

Tipps und Hinweise

- 1. ... für alle Steuerzahler**
Gesetzgebung: Bundesregierung verabschiedet 2. Corona-Steuerhilfegesetz
1. Corona-Steuerhilfegesetz
Tourismus: Bundesregierung will Pauschalreisevertragsrecht ändern
Nachlassverbindlichkeiten: Vergebliche Prozesskosten und Grabpflegekosten eines Dritten
- 2. ... für Unternehmer**
Risikomanagement: Vom Finanzamt übersehener Gewinn von 128.000 € bleibt unbesteuert
Vorsteuervergütungsverfahren: Fristablauf am 30.09.2020
Regelabfrage von ausschüttenden Kapitalgesellschaften wg. Kirchensteuerabzugs (KISTAM)
Manipulationssichere Kassensysteme: Keine Fristverlängerung bei Kassenaufrüstung über den 30.09.2020
- 3.... für GmbH-Geschäftsführer**
Verlustuntergang: Keine Ausschlussfrist für Antrag auf fortführungsgebundenen Verlust
- 4. ... für Arbeitgeber und Arbeitnehmer**
Kurzarbeitergeld: Arbeitnehmer sollten Progressionsvorbehalt einkalkulieren
- 5. ... für Hausbesitzer**
Immobilienvermittlung: Neuer Verteilungsschlüssel bei den Maklerkosten beschlossen

Wichtige Steuertermine August 2020

- 10.08. Umsatzsteuer, Lohnsteuer
Solidaritätszuschlag, Kirchenlohnsteuer
17.08. Grundsteuer, Gewerbesteuer

Zahlungsschonfrist: bis zum 13.08. bzw. 20.08.2020. Diese Schonfrist gilt nicht bei Bar- und Scheckzahlungen. **Achtung:** Bei Scheckzahlungen gilt die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks als geleistet

Tipps und Hinweise

1. ... für alle Steuerzahler

Gesetzgebung

Zweites Corona-Steuerhilfegesetz

Am 03.06.2020 hatte sich der Koalitionsausschuss auf ein umfangreiches Konjunktur- und Zukunftspaket mit vielen steuerlichen Maßnahmen verständigt. Zur Umsetzung haben der Bundestag und der Bundesrat am 29.06.2020 das Zweite Gesetz zur Umsetzung steuerlicher Hilfsmaßnahmen verabschiedet. Dieses beinhaltet im Wesentlichen:

- Die Umsatzsteuersätze werden befristet vom 01.07.2020 bis zum 31.12.2020 von 19 % auf 16 % und von 7 % auf 5 % gesenkt. Für die Umsetzung dieser Maßnahme existiert seit dem 30.06.2020 ein umfangreiches Anwendungsschreiben.



Hinweis: Einzelheiten zur Umsatzsteuersenkung sind der Sonderausgabe unserer Chefsache vom Juni 2020 zu entnehmen. Die Sonderausgabe findet sich auch auf unserer Homepage.

- Die Fälligkeit der Einfuhrumsatzsteuer wird auf den 26. des zweiten auf die Einfuhr folgenden Monats verschoben.
- Für jedes im Jahr 2020 kindergeldberechtigte Kind wird ein Kinderbonus von 300 € gewährt. Der Bonus wird allerdings im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung bei der Günstigerprüfung berücksichtigt. Bei dieser Prüfung wird verglichen, ob der Steuervorteil aufgrund der Berücksichtigung der Kinderfreibeträge höher ist als das bereits ausgezahlte Kindergeld.
- Der Entlastungsbetrag Alleinerziehende wird befristet auf zwei Jahre von derzeit 1.908 € auf 4.008 € für die Jahre 2020 und 2021 angehoben.

