HEIKO BRAND

STEUERKANZLEI

Paul-Hartmann-Straße 61, 89522 Heidenheim

Fon: 07321 277 19-0 | Email: info@steuerberater-brand.de

Wir sind unseren Mandanten ein zuverlässiger Partner in allen Beratungssituationen, sei es bei der Beantwortung von Spezialfragen oder auch bei der Lösung komplexer Probleme. Sprechen Sie uns an!

Unsere Beratungsschwerpunkte liegen in den Bereichen

- ☑ Steuerberatung
- ☑ Existenzgründungen
- ☑ Firmenumstrukturierungen
- ☑ Sanierungen/Sanierungsgutachten
- ☑ Unternehmens- und Wirtschaftsberatung
- ☑ Coaching für Unternehmer

Branchenbrief Immobilien (Juli 2015)

FOCUS MONEY

Wir sind unter die TOP Steuerberater in Deutschland von FOCUS MONEY 2016 gewählt worden. Bereits zum 3ten Mal in Folge!

AUSGEZEICHNET TOP Steuerberater FOCUS-MONEY-TEST 2016

www.stb-hdh.de

Themen dieser Ausgabe:

1. Ehegatten-Darlehen: Vorsicht bei finanzieller Abhängigkeit
2. Kündigung wegen Eigenbedarf: Sind 130 qm zu viel für einen Studenten?
3. Verwitterte Fenster: Kein Anspruch des Mieters auf Instandsetzung oder Mietminderung
4. Tierhaltung: 80 Vögel sind eindeutig zu viel
5. Schönheitsreparaturen: Der Bundesgerichtshof ändert die Spielregeln
6. Wohnungseigentum: Gemeinschaft darf rechtswidrigen Zustand auch nach Ablauf der Verjährung beseitigen
7. Wie werden Fahrten zu dem einzigen Auftraggeber abgerechnet?
8. Investitionsabzugsbetrag: Aufstockung ist möglich
9. Kosten für den behindertengerechten Umbau einer Dusche sind außergewöhnliche Belastungen
10. Sanierungsbedingter Leerstand: Wann die Grundsteuer erlassen werden kann
11. Ebenerdige Terrasse: Ohne Abgrenzung ist kein Sondereigentum möglich
12. Ersatz von Teppich durch Parkett: Ist das ein Nachteil für andere Eigentümer?
13. Tierhaltung: Mehr als ein Hund pro Wohnung ist oft zu viel
14. Wohnungseigentum: Das Parken auf der Anlage kann eingeschränkt werden
15. Betriebsstätte im eigenen Wohnhaus: Wann liegt ein Arbeitsunfall vor?
16. Schaukel und Sandkasten: Alle Eigentümer müssen zustimmen
17. Vergebliche Bau-, Abriss- und Prozesskosten: Wie werden sie steuerlich behandelt?
18. Kündigung möglich, auch wenn Eigenbedarf vorhersehbar war
19. Aufteilungsmaßstab für die Vorsteuer aus der Insolvenzverwalter-Vergütung
20. Auslandsreisen: Für viele Länder gibt es neue Pauschalen
21. Behinderungsbedingter Umbau: Kosten können außergewöhnliche Belastungen sein
22. Rechnungsberichtigungen: Rückwirkung ja oder nein?
23. Reisekosten: Für Unternehmer gelten fast die gleichen Regeln wie für Arbeitnehmer
24. Kann die Steuererklärung wirksam per Fax übermittelt werden?
25. Modernisierungsmieterhöhung: Nicht für ersparte Instandsetzungen
26. Steuerbegünstigt: Dichtheitsprüfung einer Abwasserleitung
27. Anlieger müssen für Erschließung aufkommen - aber nicht unbegrenzt
28. Rauchen auf dem Balkon: Müssen andere Mieter das dulden?
29. Kosten für Baumkontrolle: Nicht immer muss der Mieter sie zahlen
30. Einkommensteuer 2014: Veranlagung startet ab Mitte März
31. Ordnungsgemäße Buchführung im IT-Zeitalter
32. Keine Uneinbringlichkeit einer Forderung vor Klageerhebung
33. Neue Sachbezugswerte ab 1.1.2015
34. Scheidung: Ex-Schwiegereltern können geschenktes Haus auch nach vielen Jahren zurückfordern
35. Elektronische Kontoauszüge: Aufbewahrung und Archivierung
36. Wird der Mindestlohn eingehalten? Das Hauptzollamt prüft
37. Einheitsbewertung ist verfassungswidrig
38. Verletzung von Ermittlungspflichten: Finanzamt darf Bescheid nicht ändern. Oder doch?
39. Auch bei hohem Leerstand: Warmwasserkosten können teilweise nach Verbrauch abgerechnet werden
40. Nach Teil-Einspruchsentscheidung kein erneuter Einspruch möglich

FOCUS MONEY

Wir sind unter die TOP Steuerberater in Deutschland von FOCUS MONEY 2016 gewählt worden. Bereits zum 3ten Mal in Folge!

AUSGEZEICHNET TOP Steuerberater FOCUS-MONEY-TEST 2016

www.stb-hdh.de

41. Mindestlohn: Neue Dokumentationspflichten unbedingt beachten
42. Mehrjähriger Leerstand einer Doppelhaushälfte: Vorsteuerabzug trotzdem möglich
43. Bilanzberichtigung: Subjektiver Fehlerbegriff wird aufgegeben
44. Heizkostenabrechnung: Muss der Vermieter Heizöl so billig wie möglich einkaufen?
45. Vermieter muss Versicherung in Anspruch nehmen
46. Einspruch: Eine einfache E-Mail soll genügen
47. Verzicht auf Finanzplandarlehen bei Sanierungsgewinnen
48. Berichtigung bei Fehlbeurteilung des Vorsteuerabzugs
49. Investitionsabzugsbetrag: Berechnung der Betriebsgröße
50. Lohnsteuer-Nachschau: Wenn das Finanzamt spontan vorbeischaut
51. Einzelner Wohnungseigentümer kann Sanierung des Gemeinschaftseigentums verlangen
52. Ausgleichszahlung für rechtswidrig geleistete Mehrarbeit ist Arbeitslohn
53. Wohnungseigentumsrecht: Bestehende Rauchwarnmelder müssen berücksichtigt werden
54. Wann Alkohol eine Kündigung rechtfertigt
55. Steuerberater darf Einspruch nicht eigenmächtig zurücknehmen
56. Vermieter darf Kamera-Attrappen anbringen
57. Wertminderung eines Grundstücks als Werbungskosten
58. Neues zum Reverse-Charge-Verfahren
59. Voraussetzungen für Teilwertabschreibung bzw. Wertaufholung
60. Steuerliche Grundsätze zur Bürgschaftsübernahme
61. Firmenwagen: Bemessung der anteiligen Kosten bei Leasingsonderzahlung
62. Benachteiligung wegen des Geschlechts bei der Bewerbung?
63. Eigentümer können Stellplätze zugelassenen Fahrzeugen vorbehalten
64. Einspruch durch einfache E-Mail ist unwirksam
65. Elektronische Kontoauszüge werden als Buchungsbeleg anerkannt
66. Der gesetzliche Zinssatz von 6 % pro Jahr ist nicht verfassungswidrig
67. Investitionsabzugsbetrag: Nachträglicher Ansatz für ein anderes angeschafftes Wirtschaftsgut ist möglich
68. Mieter muss Arbeiten tagsüber dulden
69. Kein Gewerbesteuererlass bei gewerblicher Zwischenvermietung
70. Wann verfolgt der Vermieter eine Einkunftserzielungsabsicht?
71. Erbschaftsteuer: Grundstück im Zustand der Bebauung
72. Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden
73. Gewerbesteuerkürzung bei der Beteiligung an einer Grundstücks-GbR
74. Bekanntgabe im Ferrari-Fax-Verfahren
75. Mieter kann gefährliches Wespennest sofort entfernen lassen
76. Mieter muss Fotografieren in der Wohnung nicht dulden
77. Auch Minijobber haben Urlaubsanspruch
78. Keine Steuerbefreiung bei letztwilliger Zuwendung eines Wohnrechts
79. Beginn der Einspruchsfrist: Wann der Einwurf in den Briefkasten nicht genügt
80. Anwendung des Umsatzschlüssels bei gemischt genutzten Gebäuden
81. Praxiserwerb: Kassenzulassung als nicht abschreibbares Einzelwirtschaftsgut
82. Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer bei nicht nutzbarem "Amtszimmer"
83. Kein Werbungskostenabzug für Arbeitsecke in 1-Zimmer-Apartment
84. Herstellung eines Hausanschlusses ist steuerbegünstigte Handwerkerleistung

FOCUS MONEY
Wir sind unter die TOP Steuerberater in Deutschland von FOCUS MONEY 2016 gewählt worden. Bereits zum 3ten Mal in Folge!
AUSGEZEICHNET TOP Steuerberater FOCUS-MONEY-TEST 2016
www.stb-hdh.de

85. Reisekosten 2014: Wann Fahrten zu Baustellen Reisekosten sind

86. Aufbewahrung: Wie lange dürfen Bewerberdaten gespeichert werden?

87. Steuerbescheid per Fax: 3-Tages-Fiktion gilt nicht

88. Auswirkungen des Mindestlohns auf Minijobs

89. Kein Schuldzinsenabzug nach Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht

90. Abzug nachträglicher Schuldzinsen als Werbungskosten

91. Reverse-Charge-Verfahren: Neues zur Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen

92. Einzelfragen zur Spendenhaftung geklärt

93. Bundesgerichtshof entscheidet: Kein Mitverschulden wegen Nichttragens eines Fahrradhelms

94. Kündigung wegen Hinaustragens der Vermieterin ist unwirksam

95. Untervermietung bei Auslandsaufenthalt erlaubt

96. Sind Probearbeit und Schnuppertage sozialversicherungspflichtig?

97. Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilienverkauf: Kein Werbungskostenabzug

98. Steuerbegünstigung trotz SM-Studio in Ferienwohnung

99. Abzug nachträglicher Schuldzinsen nach Veräußerung trotz Liebhaberei?

100. Mietkaution: Zur Verwertung im laufenden Mietverhältnis

101. Zur Anwendbarkeit von § 16 BewG bei Erbschaft- und Schenkungsteuer

102. ErbSt: Bewertungsabschlag für Grundstücke im Zustand der Bebauung

103. Zur Schadensersatzpflicht beim Grundstücksverkauf

104. Nachverpfändung: Auslegung einer Eintragungsbewilligung

105. Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen: Neues vom BMF

106. GrEStG: Kann Erbengemeinschaft selbstständiger Rechtsträger sein?

107. Zur Charakterisierung von Anschaffungsdarlehen als Dauerschuld

108. BMF zur Aufteilung der Vorsteuer bei Gemeinkosten

109. Erwerb eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks: Kein Bewertungsabschlag

110. Photovoltaikanlage auf Hausdach: Kein Teilabzug privater Gebäudekosten

111. Grunderwerbsteuer bei Grundstücksschenkung unter Auflage

FOCUS MONEY

Wir sind unter die TOP Steuerberater in Deutschland von FOCUS MONEY 2016 gewählt worden. Bereits zum 3ten Mal in Folge!

AUSGEZEICHNET TOP Steuerberater FOCUS-MONEY-TEST 2016

www.stb-hdh.de

1. Ehegatten-Darlehen: Vorsicht bei finanzieller Abhängigkeit

Bei Darlehen unter Ehegatten kann die Anwendung des Abgeltungsteuersatzes ausgeschlossen sein. Das gilt z. B. dann, wenn der Darlehensgeber auf seinen von ihm finanziell abhängigen Ehegatten einen beherrschenden Einfluss ausüben kann.

Hintergrund

Der Ehemann M gewährte seiner Ehefrau F für die Anschaffung und Renovierung eines Mietshauses teilweise besicherte Darlehen. F war mangels eigener Mittel und Kreditwürdigkeit auf die Darlehensgewährung durch M anwiesen. Der Zinssatz betrug 4 % bis 5,35 %. Die in den Jahren 2007 und 2008 fälligen Zinsen waren bis 2009 gestundet und wurden von F in 2009 an M gezahlt.

Für 2009 erklärte M Zinserträge von rund 27.000 EUR, für die er die Anwendung des Abgeltungsteuersatzes beantragte. F machte einen entsprechenden Werbungskostenüberschuss bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend.

Das Finanzamt unterwarf die Zinserträge jedoch der tariflichen Steuer. Die Begründung: Nach der gesetzlichen Regelung ist der Abgeltungsteuersatz ausgeschlossen, wenn Gläubiger und Schuldner einander nahestehende Personen sind. Ebenso entschied das Finanzgericht.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof schloss sich der Meinung von Finanzamt und Finanzgericht an und wies die Revision der Eheleute zurück. Eheleute fallen zwar unter den Begriff der "nahestehenden Person". Denn das sind alle natürlichen Personen, die zueinander in enger Beziehung stehen. Ein allein aus der Eheschließung abgeleitetes persönliches Interesse reicht jedoch nicht aus, um ein Näheverhältnis zu begründen. Ein solches Näheverhältnis liegt vielmehr nur dann vor, wenn der Darlehensgeber auf den Darlehensnehmer einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Das ist im Streitfall zu bejahen. Denn F verblieb hinsichtlich der Finanzierung kein Entscheidungsspielraum, da ein fremder Dritter das Objekt nicht zu 100 % finanziert hätte. F war bei der Darlehensaufnahme von M als Darlehensgeber absolut finanziell abhängig.

In dieser Auslegung ist die Versagung des Abgeltungsteuersatzes nicht verfassungswidrig. Das Grundgesetz verbietet es, Ehegatten im Vergleich zu Ledigen allein deshalb steuerlich schlechter zu stellen, weil sie verheiratet sind. Liegen jedoch Beweisanzeichen für die Annahme gleichgerichteter Interessen vor, ist der Einwand, Verheiratete seien schlechter gestellt, unbegründet. Denn die Benachteiligung der Verheirateten ergibt sich dann aus konkreten Anhaltspunkten, die für eine enge Wirtschaftsgemeinschaft der Ehegatten im Einzelfall sprechen. Der Ausschluss des Abgeltungsteuersatzes beruht im Streitfall somit nicht auf dem aufgrund der Eheschließung vermuteten persönlichen Näheverhältnis der Eheleute, sondern auf dem wirtschaftlichen Abhängigkeitsverhältnis der F von M, da kein fremder Dritter die Gesamtfinanzierung des Objekts übernommen hätte.

2. Kündigung wegen Eigenbedarf: Sind 130 qm zu viel für einen Studenten?

Kündigt der Vermieter einer Wohnung den Mietvertrag wegen Eigenbedarf, unterstellen die Mieter oft, dass die Kündigung rechtsmissbräuchlich ist. Soll in einer 130 qm großen Wohnung der studierende Sohn wohnen, liegt der Verdacht des Rechtsmissbrauchs nahe. Doch der Bundesgerichtshof macht sich hier für die Vermieter stark.

Hintergrund

Das Mietverhältnis über eine ca. 130 qm große 4-Zimmer-Wohnung in Karlsruhe besteht seit dem Jahr 2000. Im Oktober 2012 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31.7.2013. Zur Begründung führte er aus, sein 22-jähriger Sohn, der in Karlsruhe studiere, wolle nach der Rückkehr von einem Auslandsaufenthalt einen eigenen Hausstand gründen.

Die Mieter akzeptieren die Kündigung nicht. Das Amtsgericht hat der daraufhin erhobenen Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht hat diese abgewiesen.

FOCUS MONEY
Wir sind unter die TOP Steuerberater in Deutschland von FOCUS MONEY 2016 gewählt worden. Bereits zum 3ten Mal in Folge!
AUSGEZEICHNET TOP Steuerberater FOCUS-MONEY-TEST 2016
www.stb-hdh.de

Nach Auffassung des Landgerichts ist die Kündigung rechtsmissbräuchlich, weil der geltend gemachte Wohnbedarf überhöht ist. Für einen alleinstehenden Studenten sind Wohnungsgrößen ab 100 qm regelmäßig unangemessen.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof folgt den Argumenten des Landgerichts nicht, denn mit diesen lässt sich die Eigenbedarfskündigung nicht als rechtmissbräuchlich einordnen.

In den Regeln zur Eigenbedarfskündigung hat der Gesetzgeber das Erlangungsinteresse des Vermieters und das Bestandsinteresse des Mieters abgewogen. Diese Interessenabwägung müssen die Gerichte in einer Weise nachvollziehen, die den Belangen beider Seiten Rechnung trägt.

Den Entschluss des Vermieters, seine Wohnung selbst zu nutzen oder durch Angehörige nutzen zu lassen, müssen die Gerichte achten, ebenso wie die Ansicht des Vermieters, welchen Wohnbedarf er als angemessen ansieht. Den vom Vermieter angemeldeten Wohnbedarf dürfen die Gerichte daher nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch überprüfen. Rechtsmissbräuchlich ist aber nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf. Zudem ist die Prüfung am Einzelfall auszurichten. Eine pauschale Beurteilung, etwa dass Wohnungen bestimmter Größen für eine bestimmte Personenzahl ausreichen, ist unzulässig.

3. Verwitterte Fenster: Kein Anspruch des Mieters auf Instandsetzung oder Mietminderung

Auch wenn ein verwitterter Anstrich der Fenster den Mieter stört, kann er weder Instandsetzung verlangen noch eine Minderung der Miete geltend machen. Denn für sich allein stellt dies keinen Mietmangel dar.

Hintergrund

Die Mieterin einer Wohnung verlangte von der Vermieterin, die Fenster von außen zu streichen, da der Außenanstrich sämtlicher Holzfenster abgenutzt und erneuerungsbedürftig ist. Die Mieterin setzte eine Frist zur Abhilfe; außerdem erklärte sie, die Miete nur unter Vorbehalt zu zahlen.

Die Vermieterin kam der Aufforderung, die Fenster neu zu streichen, nicht nach. Die Mieterin verlangt deshalb, dass die Vermieterin zur Erneuerung des Außenanstrichs der Fenster verurteilt wird. Darüber hinaus möchte sie die Miete um 5 % mindern, bis der Neuanstrich fertig ist, und bis dahin auch noch 15 % der Miete zurückbehalten.

Entscheidung

Vor dem Amtsgericht scheitert die Mieterin mit ihrer Klage. Die Begründung der Richter: Der verwitterte Zustand des Außenanstrichs der Fenster hindert nicht den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache. Die Befürchtung, das Reinigen der Fenster sei erschwert, weil man an der abgeblätterten Farbe hängen bleiben könnte, schränkt den Mietgebrauch nicht ein. Dem Mieter ist es zumutbar, beim Reinigen der Fenster auf die abgeblätterte Farbe zu achten und es so zu vermeiden, daran mit der Kleidung oder dem Putztuch hängenzubleiben.

Die Mietsache ist auch sonst nicht mangelhaft. Aktuell liegt keine Undichtigkeit der Fenster, die dann möglicherweise einen Mangel begründen vor.

Unter dem Gesichtspunkt eines optischen Mangels kann die Mieterin eine Instandsetzung des Fensteranstrichs ebenfalls nicht verlangen. Auch insoweit müsste sich eine Gebrauchseinschränkung ergeben. Dies könnte etwa dann der Fall sein, wenn die Mieterin in besonderer Weise auf den optischen Eindruck des Zugangs zu ihrer Wohnung beispielsweise aus beruflichen Gründen angewiesen ist. Dies ist hier aber nicht der Fall.

Eine Mietminderung kommt nicht in Betracht, da durch den Zustand der Fenster keine Gebrauchsbeeinträchtigung gegeben ist. Folglich besteht auch kein Zurückbehaltungsrecht.

4. Tierhaltung: 80 Vögel sind eindeutig zu viel

Tiere in der Mietwohnung – das sorgt immer wieder für Streit zwischen Mieter und Vermieter. Für Vögel braucht der Mieter grundsätzlich keine Erlaubnis des Vermieters. Wenn es jedoch zu viele Vögel werden, kann dies aber eine fristlose Kündigung rechtfertigen.

Hintergrund

Die Mieterin hielt in der Wohnung mit einer Wohnfläche von 51 qm in einem Zimmer insgesamt 60 bis 80 Vögel. Die Tiere konnten sich in dem Zimmer frei bewegen. Die Zimmertür war durch einen Holzrahmen mit Maschendraht ersetzt.

Nach Beschwerden durch andere Hausbewohner forderte die Vermieterin die Mieterin unter Fristsetzung auf, die Tierhaltung zu beenden. Dem kam die Mieterin nicht nach. Schließlich kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos.

Entscheidung

Die Kündigung war gerechtfertigt, und zwar vor allem deshalb, weil die Mieterin trotz Abmahnung die übermäßige Vogelhaltung fortgesetzt hat.

Zwar ist die Haltung von Kleintieren wie Vögeln durch den Mieter nicht erlaubnispflichtig. Es ist aber die Grenze des zulässigen Mietgebrauchs zu beachten. Hier war der zulässige Mietgebrauch durch die Einrichtung des "Vogelzimmers" und die darin betriebene Vogelzucht deutlich überschritten. Das Zimmer wurde dem Wohngebrauch vollständig entzogen. Eine ordnungsgemäße Belüftung, Reinigung und Beheizung war unter diesen Umständen nicht mehr möglich. Hinzu kommt, dass die anderen Hausbewohner durch die Vogelhaltung massiv gestört wurden.

5. Schönheitsreparaturen: Der Bundesgerichtshof ändert die Spielregeln

Schönheitsreparaturen können nicht mehr formularmäßig auf den Mieter übertragen werden, wenn die Wohnung unrenoviert übergeben wurde. Auch Quotenabgeltungsklauseln sind jetzt unwirksam. Insoweit rückt der Bundesgerichtshof von seiner bisherigen Rechtsprechung ab.

Übernimmt der Mieter eine Wohnung unrenoviert, darf er nicht durch eine Formularklausel zu Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich verpflichtet werden. Denn eine solche Klausel verpflichtet den Mieter dazu, sämtliche Gebrauchsspuren des Vormieters zu beseitigen. Dies führt dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Der Bundesgerichtshof hat damit seine frühere Rechtsprechung aufgegeben, dass die Schönheitsreparaturen auch bei einer zu Mietbeginn dem Mieter unrenoviert überlassenen Wohnung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen auf den Mieter übertragen werden können.

Für die Abgrenzung, ob eine Wohnung bei der Überlassung an den Mieter renoviert oder unrenoviert ist, kommt es darauf an, ob etwa vorhandene Gebrauchsspuren so unerheblich sind, dass die Mieträume im Zeitpunkt der Überlassung den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. Dies ist jeweils im Einzelfall zu beurteilen.

Auch an seiner früheren Rechtsprechung zur Wirksamkeit formularmäßiger Quotenabgeltungsklauseln hält der Bundesgerichtshof nicht mehr fest. Bisher war es grundsätzlich zulässig, dem Mieter anteilig Kosten für Schönheitsreparaturen für den Fall, dass die Schönheitsreparaturen bei Auszug des Mieters nach dem im Mietvertrag festgelegten Fristenplan noch nicht fällig sind, aufzuerlegen.

Darin liegt allerdings nach neuester Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, da der auf ihn entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden kann und für ihn bei Abschluss des Mietvertrags nicht klar und verständlich ist, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zukommt. Dies gilt unabhängig davon, ob die Wohnung dem Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses renoviert oder unrenoviert

überlassen wurde. Abgeltungsklauseln sind daher unwirksam.

6. Wohnungseigentum: Gemeinschaft darf rechtswidrigen Zustand auch nach Ablauf der Verjährung beseitigen

Ein Wohnungseigentümer muss eine eigenmächtig ausgeführte Baumaßnahme nach Ablauf der Verjährung nicht mehr zurückbauen. Allerdings kann die Gemeinschaft den rechtswidrigen Zustand selbst und auf eigene Kosten beseitigen.

Hintergrund

Im Jahr 2008 hatten die Eigentümer einer Wohnung ihre Dachterrasse eigenmächtig erweitert, nachdem die übrigen Eigentümer die Zustimmung dazu verweigert hatten. In den Folgejahren scheiterten mehrere Versuche, die übrigen Wohnungseigentümer zu einer Genehmigung der Veränderungen zu bewegen. Schließlich wurde 2013 in einer Eigentümerversammlung beschlossen, dass die Eigentümer der Dachgeschoss-Wohnung die Dachterrasse auf eigene Kosten zurückbauen müssen.

Da die Eigentümer der Wohnung die Dachterrasse nicht zurückgebaut haben, klagt nun die Eigentümergemeinschaft auf Rückbau. Die Eigentümer der Dachgeschoss-Wohnung sind der Meinung, dass ein eventueller Rückbauanspruch verjährt ist.

Entscheidung

Die Eigentümer der Dachgeschoss-Wohnung müssen die Dachterrasse nicht zurückbauen. Zwar besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Rückbau der rechtswidrigen Terrassenvergrößerung. Dieser Anspruch ist aber verjährt.

Der Rückbauanspruch besteht seit dem Jahr 2008 und verjährt innerhalb der regelmäßigen Verjährungsfrist von 3 Jahren. Der Anspruch ist also Ende 2011, jedenfalls aber Ende 2012 verjährt. Verjährungsunterbrechende oder verjährungshemmende Handlungen hat die Wohnungseigentümergemeinschaft nicht vorgenommen.

Die Verjährung hat aber nur zur Folge, dass die Eigentümer der Dachgeschoss-Wohnung den Rückbau nicht selbst auf eigene Kosten vornehmen müssen. Der von ihnen geschaffene Zustand bleibt auch nach der Verjährung des Rückbauanspruchs rechtswidrig und muss von den übrigen Eigentümern nicht geduldet werden. Diese sind daher berechtigt, die Störung auf eigene Kosten zu beseitigen.

7. Wie werden Fahrten zu dem einzigen Auftraggeber abgerechnet?

Mit dieser Frage hat sich der Bundesfinanzhof beschäftigt und entschieden: Für regelmäßige Fahrten eines Betriebsinhabers zwischen seinem häuslichen Büro und dem Sitz seines einzigen Auftraggebers wird die Entfernungspauschale angesetzt. Auf die Höhe der tatsächlichen Fahrtkosten kommt es nicht an.

Der Bundesfinanzhof hat damit an der bisherigen Rechtsprechung festgehalten. Für Betriebsinhaber, die nur einen Auftraggeber haben und für ihre regelmäßigen Fahrten einen Pkw nutzen, bedeutet die Entscheidung für die Zeit bis einschließlich 2013 eine Einschränkung der Abzugsmöglichkeiten im Vergleich zu Arbeitnehmern, weil die tatsächlichen Pkw-Kosten die Entfernungspauschale übersteigen. Für Nutzer öffentlicher Verkehrsmittel ergibt sich hingegen zumeist eine Verbesserung, da hier die Entfernungspauschale in der Regel über den tatsächlichen Kosten liegt.

Mit Wirkung ab dem 1.1.2014 hat der Gesetzgeber eine Definition des Begriffs der "ersten Tätigkeitsstätte" festgeschrieben. Für Betriebsinhaber hat die vorliegende Entscheidung aber klargestellt, dass keine Änderung der Rechtslage eingetreten ist.

8. Investitionsabzugsbetrag: Aufstockung ist möglich

Ein Investitionsabzugsbetrag kann innerhalb des Investitionszeitraums aufgestockt werden.

A ließ in 2010 eine Photovoltaik-Anlage errichten, aus der er Einkünfte aus

Gewerbebetrieb erzielt. Die verbindliche Bestellung tätigte er im Dezember 2008. Die Herstellungskosten betrugen rund 650.000 EUR.

Für 2008 hatte er für die beabsichtigte Herstellung einen Investitionsabzugsbetrag von 110.000 EUR beantragt, den das Finanzamt gewährte. Für das 2009 beantragte er eine Aufstockung des Betrags um 90.000 EUR. Dies lehnte das Finanzamt mit der Begründung ab, bei einer Aufstockung würden Überprüfung und Überwachung der Abzugsbeträge erschwert.

Das Finanzgericht gab der Klage statt. Systematik, Zweck und historische Entwicklung sprächen für die Zulässigkeit einer späteren Aufstockung.

Entscheidung

Auch der Bundesfinanzhof lässt die Aufstockung eines bereits gebildeten Investitionsabzugsbetrags zu. Die Aufstockung mindert daher die Einkünfte des A für 2009 um 90.000 EUR.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung kann der Investitionsabzugsbetrag bis zur absoluten Höchstgrenze von 200.000 EUR bzw. bis zur relativen Grenze von 40 % der voraussichtlichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten je Betrieb in Anspruch genommen werden. Erhöhen sich die prognostizierten Kosten, können die zusätzlichen Aufwendungen den ursprünglichen Abzugsbetrag erhöhen, soweit dadurch der für das Abzugsjahr geltende Höchstbetrag nicht überschritten wird und die Steuerfestsetzung für das Abzugsjahr verfahrensrechtlich noch änderbar ist. Dagegen können Beträge, die wegen des Höchstbetrags im Abzugsjahr nicht abgezogen werden konnten, nicht in einem Folgejahr geltend gemacht werden. Dies gilt auch dann, wenn im Abzugsjahr nicht der höchstmögliche Abzugsbetrag in Anspruch genommen wurde.

Dieser Auffassung steht der Bundesfinanzhof entgegen. Dem Gesetzeswortlaut lässt sich weder eine Aussage zur Zulässigkeit noch zum Ausschluss einer nachträglichen Aufstockung des Abzugsbetrags entnehmen. Für die Anerkennung spricht jedoch entscheidend die historische Entwicklung. Denn bereits nach der früheren Regelung zur Ansparabschreibung entsprach es allgemeiner Auffassung, dass die Höhe der Rücklage in einem Folgejahr geändert werden konnte. Auch der Gesetzeszweck spricht dafür. Der Zweck der Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit wird durch die Zulässigkeit späterer Aufstockungen nicht unterlaufen, sondern im Gegenteil verwirklicht.

9. Kosten für den behindertengerechten Umbau einer Dusche sind **außergewöhnliche Belastungen**

Eine schwerwiegende Behinderung macht eine behindertengerechte Gestaltung des Wohnumfelds unausweichlich. Die sich daraus ergebende Zwangsläufigkeit lässt die Erlangung eines Gegenwerts in den Hintergrund treten. Die Kosten für einen behinderungsbedingten Umbau der Wohnung sind deshalb als außergewöhnliche Belastungen zu berücksichtigen.

Die Klägerin ließ im Streitjahr die Dusche in ihrer Wohnung umbauen. Die Dusche war danach bodengleich begehbar und mit einem Rollstuhl befahrbar, vorher musste die Klägerin in eine Duschwanne steigen. Der Grad der Behinderung beträgt 50 %. Das Finanzamt berücksichtigte die Kosten für den Umbau der Dusche nur in Höhe der konkret auf die behindertengerechte Ausgestaltung entfallenden Mehrkosten als außergewöhnliche Belastungen. Mit ihrer Klage macht die Klägerin den vollen Abzug der Kosten geltend, da diese nur deshalb angefallen seien, weil die bestehende Dusche wegen der Behinderung herausgerissen und durch eine neue Dusche ersetzt werden musste.

Entscheidung

Die Voraussetzungen für den Abzug der Aufwendungen als außergewöhnliche Belastungen lagen dem Grunde nach unstreitig vor. Das Finanzgericht entschied jedoch, dass die Kosten abzugsfähig sind,

für die ein kausaler Zusammenhang mit der Behinderung nachgewiesen ist. Im Streitfall wurde wegen der Behinderung der Klägerin die alte Duschwanne entfernt und durch ein bodengleiches Duschelement ersetzt. Abziehbar sind neben den Kosten für das Duschelement aber auch alle notwendigen Folgekosten.

10. Sanierungsbedingter Leerstand: Wann die Grundsteuer erlassen werden kann

Stehen Wohnungen leer, weil der Eigentümer sie vor der Vermietung sanieren will, hat er den Leerstand grundsätzlich zu vertreten; ein Erlass der Grundsteuer kommt dann nicht in Betracht. Das kann jedoch bei einem sanierungsbedingten Leerstand in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet anders sein.

Streitig war, ob ein Teilerlass der Grundsteuer in Betracht kommt, wenn ein Gebäude wegen umfassender Sanierung und Modernisierung leer steht.

Die Eigentümerin X erwarb in 2000 ein mit einem Mietshaus bebautes Grundstück, das sich innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets befindet. Das Gebäude wurde von X bis Ende 2004 grundlegend in Stand gesetzt und modernisiert. Es stand während dieser Zeit leer. Mieteinnahmen wurden nicht erzielt.

In ihrem Antrag auf teilweisen Erlass der Grundsteuer für 2003 und 2004 führte X aus, der Ertrag sei durch den Leerstand im Jahr 2003 um 88 % und im Jahr 2004 um 84 % gemindert gewesen. Sie habe die Minderung nicht zu vertreten, da während der Bauphase eine Vermietung unmöglich gewesen sei. Durch die Sanierung sei die dauerhafte Vermietbarkeit wieder hergestellt worden.

Das Finanzamt lehnte den Antrag ab. Ebenso entschied das Finanzgericht. Da der Leerstand infolge der Sanierungsmaßnahmen auf dem Entschluss der X beruht habe, sei die Ertragsminderung von X zu vertreten.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof war anderer Meinung und hob deshalb das Urteil des Finanzgerichts auf und verwies die Sache an das Finanzgericht zurück.

Die Begründung: Beruht der Leerstand eines Gebäudes auf der Entscheidung, die darin befindlichen Wohnungen zunächst nicht zur Vermietung anzubieten und vor einer Neuvermietung grundlegend zu renovieren oder zu sanieren, hat der Eigentümer grundsätzlich den Leerstand zu vertreten. Anders ist es jedoch bei einem sanierungsbedingten Leerstand in einem städtebaulichen Sanierungsgebiet.

Zwar ist die Durchführung der Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet den Eigentümern überlassen. Das gilt jedoch nicht, wenn eine zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie nicht gewährleistet ist. Dann obliegt es der Gemeinde, für eine zügige und zweckmäßige Durchführung zu sorgen. Dabei kann sie die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch den Eigentümer auch hoheitlich durchsetzen, z. B. durch ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot. Der Eigentümer kann sich daher der Durchführung der zur Erfüllung des Sanierungszwecks erforderlichen Baumaßnahmen letztlich nicht entziehen. Den durch die Sanierung entstehenden Leerstand hat er folglich auch nicht zu vertreten, selbst dann nicht, wenn er die Entscheidung über den Zeitpunkt der Sanierung getroffen hat.

11. Ebenerdige Terrasse: Ohne Abgrenzung ist kein Sondereigentum möglich

Eine ebenerdige Terrasse muss zum Gemeinschaftseigentum bzw. zu anderem Sondereigentum klar abgetrennt sein, damit Sondereigentum begründet werden kann.

Der Eigentümer eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks hat beim Grundbuchamt die Aufteilung in Wohnungseigentum beantragt und eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vorgelegt. An eine Wohnung im Erdgeschoss schließt eine ebenerdige Terrasse an. Diese ist zur Gartenfläche nicht vertikal abgegrenzt. Laut

Teilungserklärung soll an der Terrasse Sondereigentum begründet werden.

Das Grundbuchamt hat die Eintragung der Teilung abgelehnt. An der Terrasse könne kein Sondereigentum begründet werden. Es fehle an der Abgeschlossenheit.

Entscheidung

Das Kammergericht bestätigte die Entscheidung des Grundbuchamts und entschied, dass Sondereigentum nur an Räumen in einem Gebäude, nicht dagegen an Grundstücksflächen eingeräumt werden kann. Voraussetzung für die Eintragung von Sondereigentum ist die Abgeschlossenheit der Räume.

"In sich abgeschlossen" bedeutet dem Wortsinne nach "nicht ohne Weiteres zugänglich".

Abgeschlossenheit erfordert grundsätzlich eine bauliche Gestaltung, nach der das jederzeitige Betreten durch Dritte verhindert werden kann. Diese Abtrennung kann durch Wände und Decken erfolgen, bei Balkonen und Terrassen aber auch dadurch, dass sie aufgrund ihrer Lage nur durch das Sondereigentum betreten werden können, zu dem sie gehören. Dies ist bei ebenerdigen Terrassen in der Regel nicht der Fall. An einer Terrasse, die zur Gartenseite ohne körperliche Begrenzung ist, kann nur ein Sondernutzungsrecht, nicht aber Sondereigentum eingetragen werden.

12. Ersatz von Teppich durch Parkett: Ist das ein Nachteil für andere Eigentümer?

Ersetzt ein Eigentümer Teppichboden durch Parkett, kann das für die Mitbewohner zu einem erhöhten Trittschall führen. Dies ist aber dann hinzunehmen, wenn die Schallschutznormen eingehalten werden, die bei Errichtung des Gebäudes gegolten haben.

Das Gebäude mit 320 Appartements wurde Anfang der 70er-Jahre errichtet. Laut Baubeschreibung und dem seinerzeitigen Verkaufsprospekt war für die Erstausstattung der Wohnungen Teppichboden vorgesehen.

Die Eigentümer zweier übereinander liegender Wohnungen streiten über angebliche Lärmbelästigungen durch Trittschall. Die Beklagten erwarben die über der Wohnung der Kläger liegende Wohnung im Jahr 2006. Zwei Jahre später ersetzten sie den vorhandenen Teppichboden durch Parkett. Hiergegen wenden sich die Eigentümer der darunter liegenden Wohnung. Durch den Wechsel des Bodenbelags habe sich der Trittschall erhöht. Da die Wohnanlage durch Teppichboden geprägt sei, müsse der Schallschutz eingehalten werden, den Teppichboden bietet.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat die Klage abgewiesen. Die Begründung: Durch den Wechsel des Bodenbelages werden die Kläger nicht nachteilig betroffen. Grundsätzlich sind die Schallschutzwerte einzuhalten, die sich aus der bei der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der entsprechenden DIN ergeben. Diese werden hier gewahrt.

Ein höheres Schallschutzniveau kann sich aus der Gemeinschaftsordnung ergeben. Die Gemeinschaftsordnung enthält aber keine solchen Vorgaben. Dass die im Zuge der Errichtung des Hauses erstellte Baubeschreibung und der ursprüngliche Verkaufsprospekt eine Ausstattung der Wohnungen mit Teppichböden vorsahen, ist unerheblich.

Die Auswahl des Bodenbelags betrifft die Gestaltung des Sondereigentums und steht im Belieben des Sondereigentümers. Der Schallschutz muss in erster Linie durch die im Gemeinschaftseigentum stehenden Bauteile gewährleistet werden. Welcher Bodenbelag bei der Errichtung des Gebäudes vorhanden war, ob dieser durch den Bauträger oder durch die Ersterwerber bestimmt worden ist und ob er in allen Wohnungen einheitlich war oder nicht, sind keine geeigneten Kriterien, um das für die gesamte Nutzungszeit des Gebäudes einzuhaltende Schallschutzniveau zu bestimmen.

13. Tierhaltung: Mehr als ein Hund pro Wohnung ist oft zu viel

Die Haltung von Haustieren sorgt immer wieder für Streit zwischen Mieter und Vermieter. Ohne schriftliche Vereinbarung entscheidet der vertragsgemäße Verbrauch, welche und wie viele Tiere gehalten werden dürfen. Bei einer 2,5-Zimmer-Wohnung sind mehrere Hunde deshalb zu viel.

Die Mieter halten in der 2,5-Zimmer-Wohnung 5 Hunde. Im Mietvertrag sind die Formularfelder zur Tierhaltung nicht ausgefüllt. Einem Zeugen zufolge hat der Vermieter der Haltung eines Hundes zugestimmt.

