

**Friedrich und Partner GbR**  
**Steuerberater**

Dauthendeystr. 2  
81377 München

Tel.: (089) 714 58 56  
Fax: (089) 718 49 1

E-Mail:  
info@steuerkanzlei-friedrich.de  
Internet:  
www.steuerkanzlei-friedrich.de

**Ihre Ansprechpartner:**

**Sebastian Friedrich**  
Dipl.-Kfm.  
Steuerberater

**Wolfgang Friedrich**  
Steuerberater

**Ingeborg Friedrich**  
Steuerberaterin

**Termine August 2007**

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

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck/bar <sup>2</sup>
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>3</sup>	10.8.2007	13.8.2007	7.8.2007
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Seit dem 1.1.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer nach dem 31.12.2004 erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	10.8.2007	13.8.2007	7.8.2007
Gewerbesteuer <sup>5</sup>	15.8.2007	20.8.2007	12.8.2007
Grundsteuer <sup>5</sup>	15.8.2007	20.8.2007	12.8.2007
Sozialversicherung <sup>5</sup>	29.8.2007	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 ab dem 1.1.2007 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 vorangegangene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> Ab 2006 sind die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. Zur Vermeidung von Säumniszuschlägen bietet sich die Zahlung im Lastschriftverfahren an. Die Krankenkassen möchten die Beitragsnachweise monatlich bereits eine Woche vor dem jeweiligen Fälligkeitstermin elektronisch übermittelt haben. Dies sollte mit den einzelnen Krankenkassen abgestimmt werden. Wird die Lohnbuchführung nicht im eigenen Unternehmen, sondern durch extern Beauftragte erledigt, muss deshalb beachtet werden, dass die Lohn- und Gehaltsdaten etwa 10 Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Fälligkeitstermin auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

**Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen**

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen. Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn

- für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist,
- die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft,
- der Schuldner die Leistung verweigert,
- besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen.

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist,

allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde.

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen. Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, acht Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.

Der Basiszinssatz verändert sich zum 1. Januar und 1. Juli eines jeden Jahres um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahres.

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 1.1.2005:

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
1.1. bis 30.6.2005	1,21 v. H.	6,21 v. H.	9,21 v. H.
1.7. bis 31.12.2005	1,17 v. H.	6,17 v. H.	9,17 v. H.
1.1. bis 30.6.2006	1,37 v. H.	6,37 v. H.	9,37 v. H.
1.7. bis 31.12.2006	1,95 v. H.	6,95 v. H.	9,95 v. H.
1.1. bis 30.6.2007	2,70 v. H.	7,70 v. H.	10,70 v. H.
1.7. bis 31.12.2007	3,19 v. H.	8,19 v. H.	11,19 v. H.

### Arbeitgeber müssen Unterlagen über gezahlte Sozialversicherungsbeiträge aufbewahren

Nach einem Urteil des Landessozialgerichts Nordrhein-Westfalen sind Arbeitgeber verpflichtet, Unterlagen über die Zahlung von Sozialversicherungsbeiträgen für ihre Arbeitnehmer aufzubewahren. Kommt es über die Frage, ob der Arbeitgeber Beiträge gezahlt hat, zu einem Prozess und kann er die Unterlagen hierüber nicht vorlegen, ist davon auszugehen, dass die Beitragsforderung fortbesteht.

### Einkommensteuerbescheid kein Grundlagenbescheid für Kindergeldfestsetzung

Die Familienkasse hatte die Kindergeldfestsetzung aufgehoben, nachdem sich aus dem Einkommensteuerbescheid der Tochter ergab, dass die Einkünfte den Grenzbetrag (2007 = 7.680 €) überschritten hatten. Im Rahmen des Einspruchsverfahrens legten die Eltern einen geänderten Einkommensteuerbescheid des Kindes vor, der höhere Werbungskosten enthielt, die zu einem Unterschreiten des Grenzbetrags führten.