- Der steuerliche Verlustrücktrag wird für die Jahre 2020 und 2021 auf 5 Mio. € bzw. 10 Mio. € (bei Zusammenveranlagung) erweitert. Zudem wird ein Mechanismus eingeführt, um den Verlustrücktrag für 2020 unmittelbar finanzwirksam schon mit der Steuererklärung 2019 nutzbar zu machen.
- Für bewegliche Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die in den Jahren 2020 und 2021 angeschafft oder hergestellt werden, wird eine degressive Abschreibung in Höhe von 25 %, höchstens das 2,5-fache der linearen Abschreibung, eingeführt. Die degressive Abschreibung gilt nicht nur für den betrieblichen Bereich, sondern ist auch bei den Werbungskosten von Arbeitnehmern anwendbar.
- Bei der Besteuerung der privaten Nutzung von Dienstwagen, die keine Kohlendioxidemission je gefahrenen Kilometer haben, wird der Höchstbetrag des Bruttolistenpreises von 40.000 € auf 60.000 € erhöht.
- Die für die Übertragung stiller Reserven bei der Veräußerung bestimmter Anlagegüter geltenden Reinvestitionsfristen werden vorübergehend um ein Jahr verlängert.
- Die 2020 endenden Fristen für die Verwendung von Investitionsabzugsbeträgen werden um ein Jahr verlängert. Wer also 2017 einen Investitionsabzugsbetrag abgezogen hat, hat ein Jahr länger Zeit, um ein neues Wirtschaftsgut zu erwerben.
- Der Ermäßigungsfaktor für die Abrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer wird von 3,8 auf 4,0 angehoben.
- Bei der Gewerbesteuer wird der Freibetrag für die Hinzurechnungstatbestände auf 200.000 € erhöht.
- Die maximale Bemessungsgrundlage der steuerlichen Forschungszulage wird im Zeitraum von 2020 bis 2025 auf 4 Mio. € erhöht.

(„Erstes“) Corona-Steuerhilfegesetz

Bundestag und Bundesrat hatten am 05.06.2020 bereits dem (1.) Corona-Steuerhilfegesetz zugestimmt. Konkret beinhaltet dieses Gesetz folgende steuerliche Maßnahmen:

- **Senkung des Umsatzsteuersatzes für Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen:** Der Anwendungsbereich des ermäßigten Umsatzsteuersatzes wird auf nach dem 30.06.2020 und vor dem 01.07.2021 erbrachte Restaurant- und Verpflegungsdienstleistungen erweitert. Dies gilt nicht für die Abgabe von Getränken. Grundsätzlich spielt es damit für diesen Zeit-

raum keine Rolle mehr, ob zum Beispiel entsprechende Einrichtungen für den Verzehr an Ort und Stelle bereitgestellt werden.



Hinweis: Durch die Umsetzung des 2. Corona-Steuerhilfegesetzes unterliegen Leistungen ab dem 01.07.2020 einer ermäßigten Umsatzsteuer von 5% auf Speisen (16 % auf Getränke), vom 01.01.2021 bis zum 30.06.2021 einem ermäßigten Steuersatz von 7 % auf Speisen (19 % auf Getränke) und dann (aus heutiger Sicht) ab dem 01.07.2021 wieder dem Umsatzsteuersatz von 19 % auf Speisen (Verzehr vor Ort) und Getränke.

- **Gesetzliche Regelung der Steuerbefreiung für „Corona-Sonderleistungen“:** Das Bundesfinanzministerium hat bereits geregelt, dass Arbeitgeber ihren Beschäftigten Beihilfen und Unterstützungen bis zu 1.500 € steuerfrei auszahlen oder als Sachleistungen gewähren können. Begünstigt sind zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährte Beihilfen und Unterstützungen, die Beschäftigte zwischen dem 01.03.2020 und dem 31.12.2020 erhalten. Die Leistung dieser Sonderzahlungen ist nun gesetzlich geregelt.
- **Steuerbefreiung der Arbeitgeberzuschüsse zum Kurzarbeitergeld:** Zahlt der Arbeitgeber Zuschüsse zum Kurzarbeitergeld, rechnen diese im Sozialversicherungsrecht bis zu 80 % des letzten Nettogehalts nicht zum Arbeitsentgelt und sind daher beitragsfrei. Diese Zuschüsse werden jetzt bis zu 80 % des Unterschiedsbetrags zwischen dem Soll-Entgelt und dem Ist-Entgelt steuerfrei gestellt. Mit der Steuerbefreiung wird die vielfach in Tarifverträgen vereinbarte freiwillige Aufstockung des Kurzarbeitergeldes durch den Arbeitgeber gefördert. Die Steuerbefreiung ist auf Zuschüsse begrenzt, die für Lohnzahlungszeiträume geleistet werden, die nach dem 29.02.2020 beginnen und vor dem 01.01.2021 enden. Diese Zuschüsse unterliegen allerdings dem „Progressionsvorbehalt“.

