

Verteiler:

Konferenz der Verbände
Vorstand des GdW
Verbandsrat des GdW
FA Recht
FA Klimaschutz
FA Wohnungswirtschaft 4.0
FA Wohnen jenseits der Metropolen
FA Planung, Technik, Energie
FA Stadtentwicklung
FA Steuern
alle Bundesarbeitsgemeinschaften
GdW alle Mitarbeiter

23.10.2024 He/Za/Gro/Ru

Telefon: +49 30 82403141

E-Mail: herlitz@gdw.de**Das Wichtigste:**

Bürokratieentlastungsgesetz passiert Bundesrat und wurde beschlossen.

Für die Wohnungswirtschaft von Interesse sind insbesondere Erleichterungen im Miet- und Genossenschaftsrecht sowie im Handels- und Steuerrecht; z. B.:

- Verzicht auf die Schriftform, etwa auch im Gewerberaummietrecht.
- Verkürzung der Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege im Handels- und Steuerrecht von zehn auf acht Jahre.
- Belegeinsichtsrecht in elektronischer Form bei BK-Abrechnungen.

Viertes Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie (Viertes Bürokratieentlastungsgesetz – BEG IV)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Deutsche Bundesrat hat das Vierte Gesetz zur Entlastung der Bürgerinnen und Bürger, der Wirtschaft sowie der Verwaltung von Bürokratie (Viertes Bürokratieentlastungsgesetz) beschlossen.

Das Gesetz sieht Änderungen für unterschiedliche Rechtsgebiete vor. Für die Wohnungswirtschaft sind nachfolgende Änderungen bedeutsam:

I. Änderungen im Mietrecht

1. Belegeinsichtsrecht in elektronischer Form

Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen Einsicht in die der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegenden Belege zu gewähren. Gem. § 556 Abs. 4 BGB soll der Vermieter nunmehr berechtigt sein, die Belege auch elektronisch bereitzustellen.

Mit der Neufassung wird in § 556 Abs. 4 Satz 1 BGB zunächst das Recht festgeschrieben, dass der Mieter auf Verlangen Einsicht in die der BK-Abrechnung zugrundeliegenden Belege nehmen kann. Dieses Recht wurde bislang noch nicht gesetzlich festgelegt.

Werden dem Vermieter von seinen Dienstleistungsunternehmen Abrechnungen in analoger Form zur Verfügung gestellt, kann er diese dem Mieter, der Einsicht in die Abrechnungsbelege verlangt, elektronisch bereitstellen. Es genügt, wenn die Abrechnungen eingescannt und per E-Mail dem Mieter übersendet werden.

Mieterinnen und Mieter, die die technischen Vorrichtungen nicht haben oder die nicht über entsprechende Kompetenzen verfügen, können die Einsichtnahme der elektronischen Belege auch am Geschäftssitz des Vermieters vornehmen.

Möglich bleibt natürlich auch weiterhin die Übermittlung von Belegkopien. Dies insbesondere in den Fällen, in denen dem Mieter die Nutzung moderner Kommunikationsformen nicht möglich ist bzw. nicht zugemutet werden kann.

Empfehlung:

- Bei Abschluss des Mietvertrages sollte die E-Mail-Adresse des Mieters erfragt werden. Dies erleichtert insgesamt die Kommunikation bei der Durchführung des Mietverhältnisses.
- Sofern der Mieter Einsicht in die Abrechnungsunterlagen verlangt, sollte zunächst die E-Mail-Adresse unter Hinweis auf die neue Regelung erfragt werden. Nach der hier vertretenen Ansicht kann der Mieter die Bekanntgabe der E-Mail-Adresse dann nur bei Vorliegen eines gewichtigen Grundes verweigern.

Schließlich greift die Regelung mit Inkrafttreten der Vorschrift, also auch bei bereits laufenden Abrechnungszeiträumen.

2. Textform bei Widerspruch gegen die Kündigung

Gem. § 574b BGB kann der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung künftig auch in Textform (E-Mail) erfolgen.

3. Form für befristete Gewerberaummietverträge

Für das Gewerbemietrecht gilt künftig § 550 BGB mit der Maßgabe, dass Gewerberaummietverträge als auf unbestimmte Zeit geschlossen gelten, wenn sie nicht für längere Zeit als ein Jahr in Textform geschlossen werden. Zuvor galt auch für Gewerberaummietverträge die Schriftform. Für kürzere Zeiträume als ein Jahr bleibt es dabei, dass kein Formerfordernis besteht.

Mit der Änderung wird für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind, das Schriftformerfordernis aufgehoben. Abschluss sowie Änderungen und Ergänzungen dieser Mietverträge sind in Zukunft in Textform möglich.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei befristeten Gewerberaummietverträgen nach wie vor die Schriftform gewählt werden sollte. Hintergrund sind damit verbundene prozessuale Beweiserleichterungen.

II. Änderungen im Handels- und Steuerrecht

1. Verkürzung der Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege (Rechnungen) im Handels- und Steuerrecht von zehn auf acht Jahre

Die Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege (Rechnungen) im Handels- und Steuerrecht sollen einheitlich von zehn auf acht Jahre verkürzt werden (vgl. § 257 Abs. 4 HGB, § 147 Abs. 3 Satz 1 AO, § 14b Abs. 1 Satz 1 UStG).

