Formulierungsvorschläge Heft 2/2016

# Jahresrückblick – Steuerrecht, *Dr. Jörg Ihle*

**S. 57**

**Mögliche Hinweise des Notars auf einkommensteuerliche Folgen einer zinslosen Stundung der Kaufpreisforderung für mehr als ein Jahr:**

Der Notar hat den Verkäufer über das in dem Verzicht auf Stundungszinsen liegende wirtschaftliche Risiko angesichts einer Laufzeit von \*\*\* Jahren im Hinblick auf den allgemeinen Geldwertverfall hingewiesen. Den Beteiligten ist ferner bekannt, dass der (abgezinste) Barwert des Kaufpreises demnach deutlich niedriger ist als € \*\*\*, der Barwert der Kaufpreisforderung jedoch die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung (soweit auf das Gebäude entfallend) bildet. Der Notar hat den Verkäufer außerdem darauf hingewiesen, dass die Ratenzahlungen bei ihm mit Zufluss zu (fiktiven) einkommensteuerpflichten Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG führen können.

**Praxisforum** – **Das vertragliche Aufrechnungsverbot in Bauträgerverträgen und Freigabeversprechen nach § 3 MaBV unter Berücksichtigung der Einschränkungen nach dem AGB-Recht, *Wolfgang Schulz***

**S. 69**

**Aufrechnungsverbot:**

1. Alternative Kurzfassung:

Eine Aufrechnung durch den Erwerber gegen Ansprüche des Bauträgers ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig, es sei denn die Gegenforderung des Erwerbers beruht auf demselben rechtlichen Verhältnis wie dieser Vertrag.

2. Alternative Langfassung:

Eine Aufrechnung durch den Erwerber gegen Ansprüche des Bauträgers ist nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig, es sei denn die Gegenforderung des Erwerbers beruht auf demselben rechtlichen Verhältnis wie dieser Vertrag. Ausgenommen von dem Aufrechnungsverbot sind damit sämtliche Ansprüche des Erwerbers wegen evtl. mangelhafter oder nicht rechtzeitiger Erfüllung der den Bauträger treffenden Verpflichtungen aus dem Vertrag insbesondere jedoch Schadensersatzansprüche, Fertigstellungsmehrkosten, Vorschussansprüche nach § 637 Abs. 3 BGB und Mängelbeseitigungskosten.

**Musterfreigabeversprechen (Bundesnotarkammer):**

Unsere vorstehenden Verpflichtungen zur Freigabe bestehen nicht, soweit die Vertragssumme nicht mehr geschuldet ist, weil mit einer Forderung gegen den Bauträger aufgerechnet wurde, die nicht dem kaufvertraglichen Rechtsverhältnis entstammt.