Der Vermieter einer Wohnung verlangt von den Mietern, dass diese die Hundehaltung in der Wohnung auf ein Tier beschränken. Der Vermieter hat die Mieter schriftlich aufgefordert, die Hundehaltung einzustellen, allerdings erfolglos.

Entscheidung

Die Klage des Vermieters hatte Erfolg. Die Mieter dürfen höchstens einen Hund in der Wohnung halten. Die Haltung von mehr als einem Hund entspricht in der Regel nicht mehr vertragsgemäßem Gebrauch.

Die Mieter konnten auch nicht nachweisen, dass der Vermieter der Haltung von mehreren Hunden zugestimmt hat. Nach der Abmahnung kann der Vermieter daher verlangen, dass sich die Mieter auf einen Hund beschränken.

14. Wohnungseigentum: Das Parken auf der Anlage kann eingeschränkt werden

Die Eigentümerversammlung kann durch Mehrheitsbeschluss das Parken auf dem gemeinschaftlichen Grundstück außerhalb markierter Stellflächen grundsätzlich untersagen.

Die Wohnungseigentumsanlage besteht aus 6 Einheiten. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz zugeordnet (Sondernutzungsrecht). Vor den Stellflächen befindet sich eine ca. 8,50 m breite gepflasterte Zufahrtsfläche. Ein Eigentümer parkt gelegentlich ein weiteres Fahrzeug quer vor seinem Stellplatz und dem benachbarten Stellplatz, der seinem Sohn zugeordnet ist.

Auf einer Eigentümerversammlung fassten die Wohnungseigentümer mehrheitlich den Beschluss, dass außerhalb der zugewiesenen Carport-Stellplätze das Parken ab sofort verboten ist. Lediglich kurzes Anhalten zum Be- und Entladen, sowie rücksichtsvolles Parken von Handwerkern und dem Gärtner sind erlaubt.

Ein Wohnungseigentümer wendet sich gegen diese Nutzungsregelung.

Entscheidung

Die Klage hat keinen Erfolg. Die Wohnungseigentümer können durch Mehrheitsbeschluss konkretisieren, was ein zulässiger Gebrauch des Gemeinschaftseigentums ist. Dabei haben sie einen großzügigen Ermessensspielraum. Die Grenzen des Ermessens sind dort zu ziehen, wo ein Gebrauch entweder gänzlich verboten oder einer faktisch gleichzusetzenden Reglementierung unterzogen wird. Das ist hier nicht der Fall.

Angesichts der örtlichen Situation wird durch das Parken außerhalb der zugewiesenen Stellflächen die Benutzung der Stellplätze erschwert, weil zusätzliches Rangieren erforderlich wird. Dies stellt keinen Gebrauch des Gemeinschaftseigentums dar, der zu billigen wäre.

Dagegen ist das Abstellen von Fahrzeugen durch Handwerker oder Gärtner sowie zum kurzfristigen Be- oder Entladen als billigenswerter Gebrauch des Gemeinschaftseigentums selbst dann zu betrachten, wenn davon gewisse Beeinträchtigungen für die Stellplatzinhaber ausgehen. Gerade diese Fälle haben die Wohnungseigentümer in ihrem Beschluss aber explizit ausgenommen.

15. Betriebsstätte im eigenen Wohnhaus: Wann liegt ein Arbeitsunfall vor?

Die meisten Unfälle passieren in den eigenen 4 Wänden. Das ist normalerweise Privatsache. Wer sich allerdings zu Hause eine Betriebsstätte eingerichtet hat, könnte einen Arbeitsunfall geltend machen. Ob

tatsächliche die gesetzliche Unfallversicherung zahlen muss, hängt wie immer vom Einzelfall ab.

Eine freiwillig gesetzlich versicherte, selbstständige Werbetexterin und Journalistin hielt sich in ihrem häuslichen Arbeitszimmer auf und war ihrer beruflichen Tätigkeit nachgegangen. Als der Postbote klingelte, begab sie sich vom ersten Stock ins Erdgeschoss. Auf der Treppe kam sie ins Straucheln und stürzte. Sie erlitt Prellungen von Handgelenk und Lendenwirbelsäule sowie einen Bruch eines Mittelfußknochens. Diese Verletzungen führten zu einer Arbeitsunfähigkeit von rund 6 Wochen. In dem Paket befand sich nicht das von der Klägerin erwartete Büromaterial, sondern Kaffee-Kapseln für eine überwiegend privat genutzte Kaffeemaschine.

Die gesetzliche Unfallversicherung weigerte sich, den Unfall als Arbeitsunfall anzuerkennen.

Entscheidung

Das Landessozialgericht Baden-Württemberg sah in dem Sturz ebenfalls keinen Arbeitsunfall.

Unstreitig ist zwar, dass, wenn sich die Wohnung des Versicherten und die Arbeitsstätte in einem Haus befinden, Unfälle auf Wegen in den zur Arbeitsstätte gehörenden Betriebsräumen grundsätzlich unter Versicherungsschutz stehen. Schwierig ist aber die Zuordnung einer Tätigkeit zum privaten oder betrieblichen Bereich. Nach ständiger Rechtsprechung ist die Handlungstendenz des Versicherten zum Zeitpunkt des Unfalls entscheidend.

Zur Feststellung der objektiven Handlungstendenz kommt es gerade nicht auf die subjektive Vorstellung des Versicherten an, sondern auf die objektiven Umstände des Einzelfalls.

Die Klägerin konnte nach Einschätzung des Gerichts nicht wissen, ob der Postdienst das bestellte Büromaterial, die Kaffeekapseln oder vielleicht auch nur ein für den Nachbarn bestimmtes Paket abgeben wollte. Der Weg zur Haustür ist deshalb von der Klägerin nicht mit wesentlich betrieblicher Handlungstendenz zurückgelegt worden. Vielmehr habe die private Handlungstendenz klar überwogen.

Dazu kommt, dass die Treppe nicht wesentlich den Zwecken des Unternehmens der Klägerin dient. Schließlich habe diese die Treppe mehrmals täglich benutzt, um im privat genutzten Bereich des Erdgeschosses privaten Dingen nachzugehen.

Eine ständige, nicht nur gelegentliche betriebliche Nutzung der Treppe sah das Gericht deshalb nicht. Deshalb handelt es sich bei dem Unfall auch nicht um einen Arbeitsunfall und die gesetzliche Unfallversicherung muss nicht zahlen.

16. Schaukel und Sandkasten: Alle Eigentümer müssen zustimmen

Soll im Garten einer Wohnungseigentumsanlage eine Schaukel und ein Sandkasten errichtet werden, handelt es sich hierbei um eine bauliche Veränderung. Für diese muss die Zustimmung aller Eigentümer vorliegen.

In einer Eigentümerversammlung beschlossen die Wohnungseigentümer mehrheitlich, dass im Garten hinter dem Haus eine Schaukel aufgestellt werden soll. Ferner sollte dort auch ein Sandkasten aufgestellt werden. Eine Wohnungseigentümerin hat gegen die Beschlüsse Klage erhoben.

Entscheidung

Die Klage hatte Erfolg. Bei den beschlossenen Maßnahmen handelt es sich um bauliche Veränderungen. Diese bedürfen der Zustimmung sämtlicher beeinträchtigter Eigentümer.

Durch Schaukel und Sandkasten wird das äußere Erscheinungsbild des gemeinschaftlichen Eigentums verändert. Die Errichtung von derartigen Spielgeräten auf der Freifläche gehört auch nicht zur üblichen Nutzung derartiger Flächen, sodass auch aus diesem Grund eine bauliche Veränderung nicht verneint werden kann.

Durch die beschlossenen Maßnahmen wird die klagende Eigentümerin in ihren Rechten beeinträchtigt, sodass die Maßnahmen ohne ihre Zustimmung unzulässig sind.

Neben der Änderung des äußeren Erscheinungsbilds sind die Nutzungen des Gemeinschaftseigentums an dieser Stelle intensiver, als sie es ohne die Errichtung der Spielgeräte wären. Das genügt, um einen Nachteil für die klagende Eigentümerin zu bejahen.

17. Vergebliche Bau-, Abriss- und Prozesskosten: Wie werden sie steuerlich behandelt?

Wird ein Gebäude, das sowohl privat als auch betrieblich genutzt werden sollte, wegen Baumängeln abgerissen, stellt sich die Frage nach der steuerlichen Behandlung der damit verbundenen Kosten.

Der Kläger hatte Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abriss eines wegen Baumängeln nicht fertiggestellten Gebäudes. Das Finanzamt behandelte die Baukosten für das abgerissene Gebäude, die Abrisskosten sowie die Prozess- und Rechtsanwaltskosten insgesamt als Herstellungskosten des im Anschluss an den Abriss errichteten Gebäudes. Mit seiner Klage trägt der Kläger vor, die Baukosten für das abgerissene Gebäude seien in Höhe des betrieblichen Anteils als Betriebsausgaben abzugsfähig. Der auf den privat genutzten Gebäudeteil entfallende Anteil stelle außergewöhnliche Belastungen dar. In gleicher Weise seien die Abrisskosten und die Prozess- und Rechtsanwaltskosten aufzuteilen.

Entscheidung

Das Finanzgericht gab dem Kläger insoweit Recht, als es die nicht mit dem betrieblich genutzten Gebäudeteil zusammenhängenden Prozess- und Rechtsanwaltskosten als außergewöhnliche Belastungen anerkannte. Die Rechtsverfolgung war nicht mutwillig und bot ausreichende Erfolgsaussichten. Dies zeige der (positive) Ausgang des Beweissicherungsverfahrens, wonach der erstellte Rohbau mit groben, teilweise schweren Baumängeln behaftet ist.

Ein anteiliger Betriebsausgabenabzug für vergebliche Baukosten, Abrisskosten und Prozess- und Rechtsanwaltskosten kommt jedoch nicht in Betracht. Die Aufwendungen gehören, soweit sie mit dem betrieblich genutzten Gebäudeteil zusammenhängen, zu den Herstellungskosten des errichteten Gebäudes. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, der das Finanzgericht folgt, sind Aufwendungen für die Errichtung eines später wegen Baumängeln wieder abgerissenen Gebäudeteils ebenso wie diejenigen für den Abriss den Herstellungskosten des neu errichteten Gebäudes zuzuordnen.

18. Kündigung möglich, auch wenn Eigenbedarf vorhersehbar war

Eine Kündigung von gemietetem Wohnraum ist nur in sehr engen Grenzen möglich. Wird wegen Eigenbedarfs gekündigt, darf dies nicht rechtsmissbräuchlich sein. Liegt Rechtsmissbrauch vor, wenn der Vermieter einen künftigen Eigenbedarf bei Abschluss des Mietvertrags hätte erkennen können?

Am 14.4.2011 wurde ein Mietvertrag über eine 2-Zimmer-Wohnung in Mannheim abgeschlossen. Am 28.2.2013 kündigte der Vermieter den Mietvertrag wegen Eigenbedarfs zum 31.5.2013. Er begründete dies damit, dass seine 20-jährige Tochter, die nach dem Abitur ein Jahr im Ausland verbracht habe, im Juli 2013 nach Deutschland zurückkehren werde. Sie werde eine Arbeitsstelle in Frankfurt am Main annehmen und in Mannheim ein berufsbegleitendes Studium beginnen. Nach ihrer Rückkehr wolle sie eine eigene Wohnung beziehen. Vor dem Auslandsaufenthalt habe sie ein Zimmer bei ihren Eltern bewohnt.

Der Mieter hat der Kündigung widersprochen. Er meint, der Eigenbedarf sei bei Abschluss des Mietvertrags vorhersehbar gewesen und deshalb rechtsmissbräuchlich.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat entschieden: Die Kündigung war hier nicht wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam. Denn dieser liegt nicht vor, wenn der Vermieter den künftigen Eigenbedarf zwar hätte erkennen können, bei Abschluss des Mietvertrags aber weder entschlossen war, diesen geltend zu machen, noch dies ernsthaft in Betracht gezogen hat. Ein Vermieter, der dem Mieter einen unbefristeten Mietvertrag anbietet, ohne von sich aus Angaben zu seiner persönlichen und familiären Situation zu machen, bringt dadurch auch nicht zum Ausdruck, dass er die Möglichkeit künftigen Eigenbedarfs geprüft hat und diesen ausschließt.

19. Aufteilungsmaßstab für die Vorsteuer aus der Insolvenzverwalter-Vergütung

Ein Urteil des Sächsischen Finanzgerichts klärt, welcher Aufteilungsmaßstab für die Vorsteuer aus der Insolvenzverwalter-Vergütung gilt, wenn der unternehmerische und der nichtunternehmerische Bereich betroffen sind.

Der Insolvenzverwalter über das Vermögen einer Einzelunternehmerin machte die von ihm im Rahmen seiner Vergütung in Rechnung gestellte Umsatzsteuer von 2.713,84 EUR in voller Höhe als Vorsteuer geltend. Er hatte mit dem Ziel der Masseanreicherung gegenüber dem Finanzamt Steuerzahlungen von 14.668,74 EUR nebst Zinsen von 909,57 EUR angefochten. Der Betrag von 14.668,74 EUR teilte sich wie folgt auf:

Einkommensteuer auf gewerbliche Einkünfte:	12.223,91 EUR
Umsatzsteuer und Kfz-Steuer:	2.444,83 EUR

Das Finanzamt und der Insolvenzverwalter schlossen daraufhin eine Anfechtungsvereinbarung dahingehend, dass das Finanzamt einen Betrag von 12.000,00 EUR an den Insolvenzverwalter zurückbezahlt, die dieser als "Einkommensteuer" zur Insolvenztabelle anmeldete. Insgesamt erzielte der Insolvenzverwalter Erlöse (aus Anfechtungen und der Verwertung der Insolvenzmasse) von 38.121,77 EUR. Da die Einkommensteuer privat veranlasst sei, kürzte das Finanzamt die Vorsteuer um 31,47 % auf 1.859,80 EUR.

Die Insolvenzgläubiger (inkl. Finanzamt) hatten insgesamt 267.775,57 EUR zur Insolvenztabelle angemeldet. Daneben kam es zur Pfändung von Arbeitseinkommen in Höhe von 360,59 EUR.

Entscheidung

Das Finanzgericht gewährte den Vorsteuerabzug zwar nicht in voller Höhe; erhöhte die Vorsteuer aber auf 2.487,23 EUR. Dabei gab das Finanzgericht dem Finanzamt insoweit (inhaltlich) Recht, dass die Einkommensteuer – auch soweit sie auf gewerbliche Einkünfte entfällt – privat veranlasst sei. Das Gericht schloss sich aber nicht der Aufteilung der Vorsteuern im Verhältnis der Erlöse des Insolvenzverwalters an. Vielmehr sei eine "Gesamtbetrachtung" des Insolvenzverfahrens erforderlich. Zunächst teilte es den vereinbarten Anfechtungsbetrag von 12.000,00 EUR im Verhältnis der Ausgangsbeträge (12.223,91 EUR bzw. 2.444,83 EUR zu 14.668,74 EUR) auf, was zu folgenden Beträgen führte:

Anfechtungserlöse Einkommensteuer	9.999,60 EUR
Anfechtungserlöse Umsatzsteuer und Kfz-Steuer	2.000,40 EUR

Damit ergab sich bezogen auf die Vorsteuer von insgesamt 2.713,84 EUR folgende Aufteilung:

Erlöse (Anfechtung und Verwertung)	38.121,77 EUR
Durch die Insolvenzgläubiger angemeldete Insolvenzforderungen	229.653,80 EUR
Gesamtbetrag für Aufteilungsmaßstab	**267.775,57 EUR**

FOCUS MONEY
Wir sind unter die TOP Steuerberater in Deutschland von FOCUS MONEY 2016 gewählt worden. Bereits zum 3ten Mal in Folge!
AUSGEZEICHNET TOP Steuerberater FOCUS-MONEY-TEST 2016
www.stb-hdh.de

darin enthaltene angefochtene Einkommensteuer	9.999,60 EUR
Gepfändetes Arbeitseinkommen	360,59 EUR
Als "Einkommensteuer" angemeldete Insolvenzforderungen	12.000,00 EUR
Privat veranlasste Insolvenzschulden & Zahlungen (8,35 %)	**22.360,19 EUR**
Nicht abzugsfähige Vorsteuer aus EUR 2.713,84 (8,35 %)	226,61 EUR
Abzugsfähige Vorsteuer aus EUR 2.713,84 (91,65 %)	**2.487,23 EUR**

20. Auslandsreisen: Für viele Länder gibt es neue Pauschalen

Das Bundesfinanzministerium hat die Übernachtungs- und Verpflegungspauschalen veröffentlicht, die für Auslandsreisen ab 2015 gelten. Die Übernachtungskosten und Verpflegungsmehraufwendungen können vom Arbeitgeber in Höhe der jeweiligen Pauschbeträge steuerfrei erstattet werden.

Änderungen ergeben sich bei den Spesensätzen gegenüber 2014 u. a. für folgende Staaten bzw. Orte:

- Österreich und Niederlande,
- Argentinien und Mexiko,
- Kroatien und Portugal sowie für
- Russland (mit höheren Pauschalen für Moskau und St. Petersburg).

Eintägige Reisen und Kurztrips

Bei eintägigen Reisen in das Ausland ist der Pauschbetrag des letzten Tätigkeitsortes im Ausland maßgebend.

Der ausländische Spesensatz gilt auch dann, wenn eine Auswärtstätigkeit an einem Tag nur stundenweise ins Ausland geführt hat.

Mehrtägige Reisen

Bei mehrtägigen Reisen in verschiedenen Staaten gilt für die Ermittlung der Verpflegungspauschalen am An- und Abreisetag sowie an den Zwischentagen Folgendes:

- Bei einer Anreise vom Inland ins Ausland ist die Verpflegungspauschale des Ortes maßgebend, der vor 24 Uhr erreicht wird.
- Bei einer Abreise vom Ausland ins Inland ist die Verpflegungspauschale des letzten Tätigkeitsorts im Ausland maßgebend.
- Für die Zwischentage ist in der Regel der Pauschbetrag des Ortes maßgebend, den der Mitarbeiter vor 24 Uhr Ortszeit erreicht.

Flugreisen und Schiffreisen

Bei Schiffreisen ist das für Luxemburg geltende Tagegeld und für die Tage der Einschiffung und Ausschiffung das für den Hafenort geltende Tagegeld maßgebend.

Bei Flugreisen ist die Landung entscheidend. Erstreckt sich eine Flugreise über mehr als 2 Kalendertage, so ist für die Tage, die zwischen dem Tag des Abflugs und dem Tag der Landung liegen, das für Österreich geltende Tagegeld maßgebend.

Übernachtungspauschale oder tatsächliche Kosten

Die Pauschbeträge für Übernachtungskosten sind ausschließlich in den Fällen der Arbeitgebererstattung anwendbar. Der Werbungskostenabzug beim Arbeitnehmer ist dagegen nur in Höhe der tatsächlich entstandenen und durch Rechnungsbelege nachgewiesenen Übernachtungskosten zulässig.

Praxisbeispiel

Arbeitnehmer A reist am Montag um 20 Uhr zu einer beruflichen Auswärtstätigkeit von seiner Wohnung in Berlin nach Brüssel. Er erreicht Belgien morgens um 2 Uhr. Dienstag ist er den ganzen Tag in Brüssel tätig. Am Mittwoch reist er zu einem weiteren Geschäftstermin um 8 Uhr nach Amsterdam, das er um 14 Uhr erreicht. Dort ist er bis Donnerstag um 13 Uhr tätig und reist anschließend zurück nach Berlin. In seiner Wohnung in Berlin kommt er am Donnerstag um 22:30 Uhr an.

Für den Anreisetag Montag ist die inländische Verpflegungspauschale von 12 EUR maßgebend, da A sich um 24 Uhr noch im Inland befindet. Für Dienstag ist die Verpflegungspauschale für Belgien in Höhe von 41 EUR anzuwenden. Für Mittwoch ist die Verpflegungspauschale für die Niederlande zugrunde zu legen – 2015 nur noch 46 EUR statt bisher 60 EUR. Für Donnerstag ist die Verpflegungspauschale der Niederlande für den Abreisetag maßgeblich – auch hier nur noch 31 EUR statt bisher 40 EUR –, da A noch bis 13 Uhr in Amsterdam beruflich tätig war.

21. Behinderungsbedingter Umbau: Kosten können außergewöhnliche Belastungen sein

Aufwendungen für den behindertengerechten Umbau eines Hauses können als außergewöhnliche Belastungen abziehbar sein. Denn durch die Behinderung entstehen die Kosten zwangsläufig, ein durch die Umbaumaßnahmen erlangter Gegenwert ist deshalb nicht abzuziehen.

Im entschiedenen Fall hatten die Kläger wegen der durch einen Schlaganfall eingetretenen schweren Behinderung des Ehemannes in ihr Einfamilienhaus eine Rollstuhlrampe gebaut, ein behindertengerechtes Bad in einem Teil der bisherigen Küche eingerichtet und eine neue Küche gebaut, sowie das Arbeitszimmer in einen Schlafraum umgewandelt. Das Finanzamt und das Finanzgericht lehnten die Berücksichtigung der Umbaukosten als außergewöhnliche Belastungen mit der Begründung ab, die Rollstuhlrampe und das behindertengerechte Bad hätten den Wert des Grundstücks erhöht und seien wegen der sog. Gegenwertlehre nicht als außergewöhnliche Belastungen zu berücksichtigen.

Entscheidung des Bundesfinanzhofs

Der Bundesfinanzhof hat den Klägern Recht gegeben und den Abzug der Kosten ohne Anrechnung eines Gegenwerts zugelassen. Er hat es sogar für denkbar gehalten, dass die Aufwendungen über den Nutzungszeitraum verteilt werden können, wenn ein zu geringer Gesamtbetrag der Einkünfte dem vollen Abzug der Aufwendungen entgegensteht.

Weitere Urteile

Der Bundesfinanzhof hat in einem anderen Fall entschieden, dass die Zwangsläufigkeit und damit die medizinische Notwendigkeit von Aufwendungen für den Einbau eines Treppenlifts nicht formalisiert (d. h. kein vorheriges amtsärztliches Attest), sondern nach dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung nachzuweisen ist.

Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat entschieden, dass eine schwerwiegende Behinderung eine tatsächliche Zwangslage begründet, die eine behindertengerechte Gestaltung des Wohnumfelds unausweichlich macht, sodass die Kosten für einen behinderungsbedingten Umbau der Wohnung als außergewöhnliche Belastungen zu berücksichtigen sind. Der behinderungsbedingte Mehraufwand entstehe zwangsläufig, sodass die Erlangung eines etwaigen Gegenwerts in Anbetracht der Gesamtumstände in den Hintergrund tritt.

Nach einem Urteil des Finanzgerichts Köln stellen die Kosten für den Einbau eines Fahrstuhls krankheitsbedingte außergewöhnliche Belastungen dar, wenn der Einbau eines Treppenliftes bautechnisch nicht möglich ist, und im Übrigen die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Wirken sich Aufwendungen in erheblicher Höhe für den behinderungsbedingten Umbau des eigenen Hauses im Jahr ihrer Verausgabung zum ganz überwiegenden Teil steuerlich nicht aus, kann der Steuerpflichtige die Aufwendungen auf 5 Jahre verteilen; das hat das Finanzgericht des Saarlandes entschieden.

22. Rechnungsberichtigungen: Rückwirkung ja oder nein?

Liegt keine ordnungsgemäße Rechnung vor, kann der Vorsteuerabzug versagt werden. Wird eine Rechnung berichtigt, stellt sich die Frage, ob diese Korrektur

Rückwirkung entfaltet oder nicht.

Das Finanzamt versagte den von der Antragstellerin geltend gemachten Vorsteuerabzug aus dem tatsächlich erfolgten Bau einer Produktionshalle. Die Begründung: In den Baurechnungen der Firmen A und C fehle der Leistungszeitraum, auch sei die Leistungsbeschreibung unzulänglich.

Gegen die geänderten Bescheide legte die Antragstellerin Einspruch ein. Darüber hinaus beantragte sie nach Ablehnung durch das Finanzamt die Aussetzung der Vollziehung bei Gericht und reichte dort auch Unterlagen zur Rechnungsberichtigung der Rechnungen der C ein.

Entscheidung

Der Antrag auf Aussetzung der Vollziehung hinsichtlich des Vorsteuerabzugs aus den Rechnungen der C ist nach Auffassung des Finanzgerichts begründet; hinsichtlich des Vorsteuerabzugs aus den Rechnungen der A ist er unbegründet.

Für Leistungen der A liegt lediglich ein mit "Kostenaufstellung und Terminplan" überschriebenes, undatiertes Dokument vor. Terminpläne über geplante "Soll"-Leistungszeitpunkte weichen jedoch erfahrungsgemäß gerade in der Baubranche erheblich vom tatsächlichen Baufortschritt ab, sodass aus ihnen nicht mit hinreichender Gewissheit der tatsächliche Leistungszeitpunkt einzelner Bauleistungen zu entnehmen ist. Die Rechnungen der A enthalten zudem keine leicht nachprüfbaren Leistungsbeschreibungen, die eine leichte und eindeutige Kontrolle der abgerechneten Leistung durch den Antragsgegner zur Vermeidung einer mehrfachen Abrechnung derselben Leistung ermöglichen.

Zwar weisen die ursprünglichen Rechnungen der C die gleichen Mängel auf. Jedoch wurde darin der Leistungsgegenstand wenigstens rudimentär umrissen. Deshalb wirkt die mit der Rechnungsberichtigung der C lediglich nachgeholte Nennung von Bezugsdokumenten zur Präzisierung (Bauvertrag, Angebot, Leistungsbeschreibung des Architekten) auf den Zeitpunkt der ursprünglichen Rechnungserstellung zurück. Darüber hinaus erfolgte die Rechnungsberichtigung "vor Erlass" der Behördenentscheidung, da das Einspruchsverfahren beim Antragsgegner noch nicht abgeschlossen ist.

23. Reisekosten: Für Unternehmer gelten fast die gleichen Regeln wie für Arbeitnehmer

Wie rechnen Gewinnermittler ihre Reisekosten und ihre Fahrten zwischen Wohnung und Betriebsstätte ab? Damit beschäftigt sich ein neues Schreiben des Bundesfinanzministeriums. Der Schwerpunkt liegt auf dem Begriff der Betriebsstätte und der Abrechnung von Verpflegungsmehraufwendungen.

Definitionen von erster Betriebsstätte und Dauerhaftigkeit

Die Definition der Betriebsstätte ist auch bei Unternehmern wichtig für die Abgrenzung der Fahrten zwischen Wohnung und erster Betriebsstätte (abzurechnen mit der Entfernungspauschale) und Reisekosten.

Betriebsstätte ist bei den Gewinneinkünften die von der Wohnung getrennte dauerhafte Tätigkeitsstätte des Steuerpflichtigen. Diesen Begriff erläutert das Bundesfinanzministerium anhand von zahlreichen Beispielen. Diese sind im Vergleich zum Entwurfsschreiben nahezu unverändert und lediglich um Klarstellungen ergänzt worden (z. B. dass es sich in den beschriebenen Fällen um unbefristete Auftragsverhältnisse handelt).

Anhand der Beispiele sollen Steuerpflichtige mit Gewinneinkünften nachvollziehen können, in welchen Fällen eine Betriebsstätte vorliegt – und wann der Unternehmer keine Betriebsstätte hat, z. B. bei ständig wechselnden Tätigkeitsstätten, die keine Betriebsstätten sind, bei nicht ortsfesten betrieblichen Einrichtungen (z. B. Flugzeug, Fahrzeug, Schiff) oder bei einem weiträumigen Tätigkeitsgebiet.

Das Bundesfinanzministerium betont darüber hinaus, dass eine

Bildungseinrichtung, die vom Steuerpflichtigen aus betrieblichem Anlass zum Zweck eines Vollzeitstudiums oder einer vollzeitlichen Bildungsmaßnahme aufgesucht wird, als Betriebsstätte gilt. Ein häusliches Arbeitszimmer ist dagegen keine Betriebsstätte.

Neu ist in dem endgültigen Schreiben die Definition der Dauerhaftigkeit. Diese liegt vor, wenn die steuerlich erhebliche Tätigkeit an einer Tätigkeitsstätte unbefristet, für eine Dauer von voraussichtlich mehr als 48 Monaten oder für die gesamte Dauer der betrieblichen Tätigkeit ausgeübt werden soll. Diese Definition und die Regelung hinsichtlich der Prognose-Betrachtung, der Verlängerung von Auftragsverhältnissen und dem vorzeitigen und ungeplanten Ende des Auftragsverhältnisses entsprechen den Grundsätzen, die bei Arbeitnehmern gelten.

Verpflegungsmehraufwendungen

Bei der Gewinnermittlung sind die lohnsteuerlichen Regelungen zu den Reisekosten entsprechend anzuwenden.

Wie den Arbeitnehmern stehen auch den Gewinnermittlern nur die Verpflegungspauschalen zu, ein Abzug der tatsächlichen Verpflegungskosten als Betriebsausgaben ist nicht zulässig.

Wird auf der Rechnung nur ein Gesamtpreis für Unterkunft und Verpflegung ausgewiesen, wird dieser gekürzt (bei Frühstück um 20 %, bei Mittag- und Abendessen um 40 % der maßgebenden Verpflegungspauschale, die bei Abwesenheit von 24 Stunden am Unterkunftsort gilt). Das gilt auch, wenn auf der Rechnung neben der Unterkunft ein Sammelposten für Nebenleistungen einschließlich Verpflegung ausgewiesen wird (dieser Punkt ist im Vergleich zum Entwurf ergänzt worden).

Anders als bei Arbeitnehmern wird jedoch die Verpflegungspauschale nicht gekürzt, wenn von dritter Seite Mahlzeiten unentgeltlich oder verbilligt zur Verfügung gestellt werden oder wenn der Steuerpflichtige anlässlich einer betrieblich veranlassten Reise Bewirtungsaufwendungen trägt. Das macht Sinn, denn der Unternehmer trägt die Kosten der Reise, selbst wenn er dabei Mahlzeiten gestellt bekommen, ist er finanziell belastet.

Doppelte Haushaltsführung

Die für den Werbungskostenabzug bei Arbeitnehmern geltenden Regelungen zu den Mehraufwendungen bei doppelter Haushaltsführung sind dem Grunde und der Höhe nach entsprechend anzuwenden.

24. Kann die Steuererklärung wirksam per Fax übermittelt werden?

Wer seine Einkommensteuererklärung eigenhändig unterschreibt und dann per Fax an das Finanzamt schickt, hat sie wirksam abgegeben. Die Voraussetzung einer eigenhändigen Unterzeichnung der Erklärung ist damit erfüllt.

A erzielte im Streitjahr 2007 ausschließlich Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit. Ihre Steuerberaterin S erstellte für sie am 28.12.2011 die komprimierte Einkommensteuererklärung und warf sie in den Briefkasten der urlaubsbedingt abwesenden A ein, wo sie von deren Tochter T aufgefunden wurde. T faxte die erste Seite (Deckblatt) der Erklärung an den Urlaubsort der A. Auf diesem Blatt leistete sie ihre Unterschrift und faxte es zurück an T. Diese reichte am 30.12.2011 das Deckblatt zusammen mit der von S erstellten komprimierten Erklärung beim Finanzamt ein. Außerdem übermittelte S die Erklärung über das ELSTER-Portal ohne Zertifizierung an das Finanzamt. Am 24.1.2012 unterschrieb A erneut ein Erklärungs-Deckblatt beim Finanzamt.

Dem Finanzamt genügte die gefaxte Unterschrift jedoch nicht und es lehnte den Antrag der A auf Veranlagung ab, da die Festsetzungsfrist seiner Ansicht nach abgelaufen war. Das Finanzgericht gab dagegen der Klage statt.

Entscheidung

Auch der Bundesfinanzhof entschied zugunsten der Klägerin und sieht das Formerfordernis der eigenhändigen Unterschrift als erfüllt an. Denn es liegt eine Unterschrift "von der Hand" der A vor. Dass

das unterschriebene Deckblatt beim Finanzamt als Faxkopie eingereicht wurde, steht dem nicht entgegen. Denn sowohl die Steuererklärung als auch die Unterschrift des Steuerpflichtigen können per Fax an das Finanzamt übermittelt oder in Faxkopie beim Finanzamt vorgelegt werden.

Das Schriftlichkeitserfordernis soll gewährleisten, dass der Inhalt der Erklärung und die erklärende Person zuverlässig festgestellt werden können. Darüber hinaus soll dadurch sichergestellt werden, dass das Schriftstück mit Wissen und Wollen des Erklärenden an das Gericht gesandt wurde. Außerdem soll gewährleistet werden, dass der Steuerpflichtige die Verantwortung für die Angaben in der Steuererklärung übernimmt. Diese Zwecke werden auch erfüllt, wenn der Steuerpflichtige die Einkommensteuererklärung unterschreibt und sie per Telefax an das Finanzamt schickt.

25. Modernisierungsmieterhöhung: Nicht für ersparte Instandsetzungen

Entscheidet sich der Vermieter für eine Modernisierung und erspart er sich dadurch eine Instandsetzung, muss er bei einer anschließenden Modernisierungsmieterhöhung aufpassen. Der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil darf hier nämlich nicht mit einfließen.

Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter durch eine Modernisierungsmieterhöhung auf die Mieter umlegen. Wenn der Vermieter sich mit einer Modernisierungsmaßnahme jedoch fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart, kann er den entsprechenden Kostenanteil, der auf die Instandsetzung entfällt, nicht auf den Mieter umlegen.

Aus der Erklärung der Modernisierungsmieterhöhung muss deshalb hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandsetzungskosten erspart wurden. Eine umfassende Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung ist nicht notwendig. Vielmehr ist es erforderlich, aber auch ausreichend, dass der Vermieter den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darlegt.

26. Steuerbegünstigt: Dichtheitsprüfung einer Abwasserleitung

Wird von einem Handwerker eine Abwasserleitung auf Dichtheit geprüft, kann dies eine steuerbegünstigte Handwerkerleistung sein. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden.

Der Kläger ließ in seinem privat genutzten Wohnhaus eine Dichtheitsprüfung der Abwasserleitung durchführen. Für die entstandenen Aufwendungen beantragte er die Steuerermäßigung für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Das Finanzamt lehnte dies jedoch ab mit der Begründung, dass die Dichtheitsprüfung – wie die vom TÜV oder anderen autorisierten Fachkräften durchzuführende Sicherheitsprüfung einer Heizungsanlage im Gegensatz zu einer Wartung der Heizungsanlage – mit einer Gutachtertätigkeit vergleichbar sei. Aufwendungen, bei denen eine Gutachtertätigkeit im Vordergrund stehe, seien aber nicht begünstigt.

Das Finanzgericht sah das anders und gab dem Kläger Recht.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof schloss sich der Entscheidung des Finanzgerichts an.

Die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen des privat genutzten Wohnhauses ist eine steuerbegünstigte Handwerkerleistung. Denn die Dichtheitsprüfung hat der Überprüfung der Funktionsfähigkeit einer Hausanlage gedient und ist damit als Erhaltungsmaßnahme zu beurteilen. Die regelmäßige Überprüfung von Geräten und Anlagen auf deren Funktionsfähigkeit erhöht deren Lebensdauer, sichert deren nachhaltige Nutzbarkeit, dient der

vorbeugenden Schadensabwehr und zählt damit zum Wesen der Instandhaltung.

27. Anlieger müssen für Erschließung aufkommen – aber nicht unbegrenzt

Grundstückseigentümer haben die Kosten einer Erschließung zu tragen. Sind die Erschließungskosten jedoch vertraglich mit der Gemeinde geregelt, müssen die Eigentümer nicht für Mehrkosten aufkommen, die inflationsbedingt entstanden sind.

Anfang der 1970er Jahre vereinbarten die Stadt Menden (Sauerland) und mehrere Grundstückseigentümer, die auf ihre Baugrundstücke entfallenden anteiligen Erschließungskosten bereits zu zahlen, bevor die Straße fertiggestellt ist. Damit sollte der nach der endgültigen Herstellung der Straße fällige Erschließungsbeitrag vollständig abgegolten sein.

Nach Abschluss der Ablösungsverträge zahlten die Eigentümer an die Stadt die festgelegten Beträge. Die Straße wurde jedoch erst 2007 fertiggestellt. In der Zwischenzeit hatte sich der Erschließungsaufwand von den ursprünglich veranschlagten 261.272 DM auf 407.172 EUR erhöht.

Die Stadt verlangte daraufhin von den Grundstückseigentümern im Jahr 2012 weitere Erschließungsbeiträge zwischen 4.000 und 6.400 EUR. Die bereits gezahlten Beträge wurden angerechnet.

Die Grundstückseigentümer haben die Nacherhebung der Erschließungsbeiträge angefochten.

Entscheidung

Das Bundesverwaltungsgericht gibt den Grundstückseigentümern Recht. Sie müssen keine weiteren Erschließungsbeiträge zahlen.

Zwar hatte das Gericht in einer früheren Entscheidung geurteilt, dass ein Nacherhebungsrecht besteht, wenn der auf das Grundstück entfallende Erschließungsbeitrag das Doppelte oder mehr als das Doppelte des vereinbarten Ablösungsbetrags ausmacht (sog. Missbilligungsgrenze). An dieser Missbilligungsgrenze hält das Gericht nicht mehr fest.

In den vorliegenden Fällen, in denen die Grenze nur durch Preissteigerungen überschritten wird, führt zu unangemessenen Ergebnissen zu Lasten des Bürgers.

Eine Steigerung des Erschließungsaufwands, die im Wesentlichen inflationsbedingt ist, stellt ein ablösungstypisches Risiko dar. Die Gemeinde hat keinen Anspruch auf Anpassung.

28. Rauchen auf dem Balkon: Müssen andere Mieter das dulden?

Wer nicht in der Wohnung rauchen möchte oder darf, weicht oft auf den Balkon aus. Werden durch das Rauchen jedoch andere Mieter nicht nur unwesentlich beeinträchtigt oder drohen gar Gefahren für die Gesundheit, kann das Rauchen auf dem Balkon zeitlich eingeschränkt werden.

Die Mieter einer Wohnung im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses nutzen ihren Balkon mehrfach täglich zum Rauchen. Die Mieter der darüber gelegenen Wohnung fühlen sich beeinträchtigt. Sie verlangen, dass die Mieter der Erdgeschoss-Wohnung das Rauchen während bestimmter Tageszeiten unterlassen.

Vor dem Amts- und Landgericht hatten die Mieter aus dem 1. Stock keinen Erfolg. Ihre Klage wurde mit der Begründung abgewiesen, dass ein Rauchverbot nicht mit der grundgesetzlich geschützten Freiheit der Lebensführung vereinbar ist.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof sieht das jedoch anders.

Wird ein Mieter durch sog. Immissionen (z. B. Lärm, Gerüche, Ruß und eben auch Tabakrauch) gestört, hat er grundsätzlich einen Unterlassungsanspruch. Das gilt auch im Verhältnis von Mietern untereinander. Dass das Rauchen eines Mieters im Verhältnis zum Vermieter zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört, ändert daran nichts. Denn

vertragliche Vereinbarungen zwischen einem Mieter und seinem Vermieter rechtfertigen nicht die Störungen anderer Mieter.

Wenn die mit dem Rauch verbundenen Beeinträchtigungen jedoch nur unwesentlich sind, besteht kein Unterlassungsanspruch.

