

Für alle Steuerpflichtigen

Neue Informationsquellen der Finanzverwaltung i.V.m. Kapitalerträgen

Durch das Steueränderungsgesetz 2003 wurde in das Einkommensteuergesetz ein neuer § 24c EStG eingefügt. Danach sind Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute verpflichtet, ihren Kunden über Kapitalerträge, die nach dem 31. Dezember 2003 zufließen, und über Gewinne aus privaten Veräußerungsgeschäften i.S. des § 23 EStG, die nach dem 31. Dezember 2003 getätigt wurden, zusammenfassende Jahresbescheinigungen nach einem amtlich vorgeschriebenen Muster auszustellen. Aufgrund dieser Jahresbescheinigungen erhält die Finanzverwaltung einen umfassenden Einblick in alle Erträge aus Wertpapieranlagen, soweit die Gelder von einem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut verwaltet werden. **Wenn dem Finanzamt aufgrund dieser Jahresbescheinigungen Kapitaleinkünfte bekannt werden, die in den Einkommensteuererklärungen bisher „vergessen“ wurden, sollte geprüft werden, ob es sinnvoll ist, für die vergangenen Jahre rechtzeitig vor dem 31. Dezember 2004 eine strafbefreiende Erklärung abzugeben.**

In einem BMF-Schreiben vom 31. August 2004 hat die Finanzverwaltung jetzt die Details festgelegt, die die Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute bei der Ausstellung dieser Jahresbescheinigungen beachten müssen. Danach werden die Jahresbescheinigungen für das Jahr 2004 hinsichtlich der Angaben über die **Spekulationsgeschäfte** noch relativ unvollständig sein, weil in vielen Fällen Angaben über den Anschaffungsvorgang fehlen, wenn die Wertpapiere vor dem 1. Januar 2004 erworben wurden. Diese Lücke entfällt dann aber in den Folgejahren.

Die Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute wurden verpflichtet, der Jahresbescheinigung ein **amtliches Merkblatt** beizufügen, das u.a. Hinweise zu den steuerlichen Besonderheiten bei Finanzinnovationen und ausländischen Fonds enthält. Damit wird es für die Steuerpflichtigen sehr

schwierig, sich in Zukunft auf eine Unkenntnis über die steuerlichen Pflichten i.V.m. der Besteuerung bestimmter Kapitalerträge zu berufen.

Zentrale Datei aller Bankkonten

In diesem Zusammenhang muss auch daran gedacht werden, dass schon heute **jedes inländische Kreditinstitut eine Datei führen muss**, die folgende Daten enthält:

- die Kontonummer;
- den Tag der Einrichtung und Auflösung des Kontos;
- den Namen, den Geburtstag und die Anschrift des Kontoinhabers sowie eines Verfügungsberechtigten oder eines abweichenden wirtschaftlich Berechtigten (§ 24c Abs.1 KWG).

Auf diese Datei darf derzeit die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zugreifen. **Ab 1.April 2005 dürfen auch die Finanzbehörden diese Datei nutzen, ohne dass das betreffende Kreditinstitut Kenntnis von der Abfrage erhält.** Die Finanzbehörden können dann z.B. feststellen, bei welchen Banken ein bestimmter Steuerpflichtiger ein Konto unterhält oder unterhalten hat. Das ermöglicht den Finanzbehörden, anschließend weitere Informationen von der betreffenden Bank anzufordern, falls sich ein Steuerpflichtiger weigert, die geforderten Auskünfte zu geben (§ 93 Abs.7+8 AO).

Von Bedeutung ist die Bankkontenabfrage auch i.V.m. Anträgen auf Sozialleistungen, etwa beim neuen **Arbeitslosengeld II**. Insoweit wird leicht übersehen, dass die Sozialbehörden (anders als die Finanzämter) bereits heute überprüfen können, bei welchen Kreditinstituten ein Antragsteller Konten unterhält, wenn die Angaben in einem Antrag nicht plausibel erscheinen (§ 93 Abs.8 AO).

