



Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ihnen nun vorliegende Branchenbrief möchte Sie über wesentliche, vollzogene oder geplante Änderungen im Steuer- und Wirtschaftsrecht der letzten Monate informieren und Ihnen Anlass bieten, auch bestehende Sachverhalte zu überprüfen. Bitte lesen Sie im Einzelnen:

Inhalt

1. Wann ist die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zur gewerblichen Tätigkeit überschritten?
2. Wohnungseigentum: Jahresabrechnung muss im Beschluss eindeutig bestimmt sein
3. Änderungen am Grundriss und die Schaffung neuer Räume gehen weit über eine Modernisierung hinaus
4. Wann einzelne Wohnungseigentümer selbst tätig werden dürfen
5. Verwaltungskosten dürfen nicht auf Wohnungsmieter umgelegt werden
6. Muss unter der Rechnungsanschrift eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt werden?
7. Vermietung und Verpachtung: Nachträgliche Schuldzinsen als Werbungskosten?
8. Wann ist der Investitionsabzugsbetrag dem Sonderbetriebsvermögen zuzurechnen?
9. Wer ist Schuldner der Grunderwerbsteuer?
10. Gebäudeschaden nach Erbfall: Gehören die Aufwendungen zur Schadensbeseitigung zu den Nachlassverbindlichkeiten?
11. Wohnungseigentum: Ist der Beschluss über einheitliche Rauchmelder ordnungsgemäß?
12. Trampolin im Garten: Darf es dort stehen oder darf es nicht?
13. Hausordnung: Keine Sonderregelung nur für das Musizieren
14. Gewerbepacht: Muss eine Kleinreparaturklausel eine Obergrenze für einzelne Reparatur enthalten?
15. Warum ein Vermieter die Verjährung von Ersatzansprüchen nicht einfach verlängern kann
16. Verzug bei Entgeltzahlung: Arbeitgebern droht pauschaler Schadensersatz
17. Sanierungserlass darf nicht auf Altfälle angewendet werden
18. Wann der Verkauf einer Ferienwohnung steuerfrei ist
19. Schenkung mehrerer Gegenstände: Wann beginnt die Festsetzungsfrist?
20. Vom Mieter verursachte Schäden nach Kauf einer Wohnung: Herstellungskosten oder Sofortabzug?
21. Mietrückstand: Eine hilfsweise ordentliche Kündigung ist nicht möglich
22. Kündigung wegen Zahlungsrückstand: Vertraglich vereinbarte Miete ist maßgebend
23. Vermieter darf erst nach Ablauf einer Zahlungsfrist kündigen
24. Tod eines Gesellschafters: Was ist bei einer Grundbuchberichtigung zu beachten?
25. Wer zu lange wartet, verliert seinen Räumungsanspruch
26. Gilt bei einer Überlassung der Ferienwohnung der ermäßigte Steuersatz?
27. Wenn ein geplantes Projekt nicht verwirklicht wird: Gewerblicher Grundstückshandel oder Liebhaberei?



28. Mieter beschädigt Wohnung: Sofortabzug oder Abschreibung?
29. Bei einer Verwertungskündigung müssen hohe Hürden überwunden werden
30. So kann sich ein Vermieter gegen eine Vereitelung der Zwangsäumung absichern
31. Unberechtigte Untervermietung an Touristen: Erst die Abmahnung, dann die Kündigung
32. Verbilligte Vermietung: Möblierung muss berücksichtigt werden
33. Haushaltsnahe Dienstleistungen auch im Pflegeheim möglich?
34. Vermieter ist nicht Eigentümer: Gilt dann auch der Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete"?
35. Eigentümer haften nicht für die Wurzeln ihrer Bäume
36. Wohnungseigentum: Welche Form muss die Zustimmung zu einer Veräußerung haben?
37. Wenn der Mieter stirbt: Kann der Vermieter für die Räumung einen Nachlasspfleger bestellen?
38. Betriebskostenabrechnung darf auf mehrere Seiten verteilt sein
39. Wohnungseigentum: Ohne sorgfältige Planung kein wirksamer Beschluss über die Dämmung
40. Vermietung: Nutzungsentschädigung nur bei Rücknahmewillen
41. Was passiert mit größeren Erhaltungsaufwendungen nach Wegfall des Nießbrauchs?
42. Vermietung und Verpachtung: Betrugsschaden kann zu den Werbungskosten gehören
43. Wärmehähler fehlt: Darf der Mieter deshalb die Heizkostenrechnung kürzen?
44. Ein Vermieter darf nicht streichen, wie er will
45. Gartenpflege: Welche Arbeiten muss der Mieter durchführen und welche nicht?
46. Vorgetäuschter Eigenbedarf: Schadensersatzansprüche verjähren innerhalb von 3 Jahren
47. Umstrukturierungen: Wann darf die Steuerbegünstigung bei der Grunderwerbsteuer gewährt werden?
48. Unentgeltliche Übertragung: Bei Vorbehaltsnießbrauch nicht mehr steuerneutral
49. Geschenke an Geschäftsfreunde: 35 EUR-Grenze gilt auch für die übernommene Steuer
50. Rückwirkendes Ereignis: Was gilt bei der Rückabwicklung eines nicht komplett erfüllten Vertrags?

1. Wann ist die Grenze von der privaten Vermögensverwaltung zur gewerblichen Tätigkeit überschritten?

Auch wenn Wirtschaftsgüter nach Ablauf der Spekulationsfrist veräußert werden, kann eine Verklammerung von Ankauf, Vermietung und Verkauf zu einer gewerblichen Tätigkeit vorliegen, die die Vermögensverwaltung überschreitet.

Hintergrund

Die A-GbR wurde im Jahr 1986 von der Stadt mit der Errichtung eines Anbaus an das Rathaus beauftragt. Im Gegenzug räumte die Stadt der GbR ein Erbbaurecht an dem Grundstück auf die Dauer von 20 Jahren ein. Für diese Zeit vermietete die GbR an die Stadt. Nach Beendigung des Mietverhältnisses und des Erbbaurechts erhielt die GbR von der Stadt die vertraglich vereinbarte Entschädigung.



Ebenso verfahren die GbR und der Landkreis bei der Errichtung eines Dienstgebäudes für den Landkreis.

Die GbR setzte die Einnahmen aus der Vermietung als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Das Finanzamt wertete diese jedoch als Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Denn seiner Ansicht nach hatte die GbR bei den beiden Gebäuden den Rahmen der privaten Vermögensverwaltung überschritten und war deshalb insoweit gewerblich tätig gewesen.

Entscheidung

Die Grenze der privaten Vermögensverwaltung ist überschritten, wenn das Geschäftskonzept darin besteht, Wirtschaftsgüter zu kaufen, zwischenzeitlich zu vermieten und anschließend zu verkaufen. Das gilt jedoch nur dann, wenn bereits bei der Aufnahme der Tätigkeit feststeht, dass sich das erwartete positive Gesamtergebnis nur unter Einbeziehung des Verkaufserlöses erzielen lässt. Die Verklammerung der Teilakte ist nicht auf kurzfristige Vermietungen beschränkt. Zwar ist die Veräußerung von Immobilien nach der Haltedauer von 10 Jahren (sog. Spekulationsfrist) grundsätzlich privater Natur. Trotzdem kann auch noch nach Fristablauf die Ausnutzung des Vermögenswerts durch Umschichtung im Vordergrund stehen, sodass die Verklammerungswirkung gerechtfertigt ist.

Da das Finanzgericht die Verklammerungsgrundsätze bei Immobilien abgelehnt hatte, hob der Bundesfinanzhof dieses Urteil auf und verwies den Fall an das Finanzgericht zurück.