Das Finanzgericht lehnte die Berücksichtigung dieser Werbungskosten für die Ermittlung der Einkünfte im Kindergeldverfahren ab, weil die vom Finanzamt im Einkommensteuer-Veranlagungsverfahren berücksichtigten Werbungskosten nicht in der Form hätten anerkannt werden dürfen (Familienheimfahrten, Berücksichtigung eines Computers zu 100 %, Peripheriegeräte in voller Höhe usw.).

Der Bundesfinanzhof sah dies auch so. Die Familienkasse habe die Einkünfte und Bezüge selbstständig und ohne Bindung an den Inhalt eines für das Kind ergangenen Einkommensteuerbescheids zu ermitteln. Deshalb stelle der Einkommensteuerbescheid keinen Grundlagenbescheid für die Kindergeldfestsetzung dar.

### **Keine steuerlichen Nachteile bei Abtretung von Lebensversicherungen zur Absicherung von Avalkrediten**

Ein selbstständiger Maler hatte 1995 mit seiner Bank einen Vertrag über einen Avalkredit (Bürgschaftskredit) von 70.000 DM abgeschlossen. Als Kreditsicherheit trat er die Ansprüche aus einer Lebensversicherung an seine Bank ab, die dies dem Finanzamt meldete. Das Finanzamt stellte daraufhin in einem Bescheid fest, dass der Maler die Erträge aus der abgetretenen Lebensversicherung bei Auszahlung zu versteuern habe. Hiergegen wehrte er sich. Der Bundesfinanzhof gab ihm Recht, weil ein Avalkredit kein Darlehen ist. Das Wesen eines Darlehens ist die Hingabe von Geld. Das ist bei Avalkrediten nicht der Fall.

**Hinweis:** Wird die Bank wegen ihrer Bürgschaft in Anspruch genommen, kann dies zur Steuerpflicht der Lebensversicherungserträge führen.

### **Mietereinbauten sind selbstständig übertragbare Wirtschaftsgüter**

Vater und Sohn betrieben als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) eine Freiberuflerpraxis. Der Vater hatte an dem ihm gehörenden und von der Freiberuflerpraxis genutzten Gebäude größere Umbauarbeiten durchführen lassen. Sie wurden als Mietereinbauten behandelt. Die Abschreibungen wurden vom Vater im Rahmen seines Sonderbetriebsvermögens geltend gemacht. Durch seinen Tod ging das Gebäude im Wege der Erbfolge auf die Mutter über. Unter Auflösung der stillen Reserven wurde das Gebäude aus dem Sonderbetriebsvermögen des Vaters entnommen.

Zu den Mietereinbauten vertrat das Finanzamt die Auffassung, es handle sich um wesentliche Bestandteile des Gebäudes, die zum Todeszeitpunkt zusammen mit dem Grundstück entnommen worden waren. Abschreibungen auf die Mietereinbauten könnten von dem die Freiberuflerpraxis fortführenden Sohn nach dem Tod seines Vaters nicht mehr geltend gemacht werden. Demgegenüber war der Sohn der Meinung, er habe das wirtschaftliche Eigentum an den Mietereinbauten erworben. Deshalb sei er auch berechtigt, weiterhin die Abschreibungen geltend zu machen.

Der Bundesfinanzhof folgte der Rechtsauffassung des Sohns. Dem Nutzer wird durch den zivilrechtlichen Eigentümer der Besitz an den Einbauten eingeräumt. Außerdem hat er einen Wertersatzanspruch. Aus diesen Gründen sind die Einbauten als selbstständige materielle Wirtschaftsgüter anzusehen und können einzeln bewertet werden. Folglich geht der Wert eines Praxisumbaus mit dem Erbfall nicht zwangsläufig und endgültig unter.