Neue Identifikationsnummern

Kapitalanleger müssen sich darauf einstellen, dass es in Zukunft nicht mehr sinnvoll ist, Teile der Kapitalerträge und Spekulationsgewinne in der Einkommensteuererklärung zu „vergessen“, denn die Informationsmög-

lichkeiten der Finanzverwaltung werden von Jahr zu Jahr besser. Dazu wird auch die neue Identifikationsnummer beitragen, die in Kürze eingeführt wird. Aufgrund der §§ 139a ff. der Abgabenordnung erhalten in den nächsten Jahren **alle natürlichen Personen eine Identifikationsnummer** und **alle wirtschaftlich Tätigen eine Wirtschafts-Identifikationsnummer**, die sich während der gesamten Dauer der Steuerpflicht nicht ändert. Zuständig für die Vergabe dieser Identifikationsnummern ist das Bundesamt für Finanzen. Bevor die Identifikationsnummern bzw. Wirtschafts-Identifikationsnummern zugeteilt werden können, müssen zunächst die technischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden. Das Bundesministerium der Finanzen wurde ermächtigt, den Zeitpunkt der erstmaligen Zuteilung dieser Identifikationsmerkmale zu bestimmen.

BMF-Schreiben v. 31.August 2004 (IV C 1-S 2401-19/04) in DStR 2004 S.1655.

Für Immobilieneigentümer

Steuerfreie Entschädigungen i.V.m. der Bebauung eines Nachbargrundstücks

1. Veräußert ein Steuerpflichtiger ein Grundstück des Privatvermögens an seinen Nachbarn, der mit dem Eigentumserwerb zugleich erreichen möchte, dass der Steuerpflichtige seine Einsprüche gegen ein Bauvorhaben nicht mehr geltend macht, so handelt es sich bei dem Kaufpreis insgesamt um einen **steuerfreien Veräußerungserlös**, wenn kein Spekulationsgeschäft vorliegt.

Im Urteilsfall sollte auf dem Nachbargrundstück eines Einfamilienhauses ein Frachtzentrum errichtet werden. Dagegen klagte der Hauseigentümer, der sein Einfamilienhaus 1989 für rund 140.000 DM erworben hatte. Der Betreiber des Frachtzentrums wollte sein Vorhaben jedoch schnell durchziehen. Er kaufte dem Hauseigentümer das Grundstück deshalb für 2,5 Mio. DM ab, die der Hauseigentümer steuerfrei vereinnahmen durfte.

BFH-Urteil vom 18.Mai 2004 (IX R 63/02) in LEXinform 818332.

2. In einem anderen Fall, den der BFH mit Urteil vom 2.März 2004 entschieden hat, ging es um eine Großbaustelle, die so viel Platz erforderte, dass der **Nachbar dem Bauträger zeitweise einen Teil seines Grundstücks gegen Zahlung von 20.000 € überließ**. Diese Entschädigung musste der Grundstückseigentümer als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung versteuern. Denn im 2. Streitfall handelte es sich um Einnahmen aus der zeitlich begrenzten Überlassung eines Grundstücks (BStBl 2004 II S.507).

Für Immobilienkäufer und Mieter

Die Wohnfläche darf maximal 10% von der tatsächlichen Fläche abweichen

Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als 10% unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand einen Mangel der Mietsache dar, der den **Mieter zur Minderung der Miete berechtigt**. Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es in einem solchen Fall nicht. Für die Beantwortung der Frage, ob die anrechenbare Wohnfläche einer Mietwohnung von der im Mietvertrag angegebenen Fläche in erheblicher Weise abweicht, können im Regelfall die Bestimmungen der §§ 42-44 der II. Berechnungsverordnung als Maßstab herangezogen werden. Dies hat der Bundesgerichtshof in zwei Urteilen vom 24. März 2004 entschieden.

Ähnliches gilt bei einem Wohnungskauf. Denn die Wohnfläche gehört zu den zentralen Beschaffenheitsmerkmalen eines von einem Bauträger errichteten Objekts. Weicht die tatsächlich ausgeführte Fläche zu Ungunsten des Erwerbers von der vereinbarten Fläche ab, ist die Wohnung mangelhaft. Der Käufer kann den **Preis der Wohnung** dann in dem Verhältnis **herabsetzen**, in dem die tatsächliche Wohnfläche zu der vereinbarten Wohnfläche steht. Dies hat der BGH in einem weiteren Urteil vom 8. Januar 2004 entschieden.