2. Wohnungseigentum: Jahresabrechnung muss im Beschluss eindeutig bestimmt sein

Gibt es von einer Jahresabrechnung mehrere Versionen, müssen die Wohnungseigentümer in ihrem Genehmigungsbeschluss eindeutig erkennen lassen, welche Version beschlossen wurde. Ansonsten ist die Genehmigung anfechtbar.

Hintergrund

Mit Schreiben vom 10.6.2016 hatte die Verwaltung die Wohnungseigentümer zu einer Eigentümerversammlung am 27.6.2016 geladen. Der Einladung beigelegt war die auf den 2.6.2016 datierte Hausgeldabrechnung 2014 und die auf den 7.6.2016 datierte Hausgeldabrechnung 2015.

Mit Schreiben vom 16.6.2016 teilte die Verwaltung mit, dass ihr in der Abrechnung 2014 ein Fehler unterlaufen war und übersandte korrigierte Seiten, die die Eigentümer gegen die fehlerhaften Seiten austauschen sollten.

In der Eigentümerversammlung genehmigten die Wohnungseigentümer per Mehrheitsbeschluss die Jahresabrechnung 2014 vom 2.6.2016 und die Jahresabrechnung 2015 vom 9.6.2017.

Gegen den Beschluss wenden sich Wohnungseigentümer mit ihrer Klage.

Entscheidung

Das Amtsgericht gab der Klage statt und entschied, dass die Genehmigungen der Jahresabrechnungen 2014 und 2015 nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung entsprechend, da sie nicht hinreichend bestimmt sind. Zwar wurden in den Beschlüssen die Abrechnungen mit Datum bezeichnet. Allerdings ist nicht klar, über welche Dokumente genau abgestimmt wurde.

Wenn verschiedene Versionen einer Abrechnung vorliegen, wie dies bei der Abrechnung 2014 aufgrund der Korrektur der Fall war, darf der Genehmigungsbeschluss keinen Zweifel lassen, auf welches konkrete Dokument er sich bezieht. Das war hier nicht der Fall. Aus dem protokollierten Beschluss muss sich zweifelsfrei ergeben, welche Version mit welchem Inhalt beschlossen wurde. Es gibt keine Vermutung, dass beim Fehlen genauerer Angaben eine bestimmte Fassung beschlossen wurde. In der Beschlussfassung wurde zwar das Abrechnungsdatum 2.6.2016 genannt. Durch die nachträgliche Korrektur eines Teils der Abrechnung ist jedoch nicht objektiv erkennbar, über welche Version letztlich abgestimmt worden ist.



Das gilt auch für die Jahresabrechnung 2015. Der den Eigentümern übersandte Entwurf trug das Datum 7.6.2016, während ausweislich des Protokolls die Abrechnung vom 9.6.2016 genehmigt wurde. Auch wenn es eine Abrechnung vom 9.6.2016 nicht gab, bleibt unklar, welche Version Gegenstand der Beschlussfassung war.

3. Änderungen am Grundriss und die Schaffung neuer Räume gehen weit über eine Modernisierung hinaus

Sind bauliche Maßnahmen so umfangreich, dass sie den Charakter der Mietsache grundlegend verändern, handelt es sich dabei nicht mehr um Modernisierungsmaßnahmen. Die Folge: Der Mieter muss diese nicht dulden.

Hintergrund

Das Mietverhältnis über ein Reihenhaus bestand seit 1986. Die monatliche Kaltmiete betrug 460 EUR. Die Vermieterin hatte angekündigt, umfangreiche bauliche Maßnahmen durchführen zu wollen. Diese reichten von einer Wärmedämmung an der Fassade, am Dach und an der Bodenplatte, über neue Fenster, eine neue Heizung, Ausbau der Bäder und des Dachbodens bis hin zur Errichtung einer Terrasse und eines Wintergartens, Durchbruch und Abriss von Wänden. Sogar das Bodenniveau sollte abgesenkt und eine neue Treppe eingebaut werden. Dazu kamen noch diverse Instandsetzungsmaßnahmen an Klingel, Schlössern, Wasserleitungen usw.

Die Kaltmiete sollte sich infolge der Maßnahmen auf 2.150 EUR monatlich erhöhen.

Die Vermieterin verlangt von den Mietern die Duldung der genannten Baumaßnahmen. Die Mieter weigern sich, die beabsichtigten Maßnahmen zu dulden.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied eindeutig zugunsten der Mieter. Diese müssen die Bauarbeiten weder als Erhaltungs- noch als Instandsetzungsmaßnahmen dulden.

Denn bei den geplanten Maßnahmen handelt es sich nicht um Modernisierungsmaßnahmen, die von den Mietern geduldet werden müssen. Eine Modernisierungsmaßnahme zeichnet sich dadurch aus, dass sie einerseits über die bloße Erhaltung des bisherigen Zustands hinausgeht, andererseits aber die Mietsache nicht so verändert, dass etwas Neues entsteht.

Die im vorliegenden Fall geplanten Maßnahmen waren jedoch so weitreichend, dass sie den Charakter der Mietsache grundlegend verändert hätten. Sie sollten dazu führen, dass das Reihenhaus unter Veränderung seines Grundrisses weitere Räume und einen anderen Zuschnitt der Wohnräume und des Bads erhält. Solch weitreichende Maßnahmen sind nach der Verkehrsanschauung keine bloße Verbesserung der Mietsache im Sinne einer nachhaltigen Erhöhung des Wohnwerts der Mietsache oder einer dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse.

In Ausnahmefällen kann eine Duldungspflicht nach dem Grundsatz von Treu und Glauben bestehen. Hierfür bestanden im vorliegenden Fall aber keine Anhaltspunkte.

4. Wann einzelne Wohnungseigentümer selbst tätig werden dürfen

Solange die Wohnungseigentümergeinschaft eine Geltendmachung von Ansprüchen nicht an sich gezogen hat, dürfen auch einzelne Wohnungseigentümer Beseitigungs- und Unterlassungsansprüche wegen der Beeinträchtigung von Gemeinschaftseigentum selbst geltend machen. Das gilt auch für den Fall, dass sich die Ansprüche gegen einen außerhalb der Gemeinschaft stehenden Dritten richten.

Hintergrund



Das Grundstück des Nachbarn ist über einen Weg erreichbar, der teilweise über das Grundstück zweier Wohnungseigentümer führt. Der Weg ist durch eine Grunddienstbarkeit abgesichert. Der Nachbar hatte auf diesem Weg u. a. eine Holzwand, eine Gartenbank und Pflanzkübel aufgestellt. Die beiden Wohnungseigentümer verlangen die Entfernung dieser Gegenstände, und zwar soweit sie sich auf dem ihnen gehörenden Bereich des Zugangswegs befinden.

Die Vorinstanzen wiesen die Klage ab, da die Eigentümer ihrer Ansicht nach nicht befugt waren, den Beseitigungs- und Unterlassungsanspruch selbst geltend zu machen. Dieser steht der Wohnungseigentümergeinschaft zu, nur diese hätte klagen können, da es sich um eine Beeinträchtigung von Gemeinschaftseigentum handelt und sich der Anspruch zudem gegen einen Dritten richtet, der nicht Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft war.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof kam zu einem anderen Ergebnis und entschied, dass die einzelnen Eigentümer befugt waren, den Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch selbst gegen den Nachbarn geltend zu machen.

Für diesen Anspruch besteht keine geborene Ausübungsbefugnis der Gemeinschaft, sondern lediglich eine gekorene Ausübungsbefugnis. Das gilt nicht nur, wenn sich der Anspruch gegen einen anderen Wohnungseigentümer richtet, sondern auch dann, wenn Anspruchsgegner ein außerhalb der Wohnungseigentümergeinschaft stehender Dritter ist.

