

# Für alle Steuerpflichtigen

## Neue Vorschriften beim Abzug von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung

Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist bei einer **auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit** grundsätzlich ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht auszugehen. Hat sich ein Steuerpflichtiger dagegen nur für eine vorübergehende Vermietung entschieden, wie es regelmäßig bei der Beteiligung an einem Mietkaufmodell oder bei der Beteiligung an einem Bauherrenmodell mit Rückkaufsangebot oder Verkaufsgarantie der Fall ist, so stellt dies ein gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechendes Beweisanzeichen dar, wenn voraussichtlich Werbungskostenüberschüsse erzielt werden. Gleiches gilt, wenn sich der Steuerpflichtige bei der Anschaffung oder Herstellung einer Immobilie **noch nicht endgültig entschieden hat, ob er das Grundstück langfristig vermieten will**. Beweisanzeichen hierfür können z.B. der Abschluss eines Zeitmietvertrags, die Vereinbarung einer kurzen Fremdfinanzierung oder die Kündigung eines bestehenden Mietverhältnisses sein.

Ein gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechendes Beweisanzeichen liegt auch dann vor, wenn der Steuerpflichtige eine Immobilie oder den Anteil eines Immobilienfonds **innerhalb von fünf Jahren seit der Anschaffung oder Herstellung veräußert** und innerhalb dieser Zeit nur einen Werbungskostenüberschuss erzielt. Je kürzer der Abstand zwischen der Anschaffung oder Errichtung des Objekts und der nachfolgenden Veräußerung oder Selbstnutzung ist, umso mehr spricht dies gegen eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit und für eine von vornherein bestehende Veräußerungs- oder Selbstnutzungsabsicht.

Die Beweislast für das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht trägt der Steuerpflichtige. Er kann die gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechenden Beweisanzeichen erschüttern, indem er **Umstände schlüssig darlegt, die dafür sprechen, dass er den Entschluss zur Veräußerung oder Selbstnutzung erst nachträglich gefasst hat**.

Stellt sich das Fehlen der Einkunftserzielungsabsicht erst zu einem späteren Zeitpunkt heraus, kommt nach Auffassung der Finanzverwaltung auch eine Änderung bestandskräftiger Steuerbescheide nach § 173 Abs.1 Nr.1 AO in Betracht.

### **Verbilligte Überlassung einer Wohnung**

Bei der verbilligten Überlassung einer Wohnung an Angehörige oder fremde Dritte gelten folgende Besonderheiten:

- Bei einer langfristigen Vermietung ist grundsätzlich vom Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht auszugehen, wenn das Entgelt mindestens 75% der ortsüblichen Marktmiete beträgt.
- Beträgt das Entgelt zwischen 56% und 74% der ortsüblichen Marktmiete, so muss die Einkunftserzielungsabsicht anhand einer Totalüberschussprognose überprüft werden. Führt die Totalüberschussprognose zu positiven Ergebnissen, sind die mit der verbilligten Vermietung zusammenhängenden Werbungskosten in voller Höhe abziehbar. Ist die Überschussprognose negativ, muss die Vermietungstätigkeit in einem entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt werden. Nur die anteilig auf den entgeltlichen Teil entfallenden Werbungskosten dürfen dann abgesetzt werden.
- Bei Überlassung eines Mietobjekts zu einem Entgelt, das unter 56% der ortsüblichen Marktmiete liegt, ist die Nutzungsüberlassung generell in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Die Aufwendungen dürfen auch in diesem Fall nur insoweit abgesetzt werden, als sie auf den entgeltlichen Teil entfallen.

### **Vermietung einer Ferienwohnung**

Bei der Vermietung einer Ferienwohnung gelten folgende Besonderheiten:

- Bei einer **ausschließlich** an wechselnde Feriengäste **vermieteten Ferienwohnung** ist ohne weitere Prüfung von der Einkunftserzielungsabsicht des Steuerpflichtigen auszugehen. Eine ausschließlich vermietete Ferienwohnung liegt auch dann vor, wenn der Steuerpflichtige in der Ferienwohnung zu Reinigungs- und Wartungsarbeiten, zur Schlüsselübergabe usw. kurzfristig wohnt.