Aber auch wenn eine als störend empfundene und damit wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, besteht der Unterlassungsanspruch nicht uneingeschränkt. Einerseits steht dem Mieter das Recht auf eine von Belästigungen durch Tabakrauch freie Nutzung seiner Wohnung zu, anderseits hat der andere Mieter das Recht, seine Wohnung zur Verwirklichung seiner Lebensbedürfnisse zu nutzen. Hierzu gehört auch das Rauchen. Das Maß des zulässigen Gebrauchs und der hinzunehmenden Beeinträchtigungen bestimmt sich nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Im Allgemeinen wird dies auf eine Regelung nach Zeitabschnitten hinauslaufen.

Ist die Geruchsbelästigung nur unwesentlich, kommt ein Abwehranspruch in Betracht, wenn Gefahren für die Gesundheit drohen. Immissionen, die die Gefahr gesundheitlicher Schäden begründen, sind grundsätzlich eine wesentliche Beeinträchtigung und damit nicht zu dulden. Bei der Einschätzung der Gefahr durch Tabakrauch ist allerdings zu berücksichtigen, dass im Freien geraucht wird. Nur wenn der Mieter nachweist, dass im konkreten Fall der fundierte Verdacht einer Gesundheitsbeeinträchtigung besteht, wird eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegen und deshalb eine Gebrauchsregelung getroffen werden müssen.

29. Kosten für Baumkontrolle: Nicht immer muss der Mieter sie zahlen

Von einer schönen Außenanlage haben alle Mieter etwas. Deshalb kann der Vermieter die Aufwendungen für deren Pflege auf die Mieter umlegen. Gilt das auch für die Kosten für die Kontrolle von Bäumen? Nein, urteilt das Amtsgericht Bottrop.

Mieter und Vermieter streiten um eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung. Strittig ist, ob der Mieter die Kosten für die Position "Außenanlagen Gehölzfläche" tragen muss. Dahinter verbergen sich Kosten für eine Prüfung des Baumbestands im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht der Vermieterin. Im Mietvertrag ist vorgesehen, dass der Mieter die "Kosten der Außenanlagen" tragen muss.

Entscheidung

Der Vermieter kann die Kosten für die Kontrolle des Baumbestands nicht auf den Mieter umlegen. Die hierfür anfallenden Kosten fallen nicht unter die allgemeine Position "Kosten der Außenanlagen". Kontrolltätigkeiten im Zuge der Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht der Vermieterin haben nichts mit Pflegemaßnahmen zu tun. Die Kosten gehören nicht zu den Kosten, die im Sinne der Betriebskostenverordnung umlagefähig sind.

30. Einkommensteuer 2014: Veranlagung startet ab Mitte März

Die Finanzämter können erst ab Mitte März beginnen, die Einkommensteuererklärungen 2014 zu bearbeiten. Denn Arbeitgeber, Versicherungen und andere Institutionen haben bis Anfang März Zeit, die für die Steuerberechnung benötigten Daten elektronisch an die Finanzverwaltung zu übermitteln.

Dabei handelt es sich z. B. um Lohnsteuerbescheinigungen, Rentenbezugsmitteilungen oder die Beitragsdaten zur Altersvorsorge und zur Kranken- und Pflegeversicherung. Diese Daten werden aufbereitet und an die jeweiligen Finanzämter weitergeleitet. Dies dauert einige Tage, sodass die Finanzämter in der Regel Mitte März mit der Bearbeitung der Einkommensteuererklärungen für das Vorjahr beginnen können. Vorher sind auch keine Einkommensteuerbescheide zu erwarten.

31. Ordnungsgemäße Buchführung im IT-

Zeitalter

Das Bundesfinanzministerium hat ein 38-seitiges Schreiben zu den Grundsätzen zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD) veröffentlicht.

Die betrieblichen Abläufe in den Unternehmen werden ganz oder teilweise unter Einsatz von Informations- und Kommunikations-Technik abgebildet. Auch die nach außersteuerlichen oder steuerlichen Vorschriften zu führenden Bücher und sonst erforderlichen Aufzeichnungen werden in den Unternehmen zunehmend in elektronischer Form geführt (z. B. als Datensätze). Darüber hinaus werden in den Unternehmen zunehmend die aufbewahrungspflichtigen Unterlagen in elektronischer Form (z. B. als elektronische Dokumente) aufbewahrt.

Das Bundesfinanzministerium äußert sich in diesem Zusammenhang in dem Schreiben vom 14.11.2014 zu folgenden Themen:

- Verantwortlichkeit
- Allgemeine Anforderungen
- Belegwesen (Belegfunktion)
- Aufzeichnung der Geschäftsvorfälle in zeitlicher Reihenfolge und in sachlicher Ordnung (Grund(buch)aufzeichnungen, Journal- und Kontenfunktion)
- Internes Kontrollsystem (IKS)
- Datensicherheit
- Unveränderbarkeit, Protokollierung von Änderungen
- Aufbewahrung
- Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit
- Datenzugriff
- Zertifizierung und Software-Testate

32. Keine Uneinbringlichkeit einer Forderung vor Klageerhebung

Eine Forderung ist nicht schon dann uneinbringlich im Sinne des Umsatzsteuerrechts, wenn sie bestritten ist oder der Schuldner behauptet, nicht zahlen zu können. Sind Gesamtschuldner zur Zahlung verpflichtet, führt der Ausfall nur eines Schuldners (noch) nicht zur Uneinbringlichkeit.

Gestritten wurde um die "Ausbuchung" einer Forderung aus einer Wettbewerbsvereinbarung, die im Zusammenhang mit einem Anteilskaufvertrag geschlossen worden war. Aufgrund eines sehr komplexen bzw. zum Teil undurchsichtigen Sachverhalts war die ursprüngliche Forderung offenbar bei dem "falschen Unternehmer" umsatzversteuert worden, statt richtigerweise bei der Konzernmutter.

Die Ausbuchung der Forderung für Zwecke der Umsatzsteuer im Voranmeldungszeitraum 12/2010 wurde nach einer Umsatzsteuersonderprüfung nicht anerkannt, weil die Forderung zu diesem Zeitpunkt noch nicht uneinbringlich gewesen sei. Das Finanzamt wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Forderung in einer am 15.3.2011 beim Landgericht eingereichten Klageschrift in vollem Umfang aufrechterhalten wurde und die Klageerhebung allein nicht zur Uneinbringlichkeit führe.

Der Vertreter der Gegenseite hatte offenbar mit Schreiben vom 17.12.2010 noch angeregt, "kurzfristig in Gespräche mit dem Ziel einzutreten, eine wirtschaftlich tragfähige und insbesondere rechtlich wirksame und umsetzbare Lösung" herbeizuführen. Auch dies wertete das Finanzamt als Hinweis, dass die Forderung zumindest im Dezember 2010 noch nicht uneinbringlich gewesen ist.

Entscheidung

Die Klage hatte keinen Erfolg. Uneinbringlich ist eine Forderung nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, wenn der Anspruch auf Entrichtung des Entgelts nicht erfüllt wird und bei objektiver Betrachtung damit zu rechnen ist, dass der Leistende die Entgeltforderung (ganz oder teilweise) jedenfalls auf absehbare Zeit nicht

durchsetzen kann. Das ist nicht erst bei Zahlungsunfähigkeit der Fall, sondern auch dann, wenn der Leistungsempfänger das Bestehen der Forderung ganz oder teilweise substantiiert bestreitet und damit erklärt, dass er die Entgeltforderung ganz oder teilweise nicht bezahlen werde.

Der Bundesfinanzhof hat in der zitierten Rechtsprechung nicht entscheiden müssen, ob Uneinbringlichkeit bereits mit einem Schreiben der (dortigen) Klägerin, in dem sie "Minderungen bzw. Einbehalte" sowie eine Vertragsstrafe geltend machte, oder erst mit Klageerhebung im Folgejahr eingetreten ist. Sowohl das Sächsische FG als auch das FG Thüringen haben aber entschieden, dass jedenfalls vor Klageerhebung (oder dem bewussten Verzicht darauf) keine Uneinbringlichkeit vorliegt.

Dem schließt sich das Gericht an. Die bloße erstmalige Zahlungsverweigerung oder das erstmalige Bestreiten der Forderung durch den Schuldner nach Geltendmachung durch den Gläubiger genügt insoweit nicht.

33. Neue Sachbezugswerte ab 1.1.2015

Ab 1.1.2015 erhöht sich der Sachbezugswert für Unterkunft und Miete auf 223 EUR. Der Monatswert für Verpflegung bleibt 2015 unverändert bei 229 EUR.

Die Sachbezugswerte sind für das Jahr 2015 angepasst worden. Gegenüber dem Jahr 2014 ergibt sich ein Anstieg nur bei dem Wert für Unterkunft und Miete. Der Wert für Verpflegung hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Entwicklung der Verbraucherpreise

Die Entwicklung der Verbraucherpreise ist für die Sachbezugswerte für Verpflegung und Unterkunft maßgebend. Für das Jahr 2015 ist der Verbraucherpreisindex im Zeitraum von Juni 2013 bis Juni 2014 relevant. Der Verbraucherpreisindex für Verpflegung hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Der Verbraucherpreisindex für Unterkunft oder Mieten stieg um 1,1 %.

Sachbezugswert für Verpflegung

Der Monatswert für Verpflegung bleibt ab 1.1.2015 bei 229 EUR. Für verbilligte oder unentgeltliche Mahlzeiten 2015 sind

- für ein Frühstück 1,63 EUR und
- für ein Mittag- oder Abendessen 3,00 EUR

anzusetzen.

Unterkunft und Miete als Sachbezug

Der Wert für Unterkunft oder Mieten steigt ab 1.1.2015 von 221 EUR auf 223 EUR. Damit sind für den Quadratmeter im Jahr 2015 3,92 EUR und bei einfacher Ausstattung 3,20 EUR je Quadratmeter anzusetzen.

Sofern der Tabellenwert nach Lage des Einzelfalls unbillig wäre, kann der Wert der Unterkunft auch mit dem ortsüblichen Mietpreis bewertet werden.

Neue Sachbezugswerte sind ab 1.1.2015 anzusetzen

Die geänderte SvEV trat am 1.1.2015 in Kraft. Die neuen Sachbezugswerte 2015 können bereits ab dem ersten Abrechnungsmonat des Jahres 2015 angewendet werden. Die Sachbezüge sind 2015 in Höhe der neu festgesetzten Werte einheitlich sowohl steuerpflichtig als auch beitragspflichtig in der Sozialversicherung.

34. Scheidung: Ex-Schwiegereltern können geschenktes Haus auch nach vielen Jahren zurückfordern

Verschenken Eltern eine Immobilie an ihr Schwiegerkind, kann diese bei einer Scheidung wieder zurückgefordert werden. Dies ist sogar bis zu einem Zeitraum von 10 Jahren nach rechtskräftiger Scheidung möglich. Voraussetzung: Die Schenkung ist im Hinblick auf den Fortbestand der Ehe erfolgt und ein Festhalten an der Schenkung ist für die Schwiegereltern unzumutbar.

Hintergrund

Die Ehepartner waren seit 1988 miteinander verheiratet und bewohnten zusammen mit ihren beiden Kindern die Erdgeschosswohnung in dem Haus, das dem Vater der Ehefrau gehörte.

Im Jahr 1993 übertrug der Vater den Ehepartnern das Eigentum an dem Haus (jeweils hälftiger Miteigentumsanteil). Er behielt sich jedoch ein Wohnrecht vor. 2004 trennte sich das Ehepaar und der Ehemann zog aus der gemeinsamen Wohnung aus. 2006 wurde die Ehe rechtskräftig geschieden.

2009 beantragte der Ex-Mann die Teilungsversteigerung des Hauses. Seine Ex-Frau verlangte daraufhin im Jahr 2010 die Rückübertragung des hälftigen Grundstücksanteils aus abgetretenem Recht ihres Vaters.

Die beiden Vorinstanzen wiesen die Klage ab, da die Verjährungsfrist in diesem Fall 3 Jahre betrage und die Ansprüche somit mit Ablauf des 31.12.2009 verjährt seien.

Entscheidung

Dies sah der Bundesgerichtshof jedoch anders, er entschied zugunsten des Schwiegervaters. Die Begründung:

- Beschenken Schwiegereltern ein Schwiegerkind wegen der Erwartung, dass die Ehe fortbesteht und die Schenkung auch dem eigenen Kind dauerhaft zugutekommt, kann im Fall einer Scheidung die Schenkung rückabgewickelt werden, und zwar nach den Grundsätzen über die Störung der Geschäftsgrundlage.
- Darüber hinaus muss ein Festhalten an der Schenkung für die Schwiegereltern unzumutbar sein.

Jedoch kann in der Regel nur ein Ausgleich in Geld verlangt werden, so der Bundesgerichtshof. Nur in seltenen Ausnahmefällen ist auch der tatsächlich geschenkte Gegenstand zurück zu gewähren.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs ist – entgegen der Ansicht der Vorinstanzen – auch der Rückübertragungsanspruch nicht verjährt. Die wegen Störung der Geschäftsgrundlage vorzunehmende Vertragsanpassung einer Grundstücksschenkung von Schwiegereltern ist grundstücksbezogen; die Verjährungsfrist bei Rechten an einem Grundstück betragen 10 Jahre.

35. Elektronische Kontoauszüge: Aufbewahrung und Archivierung

Banken übermitteln Kontoauszüge an ihre Kunden zunehmend nur in digitaler Form. Da es sich hierbei um originär digitale Dokumente handelt, müssen sie aufbewahrt werden. Der Ausdruck des elektronischen Kontoauszugs und die anschließende Löschung des digitalen Dokuments verstoßen gegen die gesetzlichen Aufbewahrungspflichten.

Der Grund: Der Ausdruck stellt nur eine Kopie des elektronischen Kontoauszugs dar; beweisrechtlich ist er einem originären Papierkontoauszug nicht gleichgestellt.

Bücher und andere erforderliche Aufzeichnungen können grundsätzlich auch auf Datenträgern geführt werden. Die Form der Buchführung und das dabei angewandte Verfahren müssen jedoch den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung (GoB) und ordnungsmäßiger DV-gestützter Buchführungssysteme (GoBS) entsprechen. Diese Grundsätze sind vor allem für den Fall der maschinellen Weiterverarbeitung der Kontoauszugsdaten zu beachten.

Die ausschließlich digitale Aufbewahrung setzt voraus, dass standardisierte Sicherheitsverfahren eingesetzt werden und die Verfahren und die vorhandenen Daten den Anforderungen hinsichtlich der Vollständigkeit, Richtigkeit und Unveränderbarkeit entsprechen.

Gehen Unterlagen in digitaler Form ein, sind sie in dieser Form aufzubewahren. Innerhalb der Aufbewahrungsfrist dürfen sie nicht verändert oder gelöscht werden. Bei elektronischen Kontoauszügen müssen deshalb insbesondere folgende Kriterien erfüllt sein:

- Während der Aufbewahrungsfrist müssen die Daten jederzeit verfügbar sein und unverzüglich lesbar gemacht werden können. Dies gilt auch für die gesetzlich geregelten Befugnisse der Finanzbehörde (Datenzugriff).
- Die System- und Verfahrensdokumentation muss

erkennen lassen, auf welche Weise elektronische Eingangsdokumente aufbewahrt, archiviert und weiterverarbeitet werden.

- Das eingesetzte DV-Verfahren muss gewährleisten, dass alle Informationen, die einmal in den Verarbeitungsprozess eingeführt worden sind, erfasst und zudem nicht mehr unterdrückt oder ohne Kenntlichmachung überschrieben, gelöscht, geändert oder verfälscht werden können. Bei originär digitalen Dokumenten muss hard- und softwaremäßig sichergestellt sein, dass eine Bearbeitung während des Übertragungsvorgangs auf das Speichermedium nicht möglich ist.
- Der Buchführungspflichtige muss Verfahrenskontrollen zur Überprüfung der Vollständigkeit und Richtigkeit der Geschäftsvorfälle sowie deren Bestätigung durchführen.

Werden Kontoumsatzdaten an den Bankkunden in auswertbaren Formaten (z. B. als xls- oder csv-Datei) übermittelt, dient dies in der Regel der maschinellen Weiterverarbeitung der Umsatzdaten im empfangenden System. Bei dieser Form der Übermittlung muss die Unveränderbarkeit der empfangenen Daten von der Einspielung in das System bis zum erfassten und verarbeiteten Buchungssatz sichergestellt sein. Soweit also Kontoinformationen in digitaler Form an DV-gestützte Buchführungssysteme übermittelt werden, sind sie dort aber – z. B. in Form von Buchungssatzvorschlägen – änderbar oder unterdrückbar, ist allein die digitale Aufbewahrung der xls- oder csv-Datei nicht ausreichend. Das eingesetzte System muss die Unveränderbarkeit der Daten bis zur buchungsmäßigen Verarbeitung des Geschäftsvorfalls gewährleisten und dies muss auch in der Verfahrensdokumentation entsprechend beschrieben werden.

36. Wird der Mindestlohn eingehalten? Das Hauptzollamt prüft

Durch den Mindestlohn haben Arbeitgeber seit 1.1.2015 zum einen neue Aufzeichnungspflichten. Zum anderen müssen aber auch die Sozialversicherungsbeiträge entsprechend ermittelt und abgeführt werden. Das Hauptzollamt prüft, ob die Bestimmungen korrekt eingehalten werden.

Aufzeichnungspflichten

Arbeitgeber von geringfügig Beschäftigten sind verpflichtet, spätestens bis zum 7. Kalendertag, der auf den Tag der Arbeitsleistung folgt, den Beginn, das Ende und die Dauer der täglichen Arbeitszeit aufzuzeichnen. Das gilt unabhängig von der Branche oder dem Wirtschaftszweig, dem sie angehören.

Betriebsprüfungen

Die Zollverwaltung ist durch den Gesetzgeber beauftragt worden, Schwarzarbeit, illegale Beschäftigung und Lohndumping zu bekämpfen. Ab 2015 setzt der gesetzlich vorgeschriebene Mindestlohn einen neuen Schwerpunkt.

Die Betriebsprüfungen werden vom Arbeitsbereich Finanzkontrolle Schwarzarbeit (FKS) der Hauptzollämter durchgeführt. Unterstützt werden die Prüfer z. B. durch die Agenturen für Arbeit, die Rentenversicherungsträger, die Arbeitsschutzbehörden und die Finanzbehörden.

Liegen konkrete Verdachtsmomente vor, sind die Prüfer des Hauptzollamtes verpflichtet, ein Straf- oder Ordnungswidrigkeitsverfahren einzuleiten.

Kontrolle der Einhaltung sozialversicherungsrechtlicher Pflichten

Arbeitgeber müssen bestimmte Melde-, Beitrags- und Aufzeichnungspflichten erfüllen. Das Hauptzollamt prüft u. a., ob die Arbeitsbedingungen nach dem Arbeitnehmerentsendegesetz, dem Mindestlohngesetz und dem Arbeitnehmerüberlassungsgesetz eingehalten werden. Dazu zählen z. B. die Mindestlöhne, der Mindesturlaub und die Zahlung von Sozialkassenbeiträgen.

Kontrolle von Leistungsmissbrauch und Steuerhinterziehung

Das Hauptzollamt kontrolliert, ob die bei einer Prüfung angetroffenen Personen zu Unrecht Sozialleistungen erhalten und oder erhalten haben. Vielfach handelt es sich dabei um Arbeitslosengeld oder Arbeitslosengeld II.

Darüber hinaus wird geprüft, ob Anhaltspunkte für die Verletzung von steuerlichen Pflichten vorliegen.

Mitwirkung bei der Prüfung

Arbeitgeber können zu einem schnellen und reibungslosen Ablauf der Prüfung beitragen. Dafür sollten sie die

- Prüfer bei der Personenerfassung unterstützen,
- geforderten Unterlagen vorgelegen und
- erforderlichen Auskünfte erteilen.

In bestimmten Wirtschaftszweigen, z. B. Bau-, Gaststätten-, Gebäudereinigungs- oder Speditionsgewerbe, besteht die Pflicht, Ausweispapiere mitzuführen und den Prüfern auf Verlangen vorzulegen. Die Pflicht gilt für alle tätigen Personen, also auch für Selbstständige und Arbeitgeber.

Arbeitgeber sind verpflichtet, jeden ihrer Arbeitnehmer nachweislich und schriftlich auf die Mitführungspflicht hinzuweisen, den Hinweis aufzubewahren und den Prüfern vorzulegen.

37. Einheitsbewertung ist verfassungswidrig

Entgegen der anders lautenden, früheren Entscheidung hält der Bundesfinanzhof jetzt die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens für verfassungswidrig, weil sie nicht mehr mit dem allgemeinen Gleichheitssatz vereinbar sind.

Hintergrund

Einheitswerte bilden zusammen mit den Steuermesszahlen und den von den Gemeinden festgelegten Hebesätzen die Grundlage für die Bemessung der Grundsteuer. Einheitswerte werden für inländischen Grundbesitz festgestellt (Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, Betriebsgrundstücke und andere Grundstücke).

Maßgebend für die Feststellung der Einheitswerte sind die Wertverhältnisse für den Grundbesitz im Hauptfeststellungszeitpunkt; in den alten Bundesländern und in West-Berlin ist dies der 1.1.1964.

Trotz verfassungsrechtlicher Zweifel, die sich aus dem lange zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkt und den darauf beruhenden Wertverzerrungen ergaben, hatte der Bundesfinanzhof bislang die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens immer als verfassungsgemäß beurteilt – und zwar auch noch für Feststellungszeitpunkte bis zum 1.1.2007.

Allerdings hatte der Bundesfinanzhof auch darauf hingewiesen, dass das weitere Unterbleiben einer allgemeinen Neubewertung des Grundvermögens mit verfassungsrechtlichen Anforderungen, insbesondere mit dem allgemeinen Gleichheitssatz, nicht vereinbar ist.

Eine allgemeine Neubewertung ist bisher nicht erfolgt und so hat der Bundesfinanzhof seine Ankündigung wahr gemacht: Er hält die Vorschriften über die Einheitsbewertung des Grundvermögens für verfassungswidrig, und zwar spätestens ab dem Feststellungszeitpunkt 1.1.2009. Zur endgültigen Klärung der Verfassungsmäßigkeit hat der Bundesfinanzhof die Frage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorgelegt.

Der Fall

K hatte im Jahr 2008 im Wege der Zwangsversteigerung ein Ladenlokal erworben (Teileigentum an einem im ehemaligen Westteil von Berlin gelegenen Mehrfamilienhaus). Das Finanzamt rechnete das Objekt dem K zu; laut Bescheid beträgt der Einheitswert wie bisher 21.576 EUR. Diesen Einheitswert hatte das Finanzamt auf den 1.1.1994 gegenüber dem Voreigentümer festgestellt. K hält die Einheitsbewertung des Grundvermögens wegen des lange zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkts für verfassungswidrig und ist deshalb der

Ansicht, dass dieser Einheitswert ihm gegenüber keine Bindungswirkung entfalten kann. Mit seiner Klage wollte K die ersatzlose Aufhebung des Einheitswerts erreichen. Das Finanzgericht wies die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof schließt sich der Auffassung des K an. Die Karlsruher Richter gehen ebenfalls von der Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung des Grundvermögens aus; sie legten die Sache dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vor.

Begründung: Die fortdauernde Maßgeblichkeit der veralteten Wertverhältnisse im Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1964 ist spätestens seit dem Feststellungszeitpunkt 1.1.2009 nicht mehr mit den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung des Steuerrechts vereinbar. Sie verstößt deshalb gegen den allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes. Durch den Verzicht des Gesetzgebers auf spätere weitere Hauptfeststellungen kommt es zu erheblichen Wertverzerrungen bei den Einheitswerten. Diese Wertverzerrungen werden auch nicht dadurch ausgeglichen, dass bei einer Änderung der tatsächlichen Verhältnisse eine Wertfortschreibung vorgenommen wird.

Die Hauptursache für die erheblichen Wertverzerrungen ist die seit 1964 eingetretene rasante städtebauliche Entwicklung besonders im großstädtischen Bereich, die Fortentwicklung des Bauwesens nach Bauweise, Konstruktion und Objektgröße sowie andere tiefgreifende Veränderungen im Immobilienmarkt. Diese finden keinen angemessenen Niederschlag im Einheitswert. So werden z. B. aktuell maßgebliche wertbildende Faktoren wie Energieeffizienz oder das Vorhandensein von Solaranlagen, Wärmepumpen, Lärmschutz oder Anschlüssen an Hochgeschwindigkeitsdatennetze nicht im Einheitswert abgebildet. Der Grund: Die Merkmale für die Beurteilung der baulichen Ausstattung bei Gebäuden sind auf die Verhältnisse und den Ausstattungsstandard im Hauptfeststellungszeitpunkt fixiert und werden seit 1966 im Wesentlichen unverändert angewendet.

38. Verletzung von Ermittlungspflichten: Finanzamt darf Bescheid nicht ändern. Oder doch?

Das Finanzamt darf einen Änderungsbescheid zuungunsten des Steuerpflichtigen wegen neuer Tatsachen grundsätzlich nicht erlassen, wenn ihm die Tatsache infolge Verletzung von Ermittlungspflichten verborgen geblieben ist. Das verbietet der Grundsatz von Treu und Glauben. Ausnahme: Die Verletzung der Mitwirkungspflicht durch den Steuerpflichtigen wiegt schwerer.

Hintergrund

Der Kläger erklärte in der Einkommensteuererklärung für das Jahr 2008 Schuldzinsen in Höhe von 34.073 EUR. Beigefügt war eine Abrechnung der Bank vom 6.4.2009 für das 1. Quartal 2009. Da in dieser Abrechnung auch Zinsen für die "Vorperiode (2008)" von mehr als 34.522 EUR ausgewiesen waren, berücksichtigte das Finanzamt die Schuldzinsen wie beantragt.

Bei der Veranlagung für 2009 stellte sich aufgrund einer Zinsbescheinigung der Bank vom 6.12.2011 heraus, dass der Kläger im Jahr 2008 tatsächlich nur Schuldzinsen in Höhe von 16.081 EUR gezahlt hatte. Das Finanzamt änderte den bereits bestandskräftigen Einkommensteuerbescheid 2008 wegen einer neuen Tatsache zuungunsten des Klägers. Der Kläger ist der Ansicht, das Finanzamt hätte wegen der Verletzung der Amtsermittlungspflicht den Bescheid nicht korrigieren dürfen.

Entscheidung

Das Finanzgericht schloss sich dem Finanzamt an und hat entschieden, dass der Bescheid für 2008 geändert werden durfte. Der Grundsatz von Treu und

Glauben steht dem nicht entgegen.

Es liegt zum einen eine neue Tatsache vor. Bei Erlass des ursprünglichen Bescheids waren die tatsächlich im Jahr 2008 gezahlten Zinsen dem zuständigen Sachbearbeiter nicht bekannt.

Zum anderen liegt keine die Änderung ausschließende Pflichtverletzung vor. Zwar hätte der Sachbearbeiter angesichts der Verzugszins-/Gebührenabrechnung für das 1. Quartal 2009 bei etwas Überlegung auch zu dem Schluss kommen können, dass Verzugszinsen in dem dort bezeichneten Zeitraum nur entstanden sein können, wenn Zahlungen im Jahr 2008 nicht vollständig erfolgt sind. Diese Pflichtverletzung wurde jedoch durch die Verletzung der Mitwirkungspflicht des Klägers überlagert.

39. Auch bei hohem Leerstand: Warmwasserkosten können teilweise nach Verbrauch abgerechnet werden

Die Kosten für Warmwasser sind zu 50 % nach Verbrauch umzulegen Das gilt auch, wenn in einem Mehrfamilienhaus etliche Wohnungen leer stehen.

Hintergrund

Die Vermieterin, eine Wohnungsbaugenossenschaft, legte für ein 28-Familien-Haus die Warmwasserkosten zu 50 % nach Wohnflächenanteilen um, die anderen 50 % der Kosten berechnete sie nach Verbrauch. Da das Haus abgerissen werden sollte, waren Ende 2011 nur noch wenige Wohnungen bewohnt. Die Heizungs- und Warmwasseranlage, die für viele Wohnungen ausgelegt war, arbeitete deshalb gemessen am geringen Verbrauch der wenigen verbliebenen Mieter nicht mehr kostengünstig.

Im Abrechnungsjahr 2011 sollte die Mieterin einer 50-qm-Wohnung für Heizung und Warmwasser insgesamt 1.450 EUR leisten. Einen Teil der Kosten wurde der Mieterin erlassen.

Die Mieterin weigert sich jedoch, Nachzahlungen zu erbringen. Sie ist der Ansicht, dass die Vermieterin die Warmwasserkosten wegen des hohen Leerstands im Haus nicht nach Verbrauch, sondern ausschließlich nach der Wohnfläche umlegen darf.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof gibt der Vermieterin Recht. Auch bei hohen Leerständen bleibt es grundsätzlich bei der gesetzlich vorgegebenen Abrechnung; danach sind die Kosten zu mindestens 50 % nach Verbrauch umzulegen.

Die strikte Anwendung der gesetzlichen Vorgaben kann allerdings bei hohen Leerständen in Einzelfällen dazu führen, dass keine angemessene und als gerecht empfundene Kostenverteilung mehr gegeben ist. In diesen Fällen kann deshalb der Anspruch nach dem Prinzip von Treu und Glauben begrenzt werden.

Eine solche Reduzierung des Anspruchs aus Treu und Glauben ist hier nicht geboten. Die Vermieterin hat den für die Mieterin günstigsten Maßstab gewählt und den hieraus errechneten Betrag bereits um die Hälfte gekürzt. Der Gesamtbetrag von 1.450 EUR mag für eine 50 qm große Wohnung zwar hoch erscheinen, ist aber nicht völlig untragbar.

40. Nach Teil-Einspruchsentscheidung kein erneuter Einspruch möglich

Ergeht vor Ablauf der Einspruchsfrist eine Teil-Einspruchsentscheidung, ist ein nochmaliger Einspruch nicht zulässig.

Hintergrund

In ihrer Einkommensteuererklärung machten Ehepartner u. a. Reisekosten geltend, die das Finanzamt aber nur zu 80 % anerkannte. Sie legten Einspruch ein, allerdings nur gegen die Kürzung der als außergewöhnliche Belastung geltend gemachten Krankheitskosten um die zumutbare Belastung, nicht wegen der nicht anerkannten Reisekosten.

Das Finanzamt erließ noch vor Ablauf der Einspruchsfrist eine Teil-Einspruchsentscheidung. Der Einspruch wurde, soweit er nicht die Kürzung der außergewöhnlichen Belastungen betraf, als unbegründet zurückgewiesen; das Finanzamt wies darüber hinaus darauf hin,

dass die Eheleute ansonsten keine Einwände gegen die Steuerfestsetzung erhoben hätten.

Noch innerhalb der Einspruchsfrist legten die Ehegatten erneut Einspruch gegen den Einkommensteuerbescheid ein und beantragten jetzt die Berücksichtigung der Fahrtkosten.

Das Finanzamt verwarf den zweiten Einspruch als unzulässig. Auch vor dem Finanzgericht hatten die Ehepartner keinen Erfolg; es wies die Klage mit der Begründung ab, ein erneuter Einspruch innerhalb der Einspruchsfrist sei unzulässig, wenn der erste Einspruch innerhalb der Rechtsbehelfsfrist durch Teil-Einspruchsentscheidung abgewiesen worden ist.

Entscheidung
Der Bundesfinanzhof wies die Revision als unbegründet zurück und entschied, dass das Finanzamt den zweiten Einspruch zu Recht als nicht zulässig verworfen hat.

Zwar ist gegen Steuerbescheide der Einspruch statthaft. Soweit das Einspruchsverfahren jedoch durch eine wirksame Einspruchsentscheidung abgeschlossen wird, können Verwaltungsakten nur noch mit der Klage angefochten werden. Ein erneuter Einspruch gegen die Steuerfestsetzung ist nicht mehr zulässig.

Eine Auslegung des zweiten Einspruchs als Klage gegen die Einkommensteuerfestsetzung in der Gestalt der Teileinspruchsentscheidung lehnt der Bundesfinanzhof für den Streitfall ab. Denn die Eheleute hatten ausdrücklich Einspruch eingelegt und nicht den Willen zu einer gerichtlichen Überprüfung der Teil-Einspruchsentscheidung erkennen lassen. Schließlich lagen auch die Voraussetzungen für eine schlichte Änderung nicht vor. Denn die Eheleute hatten erst nach Ablauf der Klagefrist ihre Änderungswünsche betreffend die Reisekosten konkretisiert.

41. Mindestlohn: Neue Dokumentationspflichten unbedingt beachten

Arbeitgeber kennen bereits die Pflicht zum Führen von Entgeltunterlagen für Minijobber. Ab 1.1.2015 wird es eine weitere gesetzliche Dokumentationspflicht geben. Damit soll das Einhalten der Mindestlohnbestimmungen kontrolliert werden. Bei Nichtbeachtung droht ein Bußgeld.

Bereits bestehende Aufzeichnungspflichten
Arbeitgeber müssen die für die Versicherungsfreiheit maßgebenden Angaben in den Entgeltunterlagen des Minijobbers aufzeichnen. Nachweise, aus denen die erforderlichen Angaben ersichtlich sind, sind zu den Entgeltunterlagen zu nehmen. Es müssen also schon jetzt Dokumentationspflichten über die regelmäßige wöchentliche Arbeitszeit und die tatsächlich geleisteten Arbeitsstunden beachtet werden.

Künftige Aufzeichnungspflichten bei Minijobbern Ab 1.1.2015 sind Arbeitgeber geringfügig Beschäftigter verpflichtet,

- Beginn, Ende und Dauer der täglichen Arbeitszeit
- spätestens bis zum Ablauf des 7. auf den Tag der Arbeitsleistung folgenden Kalendertags

zu dokumentieren und diese Aufzeichnung mindestens 2 Jahre lang aufzubewahren.

Diese Aufzeichnungen sind zu den Entgeltunterlagen für die Sozialversicherung zu nehmen. Formvorschriften, wie die Unterlagen im Detail zu führen sind, gibt es jedoch nicht.

Wann ein Bußgeld droht
Wer als Arbeitgeber geringfügig Beschäftigter seinen Aufzeichnungs- und Dokumentationspflichten zukünftig nicht, nicht richtig, nicht vollständig oder nicht in der vorgeschriebenen Weise nachkommt, handelt ordnungswidrig. Es droht ein Bußgeld von bis zu 30.000 EUR.

42. Mehrjähriger Leerstand einer Doppelhaushälfte: Vorsteuerabzug trotzdem möglich

Für eine Doppelhaushälfte, die einem

Unternehmen zugeordnet ist, kann trotz mehrjähriger Nichtnutzung (Leerstand) der Vorsteuerabzug beansprucht werden. Voraussetzung ist, dass es hierfür nachvollziehbare Gründe gibt und die spätere steuerpflichtige Nutzung der behaupteten ursprünglichen Nutzungsabsicht entspricht.

Hintergrund
Der Steuerpflichtige beabsichtigte, auf einem im Jahr 2000 erworbenen Grundstück eine Doppelhaushälfte zu errichten. Anfang 2001 veröffentlichte er ein Inserat zwecks Vermietung der Doppelhaushälfte als Büro. Ende 2001 schloss der Steuerpflichtige mit dem Generalunternehmer K einen Bauvertrag über die Errichtung der Doppelhaushälfte. Die K erteilte dem Kläger in den Jahren 2001 und 2002 Abschlagsrechnungen mit gesondertem Steuerausweis. Mit den Umsatzsteuer-Voranmeldungen für das 1. bis 4. Quartal 2002 machte der Steuerpflichtige Vorsteuern aus den Anzahlungen geltend. Da sich im Herbst 2003 die Doppelhaushälfte noch im Rohbau befand und Anhaltspunkte für eine unternehmerische Nutzung nicht ersichtlich waren, verweigerte das Finanzamt den geltend gemachten Vorsteuerabzug. Erst im Jahr 2008 wurde das Gebäude fertiggestellt und umsatzsteuerpflichtig vermietet.

Entscheidung
Für den Vorsteuerabzug in der sog. Investitionsphase ist die im Zeitpunkt des Leistungsbezugs gegebene Verwendungsabsicht des Unternehmers maßgeblich. Insoweit können auch nachträgliche Umstände berücksichtigt werden, wenn sie Rückschlüsse auf die zuvor vorhandenen inneren Absichten des Steuerpflichtigen erlauben. Entspricht die tatsächliche Nutzung nicht der behaupteten ursprünglichen Nutzungsabsicht (Absichtsänderung), so kann die spätere tatsächliche Verwendung eines Leistungsbezugs ebenfalls ein wesentliches Indiz für die bei Leistungsbezug bestehende Verwendungsabsicht des Unternehmers sein.

Für die Absicht, die Doppelhaushälfte steuerpflichtig zu vermieten, sprechen das Vermietungsinserat und der Abschluss des Mietvorvertrags mit K. Mit der Geltendmachung des Vorsteuerabzugs in den Umsatzsteuer-Voranmeldungen für das 1. bis 4. Quartal 2002 aus den Abschlagsrechnungen hat der Kläger die zu errichtende Doppelhaushälfte rechtzeitig seinem unternehmerischen Bereich zugeordnet.

Der Anerkennung des Vorsteuerabzugs steht darüber hinaus nicht entgegen, dass sich die Doppelhaushälfte im Herbst 2003 noch im Rohbau befunden hat, Anhaltspunkte für eine unternehmerische Nutzung nicht ersichtlich gewesen sind sowie dass die Doppelhaushälfte erst ab 2008 zur kurzfristigen Vermietung (z. B. an Bautrupps) verwendet worden ist. Die Nichtnutzung der Doppelhaushälfte hatte ihre Ursache in den Baumängeln und darin, dass mangels Nachfrage nach Büroräumen durch weitere Umbauarbeiten zusätzliche Räume zum Vermieten geschaffen worden sind.

43. Bilanzberichtigung: Subjektiver Fehlerbegriff wird aufgegeben

Ist eine Steuerbilanz auch dann fehlerhaft, wenn der vom Steuerpflichtigen aufgestellten Bilanz eine rechtliche Beurteilung zugrunde liegt, die zwar objektiv unzutreffend ist, aus Sicht eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns im Zeitpunkt der Aufstellung jedoch vertretbar war?

Der Große Senat des Bundesfinanzhofs hat diese umstrittene Frage bejaht und entschieden, dass die objektive Rechtslage maßgebend ist – und damit den subjektiven Fehlerbegriff aufgegeben. Die Entscheidung hat große praktische Bedeutung, vor allem im Hinblick auf die steuerlichen Konsequenzen, die mit der Aufgabe des subjektiven Fehlerbegriffs für die Bilanzierungspraxis verbunden sind.

Die bisherige Rechtslage
Bisher konnte eine durch eine Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs geänderte Verwaltungsauffassung zu einer bestimmten Rechtsfrage frühestens in der

ersten Bilanz berücksichtigt werden, die nach dem Datum der Entscheidung des Bundesfinanzhofs aufzustellen war; spätestens in der ersten nach der amtlichen Veröffentlichung der Entscheidung im Bundessteuerblatt aufzustellenden Bilanz. Hatte der Steuerpflichtige bis zur amtlichen Veröffentlichung keine Bilanzberichtigung vorgenommen, konnte er dies rückwirkend bis zur ersten nach dem Entscheidungsdatum aufgestellten Bilanz nachholen. Darüber hinaus kam eine rückwirkende Berichtigung von Bilanzen nicht in Betracht. Aufgrund des subjektiven Fehlerbegriffs wurde davon ausgegangen, dass bis zur Änderung der Verwaltungsauffassung die Bilanz als subjektiv richtig zu werten war.