Damit dürfen die Wohnungseigentümer den Anspruch selbst verfolgen, solange die Gemeinschaft die Verfolgung nicht per Beschluss an sich gezogen hat – was hier nicht der Fall war.

5. Verwaltungskosten dürfen nicht auf Wohnungsmieter umgelegt werden

Da Verwaltungskosten nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören, ist eine Vereinbarung über die Zahlung einer Verwaltungskostenpauschale unwirksam.

Hintergrund

In einem Formularymietvertrag hatten die Vermieterin und der Mieter einer Wohnung als "Miete nettokalt" einen Betrag von 1.500 EUR vereinbart. Dazu kam noch eine Verwaltungskostenpauschale von rund 35 EUR und Vorauszahlungen auf die Betriebs- und Heizkosten.

Nachdem der Mieter von Juli 2015 bis Januar 2017 die Verwaltungskostenpauschale in Höhe von insgesamt 601,65 EUR gezahlt hatte, verlangte er diesen Betrag nun von der Vermieterin zurück. Der Mieter hält die entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag für unwirksam. Die Vermieterin ist der Ansicht, dass die Verwaltungskostenpauschale Bestandteil der Nettomiete ist, auch wenn sie gesondert genannt wird.

Entscheidung

Das Landgericht gab dem Mieter recht und verurteilte die Vermieterin dazu, die pauschal gezahlten Verwaltungskosten zurückzuzahlen. Die entsprechende Vereinbarung ist unwirksam.

Bei der Wohnraummiete kann nämlich der Vermieter über die Grundmiete hinaus nur Betriebskosten pauschal oder abrechnungspflichtig auf den Mieter umlegen, nicht aber Verwaltungskosten oder andere Kostenarten. Verwaltungskosten gehören nach der Betriebskostenverordnung nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten.

Die Nettokaltmiete ist im Mietvertrag ausdrücklich als solche bezeichnet. Die Verwaltungskosten sollen zusätzlich geschuldet werden. Zudem geht die Kalkulation der Kautions von der bezifferten Nettomiete aus und berücksichtigt die Verwaltungskosten nicht.



6. **Muss unter der Rechnungsanschrift eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt werden?**

An der Anschrift, die der leistende Unternehmer in seinen Rechnungen angibt, muss er keine wirtschaftlichen Aktivitäten ausüben. Für den Vorsteuerabzug genügt damit auch ein Briefkastensitz.

Hintergrund

In dem einen Fall ging es um einen Kfz-Händler, der für von einer GmbH erworbene Fahrzeuge, die innergemeinschaftlich weitergeliefert wurden, den Vorsteuerabzug geltend gemacht hatte. Das Finanzamt versagte u. a. den Vorsteuerabzug aus den Rechnungen der GmbH, weil diese unter der angegebenen Rechnungsanschrift keinen Sitz gehabt hatte. Unter der betreffenden Anschrift war die GmbH lediglich postalisch erreichbar gewesen. Geschäftliche Aktivitäten der GmbH hatten dort nicht stattgefunden.

In dem anderen Fall ging es ebenfalls um einen Kfz-Händler, der von einem Verkäufer Fahrzeuge gekauft hatte. Der Verkäufer stellte dem Kläger Rechnungen unter einer Adresse aus, bei der er jedoch kein Autohaus unterhielt. Denn die Autos vertrieb er ausschließlich im Onlinehandel. Das Finanzamt hatte dem Kläger den Vorsteuerabzug aus den Fahrzeugkäufen verweigert, weil die in den Rechnungen ausgewiesene Anschrift des leistenden Unternehmers tatsächlich nicht bestanden hatte und nur als Briefkastenadresse diente, an der die Post abgeholt wurde. Dort war sonst nichts vorhanden, was auf ein Unternehmen hindeutete.

Der Bundesfinanzhof wollte vom Europäischen Gerichtshof u. a. wissen, ob der Steuerpflichtige eine Anschrift auf der Rechnung angeben muss, unter der er seine wirtschaftlichen Tätigkeiten entfaltet. Sollte der Europäische Gerichtshof dies verneinen, fragte der Bundesfinanzhof, ob für die Angabe der Anschrift eine Briefkastenadresse ausreicht und welche Anschrift von einem Steuerpflichtigen, der ein Unternehmen (z. B. des Internethandels) betreibt, das über kein Geschäftslokal verfügt, in der Rechnung anzugeben ist.

Darüber hinaus wollte der Bundesfinanzhof wissen, ob der Vorsteuerabzug gewährt werden kann, wenn der leistende Unternehmer in der von ihm über die Leistung ausgestellten Rechnung eine Anschrift angibt, unter der er zwar postalisch zu erreichen ist, wo er jedoch keine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt.

Entscheidung

Der Europäische Gerichtshof hat entschieden, dass in Rechnungen zwar der vollständige Name und die vollständige Anschrift des Steuerpflichtigen und des Erwerbers oder Dienstleistungsempfängers genannt werden muss. Aus der entsprechenden Regelung kann aber nicht geschlossen werden, dass hiermit zwingend der Ort der wirtschaftlichen Tätigkeit des leistenden Unternehmers gemeint ist. Erlaubt ist damit jede Art von Anschrift, einschließlich einer Briefkastenanschrift, soweit die Person unter dieser Anschrift erreichbar ist.

Der Besitz einer Rechnung mit den gesetzlich vorgesehenen Angaben stellt lediglich eine formelle Bedingung für das Recht auf Vorsteuerabzug dar. Sind die materiellen Anforderungen erfüllt, ist der Vorsteuerabzug zu gewähren, selbst wenn der Unternehmer bestimmten formellen Bedingungen nicht gerecht wird.

Somit ist es für die Ausübung des Vorsteuerabzugs durch den Leistungsempfänger nicht erforderlich, dass die wirtschaftliche Tätigkeit des leistenden Unternehmers unter der Anschrift ausgeübt wird, die in der von ihm ausgestellten Rechnung angegeben ist.

7. **Vermietung und Verpachtung: Nachträgliche Schuldzinsen als Werbungskosten?**

Nachträgliche Schuldzinsen sind nur dann Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, wenn die Schuldzinsen auf Verbindlichkeiten entfallen, die durch den Erlös



aus der Veräußerung des damit finanzierten Grundstücks hätten getilgt werden können. Das gilt auch dann, wenn eine mögliche Darlehenstilgung wegen günstiger Darlehenskonditionen und einer Reinvestitionsabsicht in ein neues Vermietungsobjekt nicht vorgenommen wird.

Hintergrund

Die Klägerin war Eigentümerin von 2 bebauten Grundstücken. Diese dienten der Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung. Ihre Anschaffungskosten wurden durch Darlehen fremdfinanziert. Als eines der Grundstücke innerhalb der 10-Jahresfrist verkauft wurde, erfolgte zunächst keine Tilgung der zu seiner Finanzierung aufgenommenen Darlehen. Erst 2 Jahre später tilgte die Klägerin eines der beiden Darlehen ganz und das andere teilweise.

Für das veräußerte Grundstück machte die Klägerin Schuldzinsen für die verbliebenen Darlehen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Den Erlös aus der Veräußerung des Grundstücks hatte sie nicht zur sofortigen Ablösung der für die Anschaffung dieses Objekts aufgenommenen Darlehen verwendet, um ihn für die Finanzierung neu anzuschaffender Objekte einsetzen zu können. Unter Berücksichtigung der günstigen Kreditkonditionen und der ersparten Vorfälligkeitsentschädigungen war dies günstiger, als die vorhandenen Darlehen vorzeitig abzulösen und später neue Darlehen aufzunehmen. Das Finanzamt erkannte die geltend gemachten Schuldzinsen nicht als nachträgliche Werbungskosten an.