- Wird eine **Ferienwohnung zeitweise vermietet** und zeitweise selbst genutzt, muss die Einkunftserzielungsabsicht geprüft werden. Der Steuerpflichtige muss dann die Umstände vortragen, aufgrund derer ein Totalüberschuss erwartet werden kann. Lässt sich der Umfang der Selbstnutzung nicht aufklären, ist davon auszugehen, dass die Aufwendungen für die Ferienwohnung zu je 50% der Selbstnutzung und der Vermietung zuzuordnen sind.

### **Einkunftserzielungsabsicht bei leer stehenden Immobilien**

Bei einer leer stehenden Wohnung kann die Einkunftserzielungsabsicht schon vor Abschluss eines Mietvertrags vorliegen. Dementsprechend dürfen bereits vor dem Anfall von Einnahmen Aufwendungen als vorab entstandene Werbungskosten abgezogen werden, sofern anhand objektiver Umstände festgestellt werden kann, dass der Steuerpflichtige den **Entschluss zur dauerhaften Vermietung endgültig gefasst** hat.

Steht eine Wohnung nach einer auf Dauer angelegten Vermietung leer, sind Aufwendungen als Werbungskosten so lange abziehbar, bis der Steuerpflichtige den Entschluss, mit dieser Wohnung Einkünfte zu erzielen, aufgegeben hat. **Solange sich der Steuerpflichtige ernsthaft und nachhaltig um eine Vermietung bemüht, z.B. durch fortgesetzte Zeitungsinsertate, liegt weiterhin Einkunftserzielungsabsicht vor.** Das gilt selbst dann, wenn der Steuerpflichtige die Immobilie nach einer mehrjährigen Erfolglosigkeit der Vermietungsbemühungen zugleich zum Verkauf anbietet.

## Besonderheiten bei Personengesellschaften

Bei einer Personengesellschaft mit Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung muss die **Einkunftserzielungsabsicht sowohl auf der Ebene der Gesellschaft als auch auf der Ebene des einzelnen Gesellschafters** gegeben sein. Den einzelnen Gesellschaftern können keine Verluste zugerechnet werden, wenn auf Gesellschaftsebene keine Einkunftserzielungsabsicht besteht. Liegt dagegen auf der Gesellschaftsebene Einkunftserzielungsabsicht vor, kann die Einkunftserzielungsabsicht eines Gesellschafters gleichwohl zweifelhaft sein, z.B. wenn sich der Gesellschafter nur kurzfristig an der Personengesellschaft beteiligt hat.

Wenn es sich bei der Personengesellschaft um eine **Verlustzuweisungsgesellschaft** handelt, liegt die Einkunftserzielungsabsicht jedoch i.d.R. erst von dem Zeitpunkt an vor, ab dem nach dem Urteil eines ordentlichen Kaufmanns mit großer Wahrscheinlichkeit ein Totalüberschuss erzielt werden kann.

## Ermittlung des Totalüberschusses

Wenn Beweisanzeichen gegen das Vorliegen der Einkunftserzielungsabsicht sprechen, ist bei der Überschussprognose nach folgenden Grundsätzen zu verfahren:

- Für die Prognose ist nicht auf die Dauer der Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes, sondern auf die voraussichtliche Dauer der Nutzung durch den Nutzenden inkl. seiner Erben abzustellen. Der **Prognosezeitraum umfasst in solchen Fällen** - sofern nicht von einer zeitlich befristeten Vermietung auszugehen ist - einen Zeitraum von **30 Jahren (!)**.

- Bei der Ermittlung des Totalüberschusses ist von den Ergebnissen auszugehen, die sich nach den einkommensteuerrechtlichen Vorschriften voraussichtlich ergeben werden. Private Veräußerungsgewinne sind nicht in die Prognose einzubeziehen, und zwar unabhängig davon, ob sie der Besteuerung unterliegen.

- Bei der Überprüfung des Totalüberschusses ist hinsichtlich der Gebäudeabschreibung die **lineare Abschreibung** nach § 7 Abs.4 EStG anzusetzen. Sonderabschreibungen und erhöhte Absetzungen werden bei der Überschussprognose nicht berücksichtigt, vorausgesetzt dass es sich um eine unbefristete Vermietung handelt.

- Die im Prognosezeitraum zu erwartenden Einnahmen und Ausgaben sind i.d.R. aufgrund der Vergangenheitswerte zu schätzen.

- Wegen der Unsicherheitsfaktoren, denen eine Prognose über einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren unterliegt, ist bei der Gesamtsumme der geschätzten Einnahmen ein Sicherheitszuschlag von 10% und bei der Gesamtsumme der geschätzten Werbungskosten ein Sicherheitsabschlag von 10% vorzunehmen.