Ob Mietereinbauten und Gebäude in der Hand des Erben zu einem einheitlichen Wirtschaftsgut verschmelzen, hängt von dem Nutzungs- und Funktionszusammenhang ab. Wird die bisherige betriebliche Nutzung eingestellt, verschmelzen beide zu einem einheitlichen Wirtschaftsgut. Bleibt die frühere betriebliche Nutzung jedoch erhalten, bleibt auch das Wirtschaftsgut Mietereinbauten als selbstständiges Wirtschaftsgut bestehen.

Mietereinbauten sind als selbstständige Wirtschaftsgüter auch auf Dritte übertragbar. Es spielt keine Rolle, ob sie als Scheinbestandteil oder wesentlicher Bestandteil des Gebäudes anzusehen sind. Allein entscheidend ist, dass die Substanz und das Nutzungspotenzial des Wirtschaftsguts übertragen werden. Dabei muss der zivilrechtliche Eigentümer für die gewöhnliche Nutzungsdauer von einer Einwirkung auf das Wirtschaftsgut ausgeschlossen sein und der Erwerber das uneingeschränkte Nutzungs- und Verfügungsrecht über die Mietereinbauten erhalten. Ist das Nutzungsrecht befristet oder kündbar, reicht es für die Übertragbarkeit aus, wenn dem Nutzenden für den Fall des Herausgabeverlangens durch den zivilrechtlichen Eigentümer ein Wertersatzanspruch zusteht.

Bei der Bemessung der Abschreibungen ist zu prüfen, ob der Erwerber die Einbauten entgeltlich oder unentgeltlich erworben hat. Für den Fall des entgeltlichen Erwerbs sind AfA-Bemessungsgrundlage die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, im Fall des unentgeltlichen Erwerbs ist dies der Teilwert.

### Unternehmensteuerreform 2008 - Entlastungen bei der Einkommensteuer

Mit der Reform der Unternehmensteuer will die Koalition die steuerliche Attraktivität Deutschlands erhöhen. Bei der Einkommensteuer kommt es zu folgenden wesentlichen Entlastungen:

- Einzelunternehmer und Mitunternehmer, deren Gewinnanteil mehr als 10 % beträgt oder 10.000 € übersteigt, können auf Antrag den nicht entnommenen Gewinn ganz oder teilweise mit einem Sonder-Steuersatz von 28,25 % versteuern. Begünstigt sind nur Gewinne, die durch Betriebsvermögensvergleich ermittelt werden. Einnahmen-Überschuss-Rechner können von der **Thesaurierungsbegünstigung** nicht profitieren. Wird der begünstigte Gewinn später entnommen, findet eine Nachversteuerung mit 25 % statt.
- Die Ansparabschreibung und Existenzgründerrücklage werden durch den **Investitionsabzugsbetrag** ersetzt. Bis zu 40 % der künftigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines abnutzbaren, beweglichen (nicht zwingend neuen) Wirtschaftsguts des Anlagevermögens können (außerhalb der Bilanz) Gewinn mindernd abgezogen werden. Die Summe der Abzugsbeträge der letzten vier Jahre darf je Betrieb 200.000 € nicht übersteigen. Der Investitionsabzugsbetrag kann nur in Anspruch genommen werden, wenn das Betriebsvermögen von bilanzierenden Gewerbetreibenden oder Freiberuflern am Ende des Abzugsjahres 235.000 € nicht übersteigt, oder wenn der Gewinn von Einnahmen-Überschuss-Rechnern ohne Berücksichtigung des Abzugsbetrags bis 100.000 € beträgt. Weiterhin muss die Anschaffung oder Herstellung des Wirtschaftsguts in den dem Abzugsjahr folgenden drei Wirtschaftsjahren erfolgen. In den beim Finanzamt einzureichenden Unterlagen muss das begünstigte Wirtschaftsgut seiner Funktion nach benannt werden. Es sind auch Verbleibens- und Nutzungsvoraussetzungen zu beachten.
- Unabhängig davon, ob ein Investitionsabzugsbetrag in Anspruch genommen wurde, können Betriebe für abnutzbare bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens im Jahr der Anschaffung und in den vier Folgejahren **Sonderabschreibungen** bis zu insgesamt 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten vornehmen. Voraussetzung ist, dass die o. g. Grenzen des Betriebsvermögens bzw. des Gewinns nicht überschritten werden und das Wirtschaftsgut in den ersten zwei Jahren in einer inländischen Betriebsstätte des Betriebs ausschließlich oder fast ausschließlich betrieblich genutzt wird.
- Da die Gewerbesteuer nicht mehr als Betriebsausgabe abgezogen werden kann, wird der **Faktor für die Anrechnung der Gewerbesteuer** auf die Einkommensteuer von 1,8 auf 3,8 erhöht. Die Steuerermäßigung darf die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer nicht mehr übersteigen.