Entscheidung

Die Klage hatte vor dem Finanzgericht keinen Erfolg. Denn ein Veranlassungszusammenhang von nachträglichen Schuldzinsen mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist zu verneinen, wenn die Schuldzinsen auf Verbindlichkeiten entfallen, die durch den Erlös aus der Veräußerung des damit finanzierten Grundstücks hätten getilgt werden können. Nur wenn der Veräußerungserlös zur Anschaffung eines anderen der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienenden Objekts eingesetzt wird, können die für das fortbestehende Darlehen gezahlten Zinsen bei den nunmehr erzielten Vermietungseinkünften als Werbungskosten berücksichtigt werden. Die bloße Möglichkeit, dass der Veräußerungserlös eventuell später zur Anschaffung eines Grundstücks verwendet werden könnte, mit dem Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt werden sollen, hat nicht zur Folge, dass die daraus erzielten Erträge dieser Einkunftsart zuzurechnen sind. Die wirtschaftlichen Überlegungen der Klägerin ließen die Finanzrichter bei ihrem Urteil nicht gelten.

8. Wann ist der Investitionsabzugsbetrag dem Sonderbetriebsvermögen zuzurechnen?

Wird ein Investitionsabzugsbetrag im Sonderbetriebsvermögen in Anspruch genommen, ist er im Sonderbetriebsvermögen hinzuzurechnen. Bei Personengesellschaften wird dieser Betrag betriebsbezogen ermittelt, nicht personenbezogen.

Hintergrund

Der Kläger war Kommanditist einer GmbH & Co. KG. Diese bildete im Jahr 2008 in der Sonderbilanz des Klägers einen Investitionsabzugsbetrag von 81.000 EUR. Im Jahr 2010 wurde ein entsprechendes Fahrzeug angeschafft. Im Jahresabschluss 2010 aktivierte die KG das Fahrzeug in der Gesamthandbilanz. Hierbei berücksichtigte sie den in 2008 gebildeten Investitionsabzugsbetrag, sodass sich für den Kläger ein Verlust von 83.000 EUR ergab.

Das Finanzamt folgte der Erklärung und stellte darüber hinaus verrechenbare Verluste fest. Der Kläger wandte sich gegen die Bescheide und machte insbesondere geltend, dass der Investitionsabzugsbetrag keine Auswirkungen auf die verrechenbaren Verluste haben darf und auf der Ebene der Gesamthand erfolgen muss. Das Finanzamt wies den Einspruch als unbegründet ab.

Entscheidung



Die Klage vor dem Finanzgericht hatte keinen Erfolg. Die Richter hielten es für zutreffend, dass der Investitionsabzugsbetrag im Sonderbetriebsvermögen des Klägers berücksichtigt wurde. Die Hinzurechnung muss im Sonderbetriebsbereich erfolgen, wenn die Bildung auch im Sonderbetriebsbereich erfolgte. So war dies hier im Jahr 2008 geschehen.

Unerheblich war, dass die Investition in der Gesamthandsbilanz erfolgte. Darüber hinaus hatte das Finanzamt den Hinzurechnungsbetrag bei der Berechnung des verrechenbaren Verlustes zutreffend nicht mit einbezogen. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist das Sonderbilanzvermögen bei der Berechnung des maßgeblichen Kapitalkontos nicht mit einzubeziehen. Dies gilt auch für den Hinzurechnungsbetrag.

9. Wer ist Schuldner der Grunderwerbsteuer?

Bei einem einheitlichen Erwerbsvorgang schuldet der Veräußerer die Grunderwerbsteuer in voller Höhe. Das gilt auch dann, wenn ein Dritter zur Errichtung des Gebäudes verpflichtet ist.

Hintergrund

Die Grundstückseigentümerin A verkaufte eine Teilfläche aus einem Grundstück für 82.500 EUR an die Eheleute E. Diese sollten die Grunderwerbsteuer, die Vermessungskosten und die Maklercourtage für die F-GmbH tragen. Bereits 2 Tage vor dem Grundstückskauf hatten die E mit dem Bauträger G-KG einen Vertrag über die Errichtung eines Hauses für 204.200 EUR geschlossen.

Das Finanzamt ging davon aus, dass das Grundstück in bebautem Zustand verkauft worden war. Es setzte dementsprechend mit 2 Bescheiden Grunderwerbsteuer gegenüber den E fest. Als Bemessungsgrundlage berücksichtigte es jeweils die Hälfte des Grundstückskaufpreises, der Baukosten, der Vermessungskosten und des Werts eines Wegerechts. Da die E lediglich einen Teilbetrag entrichteten, setzte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer i. H. d. Restbetrags gegen A fest.

Die Klage des A vor dem Finanzgericht hatte keinen Erfolg.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied, dass hier ein Verkauf eines bebauten Grundstücks vorlag. Dementsprechend kann A für die Grunderwerbsteuer auch insoweit in Anspruch genommen werden, als diese auf die Baukosten entfällt.

Ergibt sich aus Vereinbarungen, die mit dem Grundstückskaufvertrag sachlich zusammenhängen, dass der Erwerber das beim Abschluss des Grundstückskaufvertrags unbebaute Grundstück in bebautem Zustand erhält, bezieht sich der Erwerbsvorgang auf diesen einheitlichen Erwerbsgegenstand. Das gilt auch dann, wenn auf der Veräußererseite mehrere Personen als Vertragspartner auftreten.

Die E hatten bereits vor Abschluss des Grundstückskaufvertrags den Bauvertrag mit der G-KG abgeschlossen. Die G-KG als Bauunternehmer gehörte zur Veräußererseite. Es stand deshalb beim Abschluss des Grundstückskaufvertrags fest, dass die E das Grundstück in bebautem Zustand erwerben sollten.

Als Gesamtschuldner schulden der Veräußerer und der Erwerber jeweils den gesamten Steuerbetrag. Das gilt in Fällen des einheitlichen Erwerbsvorgangs auch dann, wenn ein Dritter zur Gebäudeerrichtung verpflichtet ist. Als sonstige Leistung waren auch die Vermessungskosten und die Zustimmung zur Belastung des Grundstücks mit einem Wegerecht in die Bemessungsgrundlage einzubeziehen.

10. Gebäudeschaden nach Erbfall: Gehören die Aufwendungen zur Schadensbeseitigung zu den Nachlassverbindlichkeiten?



Treten an einem geerbten Gegenstand Schäden auf, deren Ursache noch vom Erblasser gesetzt wurde, gehören die Aufwendungen zur Beseitigung dieser Schäden nicht zu den Nachlassverbindlichkeiten.

Hintergrund

A war Miterbe seines im April 2006 verstorbenen Onkels O, zu dessen Nachlass u. a. teils selbst genutztes und teils vermietetes Zweifamilienhaus gehörte. Im Oktober 2006 stellte sich heraus, dass im Keller des Hauses ein Großteil des Heizöls aus dem Tank ausgetreten war. Eine von der Mieterin beauftragte Firma beseitigte das Öl, sodass die Heizung weiter genutzt werden konnte. Später wurden die Tanks ersetzt und der Öllagerraum gereinigt. Das Öl hatte O noch vor seinem Tod bestellt und geliefert bekommen

Als das Finanzamt die Erbschaftsteuer gegen A festsetzte, ließ es die von A geltend gemachten anteiligen Reparaturaufwendungen für die Heizungsanlage nicht zum Abzug zu. Das Finanzgericht wies die dagegen gerichtete Klage ab.