Soweit die Anwendung dieses BMF-Schreibens bei **geschlossenen Immobilienfonds** zu einer Verschärfung der Besteuerung führt, sind die neuen Grundsätze nur anzuwenden, wenn der Außenvertrieb der Fondsanteile nach dem 7. Oktober 2004 begonnen hat.

BMF-Schreiben v. 8.10.04 (IV C 3-S 2253-91/04) in Der Betrieb 2004 S.2237.

## **Für Eigenheimbesitzer**

### **Fortführung der Eigenheimzulage nach dem Tod des Ehegatten**

Nach § 6 Abs.2 Sätze 3+4 EigZulG in der Fassung des Haushaltsbegleitgesetzes 2004 kann der überlebende Ehegatte die Eigenheimzulage für den infolge eines Erbfalls hinzu erworbenen Immobilienanteil jetzt auch dann in der bisherigen Höhe weiterführen, wenn bei ihm bereits Objektverbrauch eingetreten ist. Diese gesetzliche Neuregelung ist rückwirkend für Todesfälle bis zum 31. Dezember 2003 anzuwenden, und zwar unabhängig davon, ob die Aufhebung der Eigenheimzulage inzwischen wegen des durch den Tod des Ehegatten eingetretenen Objektverbrauchs bestandskräftig geworden ist. Insoweit kann in allen Altfällen eine Neufestsetzung der Eigenheimzulage mit Wirkung ab dem auf das Todesjahr folgenden Kalenderjahr durchgeführt werden.

Außerdem ist diese Neuregelung entsprechend anzuwenden, wenn der überlebende Ehegatte bereits Alleineigentümer des Objekts ist. Denn mit dem neu eingefügten Satz 4 soll vermieden werden, dass die Eigenheimzulage auf Grund des Todes des Ehegatten wegfällt.

OFD München/Nürnberg v. 17.8.04 (EZ 1200-3 St 41) in Finanz-Rundschau 2004 S.1129.

# Für Eheleute und Lebensgemeinschaften

## Steuerfreie Zuwendungen nutzen

Bei Eheleuten, die im Güterstand der Zugewinnngemeinschaft oder Gütertrennung leben, besitzt jeder Ehegatte eigenes Vermögen. Wenn der Vermögenszuwachs während der Ehe im Wesentlichen bei einem Partner stattfindet, stellt sich die Frage, wie ein Ausgleich zwischen den Eheleuten gestaltet werden kann, ohne dass Schenkungsteuer anfällt. Zu diesem Zweck können u.a. folgende Strategien genutzt werden:

→ Durch einen **Anstellungsvertrag**, durch **Gründung eines Betriebs für den Partner** oder durch ähnliche Maßnahmen können Einkünfte verlagert werden, ohne dass Schenkungsteuer anfällt. Häufig werden auf diese Weise auch Ertragsteuern gespart. Insbesondere die Gewerbesteuer kann durch mehrfache Nutzung des Freibetrags wesentlich reduziert werden.

→ Übliche **Gelegenheitsgeschenke** bleiben nach § 13 Abs.1 Nr.14 ErbStG schenkungsteuerfrei. Da das Gesetz keine Wertgrenze enthält, werden in den Kommentaren zum Erbschaftsteuergesetz unterschiedliche Beträge genannt, bis zu denen „übliche“ Gelegenheitsgeschenke steuerfrei zugewandt werden können. Die Grenzwerte schwanken zwischen 1.500 und 40.000 €

→ Der **Freibetrag für Schenkungen an den Ehegatten in Höhe von 307.000 €**, der alle 10 Jahre erneut zur Verfügung steht, kann für Vermögensübertragungen genutzt werden (§ 16 ErbStG).

→ Durch die **Zuwendung von bebauten Grundstücken**, die bei der Schenkungsteuer derzeit nur mit ca. 50% ihres Wertes angesetzt werden, können im Rahmen des Freibetrags von 307.000 € alle 10 Jahre mehr als 500.000 € steuerfrei an den anderen Ehegatten übertragen werden.

→ Werden **Immobilien in Form von Betriebsvermögen** verschenkt, können Vermögenswerte in unbegrenzter Höhe zugewandt werden, ohne dass Schenkungsteuer anfällt, vorausgesetzt dass die Immobilien mit ca. 50% Schulden belastet sind.