Das Gesetz beinhaltet zudem folgende weitere Maßnahmen:

- Die im Umwandlungssteuergesetz zum Formwechsel in eine Personengesellschaft und zur Einbringung von Unternehmensteilen in eine Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft definierten Rückwirkungszeiträume werden vorübergehend auf zwölf Monate verlängert.
- Die Frist für Mitteilungen über grenzüberschreitende Steuergestaltungen wurde ebenfalls verlängert.



Hinweis: Sprechen Sie uns gerne auf die Umsetzung dieser Maßnahmen an.

Tourismus

Bundesregierung will Pauschalreisevertragsrecht ändern

Die Bundesregierung hat kürzlich den Entwurf eines Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Pauschalreisevertragsrecht verabschiedet. Danach können Reiseveranstalter den Reisenden statt der sofortigen Rückerstattung des Reisepreises einen Reisegutschein im Wert der erhaltenen Vorauszahlungen anbieten. Dieser ist gegen eine etwaige Insolvenz des Reiseveranstalters abgesichert. Der Anwendungsbereich der Vorschrift ist auf die Fälle begrenzt, in denen der Reisende oder der Reiseveranstalter von einem **vor dem 08.03.2020** geschlossenen Pauschalreisevertrag zurücktritt.

Dieser Gutschein, der von staatlicher Seite im Hinblick auf die aktuelle COVID-19-Pandemie und zeitlich befristet abgesichert wird, kann nach Ende der derzeitigen Reisebeschränkungen beim Reiseveranstalter eingelöst werden. Die Absicherung erfolgt aber nur in Höhe der bereits für die Reise geleisteten Vorauszahlungen.

Nachlassverbindlichkeiten

Vergebliche Prozesskosten und Grabpflegekosten eines Dritten

Kosten, die einem Erben unmittelbar im Zusammenhang mit der Erlangung, Abwicklung, Regelung oder Verteilung des Nachlasses entstehen, sind bei der Erbschaftsteuerberechnung als Nachlassverbindlichkeiten abziehbar.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass auch **Kosten eines Zivilprozesses** abziehbar sein können, wenn ein Erbe vermeintlich zum Nachlass gehörende Ansprüche des Erblassers geltend gemacht hat. Im Streitfall hatte der Erblasser knapp vier Jahre vor seinem Tod seine Porzellansammlung einem städtischen Museum geschenkt. Nach Eintritt des Erbfalls verklagten seine Erben die Stadt auf Herausgabe der Sammlung und trugen vor, dass der Erblasser geschäftsunfähig gewesen sei. Die Klage blieb erfolglos, so dass die Erben auf den Prozesskosten sitzenblieben.

Der BFH hat entschieden, dass die Erben die Prozesskosten als Nachlassverbindlichkeiten abziehen können. Zu den Nachlassverbindlichkeiten zählten auch Ausgaben, die ein Erbe durch die gerichtliche Geltendmachung von (vermeintlich) zum Nachlass gehörenden Ansprüchen des Erblassers zu tragen habe. Die Kosten müssten allerdings in einem engen **zeitlichen und sachlichen Zusammenhang** mit dem Erwerb von Todes wegen stehen und dürften nicht erst durch die spätere Verwaltung des Nachlasses anfallen.


In einem weiteren Urteil hat der BFH Folgendes entschieden: Hat sich ein Erblasser zu Lebzeiten zur Pflege der **Wahlgrabstätte eines Dritten** verpflichtet und geht diese Pflicht später auf den Erben über, kann Letzterer die Grabpflegeaufwendungen erbschaftsteuermindernd als Nachlassverbindlichkeiten geltend machen. Der BFH hat die Sache allerdings an das Finanzgericht zurückverwiesen. Unter anderem ist noch zu klären, ob das Grabnutzungsrecht und die Grabpflegeverpflichtung im Streitfall tatsächlich auf den Alleinerben übergegangen waren.

2. ... für Unternehmer


Risikomanagement

Vom Finanzamt übersehener Gewinn von 128.000 € bleibt unbesteuert

Es klingt zu schön, um wahr zu sein: Ein Selbständiger erwirtschaftet einen Gewinn von rund 128.000 €, gibt diesen Betrag ordnungsgemäß in seiner Steuererklärung an, muss aber im Ergebnis keine Einkommensteuer zahlen. Dieser Fall lag kürzlich dem Bundesfinanzhof (BFH) vor. Das Finanzamt hatte den erklärten Gewinn beim Einscannen der Unterlagen übersehen und diesen Fehler erst im Folgejahr bemerkt. Den ursprünglichen Steuerbescheid hatte es daraufhin aufgrund einer „**offenbaren Unrichtigkeit**“ geändert.