Entscheidung

Auch vor dem Bundesfinanzhof hatte A keinen Erfolg, seine Revision wurde zurückgewiesen. Aufwendungen zur Beseitigung von Schäden an geerbten Gebäuden – etwa unter dem Gesichtspunkt eines aufgestauten Reparaturbedarfs – sind keine Erblässerschulden. Das gilt nur dann nicht, wenn schon zu Lebzeiten des Erblassers eine öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Verpflichtung z. B. gegenüber einem Mieter zur Mängel- oder Schadensbeseitigung bestand. Wertminderungen eines Gebäudes aufgrund eines aufgestauten Reparaturaufwands können nur bei der Grundstücksbewertung, jedoch nicht im Verfahren über die Festsetzung der Erbschaftsteuer berücksichtigt werden.

Diese Grundsätze gelten nicht nur für Mängel und Schäden, die bereits im Zeitpunkt des Erbfalls erkennbar waren, sondern auch für Minderungen, deren Ursache zwar vom Erblasser gesetzt wurde, die aber erst nach dessen Tod in Erscheinung treten. Stichtag dafür ist der Zeitpunkt der Entstehung der Steuer, d. h. grundsätzlich der Zeitpunkt des Todes des Erblassers. Spätere Ereignisse, die den Wert erhöhen oder vermindern, können sich nach dem Stichtagsprinzip erbschaftsteuerlich nicht auswirken.

Dementsprechend sind die Aufwendungen des A zur Beseitigung des Ölschadens nicht als Nachlassverbindlichkeiten abziehbar. Denn es fehlt an einer behördlichen Anordnung gegenüber O. Dieser war aber auch privatrechtlich gegenüber der Mieterin nicht zur Schadensbeseitigung verpflichtet. Denn der Ölaustritt war erst im Oktober 2006 und damit ein halbes Jahr nach dem Tod des Erblassers bemerkt worden.

11. **Wohnungseigentum: Ist der Beschluss über einheitliche Rauchmelder ordnungsgemäß?**

Eine Wohnungseigentümergeinschaft darf die Ausstattung der Wohnung mit einheitlichen Rauchwarnmeldern beschließen. Dabei muss es keine Ausnahmen für die Wohnungen geben, deren Eigentümer bereits selbst Rauchwarnmelder installiert haben.

Hintergrund

In einer Wohnungseigentümergeinschaft beschlossen die Eigentümer in einer Eigentümersammlung, dass alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern ausgestattet werden sollen. Ein Wohnungseigentümer wendet dagegen ein, dass er seine Wohnung bereits mit Rauchwarnmeldern ausgestattet hat. Darüber hinaus wird die Wohnung nicht genutzt. Er ist deshalb der Meinung, dass dies bei der Beschlussfassung hätte berücksichtigt und seine Wohnung hätte ausgenommen werden müssen.

Entscheidung

Die Klage des Eigentümers hatte keinen Erfolg. Die Richter waren vielmehr der Ansicht, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder beschließen



durfte. Der einheitliche Einbau von Rauchwarnmeldern und deren einheitliche Wartung führen nämlich zu einem hohen Maß an Sicherheit. Zudem kann so gegenüber den Versicherungen nachgewiesen werden, dass die Obliegenheit zum Einbau von Rauchwarnmeldern eingehalten ist.

Die Wohnungseigentümer mussten bei der Beschlussfassung die Wohnung des Eigentümers, der bereits selbst Rauchwarnmelder installiert hat, nicht von der Maßnahme ausnehmen. Denn ihnen steht ein Ermessensspielraum zu, ob und inwieweit sie eine einheitliche Ausrüstung und Wartung beschließen oder nicht.

Der Beschluss widerspricht damit nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

12. Trampolin im Garten: Darf es dort stehen oder darf es nicht?

Wenn Kinder im Garten spielen dürfen, heißt das im juristischen Sprachgebrauch: Das Spielen von Kindern ist zulässiger Gebrauch einer Gartenfläche. Dazu gehört auch das Aufstellen von Spielgeräten. Ein Trampolin kann ebenfalls erlaubt sein.

Hintergrund

Den Eigentümern einer Erdgeschosswohnung in einer Wohnungseigentumsanlage war an der Gartenfläche ein Sondernutzungsrecht eingeräumt. Laut Teilungserklärung war nur eine Nutzung als Ziergarten zulässig. Auf dieser vor der Wohnung befindlichen Gartenfläche stellten sie ein etwa 3 m hohes Trampolin auf, das nicht fest mit dem Boden verbunden war.

Die Eigentümer einer Wohnung im ersten Obergeschoss verlangten, dass das Trampolin entfernt wird. Sie waren der Ansicht, dass das Aufstellen eines Trampolins von der Nutzung als Ziergarten nicht gedeckt war.

Die Anlage besteht aus mehreren Häusern, zwischen denen ein großer Spielplatz liegt.

Entscheidung

Mit ihrer Klage hatten die Eigentümer des ersten Obergeschosses keinen Erfolg. Das Gericht entschied, dass das zeitweilige Aufstellen des Trampolins auf einer als Ziergarten ausgewiesenen Fläche zulässig ist.

Bei einem Ziergarten handelt es sich um einen Garten, in dem Pflanzen nicht zur Nahrungsgewinnung, sondern lediglich aufgrund gestalterischer und ästhetischer Aspekte verwendet werden, insbesondere auch im Zusammenhang mit Pflasterungen und Kiesflächen. Der Begriff Ziergarten ist jedoch nicht so zu verstehen, dass dort ausschließlich "optisch erbauliche" Pflanzen angebaut werden oder dass dort keine Kinder spielen dürfen.

Wenn aber Kinder dort spielen dürfen, gehört hierzu auch das Aufstellen von Spielgeräten. Das gilt zumindest dann, wenn die übrigen Eigentümer nicht über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

Eine solche Beeinträchtigung lag hier nicht vor. Denn die Anlage ist geprägt von dem Kinderspielplatz zwischen den Häusern. Auch handelt es sich nicht um eine Anlage mit älteren, ruhebedürftigen Personen wie eine Seniorenwohnanlage. Deshalb gehört es zu einem geordneten Zusammenleben der Miteigentümer, dass spielende Kinder anderer Bewohner und dazugehörige Spielgeräte hingenommen werden müssen, soweit sie nicht übermäßig stören.

13. Hausordnung: Keine Sonderregelung nur für das Musizieren

Regelt die Hausordnung, dass nur das Musizieren, nicht aber andere mit Geräuschen verbundene Tätigkeiten, zeitlich einschränkt ist, ist dies nicht zulässig.

Hintergrund



In der Hausordnung einer Wohnungseigentümergeinschaft waren allgemeine Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr sowie von 20 bis 7 Uhr festgeschrieben. Mit einem Mehrheitsbeschluss ergänzten die Wohnungseigentümer die Hausordnung um die Regelung, dass Musizieren und Klavierspielen nur an Werktagen Montag bis Freitag von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 19 Uhr und Samstag von 9 bis 12 Uhr und von 15 bis 17 Uhr zulässig ist. Darüber hinaus wurde die Zeit für das Musizieren und Klavierspielen auf täglich 2 Stunden begrenzt.

Mehrere Eigentümer, darunter eine Pianistin und Klavierlehrerin, fochten den Beschluss an.

Entscheidung

Das Gericht entschied, dass der Beschluss über die Regelung zum Musizieren und Klavierspielen ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht. Die Klage hatte damit Erfolg.

Eine Regelung in der Hausordnung über Lautstärkeregelungen ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam, wenn sie verschiedene Geräuschquellen in Bezug auf Ruhezeiten unterschiedlich behandelt. Im vorliegenden Fall beschränkte sich der Beschluss ausschließlich auf das Musizieren und Klavierspielen.