Die neue Rechtslage
Hinsichtlich bilanzieller Rechtsfragen hat der Große Senat des Bundesfinanzhofs den subjektiven Fehlerbegriff aufgegeben. Auch wenn die rechtliche Beurteilung des Steuerpflichtigen aus der Sicht eines ordentlichen und gewissenhaften Kaufmanns im Zeitpunkt der Bilanzaufstellung vertretbar war, ist das Finanzamt nur an die objektiv richtige Rechtslage am Bilanzstichtag gebunden.

Eine Bilanzberichtigung ist bei Änderung der Verwaltungsauffassung grundsätzlich ab der ersten noch änderbaren Bilanz möglich. Die Bilanzberichtigung muss vom Steuerpflichtigen selbst vorgenommen werden; das Finanzamt ist jedoch berechtigt und verpflichtet, eine eigenständige Gewinnermittlung der Besteuerung zugrunde zu legen.

44. Heizkostenabrechnung: Muss der Vermieter Heizöl so billig wie möglich einkaufen?

Ein Vermieter sollte beim Kauf von Heizöl auf den Preis achten und keine unnötigen Kosten verursachen. Er ist aber nicht verpflichtet, zum bestmöglichen Preis einzukaufen.

Hintergrund
Eine Heizkostenabrechnung ergab eine Nachzahlung für die Mieter einer Wohnung. Diese wehrten sich gegen die Nachzahlung, weil der Vermieter ihrer Meinung nach gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen habe. Er habe das Heizöl nicht zum bestmöglichen Preis eingekauft. Einem Gutachten zufolge lag der Kaufpreis für das Heizöl um 6 % über dem optimalen Einkaufspreis.

Die vom Vermieter beauftragte Hausverwaltung hatte mehrere Preisangebote eingeholt und versucht, durch den Einkauf möglichst großer Mengen Mengenrabatte zu erzielen.

Entscheidung
Das Landgericht Berlin gab dem Vermieter Recht, die Mieter müssen also die Heizkostennachzahlung leisten. Nach Ansicht des Gerichts hat der Vermieter nicht gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot verstoßen. Er ist nicht zum Einkauf von Heizöl zum bestmöglichen Preis verpflichtet. Vielmehr ist erforderlich, dass der Vermieter keine unnötigen Kosten verursacht und ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis wahrt. Liegt der Einkaufspreis jedoch nur 6 % über dem bestmöglichen Einkaufspreis, liegt keine Pflichtverletzung vor.

45. Vermieter muss Versicherung in Anspruch nehmen

Verursacht ein Mieter in der gemieteten Wohnung einen Schaden, kann er vom Vermieter dessen Beseitigung verlangen, wenn dieser durch eine Versicherung abgedeckt ist, deren Kosten der Mieter trägt.

Hintergrund
In der Wohnung der Mieter kam es zu einem Brand. Die 12-jährige Tochter hatte Öl auf dem Herd erhitzt und den Topf auf dem eingeschalteten Herd vergessen. Das Öl entzündete sich und verursachte ein Feuer.

Die Mieter verlangten vom Vermieter die Beseitigung des Schadens. Der Vermieter lehnte das jedoch ab. Seiner Meinung nach könne ein Mieter, der einen Mangel schuldhaft verursacht, keine Mangelbeseitigung verlangen. Auch weigerte sich der Vermieter, seine Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen. Dies führe dazu, dass die

Versicherungskosten für den Gesamtbestand ihrer Mietwohnungen steigen. Die Kosten für die Gebäudeversicherung werden als Betriebskosten anteilig auf die Mieter umgelegt.

Entscheidung
Der Bundesgerichtshof gab den Mietern Recht und verurteilte den Vermieter, den Brandschaden zu beseitigen. Denn zahlt ein Mieter die Versicherungsprämien, darf er erwarten, als Gegenleistung einen Nutzen von der Versicherung zu haben, wenn es zu einem Schaden kommt. Deshalb kann der Mieter vom Vermieter die Beseitigung der Brandschäden verlangen.

Darüber hinaus ist der Vermieter grundsätzlich gehalten, die für den Schaden eintrittspflichtige Wohngebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen. Denn da der Mieter die Kosten getragen hat, kann er auch erwarten, dass ihm seine Aufwendungen für die Wohngebäudeversicherung im Schadensfall zu Gute kommen.

46. Einspruch: Eine einfache E-Mail soll genügen

Ein Einspruch kann auch durch eine einfache E-Mail eingelegt werden. Die obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder halten insoweit an ihrer Auffassung fest.

Hintergrund
Das Finanzgericht Hessen hatte entschieden, dass eine Einspruchseinlegung mittels einfacher E-Mail ausgeschlossen ist. Grund ist nach Ansicht des Gerichts das Gesetz zur Förderung der elektronischen Verwaltung sowie zur Änderung weiterer Vorschriften vom 25.7.2013, das die qualifizierte DE-Mail ausdrücklich zugelassen hat.

Auffassung der Verwaltung
Nach der gesetzlichen Regelung ist zwar ein Einspruch schriftlich oder elektronisch einzureichen oder zur Niederschrift zu erklären. Die Begriffe "schriftlich oder elektronisch" erfassen jedoch auch einfache Formen elektronischer Kommunikation.

Darüber hinaus handelt es sich bei dem Urteil des Hessischen Finanzgerichts um eine nicht rechtskräftige Entscheidung. Die Revision ist beim Bundesfinanzhof anhängig. Außerdem sind in einem weiteren gesetzlichen Vorhaben weitere Maßnahmen zur Erleichterung der elektronischen Kommunikation mit den Finanzbehörden geplant.

47. Verzicht auf Finanzplandarlehen bei Sanierungsgewinnen

Für Sanierungsgewinne gelten besondere Billigkeitsregelungen, die im Kern eine Steuerstundung und einen Steuererlass vorsehen. Das Finanzministerium Schleswig-Holstein erklärt, wann diese Regelungen auf Gewinne aus dem Darlehensverzicht von GmbH-Gesellschaftern angewandt werden können.

Um ein Unternehmen vor dem finanziellen Zusammenbruch zu retten, verzichten dessen Schuldner häufig auf Teile ihrer Forderungen, um so zur Sanierung beizutragen. Da durch den Schuldenerlass jedoch Gewinne entstehen (Erhöhung des Betriebsvermögens), würde ein regulärer Steuerzugriff darauf die Sanierungsbemühungen schnell konterkarieren. Um diese erhebliche Härte für das sanierungsbedürftige Unternehmen abzumildern, hat das Bundesfinanzministerium bereits mit Schreiben vom 27.3.2003 (sog. Sanierungserlass) besondere Billigkeitsregelungen aufgestellt, die im Kern eine Stundung und einen Erlass der auf Sanierungsgewinne entfallenden Steuern vorsehen.

Darlehensverzicht von Gesellschaftern
Wann der Darlehensverzicht eines GmbH-Gesellschafters gegenüber seiner Gesellschaft zu einem solchen begünstigten Sanierungsgewinn führen kann, hat das Finanzministerium Schleswig-Holstein mit Erlass vom 16.4.2014 näher beleuchtet. Nach der Weisung können die begünstigenden Billigkeitsregelungen des Bundesfinanzministeriums nur zur Anwendung kommen, wenn der Darlehensverzicht eigenbetrieblich und nicht

gesellschaftsrechtlich veranlasst ist. Eine solche schädliche gesellschaftsrechtliche Veranlassung liegt dabei grundsätzlich vor, wenn das Darlehen als Finanzplandarlehen ausgereicht wurde – es von den Gesellschaftern also zur Finanzierung des Unternehmens ("finanzplanmäßig") gewährt worden ist.

Verzicht auf Finanzplandarlehen kann begünstigt sein
Nach der Weisung des Finanzministeriums können allerdings auch Gewinne aus dem Verzicht auf Finanzplandarlehen begünstigt sein, sofern nicht nur der Gesellschafter, sondern auch unbeteiligte Dritte auf Darlehen verzichten bzw. anderweitig zur Sanierung beitragen. In diesem Fall – der als Gläubigerakkord bezeichnet wird – handelt der Gesellschafter mit seinem Darlehensverzicht wie ein fremder Dritter und somit aus betrieblichen Gründen heraus, sodass die begünstigenden Regelungen für Sanierungsgewinne dann auf alle Darlehensformen – somit auch auf Finanzplandarlehen – angewandt werden können.

Nachträgliche Anschaffungskosten
Hat ein Gesellschafter im Zuge eines Gläubigerakkords auf sein Darlehen verzichtet und das Finanzamt einen begünstigten Sanierungsgewinn angenommen, so können nach der Weisung des Finanzministeriums bei einer späteren Veräußerung oder Auflösung der Gesellschaft gleichwohl nachträgliche Anschaffungskosten anzunehmen sein.

Einheitliche Betrachtungsweise
Beim Darlehensverzicht eines Gesellschafters darf keine Aufteilung in der Form erfolgen, dass der werthaltige Teil der Forderung als gesellschaftsrechtlich und der nicht werthaltige Teil als eigenbetrieblich angesehen wird. Stattdessen kann der Verzicht nur als Ganzes entweder als eigenbetrieblich oder gesellschaftsrechtlich veranlasst beurteilt werden. Nur wenn die Gesamtbetrachtung ergibt, dass der Verzicht eigenbetrieblich veranlasst ist, kann von einer Sanierungsabsicht des Gesellschafters ausgegangen werden, die Voraussetzung für die Annahme eines begünstigten Sanierungsgewinns ist. Liegt hingegen eine gesellschaftsrechtliche Veranlassung vor, müssen die Grundsätze der Entscheidung des Bundesfinanzhofs vom 9.6.1997 zum Verzicht eines Gesellschafters auf eine nicht mehr vollwertige Forderung gegenüber seiner Kapitalgesellschaft beachtet werden.

48. Berichtigung bei Fehlbeurteilung des Vorsteuerabzugs

Darf das Finanzamt einen rechtlich unzutreffend gewährten Vorsteuerabzug in den Folgejahren korrigieren oder kann es nur eine rückwirkende Änderung der ursprünglichen Steuerfestsetzung vornehmen? Eine Antwort darauf lieferte jetzt das Thüringer Finanzgericht.

Hintergrund
Ein Unternehmer erwarb in 2002 ein Fahrzeug und machte die entstandene Umsatzsteuer in voller Höhe als Vorsteuer geltend. Das Finanzamt stimmte der Umsatzsteuererklärung zu, obwohl nach damaliger Rechtslage nur ein Vorsteuerabzug von 50 % zulässig war. Da der Unternehmer das Fahrzeug in der Folgezeit nicht seinem Unternehmensvermögen zuordnete (= materiell-rechtliche Voraussetzung für den Vorsteuerabzug), berichtigte das Finanzamt die Vorsteuer für die Folgejahre; entsprechende Änderungsbescheide ergingen in 2009. Eine Änderung der ursprünglich fehlerhaften Umsatzsteuerfestsetzung 2002 war wegen abgelaufener Festsetzungsfrist nicht mehr möglich.

Entscheidung
Das Finanzgericht entschied, dass das Finanzamt nicht zur Vorsteuerberichtigung berechtigt war. Denn vorliegend hatte sich nicht die rechtliche Beurteilung der Ausgangsumsätze als steuerpflichtig/steuerfrei geändert, sondern das Finanzamt hatte versucht, eine frühere rechtliche Fehlbeurteilung zu korrigieren. Eine Berichtigung aus diesen Gründen hielt das Finanzgericht aber nicht für zulässig, da § 15a Abs. 1 UStG lediglich eine geänderte Verwendung von Wirtschaftsgütern erfasst

und nicht die Fehlbeurteilung eines Vorsteuerabzugs. Letztere kann allenfalls über die allgemeinen Änderungsvorschriften der Abgabenordnung korrigiert werden (Änderung der ursprünglich fehlerhaften Steuerfestsetzung), was im Urteilsfall jedoch nicht mehr zulässig war.

49. Investitionsabzugsbetrag: Berechnung der Betriebsgröße

Die für den Investitionsabzugsbetrag maßgebliche Betriebsgröße ist bei bilanzierenden Unternehmen aus dem in der Steuerbilanz ausgewiesenen Kapitalkonto abzuleiten. In der Handelsbilanz ausgewiesene Ansprüche auf Investitionszulage bleiben dabei unberücksichtigt.

Hintergrund
Das steuerliche Kapitalkonto der Klägerin betrug zum 31.12.2009 325.000 EUR. Ein Anspruch auf Investitionszulage von ca. 43.000 EUR wurde dabei nicht berücksichtigt. Das Finanzamt erfasste auch diesen Anspruch, sodass der für 2009 maßgebliche Grenzwert für die Betriebsgröße von 335.000 EUR überschritten wurde und versagte den beantragten Investitionsabzugsbetrag.

Entscheidung
Das Finanzgericht gab der hiergegen gerichteten Klage statt. Nach Auffassung des Finanzgerichts muss der Anspruch auf Investitionszulage für das abgelaufene Wirtschaftsjahr in der Handelsbilanz ausgewiesen werden. Steuerrechtlich sei er, jedenfalls für Zwecke des § 7g EStG nicht zu berücksichtigen, weil die Werte der Handelsbilanz für die Größenmerkmale unerheblich seien. Der Anspruch auf Investitionszulage sei in der Steuerbilanz nicht zu erfassen und beeinflusse die Höhe des Betriebsvermögens somit nicht.

Die Investitionszulage sei ausdrücklich von der Steuerpflicht ausgenommen und falle unter keine Einkunftsart. Der Anspruch auf Investitionszulage sei keine Forderung im Sinne der Steuerbilanz. Daraus folge, dass in der Handelsbilanz ein anderer Wert anzusetzen sei als in der Steuerbilanz. Das Investitionszulagengesetz beabsichtige die Vermeidung steuerlicher Gewinnauswirkungen der Investitionszulage. Eine Berücksichtigung des Anspruchs bei der Ermittlung der Betriebsgröße konterkariere den Sinn und Zweck der steuerlichen Förderung, denn sowohl die Investitionszulage als auch der Investitionsabzugsbetrag sollen die Liquidität von kleinen und mittelständischen Unternehmen stärken. Steuerrechtlich sei die Investitionszulage als außerbilanzieller Posten daher für die Berechnung des Betriebsvermögens unschädlich.

50. Lohnsteuer-Nachschau: Wenn das Finanzamt spontan vorbeischaut

Lohnsteuer-Nachschau ohne Ankündigung möglich
Die Lohnsteuer-Nachschau muss nicht angekündigt werden. Der Arbeitgeber hat dem mit der Lohnsteuer-Nachschau beauftragten Amtsträger auf Verlangen Lohn- und Gehaltsunterlagen, Aufzeichnungen, Bücher, Geschäftspapiere und andere Urkunden vorzulegen. Zudem muss er Auskünfte erteilen, soweit dies zur Feststellung steuerlich erheblicher Sachverhalte zweckdienlich ist.

Darüber hinaus haben die Mitarbeiter dem Amtsträger jede gewünschte Auskunft über Art und Höhe ihrer Einnahmen zu geben und auf Verlangen in ihrem Besitz befindliche Bescheinigungen über den Lohnsteuerabzug sowie Belege über bereits entrichtete Lohnsteuer vorzulegen.

Nahtloser Übergang zur Außenprüfung zulässig
Geben die bei der Lohnsteuer-Nachschau getroffenen Feststellungen hierzu Anlass, kann ohne vorherige Prüfungsanordnung zu einer Lohnsteuer-Außenprüfung übergegangen werden. Dies kann insbesondere angezeigt sein,

- wenn bei der Lohnsteuer-Nachschau erhebliche Fehler beim Steuerabzug vom Arbeitslohn festgestellt wurden,
- wenn der Sachverhalt im Rahmen der Lohnsteuer-Nachschau nicht abschließend geprüft werden kann und weitere Ermittlungen erforderlich sind,

- wenn der Arbeitgeber seinen Mitwirkungspflichten im Rahmen der Lohnsteuer-Nachschau nicht nachkommt oder
- wenn die Ermittlung aufgrund fehlenden Datenzugriffs nicht oder nur erschwert möglich ist.

51. Einzelner Wohnungseigentümer kann Sanierung des Gemeinschaftseigentums verlangen

Wohnungseigentümer müssen die Kosten dringend erforderlicher Sanierungen gemeinsam bezahlen. Das gilt selbst dann, wenn sie sich die Renovierung nicht leisten können. Stimmen sie einem entsprechenden Beschluss nicht zu, können sie sich schadensersatzpflichtig machen.

Hintergrund
Eine Wohnungseigentümergemeinschaft bestand zunächst aus 2 Einheiten im Erd- und Dachgeschoss. Durch den Ausbau von Kellerräumen und einer entsprechenden Teilungserklärung entstand ab 1996 eine dritte Sondereigentumseinheit. Die Klägerin erwarb die im Keller gelegene Wohnung im Jahr 2002 unter Ausschluss der Sachmängelhaftung. Seit 2008 weist die Kellerwohnung einen Feuchtigkeitsschaden auf und ist inzwischen unbewohnbar. Ursache hierfür sind Baumängel, die das gemeinschaftliche Eigentum betreffen.

Das Amtsgericht hat die Eigentümer der 2 anderen Wohnungen verurteilt, der anteiligen Aufbringung der Kosten für die Sanierung der Kellergeschosswohnung und der entsprechenden Bildung einer Sonderumlage zuzustimmen. Zusätzlich wurden sie verpflichtet, Schadensersatz aufgrund der verzögerten Renovierung der Kellergeschosswohnung zu zahlen. Das Berufungsgericht hat das Urteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Begründung: die Kostenbelastung überschreitet die "Opfergrenze" der betagten und finanzschwachen Eigentümer, deren Wohnungen auch ohne die Sanierung nutzbar seien.

Entscheidung
Der Bundesgerichtshof sieht das anders. Er hat entschieden, dass die Klägerin sowohl die Zustimmung zu der anteiligen Kostentragung als auch zur Bildung der Sonderumlage verlangen kann. Im Grundsatz kann jeder Wohnungseigentümer die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums beanspruchen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Wohnungseigentümer einen Gestaltungsspielraum haben, d. h. sie müssen das Gebot der Wirtschaftlichkeit beachten und auf die Leistungsfähigkeit der Wohnungseigentümer Rücksicht nehmen. Deshalb ist eine Abwägung von Kosten und Nutzen einer Maßnahme rechtens mit dem Ergebnis, dass nicht zwingend erforderliche Maßnahmen zurückgestellt werden dürfen. Anders liegt der Fall aber dann, wenn eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich ist. Dies war vorliegend der Fall, denn durch die sanierungsbedürftigen Mängel am gemeinschaftlichen Eigentum war die Wohnung der Klägerin inzwischen unbewohnbar. Da es hier um den notwendigen Erhalt der Wohnungseigentumsanlage geht, spielt es auch keine Rolle, ob die Eigentümer betagt oder finanzschwach sind. Im Ergebnis müssen deshalb alle Wohnungseigentümer anteilig für die Sanierungskosten aufkommen, auch wenn sie in erster Linie der Kellergeschosswohnung zugutekommen.

Und noch eine weitere wichtige Feststellung hat der Bundesgerichtshof getroffen: Eine Ersatzpflicht der Wohnungseigentümer kommt für solche Schäden an dem Sondereigentum in Betracht, die dadurch entstehen, dass die gebotene Beschlussfassung über die Vornahme zwingend erforderlicher Maßnahmen unterbleibt. Eine Haftung kann diejenigen Wohnungseigentümer treffen, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder gegen die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.

52. Ausgleichszahlung für rechtswidrig geleistete Mehrarbeit ist Arbeitslohn

Erhält ein verbeamteter Feuerwehrmann von seinem Arbeitgeber eine

Ausgleichszahlung für rechtswidrig erbrachte Mehrarbeit, muss er diese Gelder als Arbeitslohn versteuern.

Hintergrund
Ein Feuerwehrbeamter der städtischen Berufsfeuerwehr erhielt von seinem Arbeitgeber im Jahr 2012 eine Ausgleichszahlung für rechtswidrig erbrachte Mehrarbeit in Höhe von 20.000 EUR, die er als steuerfreie Schadensersatzleistung anerkannt wissen wollte. Er argumentierte, dass die Gelder keinen Entlohnungs- oder Lohnersatzcharakter hätten, da entsprechende Schadensersatzansprüche nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs vorrangig auf Freizeitausgleich (Naturalrestitution) gerichtet seien. Das Finanzamt setzte die Zahlungen hingegen als (ermäßigt zu besteuernden) Arbeitslohn an.

Entscheidung
Das Finanzgericht Münster urteilte, dass das Amt die Zahlungen zu Recht als Arbeitslohn angesetzt hatte.

Zu den Einnahmen aus nichtselbstständiger Arbeit gehören alle Güter in Geld- oder Geldeswert, die einem Arbeitnehmer aus dem Dienstverhältnis für das Zurverfügungstellen seiner individuellen Arbeitskraft zufließen. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs werden Vorteile "für" eine Beschäftigung gewährt, wenn sie durch das individuelle Dienstverhältnis des Arbeitnehmers veranlasst sind – wenn also der Vorteil mit Rücksicht auf das Dienstverhältnis eingeräumt wird und sich die Leistung im weitesten Sinne (objektiv) als Gegenleistung für das Zurverfügungstellen der individuellen Arbeitskraft des Arbeitnehmers erweist.

Legt man diese Grundsätze zugrunde, sind die streitbefangenen Ausgleichszahlungen letztlich dafür zugeflossen, dass der Arbeitnehmer seine individuelle Arbeitskraft zur Verfügung gestellt hat.

Ob die Zahlung Ausfluss eines unionsrechtlichen Staatshaftungsanspruchs ist, konnte das Finanzgericht dahingestellt lassen, da das Bundesverwaltungsgericht bereits entschieden hatte, dass der zusätzliche Dienst eines Beamten und der damit verbundene Freizeitverlust nach nationalem Recht keinen Schaden darstellt; demnach steht dem Arbeitnehmer für unionsrechtswidrig geleistete Mehrarbeit (neben einem möglichen unionsrechtlichen Staatshaftungsanspruch) ein beamtenrechtlicher Ausgleichsanspruch zu. Diese Einordnung als auch die Berechnung der Ausgleichszahlung im Urteilsfall (angelehnt an das Gesetz über die Mehrarbeit von Feuerwehrleuten) sprachen für den Arbeitslohncharakter der Ausgleichszahlung.

53. Wohnungseigentumsrecht: Bestehende Rauchwarnmelder müssen berücksichtigt werden

Ein Beschluss der Wohnungseigentümer, Rauchwarnmelder für alle Wohnungseigentümer anzuschaffen und zu warten, ist unzulässig, wenn ein Wohnungseigentümer bereits seit einigen Jahren Rauchwarnmelder betreibt, die den technischen Erfordernissen entsprechen.

Hintergrund
Bauordnungsrechtlich war es geboten, die Eigentumswohnungen bis Ende 2015 mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Deswegen hatte die Wohnungseigentümergemeinschaft beschlossen, Rauchwarnmelder im Rahmen eines 10-Jahres-Vertrags anzumieten und einer Drittfirma die Funktionsprüfung, Wartung und Dokumentation vertraglich zu überlassen. Die anfallenden Kosten sollten dann jeweils im Rahmen der Jahresabrechnung nach Miteigentumsanteilen verteilt werden. Hiermit war ein Wohnungseigentümer aus verständlichen Gründen nicht einverstanden und hat den Beschluss angefochten. Er hatte nämlich schon vor einigen Jahren Rauchwarnmelder in seiner Wohnung installiert, die auch den technischen Voraussetzungen (DIN 14676) genügen.

Entscheidung
Seine Klage war erfolgreich.

Unproblematisch wurde eine entsprechende Beschlusskompetenz der Gemeinschaft noch bejaht. Nach Ansicht des Gerichts widerspricht der Beschluss aber ordnungsmäßiger Verwaltung. Denn völlig unberücksichtigt blieb die Tatsache, dass der Wohnungseigentümer bereits seit einigen Jahren in seinen Räumen technisch ausreichende Rauchwarnmelder betreibt. Ohne Not wird der Wohnungseigentümer mit den Kosten für die Anschaffung und Wartung anderer Rauchwarnmelder belastet, obwohl für seine Wohneinheit kein Bedürfnis dafür besteht. Unstreitig werden Rauchwarnmelder nicht nur zum Schutz des jeweiligen Sondereigentümers, sondern aller Bewohner und Besucher der Wohnanlage eingebaut. Selbstverständlich muss die Verwaltung sicherstellen, dass sämtliche Rauchwarnmelder zuverlässig funktionieren. Diesem Sicherungsinteresse kann aber nicht nur in der Weise genügt werden, dass seitens der Gemeinschaft für sämtliche Wohnungen neue Rauchwarnmelder angeschafft werden und dass die Gemeinschaft dann für diese Geräte einen einheitlichen Wartungsvertrag abschließt. Es wäre auch möglich gewesen, dass der jeweilige Wohnungseigentümer, der bereits Rauchwarnmelder angeschafft hat, der Verwaltung gegenüber nachweist, dass die betreffenden Geräte den gesetzlichen Anforderungen entsprechen und dass die Wartung in dem erforderlichen Umfang durchgeführt wird.

54. Wann Alkohol eine Kündigung rechtfertigt

Alkoholisiert Autofahren im Dienst, das geht nicht. Daher hatte das Arbeitsgericht Berlin die Kündigung eines Berufskraftfahrers bestätigt. Nicht so das Landesarbeitsgericht in zweiter Instanz: Da der alkoholabhängige Beschäftigte zu einer Therapie bereit war, kann die Krankheit eventuell geheilt werden.

Natürlich verletze ein Berufskraftfahrer seine Hauptpflichten aus dem Arbeitsvertrag in erheblichem Maße, wenn er das Firmenfahrzeug unter Alkoholeinfluss am öffentlichen Straßenverkehr teilnehme, urteilte nun das Landesarbeitsgericht Berlin-Brandenburg. Allerdings hielten die Richter dem Beschäftigten seine Alkoholabhängigkeit zugute. Aufgrund der Krankheit sei dem Beschäftigten kein Schuldvorwurf zu machen.

Bei Alkoholkrankheit: Bereit zur Therapie?

Für eine wirksame Kündigung des Arbeitsverhältnisses ist in diesem Fall eine Prognose zu treffen: Wenn anzunehmen ist, dass der Arbeitnehmer aufgrund seiner Alkoholabhängigkeit seinen arbeitsvertraglichen Pflichten dauerhaft nicht nachkommen kann, kann die Kündigung gerechtfertigt sein. Von einer solchen negativen Prognose könne man jedoch nicht ausgehen, wenn der Arbeitnehmer – wie im entschiedenen Fall – im Zeitpunkt der Kündigung ernsthaft zu einer Alkoholtherapie bereit war.

Im konkreten Fall war der Arbeitnehmer als Berufskraftfahrer beschäftigt und verursachte mit seinem Lkw unter Alkoholeinfluss (0,64 Promille) einen Unfall. Es entstand ein größerer Sachschaden, der Unfallgegner wurde dabei verletzt. Im Betrieb bestand ein absolutes Alkoholverbot.

Bundesarbeitsgericht: Keine Therapie, keine positive Prognose

Letztlich orientierte sich das Landesarbeitsgericht Berlin-Brandenburg am Bundesarbeitsgericht. Das oberste Arbeitsgericht entschied zum Beispiel über die Kündigung eines alkoholkranken Mitarbeiters; für den zweiten Senat kam es damals auf folgendes an: "Ist im Zeitpunkt der Kündigung die Prognose gerechtfertigt, der Arbeitnehmer biete aufgrund einer Alkoholsucht dauerhaft nicht die Gewähr, in der Lage zu sein, die vertraglich geschuldete Tätigkeit ordnungsgemäß zu erbringen, kann eine ordentliche Kündigung des Arbeitsverhältnisses gerechtfertigt sein."

Das Bundesarbeitsgericht billigte damals die Kündigung, da der Mitarbeiter gerade nicht zu einer entsprechenden Therapie bereit war. "Für die Prognose im Hinblick auf die weitere Entwicklung einer

Alkoholerkrankung kommt es entscheidend darauf an, ob der Arbeitnehmer zum Zeitpunkt der Kündigung bereit ist, eine Entziehungskur beziehungsweise Therapie durchzuführen. Lehnt er das ab, kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, dass er von seiner Alkoholabhängigkeit in absehbarer Zeit nicht geheilt wird", urteilte das Bundesarbeitsgericht. Da die Alkoholerkrankung zudem die betrieblichen Interessen erheblich beeinträchtigte und eine Interessenabwägung zugunsten des Arbeitgebers ausfiel, war die damalige Kündigung für das Bundesarbeitsgericht rechtmäßig.

Landesarbeitsgericht: Abmahnung hätte genügt

Im Ergebnis anders entschied nun das Landesarbeitsgericht Berlin-Brandenburg: Es lehnte die Kündigung im aktuellen Fall ab. Bei einer – im aktuellen Fall – bestehenden Therapiebereitschaft könne vom Arbeitgeber in der Regel erwartet werden, das Fehlverhalten abzumahnen und das Arbeitsverhältnis fortzusetzen.

Das Arbeitsgericht Berlin hatte noch die ordentliche Kündigung für sozial gerechtfertigt gehalten. Die Arbeitsrichter urteilten: Ob alkoholerkrank oder nicht, dem Beschäftigten sei vorzuwerfen, eine Fahrt mit dem Kraftfahrzeug unter Alkoholeinfluss angetreten und hierdurch andere gefährdet zu haben. Wegen der Schwere der Pflichtverletzung rechtfertige dieses Verhalten die Kündigung – auch ohne Ausspruch einer Abmahnung.

Arbeitsgericht: Keine Abmahnung wegen schwerer Pflichtverletzung

Der Arbeitgeber müsse dafür Sorge tragen, dass das Alkoholverbot von allen Fahrern beachtet werde. Dies sei mit einer bloßen Abmahnung nicht zu erreichen, argumentierten noch die Richter der ersten Instanz. Auch habe der Arbeitnehmer letztlich keine Einsicht in sein Fehlverhalten gezeigt.

Dieser Argumentation ist das Landesarbeitsgericht letztlich nicht gefolgt.

55. Steuerberater darf Einspruch nicht eigenmächtig zurücknehmen

Nimmt ein Steuerberater einen Einspruch ohne vorherige Rücksprache mit seinem Mandanten zurück, verstößt er gegen seine Pflichten aus dem Beratungsvertrag und macht sich schadensersatzpflichtig.

Hintergrund

Streckt ein Steuerberater im Streit mit dem Finanzamt vorzeitig die Waffen ohne sich zuvor mit seinem Mandanten abzusprechen, so kann dieses Vorgehen für ihn in einer Schadensersatzzahlung münden. So geschehen kürzlich in einem Fall vor dem Bundesgerichtshof, in dem ein Steuerberater für seinen Mandanten die Kosten einer doppelten Haushaltsführung geltend gemacht hatte; der Mandant hatte seinen Ersthaushalt jedoch aus privaten Gründen vom Beschäftigungsort wegverlegt (sog. Wegverlegungsfall), was von der damals geltenden Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs nicht steuerlich anerkannt wurde. Nachdem das Finanzamt den Kostenabzug verwehrt hatte, legte der Berater zunächst im Auftrag seines Mandanten Einspruch ein. Als das Amt jedoch signalisierte, dass es an seiner ablehnenden Auffassung festhalten wird, nahm der Steuerberater den Einspruch am 12.2.2009 zurück – ohne diesen Schritt mit seinem Mandanten zu besprechen. Es kam wie es kommen musste: 3 Wochen später, am 5.3.2009, änderte der Bundesfinanzhof seine Rechtsprechung und erkannte eine doppelte Haushaltsführung nun auch in Wegverlegungsfällen an. Aufgrund des zurückgenommenen Einspruchs konnte der Mandant nun nicht mehr von der Rechtsprechungsänderung profitieren, sodass er vom Berater einen Schadensersatz in Höhe der entgangenen Steuerersparnis verlangte. Das Amtsgericht verurteilte den Berater zur Zahlung von 1.100 EUR und das Berufungsgericht folgte der Entscheidung. Auch die Revision des Beraters vor dem Bundesgerichtshof blieb nun ohne Erfolg

Bundesgerichtshof nimmt Pflichtverletzung des Beraters an

Der Bundesgerichtshof urteilte, dass der

Berater gegen seine Pflichten aus dem Beratungsvertrag verstoßen hatte, indem er den Einspruch eigenmächtig zurückgenommen hatte. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Steuerberater grundsätzlich verpflichtet, die Weisungen seines Mandanten zu befolgen. Will er von dessen Weisungen abweichen, muss er ihn darüber informieren und (grundsätzlich) dessen Entscheidung abwarten. Da der Mandant das Misserfolgs- und Kostenrisiko des Auftrags trägt, hat er und nicht der steuerliche Berater die grundlegenden Entscheidungen darüber zu treffen, in welcher Weise seine Interessen wahrgenommen werden sollen. Trotz höherer Sachkunde darf ein Berater seine Entscheidung nicht an die Stelle derjenigen seines Mandanten stellen.

Vorliegend hat der Berater mit seiner Einspruchsrücknahme gegen die Weisung seines Mandanten verstoßen, da ein Auftrag zur Einspruchseinlegung nach Ansicht des Bundesgerichtshofs in aller Regel zugleich beinhaltet, dass der Einspruch auch "durchgefochten" und eben nicht zurückgenommen wird.

Pflichtverletzung hat Schaden versursacht

Der Bundesgerichtshof ging zudem davon aus, dass die begangene Pflichtverletzung den vorliegend geltend gemachten Schaden des Mandanten auch verursacht hat. Zwar hatte der Berater mehrfach erklärt, dass sein Mandant einer Einspruchsrücknahme zugestimmt hätte, wenn er zuvor informiert worden wäre. Der Bundesgerichtshof ließ dieses Argument jedoch unberücksichtigt und zog stattdessen den Beweis des ersten Anscheins heran. Dieser sprach dafür, dass der Mandant der Einspruchsrücknahme nicht zugestimmt hätte. Denn er hatte die Einlegung eines Einspruchs zuvor beauftragt, obwohl die Zeichen gegen ihn standen (= die ständige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs seinem Anliegen entgegenstand). Daraus wird deutlich, dass er einen Kostenabzug nur mit "durchgefochtenem" Einspruch hätte erreichen können.

Aussagen zur Pflichtlektüre eines Steuerberaters

Das Berufungsgericht hatte die Pflichtverletzung zuvor noch darin gesehen, dass der Berater von dem möglicherweise anstehenden Rechtsprechungswechsel hätte wissen müssen. Demnach sei er gehalten gewesen, den Jahresbericht des Bundesfinanzhofs zu lesen, in dem über das anhängige Revisionsverfahren berichtet worden sei.

Der Bundesgerichtshof erteilte diesem Argument jedoch eine klare Absage und erklärte, dass dem Berater nicht vorgeworfen werden kann, dass er bei Rücknahme des Einspruchs auf den Fortbestand der (ablehnenden) Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zu Wegverlegungsfällen vertraut hatte. Denn ein Berater ist (ohne besonderen Anlass) nicht verpflichtet, die Jahresberichte des Bundesfinanzhofs einzusehen. Zum Themenkreis "Pflichtlektüre eines Steuerberaters" machte der Bundesgerichtshof zudem folgende Aussagen:

- Ein Steuerberater darf grundsätzlich auf den Fortbestand der höchstrichterlichen Rechtsprechung vertrauen. Er muss sich aber über deren Entwicklung anhand der amtlichen Sammlungen und der einschlägigen Fachzeitschriften unterrichten.
- Eine Änderung der Rechtsprechung muss der Berater in Betracht ziehen, wenn ein oberstes Gericht sie in Aussicht stellt oder neue Entwicklungen in Rechtsprechung und Rechtswissenschaft sich auf eine ältere Rechtsprechung auswirken können und es zu einer bestimmten Frage an neueren höchstrichterlichen Erkenntnissen fehlt.
- Ausnahmsweise kann der Berater verpflichtet sein, die Rechtsprechung der Instanzgerichte und das Schrifttum (einschließlich Aufsatzliteratur) heranzuziehen, wenn sich ein Rechtsgebiet eindeutig fortentwickelt und neue höchstrichterliche

Rechtsprechung erwartet werden kann. Hat der Berater einen entsprechenden Fall zu bearbeiten, muss er auch Spezialzeitschriften durchsehen.

- Als Pflichtlektüre eines Beraters kommen vor allem das Bundessteuerblatt und die Zeitschrift "Deutsches Steuerrecht" in Betracht.
- Reine Entscheidungssammlungen wie z. B. die Zeitschrift "BFH/NV" muss der Berater nicht vollständig auswerten.
- Die monatlich als Anlage zum Bundessteuerblatt erscheinende Liste der anhängigen Verfahren beim Bundesfinanzhof muss der Berater ebenfalls nicht durchsehen.
- Die Zeitschrift "Der Ertragsteuerberater" gehört nicht zur Pflichtlektüre eines Steuerberaters.

56. Vermieter darf Kamera-Attrappen anbringen

Das Anbringen von Kamera-Attrappen im Hauseingangsbereich verstößt nicht gegen das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Mieter, wenn diese wissen, dass es sich nicht um funktionsfähige Kameras handelt.

Hintergrund
Der Mieter einer Wohnung verlangt, dem Vermieter per einstweiliger Verfügung den Betrieb einer Überwachungsanlage im Eingangsbereich des Hauses zu untersagen.

Der Vermieter hatte im Eingangsbereich Geräte anbringen lassen, die wie Videokameras aussehen, bei denen es sich allerdings um Attrappen handelte, um Vandalismus in diesem Bereich zu verhindern. Er informierte den Mieter, dass es sich bei den im Hausflur installierten Geräten um Attrappen handelt. Dennoch beantragte und bekam der Mieter eine einstweilige Verfügung, die dem Vermieter untersagte, im Hauseingangsbereich eine Überwachungsanlage zu betreiben. Hiergegen hat der Vermieter Widerspruch eingelegt.

Entscheidung
Das Gericht hebt die einstweilige Verfügung auf. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter die Anbringung von Videokameras im Eingangsbereich unterlässt. Eine Verletzung des Allgemeinen Persönlichkeitsrechts des Mieters liegt nicht vor, weil es sich bei den installierten Geräten nur um Attrappen handelt.

Ein Unterlassungsanspruch ergibt sich auch nicht daraus, dass bereits die Attrappen einen Überwachungsdruck entstehen lassen. Es kommt nicht darauf an, ob Besucher des Hauses oder andere Mieter die Geräte für tatsächlich funktionierende Videokameras halten. Entscheidend ist, dass der klagende Mieter weiß, dass er von den Geräten keine Überwachung zu befürchten hat.

Auch die Befürchtung, der Vermieter könnte die Attrappen eines Tages gegen echte Kameras tauschen, ist kein Eingriff in das allgemeine Persönlichkeitsrecht. Es gibt keine Anhaltspunkte, dass der Vermieter einen solchen Austausch beabsichtigt. Selbst wenn man insoweit von einem Unterlassungsanspruch ausginge, könnte eine einstweilige Verfügung mangels Eilbedürftigkeit nicht ergehen. Einen solchen vorbeugenden Unterlassungsanspruch müsste der Mieter in einem ordentlichen Verfahren geltend machen.

