nicht ordnungsgemäß, darf das Finanzamt die Besteuerungsgrundlagen schätzen. Dabei sind auch steuermindernde Ausgaben zu schätzen, wenn sie nicht ermittelt oder berechnet werden können.

Das Finanzgericht Hamburg hat im Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes entschieden, dass auf die Schätzung steuermindernder Faktoren zu verzichten ist, wenn das nach Schätzung ermittelte Gesamtergebnis mit dem untersten Wert der Rohgewinnaufschlagsätze übereinstimmt oder diese sogar unterschreitet.

Im zugrunde liegenden Fall war die Buchführung eines Bäckers mangelhaft. Nach einer Betriebsprüfung schätzte das Finanzamt die Umsätze im Bereich der Torten mittels einer Nachkalkulation. Auf Basis von eingekauften Feuerwerksfontänen zur Dekoration von Torten legte das Finanzamt über 4.000 zusätzlich verkaufte Torten zu einem Durchschnittspreis von 20 € je Stück zugrunde. Das Finanzgericht sah es nicht für geboten an, einen weiteren Wareneinsatz als Betriebsausgabe zu berücksichtigen. Neben der Aktenlage, die im Rahmen des vorläufigen Rechtsschutzes maßgeblich ist, sprachen auch die Werte der Richtsatzsammlung des Bundesministeriums für Finanzen für Bäckereibetriebe dagegen. Das Gesamtergebnis des Bäckers unter Einbeziehung der Schätzung lag in den Streitjahren im untersten Bereich des dort ausgewiesenen Rohgewinnsatzes von 163 % bzw. 156 % oder unterschritt diesen sogar.

[zurück](#)

## **Dauerfristverlängerung für Umsatzsteuer 2019 beantragen**

Unternehmer sind unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtet, während des laufenden Jahres Vorauszahlungen auf die Umsatzsteuer zu leisten. Voranmeldungszeitraum für die Umsatzsteuer ist grundsätzlich

- das Kalendervierteljahr oder
- der Kalendermonat, wenn die Steuer des Jahrs 2018 mehr als 7.500 € betragen hat.

Hat die Steuer im Vorjahr nicht mehr als 1.000 € betragen, kann das Finanzamt den Unternehmer von der Verpflichtung zur Abgabe von Voranmeldungen und von der Entrichtung von Vorauszahlungen befreien.

Wenn sich im Jahr 2018 ein Vorsteuer-Überschuss von mehr als 7.500 € ergeben hat, kann durch Abgabe der Voranmeldung Januar 2019 bis zum 11.02.2019 statt des Kalendervierteljahrs der monatliche Voranmeldungszeitraum beibehalten werden.

Unternehmer, die ihre Umsatzsteuervoranmeldungen monatlich abgeben, können Fristverlängerung für 2019 in Anspruch nehmen, wenn sie bis zum 11.02.2019 einen Antrag beim Finanzamt stellen.

Die Fristverlängerung ist davon abhängig, dass eine Sondervorauszahlung in Höhe eines Elfteils der Summe der Vorauszahlungen für 2018 angemeldet und bis zum 11.02.2019 geleistet wird. Diese Sondervorauszahlung wird auf die am 10.02.2020 fällige Vorauszahlung für Dezember 2019 angerechnet.

Dies hat zur Folge, dass die Voranmeldungen und Vorauszahlungen jeweils einen Monat später fällig sind. D. h. die Anmeldungen ab Voranmeldungszeitraum Januar 2019 müssen grundsätzlich erst bis zum 10. des dem Anmeldezeitpunkt folgenden Monats abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag.

Zu beachten ist, dass ein einmal gestellter und genehmigter Antrag so lange gilt, bis der Unternehmer den Antrag zurücknimmt oder das Finanzamt die Fristverlängerung widerruft.

Vierteljahreszahler müssen keine Sondervorauszahlung entrichten. Auch für sie gilt die für ein Kalenderjahr genehmigte Fristverlängerung für die folgenden Kalenderjahre weiter, wenn sich die Verhältnisse nicht geändert haben. Ein erstmaliger Antrag ist in diesen Fällen bis zum 10.04.2019 zu stellen.