→ Wenn eine Ehe bereits längere Zeit besteht, kann der schenkungsteuerfreie Zugewinnausgleich durch einen **(vorübergehenden) Übergang zum Güterstand der Gütertrennung** vorzeitig vollzogen werden.

→ Bei der Übertragung eines bebauten Grundstücks zwischen Eheleuten muss § 13 Abs.1 Nr.4a ErbStG beachtet werden. Eine solche Zuwendung ist zu Lebzeiten **steuerfrei, wenn ein Ehegatte dem anderen Ehegatten im Rahmen einer Schenkung das Eigentum oder Miteigentum an einem im Inland belegenen, zu eigenen Wohnzwecken genutzten Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung überträgt**. Das Gleiche gilt, wenn ein Ehegatte den anderen Ehegatten von Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Anschaffung oder Herstellung eines Familienwohnheims freistellt, indem er z.B. Bankdarlehen tilgt oder Rechnungen von Handwerkern bezahlt.

Auch wiederholte Zuwendungen an den Ehegatten i.V.m. einem Familienwohnheim sind derzeit erbschaftsteuerfrei, da das Gesetz weder eine Betragsgrenze noch einen der Eigenheimförderung vergleichbaren Objektverbrauch kennt (Abschn.43 ErbStR).

Ehegatten und Lebensgemeinschaften sollten möglichst vermeiden, Gelder an den anderen Partner zu überweisen oder dem anderen Partner dadurch Geld zuzuwenden, dass ein gemeinsames Bankkonto durch Einzahlungen nur eines Partners gespeist wird. Solche Transaktionen kann ein Außenprüfer noch nach vielen Jahren dazu nutzen, Schenkungsteuer festzusetzen, da **bei der Schenkungsteuer i.d.R. keine Verjährung eintritt, bevor das Finanzamt von der Schenkung erfährt** (§ 170 Abs.5 Nr.2 AO). Wenn dem Partner größere Beträge zugewendet werden, etwa i.V.m. der Anschaffung einer Immobilie, muss also sofort ein Darlehensvertrag abgeschlossen werden, falls der Freibetrag von 307.000 € bei Ehegatten bzw. von nur 5.200 € bei Partnern einer Lebensgemein-

schaft überschritten wird (§ 16 ErbStG). **Wegen der Risiken hinsichtlich der Schenkungsteuer sollten gemeinsame Bankkonten also möglichst vermieden werden.**

# Für alle Selbständigen

## Geschenke vorteilhaft gestalten

Bei betrieblich veranlassten Geschenken müssen folgende Vorschriften beachtet werden:

- Aufwendungen für Geschenke, die der Empfänger ausschließlich betrieblich nutzen kann, z.B. für einen Arztkoffer, sind ohne Begrenzung auf einen Höchstbetrag steuerlich abzugsfähig. Sonstige Aufwendungen für Geschenke sind dagegen steuerlich nur abzugsfähig, wenn deren Wert **35 € pro Jahr und Empfänger nicht übersteigt** (Abschn.21 Abs.2+3 EStR 2004).

- Bei Schenkern, die die Vorsteuer abziehen können, handelt es sich bei den 35 € um einen **Nettobetrag ohne Umsatzsteuer**. Bei Steuerpflichtigen, die keine Vorsteuer abziehen können - etwa bei Ärzten - sind dagegen die Anschaffungskosten einschließlich Umsatzsteuer maßgebend. Bei Steuerpflichtigen, die Vorsteuern nur zum Teil abziehen dürfen, ist für die Einhaltung des Grenzwerts von 35 € der Betrag maßgebend, der sich nach Kürzung des abzugsfähigen Teils der Umsatzsteuer vom Kaufpreis ergibt (Abschn.86 Abs.2 EStR 2004).

- **Auf der Rechnung** für das Geschenk muss der **Empfänger vermerkt** werden, und bei Rechnungen über mehrere Geschenke müssen für jeden Empfänger die zugehörigen Geschenke angegeben werden (Abschn.22 Abs.2 EStR 2004).

- Die Aufwendungen für Geschenke müssen in der Buchführung **zeitnah auf einem besonderen Konto verbucht** werden, so dass die Einhaltung des 35 €-Grenzwerts aus der Buchhaltung oder dem Buchungsbeleg mühelos nachgeprüft werden kann. Nicht abzugsfähige Geschenke sollten - wenn möglich - von vornherein als private Zuwendung behandelt werden, die in der Buchführung nichts verloren hat. Dann entfällt das Risiko, dass ein penibler Betriebsprüfer eine Kontrollmitteilung ausschreibt, um

zu prüfen, ob der Empfänger die Zuwendung als Einnahme versteuert hat.