57. Wertminderung eines Grundstücks als Werbungskosten

Wertminderungen eines Grundstücks können ausnahmsweise als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden, wenn ein Teil des Grundstückswerts zielgerichtet und bewusst "geopfert" wird, um die Vermietungseinkünfte zu erzielen.

Hintergrund
Der Kläger hält im Privatvermögen ein zunächst für landwirtschaftliche Zwecke verpachtetes Grundstück. Im Jahr 1997 schloss er mit D, einem Straßenbaubetrieb, einen Nutzungsvertrag. Danach war D berechtigt, das Grundstück als Erddeponie

zu nutzen und dort Verkippungsmaßnahmen durchzuführen. Nach dem Ende der Nutzung gab D das Grundstück rekultiviert im Jahr 2005 an den Kläger zurück. Dieser verpachtete das Grundstück wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Der Kläger bekam in 2005 von D 150.000 EUR ausbezahlt, die er als Einnahme aus Vermietung und Verpachtung erklärte. Zudem machte er eine durch die Verkippungsmaßnahmen entstandene Wertminderung des Grund und Bodens in Höhe von rund 30.000 EUR als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt erkannte diese nicht an, weil eine Wertminderung im Privatvermögen nicht berücksichtigt werden könne.

Entscheidung
Das Finanzgericht hat dem Kläger Recht gegeben und die Wertminderung steuermindernd berücksichtigt.

Im Rahmen der Überschusseinkünfte bleiben positive und negative Wertveränderungen des Grund und Bodens grundsätzlich außer Betracht. Wird allerdings ein Teil des Grundstückswerts zielgerichtet und bewusst "geopfert", um die Vermietungseinkünfte zu erzielen, kann diese Wertminderung ausnahmsweise berücksichtigt werden. Dementsprechend stellt der Verlust der Ackerkrume nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dar, wenn der Wert des Grund und Bodens durch diese Beeinträchtigung gesunken ist.

Die Höhe der Wertminderung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem gemeinen Wert des Grund und Bodens vor und nach der Verkippung. Da die Ausgaben in einer Werteinbuße bestehen, sind sie in dem Jahr abzugsfähig, in dem die Wertminderung feststeht.

58. Neues zum Reverse-Charge-Verfahren

Die Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen steht seit Monaten im Fokus: Nachdem der Bundesfinanzhof die alte Verwaltungsauffassung verworfen hatte, wurde diese zunächst angepasst. Jetzt wird die bisherige Regelung zum 1.10.2014 gesetzlich festgeschrieben und das Bundesfinanzministerium nimmt u. a. zum Thema Vertrauensschutz für die Altfälle Stellung.

Neben den allgemeinen Grundsätzen, die sich aus der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ergeben, stellt die Finanzverwaltung noch einmal besonders heraus, dass die Beteiligten auch in den Altfällen (Leistungen bis zum 14.2.2014) – einvernehmlich – an der bisherigen Behandlung festhalten können. In diesen Fällen ergeben sich für alle Beteiligten keine Konsequenzen aus der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs.

Beantragt der Leistungsempfänger aber die von ihm im Reverse-Charge-Verfahren berechnete und an das Finanzamt abgeführte Umsatzsteuer, da er in den Altfällen nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs nicht Steuerschuldner geworden sei, ist die Steuerfestsetzung gegenüber dem leistenden Unternehmer zu ändern, soweit nicht Festsetzungsverjährung eingetreten ist. Die Finanzverwaltung geht inhaltlich nicht auf eventuelle Vertrauensschutztatbestände für den leistenden Unternehmer ein und wiederholt lediglich die Aussage, dass der Änderung der Steuerfestsetzung gegen den leistenden Unternehmer der Vertrauensschutz bei der Aufhebung und Änderung von Steuerbescheiden nicht entgegensteht.

59. Voraussetzungen für Teilwertabschreibung bzw. Wertaufholung

Das Bundesfinanzministerium hat die bisher in verschiedenen Schreiben enthaltenen Grundsätze zur Teilwertabschreibung zusammengefasst und in Teilbereichen auch geändert. Schwerpunkt ist die voraussichtlich dauernde Wertminderung als Grundvoraussetzungen für eine Teilwertabschreibung. Enthalten sind auch Ausführungen zum Wertaufholungsgebot.

Kern des neuen Schreibens ist die weitgehende Übernahme der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zur Teilwertabschreibung nach Kursschwankungen bei börsennotierten Aktien im Anlagevermögen und bei Investmentanteilen. Hierzu hat die Finanzverwaltung insbesondere den Umfang des erforderlichen Kursverlusts einer Aktie von 40 % bzw. 25 % auf nur noch 5 % reduziert, ab welchem eine voraussichtlich dauernde Wertminderung angenommen werden kann. Außerdem wird mit dem neuen Schreiben eine Vielzahl einzelner bisheriger Schreiben zusammengefasst. Zudem kam es auf Intervention der Verbände gegenüber dem ursprünglichen Entwurf des Schreibens zu einigen Änderungen.

60. Steuerliche Grundsätze zur Bürgschaftsübernahme

Die Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen stellt die steuerlichen Grundsätze dar, die bei Bürgschaftsübernahmen durch Kommanditisten zu beachten sind.

Übernimmt ein Kommanditist aus betrieblichen Gründen eine Bürgschaft für Verbindlichkeiten seiner KG, hat dieser Vorgang keinen Einfluss auf die Höhe des laufenden Gewinns bzw. Verlusts der Gesellschaft; auch Sonderbetriebsausgaben des Kommanditisten werden hierdurch nicht ausgelöst.

Sofern die Inanspruchnahme des Kommanditisten aus der Bürgschaft droht oder bereits erfolgt ist, kann er nach der BFH-Rechtsprechung in seiner Sonderbilanz keine Rückstellung bilden bzw. keine Verbindlichkeit einstellen. Zahlungen, die in Erfüllung einer Bürgschaftsverpflichtung geleistet werden, sind einkommensteuerlich als Kapitaleinlage zu beurteilen. Diese Wertung gilt nicht nur, wenn

- die Übernahme der Bürgschaft und die Zahlung der Bürgschaftssumme Beitragsleistungen des Kommanditisten darstellen, die auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhen und während des Bestehens der Gesellschaft keinen Ersatzanspruch des Kommanditisten begründen, sondern auch wenn
- dem Kommanditisten als Folge der Bürgschaftsleistung zivilrechtlich ein selbstständiger, noch nicht erfüllter Ersatzanspruch gegenüber der KG oder den persönlichen haftenden Gesellschafter zusteht.

Die Verfügung der Oberfinanzdirektion enthält weitere Aussagen zur Verlustzurechnung bei negativem Kapitalkonto und zur vorzeitigen Nachversteuerung des negativen Kapitalkontos eines Kommanditisten. Ebenso äußert sich die Oberfinanzdirektion zum Wegfall des negativen Kapitalkontos bei Betriebsveräußerung oder Betriebsaufgabe bzw. Ausscheiden des Kommanditisten.

61. Firmenwagen: Bemessung der anteiligen Kosten bei Leasingsonderzahlung

Verteilt der bilanzierende Arbeitgeber eine Leasingsonderzahlung durch Bilden eines aktiven Rechnungsabgrenzungspostens auf die Laufzeit des Vertrags, sind die auf private Fahrten des Arbeitnehmers entfallenden Aufwendungen nur aus dem Teil der Leasingsonderzahlung zu berechnen, der sich bei dem Arbeitgeber in diesem Jahr gewinnmindernd auswirkt.

Hintergrund

Die GmbH hatte ihrem Gesellschafter-Geschäftsführer einen geleasten Pkw auch zur privaten Nutzung überlassen. Den Wert der Privatnutzung ermittelte sie anhand des Fahrtenbuchs als den entsprechenden Anteil an den bei ihr als betrieblichen Aufwand gebuchten Kosten. Die vereinbarte Leasingsonderzahlung ging deshalb nur insoweit in die anteiligen Kosten ein, als sie nicht im Wege eines Rechnungsabgrenzungspostens auf die folgenden Jahre zu verteilen war. Das Finanzamt vertrat die Auffassung, die Leasingsonderzahlung sei trotz dieser

bilanzmäßigen Behandlung bei der Ermittlung der anteiligen Kosten in voller Höhe anzusetzen.

Entscheidung
Das Finanzgericht sah in der Sonderzahlung ein vorausgezahltes Nutzungsentgelt. Der Wert der Pkw-Nutzung dürfe nicht davon beeinflusst werden, ob der Arbeitgeber eine Leasingsonderzahlung vereinbare oder höhere laufende Raten. Aufgrund ähnlicher Erwägungen habe der Bundesfinanzhof anstelle von Sonderabschreibungen die Normal-Abschreibung angesetzt.

62. Benachteiligung wegen des Geschlechts bei der Bewerbung?

Werden Frauen im Bewerbungsverfahren nicht berücksichtigt, weil sie Kinder im Grundschulalter haben, stellt dies eine Benachteiligung im Sinne des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes dar. Dieses Motiv muss aber eindeutig festgestellt werden, so das Bundesarbeitsgericht in einem aktuellen Fall.

Im Einstellungsverfahren dürfen Bewerber nicht aufgrund ihres Geschlechts benachteiligt werden. Das betrifft nicht nur unmittelbare, sondern auch mittelbare Benachteiligungen. Bei einer mittelbaren Benachteiligung wegen des Geschlechts kann die besondere Benachteiligung des einen Geschlechts durch ein dem Anschein nach neutrales Kriterium mit einem Verweis auf statistische Erhebungen dargelegt werden. Die herangezogene Statistik muss aussagekräftig, d. h. für die umstrittene Fallkonstellation gültig sein.

Hintergrund
Die Beklagte betreibt einen lokalen Radiosender und suchte im Frühjahr 2012 für eine Vollzeitstelle eine Buchhaltungskraft mit abgeschlossener kaufmännischer Ausbildung. Die Klägerin bewarb sich auf diese Stelle im April 2012, im beigefügten Lebenslauf wies sie auf ihre Ausbildungen als Verwaltungsfachfrau und zur Bürokauffrau hin. Außerdem gab sie dort an "Familienstand: verheiratet, ein Kind".

Anfang Mai 2012 erhielt die Klägerin eine Absage, auf dem zurückgesandten Lebenslauf war der Angabe zum Familienstand hinzugefügt "7 Jahre alt!", dies und die von der Klägerin stammende Angabe "ein Kind" war unterstrichen. Die Klägerin sieht sich als Mutter eines schulpflichtigen Kindes, die eine Vollzeitbeschäftigung anstrebt, benachteiligt.

Die Notiz der Beklagten auf ihrem Lebenslauf spreche dafür, dass die Beklagte Vollzeittätigkeit und die Betreuung eines 7-jährigen Kindes nicht oder nur schlecht für vereinbar halte. Die Beklagte hat eine Entschädigung wegen einer Benachteiligung aufgrund des Geschlechts abgelehnt. Sie hat darauf verwiesen, eine junge verheiratete Frau eingestellt zu haben, die über eine höhere Qualifikation verfüge.

Entscheidung
Die Revision der Beklagten, die vom Landesarbeitsgericht wegen mittelbarer Benachteiligung der Klägerin zu einer Entschädigung in Höhe von 3.000 EUR verurteilt worden war, hatte vor dem Achten Senat des Bundesarbeitsgerichts Erfolg.

Die vom Berufungsgericht herangezogene Statistik (Mikrozensus) für den Anteil von Ehefrauen mit Kind an der Gesamtzahl der Vollbeschäftigten lässt keine Aussagen für den Fall der Klägerin zu. Das Landesarbeitsgericht als Tatsachengericht wird aber zu prüfen haben, ob in dem Verhalten der Beklagten nicht eine unmittelbare Benachteiligung der Klägerin als Frau zu sehen ist, was eine Auslegung des Vermerks auf dem zurückgesandten Lebenslauf erfordert.

63. Eigentümer können Stellplätze zugelassenen Fahrzeugen vorbehalten

Eine Regelung, dass auf den gemeinschaftlichen Stellplätzen einer Wohnungseigentumsanlage nur angemeldete Fahrzeuge parken dürfen, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Hintergrund
Ein Wohnungseigentümer wendet sich mit einer Anfechtungsklage gegen mehrere

Beschlüsse, die die Eigentümer in einer Eigentümerversammlung gefasst haben.

Die Eigentümer fassten unter anderem den Beschluss, dass auf den gemeinschaftlichen Stellplätzen nur angemeldete Pkw abgestellt werden dürfen. Anhänger sowie Wohnwagen dürfen dem Beschluss zufolge dort längstens für 14 Tage geparkt werden.

Ein Wohnungseigentümer hat gegen den Beschluss Anfechtungsklage erhoben. Der Beschluss führe dazu, dass einzelne Eigentümer privilegiert würden, während andere faktisch von der Mitbenutzung ausgeschlossen würden. Dies sei hier der Fall, weil er auf einem der Stellplätze ein Wohnmobil abstellen wolle, das im Winter abgemeldet sei.

Entscheidung
Die Anfechtungsklage hat keinen Erfolg. Die beschlossene Nutzungsregelung, dass auf den Stellplätzen nur angemeldete Fahrzeuge abgestellt werden dürfen, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die gemeinschaftlichen Stellplätze sind nicht nur den Wohnungseigentümern, sondern auch Dritten zugänglich, wie etwa den Fahrzeugen der städtischen Reinigungsbetriebe, Postfahrzeugen oder Fahrzeugen von Besuchern. Auch wenn es sich nicht um eine öffentliche Fläche im Rechtssinne handelt, ist es daher geboten, dafür zu sorgen, dass dort nur zugelassene Fahrzeuge stehen, damit bei Schadensfällen eine Pflichtversicherung eintritt, jedenfalls dann, wenn die Fahrzeuge bewegt werden.

Ebenfalls ist es nicht zu beanstanden, dass Anhänger, Wohnwagen usw. nicht länger als 14 Tage auf den Stellplätzen abgestellt werden dürfen. Die Stellplätze sind keine Dauerparkeranlage, sondern müssen allen Wohnungseigentümern gleichmäßig zur Verfügung stehen. Dementsprechend ist auch zu gewährleisten, dass die Eigentümer im Wechsel dort parken können.

Die beschlossene Regelung stellt keine Privilegierung anderer Eigentümer dar. Vielmehr stellte die bisherige Praxis, dass der Kläger ein nicht angemeldetes Wohnmobil abstellte, eine Privilegierung des Klägers dar. Dadurch wurde von ihm nämlich praktisch ein Dauernutzungsrecht ausgeübt. Dies müssen die anderen Eigentümer, die die Stellplätze auch nutzen wollen, nicht hinnehmen. Die Regelung ist daher nicht zu beanstanden.

64. Einspruch durch einfache E-Mail ist unwirksam

Mit einer einfachen E-Mail kann der Bescheid einer Behörde nicht wirksam angefochten werden. Betroffene müssen damit rechnen, dass der Bescheid, gegen den sie sich wenden wollen, deshalb mangels wirksamer Anfechtung zu ihren Ungunsten bestandskräftig wird.

Hintergrund
Im Streitfall hatte die Mutter eines volljährigen Kindes gegen den Aufhebungs- und Rückforderungsbescheid der Familienkasse lediglich mit einfacher E-Mail Einspruch eingelegt. Die Familienkasse wertete die einfache E-Mail zwar als wirksamen Einspruch, wies diesen Einspruch jedoch in der Sache als unbegründet zurück.

Entscheidung
Die hiergegen erhobene Klage der Mutter hatte keinen Erfolg. Das Hessische Finanzgericht entschied, dass der mit der einfachen E-Mail angegriffene Bescheid – entgegen der übereinstimmenden Auffassung der Klägerin und der Familienkasse – bereits mangels wirksamer Anfechtung bestandskräftig geworden ist. Denn ein lediglich mittels einfacher E-Mail eingelegter Einspruch genüge den gesetzlichen Erfordernissen nicht. Eine Entscheidung zu der Frage, ob der Bescheid inhaltlich rechtmäßig war, sei deshalb nicht mehr zu treffen.

Im Einzelnen hat das Hessische Finanzgericht darauf hingewiesen, dass eine elektronische Einspruchseinlegung zwingend mit einer sog. qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz zu versehen sei. Hierdurch werde sichergestellt, dass die besonderen Zwecke der bisher üblichen Schriftform im Zeitpunkt der Rechtsbehelfseinlegung auch im modernen elektronischen Rechtsverkehr

erfüllt werden. Nur durch die qualifizierte elektronische Signatur könne gewährleistet werden, dass der E-Mail neben dem Inhalt der Erklärung auch die Person, von der sie stammt, hinreichend zuverlässig entnommen werden könne. Außerdem werde sichergestellt, dass es sich hierbei nicht nur um einen Entwurf handele, sondern dass die E-Mail mit dem Wissen und dem Willen des Betroffenen der Behörde zugeleitet worden sei. Dies werde auch durch die gesetzlichen Regelungen des ab dem 1.8.2013 in Kraft getretenen sog. E-Government-Gesetzes belegt. Denn der Gesetzgeber habe dort bewusst auf die Versendung elektronischer Dokumente nach dem De-Mail-Gesetz und eben nicht auf die allgemein gebräuchliche E-Mail-Kommunikation zurückgegriffen.

Schließlich könne sich die Klägerin nicht darauf stützen, dass Finanzbehörden und Familienkassen in der Praxis bisher auch einfache E-Mails als formwirksamen Einspruch angesehen hätten. Denn der Verwaltung stehe es aufgrund des Prinzips der Gewaltenteilung nicht zu, mittels Richtlinien (hier: des Anwendungserlasses zur Abgabenordnung) die gesetzlichen Formerfordernisse außer Kraft zu setzen. Weil im konkreten Streitfall seit der Einspruchseinlegung durch einfache E-Mail mehr als ein Jahr vergangen war, könne sich die Klägerin schließlich auch nicht auf mangelndes Verschulden im Rahmen eines sog. Widereinsetzungsantrags berufen.

65. Elektronische Kontoauszüge werden als Buchungsbeleg anerkannt

In Zeiten von Online-Banking sind elektronische Kontoauszüge mittlerweile an der Tagesordnung. Für Unternehmen war die Frage nach deren steuerlichen Anerkennung aber bislang mit erheblichen (Rechts-)Unsicherheiten behaftet, weshalb viele dem guten alten Papierkontoauszug den Vorzug gaben. Nun scheint sich die Finanzverwaltung aber zu öffnen.

Das Bayerische Landesamt für Steuern hat sich bereits ausführlich zu den steuerlichen Anforderungen geäußert, die an die Aufbewahrung von elektronischen Kontoauszügen gestellt werden. Demnach reicht der bloße Ausdruck von elektronischen Auszügen bei Bankkunden mit Gewinneinkünften nicht aus, da dieser Ausdruck beweisrechtlich nicht den originären Papierkontoauszügen gleichgestellt ist, sondern lediglich eine Kopie des elektronischen Kontoauszugs darstellt. Nach der Weisung muss auch das originär digitale Dokument aufbewahrt werden. Das genutzte Datenverarbeitungsverfahren muss dabei sicherstellen, dass alle erfassten Datenbestände nicht nachträglich unterdrückt oder ohne Kenntlichmachung überschrieben, gelöscht, geändert oder verfälscht werden können. Bei originär digitalen Dokumenten muss der Unternehmer gewährleisten, dass eine Bearbeitung während des Übertragungsvorgangs ausgeschlossen ist. Sofern Kontoumsatzdaten in auswertbaren Formaten (z. B. als xls- oder csv-Datei) übermittelt werden, muss sichergestellt sein, dass die empfangenden Daten durchgängig unveränderbar sind. Eine Aufbewahrung von xls- oder csv-Dateien genügt daher häufig nicht den steuerlichen Anforderungen.

Eingabe der Deutschen Kreditwirtschaft

Unter maßgeblicher Initiative des Bankenverbands hat sich in der Vergangenheit die Deutsche Kreditwirtschaft (DK) stark für die steuerliche Anerkennung des elektronischen Kontoauszugs eingesetzt. In einer Eingabe vom 1.4.2014 an das Bundesfinanzministerium hatte sich die DK für die steuerliche Anerkennung von elektronischen Kontoauszügen im PDF-Format ausgesprochen. Die Deutsche Kreditwirtschaft argumentiert dabei insbesondere mit folgender bestehender Diskrepanz:

- Kontoauszüge, die eine Rechnung im Sinne des Umsatzsteuergesetzes sind: Kreditinstitute rechnen bestimmte Leistungen gegenüber ihren Kunden regelmäßig durch die Ausstellung von Kontoauszügen ab.

Diese Rechnungsstellung wird von der Finanzverwaltung bereits anerkannt, zudem ist es mittlerweile rechtssicher möglich, über umsatzsteuerpflichtige Leistungen via elektronischem Kontoauszug abzurechnen, da die steuerlichen Anforderungen an die Übermittlung elektronischer Rechnungen deutlich herabgesetzt wurden.

- Kontoauszüge, die keine Rechnung sind: Die Deutsche Kreditwirtschaft kritisiert, dass elektronische Kontoauszüge, die keine Rechnung sind und lediglich die laufende Geschäftsbeziehung abbilden, momentan noch höhere steuerliche Anforderungen erfüllen müssen als Rechnungen. Es sei kein Grund ersichtlich, warum ein elektronisch übermittelter Kontoauszug strenger gehandhabt wird als eine elektronisch übermittelte Rechnung. Daher müssten Kontoauszüge auch im PDF-Format versandt und archiviert werden dürfen.

Öffnung des Bundesfinanzministeriums
Mit Antwort vom 24.7.2014 führt das Bundesfinanzministerium aus, dass die obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder beschlossen haben, ab sofort auch elektronische Kontoauszüge als Buchungsbeleg anzuerkennen, wenn

- der Auszug beim Eingang vom Unternehmer auf seine Richtigkeit geprüft wird und
- er dieses Vorgehen dokumentiert/protokolliert.

Explizit zu Kontoauszügen im PDF-Format äußert sich das Ministerium jedoch nicht.

Das Bundesfinanzministerium weist aber darauf hin, dass die obersten Finanzbehörden anregen, dass Kreditinstitute ihren Bankkunden für einen Zeitraum von 10 Jahren kostenlos eine Zweitschrift ihrer Kontoauszüge bereitstellen, sodass im Rahmen von Betriebsprüfungen zu keinem Zeitpunkt die Gefahr besteht, dass fehlende Auszüge nicht nachgeliefert oder verdächtige Buchungsbelege nicht durch die Zweitschrift entkräftet werden können.

66. Der gesetzliche Zinssatz von 6 % pro Jahr ist nicht verfassungswidrig

Der Bundesfinanzhof hält den gesetzlichen Zinssatz von 6 % pro Jahr nicht für verfassungswidrig und sieht deshalb von einer Vorlage an das Bundesverfassungsgericht ab.

Hintergrund
Zu entscheiden war, ob der typisierte gesetzliche Zinssatz von 0,5 % pro Monat (= 6 % pro Jahr) für Aussetzungszinsen noch verfassungsgemäß ist.

Eheleute veräußerten im April 2002 eine im November 1996 erworbene Eigentumswohnung. Im Einkommensteuerbescheid 2002 unterwarf das Finanzamt den Veräußerungsgewinn von rund 62.000 EUR der Einkommensteuer. Mit ihrem Einspruch beriefen sich die Eheleute auf die Verfassungswidrigkeit der rückwirkenden Verlängerung der Spekulationsfrist. Auf ihren Antrag gewährte das Finanzamt die Aussetzung der Vollziehung in Höhe der auf den Veräußerungsgewinn entfallenden Steuer (rund 30.000 EUR).

Nach Ergehen der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in 2010, dass die Verlängerung der Spekulationsfrist von 2 auf 10 Jahre teilweise verfassungswidrig und nichtig ist, behandelte das Finanzamt nur noch einen Teil (rund 34.000 EUR) des Veräußerungsgewinns als steuerpflichtig und setzte die Einkommensteuer entsprechend niedriger fest. Die Aussetzung der Vollziehung wurde aufgehoben. Für den Zeitraum der Aussetzung (11.11.2004 bis 21.3.2011 = 76 Monate) setzte das Finanzamt im März 2011 die strittigen Aussetzungszinsen in der gesetzlichen Höhe (0,5 % pro Monat) mit 6.023 EUR fest.

Die dagegen gerichtete Klage, mit der die Eheleute vortrugen, es habe sich mittlerweile ein Niedrigzinsniveau stabilisiert, wies das Finanzgericht mit der Begründung ab, dem Gesetzgeber stehe eine gewisse Beobachtungszeit zu, bevor eine Anpassung an geänderte Verhältnisse

notwendig werde.

Entscheidung
Auch vor dem Bundesfinanzhof war den Eheleuten kein Erfolg beschieden. Der Bundesfinanzhof verneint – jedenfalls für den Streitzeitraum bis März 2011 – verfassungsrechtliche Bedenken gegen den typisierten Zinssatz. Er lehnte daher eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht ab und wies die Revision zurück.

Zunächst verweist der Bundesfinanzhof auf den weitreichenden Entscheidungsspielraum des Gesetzgebers im Bereich des Steuerrechts. Um das Massenverfahren praktikabel zu handhaben, sind Typisierungen und Vereinfachungen unerlässlich. Zwar lag der Effektivzinssatz für Einlagen privater Haushalte deutlich unter dem gesetzlichen Zinssatz. Für den Vergleich ist jedoch auch der Darlehenszinssatz (Finanzierung von Steuernachzahlungen) heranzuziehen. Bei dem Vergleich mit diesem Zinssatz hält sich der gesetzliche Satz (6 % pro Jahr) noch in einem angemessenen Rahmen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die Forderungen des Finanzamts regelmäßig nicht besichert sind, sodass der (höhere) Zinssatz für unbesicherte Darlehen heranzuziehen wäre.

Sodann betont der Bundesfinanzhof, dass sich der Marktzins erst nach dem streitgegenständlichen Verzinsungszeitraum (März 2011) auf relativ niedrigem Niveau stabilisiert hat. Der Bundesfinanzhof hatte daher im Streitfall nicht zu entscheiden, ob sich die wirtschaftlichen Verhältnisse für die Folgezeit so entscheidend geändert haben, dass die gesetzgeberische Entscheidung durch neue, im Zeitpunkt des Gesetzeserlasses noch nicht abzusehende Entwicklungen entscheidend in Frage gestellt wird.

67. Investitionsabzugsbetrag: Nachträglicher Ansatz für ein anderes angeschafftes Wirtschaftsgut ist möglich

Um die Möglichkeit, einen Investitionsabzugsbetrag nachträglich geltend zu machen, geht es in einigen Urteilen der Finanzgerichte. Aktuell geht es um die Versagung für ein bestimmtes Wirtschaftsgut und die nachträgliche Berücksichtigung eines Investitionsabzugsbetrags für ein anderes Wirtschaftsgut. Lesen Sie, wie die Richter argumentieren und welcher Tipp für die Praxis daraus abgeleitet wird.

Hintergrund
Wird das Wirtschaftsgut, für das ein Investitionsabzugsbetrag gebildet worden ist, nicht bis zum Ende des 3. auf das Wirtschaftsjahr des Abzugs folgenden Wirtschaftsjahrs angeschafft, dann gilt: Der Abzugsbetrag ist rückgängig zu machen.

Für den Fall, dass der Gewinn des maßgebenden Wirtschaftsjahrs bereits einer Steuerfestsetzung oder einer gesonderten Feststellung zugrunde gelegt wurde, ist der entsprechende Steuer- oder Feststellungsbescheid zu ändern.

Fraglich ist: Kann der Steuerpflichtige nach Änderung des Bescheids einen Investitionsabzugsbetrag für ein anderes begünstigtes Wirtschaftsgut, das er innerhalb des zulässigen Investitionszeitraums tatsächlich angeschafft, hat geltend machen?

Beispiel: Statt für einen Baggers soll der Investitionsabzugsbetrag für einen Lkw beantragt werden
A erzielt als Bauunternehmer Einkünfte aus Gewerbebetrieb. In einer Anlage zu seinem Jahresabschluss 31.12.2010 machte er einen Investitionsabzugsbetrag für die geplante Anschaffung eines Baggers geltend:

- 20.000 EUR
- 40 % von 50.000 EUR
- Keine Anschaffung

Nachdem er bis zum 31.12.2013 keinen Bagger angeschafft hat, ändert das Finanzamt im Jahr 2014 den Einkommensteuerbescheid 2010 und erhöht den Gewinn um 20.000 EUR.

Gegen den geänderten Einkommensteuerbescheid 2010 legt A Einspruch ein. Er macht im Rahmen des Einspruchsverfahrens gegen den

Steuerbescheid einen Investitionsabzugsbetrag für einen Lkw geltend:

- 40 % von 50.000 EUR
- 20.000 EUR
- Anschaffung im Jahr 2013
- 60.000 EUR

Das Sächsische Finanzgericht hat entschieden
Nach der Rückgängigmachung eines Investitionsabzugsbetrags wegen Nicht-Investition kann innerhalb des Änderungsrahmens nachträglich ein Investitionsabzugsbetrag für ein anderes begünstigtes Wirtschaftsgut geltend gemacht werden. Dies unter der Voraussetzung, dass der Steuerpflichtige dieses innerhalb des zulässigen Investitionszeitraums tatsächlich angeschafft hat. Danach muss das Finanzamt den nachträglich geltend gemachten Investitionsabzugsbetrag für den Lkw anerkennen.

Das hat zur Folge: Der Änderungsbescheid 2010 wird aufgehoben und es bleibt bei der ursprünglich festgesetzten Steuer.

Das Finanzgericht hat gegen sein Urteil keine Revision zugelassen. Es bleibt abzuwarten, ob das Finanzamt Nichtzulassungsbeschwerde einlegen wird. Einschlägige Fälle sollten offen gehalten und das weitere Verfahren beobachtet werden. Das Ruhen des Verfahrens sollte angeregt werden.

Das Niedersächsische Finanzgericht vertritt diese Ansicht
Wird zunächst der Abzug eines Investitionsabzugsbetrags für ein bestimmtes Wirtschaftsgut beantragt und wird dieser Antrag wegen nicht fristgerechter Anschaffung nicht mehr aufrechterhalten, kann stattdessen ein Investitionsabzugsbetrag für ein zwischenzeitlich (fristgerecht) angeschafftes anderes Wirtschaftsgut allenfalls dann gebildet werden, wenn seit der tatsächlichen Anschaffung weniger als 3 Jahre vergangen sind und die Anschaffung nicht erkennbar zur Kompensation nachträglicher Einkommenserhöhungen dient.

68. Mieter muss Arbeiten tagsüber dulden

Die Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten in der Wohnung zu dulden, bezieht sich zeitlich auf die üblichen Arbeitszeiten an Werktagen. Dabei muss der Vermieter auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen.

Hintergrund
Der Vermieter einer Wohnung verlangt vom Mieter, den Austausch vorhandener Heizkostenverteiler sowie Wasserzähler gegen Geräte auf der Basis von Funktechnik zu dulden. Die Arbeiten sollen tagsüber an einem Werktag stattfinden.

Der Mieter lehnt eine Ausführung der Arbeiten vor 18 Uhr ab, da er berufstätig ist.

Entscheidung
Der Mieter muss den Austausch der Heizkostenverteiler und der Zähler an einem Werktag zwischen 10 und 13 Uhr oder 15 bis 18 Uhr nach vorheriger schriftlicher Ankündigung mit einer Frist von 2 Wochen dulden.

Beim Austausch der Geräte handelt es sich um eine Bagatellmaßnahme, die keiner detaillierten Ankündigung bedurfte.

Der Vermieter ist nicht gehalten, für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten ausschließlich die Terminwünsche des Mieters zu beachten. Die Duldungspflicht des Mieters bezieht sich in zeitlicher Hinsicht auf die üblichen Arbeitszeiten an Werktagen. Zwar muss der Vermieter auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen. Hier war aber nicht erkennbar, warum es dem Mieter nicht möglich sein soll, die relativ kurz dauernden Arbeiten tagsüber ausführen zu lassen. Der pauschale Hinweis des Mieters, er sei berufstätig, reicht nicht aus. Auch war nicht ersichtlich, wieso es dem Mieter unzumutbar sein soll, dem Vermieter den Zugang zu der Wohnung zu ermöglichen oder einen Dritten damit zu beauftragen.

69. Kein Gewerbesteuererlass bei gewerblicher Zwischenvermietung

Die Belastungen aus der Hinzurechnung

der Mieten/Pachten für weitervermietete/-verpachtete Immobilien sind Folge der Objektsteuer und rechtfertigen keinen Gewerbesteuererlass.

Hintergrund
Die X-GmbH pachtete von einem Dritten für zunächst 20 Jahre 2 Hotels. Diese betrieb die GmbH nicht selbst, sondern überließ die Gebäude einem Unternehmer im Wege der Unterpacht zur Nutzung. Bei der Ermittlung des Gewerbeertrags berücksichtigte das Finanzamt u. a. Hinzurechnungen wegen geleisteter Pachtzahlungen und setzte entsprechend den Gewerbesteuer-Messbetrag und die Gewerbesteuer fest.

Den Antrag der GmbH, die Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer aus Billigkeitsgründen teilweise zu erlassen, lehnte das Finanzamt ab. Das Finanzgericht gab dagegen der Klage teilweise statt.

Entscheidung
Der Bundesfinanzhof widerspricht dem Finanzgericht. Er lehnt mit dem Finanzamt die Voraussetzungen für einen Billigkeitserlass ab.

Bei den gewerbesteuerlichen Hinzurechnungen der Miet- und Pachtzinsen handelt es sich der Sache nach um Betriebsausgabenabzugsbeschränkungen, die dazu führen können, dass bei einem niedrigen Gewinn oder einem Verlust Gewerbesteuer zu zahlen ist, die den Gewinn aufzehrt oder im Verlustfall sogar die Vermögenssubstanz des Unternehmens angreift. Hierbei handelt es sich jedoch um eine Belastungsfolge, die dem Objektsteuercharakter der Gewerbesteuer entspricht. Damit entsprechen die Hinzurechnungen den gesetzgeberischen Wertungen und können grundsätzlich keinen Erlass der Gewerbesteuer aus sachlichen Billigkeitsgründen rechtfertigen. Dies gilt auch für die durch das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 geschaffene Rechtslage.

Die Tätigkeit gewerblicher Zwischenvermieter als solche kann daher nicht zu einem Steuererlass wegen sachlicher Unbilligkeit führen. Denn gewerbliche Zwischenvermieter unterscheiden sich im Kern nicht von anderen Betrieben, die mit hohem Fremdkapitaleinsatz arbeiten und ertragsschwach sind. Die Ertragsschwäche dieser Unternehmen beruht auf den speziellen Strukturen des jeweiligen Marktes und den dort herrschenden konjunkturellen Verhältnissen. Die aus der Kombination von Ertragsschwäche und Hinzurechnungshöhe resultierende Gewerbesteuerlast ist bei der Objektsteuer unvermeidlich angelegt und daher nicht durch einen Billigkeitserlass zu korrigieren.

Entgegen der Auffassung des Finanzgerichts sind bei gewerblichen Zwischenvermietern Billigkeitsmaßnahmen daher nicht generell schon wegen der besonderen Art ihrer Geschäftstätigkeit, sondern nur nach Lage des einzelnen Falls zu erwägen. Ein Erlass ist im Einzelfall geboten, wenn die Gewerbesteuer bei einer über mehrere Jahre dauernden Verlustperiode nicht aus dem Ertrag, sondern aus der Substanz geleistet werden muss und dies (im Zusammenwirken mit anderen Steuerarten) zu existenzgefährdenden oder existenzvernichtenden Härten führt. Die Besteuerung ist aber nicht unverhältnismäßig und verstößt nicht gegen die Eigentumsgarantie, wenn in einem einzelnen Jahr ein Verlust oder nur ein geringer Gewinn erwirtschaftet wird und infolge der Hinzurechnungen trotz Verlusts Gewerbesteuer zu zahlen ist oder die Zahllast den Gewinn übersteigt.

70. Wann verfolgt der Vermieter eine Einkunftserzielungsabsicht?

Verluste aus Vermietung und Verpachtung können steuerlich nur abgezogen werden, wenn der Vermieter eine Einkunftserzielungsabsicht hat. Wann dieses Motiv vorliegt, hat das Bayerische Landesamt für Steuern in einem ausführlichen Leitfaden dargestellt.

Vermieter verlustbringender Immobilien wollen den Fiskus in aller Regel an ihren Vermietungsverlusten beteiligen – sie

handeln dabei nach der Devise "geteiltes Leid ist halbes Leid". Allerdings gelingt ihnen ein steuerlicher Verlustabzug nur, wenn sie nachweislich die Absicht haben, nachhaltig und dauerhaft Gewinne bzw. Überschüsse mit ihrem Mietobjekt zu erzielen. Fehlt ihnen diese Einkunftserzielungsabsicht, erkennen die Finanzbehörden die Vermietungsverluste nicht steuerlich an, sondern ordnet sie dem steuerlich irrelevanten Bereich der Liebhaberei zu. In der Praxis ist das Merkmal der Einkunftserzielungsabsicht daher von zentraler Bedeutung.

Neuer Leitfaden zur Einkunftserzielungsabsicht

Das Bayerische Landesamt für Steuern (BayLfSt) hat nun in einem ausführlichen Leitfaden dargestellt, anhand welcher Kriterien die Einkunftserzielungsabsicht geprüft wird, welche Rechtsprechungsgrundsätze dabei zu beachten sind und wie Sonderfälle der Vermietung gehandhabt werden. Die Grundsätze gelten ab dem Veranlagungszeitraum 2012.

Wann ist die Einkunftserzielungsabsicht nicht zu prüfen?

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung von Wohnungen, aus der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung resultieren, ist grundsätzlich ohne weitere Prüfung davon auszugehen, dass der Vermieter eine Einkunftserzielungsabsicht hat (auch bei verbilligter Wohnraumüberlassung). Diese Vermutung gilt jedoch nicht bei der Vermietung von Gewerbeobjekten und unbebauten Grundstücken.

Wer also z. B. mit der Vermietung einer Eigentumswohnung jahrelang nur rote Zahlen schreibt, kann seine Verluste grundsätzlich ohne nähere Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht steuerlich abziehen, sofern die Vermietung auf Dauer (= ohne Befristung) erfolgt.

Wann ist die Vermietung auf Dauer angelegt?

Eine auf Dauer angelegte Vermietung liegt vor, wenn die Vermietung nach den bei Vermietungsbeginn vorliegenden Umständen keiner Befristung unterliegt. Hat sich ein Vermieter erst einmal endgültig zur dauerhaften Vermietung entschlossen und veräußert er sein Objekt später bzw. nutzt es später selbst, so kann für die Dauer der Vermietung gleichwohl von einer Einkunftserzielungsabsicht ausgegangen werden, wenn der Verkauf bzw. die Selbstnutzung auf einem neuen Entschluss beruht. Ein solcher steuerunschädlicher Motivwechsel kann z. B. bei Scheidung oder finanzieller Notlage vorliegen.

Was spricht gegen eine Einkunftserzielungsabsicht?

Folgende Beweisanzeichen sprechen gegen eine Einkunftserzielungsabsicht:

- Es liegt nur eine vorübergehende (verlustbringende) Vermietung vor, z. B. bei Beteiligung an einem Mietkauf- oder Bauherrenmodell mit Rückkaufangebot oder Verkaufsgarantie.
- Der Vermieter bietet ein noch nicht vermietetes Grundstück gleichzeitig zum Verkauf an.
- Es wird nur befristet vermietet (in Form eines Zeitmietvertrags).
- Der Vermieter hat eine nur kurz laufende Fremdfinanzierung abgeschlossen.
- Das Objekt wird nach Anschaffung/Herstellung zeitnah veräußert oder selbstgenutzt (in der Regel innerhalb von 5 Jahren).
- Das Objekt wird außergewöhnlich lange renoviert (mehr als 5 Jahre).