 **Hinweis:** Eine solche Bescheidänderung ist zulässig, wenn der Finanzbehörde beim Erlass eines Verwaltungsakts Schreib- oder Rechenfehler oder ähnliche offenbare Unrichtigkeiten unterlaufen sind. Dabei muss es sich um „mechanische Versehen“ handeln.

Der Selbständige klagte gegen die nachträgliche Besteuerung seiner Einkünfte und erhielt Rückenbedeckung vom BFH. Er hat entschieden, dass eine Änderung aufgrund einer offenbaren Unrichtigkeit nicht erfolgen darf, wenn dem Sachbearbeiter des Finanzamts ein Tatsachen- oder Rechtsirrtum unterlaufen ist oder er den Sachverhalt mangelhaft aufgeklärt hat. Im Streitfall lag daher **kein bloßes mechanisches Versehen** vor. Der BFH stellte fest, dass das Computersystem des Finanzamts bei der Erstbearbeitung der Einkommensteuererklärung mehrere Prüf- und Risikohinweise ausgegeben hatte. Diese deuteten auf (zu) geringe Einkünfte hin und sahen eine personelle Prüfung des als risikobehaftet eingestuft Falls vor. Trotz der Hinweise hatte die Sachbearbeiterin den Fall letztlich freigegeben - eine Prüfung hätte sich ihr jedoch aufdrängen müssen.

 **Hinweis:** Der ursprüngliche Steuerbescheid war also nicht mehr änderbar, so dass der Gewinn endgültig unbesteuert blieb.

Vorsteuervergütungsverfahren:

Fristablauf am 30.09.2020

Deutsche Unternehmer, die vorsteuerabzugsberechtigt sind, erhalten die in einem anderen EU-Mitgliedstaat gezahlte Umsatzsteuer auf Antrag erstattet.

Dabei ist der Antrag auf Vorsteuervergütung allein auf elektronischem Weg beim Bundeszentralamt für Steuern (www.bzst.de) und bis spätestens 30.09.2020 für Rechnungen aus 2019 zu stellen. Der Vergütungsbetrag muss grundsätzlich mindestens 50 EUR betragen, kann sich in bestimmten Einzelfällen aber auch auf 400 EUR erhöhen.

Das BZSt prüft dann, ob der Antragsteller zum Vorsteuerabzug berechtigt ist und entscheidet dann über die Weiterleitung des Antrags an den eigentlichen Erstattungsstaat.

Gerne unterstützen wir Sie bei der Antragstellung.

Kirchensteuerabzugs (KISTAM)

Regelabfrage von ausschüttenden Kapitalgesellschaften

Kapitalerträge werden grundsätzlich mit 25 Prozent abgeltend besteuert. Gesellschaften, die zum Einbehalt der Kapitalertragsteuer verpflichtet sind, müssen auf Dividenden und andere Gewinnausschüttungen neben der Abgeltungsteuer und dem Solidaritätszuschlag auch die Kirchensteuer für ihre Gesellschafter einbehalten und abführen.

Sie müssen daher jährlich wiederkehrend in den Wochen vom 01.09. bis 31.10. beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) abfragen, ob ihre Anteilseigner zum Stichtag 31.08. des Jahres kirchensteuerpflichtig waren (sog. Regelabfrage).

Diese Daten sind dann Grundlage für den Einbehalt und die Abführung der Kirchensteuer auf Kapitalerträge im Folgejahr. In diese Regelabfrage sind grundsätzlich alle potentiellen Gläubiger von Kapitalerträgen mit einzubeziehen, mit denen der Kirchensteuerabzugsverpflichtete im Abfragezeitpunkt in einer rechtlichen Verbindung steht. Ausnahmen bestehen:

- Bei Ein-Mann-Gesellschaften, deren Alleingesellschafter konfessionslos ist oder keiner steuererhebenden Religionsgemeinschaft angehört.
- Bei Kapitalgesellschaften, die nicht beabsichtigen im Folgejahr eine kapitalertragsteuerpflichtige Ausschüttung vorzunehmen.
- In Fällen, in denen eine NV-Bescheinigung vorliegt.

