

Mandantenrundschriften

Ausgabe Februar 2010

Mit diesem Rundschreiben informieren wir Sie über folgende Themen:

1. Regelungen zum Mietverhältnis
2. **Familienversicherung für Ehegatten, Lebenspartner, Kinder und Enkelkinder**
3. Elektronischer Entgeltnachweis ELENA
4. ElsterLohn II ersetzt Lohnsteuerkarte aus Papier

Termine März 2010

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung	Scheck
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.3.2010	15.3.2010	6.3.2010
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 1.1.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.3.2010	15.3.2010	6.3.2010
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.3.2010	15.3.2010	6.3.2010
Umsatzsteuer	10.3.2010	15.3.2010	6.3.2010
Sozialversicherung	29.3.2010	entfällt	entfällt

1. Regelungen zum Mietverhältnis

Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung trotz verwirkter Nebenkostenabrechnung möglich

Obwohl ein Vermieter über mehrere Jahre keine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung erstellt hatte, kann er dennoch die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten erhöhen.

Nach Auffassung des Landgerichts Berlin entsteht das Recht und die Pflicht, über die Betriebskosten abzurechnen, jedes Jahr neu. Jede Partei kann nach einer Abrechnung eine Anpassung der Vorauszahlungen verlangen. Eine Erhöhung für die Zukunft ist nicht deswegen unzulässig, weil eine Nachforderung von Betriebskosten aufgrund verspäteter Abrechnung ausgeschlossen ist. Denn auch eine verspätete Abrechnung liefert einen schlüssigen Anhaltspunkt für die zukünftige Kostenentwicklung.

Mieter kann bei Schönheitsreparaturen Farbe der Wände frei wählen

Ein Formularmietvertrag sah vor, dass Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung regelmäßig und fachgerecht vorzunehmen waren. Dabei sollten die Schönheitsreparaturen u. a. das Weißeln der Oberwände und der Decken umfassen. Gegen diese Klausel wandte sich der Mieter.

Zu Recht, meint der Bundesgerichtshof. Der Mieter sei generell nicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. Die vom Vermieter im Formularmietvertrag verwendete Klausel sei unwirksam, da sie den Mieter während der Mietzeit in dessen Farbwahl einschränke und damit in die Gestaltung des persönlichen Lebensbereichs eingreife. Dies stelle eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, da kein anerkennungswertes Interesse des Vermieters bestehe, die vermieteten Räume auch während der Mietzeit in weißer Farbe gestrichen zu halten. Folge der unangemessenen Einengung des Mieters sei nicht nur die Unwirksamkeit dieser Klausel, sondern die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt.

Rahmenbedingungen eines Mietverhältnisses dürfen sich verändern

Ein Mieter kann nicht darauf vertrauen, dass die äußeren Rahmenbedingungen eines Mietverhältnisses während der Gesamtmietzeit unverändert bleiben.

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall bewohnte der Mieter eine Wohnung im Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses. An der straßenabgewandten Seite der Wohnung befand sich ein allseits umschlossener Lichthof, auf den die Flur-, Bade- und Küchenfenster der Wohnung hinausgehen. Zudem führte vom Flur eine Tür auf eine in einer Grundrisszeichnung als Plattform bezeichnete Fläche ins Freie.

Im Erdgeschoss des Hauses wurde bei Einzug eine Bankfiliale betrieben, später ein Fischrestaurant. Für den neuen Mieter ließ der Vermieter eine Kühlungs- und Lüftungsanlage errichten, deren Zu- und Abluftkamine durch den Lichthof nach oben auf das Dach geführt wurden. Der Mieter sah durch die Abluftgeräusche die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung erheblich beeinträchtigt. Er beehrte eine zeitliche Beschränkung des Betriebs der Abluftanlage sowie eine Mietminderung.

Beide Begehren lehnte das Gericht ab. Ob ein Mangel der Mietsache vorliege, bestimme sich in erster Linie nach den Vereinbarungen der Mietvertragsparteien. Fehlen, wie im vorliegenden Fall, Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand durch den vereinbarten Nutzungszweck bestimmt (hier die allgemeine Nutzungsmöglichkeit der Wohnung).

Der Mieter einer Wohnung könne erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufwiesen, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich sei. Gäbe es zu bestimmten Anforderungen technische Normen, werde jedenfalls deren Einhaltung geschuldet. Dabei sei der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Diese technischen Normen seien jedoch bei Errichtung der Abluftanlage eingehalten worden. Keinesfalls könne ein Mieter davon ausgehen, dass der Vermieter für den Erhalt des Wohnumfelds während der gesamten Mietdauer einstehen wollte.