Im Hinblick auf den Schutzzweck der Anordnung einer Ruhezeit macht es jedoch keinen Unterschied, ob Mitbewohner in der Ruhezeit durch die Ausübung oder das Anhören von Musik oder durch andere Lärmquellen gestört werden. Eine Ungleichbehandlung ist nicht von dem den Eigentümern bei der Beschlussfassung zuständigen Ermessensspielraum gedeckt. Das Selbstorganisationsrecht der Wohnungseigentümergeinschaft geht nicht so weit, dass durch Mehrheitsbeschluss einzelne Störer gegenüber anderen ohne sachlichen Grund bevorzugt werden dürfen.

Eine derartige Ungleichbehandlung liegt hier vor. Denn nach dem Beschluss ist Musizieren und Klavierspielen lediglich zu eingeschränkten Zeiten möglich, während für andere Geräuschemissionen abweichende Zeiten gelten.

14. Gewerbepacht: Muss eine Kleinreparaturklausel eine Obergrenze für einzelne Reparaturen enthalten?

Ist in einem gewerblichen Pachtvertrag eine Kleinreparaturklausel enthalten, ist diese auch dann wirksam, wenn keine Wertobergrenze für die einzelne Reparatur vereinbart ist.

Hintergrund

Die Verpächterin einer Gaststätte verlangte von der Pächterin, dass diese die Kosten für Reparaturen an der Heizungsanlage von 721 EUR übernimmt. Dabei berief sie sich auf eine Vereinbarung im Pachtvertrag, nach der der Pächter die Kosten für Kleinreparaturen insbesondere an Installationen für Elektrik, Wasser und Gas, der Heizungsanlage selbst tragen muss. In einem Jahr sollte jedoch nicht mehr als eine Monatspacht ohne Betriebskostenvorauszahlung aufgewendet werden müssen.

Die monatliche Pacht betrug 1.500 EUR, dazu kamen noch 500 EUR für die an die Gaststätte angeschlossene Wohnung.

Die Pächterin ist der Ansicht, dass die Kleinreparaturklausel im Pachtvertrag unwirksam ist, weil sie keine ausdrückliche Kostenobergrenze für die einzelne Reparatur enthält.

Entscheidung

Das Gericht entschied zugunsten der Verpächterin, dass die Pächterin die Reparaturkosten erstatten muss. Denn das ergab sich aus der Kleinreparaturklausel im Pachtvertrag.

Diese Klausel ist auch wirksam. Dass für die einzelne Reparatur keine Obergrenze genannt wird, bis zu der die Pächterin die Reparaturkosten übernehmen muss, steht der Wirksamkeit nicht entgegen. Lediglich bei Mietverträgen über Wohnraum ist eine solche Obergrenze Voraussetzung dafür, dass eine Kleinreparaturklausel wirksam ist.



Schließlich ist auch die für den Zeitraum von einem Jahr festgesetzte Grenze von maximal einer Monatspacht der Höhe nach nicht zu beanstanden.

15. Warum ein Vermieter die Verjährung von Ersatzansprüchen nicht einfach verlängern kann

Nach dem Auszug des Mieters muss sich der Vermieter beeilen, sonst verjähren seine Ansprüche wegen Schäden an der Mietsache innerhalb der gesetzlichen Frist von 6 Monaten. Diese darf der Vermieter nicht mit einem Formularymietvertrag verlängern.

Hintergrund

Die Mieterin kündigte das Mietverhältnis und gab die Wohnung Ende Dezember 2014 an die Vermieterin zurück. Der Formularymietvertrag enthielt eine Bestimmung, wonach Ersatzansprüche der Vermieterin wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache erst in 12 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses verjähren. Das Gleiche war für die Ansprüche der Mieterin auf Aufwendungsersatz oder Gestattung der Wegnahme von Einrichtungen geregelt.

Im Oktober 2015 verklagte die Vermieterin die Mieterin auf Zahlung von Schadensersatz i. H. v. 16.000 EUR wegen Schäden an der Wohnung. Die Mieterin war dagegen der Ansicht, dass eventuelle Schadensersatzansprüche der Vermieterin verjährt waren.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof gab der Mieterin recht und entschied, dass für die Schadensersatzansprüche der Vermieterin die gesetzlich geregelte 6-monatige Verjährungsfrist galt.

Zwar enthält der Formularymietvertrag eine Regelung, durch die die Vermieterin die nach dem Gesetz vorgesehene 6-monatige Verjährung ihrer Ersatzansprüche nach Rückgabe der Mietsache verlängert. Diese Klausel ist jedoch wegen unangemessener Benachteiligung der Mieterin unwirksam, weil sie die Verjährung von Schadensersatzansprüchen der Vermieterin gegenüber der gesetzlichen Regelung erschwert. Zum einen wird die Frist, nach deren Ablauf diese Ansprüche verjähren, verdoppelt. Zum anderen verändert die Klausel zusätzlich den Beginn des Fristlaufs, indem sie auf das rechtliche Mietvertragsende abstellt. Beide Regelungsinhalte sind mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren.

16. Verzug bei Entgeltzahlung: Arbeitgebern droht pauschaler Schadensersatz

Zahlt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer das Entgelt verspätet aus, wird ein pauschaler Schadensersatz von 40 EUR fällig.

Hintergrund

Nach einer Gesetzesänderung aus dem Jahr 2014 hat der Gläubiger einer Entgeltforderung bei Verzug des Schuldners neben dem Ersatz des durch den Verzug entstehenden konkreten Schadens zusätzlich Anspruch auf die Zahlung einer Pauschale in Höhe von 40 EUR.

Ob diese Regelung für ein Arbeitsverhältnis anzuwenden ist, wird kritisch gesehen. Denn die Pauschale ist auf den Schadensersatz anzurechnen, soweit der Schaden in Kosten der Rechtsverfolgung begründet ist. Im Arbeitsrecht gilt aber die Besonderheit, dass es in Urteilsverfahren erster Instanz keinen Anspruch auf Erstattung der außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten gibt und es damit auch keinen Anspruch auf die 40-EUR-Pauschale gibt.

Entscheidung

Das Landesarbeitsgericht Baden-Württemberg entschied, dass es sich bei der 40-EUR-Pauschale um eine Erweiterung der gesetzlichen Regelungen zum Verzugszins handelt und damit auch auf Arbeitsentgeltansprüche gezahlt werden muss.



Gerade wegen des Zwecks der gesetzlichen Regelung sahen die Richter keinen Anlass für eine Ausnahme der Pauschale im Arbeitsrecht. Die Erhöhung des Drucks auf den Schuldner, seine Zahlungen pünktlich und vollständig zu erbringen, spricht für eine Anwendbarkeit im Arbeitsverhältnis. Auch auf Arbeitgeber, die den Lohn unpünktlich oder unvollständig bezahlen, soll durch die Pauschale ein höherer Druck aufgebaut werden.

Zahlt also der Arbeitgeber seinem Mitarbeiter den Arbeitslohn verspätet oder unvollständig, kann der Arbeitnehmer einen pauschalen Schadensersatz von 40 EUR geltend machen. Die Pauschale ist für jeden Monat neu zu zahlen.

17. Sanierungserlass darf nicht auf Altfälle angewendet werden

Der eigentlich von der Finanzverwaltung vorgesehenen Anwendung des Sanierungserlasses auf Altfälle hat der Bundesfinanzhof eine Absage erteilt. Denn dies ist nicht mit dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung vereinbar.

Hintergrund

Die X-GmbH hatte erhebliche Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gesellschaftern. 2004 erwarben 2 Mitarbeiter der GmbH sämtliche Geschäftsanteile für 1 EUR. Zuvor hatten die Gesellschafter auf den wesentlichen Teil ihrer Forderungen verzichtet. Im Jahr 2005 wurden weitere Verbindlichkeiten erlassen.