Das **Nachmessen der Wohnflächen lohnt sich also sowohl für Immobilienkäufer als auch für Mieter!**

Mietminderung: BGH-Urteile v. 24.3.04 (VIII ZR 44/03+295/03) in Der Betrieb 2004 S.1553+1554. Kaufpreisminderung: BGH-Urteil v. 8.1.04 (VII ZR 181/02) in Der Betrieb 2004 S.1496.

Für Immobilieneigentümer

Den Einbau einer Solaranlage sofort abzusetzen

Aufwendungen für den Einbau einer Solaranlage zur Brauchwassererwärmung sind als Erhaltungsaufwand sofort abzugsfähig, wenn ein Wohnhaus bereits eine Gasheizung mit Warmwasserversorgung besitzt. Dies hat der BFH am 14. Juli 2004 entschieden.

Im Streitfall führte der Einbau der Solaranlage nicht zu einer wesentlichen Verbesserung des Gebäudes; denn durch den Einbau der Solaranlage wurde allenfalls ein Kernbereich der Immobilie unwesentlich verbessert. Zudem entsprach die eingebaute Solaranlage ihrer Funktion nach im Wesentlichen der bereits vorhandenen Gaswärmeversorgung und ergänzte diese nur durch Erschließung einer zusätzlichen Energiequelle.

In vergleichbaren Fällen dürfen die Kosten für den Einbau einer Solaranlage, die im Streitfall immerhin 9.000 € betragen, also sofort als Erhaltungsaufwand abgesetzt werden.

BFH-Urteil v. 14.7.04 (IX R 52/02) in Der Betrieb 2004 S.2022.

Für alle Steuerpflichtigen

Steuervorteile beim Abschluss eines Lebensversicherungsvertrags im Jahr 2004

Die Kapitallebensversicherung gegen laufende Beitragszahlung mit Sparanteil ist eine steuerlich begünstigte Kapitalanlage. Voraussetzungen für die steuerliche Begünstigung sind derzeit eine Laufzeit von mindestens 12 Jahren, laufende Beitragsleistungen von mindestens 5 Jahren und ein Mindesttodesfallschutz i.H.v. 60% der Beitragssumme.

Die derzeit noch geltenden Steuerprivilegien für Kapitallebensversicherungen, d.h. der **Sonderausgabenabzug der Beiträge in der Ansparphase** und die **Steuerfreiheit der Erträge**, wurden jetzt für Verträge abgeschafft, die ab 1. Januar 2005 neu abgeschlossen werden. Bei Lebensversicherungen, die ab 1. Januar 2005 neu abgeschlossen werden und die nach dem 60. Geburtstag und nach einer Laufzeit von mindestens 12 Jahren ausbezahlt werden, sind in Zukunft jedoch nur die Hälfte der Erträge steuerpflichtig (§ 10 Abs.1 Nr.3b EStG; § 20 Abs.1 Nr.6 EStG). **Lebensversicherungen sind als Kapitalanlage also auch in den Jahren nach 2004 in zweifacher Hinsicht steuerbegünstigt:**

- zum einen werden die Kapitalerträge erst bei Auszahlung der Versicherung besteuert, was wesentlich vorteilhafter ist als die jährliche Besteuerung der Erträge und
- zum anderen wird nur die Hälfte der Erträge besteuert.

Wenn jedoch aufgrund eines Vertragsabschlusses im Jahr 2004 weiterhin die bisherigen Steuervorteile i.V.m. einer Kapitallebensversicherung genutzt werden sollen, so setzt dies Folgendes voraus:

1. Der Versicherungsvertrag muss vor dem 1. Januar 2005 wirksam zustande gekommen sein.

2. Die Laufzeit des Vertrags muss vor dem 1. Januar 2005 begonnen haben; d.h. der technische Versicherungsbeginn muss vor diesem Datum liegen.

3. Mindestens ein Versicherungsbeitrag muss bis zum 31. Dezember 2004 entrichtet worden sein (§ 10 Abs. 1 Nr. 3b EStG).

4. Das Kapitalwahlrecht darf nicht vor Ablauf von zwölf Jahren seit Vertragsabschluss ausgeübt werden können (§ 10 Abs. 1 Nr. 2b EStG).