Verfahrensrechtlicher "Zugriff"

Wenn die Finanzämter erst nachträglich feststellen, dass einem Vermieter die Einkunftserzielungsabsicht fehlt, kommt eine Änderung der Steuerbescheide (= Verlustaberkennung) aufgrund neuer Tatsachen in Betracht.

Besonderheiten bei Ferienwohnungen

Bei der Vermietung von Ferienwohnungen wird eine Einkunftserzielungsabsicht auf Seiten des Vermieters unterstellt, wenn er die Wohnung ausschließlich an Feriengäste

vermietet bzw. vermieten will und keine Selbstnutzung vorliegt. Eine ausschließliche Vermietung ist anzunehmen, wenn die Wohnung an mindestens 75 % der ortsüblichen Vermietungstage tatsächlich vermietet wird.

Bei vorbehaltener Selbstnutzung oder Vermietungstagen unterhalb der 75 %-Quote müssen die Finanzämter anhand einer in die Zukunft gerichteten Überschussprognose prüfen, ob eine Einkunftserzielungsabsicht vorliegt.

Leerstehende Immobilien
Bei leerstehenden Immobilien sind die Finanzbehörden angehalten, stets in die Prüfung der Einkunftserzielungsabsicht einzusteigen. Für den Entschluss zur dauerhaften Vermietung spricht z. B., dass der Vermieter Vermietungsanzeigen geschaltet oder einen Makler beauftragt hat. Gegen eine Einkunftserzielungsabsicht spricht, wenn der Vermieter trotz anhaltend erfolgloser Mietersuche an seinen (überhöhten) Mietpreisvorstellungen festhält oder er das Objekt jahrelang renoviert.

Wie eine Überschussprognose aufzustellen ist
Wenn Beweisanzeichen gegen eine Einkunftserzielungsabsicht sprechen (z. B. befristete Vermietung), prüfen die Finanzämter anhand einer vom Vermieter zu erstellenden Überschussprognose, ob sich mit dem Mietobjekt überhaupt einen Totalüberschuss erzielen lässt. In diese Berechnung fließen regelmäßig die voraussichtlich erzielbaren (steuerpflichtigen) Einnahmen und Werbungskosten der nächsten 30 Jahre ein. Bei einer befristeten Vermietung fällt der Prognosezeitraum entsprechend kürzer aus.

Der Totalüberschuss darf vom Vermieter nicht durch die Einrechnung von Wertsteigerungen des Objekts oder zu erwartenden privaten Veräußerungsgewinnen "frisiert" werden.

Sonstige Inhalte
Das BayLfSt geht in seinem Leitfaden zudem auf Grundsätze zur verbilligten Überlassung von Wohnraum (66 %-Grenze), die Vermietung von Luxuswohnungen, sowie Besonderheiten bei Gewerbeobjekten ein und gibt in der Anlage des Leitfadens eine Übersicht über Bundesfinanzhof-Urteile und Verwaltungsanweisungen zur Thematik.

71. Erbschaftsteuer: Grundstück im Zustand der Bebauung

Die Erbschaftsteuerermäßigung ist auch zu gewähren, wenn beim Tod des Erblassers zwar noch kein Mietvertrag abgeschlossen worden ist, aber der Erblasser zu diesem Stichtag seine konkrete Vermietungsabsicht selbst noch mit Beginn der Bebauung ins Werk gesetzt hat.

Hintergrund
Die Erblasserin und der Kläger erwarben 2011 die Grundstücke Y und Z zu je ½ Anteil. Auf diesen sollten zur Vermietung vorgesehene Einfamilienhäuser errichtet werden. Die Erblasserin verstarb in 2012 und wurde vom Kläger allein beerbt. Die Einfamilienhäuser wurden im Februar 2013 fertiggestellt und alsdann zeitnah vermietet.

Der Kläger begehrte für die Hausgrundstücke Y und Z die Steuerermäßigung mit der Begründung, dass die Erblasserin die Vermietung der zu errichtenden Einfamilienhäuser unmittelbar nach deren Fertigstellung geplant habe. Es habe sich deshalb um Grundstücke im Zustand der Bebauung gehandelt, die hätten vermietet werden sollen.

Das Finanzamt gewährte die Steuerbefreiung nicht, weil die fraglichen Grundstücke im Zeitpunkt des Todes der Erblasserin tatsächlich (noch) nicht vermietet waren.

Entscheidung
Das Finanzgericht hat dem Kläger Recht gegeben und entschieden, dass die Hausgrundstücke zu Wohnzwecken vermietet wurden, wie dies das Erbschaftsteuergesetz erfordert.

Zwar seien die Mietverträge erst nach dem Tod der Erblasserin und nach der Fertigstellung der Objekte abgeschlossen worden. Für die Steuerermäßigung sei jedoch nicht Voraussetzung, dass bereits

der Erblasser selbst einen Mietvertrag abgeschlossen haben muss. Maßgebend sei nur, dass das Grundstück jedenfalls letztlich vom Erwerber zu Wohnzwecken vermietet werde.

Die Steuerermäßigung sei nicht nur zu gewähren, wenn im Zeitpunkt der Steuerentstehung bereits ein Mietvertrag abgeschlossen worden ist. Auf dieses formale Kriterium könne es schon deshalb nicht ankommen, weil der Zeitpunkt des Abschlusses eines Mietvertrags mitunter von Zufälligkeiten abhänge und als solcher nichts an einer bereits teilweise realisierten Absicht des Erblassers ändern könne, das noch fertig zu stellende Gebäude zu vermieten.

72. Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden

Sind die Vorsteuern, die die Anschaffung/Herstellung betreffen, zunächst den Ausgangsumsätzen zuzuordnen und lediglich die danach verbleibenden Vorsteuern nach einem Flächen- oder Umsatzschlüssel aufzuteilen?

Hintergrund
Streitig waren die Aufteilung der Vorsteuerbeträge sowie die Berichtigung des Vorsteuerabzugs.

Eine Grundstücksgemeinschaft (GbR) begann 1999 mit dem Abriss des bisherigen Gebäudes und 2001 mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, das teils steuerfrei, teils steuerpflichtig vermietet wurde. Die abziehbaren Vorsteuern ermittelte sie nach dem Verhältnis der voraussichtlichen steuerpflichtigen zu den steuerfreien Ausgangsumsätzen (objektbezogener Umsatzschlüssel). Wegen von der Planung abweichender Nutzung erklärte die GbR in der Umsatzsteuererklärung 2004 (zu ihren Lasten) einen Vorsteuerberichtigungsbetrag, den sie ebenfalls auf der Grundlage des objektbezogenen Umsatzschlüssels errechnete.

Das Finanzamt legte dagegen bei der Vorsteueraufteilung und der Vorsteuerberichtigung den – für die GbR ungünstigeren – Flächenschlüssel zugrunde und forderte die seit Beginn der Bauarbeiten (1999) abgezogenen Vorsteuern zum Teil zurück. Das Finanzgericht gab der Klage teilweise statt.

Entscheidung
Der Bundesfinanzhof legt dem Europäischen Gerichtshof mehrere Fragen zur Vorsteueraufteilung bei Eingangsleistungen für ein gemischt genutztes Gebäude sowie zur Berichtigung des Vorsteuerabzugs vor.

Seit 2004 ist die Vorsteueraufteilung nach dem Umsatzschlüssel nur noch zulässig, wenn keine andere wirtschaftliche Zurechnung möglich ist. Mit der Vorlage soll geklärt werden, ob die Vorsteuern auf Eingangsleistungen, die die Anschaffung/Herstellung des Gebäudes betreffen, zunächst den Ausgangsumsätzen zugeordnet werden müssen und lediglich die danach verbleibenden Vorsteuern nach einem (weniger präzisen) Flächen- oder Umsatzschlüssel aufzuteilen sind. Ferner ist zu klären, ob dies entsprechend auch für Vorsteuerbeträge aus den laufenden Kosten (Nutzung, Erhaltung oder Unterhaltung) eines gemischt genutzten Gebäudes gilt. Das war in dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs offen geblieben.

Für die Vorsteuerberichtigung stellt sich die Frage, ob eine Änderung der Verhältnisse unionsrechtlich auch dann vorliegt, wenn der Unternehmer die Vorsteuern zulässigerweise nach dem Umsatzschlüssel aufgeteilt hat und Deutschland mit der Gesetzesänderung nachträglich einen anderen vorrangigen Aufteilungsschlüssel vorschreibt. Wird diese Frage bejaht, stellt sich die weitere Frage, ob die Grundsätze der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes einer Vorsteuerberichtigung zu Lasten des Unternehmers entgegenstehen.

73. Gewerbesteuerkürzung bei der Beteiligung an einer Grundstücks-GbR

Das Halten einer Beteiligung an einer grundstücksverwaltenden Gesellschaft bürgerlichen Rechts, ohne dass dies zu

weiteren Erträgen führt, ist für die Gewerbesteuerkürzung unschädlich.

Hintergrund
Eine GmbH & Co. KG (KG) war an 4 Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) beteiligt, welche grundstücksverwaltende Immobiliengesellschaften waren und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielten. Diese Einkünfte wurden auf der Ebene der KG in Einkünfte aus Gewerbebetrieb umqualifiziert. Die KG betrachtete die GbR-Beteiligungen als unschädlich für die sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung. Das Finanzamt ging jedoch davon aus, dass es sich bei der KG um eine Beteiligungsgesellschaft handelt und versagte die Kürzung des Gewerbeertrags.

Entscheidung
Das sieht das Finanzgericht anders und gibt der Klage der KG statt. Denn das Halten einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Grundstücks-GbR durch eine gewerblich geprägte KG schließt die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nicht aus. Entscheidend war der Umstand, dass die KG für die Übernahme der Geschäftsführung bei der GbR kein Entgelt erhielt und auch keine anderen schädlichen Nebentätigkeiten ausgeübt worden sind. Da die Kürzungsvorschrift aber auf Erträge abstellt, ist eine weitere Tätigkeit als solche nicht schädlich, solange hieraus keine Erträge zufließen.

Auch sei für die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht auf das zivilrechtliche Eigentum an den Grundstücken abzustellen. Vielmehr ist hierfür ebenfalls die ertragsteuerliche Zurechnung der Wirtschaftsgüter zum Betriebsvermögen der KG relevant. Damit beschränkt sich die Tätigkeit der KG auf die Verwaltung eigener Grundstücke.

74. Bekanntgabe im Ferrari-Fax-Verfahren

Die Bekanntgabe eines Bescheids durch Telefax ist erst mit dem Ausdruck durch das Empfangsgerät wirksam.

Hintergrund
Die Entscheidung hat nichts mit dem PS-starken Superflitzer aus Italien zu tun. Es geht hier um das sog. Ferrari-Fax-Verfahren der Finanzverwaltung. Dabei schickt der Sachbearbeiter des Finanzamts eine E-Mail mit einer angehängten Datei, die den Text des zu faxenden Schreibens (wie im Streitfall die Einspruchsentscheidung) enthält, über das Intranet der Finanzverwaltung an deren Rechenzentrum. Das Rechenzentrum wandelt die Textdatei in ein Telefax um und sendet es über das Telefonnetz mittels Tonsignalen an die angegebene Nummer. Die E-Mail wird nicht mit einer elektronischen Signatur versehen. Liegt das Zeichnungsrecht beim Sachgebietsleiter, muss dieser den Steuerfall an seinem Computer freigeben, bevor die E-Mail verschickt werden kann.

Der Fall
Im Streitfall hatte A (ein Steuerberater) gegen mehrere Bescheide Einspruch eingelegt. Das Finanzamt wies den Einspruch mit einer zusammengefassten Einspruchsentscheidung vom 17.9.2008 zurück. Entsprechend dem Ferrari-Fax-Verfahren veranlasste es die Übersendung der Einspruchsentscheidung über das Rechenzentrum. Bei dem Telefaxgerät des A handelte es sich um ein Multifunktionsgerät, das neben dem Empfang und Versenden von Faxen als Drucker, Scanner und Kopierer genutzt wird.

Auf eine Mahnung des Finanzamts wegen nichtgezahlter Steuern machte A geltend, das Telefax mit der Einspruchsentscheidung sei im Gerät seines Büros nicht eingegangen. Das damals genutzte Gerät habe eingehende Telefaxe automatisch ausgedruckt. Er habe jedoch, wie sich auch aus seinem Posteingangsbuch ergebe, keinen entsprechenden Ausdruck vorgefunden. Die Einspruchsentscheidung sei daher nicht wirksam bekanntgeben worden. A erhob am 20.11.2008 Klage und trug vor, mangels Bekanntgabe der Einspruchsentscheidung sei die Klage nicht verfristet. Das Finanzgericht stellte durch Zwischenurteil die Zulässigkeit der Klage fest. Dagegen richtete sich die Revision des Finanzamts.

Entscheidung

Auch der Bundesfinanzhof geht von der Zulässigkeit der Klage aus.

Der Bundesfinanzhof führt zunächst aus, dass die gesetzlich gebotene Schriftform auch durch die Übersendung per Telefax (Computerfax oder Funkfax) gewahrt ist. Es handelt sich dabei nicht um einen elektronischen Verwaltungsakt, sodass für die Wirksamkeit keine elektronische Signatur erforderlich ist. Das gilt auch für die Übersendung im Ferrari-Fax-Verfahren.

Sodann stellt der Bundesfinanzhof klar, dass die wirksame Bekanntgabe eines Bescheids (hier: Einspruchsentscheidung) durch Telefax erst mit dem Ausdruck durch das empfangende Telefaxgerät vorliegt. Nach dem Vortrag des A und den Feststellungen des Finanzgerichts ist jedoch der bei dem Gerät des A vorgesehene automatische Ausdruck tatsächlich nicht erfolgt. Die einmonatige Frist zur Klageerhebung wurde daher nicht in Lauf gesetzt und die Klage ist nicht verfristet.

75. Mieter kann gefährliches Wespennest sofort entfernen lassen

Geht von einem Wespennest eine akute Gefahr für den Mieter aus, darf dieser es sofort entfernen lassen. Der Vermieter muss die Kosten erstatten.

Hintergrund
Die Mieter einer Wohnung verlangen vom Vermieter den Ersatz von Kosten für die Beseitigung eines Wespennestes.

Im Sommer 2013 bemerkten die Mieter, dass im Balkonbereich viele Wespen flogen und entdeckten ein Wespennest. Sie versuchten, den Vermieter telefonisch zu erreichen, allerdings erfolglos. Daraufhin verständigten die Mieter die Feuerwehr. Diese entfernte das Wespennest aus dem Rollladenkasten.

Die Mieter verlangen vom Vermieter Erstattung der Kosten, die für den Einsatz der Feuerwehr zur Entfernung des Wespennestes angefallen sind. Die umgehende Entfernung des Wespennestes sei erforderlich gewesen, um ihr Kleinkind vor Wespenstichen zu schützen. Außerdem bestehe bei einem der Mieter eine Allergieproblematik. Der Vermieter meint, die Sache sei nicht dringlich gewesen, sodass die Mieter hätten abwarten können, bis sie ihn erreichen.

Entscheidung
Der Vermieter muss den Mietern die Kosten für die Entfernung des Wespennestes erstatten. Dies ergibt sich aus § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB. Demnach kann der Mieter einen Mangel selbst beseitigen und die hierfür erforderlichen Kosten ersetzt verlangen, wenn die umgehende Mangelbeseitigung zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

Angesichts der Besonderheiten des Einzelfalls sah das Gericht diese Voraussetzungen als gegeben an, auch wenn es sich um eine Entscheidung im Grenzbereich handle. Aus einer Ex-Post-Sicht wäre es den Mietern zwar zumutbar gewesen, zu warten, bis die den Vermieter erreichen. Aus der hier maßgeblichen Ex-Ante-Sicht der Mieter, die am konkreten Tag mit einem derartigen Schwarm Wespen konfrontiert wurden, war es aber nachvollziehbar, die Beseitigung der Wespen zu veranlassen, nachdem sie den Vermieter nicht erreicht hatten.

76. Mieter muss Fotografieren in der Wohnung nicht dulden

Der Mieter einer Wohnung muss es nicht dulden, dass der Vermieter Fotos in der Wohnung macht, um diese in eine Anzeige im Internet einzustellen.

Hintergrund
Die Eigentümerin einer Wohnung beabsichtigt, diese zu verkaufen. Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Eigentümerin möchte in der Wohnung Fotos machen, um diese für ein Exposé und eine Anzeige im Internet zu verwenden. Der Mieter lehnt das Fotografieren seiner Wohnräume ab.

Die Eigentümerin meint, ohne Bilder aus der Wohnung sei es ihr nicht möglich, die Wohnung in zeitgemäßer Weise zu verkaufen.

Entscheidung
Der Mieter muss es nicht dulden, dass die

Eigentümerin Fotos in der Wohnung macht.

Duldungspflichten des Mieters sind mit Ausnahme von der Modernisierung nicht gesetzlich normiert. Ein Duldungsanspruch kann sich allein aus § 535 BGB ergeben. Bei den Duldungspflichten sind die Rechte und Interessen der Vertragsparteien zu berücksichtigen und in einen angemessenen Ausgleich zu bringen.

Auf der einen Seite steht das Eigentumsrecht der Vermieterin. Hierzu gehört auch das Recht der Veräußerung. Auf der anderen Seite stehen das Besitzrecht des Mieters, sein allgemeines Persönlichkeitsrecht und das Grundrecht auf Unverletzlichkeit der Wohnung. Diese Interessen sind gegeneinander abzuwägen.

Bei der Abwägung ist zu berücksichtigen, dass die Vermieterin den unmittelbaren Besitz an der Wohnung durch die Vermietung freiwillig aufgegeben hat. Außerdem ist der Eingriff in die Privatsphäre des Mieters durch die Veröffentlichung von Bildern im Internet nicht unerheblich. Bilder aus der Wohnung erlauben einen Einblick in die grundrechtlich geschützte Wohnung des Mieters und seiner Familie, obgleich hierin gerade der grundrechtlich geschützte Rückzugsraum zu sehen ist.

Wohnung ist auch ohne Bilder verkäuflich

Demgegenüber weist der Eingriff in das Verwertungsrecht eine geringere Intensität auf. Auch wenn heute viele Wohnungen im Internet angeboten werden, ist eine Wohnung nicht deshalb fast unverkäuflich, wenn diese nicht mit Bildern im Internet inseriert wird. Auch im Internet werden Wohnungen nur mit Außenansichten und Grundrissen angeboten. Schließlich ist es nach wie vor üblich, dass Wohnungen in Zeitungen oder bei Maklern und nicht im Internet inseriert werden. Hinzu kam noch, dass es nach eigenen Angaben der Vermieterin schon Interessenten für die Wohnung gab.

Insgesamt haben hier die Interessen des Mieters Vorrang. Denn dieser würde durch die Fertigung und insbesondere Veröffentlichung der Fotos in seiner Privatsphäre nicht unerheblich betroffen, während die Vermieterin lediglich geringfügig in ihrem Eigentum eingeschränkt wird. Ob die Abwägung anders zu treffen wäre, wenn die Fotos lediglich für ein auf Papier in kleiner Stückzahl gedrucktes Exposé gefertigt werden sollten, kann hier dahinstehen.

Die Besichtigung der Wohnung durch Kaufinteressenten muss der Mieter hingegen dulden.

77. Auch Minijobber haben Urlaubsanspruch

Ferienzeit heißt auch Urlaubszeit für die Unternehmen. Das gilt natürlich nicht nur für Vollzeitkräfte. Ebenso Aushilfen wie z. B. 450 EUR-Beschäftigte haben einen Urlaubsanspruch – mit denselben kniffligen Fragen, die auch bei anderen Teilzeitbeschäftigten entstehen.

Der Gesetzgeber hat es in § 2 Abs. 2 Teilzeit- und Befristungsgesetz (TzBfG) klar zum Ausdruck gebracht: Die geringfügige Beschäftigung ist eine Sonderform des Teilzeitarbeitsverhältnisses. Insoweit bestehen für diese Arbeitnehmer überwiegend dieselben Rechte und Pflichten wie für Vollzeitbeschäftigte. Unabhängig davon also, wie geringfügig Beschäftigte sozialversicherungsrechtlich zu behandeln sind (als geringfügig entlohnte oder als kurzfristig Beschäftigte): Rein arbeitsrechtlich stehen ihnen grundsätzlich genauso Urlaubstage oder z. B. auch Entgeltfortzahlung zu.

Urlaubsanspruch auch für Minijobber

Wie lange Minijobber im Jahr Urlaub machen können, das kann – ebenso wie bei anderen Teilzeitarbeitsverhältnissen – in Einzelfällen schwierig zu berechnen sein. Auch die Höhe des Urlaubsentgelts sowie die des zusätzlich vom Arbeitgeber etwa versprochenen Urlaubsgelds bieten immer wieder Anlass für Auseinandersetzungen zwischen Teilzeitbeschäftigten und Arbeitgeber.

Grob zusammengefasst ist zunächst zu unterscheiden zwischen Teilzeitbeschäftigten, die an den gleichen Wochentagen vor Ort sind wie Ihre

Vollzeitkollegen (jedoch weniger pro Tag arbeiten) und jenen Mitarbeitern, die an weniger Arbeitstagen innerhalb einer Woche tätig sind.

Gleiche Wochenarbeitstage, gleiche Urlaubstage

Im ersten Fall stehen bei Teilzeitbeschäftigten, also auch bei Minijobbern, gleich viele Urlaubtage auf der Habenseite wie bei den Vollzeitbeschäftigten. Der Unterschied wirkt sich im Urlaubsentgelt aus, das sich nach dem durchschnittlichen Arbeitsverdienst der vergangenen 13 Wochen vor Urlaubsbeginn bemisst.

Arbeiten Teilzeitbeschäftigte regelmäßig an weniger Wochentagen, so ist die Zahl der Urlaubstage entsprechend zu verringern. Das Verhältnis entspricht jenem, in dem die tatsächlichen Beschäftigungstage zu den Werktagen des Kalenderjahres stehen. Bei einem Erholungsurlaub von 25 Tagen im Jahr und einer 5-Tage-Woche im Betrieb, besteht bei 3 regelmäßigen Wochenarbeitstagen z. B. ein Urlaubsanspruch von 15 Tagen (25 Urlaubstage/5 Wochenarbeitstage x 3 regelmäßige Arbeitstage).

Urlaub auch mit Teilzeitkräften abstimmen

Auch Teilzeitkräfte sind auf Urlaub in der Ferienzeit angewiesen, sodass sich häufig die Urlaubswünsche verschiedener Mitarbeiter überschneiden. Einigen sich die Mitarbeiter nicht, so kann der Arbeitgeber Urlaubswünsche von Mitarbeitern ablehnen, wenn diese den Planungen der Kollegen entgegenstehen, die unter sozialen Gesichtspunkten den Vorrang verdienen. Es besteht jedoch kein genereller Vorrang der Arbeitnehmer mit betreuungs- oder schulpflichtigen Kindern. Letztlich ist immer im Einzelfall abzuwägen. Eventuell kann auch eine Betriebsvereinbarung sinnvoll sein, die die Grundsätze zur Urlaubsgewährung regelt.

78. Keine Steuerbefreiung bei letztwilliger Zuwendung eines Wohnrechts

Ein steuerbegünstigter Erwerb eines Familienheims liegt nur vor, wenn der länger lebende Ehegatte endgültig zivilrechtlich Eigentum erwirbt.

Hintergrund

A wurde von ihrem Ehemann E neben dessen beiden Kindern aus erster Ehe zu einem Drittel als Miterbin eingesetzt. Zum Nachlass gehörte ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück. Entsprechend den testamentarischen Verfügungen des E wurde das Eigentum jeweils zur Hälfte an die beiden Kinder übertragen und der A unentgeltlich ein lebenslanges, dinglich gesichertes Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht an der in dem Haus befindlichen Wohnung eingeräumt, die die Eheleute gemeinsam bewohnt hatten.

Das Finanzamt ging bei der Festsetzung der Erbschaftsteuer davon aus, die Steuerbefreiung für Familienheime sei auf den Erwerb von bloßen Wohnungsrechten nicht anwendbar. Die Regelung setze voraus, dass der überlebende Ehegatte oder Lebenspartner das "Eigentum oder Miteigentum" an der Immobilie erwerbe. Das Finanzamt bezog daher den Kapitalwert des der A eingeräumten Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts in die Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs ein. Dem folgte das Finanzgericht unter Hinweis auf den Gesetzeswortlaut und wies die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof ist ebenfalls der Auffassung, dass ein von der Erbschaftsteuer befreiter Erwerb eines Familienwohnheims von Todes wegen nur vorliegt, wenn der länger lebende Ehegatte endgültig zivilrechtlich Eigentum oder Miteigentum an der Immobilie erwirbt. Die letztwillige Zuwendung eines Wohnrechts ist nicht begünstigt.

Der Bundesfinanzhof verweist auf den eindeutigen Gesetzeswortlaut. Dass A die Wohnung weiterhin nutzt, ist unerheblich. Eine Auslegung gegen den Gesetzeswortlaut lehnt der Bundesfinanzhof ab. Denn nach dem Gesetzeszweck soll nur derjenige in den Genuss der Steuerbefreiung kommen, der endgültig das Eigentum erhält. Das folgt auch aus der

Vorschrift, die den Wegfall der Steuerbefreiung für den Fall vorsieht, dass der überlebende Ehegatte das Familienheim aufgrund einer Verfügung des Erblassers auf einen Dritten oder im Rahmen der Nachlassteilung auf einen Miterben überträgt.

79. Beginn der Einspruchsfrist: Wann der Einwurf in den Briefkasten nicht genügt

Wann gilt ein Finanzgerichtsurteil als zugestellt, wenn auf dem Brief das Datum der Zustellung nicht vermerkt ist? Eine Streitfrage, die sogar die Senate des Bundesfinanzhofs spaltete. Der Große Senat hat nun entschieden.

Die Einspruchsfristen im Steuerrecht haben ihre Tücken, insbesondere dann, wenn noch Feiertage zu berücksichtigen sind. Das bereitete in einer aktuellen Auseinandersetzung auch dem Bundesfinanzhof einiges Kopfzerbrechen.

Der Streitfall

In dem Streit hatte das Finanzgericht eine Klage abgewiesen, aber zur Revision zugelassen. Der Zusteller hatte den Brief mit dem Urteil am Vormittag des 24.12.2008 in den Briefkasten der bevollmächtigten Rechtsanwaltssozietät eingesteckt. Dabei vergaß er allerdings, auf dem Briefumschlag den gesetzlich vorgeschriebenen Vermerk über das Datum der Zustellung anzubringen. Als die Kanzlei nach den Weihnachtsfeiertagen am 29.12.2008 wieder öffnete, fanden die Mitarbeiter den undatierten Brief vor. Der bevollmächtigte Anwalt ging daher von einer Zustellung an jenem Tag aus und legte entsprechend Revision ein, die beim Bundesfinanzhof am 27.1.2009 einging.

Der zuständige VIII. Senat des Bundesfinanzhofs hielt die Revision jedoch für verspätet, weil die Monatsfrist schon am 24.12.2008 (Heiligabend) begonnen habe. Begründung: Auch am Heiligabend könne davon ausgegangen werden, dass Postsendungen, die bis mittags eingeworfen werden, beim Adressaten landen. Allerdings hatten andere Senate des Bundesfinanzhofs schon die Auffassung vertreten, dass ein solcher Brief erst dann als zugegangen gelten kann, wenn der Empfänger ihn nachweislich in Händen hält. Nach dieser Interpretation wäre die Frist beim Eingang des Revisionsschreibens am 27. Januar 2009 noch nicht abgelaufen gewesen.

Großer Senat entscheidet großzügig

Wegen der unterschiedlichen Auffassungen innerhalb der Senate musste der Fall zur Klärung an den Großen Senat. Der legte die Fristenregelung großzügiger aus als die Kollegen vom VIII. Senat. Die Richter hoben dabei auf den Unterschied zwischen Zugang und Zustellung ab. So sei nach dem BGB für eine Willenserklärung der Zugang erforderlich. Das sei der Fall, wenn diese Willenserklärung in den Bereich des Empfängers, also zum Beispiel in seinen Briefkasten, gelangt ist. Bei einer Zustellung liege der Fall jedoch anders, betonten sie. Sind nämlich zwingende Zustellungsvorschriften nicht eingehalten worden, gilt die Willenserklärung erst zu dem Zeitpunkt als zugestellt, in dem das Schriftstück dem Empfänger "tatsächlich zugegangen" ist. Denn eine vorschriftswidrige Zustellung solle erst dann eine Frist auslösen, wenn der Empfänger tatsächlich und nicht nur potenziell Kenntnis genommen hat. Daher habe derjenige das Risiko einer misslungenen Zustellung zu tragen, der mit der Zustellung fristgebundene Rechtsfolgen auslösen wolle. Daher muss der VIII. Senat nun in der Revision im eigentlichen Streitfall entscheiden.

80. Anwendung des Umsatzschlüssels bei gemischt genutzten Gebäuden

Die Vorsteuer ist bei gemischt genutzten Gebäuden regelmäßig nach dem Flächenschlüssel und nur bei erheblichen Unterschieden in der Ausstattung der verschiedenen Zwecken dienenden Räume nach dem (objektbezogenen) Umsatzschlüssel aufzuteilen.

Hintergrund

Zu entscheiden war, ob die Vorsteuern auf Eingangsleistungen zur Herstellung eines gemischt genutzten Gebäudes nach dem

Verhältnis der Ausgangsumsätze aufgeteilt werden können. A errichtete ein gemischt genutztes Gebäude. Das Erdgeschoss vermietete sie umsatzsteuerpflichtig an Gewerbetreibende, das Obergeschoss umsatzsteuerfrei an private Mieter. Die auf die Herstellungskosten entfallenden und nicht direkt zuzuordnenden Vorsteuerbeträge teilte sie nach dem Umsatzschlüssel auf. Das Finanzamt nahm dagegen die Aufteilung entsprechend dem steuerpflichtig vermieteten Flächenanteil vor (Flächenschlüssel).

Das Finanzgericht gab der Klage statt. Es entschied, A sei zur Aufteilung nach dem Umsatzschlüssel berechtigt. Soweit nach der deutschen Regelung die Anwendung des Umsatzschlüssels ausgeschlossen sei, stehe die Norm nicht mit dem Unionsrecht in Einklang.

Entscheidung

Das Unionsrecht gibt für den Regelfall die Aufteilung nach dem Verhältnis der gesamten Umsätze vor. Der nationale Gesetzgeber kann jedoch die Aufteilung nach der Zuordnung eines Teils der Gegenstände oder Dienstleistungen gestatten. Die deutsche Vorschrift geht von der "wirtschaftlichen Zurechnung" aus. Ausgehend vom Unionsrecht ist die Zuordnung daher – entgegen früherer Rechtsprechung – nicht gegenstandsbezogen zu verstehen, sondern in dem Sinne, dass auch die Aufteilung nach dem gesamtunternehmensbezogenen Umsatzschlüssel zulässig ist. Das Umsatzsteuergesetz geht allerdings insoweit über die unionsrechtliche Ermächtigung hinaus, als der Umsatzschüssel nur dann anwendbar ist, wenn keine andere wirtschaftliche Zurechnung "möglich" ist. Diese Regelung legt der Bundesfinanzhof unionsrechtskonform dahin aus, dass der Umsatzschlüssel nur dann vorrangig ist, wenn keine andere "präzisere wirtschaftliche Zuordnung möglich" ist.

Als andere wirtschaftliche Zuordnung ermöglicht bei einem gemischt genutzten Gebäude der objektbezogene Flächenschlüssel in der Regel eine genauere Bestimmung des Verhältnisses als der Umsatzschlüssel. Der Flächenschlüssel schließt daher bei einem gemischt genutzten Gebäude als die im Regelfall präzisere Zurechnung den Umsatzschlüssel aus, und zwar sowohl den gesamtunternehmensbezogenen als auch den objektbezogenen.

Der Flächenschlüssel findet aber dann keine Anwendung, wenn die Ausstattung der Räumlichkeiten, die verschiedenen Zwecken dienen (z. B. wegen der Raumhöhe, der Dicke der Wände und Decken oder in Bezug auf die Innenausstattung) erhebliche Unterschiede aufweist. Denn in solchen Fällen kann nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Eingangsbezüge gleichmäßig auf die Fläche verteilen, sodass der Flächenschlüssel nicht die genauere Aufteilung ergibt. Ist hier keine präzisere wirtschaftliche Zurechnung durch den Flächenschlüssel möglich, gilt der Umsatzschlüssel, und zwar, um das Verhältnis "möglichst präzise" zu berechnen, der objektbezogene Umsatzschlüssel.

81. Praxiserwerb: Kassenzulassung als nicht abschreibbares Einzelwirtschaftsgut

Wird bei Erwerb einer Einzelpraxis diese zwar nicht in den bisherigen Räumen fortgeführt, sondern in unmittelbarer Nähe in anderen Räumen, kommt es dem Erwerber jedoch vorwiegend auf die Kassenzulassung an, ist der gezahlte Betrag diesem nicht abschreibbaren immateriellen Wirtschaftsgut und nicht etwa dem Praxiswert zuzurechnen.

Hintergrund

Eine Facharzt-Sozietät erwarb die Einzelpraxis eines Berufskollegen (Radiologe). Sie übernahm weder die Berufsräume noch die weitgehend abgenutzte Praxiseinrichtung und nur einen Teil des Personals, wohl aber das Patientenarchiv. Der Kaufpreis war nur bei Übertragung der Kassenzulassung zu zahlen. Der Verkäufer wurde für Privatpatienten weiterhin in einem fachlich

eingegrenzten Bereich tätig (Knochendichtemessung). Während die Sozietät den Kauf eines abschreibbaren Praxiswerts annahm, wollte das Finanzamt den Erwerb eines nicht abschreibbaren immateriellen Wirtschaftsguts "Kassenzulassung" annehmen.

Entscheidung
Das Finanzgericht schloss sich der Deutung des Finanzamts an. Seine Argumentation läuft darauf hinaus, dass der Erwerber keine bestehende Praxis erwerben wollte. Er sei lediglich an der Kassenzulassung interessiert gewesen. Das zeige auch die Bemessung des Kaufpreises.

82. Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer bei nicht nutzbarem "Amtszimmer"

Die Kosten eines häuslichen Arbeitszimmers sind z. B. dann abziehbar, wenn kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Ein "anderer Arbeitsplatz" steht aber erst dann zur Verfügung, wenn der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer den Arbeitsplatz tatsächlich zugewiesen hat.

Hintergrund
Einem Pfarrer war eine im Obergeschoss des Pfarrhauses gelegene Wohnung für Wohnzwecke überlassen worden. Für einen Raum in dieser Wohnung machte er Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt lehnte dies mit der Begründung ab, ihm habe im Erdgeschoss ein sog. Amtszimmer als Arbeitszimmer zur Verfügung gestanden. Neben diesem als Abstellraum genutzten Amtszimmer befanden sich im Erdgeschoss außerdem das von Sekretärinnen genutzte Pfarrbüro, ein Konferenzraum sowie Registratur- und Archivräume.

Das Finanzgericht wies die Klage mit der Begründung ab, der Pfarrer habe über die Nutzung der Räume entscheiden können und somit die Möglichkeit gehabt, ein Zimmer für sich als Arbeitszimmer zu reservieren.

Entscheidung
Der Bundesfinanzhof geht zunächst mit dem Finanzgericht davon aus, dass dem Pfarrer das Amtszimmer als dienstliches Arbeitszimmer zur Verfügung stand. Das Finanzgericht hat jedoch nicht festgestellt, ob dieser Raum tatsächlich zur Erledigung büromäßiger Arbeiten geeignet war, was vom Pfarrer bestritten wurde.

Sodann weist der Bundesfinanzhof den Einwand des Finanzgerichts zurück, der Pfarrer hätte sich ein anderes Zimmer als Arbeitszimmer reservieren können. Denn zum einen hat der Arbeitgeber das Amtszimmer (Abstellraum) und nicht andere Räume tatsächlich zur Verfügung gestellt. Zum anderen hat der Arbeitnehmer das Direktionsrecht des Arbeitgebers zu beachten. Ein anderer Arbeitsplatz steht daher nur dann zur Verfügung, wenn der Arbeitgeber entsprechend verfügt hat.

83. Kein Werbungskostenabzug für Arbeitsecke in 1-Zimmer-Apartment

Aufwendungen für ein Arbeitszimmer können für eine nicht abgeschlossene Arbeitsecke in einem 1-Zimmer-Apartment auch dann nicht als Werbungskosten abgezogen werden, wenn das Apartment aus beruflichen Gründen angemietet wurde. Entscheidend ist, dass der Raum auch zum Wohnen dient.

Hintergrund
Die von der Klägerin für eine Arbeitsecke in dem aus beruflichen Gründen angemieteten 1-Zimmer-Apartment geltend gemachten Kosten hat das Finanzamt nicht als Werbungskosten anerkannt, da die nicht nur geringfügige private Mitbenutzung der Abziehbarkeit auch nur eines Teiles der Aufwendungen entgegenstehe. Die in einem ansonsten privat genutzten Raum eingerichtete Arbeitsecke oder der mittels Raumteiler abgetrennte Arbeitsbereich könnten steuerlich nicht als häusliches Arbeitszimmer anerkannt werden. Mit ihrer Klage trägt die Klägerin vor, für beide Streitjahre seien jeweils 1.225 EUR für das häusliche Arbeitszimmer als Betriebsausgaben zu berücksichtigen. Es sei ungerecht, dass jemand, der sich kein abgetrenntes Arbeitszimmer leisten könne, zu allem Übel die Kosten nicht als

Werbungskosten absetzen dürfe.

Entscheidung
Das Finanzgericht hat entschieden, dass die Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer weder alternativ noch anteilig bei den Einkünften aus Gewerbebetrieb oder selbstständiger Tätigkeit der Klägerin berücksichtigungsfähig sind. Dem Abzug als Betriebsausgaben steht eine aufgrund der objektiven Gegebenheiten mögliche und von der Klägerin auch so dargestellte private Nutzung des 1-Zimmer-Apartments entgegen. Das Finanzamt versagt daher unter Anwendung des Aufteilungs- und Abzugsverbot für gemischte Aufwendungen zutreffend eine Berücksichtigung der auf das Arbeitszimmer entfallenden Kosten bei den Einkünften der Klägerin.

84. Herstellung eines Hausanschlusses ist steuerbegünstigte Handwerkerleistung

Auch die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen, die jenseits der Grundstücksgrenze auf fremdem Grund erbracht werden, kann steuerbegünstigt sein.

Hintergrund
Streitig war, ob und in welchem Umfang auch die auf das öffentliche Straßenland vor dem Grundstück entfallenden Aufwendungen für den Anschluss eines Grundstücks an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung durch den zuständigen Zweckverband als Handwerkerleistungen steuerbegünstigt sind. Die Entscheidung betrifft die für das Streitjahr 2007 geltende Regelung. Danach sind "Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die in einem inländischen Haushalt … erbracht werden" begünstigt. Diese Voraussetzungen gelten ebenso nach der gegenwärtigen Regelung.