Die GmbH erfasste die Forderungsverzichte als außerordentliche Erträge und beantragte den Erlass der auf den Verzichten beruhenden Körperschaftsteuer aus sachlichen Billigkeitsgründen unter Hinweis auf den Sanierungserlass. Das Finanzamt lehnte dies ab, da es an der Sanierungsabsicht fehlte. Vielmehr waren die Verzichte in erster Linie durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst gewesen.

Der Große Senat hatte in einem Grundsatzverfahren zur Wirkung des Sanierungserlasses entschieden, dass der Sanierungserlass gegen den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung verstößt. Daraufhin ordnete das Bundesfinanzministerium an, dass aus Gründen des Vertrauensschutzes in Fällen, in denen der Forderungsverzicht bis zum 8.2.2017 endgültig vollzogen wurde, der Sanierungserlass weiterhin uneingeschränkt anzuwenden ist. Darauf berief sich die GmbH.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied, dass auch das Übergangsschreiben des Bundesfinanzministeriums gegen den Gesetzmäßigkeitsgrundsatz verstößt. Zwar kann die Finanzverwaltung, Übergangs- und Anpassungsregelungen erlassen oder entsprechende Einzelmaßnahmen treffen, um den Steuerpflichtigen im Hinblick auf seine im Vertrauen auf die bisherige Rechtslage getroffenen Dispositionen nicht zu enttäuschen. Das gilt auch dann, wenn sich die bisherige Rechtsprechung verschärft oder eine höchstrichterliche Entscheidung von einer bisher allgemein geübten Verwaltungsauffassung abweicht. Ein derartiges geschütztes Vertrauen bestand jedoch im Fall des Sanierungserlasses nicht.

Denn dessen Gesetzmäßigkeit wurde in der Rechtsprechung der Finanzgerichte und im Schrifttum schon frühzeitig infrage gestellt. Deshalb ist eine Übergangsregelung durch die Verwaltung durch Anordnung der Fortgeltung des Sanierungserlasses für alle Altfälle ausgeschlossen. Denn es trifft nicht zu, dass in jedem der Altfälle das Vertrauen auf die steuerliche Begünstigung des Sanierungsgewinns ursächlich für die jeweiligen Forderungsverzichte der Gläubiger war und dass alle Gläubiger bei Kenntnis des Fehlens einer Steuerbegünstigung von ihren Forderungserlassen abgesehen hätten.

18. Wann der Verkauf einer Ferienwohnung steuerfrei ist



Wird ein Gebäude zu eigenen Wohnzwecken genutzt, unterliegt der Veräußerungsgewinn nicht der Besteuerung. Das gilt auch dann, wenn der Eigentümer es nur zeitweilig bewohnt. Es muss ihm aber in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung stehen.

Hintergrund

A und ihr Bruder erwarben 1998 von ihrem Vater zu hälftigem Miteigentum ein Einfamilienhaus auf Sylt für 522.000 EUR. Bis November 2004 vermieteten sie das Haus an den Vater. Ab Dezember 2004 nutzte A das Haus als Zweitwohnung für Ferientaufenthalte. Nachdem A im Juni 2006 vom Bruder dessen andere Hälfte für 200.000 EUR erworben hatte, verkaufte sie das Haus für 2,5 Mio. EUR.

Das Finanzamt war der Ansicht, dass die Ausnahmeregelung für die Veräußerung selbstbewohnter Immobilien bei einem als Ferienwohnung genutzten Objekt nicht anwendbar ist und setzte für 2006 einen Veräußerungsgewinn von rd. 2,1 Mio. EUR an. Das Finanzgericht schloss sich den Argumenten des Finanzamts an und wies die Klage der A ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof zeigt sich großzügiger. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken setzt voraus, dass die Immobilie zum Bewohnen geeignet ist und vom Steuerpflichtigen bewohnt wird. Entgegen der Auffassung von Finanzamt und Finanzgericht wird ein Gebäude aber auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt, wenn es vom Eigentümer nur zeitweilig bewohnt wird. Das gilt allerdings nur, soweit es ihm in der übrigen Zeit als Wohnung zur Verfügung steht. Denn eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken setzt weder die Nutzung als Hauptwohnung voraus noch muss sich dort der Schwerpunkt der persönlichen und familiären Lebensverhältnisse befinden. Erfasst werden daher u. a. auch nicht zur Vermietung bestimmte Ferienwohnungen. Ist deren Nutzung auf Dauer angelegt, kommt es nicht darauf an, ob noch weitere Wohnungen unterhalten werden und wie oft sich der Steuerpflichtige darin aufhält.

Hiervon ausgehend liegt im vorliegenden Fall eine begünstigte Veräußerung vor.

19. Schenkung mehrerer Gegenstände: Wann beginnt die Festsetzungsfrist?

Werden mehrere Vermögensgegenstände gleichzeitig verschenkt, erfährt das Finanzamt aber nur von der Schenkung einer dieser Gegenstände, beginnt nur für diesen die Festsetzungsfrist für die Schenkungsteuer, nicht aber für die übrigen Gegenstände.

Hintergrund

A erhielt mit Schenkungsvertrag vom November 2002 von seiner Mutter M Eigentumsanteile von jeweils 1/3 am Grundbesitz B und an 2 Eigentumswohnungen. Die Veräußerungsanzeige des Notars aus 2002, die dem Finanzamt vorlag, bezog sich jedoch nur auf den Grundbesitz B.

Nachdem M im Dezember 2009 verstorben war, reichte A im Oktober 2011 eine Erbschaftsteuer-Erklärung ein. In dieser erklärte er den gesamten in 2002 durch Schenkung erworbenen Grundbesitz als Vorerwerb. Mit Bescheid vom November 2012 setzte das Finanzamt für alle Zuwendungen, also den Grundbesitz B und die Eigentumswohnungen, gegenüber A Schenkungsteuer fest. Der Bescheid wurde im Mai 2014 geändert, da für den Erwerb des Grundbesitzes B Festsetzungsverjährung eingetreten war. Bezüglich der Eigentumswohnungen vertrat das Finanzamt die Auffassung, dass die Festsetzungsfrist insoweit nicht abgelaufen war. Denn es hatte erst mit der Erbschaftsteuererklärung davon Kenntnis erlangt. Dem folgte das Finanzgericht und wies die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof wies die Revision des A zurück. Für die Schenkungsteuer beginnt die 4-jährige Festsetzungsfrist nicht vor Ablauf des Kalenderjahres, in dem der Schenker gestorben ist oder das Finanzamt von der vollzogenen Schenkung Kenntnis erlangt hat – je nachdem, was als erstes eintritt.



Das Gesetz verlangt positive Kenntnis des Finanzamts von der vollzogenen Schenkung. Diese liegt vor, wenn das zuständige Finanzamt in dem erforderlichen Umfang Kenntnis erlangt hat. Dafür muss es alle Umstände kennen, die die Schenkung begründen.

Werden mehrere Gegenstände gleichzeitig verschenkt, wird dem Finanzamt aber nur die Zuwendung eines Gegenstands bekannt, führt dies nicht zum Anlauf der Festsetzungsfrist für die übrigen zugewendeten Gegenstände. Die erforderliche Kenntnis des Finanzamts von der vollzogenen Schenkung bezieht sich auf die Schenkung eines jeden einzelnen Vermögensgegenstandes.

Damit konnte das Finanzamt die Schenkungsteuer für die Eigentumswohnungen noch mit dem Bescheid vom November 2012 festsetzen. Die 4-jährige Festsetzungsfrist begann mit Ablauf des Jahres, in dem M verstorben war (2009) und endete mit Ablauf des Jahres 2013.