- Bei Steuer-Ausländern.

Manipulationssichere Kassensysteme:

Keine Fristverlängerung bei Kassenaufrüstung über den 30.09.2020

Elektronische Aufzeichnungssysteme, insbesondere Registrierkassen und Kassensysteme, müssen bis spätestens 30.09.2020 mit einer zertifizierten technischen Sicherheitseinrichtungen (TSE) ausgerüstet sein. Das Bundesfinanzministerium (BMF) lehnt eine abermalige Verlängerung der Schonfrist für die Kassennachrüstung – trotz Corona-Krise - ab.

Quelle: BMF, Schreiben v. 30.6.2020 - IV A 4 - S 0316-a/20/10007: 002 (il)

Hintergrund: Laut Gesetz hätte die TSE bereits zu Jahresbeginn eingeführt sein sollen. Bei einer TSE handelt es sich um ein Sicherheitsmodul, das der lückenlosen und unveränderbaren Aufzeichnung aller Kassenvorgänge dient. Weil diese Sicherheitseinrichtungen anfangs aber nicht (flächendeckend) am Markt verfügbar waren, verkündete das BMF eine sog. Nichtbeanstandungsregelung. Darin wurde die Nichtbeanstandung seitens der Finanzämter bei Verwendung elektronischer Aufzeichnungssysteme ohne zertifizierte TSE bis Ende September 2020 angekündigt.

Empfehlung: Ab 01.10.2020 wird es nun wohl endgültig ernst. Zwar wurde in einzelnen Bundesländern verfügt, dass eine längere Frist gewährt wird. So verlängern Baden-Württemberg), Hessen, Hamburg, Nordrhein-Westfalen, Bayern, Niedersachsen, Schleswig-Holstein und das Saarland die Frist bis zum 31.03.2021, allerdings nur unter den nachfolgenden Voraussetzungen:

1. Es muss durch geeignete Unterlagen (z.B. Bescheinigung des beauftragten Unternehmers) belegt werden, dass die für seinen Betrieb erforderliche Anzahl an TSE bis zum 30.09.2020 (in Niedersachsen bis zum 31.08.2020) bei einem Kassenfachhändler, einem Kassensystemhersteller oder einem anderen Dienstleister im Kassensystembereich verbindlich bestellt wurde und dieser bestätigt, dass der Einbau bis zum 30. September nicht möglich ist oder
2. dass bei cloudbasierten Kassensystemen (für die aktuell (Stand: 10.7.2020) noch keine zertifizierte TSE am Markt erhältlich ist) der Einbau einer cloudbasierten TSE aber vorgesehen ist. Die Nichtverfügbarkeit muss durch ein entsprechendes Dokument (z. B. des Kassensystemherstellers) nachgewiesen werden. Der Einsatz der cloudbasierten oder eine anderen TSE

muss auch in diesen Fällen bis zum 31.03.2021 sichergestellt werden.

Unternehmen sollten daher dringend auf ihren Kassenhersteller bzw. Kassensachhändler zugehen und eine zeitnahe Implementierung in die Wege leiten.

Bei Betriebsprüfungen legen die Finanzämter nämlich verstärkt ihr Augenmerk auf Registrierkassen bzw. Kassensysteme. Dabei wird insbesondere die Ordnungsmäßigkeit der Kassenführung sehr genau geprüft, v.a. bei bargeldintensiven Betrieben wie z.B. Gaststätten. Diese (Kassen-)Prüfungen führen leider häufig zu Beanstandungen und damit in aller Regel auch zu Hinzuschätzungen. Letztere können eine Höhe von 10 % und mehr des Jahresumsatzes erreichen. Zudem ist die Einleitung eines Strafverfahrens denkbar!

3. ... für GmbH-Geschäftsführer

Verlustuntergang

Keine Ausschlussfrist für Antrag auf fortführungsgebundenen Verlust

Die körperschaftsteuerlichen Verlustuntergangsregelungen sind einer der komplexesten Teile des Unternehmenssteuerrechts. In der Praxis machen stete Rechts- und Rechtsprechungsänderungen die Umsetzung zur Herausforderung. Neuester Clou des Gesetzgebers ist der umstrittene fortführungsgebundene **Verlustvortrag**. Vereinfacht dargestellt, ermöglicht ein Antrag auf Feststellung eines solchen Verlusts, dass ein bestehender Verlustvortrag über einen schädlichen Anteilswechsel hinaus „hinübergerettet“ wird. Der Nachteil dieses Verlustvortrags ist, dass der Geschäftsbetrieb nicht verändert werden darf, solange der Verlustvortrag noch existiert. Zudem darf kein „schädliches Ereignis“ eintreten (z.B. die Beteiligung an einer Mitunternehmerschaft).