Bei der Verbuchung nicht abzugsfähiger Geschenke muss beachtet werden, dass der Vorsteuerabzug für derartige Geschenke nicht zulässig ist, und dass die nicht abzugsfähige Vorsteuer auch nicht als Betriebsausgabe abgezogen werden darf (Abschn.86 Abs.3 EStR 2004). Es empfiehlt sich, für die ertragsteuerlich nicht abzugsfähigen Geschenke in der Buchhaltung ein gesondertes Konto einzurichten, auf dem der Bruttowert dieser Geschenke verbucht wird. Der Saldo dieses Kontos wird dann am Jahresende dem Jahresüberschuss außerhalb der Bilanz hinzugerechnet. Alternativ kann der Bruttobetrag auch sofort auf dem Privatkonto verbucht werden.

• **Geschenke an Arbeitnehmer** können ohne Begrenzung auf einen Höchstbetrag als Betriebsausgaben abgezogen werden. Sie sind jedoch in folgenden Fällen **lohnsteuer- und sozialversicherungspflichtig**:

- Geldgeschenke an Arbeitnehmer gehören in jedem Fall zum steuer- und sozialversicherungspflichtigen Arbeitslohn.

- Sachgeschenke an Arbeitnehmer bleiben im Jahr 2004 nach Abschnitt 72 Abs.6 der Lohnsteuer-Richtlinien 2004 als Aufmerksamkeiten **bis zu einem Wert von 40 € steuer- und sozialversicherungsfrei**. Das gilt auch für Geschenke, die anlässlich einer Weihnachtsfeier übergeben werden.

## Für alle Selbständigen

### Aufwendungen für eine Geburtstagsfeier sind steuerlich nicht abzugsfähig

Kosten, die anlässlich des Geburtstags eines Gesellschafter-Geschäftsführers anfallen, sind regelmäßig als verdeckte Gewinnausschüttung zu qualifizieren, wenn sie von der GmbH übernommen werden. Dies hat der BFH mit Urteil vom 14. Juli 2004 entschieden.

Im Streitfall finanzierte eine GmbH die Feier anlässlich des 50. Geburtstags des Gesellschafter-Geschäftsführers A, an der rund 2.600 Personen teilnahmen. Die Einladung zu dieser Feier hatte auszugsweise folgenden Wortlaut: „Liebe Mitarbeiterinnen, liebe Mitarbeiter, am Tag X möchte ich mit Ihnen meinen 50. Geburtstag feiern. Dazu lade ich Sie herzlich ein.“

Bei der steuerrechtlichen Beurteilung von Aufwendungen für Geburtstagsfeiern ist nach der Rechtsprechung des BFH vor allem der Anlass der betreffenden Veranstaltung entscheidend. Danach werden **Kosten für Feiern aus Anlass eines Geburtstags sowohl bei Arbeitnehmern als auch bei Einzelunternehmern und Personengesellschaften regelmäßig dem Privatbereich zugeordnet und folglich nicht als Werbungskosten oder Betriebsausgaben berücksichtigt**. Das gilt auch dann, wenn der Kreis der Eingeladenen vor allem aus Geschäftsfreunden besteht. Gleiches gilt für Feiern, die eine Kapitalgesellschaft anlässlich des Geburtstags ihres Gesellschafter-Geschäftsführers ausrichtet. Hier stellen die von der Kapitalgesellschaft getragenen Aufwendungen in aller Regel verdeckte Gewinnausschüttungen dar.

Nach diesen Grundsätzen waren die Aufwendungen im Streitfall als verdeckte Gewinnausschüttung zu beurteilen. Denn die Veranstaltung war nicht so eindeutig vom Geburtstag des A abgegrenzt, dass ihr privater Anlass bei der steuerlichen Beurteilung außer Betracht bleiben konnte. Dies ergibt sich im Streitfall u.a. aus dem Wortlaut der Einladung, der die Geburtstagsfeier des A eindeutig als zentralen Anlass der Feier auswies.

Danach handelt es sich um ein Fest des Gesellschafter-Geschäftsführers A, das lediglich von der GmbH organisiert und finanziert wurde.

BFH-Urteil v. 14.7.04 (I R 57/03) in Der Betrieb 2004 S.2132.