Um einen fristgerechten Vertragsabschluss inkl. Beitragszahlung sicherzustellen, muss zum Jahresende 2004 also Folgendes beachtet werden:

- Ein Versicherungsvertrag kommt bürgerlich-rechtlich in dem Augenblick zustande, in dem die **Annahmeerklärung des Versicherers beim Versicherungsnehmer eingeht**. Üblicherweise wird diese Voraussetzung durch Übersendung der Police an den Versicherungsnehmer erfüllt. Die Annahme des Antrags kann aber auch durch eine entsprechende Erklärung formlos erfolgen. Es genügt also auch, wenn die Versicherung dem Versicherungsnehmer im Jahr 2004 die Annahme des Antrags per Fax mitteilt. Dagegen stellt die Entgegennahme eines Beitrags auf eine nur beantragte Versicherung noch keine Annahmeerklärung des Versicherers dar.

- Für die **Rechtzeitigkeit der Beitragszahlung** ist grundsätzlich auf die vom Versicherungsnehmer geschuldete Leistungshandlung abzustellen. Bei Überweisung des ersten Beitrags, liegt also eine rechtzeitige Zahlung vor, wenn die Überweisung noch im Jahr 2004 vorgenommen wird. Bei Zahlung per Scheck gilt die Zahlung zu dem Zeitpunkt als erfolgt, in dem der Scheck der Post zur Beförderung übergeben wird; in diesem Fall genügt es also, wenn der Scheck im Jahr 2004 abgesandt wird.

Rentenversicherungen

Anders ist es bei privaten Leibrentenversicherungen. Diese werden in die nachgelagerte Besteuerung nur einbezogen, wenn es sich um Verträge

handelt, bei denen die Anwartschaften nicht beleihbar, nicht vererblich, nicht veräußerbar, nicht übertragbar und nicht kapitalisierbar sind (§ 10 Abs.1 Nr.2b EStG). Andere private Rentenversicherungen unterliegen - unabhängig vom Zeitpunkt des Vertragsabschlusses - weiterhin der Ertragsanteilsbesteuerung. Das betrifft praktisch alle derzeit angebotenen Rentenversicherungen.

Bei privaten Leibrentenversicherungen, die im Jahr 2004 abgeschlossen werden, ist also in jedem Fall nur der Ertragsanteil steuerpflichtig, der ab 2005 wesentlich niedriger sein wird als 2004. Bei privaten Leibrentenversicherungen, die nach dem 31.Dezember 2004 abgeschlossen werden, kommt es dann auf den Vertragsinhalt an. Bei diesen Leibrentenversicherungen kann es bei einer Vertragsgestaltung, die nur die Zahlung einer lebenslangen Leibrente vorsieht, zu einer nachgelagerten Besteuerung kommen, was dann gleichzeitig zur Folge hat, dass die Beiträge zu dieser Versicherung in erweitertem Umfang als Sonderausgaben abgesetzt werden dürfen.

Alterseinkünftegesetz v. 5.7.04 in BStBl 2004 I S.554.

Für alle Selbständigen

Vorteile durch Zahlungen, die am 31.Dezember 2004 geleistet werden

Nach der Rechtsprechung hat ein Scheckaussteller die Leistung mit der Hingabe oder Absendung des Schecks erbracht. Bereits zu diesem Zeitpunkt kann ein Überschussrechner Betriebsausgaben verbuchen. Auf den Zeitpunkt der Belastung des Bankkontos kommt es nicht an. Der Scheckempfänger muss dementsprechend eine Betriebseinnahme erfassen, sobald er den Scheck erhalten hat, vorausgesetzt dass der Einlösung des Schecks keine Hindernisse im Wege stehen.

Wenn ein Überschussrechner einen **Scheck am 31.Dezember 2004 per Post absendet**, kann er also die entsprechenden **Betriebsausgaben im Jahr 2004 absetzen**. Da der Scheck dem Empfänger erst am 2.Januar 2005 zugestellt wird, **braucht der Empfänger den Zahlungseingang dagegen erst im Jahr 2005 als Betriebseinnahme anzusetzen** .

Der gleiche Effekt tritt bei einer Überweisung zwischen Überschussrechnern ein. Wenn der Bank eine Überweisung am 31.Dezember 2004 übergeben wird, kann der Auftraggeber die damit zusammenhängenden Betriebsausgaben bereits im Jahr 2004 verbuchen, während der Empfänger den Zahlungseingang erst im Jahr 2005 erfassen muss. Am Jahresultimo besteht also eine interessante Besteuerungslücke, die von Überschussrechnern genutzt werden kann.