In einem Streitfall vor dem Finanzgericht Köln (FG) ging es jedoch zunächst einmal um den Antrag auf Feststellung des fortführungsgebundenen Verlustvortrags: Im Gesetz steht, dass der Antrag in der Steuererklärung gestellt werden muss. Im Urteilsfall war versäumt worden, den Antrag in der erstmaligen Steuererklärung zu stellen. Er wurde erst im Rahmen eines Rechtsbehelfsverfahrens gestellt, in dem eine korrigierte Steuererklärung - diesmal mit Antrag - einreicht wurde. Unter Verweis auf die Gesetzesformulierung lehnte das Finanzamt den Einspruch ab. Das FG vertrat jedoch die Auffassung, dass im Gesetz nicht die Formulierung „in der erstmaligen Steuererklärung“ enthalten sei, so dass der Antrag noch ohne weiteres gestellt werden konnte.

GS Hinweis: In dem Verfahren ging es ausschließlich um die Aussetzung der Vollziehung. In der Hauptsache wird das FG noch zu entscheiden haben, ob ein fortführungsgebundener Verlustvortrag festgestellt werden kann.

4. ... für Arbeitgeber und Arbeitnehmer

Kurzarbeitergeld

Arbeitnehmer sollten Progressionsvorbereit einkalkulieren

Zurzeit sind viele Arbeitnehmer in Kurzarbeit tätig. Das Kurzarbeitergeld ist als Lohnersatzleistung zwar steuerfrei, unterliegt aber dem **Progressionsvorbereit**. Es erhöht also den persönlichen Steuersatz, mit dem das restliche Einkommen des Arbeitnehmers versteuert wird. Im Rahmen der Einkommensteuerveranlagung kann es deshalb schnell zu Steuernachzahlungen kommen.

Beispiel: Ein lediger Arbeitnehmer bezieht im Jahr 2020 insgesamt 4.000 € Kurzarbeitergeld. Sein zu versteuerndes Einkommen beträgt 30.000 €. Ohne Kurzarbeitergeld würde seine Einkommensteuer bei 5.187 € liegen, aufgrund des Progressionsvorbereits erhöht sich die Steuer auf 5.684 €. Das Kurzarbeitergeld führt hier zu einer steuerlichen Mehrbelastung der übrigen Einkünfte von 497 €.

GS Hinweis: Wer Kurzarbeitergeld bezieht, sollte also gegebenenfalls Rücklagen für eine etwaige Steuernachzahlung bilden.

5. ... für Hausbesitzer

Immobilienvermittlung

Neuer Verteilungsschlüssel bei den Maklerkosten beschlossen

Das Gesetz über die **Verteilung der Maklerkosten** bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser ist beschlossene Sache. Maklerverträge betreffend Wohnungen und Einfamilienhäuser, die von Privatpersonen abgeschlossen werden, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit jetzt der Textform. Hierfür reicht zum Beispiel eine E-Mail aus. Was die Provision angeht, ist nun eine Kostenteilung zwingend. Zu unterscheiden sind zwei Fälle:

- **Beauftragung von nur einer Seite:** Wenn nur der Käufer oder nur der Verkäufer den Makler beauftragt, ist eine Vereinbarung zur Übernahme der Maklerkosten durch die andere Partei nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung der Provision mindestens in gleicher Höhe ver-

pflichtet bleibt. Ein solcher Zahlungs- oder Erstattungsanspruch wird erst fällig, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, nachweist, dass sie ihrer Verpflichtung zur Zahlung der Provision nachgekommen ist.

- **Beauftragung von beiden Seiten:** Sofern sich der Makler für die Vermittlung derselben Immobilie sowohl von deren Verkäufer als auch vom Käufer eine Provision versprechen lässt, darf er mit beiden Parteien nur eine Vereinbarung jeweils über die Hälfte der gesamten Provision treffen.