# Für Vermieter

## Tipps i.V.m. Kautionsvereinbarungen

Aufgrund des § 551 BGB gelten hinsichtlich der Kautionsvereinbarung bei **Mietwohnungen** folgende Vorschriften, von denen zum Nachteil eines Mieters nicht abgewichen werden darf:

1. Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf die Kautionsvereinbarung höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete betragen und zwar ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten.

2. Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der **Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt**. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.

3. Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können aber auch eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen. Die Zinserträge stehen dem Mieter zu; sie erhöhen die Kautionsvereinbarung.

In der Praxis sollte der Vermieter die Übergabe des Wohnungsschlüssels von der vorherigen Zahlung der Mietkaution abhängig machen. Der Vermieter hat insoweit ein Zurückbehaltungsrecht bis der Mieter zumindest die erste Rate der Kautionsvereinbarung bezahlt hat. **Im Übrigen steht es dem Vermieter frei, bei der Auswahl des Mieters demjenigen Interessenten den Vorzug zu geben, der bereit ist, die Kautionsvereinbarung zu einem früheren Zeitpunkt freiwillig in voller Höhe zu bezahlen.**

Eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach die gesamte Kautionsvereinbarung bei Vertragsbeginn fällig ist, ist dagegen aufgrund des Absatzes 4 in § 551 BGB unwirksam. Der BGH hat in einem Urteil vom 25. Juni 2003 (VIII ZR 344/02 in NJW 2003, 2899) hierzu jedoch entschieden, dass der Mieter

eine bereits in voller Höhe bezahlte Kautionszahlung nicht zurückfordern kann, solange das Mietverhältnis besteht.

Die Zinserträge, die auf dem Kautionskonto anfallen, müssen vom Mieter in seiner Einkommensteuererklärung angegeben werden. Deshalb ist es am einfachsten, wenn der **Vermieter für jede Kautionszahlung ein gesondertes Sparkonto einrichtet** und dem Mieter die betreffende Steuerbescheinigung über den Zinsabschlag aushändigt.

Die Eröffnung eines Kautionskontos durch den Mieter i.V.m. einer Verpfändung dieses Kontos an den Vermieter ist dagegen nicht empfehlenswert. Denn in einem solchen Fall kann die Bank dem Vermieter den Zugriff auf die Kautionszahlung streitig machen, was in der Praxis gelegentlich vorkommt, wenn der Mieter bei der Bank Schulden hat.

## Für Eltern

### Geldanlagen auf den Namen der Kinder

In der Praxis kommt es relativ häufig vor, dass Eltern Gelder im Namen eines Kindes anlegen, damit die Zinserträge von dem Kind zu versteuern sind. Dabei übersehen die Eltern oft, dass die **Zinserträge nur dann von dem Kind zu versteuern sind, wenn die Gelder endgültig in das Vermögen des Kindes übergegangen sind**. Deshalb muss in solchen Fällen überlegt werden, ob eine endgültige Schenkung überhaupt beabsichtigt ist. Denn wenn die Eltern das Geld weiterhin als Teil ihres Vermögens behandeln und nach Bedarf darüber verfügen, müssen die Zinserträge weiterhin von den Eltern versteuert werden.

Bei einer vorübergehenden Geldanlage auf den Namen eines Kindes kommt es auch vor, dass sich die **Bank später weigert, den Eltern das Geld wieder zurückzuzahlen**. Dass die Eltern Anspruch auf Rückzahlung des Geldes haben, das vorübergehend auf den Namen eines Kindes angelegt wurde, ohne dass ein Ergänzungspfleger bestellt werden muss, hat der Bundesgerichtshof jetzt mit Urteil vom 15. Juni 2004 (XI ZR 220/03 in Der Betrieb 2004 S.2211) klargestellt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Eltern dem Kind das Geld offensichtlich endgültig geschenkt haben.

**Wegen dieser steuerlichen und zivilrechtlichen Schwierigkeiten sollten Gelder nur dann im Namen eines Kindes angelegt werden, wenn eine endgültige Schenkung beabsichtigt ist**, und wenn das Geld im Anschluss an die Schenkung mit allen Konsequenzen im Namen des Kindes verwaltet wird. Dabei müssen dann bei minderjährigen Kindern auch die Vorschriften der §§ 1642 ff. und 1806 ff. BGB über die Verwaltung von Mündelgeldern beachtet werden, was die zulässigen Kapitalanlagen stark einschränkt.