Für Unternehmer, die ihre berufliche oder gewerbliche Tätigkeit neu begründen, ist im Jahr der Aufnahme der Tätigkeit und im folgenden Jahr grundsätzlich der Kalendermonat Voranmeldungszeitraum.

[zurück](#)

## **Beitragszuschuss für nicht krankenversicherungspflichtige und für in der privaten Krankenversicherung versicherte Beschäftigte im Jahr 2019**

Beschäftigte, die freiwillig in der gesetzlichen Krankenversicherung oder in einer privaten Krankenversicherung (PKV) versichert sind, haben Anspruch auf einen Zuschuss des Arbeitgebers. Der Zuschuss ist regelmäßig in Höhe der Hälfte des Gesamtbeitrags zu zahlen. Er ist für einen in einer privaten Krankenversicherung versicherten Arbeitnehmer abhängig vom durchschnittlichen allgemeinen Beitragssatz der Krankenkassen, der wie bisher 14,6 % beträgt. Daraus errechnet sich für 2019 ein monatlicher Zuschuss - ohne Zusatzbeitrag - von maximal 331,24 € (14,6 % von 4.537,50 € Beitragsbemessungsgrenze = 662,48 €; davon die Hälfte = 331,24 €).

Sind die Bezüge niedriger, ist der Zuschuss entsprechend der obigen Berechnung zu ermitteln. Grundsätzlich darf aber nur die Hälfte des tatsächlich vom Arbeitnehmer gezahlten Beitrags als Zuschuss gewährt werden.

**Hinweis:** Ab dem 1. Januar 2019 werden auch die bisher vom Arbeitnehmer allein zu tragenden krankenkassenindividuellen Zusatzbeiträge paritätisch, d. h. in gleichem Maße von Arbeitgeber und Arbeitnehmer, getragen.

Der maximale Zuschuss des Arbeitgebers zur Pflegeversicherung in der PKV beträgt monatlich 69,20 €, in Sachsen allerdings nur 46,51 €.

**Obacht:** Ab dem 1. Januar 2019 werden **freiwillig versicherte Selbstständige** bei den Mindestbeiträgen den übrigen freiwillig Versicherten gleichgestellt (einheitliche Mindestbemessungsgrundlage 2019: 1.038,33 €). Der Mindestbeitrag für die Krankenversicherung beträgt damit rd. 160 € im Monat.

[zurück](#)

## **Doppelte Haushaltsführung mit der ganzen Familie**

Eine doppelte Haushaltsführung kann auch anzuerkennen sein, wenn die beiderseits berufstätigen Eheleute zusammen am gemeinsamen Beschäftigungsort wohnen und das gemeinsame Kind dort in den Kindergarten bzw. zur Schule geht.

Im entschiedenen Fall wohnte und arbeitete ein Ehepaar seit vielen Jahren in A-Stadt, wo auch die gemeinsame Tochter den Kindergarten bzw. die Schule besuchte. Die Ehefrau war seit dem Tod ihres Vaters Miteigentümerin an einem Wohngebäude in der 300 km entfernten B-Stadt. Das Haus wurde von ihrer Mutter und auch von ihrer eigenen Familie bewohnt. Die Eheleute machten in ihrer jährlichen Einkommensteuererklärung ca. 40 Familienheimfahrten von A-Stadt nach B-Stadt sowie die Unterkunftskosten in A-Stadt als Werbungskosten bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit geltend. Das Finanzamt erkannte diese Aufwendungen nicht an, da der Lebensmittelpunkt der Familie in A-Stadt gelegen habe.

Dem widersprach das Finanzgericht Münster. Die Familie habe in B-Stadt einen eigenen Hausstand unterhalten. Sie habe sich nachweislich an den entstandenen Kosten und notwendigen Instandhaltungsarbeiten beteiligt, etwaige Einkäufe durchgeführt und auch dort ihren Freundeskreis unterhalten sowie Haus- und Zahnärzte aufgesucht. In der Gesamtschau habe sich damit das komplette Privatleben der Familie in B-Stadt abgespielt. Diese Situation entspricht nicht der eines Gasts, sodass die geltend gemachten Aufwendungen als Werbungskosten anzuerkennen waren.