### Unternehmensteuerreform 2008 - Gegenfinanzierung bei der Einkommensteuer

Das Gesetz zur Unternehmensteuerreform sieht zur Finanzierung der entlastenden Maßnahmen eine Verbreiterung der Bemessungsgrundlage vor:

- Die **Gewerbesteuer** und die darauf entfallenden Nebenleistungen, z. B.

- Zinsen, sind nicht mehr als Betriebsausgabe abziehbar.
- Bei abnutzbaren beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die nach dem 31.12.2007 angeschafft oder hergestellt werden, kommt es zu **Abschreibungsbeschränkungen**:
  - Die degressive Abschreibung ist nicht mehr zulässig.
  - Bei Gewinneinkünften müssen die geringwertigen Wirtschaftsgüter sofort abgeschrieben werden, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des einzelnen Wirtschaftsguts 150 € nicht übersteigen. Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten von mehr als 150 € bis zu 1.000 € wird ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet, der gleichmäßig über fünf Jahre gewinnmindernd aufzulösen ist.
- Das **Halbeinkünfteverfahren** wird ab dem Veranlagungszeitraum 2009 zum "Teileinkünfteverfahren", wobei die Steuerfreistellung auf 40 % reduziert wird. Das "Teileinkünfteverfahren" wird nur noch auf Kapitaleinkünfte im betrieblichen Bereich von Personenunternehmen sowie auf die Veräußerung von wesentlichen Anteilen an Kapitalgesellschaften angewendet. Beim Privatvermögen greift künftig die Abgeltungssteuer.
- Durch die **Zinsschranke** soll der Zinsaufwand zur Vermeidung unerwünschter Steuergestaltungen nur noch begrenzt abziehbar sein. Eine Beschränkung auf Finanzierungen durch Gesellschafter gibt es nicht mehr. Erfasst werden alle Formen der Fremdfinanzierung, insbesondere Bankdarlehen. Zinsaufwendungen eines Betriebs sind in Höhe des Zinsertrags unbeschränkt abziehbar. Darüber hinaus können bis zu 30 % des Gewinns - bereinigt um Zinsaufwendungen, Zinserträge, Steuern und Abschreibungen - abgezogen werden. Nicht abziehbarer Zinsaufwand wird in die folgenden Wirtschaftsjahre vorgetragen. Die Zinsschranke findet keine Anwendung, wenn
  - der negative Zinssaldo weniger als 1 Mio. € (Freigrenze) beträgt,
  - der Betrieb nicht Teil eines Konzerns ist (sog. "Konzernklausel"), oder
  - die Eigenkapitalquote eines Konzernbetriebs die Quote des Konzerns nicht unterschreitet (sog. "Escapeklausel").