Eheleute hatten 2001 ein Grundstück erworben und darauf in 2002 ein Einfamilienhaus errichtet. Das Haus wurde zunächst durch einen Brunnen mit Trinkwasser versorgt. Das Abwasser wurde über eine Grube entsorgt. Ab 2005 schloss der zuständige Zweckverband das Grundstück an die zentrale Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung an. Für die Herstellung der Hausanschlüsse setzte der Zweckverband in 2007 Kostenersatzbeträge fest, die das Finanzamt, da die Eheleute keine Belege vorgelegt hatten, nicht als steuerbegünstigte Handwerkerleistungen anerkannte.

Das Finanzgericht gab der Klage, mit der Belege nachgereicht wurden, hinsichtlich des geschätzten Anteils der Arbeitskosten statt, und zwar auch insoweit, als die Kosten die Arbeiten auf öffentlichem Straßenland vor dem Grundstück betreffen.

Entscheidung
Der Bundesfinanzhof ist mit dem Finanzgericht ebenfalls der Auffassung, dass die auf die Anschlussarbeiten entfallenden Kosten insgesamt, also auch soweit sie auf die jenseits der Grundstücksgrenze erbrachten Leistungen entfallen, begünstigt sind. Die Revision des Finanzamts wurde daher zurückgewiesen.

Die Handwerkerleistung muss "in" einem Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden. Daraus wird geschlossen, dass nur Tätigkeiten, die in der privaten Wohnung bzw. dem Haus nebst Zubehör und Garten geleistet werden, begünstigt sind, nicht aber Tätigkeiten, die "für" den Haushalt erbracht werden. Dieses enge Verständnis greift nach Auffassung des Bundesfinanzhofs jedoch zu kurz. Denn der Begriff "im Haushalt" ist räumlich-funktional auszulegen. Deshalb werden die Grenzen des Haushalts nicht ausnahmslos durch die Grundstücksgrenzen abgesteckt. Vielmehr kann auch die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen, die jenseits der Grundstücksgrenze auf fremdem, z. B. öffentlichem Grund erbracht werden, begünstigt sein. Es muss sich allerdings um Leistungen handeln, die in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. Diese Voraussetzungen sind bei einem Hausanschluss, der den Haushalt mit den notwendigen Leistungen der Daseinsvorsorge versorgt, gegeben.

Die im Streitfall aufgewandten Kosten für den Hausanschluss sind daher in Höhe der geschätzten Arbeitskosten nicht nur anteilig, soweit sie auf das Privatgelände entfallen, sondern in vollem Umfang begünstigt.

85. Reisekosten 2014: Wann Fahrten zu Baustellen Reisekosten sind

Nach einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs sind Bauausführungen oder Montagen keine regelmäßigen Arbeitsstätten. Und was gilt ab 2014?

Hintergrund
Nach dem Urteil des Bundesfinanzhofs handelt es sich bei Baustellen um vorübergehende und nicht um dauerhafte Tätigkeitsstätten. Welche infrastrukturellen Gegebenheiten der Arbeitgeber an der Baustelle vorhält – möglich wäre eine Betriebsstätte oder Geschäftseinrichtung – ist deshalb unerheblich. Ein steuerfreier Reisekostenersatz ist damit möglich. Das Urteil betrifft die Rechtslage bis 2013.

Geänderte Rechtslage ab 2014
Seit Jahresbeginn gilt nun aber das neue Reisekostenrecht. Als eine der wichtigsten Änderungen ist der bisherige Begriff der "regelmäßigen Arbeitsstätte" durch die Bezeichnung "erste Tätigkeitsstätte" ersetzt worden. Eine Baustelle kann – muss aber nicht – zur ersten Tätigkeitsstätte werden. Dafür sorgen 2 Änderungen in den sog. Tatbestandmerkmalen:

• Zwar muss die Tätigkeit weiterhin auf Dauer angelegt sein. Davon geht die Finanzverwaltung aber u. a. bei einer voraussichtlichen Tätigkeit von mehr als 48 Monaten (Prognose) aus. Zumindest für Groß- und Langzeitbaustellen kommt eine Überschreitung dieser Grenze in Betracht.

• Zudem ist der Begriff der Tätigkeitsstätte deutlich ausgeweitet worden. Bisher kamen nur ortsfeste Einrichtungen beim eigenen Arbeitgeber in Betracht. Ab 2014 sind auch alle ortsfesten Einrichtungen eines Dritten als erste Tätigkeitsstätte denkbar. Baustellen können zu den ortsfesten Einrichtungen gehören, soweit die Arbeiten in oder an einem Gebäude durchgeführt werden. Das betrifft z. B. die Gewerke der Elektriker, Trockenbauer, Bodenleger und Maler. Z. B. Tiefbauarbeiten finden aber nicht in einer ortsfesten Einrichtung statt.

Erfüllt die Baustelle alle vorgenannten Voraussetzungen, könnte sie 2014 vom Finanzamt zwangsweise als erste Tätigkeitsstätte angesehen werden. Die Folge wäre die Steuerpflicht von Reisekostenerstattungen. Fahrtkosten könnten in der Steuererklärung nur noch in Höhe der Entfernungspauschale geltend gemacht werden.

86. Aufbewahrung: Wie lange dürfen Bewerberdaten gespeichert werden?

Bewerbungsunterlagen kommen per Post oder E-Mail ins Haus. Der Empfänger bewahrt die Bewerbungen auf, bis er sich für einen Kandidaten entschieden hat. Und dann? Bei den meisten Unternehmen sind die personenbezogenen Daten von Bewerbern auch dann noch gespeichert, wenn sie für den ursprünglichen Zweck nicht mehr gebraucht werden. Doch das ist rechtlich nicht zulässig.

Im Bundesdatenschutzgesetz ist klar geregelt, dass personenbezogene Daten von Unternehmen nur befristet aufbewahrt werden dürfen. Danach müssen sie vernichtet bzw. gelöscht werden. Wenn also eine Stelle nicht besetzt werden kann oder der Kandidat ungeeignet ist, fällt der Zweck "Stellenbesetzung" weg und die Daten sind zu löschen.

Aufbewahrungsfrist von Bewerbungen liegt bei ca. 3 Monaten
Eine gerechtfertigte Aufbewahrungsfrist liegt bei ca. 3 Monaten. In diesem Zeitraum hat das Unternehmen ausreichend Gelegenheit, ein Bewerbungsverfahren ordnungsgemäß durchzuführen. Damit sind nicht nur die Auswahlgespräche gemeint. Der Zeitraum schließt auch eine mögliche Klage gegen das Unternehmen, etwa wegen Diskriminierungsvorwürfen, ein. Denn für eine entsprechende Klageerhebung besteht eine Frist von 2 Monaten.

Anschreiben, Lebenslauf und Zeugnisse sind zu löschen bzw. zu vernichten
Ist die Frist abgelaufen, sind alle

Bewerberdaten zu löschen, d. h., die Daten müssen unkenntlich gemacht werden und dürfen nach ihrer Löschung nicht mehr existieren. Anschreiben, Lebenslauf, Zeugnisse etc. sind aus den E-Mail-Verwaltungsprogrammen zu löschen bzw. Papierunterlagen im Reißwolf zu vernichten.

Längere Aufbewahrung von Bewerbungen muss schriftlich vereinbart werden

Will ein Unternehmen die Bewerbungsunterlagen länger aufbewahren, muss der Bewerber seine Einwilligung dazu geben. Dies kann z. B. dadurch erfolgen, dass ein Bewerber in seinem Anschreiben mitteilt, dass seine Daten für einen möglichen späteren Kontakt gespeichert werden dürfen.

Möchte das Unternehmen sich die Möglichkeit offen halten, später erneut auf den Bewerber zukommen zu können, um ihm eine andere Stelle anzubieten, muss das Unternehmen schriftlich um die Einwilligung dazu beim Bewerber nachfragen.

87. Steuerbescheid per Fax: 3-Tages-Fiktion gilt nicht

Ein Einkommensteuerbescheid, den das Finanzamt per Fax an den Steuerzahler sendet, gilt als am gleichen Tag zugestellt. Die 3-Tages-Fiktion wie bei digitalen Bescheiden greift nicht.

Hintergrund

4 Jahre Zeit haben Finanzämter, um nach Eingang einer Einkommensteuererklärung die endgültige Steuerschuld festzusetzen. Schafft es das Finanzamt aus welchen Gründen auch immer nicht, verjährt die Festsetzung nach Ablauf dieser 4-Jahresfrist.

Ob die Verjährung greift oder nicht, war auch der Zankapfel in einem besonderen Rechtsstreit zwischen einem Steuerzahler und dem Finanzamt, der abschließend vor dem Bundesfinanzhof verhandelt werden musste. Der Auseinandersetzung lag folgende Vorgeschichte zugrunde: Der Kläger hatte im Jahr 2004 ordnungsgemäß seine Steuererklärung für das Vorjahr abgegeben. Der endgültige Steuerbescheid ließ aber bis zum 30.12.2008 auf sich warten, ehe er genau an diesem letzten Tag der Festsetzungsfrist per Fax beim Steuerberater des Mandanten einging.

Gilt die Festsetzungsverjährung oder nicht?

Dagegen legte der Steuerzahler umgehend Einspruch ein mit der Begründung, dass die Festsetzungsverjährung eingetreten sei, weil der Bescheid nicht rechtzeitig zum 31.12.2008 zugestellt geworden sei. Die Begründung: Nach der Abgabenordnung gelte ein elektronisch übermittelter Bescheid erst 3 Tage nach der Absendung als dem Adressaten zugestellt. Im Fachjargon spricht man von der 3-Tages-Fiktion. Auf diese Begründung ließ sich das Finanzamt aber nicht ein und wies den Einspruch mit dem Hinweis zurück, dass die Festsetzungsfrist gewahrt sei. Denn der Bescheid habe noch vor Fristablauf das Finanzamt verlassen und sei dem Steuerzahler tatsächlich zugegangen.

Gerichte: 3-Tages-Fiktion greift nicht

Sowohl das Finanzgericht als auch der Bundesfinanzhof stärkten dem Finanzamt den Rücken. Der Bescheid sei ordnungsgemäß bekannt gegeben worden, heißt es im Urteil des Bundesfinanzhofs. Er verweist dazu auf die ständige Rechtsprechung, nach der die Schriftform auch durch Übersendung per Telefax gewahrt sei. Denn ein Fax erfülle die gleichen Anforderungen wie ein Schriftstück und sei daher auch kein elektronischer Verwaltungsakt, für den eine qualifizierte elektronische Signatur nach dem Signaturgesetz erforderlich sei. Darüber hinaus berührten auch die Neuregelungen über den elektronischen Rechtsverkehr nicht die Wirksamkeit behördlicher oder gerichtlicher Entscheidungen, die per Fax übermittelt werden. Das gelte damit auch für den Bescheid vom 30.12.2008.

Damit hat das Finanzamt die Frist gewahrt, nach der Bescheid vor Fristablauf den Bereich des Finanzamt verlassen haben und dem Adressaten zugegangen sein muss. Auch die Tatsache, dass der Steuerzahler im vorliegenden Streitfall den Bescheid erst nach Ablauf der Frist erhalten

hatte, ändere daran nichts.

88. Auswirkungen des Mindestlohns auf Minijobs

Unabhängig davon, ob Arbeitnehmer ihren Vergütungsanspruch nach dem Mindestlohngesetz geltend machen oder nicht: Für jeden Tag der Arbeitsleistung besteht ein Anspruch auf 8,50 EUR pro Stunde. Damit verbunden sind auch Beitragsansprüche der Sozialversicherungsträger. Daher müssen Minijobs ab 1.1.2015 auf den Prüfstand!

Zunächst gilt die Einführung eines Mindestlohns von 8,50 EUR zum 1.1.2015 als dauerhafte Veränderung in den Verhältnissen einer geringfügigen Beschäftigung. Grundsätzlich müssen die Vorgaben dazu von allen Arbeitgebern beachtet werden. Die Geringfügigkeits-Richtlinien sehen für diesen Fall zwingend eine Neubeurteilung bestehender Minijobs vor. Insoweit ist jeder Arbeitgeber verpflichtet, die versicherungsrechtliche Beurteilung seiner Minijobber zum 1.1.2015 zu prüfen.

Rückwirkender Eintritt von Versicherungs- und Beitragspflicht
Gehen Arbeitgeber bei der Prüfung der Geringfügigkeitsgrenze von einem Entgelt unterhalb des Mindestlohnniveaus aus, tritt rückwirkend Sozialversicherungspflicht ein, wenn sich im Nachhinein ergibt, dass bei Zugrundelegen eines Stundenlohns von 8,50 EUR kein 450 EUR-Minijob bestand. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Arbeitgeber vorsätzlich, fahrlässig oder in gutem Glauben gehandelt hat. Es liegt das Entstehungsprinzip zugrunde. Es besagt, dass die Beitragsansprüche bereits dann bestehen, wenn der Anspruch auf das Arbeitsentgelt entstanden ist. Dies gilt ebenso für die versicherungsrechtliche Beurteilung.

Nach Prüfung Beitragsnachforderungen und Säumniszuschläge
Fälle dieser Art werden von den Rentenversicherungsträgern beanstandet und führen ggf. zu erheblichen Beitragsnachforderungen sowie Säumniszuschlägen. Vor allem bleiben sie nicht unentdeckt. Der Grund: Arbeitgeber müssen bei der Übermittlung von Meldungen zur Sozialversicherung nicht nur das beitragspflichtige Arbeitsentgelt, sondern auch die dem Entgelt zugrunde liegenden Arbeitsstunden angeben.

89. Kein Schuldzinsenabzug nach Aufgabe der Einkünfteerzielungsabsicht

Ein Abzug nachträglicher Schuldzinsen kommt nicht in Betracht, wenn die Einkünfteerzielungsabsicht bereits vor Verkauf der Immobilie weggefallen ist.

Hintergrund
Der Kläger erwarb 1999 ein u. a. mit einer Gaststätte und mit 7 Ferienwohnungen bebautes Grundstück, aus dem er in den Streitjahren 2003 bis 2006 (negative) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielte. Wegen mangelnder Rentabilität des Gesamtobjekts versuchte der Kläger – parallel zu seinen Vermietungsbemühungen – ab Mai 2003, das Objekt zu veräußern, was letztlich 2008 gelang. Das Finanzamt ging davon aus, dass der Kläger seine Einkünfteerzielungsabsicht mit Blick auf die seit 2003 unternommenen Verkaufsbemühungen aufgegeben habe und berücksichtigte dementsprechend die vom Kläger in den Streitjahren ermittelten Einkünfte aus der Immobilie nicht. Das Finanzgericht gab der Klage in diesem Punkt teilweise statt. Es ging zwar auch davon aus, dass der Kläger seine Einkünfteerzielungsabsicht schon 2003 aufgegeben habe; unbeschadet dessen seien die in den Streitjahren vom Kläger gezahlten "nachträglichen Schuldzinsen" aber nach den Grundsätzen der höchstrichterlichen Rechtsprechung als Werbungskosten einkünftemindernd zu berücksichtigen.

Entscheidung
Der Bundesfinanzhof hob die Vorentscheidung auf und wies die Sache an das Finanzgericht zurück. Dabei hob er hervor, dass ein fortdauernder Veranlassungszusammenhang von sog. "nachträglichen Schuldzinsen" mit früheren Einkünften aus Vermietung und

Verpachtung nicht anzunehmen sei, wenn der Steuerpflichtige zwar ursprünglich mit Einkünfteerzielungsabsicht gehandelt hat, seine Absicht zu einer (weiteren) Einkünfteerzielung jedoch bereits vor der Veräußerung des Immobilienobjekts aus anderen Gründen weggefallen ist.

90. Abzug nachträglicher Schuldzinsen als Werbungskosten

Nachträgliche Schuldzinsen können auch im Fall einer nicht steuerbaren Veräußerung einer vermieteten Immobilie grundsätzlich als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden.

Hintergrund
Der Kläger war an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) beteiligt, die im Jahr 1996 ein Mehrfamilienhaus errichtete, welches nach Fertigstellung der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung diente. Die GbR veräußerte das Mehrfamilienhaus im Jahr 2007 – nach Ablauf der einkommensteuerrechtlichen Veräußerungsfrist. Der Erlös aus der nicht steuerbaren Veräußerung der Immobilie reichte nicht aus, um die im Zuge der Herstellung des Objekts aufgenommenen Darlehensverbindlichkeiten vollständig auszugleichen. Das verbliebene Restdarlehen wurde daher anteilig durch den Kläger getilgt. Hierfür musste er ein neues (Umschuldungs-)Darlehen aufnehmen; die auf dieses Darlehen gezahlten Schuldzinsen machte der Kläger im Rahmen seiner Einkommensteuererklärungen für die Streitjahre 2009 und 2010 als (nachträgliche) Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend.

Das Finanzamt berücksichtigte die geltend gemachten Schuldzinsen nicht; das Finanzgericht gab dem Kläger demgegenüber Recht.

Entscheidung
Die Entscheidung knüpft an ein älteres Urteil an, mit dem der Bundesfinanzhof den nachträglichen Schuldzinsenabzug auch schon im Fall einer steuerbaren Veräußerung zugelassen hatte. In seiner aktuellen Entscheidung erweitert der Bundesfinanzhof nunmehr die Möglichkeit des Schuldzinsenabzugs: Ein solcher ist grundsätzlich auch nach einer nicht steuerbaren Veräußerung der Immobilie möglich, wenn und soweit die Verbindlichkeiten durch den Veräußerungserlös nicht getilgt werden können. Voraussetzung ist dafür aber u. a., dass der Steuerpflichtige den aus der Veräußerung der bislang vermieteten Immobilie erzielten Erlös – soweit nicht Tilgungshindernisse entgegenstehen – stets und in vollem Umfang zur Ablösung des Anschaffungsdarlehens verwendet.

Auch auf Refinanzierungs- oder Umschuldungsdarlehen gezahlte Schuldzinsen erkennt der Bundesfinanzhof grundsätzlich an, soweit die Valuta des Umschuldungsdarlehens nicht über den abzulösenden Restdarlehensbetrag hinausgeht und die Umschuldung sich im Rahmen einer marktüblichen Finanzierung – wozu regelmäßig auch eine vertraglich fixierte Tilgungsvereinbarung gehört – bewegt.

91. Reverse-Charge-Verfahren: Neues zur Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen

Die jüngste Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen hat für erhebliche Aufregung gesorgt. Insbesondere Subunternehmer fürchten nun um ihre Existenz, sollte die Finanzverwaltung ihnen für die Vergangenheit keinen Vertrauensschutz gewähren. Jetzt hat das Bundesministerium der Finanzen (BMF) erneut zu dieser Problematik Stellung bezogen.

Das BMF weist zunächst auf Folgendes hin: Der Leistungsempfänger kann den Nachweis, dass er Steuerschuldner ist, durch eine schriftliche Bestätigung erbringen, in der er darauf hinweist, dass er die bezogene Bauleistung seinerseits zur Erbringung einer Bauleistung verwendet. Die Bestätigung kann im Werkvertrag oder

separat unter Benennung des konkreten Bauvorhabens erfolgen. Organträger sind dann Steuerschuldner für Bauleistungen, die an ein Unternehmen des Organkreises erbracht werden, wenn der Organträger selbst oder eine Organgesellschaft die Bauleistung bezieht, um hiermit selbst eine Bauleistung zu erbringen. Bauleistungen, die für den nichtunternehmerischen Bereich des Leistungsempfängers (z. B. der privaten Immobilie) erbracht werden, sind grundsätzlich nicht mehr von der Umkehr der Steuerschuldnerschaft betroffen. Zuletzt erläutert das BMF die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Übergangsregelung. Demnach können folgende Bauvorhaben, die vor dem 15.2.2014 begonnen wurden, noch nach der alten Rechtslage abgerechnet werden: Bei Fertigstellung vor dem 15.2.2014 und bei Fertigstellung ab dem 15.2.2014, wenn Anzahlungen zuvor nach der alten Rechtslage geleistet wurden.

92. Einzelfragen zur Spendenhaftung geklärt

Wer wann und in welcher Höhe für falsch ausgestellte Spendenbescheinigungen oder zweckfremde Mittelverwendungen haftet, stellt die Oberfinanzdirektion Frankfurt mit Verfügung vom 17.3.2014 dar. Besonderes Augenmerk legt die Oberfinanzdirektion dabei auf die Bestimmung des Haftungsschuldners und den Vertrauensschutz beim Zuwendenden.

Wer vorsätzlich oder grob fahrlässig eine falsche Spendenbescheinigung ausstellt oder die zweckfremde Verwendung von Spendenmitteln veranlasst, haftet für die entgangene Steuer. Insoweit wird also zwischen einer Aussteller- und einer Veranlasserhaftung unterschieden.

Welche Grundsätze bei der Haftungsinanspruchnahme gelten, hat die Oberfinanzdirektion Frankfurt nun mit Verfügung vom 17.3.2014 dargestellt. Folgende Aspekte dieser Weisung sind hervorzuheben:

- Der Ausstellerhaftung unterliegt grundsätzlich nur die betroffene Körperschaft, da Zuwendungsbestätigungen ausdrücklich nur vom Empfänger ausgestellt werden dürfen. Gegenüber einer natürlichen Person kann eine Ausstellerhaftung allenfalls dann eingreifen, wenn diese außerhalb des ihr zugewiesenen Wirkungskreises gehandelt hat.
- In Fällen der Veranlasserhaftung muss ebenfalls vorrangig die Körperschaft in Haftung genommen werden.
- Eine natürliche Person ist als Haftungsschuldner in Anspruch zu nehmen, wenn sie selbst Zuwendungsempfänger ist und die unrichtigen Zuwendungsbestätigungen ausgestellt hat.
- Im Fall von BGB-Gesellschaften und Gemeinschaften kommen als Haftungsschuldner zwar grundsätzlich sämtliche Gesellschafter in Betracht, vorrangig soll aber die jeweils handelnde Person in Anspruch genommen werden.
- Bei der Haftungsprüfung muss stets übergeprüft werden, ob der Zuwendende gutgläubig war (Kopplung des Haftungstatbestands an den Vertrauensschutz beim Zuwendenden).
- Der Zuwendende darf darauf vertrauen, dass die ausgestellte Bestätigung richtig ist. Dies gilt jedoch nicht, wenn er die Bestätigung durch unlautere Mittel oder falsche Angaben erwirkt hat, ihm die Unrichtigkeit der Bestätigung bekannt war oder aufgrund einer groben Fahrlässigkeit nicht bekannt war. Zudem darf der Zuwendende den Abzug der Spende nicht mehr in seiner Steuererklärung beantragen, sobald der Aussteller ihm gegenüber die unrichtige Zuwendungsbestätigung widerrufen hat (Entfall des Vertrauensschutzes).
- Die entgangene Steuer, für die der Haftenden in Anspruch genommen wird, beträgt 30 % der

Zuwendungsbeträge. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang, in welchem Umfang sich die Spenden bei den Zuwendenden tatsächlich steuermindernd ausgewirkt haben.

- Die Bemessungsgrundlage für die 30 %ige Haftungshöhe bilden in Fällen der Ausstellerhaftung die Zuwendungen, die in unrichtigen Zuwendungsbestätigungen ausgewiesen wurden. In Fällen der Veranlasserhaftung ist die Summe der fehlverwendeten Zuwendungen heranzuziehen.
- Die Festsetzungsfrist für die Spendenhaftung ist an die Festsetzungsfrist gekoppelt, die für die Körperschaftsteuer des Zuwendungsempfängers gilt.
- Bevor ein Haftungsbescheid erteilt wird, müssen die Finanzbehörden dem Haftenden zunächst rechtliches Gehör gewähren. Im Bescheid müssen sie später zudem die Gründe für die getroffene Ermessensentscheidung darstellen.

93. Bundesgerichtshof entscheidet: Kein Mitverschulden wegen Nichttragens eines Fahrradhelms

Der Bundesgerichtshof hat endlich, aber nicht abschließend, entschieden, ob Radfahrern ohne Schutzhelm bei Unfällen weniger Schadenersatz zugesprochen werden kann. Es ging um die Frage, ob für Freizeitradler und Radler auf dem Weg zur Arbeit das Nichttragen eines Helms eine Obliegenheitsverletzung darstellt und damit zu einer entsprechenden Mithaftungsquote führt.

Geklagt hatte, mit Unterstützung des ADFC, eine Radfahrerin aus Schleswig-Holstein. Sie war 2011 auf dem Weg zur Arbeit schwer am Kopf verletzt worden.

Radfahrerin mit Autotür zu Fall gebracht
Eine Autofahrerin hatte am Straßenrand geparkt und unmittelbar vor der sich nähernden Radfahrerin die Tür geöffnet. Die Radlerin prallte dagegen und stürzte. Von der Autofahrerin und deren Versicherung verlangt sie Schadenersatz.

Oberlandesgericht entschied noch auf Mitverschulden
Das Oberlandesgericht Schleswig-Holstein hatte der Klägerin ein Mitverschulden von 20 % angelastet, weil sie keinen Schutzhelm getragen und damit Schutzmaßnahmen zu ihrer eigenen Sicherheit unterlassen habe.

Der Bundesgerichtshof hat nun das Urteil aufgehoben und der Klage in vollem Umfang stattgegeben. Das Nichttragen eines Fahrradhelms führt nicht zu einer Anspruchskürzung wegen Mitverschuldens.

Für Radfahrer ist Tragen eines Schutzhelms nicht Pflicht

Die Begründung des Bundesgerichtshofs
Für Radfahrer sei das Tragen eines Schutzhelms nicht vorgeschrieben.

- Zwar könne einem Geschädigten auch ohne einen Verstoß gegen Vorschriften haftungsrechtlich ein Mitverschulden anzulasten sein,
- dazu müsse er aber diejenige Sorgfalt außer Acht lassen, die ein ordentlicher und verständiger Mensch zur Vermeidung eigenen Schadens anzuwenden pflegt.

Zu unvorsichtig? Nicht nach allgemeinem Verkehrsbewusstsein zum Unfallzeitpunkt
Ein solches Mitverschulden wäre hier laut Bundesgerichtshof zu bejahen, wenn das Tragen von Schutzhelmen zur Unfallzeit nach allgemeinem Verkehrsbewusstsein zum eigenen Schutz erforderlich und zumutbar gewesen wäre. Ein solches Verkehrsbewusstsein hat es jedoch zum Zeitpunkt des Unfalls der Klägerin noch nicht gegeben.

Die allermeisten fahren "ohne"
So trugen nach repräsentativen Verkehrsbeobachtungen der Bundesanstalt für Straßenwesen im Jahr 2011 innerorts nur 11 % der Fahrradfahrer einen Schutzhelm.

Das reichte dem Bundesgerichtshof nicht, um den fehlenden Helm bei der Klägerin zu

sanktionieren und eine Kürzung des Schadensersatzes durch die Kfz-Haftpflicht der Autofahrerin abzunicken.

Hinweis
Inwieweit in Fällen sportlicher Betätigung des Radfahrers das Nichtragen eines Schutzhelms ein Mitverschulden begründen kann, war nicht zu entscheiden. Das Oberlandesgericht betonte in seiner Entscheidung, dass ein sportlich fahrender Radfahrer, der sich nicht lediglich von A nach B bewege, sondern das Fahrrad auch als Sportgerät nutze, fahrlässig handle, wenn er ohne Helm fahre.

Merke aber auch: Fahren ohne Helm gefährdet Ihre Gesundheit! warnt die Weltgesundheitsorganisation.

94. Kündigung wegen Hinaustragens der Vermieterin ist unwirksam

Wehrt sich der Mieter gegen eine Verletzung seines Hausrechts durch die Vermieterin dadurch, dass er die Vermieterin vor die Tür trägt, rechtfertigt dies nicht ohne weiteres die Kündigung des Mietverhältnisses.

Hintergrund
Die Vermieterin eines Hauses verlangt vom Mieter nach einer fristlosten Kündigung die Räumung. Das Mietverhältnis besteht seit Juli 2006.

Am 16.8.2012 suchte die Vermieterin den Mieter vereinbarungsgemäß auf, um Rauchwarnmelder im Haus zu begutachten. Nachdem die Vermieterin gegen den Willen des Mieters versucht hatte, weitere Zimmer zu betreten, kam es zu einer Auseinandersetzung. Der Mieter forderte die Vermieterin auf, das Haus zu verlassen. Dem kam die Vermieterin nicht nach. Daraufhin umfasste der Mieter die Vermieterin mit den Armen und trug sie aus dem Haus.

Aufgrund dieses Vorfalls kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich. Da der Mieter die Kündigung nicht akzeptiert, klagt die Vermieterin auf Räumung.

Entscheidung
Der Bundesgerichtshof gibt dem Mieter Recht. Die Kündigung ist weder als fristlose noch als ordentliche Kündigung wirksam.

Die Vertragsparteien hatten vereinbart, dass die Vermieterin (nur) die Räume mit den angebrachten Rauchmeldern in Augenschein nehmen sollte. Zu einer weiteren eigenmächtigen Besichtigung war die Vermieterin nicht berechtigt. Indem die Vermieterin gleichwohl gegen den Willen des Mieters eine Besichtigung anderer Räume durchsetzen wollte und das Haus trotz Aufforderung des Vermieters nicht verlassen hat, hat sie das Hausrecht des Mieters verletzt. Sie trägt deshalb zumindest eine Mitschuld an dem nachfolgenden Geschehen.

Mitverschulden der Vermieterin
Angesichts der Gesamtumstände, insbesondere des vorangegangenen pflichtwidrigen Verhaltens der Vermieterin, ist das mit der Kündigung beanstandete Verhalten des Mieters keine so gravierende Pflichtverletzung, dass der Vermieterin nicht zugemutet werden könnte, das Mietverhältnis fortzusetzen; dies selbst dann, wenn der Mieter die Grenzen erlaubter Notwehr geringfügig überschritten haben sollte. Eine fristlose Kündigung war daher nicht gerechtfertigt.

Auch eine Vertragsverletzung von einem Gewicht, das ein berechtigtes Interesse der Vermieterin an der Beendigung des Mietvertrags rechtfertigt, lag unter diesen Umständen nicht vor. Deshalb ging auch die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung ins Leere.

95. Untervermietung bei Auslandsaufenthalt erlaubt

Ein längerer beruflicher Auslandsaufenthalt des Mieters begründet ein berechtigtes Interesse daran, Teile der Wohnung unterzuvermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung pflichtwidrig, muss er Schadensersatz leisten.

Hintergrund
Die Mieter einer Wohnung verlangen von der Vermieterin Schadensersatz, weil die

Vermieterin einer Untervermietung der Wohnung nicht zugestimmt hat.

Das Mietverhältnis über die Dreizimmerwohnung besteht seit 2001. Seit November 2010 halten sich die Mieter in Kanada auf, weil einer von ihnen zum 1.1.2011 eine zeitlich befristete Tätigkeit in Ottawa aufgenommen hat.

Im August 2010 unterrichteten die Mieter die Hausverwaltung von ihrer Absicht, die Wohnung mit Ausnahme eines von ihnen weiter genutzten Zimmers ab dem 15.11.2010 voraussichtlich für zwei Jahre an eine namentlich benannte Interessentin unterzuvermieten, weil sie sich in dieser Zeit aus beruflichen Gründen regelmäßig im Ausland aufhalten würden.

Die Vermieterin verweigerte die Zustimmung zur Untervermietung. Daraufhin klagten die Mieter auf Zustimmung. Das Amtsgericht verurteilte die Vermieterin im Oktober 2011, der Untervermietung bis Ende 2012 zuzustimmen.

Die Mieter verlangen nun von der Vermieterin Zahlung entgangener Untermiete für den Zeitraum 15.11.2010 bis 30.10.2011 in Höhe von 7.475 EUR.

Entscheidung
Der Bundesgerichtshof gibt den Mietern Recht. Die Vermieterin muss Schadensersatz zahlen.

Die Mieter hatten einen Anspruch auf Gestattung der Untervermietung zweier Zimmer. Indem die Vermieterin die Zustimmung zur Untervermietung verweigert hat, hat sie schuldhaft eine mietvertragliche Pflicht verletzt und ist zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens in Form des Mietausfalls verpflichtet.

Der Wunsch der Mieter, im Hinblick auf die befristete Arbeitstätigkeit eines der Mieter im Ausland von berufsbedingt entstehenden Reise- und Wohnungskosten entlastet zu werden, stellt ein berechtigtes Interesse zur Untervermietung eines Teils der Wohnung dar. Dem Anspruch auf Gestattung der Untervermietung stand auch nicht entgegen, dass die Mieter nur ein Zimmer der Dreizimmerwohnung von der Untervermietung ausnehmen und auch dieses während ihres Auslandsaufenthalts nur gelegentlich zum Übernachten nutzen wollten.

Das Gesetz gibt weder vor, wie groß der beim Mieter verbleibende Teil der Wohnung sein muss, noch trifft es eine Aussage, wie der Mieter diesen Rest nutzen muss. Es reicht aus, wenn der Mieter ein Zimmer zurückbehält, um hierin Einrichtung zu lagern und/oder hierin gelegentlich zu übernachten.

Die Vermieterin kann sich bezüglich der verweigerten Zustimmung zur Untervermietung nicht auf einen unverschuldeten Rechtsirrtum berufen. Die Frage, ob der Mieter in Fällen wie dem vorliegenden die Erlaubnis zur Untervermietung beanspruchen kann, war zwar noch nicht höchstrichterlich geklärt. Die Vermieterin hätte aber in Erwägung ziehen müssen, dass sie der Untervermietung zustimmen muss. Das Risiko eines Irrtums kann sie nicht auf die Mieter übertragen.

96. Sind Probearbeit und Schnuppertage sozialversicherungspflichtig?

Stellenbewerber arbeiten immer häufiger ein paar Tage im künftigen Betrieb, um diesen zunächst kennenzulernen. Ist das Probearbeit oder sind das Schnuppertage, wie ein sog. Einfühlungsverhältnis oft genannt wird? Tritt Versicherungspflicht ein und fallen hierfür Beiträge an?

Die Probearbeitsverhältnisse sind von Anfang an auf echte Arbeitsverhältnisse ausgerichtet. Der Bewerber übernimmt auf Anweisung des Firmenchefs betriebliche Arbeiten. Der Arbeit Leistende ist in den Betrieb eingegliedert und untersteht dem Weisungsrecht des Betriebes. Die Arbeit wird bezahlt. Die Beschäftigung unterscheidet sich inhaltlich also nicht von den Beschäftigungen der übrigen Arbeitnehmer. Deshalb tritt für diese Zeit der Probebeschäftigung Sozialversicherungspflicht nach den allgemein gültigen Regelungen ein.

Keine Versicherungspflicht von Schnuppertagen
Schnuppertage in einem Betrieb sind wie folgt gekennzeichnet: Der Arbeitgeber weist dem Schnupperkandidaten keine betrieblichen Arbeiten zu, die dieser alleine und selbstständig erledigt. Die Arbeitsleistung erfolgt rein freiwillig. Bestimmte Arbeitszeiten müssen nicht eingehalten werden. Darüber hinaus besteht kein Anspruch auf Bezahlung. Ein Arbeitsverhältnis liegt unter diesen Umständen nicht vor. Aufgrund der Schnuppertage tritt auch keine Sozialversicherungspflicht ein.

Zahlen die Arbeitgeber ausnahmsweise doch eine Entschädigung für den Zeitaufwand, ist folgendes wichtig: In einer Vereinbarung ist eindeutig zu formulieren, dass es sich nicht um eine Vergütung für die geleistete Arbeit handelt.

Unfallversicherung bei Einfühlungsverhältnis
Bei Probearbeitsverhältnissen wie oben dargestellt ist eine Absicherung über die zuständige Berufsgenossenschaft kein Problem. Der Unfallversicherungsschutz bei Einfühlungsverhältnissen besteht allerdings nur, wenn der Bewerber Leistungsempfänger der Bundesagentur für Arbeit ist und die Schnupperphase auf Veranlassung der Arbeitsverwaltung durchgeführt wird.

Sofortmeldung bei Probearbeit und Schnupperarbeit
Eine Sofortmeldung ist ungeachtet der Bezeichnung und unbeachtlich der Zahlung eines Arbeitsentgelts abzugeben, wenn im Rahmen des Probearbeits- oder Schnupperarbeitsverhältnisses eine tatsächliche Arbeitsleistung erbracht werden soll. Bei den sog. "Einfühlungsverhältnissen" wird dem Arbeitnehmer die Möglichkeit gegeben, die betrieblichen Gegebenheiten kennenzulernen. Soweit dabei keine tatsächliche Arbeitsleistung erbracht wird, ist keine Sofortmeldung abzugeben.

Haftpflichtversicherung bei Schnupperarbeit
Soweit der Schnupperkandidat Verursacher eines Schadens im Betrieb ist, ist dessen private Haftpflichtversicherung zuständig. Bei Zweifeln sollte sich der Arbeitgeber im Vorfeld schriftlich bestätigen lassen, dass der Bewerber über eine solche Haftpflichtversicherung verfügt.

Lohnsteuerliche Behandlung
Erhält der Bewerber für seine Tätigkeit im Betrieb eine Vergütung, stellt diese Arbeitslohn dar, für die der Arbeitgeber grundsätzlich Lohnsteuer, Kirchensteuer sowie den Solidaritätszuschlag einbehalten und abführen muss.

Ist der Bewerber unbeschränkt steuerpflichtig, erfolgt der Lohnsteuerabzug nach seinen persönlichen Lohnsteuerabzugsmerkmalen (ELStAM).

Für beschränkt steuerpflichtige Personen werden in 2014 noch keine ELStAM bereitgestellt. In diesem Fall muss der Bewerber eine Besondere Bescheinigung für den Lohnsteuerabzug bei dem für den Arbeitgeber zuständigen Betriebsstättenfinanzamt beantragen und dem Arbeitgeber vorlegen.

97. Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilienverkauf: Kein Werbungskostenabzug

Eine Vorfälligkeitsentschädigung ist grundsätzlich nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden.

Hintergrund
Die Klägerin veräußerte ein von ihr im Jahre 1999 erworbenes und seitdem vermietetes Immobilienobjekt im Jahr 2010. Im Veräußerungsvertrag hatte sich die Klägerin zur lastenfreien Übertragung des Grundstückes verpflichtet. Im Zuge der Ablösung einer Restschuld aus den zur Finanzierung der Anschaffungskosten des Objekts aufgenommenen Darlehen hatte die Klägerin Vorfälligkeitsentschädigungen zu leisten, die sie im Rahmen ihrer Einkommensteuererklärung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machte. Das Finanzamt berücksichtigte die Vorfälligkeitsentschädigungen nicht. Klage

und Revision der Klägerin hatten keinen Erfolg.

Entscheidung
Schuldzinsen, die mit Einkünften in einem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, zählen zu den Werbungskosten. Der Begriff der Schuldzinsen umfasst auch eine zur vorzeitigen Ablösung eines Darlehens gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung; denn diese ist Nutzungsentgelt für das auf die verkürzte Laufzeit in Anspruch genommene Fremdkapital.