Ähnliche Effekte ergeben sich bei Zahlungsvorgängen zwischen einem Überschussrechner und einem bilanzierenden Steuerpflichtigen. Denn der bilanzierende Steuerpflichtige kann Betriebsausgaben verbuchen, sobald die Leistung an ihn erbracht worden ist, während der Überschussrechner die Einnahmen erst versteuern muss, wenn die Zahlung eingeht. Daraus können sich erhebliche Verschiebungseffekte ergeben, beispielsweise wenn ein Freiberufler Leistungen an eine GmbH erbringt. Denn die GmbH darf die Betriebsausgaben verbuchen, sobald die Leistung erbracht ist, während der Freiberufler die Betriebseinnahmen erst nach Eingang der

Zahlung versteuern muss, was innerhalb von verbundenen Unternehmen zu erheblichen Steuerstundungen führen kann.

Hinweise zu Abschnitt 116 EStR 2004 unter „Scheck“ und „Überweisung“.

Für alle Steuerpflichtigen

Provisionsrückvergütungen als steuerfreie Einnahmen

Erhält ein Immobilienkäufer vom Vermittler eine Provision, die keine besonderen, über die Anschaffung hinausgehenden Leistungen abgelten soll, so **mindert diese Zahlung die Anschaffungskosten der Immobilie**. Dies hat der BFH mit Urteil vom 16.März 2004 entschieden. Derartige Zahlungen müssen also nicht als sonstige Einkünfte versteuert werden (BFH/NV 2004 S.1100).

Auch die sog. **Kick-Back-Zahlungen eines Anlagevermittlers** gehören nach der neueren BFH-Rechtsprechung generell nicht zu den Einkünften i.S.d. Einkommensteuergesetzes. Wer z.B. durch eine Vereinbarung mit einem Versicherungsvertreter erreicht, dass dieser (unter Verletzung der gesetzlichen Vorschriften) einen Teil seiner Provision an ihn weiterleitet, erbringt keine Vermittlungsleistung. Die dem Steuerpflichtigen ausbezahlten Provisionsanteile mindern lediglich den Preis der Versicherung, denn der Steuerpflichtige konnte die Versicherung aufgrund der Vereinbarung mit dem Vermittler günstiger abschließen (BFH-Urteil v. 2.3.04 - IX R 68/02 - in Der Betrieb 2004 S.913).

Im gleichen Sinne hatte der BFH bereits früher zu **Provisionsnachlässen i.V.m. dem Erwerb von Anteilen eines geschlossenen Immobilienfonds** entschieden, die nach einem BFH-Urteil vom 26.Februar 2002 die Anschaffungskosten der Immobilie mindern. Zu einer solchen Minderung der Anschaffungskosten kommt es dann, wenn die Kick-Back-Zahlung keine besonderen Leistungen entgelten soll, sondern lediglich mit der Beteiligung am geschlossenen Fonds zusammenhängt (BStBl 2002 II,796).

Gleiches gilt, wenn eine Bank oder ein Vermittler den **Ausgabeaufschlag beim Kauf von Investmentfonds reduziert oder teilweise zurückerstattet**. Denn bei der Rückvergütung von Ausgabeaufschlägen an Käufer von Investmentfonds handelt es sich um die Rückerstattung

von Anschaffungsnebenkosten. Solche Rückerstattungen sind wie ein Preisnachlass zu beurteilen und stellen nicht steuerbare Einnahmen dar.

Fälle, in denen Versicherungsvertreter Provisionen für eigene Vertragsabschlüsse erhalten, sind hiermit nicht vergleichbar. Denn hier erhält der Versicherungsvertreter für den Abschluss eines Versicherungsvertrags, bei dem er selbst Begünstigter ist, die gleiche Provision wie bei der Vermittlung von Fremden. Der BFH hat hierzu mit Urteil vom 27. Mai 1998 (BStBl 1998 II, 618) entschieden, dass **„Eigenprovisionen“ bei Versicherungsvertretern** zu Betriebseinnahmen führen. Denn diese Zahlungen haben ihren Rechtsgrund im Auftragsverhältnis zwischen dem Versicherungsunternehmen und Versicherungsvertreter, also in der Erwerbstätigkeit des Vertreters.