Die Neuregelung ist erstmals auf Unterlagen anzuwenden, deren Aufbewahrungsfrist nach § 257 Abs. 4 HGB a. F. bzw. nach § 147 Abs. 3 Satz 1 AO a. F. noch nicht abgelaufen ist bzw. auf alle Rechnungen, deren Aufbewahrungsfrist nach § 14b Abs. 1 Satz 1 UStG a. F. am Tag vor dem Inkrafttreten der Neuregelung noch nicht abgelaufen ist. Eine Besonderheit hinsichtlich des Anwendungszeitpunkts der Neuregelung gilt für Unternehmen, die der Aufsicht der BaFin unterliegen (Institute i. S. d. § 1 Abs. 1 b KWG); hier greift die Verkürzung der Aufbewahrungsfristen für Buchungsbelege (Rechnungen) erst mit einer Verzögerung von einem Jahr.

2. Bewertungsrecht – Grundsteuer-Änderungsanzeige

Alle in einem Jahr eingetretenen Änderungen der tatsächlichen Verhältnisse, die sich auf die Höhe des Grundsteuerwerts, die Vermögensart oder die Grundstücksart auswirken oder zu einer erstmaligen Feststellung führen können, sind künftig auf den Beginn des folgenden Kalenderjahres – künftig zusammengefasst in einer Änderungsanzeige – auf elektronischem Wege anzuzeigen (§ 228 Abs. 2 Satz 1 BewG).

Die Abgabefrist (Übermittlungsfrist) der zusammenfassten Grundsteuer-Änderungsanzeige wird auf den 31.03. des Folgejahres der Änderungen verlängert (§ 228 Abs. 2 Satz 3 BewG).

3. Grundsteuerrecht – Grundsteuer-Änderungsanzeige

Grundsteuer-Änderungsanzeigen (§ 19 Abs. 1 und 2 GrStG) sind künftig nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz über die amtlich bestimmte Schnittstelle elektronisch zu übermitteln (§ 19 Abs. 3 Satz 1 GrStG).

Die Abgabefrist (Übermittlungsfrist) von Grundsteuer-Änderungsanzeigen wird auf den 31.03. des Folgejahres der entsprechenden Änderung verlängert (§ 19 Abs. 3 Satz 2 GrStG).

4. Dividenden- und Zinszahlungen – Ausstellung von sog. Ersatzbescheinigungen

Die in § 45a Abs. 5 EStG normierten Regelungen zu Ersatzbescheinigungen werden aufgehoben. Die Verpflichtung zur besonderen Kennzeichnung und zur Führung von Aufzeichnungen ist letztmals für Ersatzbescheinigungen anzuwenden, die vor dem 01.01.2025 ausgestellt werden. Der Zuflusszeitpunkt der Kapitalerträge ist unbeachtlich.

III. Änderungen im Genossenschaftsgesetz

Wie wir bereits mit GdW-Schreiben vom 27.09.2024 und 14.10.2024 informiert haben, hat der Bundestag aufgrund eines vom Rechtsausschuss beschlossenen Änderungsantrages entschieden, die im Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung der genossenschaftlichen Rechtsform enthaltenen Vorschläge zur Abschaffung der meisten zwingenden Schriftformerfordernisse weitgehend im Rahmen des Bürokratieentlastungsgesetzes IV umzusetzen. Der Bundesrat hat diesem Vorgehen nunmehr ebenfalls zugestimmt. Diese Änderungen im GenG werden somit vorgezogen.

Die kritischen Themen wie z. B. die Leitungsautonomie oder die Schwellenwerte sind davon unbenommen. Ebenso weitere im Referentenentwurf enthaltene Änderungsvorschläge.

Es bleibt dabei, dass die Genossenschaften selbst entscheiden können, ob sie z. B. beim Beitritt oder bei der Kündigung der Mitgliedschaft bei der Schriftform bleiben wollen.

IV. Umwandlungsgesetz

Geändert wird die Regelung zum Gläubigerschutz in § 22 Umwandlungsgesetz. Danach ist den Gläubigern der an der Verschmelzung beteiligten Rechtsträger unter bestimmten Voraussetzungen Sicherheit zu leisten, soweit sie nicht Befriedigung verlangen können. Dazu müssen die Gläubiger binnen sechs Monaten nach dem Tag, an dem die Eintragung der Verschmelzung in das Register des Sitzes desjenigen Rechtsträgers, dessen Gläubiger sie sind, bekannt gemacht worden ist, ihren Anspruch nach Grund und Höhe anmelden. Dies muss bislang schriftlich erfolgen. Zukünftig wird dazu die Textform ausreichen.

Unabhängig davon bleibt es dabei, dass den Gläubigern dieses Recht nur zusteht, wenn sie glaubhaft machen, dass durch die Verschmelzung die Erfüllung ihrer Forderung gefährdet wird.

Über das Inkrafttreten werden wir Sie informieren.

Mit freundlichen Grüßen



Carsten Herlitz
Justiziar



Dr. Matthias Zabel
Referat
Genossenschaftsrecht,
Genossenschaftswesen



Antje Große
Referat
Steuerrecht

Anlage
Gesetzesbeschluss BEG IV