Im Streitfall konnte die Klägerin die geleisteten Vorfälligkeitsentschädigungen gleichwohl nicht bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen; es fehlte insoweit an einem wirtschaftlichen Zusammenhang (sog. Veranlassungszusammenhang) mit steuerbaren Einkünften. Zwar beruht eine Vorfälligkeitsentschädigung auf dem ursprünglichen Darlehen, das mit Blick auf die Finanzierung der Anschaffungskosten einer fremdvermieteten Immobilie aufgenommen wurde. Jedoch ist das für die Annahme eines Veranlassungszusammenhangs maßgebliche "auslösende Moment" nicht der seinerzeitige Abschluss des Darlehensvertrags, sondern gerade dessen vorzeitige Ablösung. Diese mit der Darlehensgläubigerin vereinbarte Vertragsanpassung hat die Klägerin aber nur vorgenommen, weil sie sich zur lastenfreien Veräußerung des Grundstücks verpflichtet hatte. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang besteht daher gerade nicht zwischen der Vorfälligkeitsentschädigung und der vormaligen Vermietung der Immobilie, sondern zwischen der Vorfälligkeitsentschädigung und der Veräußerung der Immobilie.

98. Steuerbegünstigung trotz SM-Studio in Ferienwohnung

Kernfrage
Seit Einführung des ermäßigten Steuersatzes für Beherbergungsumsätze häufen sich die Verfahren, die die Abgrenzung der Beherbergungsumsätze zu anderen, nicht begünstigten Umsätzen zum Gegenstand haben; nicht immer geht es um Alltägliches.

Sachverhalt
Der Kläger vermietete eine Ferienwohnung (100 qm). 70 qm der Wohnung bestanden aus Wohn-, Schlafzimmer, Küche und Bad. Die restlichen Räume (30 qm) waren für besondere Bedürfnisse eingerichtet. Sie beinhalteten ein SM-Studio sowie ein "ärztliches Behandlungszimmer", das unter anderem mit einem Gynäkologiestuhl eingerichtet war. Das Finanzamt unterwarf die Vermietungsumsätze dem Regelsteuersatz, da nicht die Beherbergung im Vordergrund stehe, sondern die Nutzung der Räume für sexuelle Praktiken. Es verwies diesbezüglich auf die Internetseite des Klägers, die mit dem Slogan warb "Lust und Leidenschaft, Sinnlichkeit und Ekstase sowie Erotik und Geborgenheit". Der Kläger verwies dagegen auf wissenschaftliche Studien, wonach der Geschlechtsverkehr ca. 15 Minuten dauere, so dass seine Gäste selbst bei mehrmaligen Sex genügend Zeit für die Nutzung der Wohnung hätten, zudem seien Hotelzimmer unstrittig begünstigt, obwohl hier das Bett im Mittelpunkt stehe und ebenfalls häufig dem sexuellen Vergnügen diene.

Entscheidung
Das Niedersächsische Finanzgericht (FG) vertrat die Ansicht, dass der überwiegende Teil der Wohnung der Beherbergung diene. Die speziell eingerichteten Räume seien hierzu als Nebenleistungen zu qualifizieren. Diese seien jedoch nicht begünstigt, da das Umsatzsteuergesetz explizit nur die unmittelbar der Vermietung dienenden Umsätze begünstigt. Das FG teilte die Umsätze des Klägers daher entsprechend den Flächen in 70 % begünstigte und 30 % nicht begünstigte Umsätze auf.

Konsequenzen
Das Urteil dürfte sachgerecht sein. Zwar teilen Nebenleistungen in der Regel umsatzsteuerlich das Schicksal der Hauptleistung, der Bundesfinanzhof hatte jedoch hinsichtlich der Frage, ob das Frühstück in Hotels begünstigt zu besteuern sei, die Vermietungen von diesem Grundsatz ausgenommen. Wichtig für die

Praxis ist auch der Hinweis des FG, dass es lediglich darauf ankomme, dass Räume vermietet werden. Ob und in welchem Umfang diese tatsächlich von den Mietern genutzt werden sei unerheblich. Zu beachten ist aber, dass im vorliegenden Fall die Räumlichkeiten weder der Prostitution dienten, noch der Kläger zusätzliche Dienstleistungen (z. B. Getränkeverkauf) über die Vermietung hinaus erbrachte, was voraussichtlich schädlich für die Begünstigung gewesen wäre.

99. Abzug nachträglicher Schuldzinsen nach Veräußerung trotz Liebhaberei?

Kernproblem

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat im Jahr 2012 zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung entschieden, dass Schuldzinsen aus der Anschaffung einer zur Vermietung bestimmten Immobilie auch noch nach Veräußerung des Gebäudes als nachträgliche Werbungskosten abgezogen werden können. Das gilt allerdings nur insoweit, wie der Veräußerungserlös nicht ausreicht, um das Darlehen zu tilgen. Ob die Veräußerung als Spekulationsgeschäft einer Besteuerung unterlag, ist dabei unerheblich, wie der BFH erst kürzlich klarstellte. Die neue Rechtsprechung hat der BFH jetzt in Kombination zur Liebhaberei bei den Vermietungseinkünften erweitert.

Sachverhalt

Ein Arzt hatte ein mit einer Gaststätte und Pächterwohnung sowie 7 Ferienwohnungen bebautes Grundstück erworben und hieraus negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für die Jahre 2003 bis 2006 erzielt. Ursächlich dafür war die Insolvenz des Generalmieters im Jahr 2003. Hiernach betrieb der Arzt mit mäßigem Erfolg die Vermietung in Eigenregie und parallel dazu eine Veräußerung, was ihm erst im Jahr 2008 gelang. Bis dahin hatte er die Gaststätte in eine Wohnung umgewandelt und dauerhaft vermietet sowie die Ferienwohnungen über die Kurverwaltung vermarktet. Das Finanzamt unterstellte ab dem Jahr 2003 Liebhaberei. Davon ging auch das Finanzgericht (FG) aus, erkannte aber die von dem Arzt gezahlten nachträglichen Schuldzinsen nach der neueren Rechtsprechung des BFH als Werbungskosten an. Hiergegen legte die Verwaltung Revision ein.

Entscheidung

Der BFH schloss sich der Auffassung des FG nicht an und wies die Sache an dieses zurück, da die Sache nicht spruchreif war. Ein fortdauernder Veranlassungszusammenhang von nachträglichen Schuldzinsen mit früheren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist nach Auffassung der BFH-Richter dann nicht mehr anzunehmen, wenn der Steuerpflichtige zwar ursprünglich mit Einkünfteerzielungsabsicht gehandelt habe, die Absicht jedoch bereits vor der Veräußerung des Immobilienobjekts aus anderen Gründen weggefallen sei. Dagegen sei der Wegfall der Absicht für das Gesamtobjekt erneut zu überprüfen. Denn das Finanzamt und das FG hätten den Wegfall der Absicht offensichtlich nicht objektbezogen für jede einzelne der Wohnungen beziehungsweise für die Gaststätte geprüft. Wenn mehrere Objekte auf Grundlage verschiedener Rechtsverhältnisse vermietet werden würden, sei jede Tätigkeit aber für sich zu beurteilen.

Konsequenz

Die zuletzt günstige Rechtsprechung des BFH zum Abzug nachträglicher Schuldzinsen hilft bei Liebhaberei nicht weiter. Ob Liebhaberei jedoch überhaupt vorliegt, muss zumindest im Streitfall in Bezug auf die Ferienwohnungen nach den Grundsätzen des BFH zur Vermietung in Eigenregie ohne Selbstnutzung geprüft werden.

100. Mietkaution: Zur Verwertung im laufenden Mietverhältnis

Kernaussage

Eine Vereinbarung, die dem Vermieter gestattet, während des laufenden Mietverhältnisses die Kaution zur Verwertung streitiger Forderungen zu verwerten, ist unzulässig.

Sachverhalt

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung des

Beklagten. Vereinbarungsgemäß zahlte die Klägerin 1.400 EUR auf ein Kautionskonto. Eine Zusatzvereinbarung der Parteien zum Mietvertrag bestimmt: "Der Vermieter kann sich wegen seiner fälligen Ansprüche bereits während des Mietverhältnisses aus der Kaution befriedigen. Der Mieter ist in diesem Fall verpflichtet, die Kautionssumme wieder auf den ursprünglichen Betrag zu erhöhen ..." Als die Klägerin später eine Minderung der Miete geltend machte, ließ sich der Beklagte während des laufenden Mietverhältnisses das Kautionsguthaben auszahlen. Die Klägerin verlangt, den Betrag wieder dem Kautionskonto gutzuschreiben und insolvenzfest anzulegen. Das Amtsgericht hatte der Klage stattgegeben, das Landgericht hatte die Berufung des Beklagten zurückgewiesen. Gegen die Entscheidung legte der Beklagte Revision beim Bundesgerichtshof ein.

Entscheidung

Die Revision blieb erfolglos. Die Richter entschieden, dass der Beklagte nicht berechtigt gewesen sei, die Kaution während des laufenden Mietverhältnisses wegen der von der Klägerin bestrittenen Mietforderungen in Anspruch zu nehmen. Das Vorgehen des Beklagten widerspreche dem Treuhandcharakter der Mietkaution. Der Vermieter habe die ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme getrennt von seinem Vermögen anzulegen. Damit habe der Gesetzgeber sicherstellen wollen, dass der Mieter die Kaution nach Beendigung des Mietverhältnisses auch bei Insolvenz des Vermieters ungeschmälert zurückerhalte, soweit dem Vermieter keine gesicherten Ansprüche zustehen. Diese Zielsetzung würde unterlaufen, wenn der Vermieter die Mietkaution bereits während des laufenden Mietverhältnisses auch wegen streitiger Forderungen in Anspruch nehmen könnte. Die hiervon zum Nachteil der Klägerin abweichende Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag sei deshalb unwirksam.

Konsequenz

Der Entscheidung ist zuzustimmen. Die Kaution soll die Ansprüche des Vermieters bei Mietbeendigung sichern - mehr nicht. Daher darf sie nicht zuvor verwendet werden.

101. Zur Anwendbarkeit von § 16 BewG bei Erbschaft- und Schenkungsteuer

Kernfrage

Um sicherzustellen, dass die standardisierten Bewertungsvorschriften des Bewertungsgesetzes für Wirtschaftsgüter einerseits und dauerhafte Nutzungen (Nießbrauch, Wohnrecht usw.) andererseits nicht dazu führen, dass der Kapitalwert der abzugsfähigen Nutzung höher sein kann als der Wert des Wirtschaftsgutes selber, ist im Bewertungsgesetz eine Höchstbetragsbegrenzung vorgesehen. Der Bundesfinanzhof hatte nunmehr darüber zu entscheiden, ob diese Bewertungsvorschrift auch auf Erwerbe nach Inkrafttreten der Erbschaftsteuerreform anwendbar ist.

Sachverhalt

Geklagt hatte ein Erwerber, der Eigentum an einer Immobilie erworben hatte, an der ein lebenslanges Wohnrecht bestellt war. In der Schenkungsteuererklärung wurden auf der Grundlage eines Sachverständigengutachten ermittelte Werten angegeben; allerdings verzichtete der Erwerber darauf, einen niedrigeren gemeinen Wert für das Objekt zu ermitteln und zu erklären. Das Finanzamt begrenzte in seinem Schenkungsteuerbescheid die Abzugsfähigkeit der lebenslangen Nutzung auf der Grundlage der bewertungsrechtlichen Begrenzungsvorschrift, in dem es den Grundbesitzwert durch 18,6 teilte und damit zu einem um rund die Hälfte geringeren Jahreswert der Nutzung gelangte als der Sachverständige. Die hiergegen gerichtete Klage hatte zunächst Erfolg, wurde aber nunmehr durch den Bundesfinanzhof abgewiesen.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof erklärt die bewertungsrechtliche Begrenzungsvorschrift zunächst auch für die Rechtslage nach der Erbschaftsteuerreform für anwendbar, weil Sinn und Zweck der Norm sich nicht geändert hätten. Dies gelte jedenfalls, wenn

die Nutzung erst nach Ermittlung des Grundbesitzwertes im Rahmen der vorgesehenen Bewertungsverfahren für Grundbesitz auf Ebene der Festsetzung der Erbschaftsteuer zum Abzug gelange (Stichwort: Abzug von auf dem Wirtschaftsgut lastenden Verbindlichkeiten mit ihrem Kapitalwert). Diese Vorgehensweise greife auch nicht in verfassungsrechtlich geschützte Rechtspositionen ein, weil es dem Steuerpflichtigen unbelassen sei, die wertmindernde Nutzung bereits auf Bewertungsebene im Rahmen des Nachweises eines niedrigeren gemeinen Wertes zu berücksichtigen, was aber im konkreten Fall nicht erfolgt war.

Konsequenz
Die Entscheidung macht deutlich, dass Bewertungsvorschriften, wenn bei der Bewertung abzugsfähige Nutzungen eine Rolle spielen können, besonderes Augenmerk geschenkt werden muss. Insbesondere sollte eine Vergleichsrechnung dahingehend erfolgen, ob mit dem Kapitalwert der Nutzung nicht ein niedrigerer gemeiner Wert nachgewiesen werden kann. Auf Ebene der Steuerfestsetzung droht jedenfalls die Begrenzung der Abzugsfähigkeit.

102. ErbSt: Bewertungsabschlag für Grundstücke im Zustand der Bebauung

Kernfrage
Für Grundstücke, die reine Vermietungsobjekte darstellen, gewährt das Erbschaftsteuergesetz in seiner derzeitigen Fassung einen 10 %igen Bewertungsabschlag. Das Finanzgericht Düsseldorf hatte nunmehr darüber zu befinden, ob die Gewährung dieses Bewertungsabschlags eine bereits vorhandene Vermietung voraussetzt oder nicht.

Sachverhalt
Zwei Geschwister waren Miteigentümer einer von ihnen selbstgenutzten Immobilie. Daneben hatten sie zwei weitere Grundstücke erworben und mit dem Bau von Einfamilienhäusern begonnen, die sie nach Fertigstellung vermieten wollten. Vor Fertigstellung starb die Schwester und wurde vom Bruder beerbt. Dieser vermietete alle drei Objekte und beantragte die Gewährung des Bewertungsabschlages für Vermietungsobjekte im Rahmen der Erbschaftsteuer. Dies lehnte das Finanzamt unter anderem mit der Begründung ab, Teil des Nachlasses seien nur Objekt im Zustand der Bebauung geworden.

Entscheidung
Das Finanzgericht Düsseldorf gab dem Bruder zu zwei Dritteln Recht. Der Gesetzeswortlaut verlange für den Bewertungsabschlag bei Vermietungsobjekten gerade nicht deren Fertigstellung; entscheidend sei alleine, dass im Zeitpunkt des Todes eine konkrete Vermietungsabsicht vorliege. Entsprechend sei für die beiden noch nicht fertig gestellten Objekte, die die Geschwister gemeinsam vermieten wollten, der Bewertungsabschlag zu gewähren, auch wenn noch keine Fertigstellung erfolgt und kein Mietvertrag abgeschlossen gewesen sei. Für das im Todeszeitpunkt selbst genutzte Objekt, das auch nicht vermietet werden sollte, könne der Bewertungsabschlag entsprechend nicht gewährt werden.

Konsequenz
Die Entscheidung ist positiv zu sehen, weil sie den Bewertungsabschlag nicht an die Fertigstellung eines Objekts knüpft, also insbesondere in Fällen plötzlichen Versterbens hilft. Allerdings wird das Bestehen einer konkreten Vermietungsabsicht regelmäßig eine Beweisbarkeitsfrage sei. Das Finanzgericht hat konsequenterweise auch die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen, so dass die Entscheidung noch nicht rechtskräftig ist.

103. Zur Schadensersatzpflicht beim Grundstücksverkauf

Kernaussage
Bei unverhältnismäßig hohen Mängelbeseitigungskosten ist der Schadensersatzanspruch des Käufers eines Grundstücks gegen den Verkäufer auf den Ersatz des mangelbedingten Minderwerts des Grundstücks beschränkt.

Sachverhalt
Die Klägerin kaufte von den beiden Beklagten ein mit einem Mietshaus bebautes Grundstück zu einem Kaufpreis von 260.000 EUR. Nach dessen Übergabe stellte die Klägerin fest, dass das Gebäude mit echtem Hausschwamm befallen ist. Das Landgericht erließ ein Grundurteil, wonach die Beklagten dem Grunde nach zum Schadensersatz verpflichtet sind. Im anschließenden Betragsverfahren wurden die Beklagten zur Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 89.129,86 EUR sowie von 45.000 EUR als Ausgleich des nach der Schwammsanierung verbleibenden merkantilen Minderwerts verurteilt. Ferner wurde festgestellt, dass die Beklagten verpflichtet sind, auch den weitergehenden durch den Hausschwamm hervorgerufenen Schaden zu ersetzen. Die Urteile sind rechtskräftig. Nach weiteren Sanierungsmaßnahmen verlangt die Klägerin von den Beklagten 499.728,86 EUR. Ihre Klage ist in den Vorinstanzen erfolgreich gewesen. Nach Ansicht des Kammergerichts (KG) ist die Ersatzpflicht der Beklagten nicht begrenzt. Bei der Prüfung, ob die Mängelbeseitigungskosten unverhältnismäßig sind, sei nicht von dem Kaufpreis, sondern von dem Verkehrswert des mangelfreien Grundstücks auszugehen. Dieser liege bei (mindestens) 600.000 EUR, während die Zahlungen, zu denen die Beklagten bislang verurteilt worden sind, sich auf insgesamt 639.230,38 EUR beliefen und sie damit nur ca. 6 % über dem Verkehrswert lägen. Hiergegen gingen die Beklagten in Revision.

Entscheidung
Der Bundesgerichtshof (BGH) hob die Entscheidung des KG auf. Bei unverhältnismäßigen Mangelbeseitigungskosten ist zum Schutz des Verkäufers der Schadensersatz auf den mangelbedingten Minderwert der Kaufsache beschränkt. Bei Grundstücksverträgen kann davon ausgegangen werden, dass Mangelbeseitigungskosten unverhältnismäßig sind, wenn sie entweder den Verkehrswert des Grundstücks in mangelfreien Zustand oder 200 % des mangelbedingten Minderwerts übersteigen.

Konsequenz
Zutreffend zieht der BGH eine Obergrenze für Mängelbeseitigungskosten ein. Problematisch ist, wenn sich erst später herausstellt, dass die Kosten unverhältnismäßig sind. Entscheidend ist jedoch grundsätzlich der Beginn der Mängelbeseitigung. Nur dann besteht keine Ersatzpflicht, wenn ein wirtschaftlich denkender Käufer die Arbeiten auch unter Berücksichtigung der bereits angefallenen Kosten nicht weiterführen würde.

104. Nachverpfändung: Auslegung einer Eintragungsbewilligung

Kernaussage
Soll eine vor dem 20.8.2008 bestellte sofort fällige Grundschuld auf ein Grundstück erstreckt werden und ist den Umständen zu entnehmen, dass die Grundschuld der Sicherung einer Geldforderung dient, so ist die Eintragungsbewilligung regelmäßig dahingehend auszulegen, dass für das neu belastete Grundstück die gesetzlichen Fälligkeitsvoraussetzungen gelten sollen. Das Grundbuchamt muss dies von Amts wegen durch einen Klarstellungsvermerk kennzeichnen.

Sachverhalt
Die Beteiligte ist Inhaberin zweier Erbbaurechte. Diese sind jeweils mit einer im Jahr 1985 zugunsten einer Bank bestellten und sofort fälligen Grundschuld belastet. Mit notarieller Erklärung aus November 2012 erstreckte die Beteiligte die Grundschulden unter Bezugnahme auf die jeweiligen Bestellungsurkunden wechselseitig jeweils auf das andere Erbbaurecht. Das Grundbuchamt verweigerte die Eintragung. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde der Beteiligten.

Entscheidung
Der Bundesgerichtshof (BGH) gab der Beteiligten Recht. Die vor dem 20.8.2008 bestellte Sicherungsgrundschuld für eine Geldforderung ist sofort fällig, soweit sie das bereits belastete Erbbaurecht betrifft. Dagegen setzt die Fälligkeit der Grundschuld hinsichtlich des

nachbelasteten Erbbaurechts aufgrund der Änderung der Rechtsvorschriften zwingend eine Kündigung unter Einhaltung einer sechsmonatigen Frist voraus, sofern die Grundschulderstreckung ebenso eine Geldforderung sichern soll. Muss das Grundbuchamt anhand der Umstände von einer Sicherung einer Geldforderung ausgehen, ist anzunehmen, dass die Geltung der gesetzlichen Regelung beabsichtigt ist. Denn es ist davon auszugehen, dass die Eintragungsbewilligung einen zulässigen Inhalt haben soll und die Bezugnahme auf die ursprüngliche Bestellungsurkunde einschließlich der nicht mehr zulässigen Fälligkeitsregelung nicht gewollt ist. Ist der Sicherungscharakter einer Grundschuld ersichtlich oder soll eine Bank als Grundschuldgläubigerin eingetragen werden, ist davon auszugehen, dass die Grundschuld eine Geldforderung sichert. Entsprechend ist die Eintragungsbewilligung regelmäßig dahingehend auszulegen, dass für das neu belastete Grundstück die gesetzlichen Fälligkeitsvoraussetzungen gelten sollen. Dies hat das Grundbuchamt von Amts wegen durch einen Klarstellungsvermerk zu kennzeichnen

Konsequenz
Von zwingenden Schutzvorschriften zugunsten des Grundstückseigentümers sind nur für ihn günstige Abweichungen, wie die Verlängerung der Kündigungsfrist für Gläubiger, möglich.

105. Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen: Neues vom BMF

Einführung
Die jüngste Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen hat für erhebliche Aufregung gesorgt. Insbesondere Subunternehmer fürchten nun um ihre Existenz, sollte die Finanzverwaltung ihnen für die Vergangenheit keinen Vertrauensschutz gewähren. Wie angekündigt, hat das Bundesfinanzministerium (BMF) nun erneut zu dieser Problematik Stellung bezogen.

Neue Verwaltungsanweisung
Das BMF weist zunächst auf Folgendes hin: Der Leistungsempfänger kann den Nachweis, dass er Steuerschuldner ist, durch eine schriftliche Bestätigung erbringen, in der er darauf hinweist, dass er die bezogene Bauleistung seinerseits zur Erbringung einer Bauleistung verwendet. Die Bestätigung kann im Werkvertrag oder separat unter Benennung des konkreten Bauvorhabens erfolgen. Organträger sind dann Steuerschuldner für Bauleistungen, die an ein Unternehmen des Organkreises erbracht werden, wenn der Organträger selbst oder eine Organgesellschaft die Bauleistung bezieht, um hiermit selbst eine Bauleistung zu erbringen. Bauleistungen, die für den nichtunternehmerischen Bereich des Leistungsempfängers (z. B. der privaten Immobilie) erbracht werden, sind grundsätzlich nicht mehr von der Umkehr der Steuerschuldnerschaft betroffen. Zuletzt erläutert das BMF die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme der Übergangsregelung. Demnach können folgende Bauvorhaben, die vor dem 15.2.2014 begonnen wurden, noch nach der alten Rechtslage abgerechnet werden: Bei Fertigstellung vor dem 15.2.2014 und bei Fertigstellung ab dem 15.2.2014, sofern Anzahlungen zuvor nach der alten Rechtslage geleistet wurden. Das BMF gibt hierzu erläuternde Beispiele.

Konsequenzen
Leider gibt das BMF noch immer keine Antwort auf die für die Praxis entscheidende Frage: Gibt es Vertrauensschutz für die Subunternehmer oder nicht. Im Gegenteil, durch die Neufassung der Übergangsregelung wird es noch mehr Subunternehmern ermöglicht, noch nach der überholten Rechtsauffassung abzurechnen. Dies mag gut gemeint sein, wird den Subunternehmern aber dann gegebenenfalls zum Verhängnis, wenn ihnen kein Vertrauensschutz gewährt wird. Gerade Subunternehmer sollten daher derzeit auf jeden Fall steuerlichen Rat einholen, bevor sie Bauvorhaben abrechnen. Außerdem ist die Frage zu klären, ob die Rechnungen für abgeschlossene und schon abgerechnete Bauvorhaben korrigiert werden sollten.

106. GrEStG: Kann Erbengemeinschaft selbstständiger Rechtsträger sein?

Kernfrage

Eine Erbengemeinschaft ist zivilrechtlich nicht rechtsfähig. Sie stellt keine eigenständige Rechtspersönlichkeit dar und ist somit auch nicht parteifähig, sondern handelt im Rechtssinn durch ihre einzelnen Mitglieder entsprechend deren Erbanteile. Der Bundesfinanzhof hat diesen zivilrechtlichen Grundsatz für Zwecke der Grunderwerbsteuer durchbrochen und die Erbengemeinschaft wie eine Gesellschaft behandelt.

Sachverhalt

Eine Erbengemeinschaft bestehend aus 2 jeweils hälftig beteiligten Erben war Inhaberin einer 85 %igen Beteiligung an einer GmbH. Die GmbH wiederum hielt Grundbesitz. Durch verschiedene gesellschaftsrechtliche Transaktionen - unter anderem eine Kapitalerhöhung, deren Konsequenzen streitig geblieben sind - war die Erbengemeinschaft zuletzt Alleingesellschafter der grundbesitzhaltenden GmbH geworden. Daraufhin setzte das Finanzamt gegen die Erbengemeinschaft Grunderwerbsteuer fest. Hiergegen wandten sich die Erben mit der Begründung, die Erbengemeinschaft sei nicht rechtsfähig, es sei darauf abzustellen, dass die GmbH Beteiligung den Erben zuzurechnen sei.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof urteilte, dass die Erbengemeinschaft in ihrer gesamthänderischen Verbundenheit Erwerberin im Sinne des Grunderwerbsteuergesetzes sein könne. Das Erreichen der Alleingesellschafterstellung bei der GmbH wiederum stelle in seiner wirtschaftlichen Bedeutung den Erwerb von Grundbesitz dar. Erlangt eine Erbengemeinschaft mehr als 95 % der Anteile an einer grundbesitzenden Gesellschaft, wird sie grunderwerbsteuerrechtlich ebenso behandelt, als habe sie das Grundstück von der Gesellschaft erworben. Auf die Erbteile der Miterben sei nicht abzustellen, weil die Erbengemeinschaft als einheitlicher Rechtsträger anzusehen sei. Wegen der auch in der Revision noch streitigen Fragen um die Kapitalerhöhung wurde die Sache im Übrigen zur erneuten Verhandlung an das Finanzgericht zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurück verwiesen.

Konsequenz

Die Entscheidung des Bundesfinanzhofs durchbricht das zivilrechtliche Verständnis der Erbengemeinschaft und ihrer Rechts- beziehungsweise Parteifähigkeit für Zwecke der Grunderwerbsteuer. Hier muss die Erbengemeinschaft jetzt als einheitlicher Rechtsträger gesehen werden; ein Abstellen auf einzelne Erbteile ist nicht (mehr) möglich.

107. Zur Charakterisierung von Anschaffungsdarlehen als Dauerschuld

Kernaussage

Die Charakterisierung einer Verbindlichkeit als Dauerschuld erfolgt im Zeitpunkt des Eintretens in das Schuldverhältnis und ist unabhängig von einer späteren Änderung des Gesellschaftszwecks und der Umwidmung eines Grundstücks in Umlaufvermögen.

Sachverhalt

Die Klägerin, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), erwarb im Jahr 1996 mehrere Gebäude. Zum 31.12.2004 und 31.12.2005 wies die GbR die Grundstücke im Anlagevermögen und die Anschaffungsdarlehen als Verbindlichkeiten aus. Ein Gebäude wurde Ende 2004 abgerissen, um dort 8 Eigentumswohnungen zu errichten, die im Jahr 2005 verkauft wurden. Am 8.11.2004 schloss die GbR einen Universalkreditvertrag mit der Sparkasse. Danach wurde zweckgebunden zur Errichtung der 8 Eigentumswohnungen ein Bauzwischenkredit von 200.000 EUR aufgenommen und ein Avalkredit über 2.583.000 EUR. Vertraglich geregelt wurde die Einrichtung eines Bauzwischenkontos und eines Erlöskontos, über welches die Käufer den Kaufpreis zu entrichten hatten und welches dem Ausgleich des Bauzwischenkontos durch die Sparkasse diente. Eine Vereinbarung über die Tilgung

der ursprünglichen Kredite enthielt der Vertrag nicht. Nach einer Betriebsprüfung für die Kalenderjahre 2003 bis 2005 erfolgte die Umqualifizierung des Grundstücks in Umlaufvermögen. In den geänderten Bescheiden über den Gewerbesteuermessbetrag wurden die auf das Grundstück entfallenden Zinsen weiterhin als Entgelte für Dauerschulden hinzurechnet. Hiergegen wurde Einspruch erhoben und schließlich Klage eingereicht.

Entscheidung
Der Einspruch wurde abgelehnt und die entsprechende Klage zurückgewiesen. Die Einstufung als Dauerschuld wird ausschließlich im Zeitpunkt der Kreditaufnahme bestimmt und ändert sich nicht durch eine spätere Änderung des Gesellschaftszwecks und Umwidmung des Grundstücks. Ist der Dauerschuldcharakter einmal festgestellt, ändert sich dies bis zum Erlöschen der Schuld nicht. Im vorliegenden Fall wurden die Grundstücke zum dauerhaften Verbleib in der Gesellschaft angeschafft. Eine Verkaufsabsicht lag nicht vor, so dass auch keine Verknüpfung dahingehend bestand, dass spätere Erlöse ausschließlich zur Tilgung der Kredite dienten.

Konsequenz
Das Urteil erging zur mittlerweile überholten Gesetzeslage bis einschließlich Erhebungszeitraum 2007. Seitdem werden sowohl kurzfristige als auch langfristige Finanzierungszinsen bei der Ermittlung des Gewerbeertrags hinzugerechnet. Zur Altregelung gilt weiterhin, dass lediglich das Erlöschen der Schuld die rechtliche Einordnung als Dauerschuld beenden kann.

108. BMF zur Aufteilung der Vorsteuer bei Gemeinkosten

Einführung
Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte zuletzt Stellung zur Aufteilung der Vorsteuer bei Gemeinkosten gezogen. Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat diese Rechtsprechung nun übernommen.

Neue Verwaltungsanweisung
Das Schreiben des BMF betrifft die Vorsteueraufteilung der "allgemeinen Kosten des Unternehmens". Dies sind die Kosten, die zwar keinem Umsatz unmittelbar zuzurechnen sind, dennoch aber im Rahmen der Preiskalkulation berücksichtigt werden, also insbesondere die Gemeinkosten. Die Aufteilung hat nach dem Verhältnis der Umsätze, die den Vorsteuerabzug zulassen, zu den Gesamtumsätzen (Umsatzschlüssel) zu erfolgen. Hierbei sind die gesamten Umsätze des Besteuerungszeitraumes, in der Regel dem Kalenderjahr entsprechend, zu berücksichtigen. Wird in den Voranmeldungen ein vorläufiger Aufteilungsschlüssel verwendet, so kann eine Korrektur der Vorsteuer auf Basis des endgültigen Aufteilungsschlüssels in der Umsatzsteuerjahreserklärung erfolgen.

Konsequenz
Die Auffassung des BMF wird in der Praxis die Aufteilung der Vorsteuerbeträge aus den Gemeinkosten erleichtern, da der Aufteilungsschlüssel nicht für jeden Voranmeldungszeitraum neu zu bestimmen ist.

109. Erwerb eines mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks: Kein Bewertungsabschlag

Rechtslage
Mit einem Erbbaurecht belasteter Grundbesitz wird im Rahmen der Erbschaftsteuer mit dem abgezinsten Bodenwert zuzüglich des kapitalisierten Erbbauzinses bewertet. Soweit der erbbaurechtsbelastete Grundbesitz bebaut ist, kommt es zu einer Erhöhung dieser Bewertung um den Gebäudewert, wenn das Gebäude bei Ende des Erbbaurechts mit einem Wert, der unter seinem Verkehrswert liegt, oder gar nicht abgefunden wird. Das Finanzgericht Düsseldorf hatte nunmehr darüber zu entscheiden, ob auf diesen Wert, wenn die Erbbauimmobilie vermietet ist, der Bewertungsabschlag für Vermietungsobjekte im Rahmen der Erbschaftsteuer zu gewähren ist.

Sachverhalt
Der Kläger hatte vom Erblasser einen Anteil an einem mit einer Vermietungsimmobilie bebauten, erbbaurechtsbelasteten

Grundstück durch Erbfall erworben. Im Rahmen der Erbschaftsteuerveranlagung bewertete das Finanzamt den Grundbesitz nach den allgemeinen Bewertungsregelungen für Erbbaurechte; ein Gebäudewert wurde nicht angesetzt, da das Gebäude zum Verkehrswert bei Erbbaurechtsende abgefunden werden musste. Mit seiner Klage verfolgte der Kläger das Ziel auf die Bewertung des Finanzamtes den Bewertungsabschlag für Vermietungsobjekte zu erhalten.

Entscheidung
Die Klage wurde abgewiesen, die Revision zum Bundesfinanzhof aber zugelassen. Zur Begründung stellt das Finanzgericht Düsseldorf darauf ab, dass der Kläger lediglich einen Anteil an dem mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstück erhalten habe. Hiervon sei die Immobilie, die aufgrund des Erbbaurechts errichtet worden sei (aber nicht bzw. nicht in dieser Form hätte errichtet werden müssen, weil der Erbbauberechtigte mit dem Erbbaurecht lediglich die Nutzung des Grundbesitzes erhalte), zu trennen. Nur für die Wohnungsimmobilie werde aber der Bewertungsabschlag für Vermietungsobjekte gewährt.

Konsequenz
Es bleibt zu abzuwarten, wie der Bundesfinanzhof in der Sache entscheidet. Allerdings erscheint die Entscheidung des Finanzgerichts zutreffend, denn der Kläger erwirbt hier tatsächlich nur einen Anteil am Grundbesitz, nicht aber an der Immobilie; dies gilt jedenfalls dann, wenn Eigentum am Grundbesitz und Stellung als Erbbauberechtigter, also "Immobilienbesitzer", auseinander fallen.

110. Photovoltaikanlage auf Hausdach: Kein Teilabzug privater Gebäudekosten

Kernproblem
Wer eine Photovoltaikanlage mit Gewinnabsicht betreibt und Einnahmen aus der Einspeisung des Stromes in das Netz generiert, erzielt Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Was den ertragsteuerlichen Umgang mit gemischten Aufwendungen angeht, die mit dem Betrieb der Anlage unweigerlich verbunden sind, ist bisher höchstrichterlich weitestgehend noch ungeklärt. Das Finanzgericht (FG) München hat entschieden, dass die vor der Installation der Photovoltaikanlage angefallenen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Sanierung des Daches des im Übrigen privat genutzten Gebäudes teilweise betrieblich veranlasster Erhaltungsaufwand sind. Rechtssicherheit ist allerdings nicht eingetreten, denn der Bundesfinanzhof (BFH) muss das Urteil in der Revision prüfen. Das hat er jetzt bereits in einem anderen Fall getan.

Sachverhalt
Ein Landwirt hatte auf dem Dach zweier Hallen jeweils eine Photovoltaikanlage installiert und den erzeugten Strom in das öffentliche Netz eingespeist. Die Hallen überließ er zu einem geringen Mietzins der Ehefrau, die darin eine Pferdepension betrieb und eine Mutterkuhherde hielt. Nachdem das Finanzamt die Vermietung der beiden Hallen wegen Liebhaberei nicht anerkennen wollte, beantragte der Landwirt die Minderung der gewerblich deklarierten Einspeisevergütungen um die durch den Betrieb der Photovoltaikanlage veranlassten (anteiligen) Hallenkosten. Den Abzug als Aufwandseinlage lehnten Finanzamt und Finanzgericht Köln jedoch ab.

Entscheidung
Der BFH verwehrte den Abzug der anteiligen Kosten als Betriebsausgabe mit der Begründung, dass sich die Aufwendungen nicht nachvollziehbar zwischen der privaten Hallennutzung und der gewerblichen Hallen(dach)nutzung aufteilen ließen. Die Richter bewerten die Photovoltaikanlage und die Hallen als jeweils eigenständige Wirtschaftsgüter, die nicht (auch nicht teilweise) zum Betriebsvermögen des Betriebs "Stromerzeugung" gehören. Das Dach diene gleichzeitig als Fundament der Anlage und Schutz der Innenräume vor Witterungseinflüssen. Diese Funktionen seien untrennbar miteinander verbunden und der jeweilige Funktionsteil nicht quantifizierbar. Auch die umsatzsteuerlich zur Aufteilung von Vorsteuern zugelassene

Aufteilung nach dem Verhältnis der tatsächlich oder abstrakt erzielbaren Mieten für die Halle und der Dachfläche käme ertragsteuerlich nicht in Betracht.

Konsequenz
Für die privaten Betreiber einer Solaranlage hat das Urteil die positive Konsequenz, dass das private Wohnhaus nicht anteilig zum notwendigen Betriebsvermögen wird. Wer dennoch auf den Abzug der Kosten aus ist, kann Verfahren mit Hinweis auf die Revision zum Urteil des FG München offenhalten.

111. Grunderwerbsteuer bei Grundstücksschenkung unter Auflage

Kernaussage
Die schenkungsteuerliche Begrenzung des Jahreswerts einer Nutzung findet für Zwecke der Grunderwerbsteuer keine Anwendung. Auflagen, die der Grunderwerbsteuer unterliegen, müssen grunderwerbsteuerlich folglich nicht nach übereinstimmenden Maßstäben des Schenkungsteuergesetzes berechnet werden.

Sachverhalt
Die Klägerin überließ dem B ein Wohngrundstück, der ihr ein unentgeltliches lebenslängliches Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht einräumte. Der Jahreswert des Wohnungsrechts wurde mit 9.000 EUR beziffert. Bei der Bemessung der Schenkungsteuer wurden das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht unter Berücksichtigung des für schenkungsteuerliche Zwecke geltenden Maximaljahreswerts einer Nutzung mit 98.110 EUR erwerbsmindernd berücksichtigt. Das Finanzamt ermittelte als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer indes einen Wert von 109.170 EUR (9.000 EUR x 12,130) und berücksichtigte dabei gemäß § 17 Abs. 3 Nr. 2 Bewertungsgesetz (BewG) nicht die Begrenzung des Jahreswerts nach § 16 BewG. Der hiergegen eingereichten Klage folgte das Finanzgericht mit der Begründung, bei der Bemessung der Grunderwerbsteuer sei der Kapitalwert nur in der Höhe zu berücksichtigen, in der er bei der Schenkungssteuer bereicherungsmindernd abgezogen würde (98.110 EUR). Hiergegen legte das Finanzamt Revision beim Bundesfinanzhof ein.

Entscheidung
Im Revisionsverfahren folgten die Richter der Argumentation des Finanzamtes. Bei einer Schenkung unter Nutzungs- oder Duldungsauflagen unterliegt die Auflage mit ihrem Wert der Grunderwerbsteuer. Dieser Wert ermittele sich nach §§ 14 und 15 BewG. Die schenkungsteuerliche Beschränkung des Jahreswerts gemäß § 16 BewG sei für Zwecke der Grunderwerbsteuer nicht anwendbar. Die Festsetzung der Schenkungsteuer und Grunderwerbsteuer habe somit grundsätzlich unabhängig voneinander zu erfolgen.

Konsequenz
Die Entscheidung steht im Einklang mit dem Gesetzeswortlaut. Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 2 BewG findet § 16 BewG auf die Grunderwerbsteuer keine Anwendung. Sie betrifft jedoch nur Fälle, in denen keine sonstige Grunderwerbsteuerbefreiung eintritt. Die Einräumung von Nutzungsrechten durch den Ehegatten oder den eingetragenen Lebenspartner des Übertragenden sowie Einräumungen an Verwandte in gerader Linie unterliegen beispielsweise nicht der Grunderwerbsteuer.

Mit freundlichen Grüßen