2. Familienversicherung für Ehegatten, Lebenspartner, Kinder und Enkelkinder

Falls Sie keine eigene Krankenversicherung abgeschlossen haben und „familienversichert“ sind, sollten Sie die Neuerungen ab 1.1.2010 kennen:

Ehegatten, Lebenspartner und Kinder sind u. a. nur dann beim Ehegatten, Lebenspartner, dem Vater oder bei der Mutter als Familienangehörige versichert, wenn ihr Gesamteinkommen regelmäßig ein Siebtel der monatlichen Bezugsgröße von 2.555 € (ab 2010) nicht überschreitet. Sie sind als Familienangehörige versichert, wenn Ihr Gesamteinkommen monatlich 365 €, jährlich 4.380 € nicht überschreitet. Mitversichert sind auch Enkelkinder, wenn deren Einkommen die vorgenannten Grenzen nicht überschreitet und deren Vater oder Mutter als Kind bei den Eltern familienversichert ist.

Familienversichert sind Sie auch, wenn Sie im Rahmen geringfügiger Beschäftigungen monatlich nicht mehr als 400 € (jährlich 4.800 €) Gesamteinkommen beziehen und Anspruch auf Familienhilfe haben.

3. Elektronischer Entgeltnachweis ELENA

Durch das Gesetz über das Verfahren des elektronischen Entgeltnachweises (ELENA) müssen alle Arbeitgeber, außer für Minijobs im Haushalt, Entgeltbescheinigungen ihrer Beschäftigten ab 2010 elektronisch an die Sozialversicherungsträger weiterleiten. Damit ersetzt ELENA die schriftlichen Bescheinigungen durch monatliche elektronische Meldungen. Behörden oder Gerichte können dann auf die zentral gespeicherten Daten und damit auf die Einkommensdaten der Arbeitnehmer zugreifen.

Die Meldung dieser Daten erfolgt über das bekannte DEÜV-Verfahren der Sozialversicherung.

Für jeden Beschäftigten wird ein standardisierter Datensatz erstellt, die Daten werden verschlüsselt übertragen und gespeichert. Die Zentrale Stelle schickt eine Protokollmeldung an den Arbeitgeber zurück.

Die Meldungen werden entweder mit dem Lohnprogramm des Arbeitgebers, über die Software des Steuerberaters oder durch ein Dienstleistungsunternehmen für Personalabrechnungen erstellt. Die meisten Lohnprogramme gewährleisten eine einfache Teilnahme an ELENA. Arbeitgeber müssen auf der Gehaltsabrechnung ihre Arbeitnehmer darüber informieren, dass die Lohndaten ab 2010 an die Zentrale Speicherstelle übermittelt werden.

Mit ELENA soll später für den Abruf von Verdienstbescheinigungen durch Behörden nach Ermächtigung durch den Antragsteller eine Schlüsselkarte eingesetzt werden. Hierdurch sollen Arbeitgeber von Anfragen zu Einkommensbescheinigungen entlastet werden, wenn deren Arbeitnehmer Sozialleistungen beantragen. Außerdem erfährt der Arbeitgeber ab 2012 so nicht mehr, ob der Arbeitnehmer Sozialleistungen beantragt hat. Bis 2015 wird geprüft, ob alle Bescheinigungen des Sozialrechts in ELENA eingebunden werden können.

4. ElsterLohn II ersetzt Lohnsteuerkarte aus Papier

Die für 2010 den Arbeitnehmern ausgestellte gelbe Lohnsteuerkarte war die letzte ihrer Art.

Ab 2012 wird die Lohnsteuerkarte durch das elektronische System ElsterLohn II ersetzt. Bereits seit einigen Jahren werden die Daten der Lohnsteuerbescheinigung elektronisch an die Finanzverwaltung übermittelt. Mit ElsterLohn II werden die lohnsteuerlichen Merkmale **nur noch** über ein elektronisches System erfasst. Künftig wird der Arbeitgeber mithilfe der vom Arbeitnehmer mitgeteilten Identifikationsnummer und dem Geburtsdatum die für den Lohnsteuerabzug benötigten Daten bei der Finanzverwaltung abrufen können. Diese Daten werden in der sog. ELStAM-Datenbank beim Bundeszentralamt für Steuern zentral verwaltet. ELStAM steht für Elektronische Lohnsteuerabzugsmerkmale.

Für 2011 wird es keine neue Lohnsteuerkarte mehr geben. Da die ELStAM-Datenbank erst 2012 verfügbar ist, soll die Lohnsteuerkarte 2010 gültig bleiben und zwar grundsätzlich einschließlich der eingetragenen Freibeträge.

Nimmt ein Arbeitnehmer 2011 zum ersten Mal eine lohnsteuerpflichtige Beschäftigung auf und hat daher keine Lohnsteuerkarte 2010, kann das Finanzamt auf Antrag eine arbeitgeberbezogene Bescheinigung für den Lohnsteuerabzug mit den Lohnsteuerabzugsmerkmalen ausstellen. Zur Vereinfachung sind Ausnahmen geplant, z. B. soll der Arbeitgeber für Ausbildungsdienstverhältnisse auch ohne diese Bescheinigung für den Lohnsteuerabzug 2011 die Lohnsteuerklasse I zu Grunde legen können.