### Unternehmensteuerreform 2008 - Änderungen bei der Gewerbesteuer

Von der Unternehmensteuerreform 2008 ist auch die Gewerbesteuer betroffen. Neben den Regelungen im Einkommensteuergesetz, wonach die Gewerbesteuer keine Betriebsausgabe mehr ist und im Gegenzug der Faktor für die Anrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer von 1,8 auf 3,8 erhöht wird, kommt es zu folgenden Änderungen:

- Die Änderungen beim "**Mantelkauf**" schlagen auf die gewerbesteuerlichen Verlustvorträge durch. Werden innerhalb von fünf Jahren mittelbar oder unmittelbar mehr als 25 % der Anteile oder Stimmrechte an einer Kapitalgesellschaft an einen Erwerber, eine diesem nahe stehende Person oder eine Gruppe von Erwerbern mit gleichgerichteten Interessen übertragen, gehen die gewerbesteuerlichen Altverluste quotal bzw. vollständig unter.
- Bei der Berechnung der Gewerbesteuer kam für Personenunternehmen bisher auf den Gewerbeertrag ein Prozentsatz von 1 % bis 5 % (Steermesszahl) in Staffelform zur Anwendung. Je 12.000 € Gewerbeertrag erhöhte sich die Messzahl um 1 %, so dass die Steermesszahl von 5 % erst ab 72.500 € galt. Der Freibetrag von 24.500 €

bleibt bestehen. Der Staffeltarif wird bei gleichzeitiger Senkung auf die **einheitliche Messzahl von 3,5 %** abgeschafft.

- Die **Hinzurechnungsvorschriften für die Überlassung von Geld- und Sachkapital** werden vereinheitlicht und zusammengefasst. Erfasst werden u. a. alle Zinszahlungen für Darlehen (vorher nur Dauerschuldzinsen) und die Finanzierungsanteile aus Mieten, Pachten und Leasingraten. Aus der Summe, die sich aus den einzelnen Hinzurechnungstatbeständen ergibt, werden bei Gewährung eines Freibetrags von 100.000 € dem Gewinn aus Gewerbebetrieb 25 % der Summe hinzugerechnet. Die Summe wird insbesondere gebildet aus:
  - Entgelten für Schulden einschließlich des Aufwands aus nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechenden gewährten Skonti oder wirtschaftlich vergleichbaren Vorteilen,
  - bestimmten betrieblichen Renten und dauernden Lasten,
  - Gewinnanteilen des stillen Gesellschafters,
  - 20 % der Miet- und Pachtzinsen (einschließlich Leasingraten) für die Benutzung der beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens,
  - 75 % der Miet- und Pachtzinsen (einschließlich Leasingraten) für die Benutzung der unbeweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens
  - 25 % der Aufwendungen für zeitlich befristete Überlassungen von Rechten (z. B. Lizenzen).

### **Dauerhafte Leerstände können Grundsteuer mindern**

Das Bundesverwaltungsgericht hat sich der Auffassung des Bundesfinanzhofs angeschlossen, dass ein Grundsteuererlass nicht nur bei atypischen und vorübergehenden Ertragsminderungen in Betracht kommt, sondern auch dauerhafte, strukturell bedingte Ertragsminderungen erfassen kann.

Das Bundesverwaltungsgericht hatte 2001 entschieden, dass ein Grundsteuererlass wegen einer Ertragsminderung für Mietobjekte nicht in Betracht kommt, wenn diese auf die allgemeine Wirtschaftslage, d. h. auf einen so genannten strukturellen Leerstand zurückzuführen ist. Von einer solchen Situation seien alle Grundstückseigentümer betroffen. Deshalb komme nicht ein auf den Einzelfall bezogener Steuererlass in Betracht. Der geringere Wert eines Mietobjekts wegen Unvermietbarkeit könne nur bei einer Neufestsetzung des Einheitswerts berücksichtigt werden. Ein Grundsteuererlass sei deshalb nur in Fällen atypischer und vorübergehender Ertragsminderung zu gewähren.