[zurück](#)

## **Zeitpunkt der Geltendmachung des Verlusts einer privaten Darlehnsforderung bei den Einkünften aus Kapitalvermögen**

Der endgültige Ausfall einer privaten Darlehnsforderung kann nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs als Verlust bei den Einkünften aus Kapitalvermögen geltend gemacht werden. Dabei ist von einem Forderungsausfall erst dann auszugehen, wenn endgültig feststeht, dass keine weiteren Rückzahlungen mehr erfolgen werden. Die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners reicht hierfür regelmäßig nicht aus. Etwas anderes gilt nur, wenn die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist oder aus anderen Gründen feststeht, dass keine Rückzahlung mehr zu erwarten ist.

Nach einem Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf wird für den Fall, dass zwar die Kosten des Insolvenzverfahrens gedeckt sind, jedoch die Insolvenzmasse nicht ausreicht, um die bereits fälligen Masseverbindlichkeiten zu erfüllen (sog. Masseunzulänglichkeit) der steuerlich anzuerkennende Verlust bereits in dem Zeitpunkt realisiert, in dem das Amtsgericht die entsprechende Anzeige durch den Insolvenzverwalter erhält.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

[zurück](#)

## **Nachweis eines niedrigeren Grundstückswerts**

Wird im Zusammenhang mit dem Verkauf von Gesellschaftsanteilen ein Grundstück übertragen, löst der Vorgang Grunderwerbsteuer aus. Bemessungsgrundlage ist ein gesondert festzustellender Grundbesitzwert.

Der Nachweis eines niedrigeren tatsächlichen Grundstückswerts ist regelmäßig nur durch das Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Bausachverständigen möglich. Eine Beweisführung durch Rückgriff auf den Bilanzansatz oder eine Ableitung aus dem Kaufpreis für den Gesellschaftsanteil ist nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs nicht möglich.

[zurück](#)

## **Nachträglicher Schuldzinsenabzug bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung**

Für die Berücksichtigung nachträglicher Schuldzinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung kommt es darauf an, was mit dem Erlös aus der Veräußerung des mit einem Darlehn fremdfinanzierten Objekts geschieht. Wenn und soweit das Darlehn nicht durch den Veräußerungserlös getilgt werden konnte, sind die Zinsen auch nach der Veräußerung noch nachträgliche Werbungskosten.

In einem vom Finanzgericht Düsseldorf entschiedenen Fall war ein Vermietungsobjekt veräußert und der gesamte Kaufpreis verzinslich gestundet worden und in monatlichen Raten zu zahlen. Das Gericht ließ den nachträglichen Schuldzinsenabzug nicht zu. Es entschied, dass durch die getroffene Vereinbarung der ursprüngliche Veranlassungszusammenhang zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gelöst wurde. Bei der verzinslichen Kaufpreisforderung handelt es sich um eine neue Einkunftsquelle, nämlich um Einkünfte aus Kapitalvermögen.

**Hinweis:** Bei den Einkünften aus Kapitalvermögen wirken sich die Zinsen wegen des Abzugsverbots ebenfalls nicht aus.

[zurück](#)

## **Mietvertrag kann gleichzeitig fristlos und ordentlich gekündigt werden**

Der Bundesgerichtshof hat in zwei Entscheidungen eine gängige Praxis bei der Kündigung von Mietverträgen bestätigt. Danach kann ein Vermieter einen säumigen Mieter sowohl fristlos als auch hilfsweise ordentlich kündigen. Zahlt der Mieter die rückständige Miete innerhalb der zweimonatigen Schonfrist, wird die fristlose Kündigung dadurch zwar unwirksam, die hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung bleibt aber bestehen.

Es ist in derartigen Fällen jedoch zu prüfen, ob die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung die gesetzlichen Anforderungen für das Vorliegen eines Kündigungsgrunds erfüllt oder ob die Zahlung der rückständigen Miete innerhalb der Schonfrist die Kündigung ggf. treuwidrig erscheinen lässt.

[zurück](#)