Für alle Selbständigen

Einlagen und Entnahmen zeitnah verbuchen

Die Zuordnung zum Betriebs- oder Privatvermögen kann nicht erst bei der Erstellung der Steuererklärungen bzw. des Jahresabschlusses getroffen werden, sondern sie muss zeitnah erfolgen. Um die Zuordnung eines Wirtschaftsguts zum Betriebs- oder Privatvermögen eindeutig zu dokumentieren, muss die Einlage bzw. Entnahme in der laufenden Buchführung vollzogen werden. Es **muss also z.B. spätestens im 4.Quartal geprüft werden, ob alle Wirtschaftsgüter, die dem Betriebsvermögen bisher als gewillkürtes Betriebsvermögen zugerechnet worden sind, auch im folgenden Jahr als Betriebsvermögen behandelt werden sollen.** Ist dies nicht der Fall, muss im Rahmen der laufenden Buchführung eine entsprechende Entnahme gebucht werden.

Gleiches gilt für die Entnahme von Geldern, die anschließend als Privatvermögen angelegt werden sollen. Nur wenn die Entnahme in einem solchen Fall zweifelsfrei vollzogen wird, kann bei einem Gewerbebetrieb die **Gewerbsteuer auf die Kapitalerträge** vermieden werden.

Für Arbeitnehmer

Die Frist für die Einkommensteuererklärung 2002 läuft ab

Arbeitnehmer werden nur unter den Voraussetzungen des § 46 Abs.2 EStG von Amts wegen zur Einkommensteuer veranlagt. In allen anderen Fällen gilt die Einkommensteuer, die auf den Arbeitslohn entfällt, mit dem Lohnsteuerabzug als abgegolten. Für einen Arbeitnehmer ist es z.B. von Vorteil, eine Einkommensteuerveranlagung zu beantragen,

→ wenn er nicht während des ganzen Jahres in einem Dienstverhältnis gestanden hat,

→ wenn Verluste aus anderen Einkunftsarten angefallen sind, z.B. Verluste aus Vermietung und Verpachtung,

→ wenn der Zinsabschlag, ausländische Steuern, Körperschaftsteuern oder Kapitalertragsteuern angerechnet werden können, oder

→ wenn Verlustvorträge aus den Vorjahren vorliegen.

Der Antrag auf Einkommensteuerveranlagung muss bis zum Ablauf des auf den Veranlagungszeitraum folgenden zweiten Kalenderjahres gestellt werden. Für das Jahr 2002 muss der Antrag also bis spätestens 31. Dezember 2004 in Form einer vollständigen Steuererklärung beim Finanzamt eingehen (§ 46 Abs.2 Nr.8 EStG).

Wenn ein Arbeitnehmer diese Ausschlussfrist versäumt hat, ist noch nicht alles verloren. In einem solchen Fall muss zuerst geprüft werden, ob bei dem Arbeitnehmer **möglicherweise doch ein Grund für eine Pflichtveranlagung vorliegt**, etwa weil der Arbeitnehmer Nebeneinkünfte aus Vermittlungsprovisionen erzielt hat. Denn bereits eine Provisoneinnahme i.H.v. mehr als 410 € für die Weitergabe der Adresse eines Versicherungs- oder Kapitalanlageinteressenten reicht aus, um die Voraussetzungen für die Pflichtveranlagung zu erfüllen (§ 46 Abs.2 Nr.1

EStG). Auch mehr als 410 € nicht steuerpflichtige Einkünfte, die dem Progressionsvorbehalt unterliegen, etwa Arbeitslosen- und Mutterschaftsgeld, reichen als Voraussetzung für eine Pflichtveranlagung aus.

Für Vermieter

Fristenfalle 31.Dezember i.V.m. der Betriebskostenabrechnung

Vermieter müssen die Betriebskosten innerhalb eines Jahres abrechnen, denn sonst verlieren sie den Nachzahlungsanspruch (§ 556 Abs.3 BGB). Die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2003 muss den Mietern aufgrund des Mietrechtsreformgesetzes also spätestens am 31.Dezember 2004 zugehen.

Wegen der Bedeutung der Frist sollten Nachweise über die fristgerechte Zustellung archiviert werden, beispielsweise durch persönliche Zustellung gegen Empfangsbescheinigung oder durch Übersendung per Einschreiben mit Rückschein.