Von dieser Rechtsprechung will der Bundesfinanzhof in einem von ihm zu entscheidenden Fall abweichen. In dem Verfahren vor dem Gemeinsamen Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes hat das Bundesverwaltungsgericht mitgeteilt, dass es an seiner bisherigen Rechtsprechung nicht festhält.

### **Energieausweise ab 2008 Pflicht**

Am 25.4.2007 ist die neue Energiesparverordnung (EnEV) von den zuständigen Ministerien beschlossen worden. Diese wird voraussichtlich im Herbst 2007 in Kraft treten.

Damit wird ab dem Jahr 2008 in verschiedenen Schritten der Energieausweis für Gebäude eingeführt. Es ist dann Pflicht, bei Verkauf oder Vermietung von Gebäuden und Wohnungen den Kauf- oder Mietinteressenten einen Energieausweis vorzulegen. Es wird so genannte bedarfs- und verbrauchsorientierte Ausweise geben. Die Wahl zwischen den Energieausweisarten wird für Gebäude, die vor 1978 gebaut wurden, eingeschränkt. Gebäude mit bis zu vier Wohnungen benötigen dann immer einen bedarfsorientierten Ausweis.

Beim bedarfsorientierten Ausweis wird der Energiebedarf des Gebäudes unter Normbedingungen beurteilt, unabhängig von Standort, Nutzung und Witterungseinflüssen. Zu den Beurteilungskriterien zählen Gebäudetyp, Baujahr und die Dämmeigenschaften des Gebäudes. Der verbrauchsorientierte Ausweis dagegen berücksichtigt ausschließlich den witterungsbereinigten Energieverbrauch des Objekts. Es werden dabei mindestens drei Abrechnungsperioden ausgewertet.

Unabhängig vom Baujahr kann bei Gebäuden mit mehr als vier Wohnungen zwischen den Ausweisarten gewählt werden. Bereits seit dem Jahr 2002 besteht für Neubauten die Verpflichtung, bedarfsorientierte Energieausweise vorzuhalten.

Bereits jetzt besteht die Möglichkeit, Energieausweise auf der Grundlage der künftigen Verordnung auszustellen. Bei allen Ausweisen, die vor dem 1.1.2008 erstellt werden, kann die Ausweisart frei gewählt werden. Diese Ausweise sind ab dem Ausstellungsdatum zehn Jahre gültig.

Verstöße gegen die Energieeinsparverordnung stellen eine Ordnungswidrigkeit dar. Wie diese sanktioniert werden, bleibt abzuwarten.

### **Käufer kann bei Firmenfortführung für Verbindlichkeiten haften**

Der Erwerber eines Handelsgeschäfts kann für Verbindlichkeiten des Verkäufers in Anspruch genommen werden, wenn er das Handelsgewerbe unter der bisherigen Firma fortführt.

Entsprechend hat das Brandenburgische Oberlandesgericht die Haftung des Erwerbers einer Boutique für Kaufpreisforderungen bejaht, die auf Warenlieferungen an die vorherige Inhaberin und Verkäuferin der Boutique beruhen. Nach Feststellung des Gerichts führte der Erwerber nach dem Kauf der Boutique in denselben Geschäftsräumen den identischen Unternehmensgegenstand - Verkauf von Damen- und Herrenbekleidung - fort und übernahm hierfür einen Teil des Personals, die Geschäftseinrichtung sowie den Warenbestand. Darüber hinaus benutzte der Erwerber die Telefonnummer der Boutique weiter, auch Beschriftung des Geschäftslokals und Internetauftritt blieben unverändert.

Außerdem hatte der Erwerber des Handelsgeschäfts auch die Firma der früheren Inhaberin fortgeführt. Dazu genügt es nach Auffassung des Gerichts, wenn die wegen Fehlens der Bezeichnung als eingetragener Kaufmann fehlerhafte Firma einen Namensbestandteil enthält, der zur Kennzeichnung des Kaufmanns geeignet ist und Unterscheidungskraft besitzt.