20. Vom Mieter verursachte Schäden nach Kauf einer Wohnung: Herstellungskosten oder Sofortabzug?

Werden Schäden erst nach der Anschaffung durch schuldhaftes Handeln eines Dritten verursacht, können die Kosten für deren Beseitigung sofort als Werbungskosten abgezogen werden. Es handelt sich dabei nicht um anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Hintergrund

A erwarb im Jahr 2007 für rund 104.000 EUR eine vermietete Wohnung. Diese befand sich beim Übergang von Nutzen und Lasten in einem betriebsbereiten und mangelfreien Zustand. In 2008 kündigte er das Mietverhältnis. Bei Rückgabe der Wohnung stellte sich heraus, dass die Mieterin erst kürzlich erhebliche Schäden verursacht hatte, wie z. B. eingeschlagene Scheiben, Schimmel, zerstörte Bodenfliesen usw. Da die Mieterin nicht zahlungsfähig war, konnte A gegen sie keine Ersatzansprüche durchsetzen.

A machte deshalb im Jahr 2008 rund 17.000 EUR netto für die Beseitigung der Schäden als sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand geltend. Das Finanzamt lehnte dies mit der Begründung ab, dass es sich um anschaffungsnahe Herstellungskosten handelte, da die Grenze von 15 % der Anschaffungskosten überschritten wurde. Vor dem Finanzgericht hatte die Klage des A Erfolg.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof bestätigte das Urteil des Finanzgerichts und wies die Revision des Finanzamts zurück. Grundsätzlich gilt: Zu den Herstellungskosten eines Gebäudes gehören Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von 3 Jahren nach der Anschaffung durchgeführt werden, wenn die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten übersteigen. Zu diesen anschaffungsnahe Herstellungskosten zählen insbesondere sämtliche Aufwendungen für Instandsetzung und Modernisierung im Zusammenhang mit der Anschaffung, aber auch die sog. Schönheitsreparaturen.

Allerdings fallen nach Ansicht der Richter Kosten für anschaffungsnahe, aber unvermutete Instandsetzungsmaßnahmen nicht unter die Regelung, wenn der maßgebliche Schaden nach Erwerb des Gebäudes eingetreten und auf das schuldhafte Verhalten Dritter zurückzuführen ist.

21. Mietrückstand: Eine hilfsweise ordentliche Kündigung ist nicht möglich

Hat der Vermieter wegen Mietrückständen wirksam fristlos gekündigt, kann eine hilfsweise ordentliche Kündigung keine Wirkung entfalten, wenn die fristlose Kündigung nach vollständiger Nachzahlung der Rückstände weggefallen ist.

Hintergrund



Der Vermieter kann ein Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn sich der Mieter im Zahlungsverzug befindet. Diese Kündigung kann der Mieter nur durch eine vollständige Nachzahlung der Rückstände bis zum Ablauf von 2 Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs beseitigen. Ausgeschlossen ist eine solche Schonfristzahlung, wenn der Mieter in den letzten 2 Jahren schon einmal eine fristlose Kündigung auf diesem Wege beseitigt hat.

Wegen der Heilungswirkung der Schonfristzahlung erklären Vermieter häufig zusätzlich zur fristlosen Kündigung hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. Die ordentliche Kündigung bleibt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs auch bei einer Schonfristzahlung wirksam.

Entscheidung

Das Landgericht Berlin sieht das jedoch anders. Seiner Auffassung nach kann eine hilfsweise ordentliche Kündigung von vornherein keine Wirkung entfalten, wenn die fristlose Kündigung zu Recht ausgesprochen wurde. Denn die fristlose Kündigung beendet das Mietverhältnis sofort, ihre Wirkungen entfallen erst später durch eine Schonfristzahlung. Beim Zugang der hilfsweisen ordentlichen Kündigung fehlt es also an einem Mietverhältnis. Und mangels Mietverhältnis kann die ordentliche Kündigung eben keinerlei Wirkung entfalten.

22. Kündigung wegen Zahlungsrückstand: Vertraglich vereinbarte Miete ist maßgebend

Das Recht des Vermieters, wegen Zahlungsverzugs fristlos zu kündigen, entfällt nur durch die vollständige Zahlung der Mietrückstände. Ob der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt, richtet sich immer nach der vereinbarten Miete. Eine berechtigte Minderung bleibt also außer Betracht.

Hintergrund

Die vereinbarte Miete für eine Wohnung betrug einschließlich Betriebskostenvorauszahlung 479,96 EUR. Dieser Betrag war um 5 % auf 455,96 EUR gemindert worden, weil der in der Wohnung befindliche Teppichboden verschlissen war.

Die Mieterin zahlte für Februar 2015 nur 407,96 EUR und für März 2015 402,96 EUR, die am 16.3.2015 dem Konto der Vermieterin gutgeschrieben wurden. Weitere Zahlungen für Februar und März 2015 leistete die Mieterin nicht. Mit Schreiben vom 16.3.2015 kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die fristlose Kündigung wirksam war.

Ein wichtiger Grund für eine außerordentliche fristlose Kündigung liegt insbesondere vor, wenn der Mieter für 2 aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Nicht unerheblich ist der rückständige Teil der Miete, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt.

Diese Voraussetzungen waren im vorliegenden Fall erfüllt. Das Kündigungsrecht wegen Zahlungsverzugs des Mieters entfällt nur, wenn die Mietrückstände vor Wirksamwerden der Kündigung vollständig ausgeglichen werden. Ebenso wird eine zunächst wirksame Kündigung wegen Zahlungsverzugs nur dann durch eine sogenannte Schonfristzahlung unwirksam, wenn sämtliche Rückstände ausgeglichen werden. Für unerheblich werteten die Richter, dass der Vermieterin einen Tag vor Zugang der Kündigung eine Zahlung für März 2015 gutgeschrieben worden war und sich der Mietrückstand auf 101 EUR, also weniger als eine Monatsmiete, reduziert hatte.

23. Vermieter darf erst nach Ablauf einer Zahlungsfrist kündigen



Setzt der Vermieter dem Mieter eine Frist, innerhalb der der Mieter die rückständige Miete zahlen soll, muss er sich daran halten. Er kann den Mietvertrag vor Ablauf der Zahlungsfrist nicht wegen dieser Rückstände kündigen.

Hintergrund

Die Mieter waren mit Mietzahlungen im Rückstand. Mit Schreiben vom 4.11.2016 forderte der Vermieter die Mieter deshalb auf, die rückständigen Beträge bis zum 14.11.2016 zu bezahlen. Mit Hinweis auf die Zahlungsrückstände kündigte der Vermieter jedoch schon am 11.11.2016 das Mietverhältnis.

Entscheidung

Das Landgericht Berlin stellte sich auf die Seite der Mieter und entschied, dass die Kündigung unwirksam war. Denn der Vermieter hatte sie vor Ablauf der in der Mahnung genannten Zahlungsfrist erklärt. In der Aufforderung, die Mietrückstände bis zum 14.11.2016 zu zahlen, lag ein bewusster Verzicht auf das Recht zur Kündigung vor Ablauf der gesetzten Frist. Der mit einer Mahnung verbundene Verzicht auf ein Kündigungsrecht erfasst auch das Recht, eine Kündigung aufgrund des Verhaltens eines Vertragspartners auszusprechen. Der Vermieter darf also für die Kündigung nicht den der Mahnung zugrunde liegenden Sachverhalt heranziehen.

24. Tod eines Gesellschafters: Was ist bei einer Grundbuchberichtigung zu beachten?

Ist eine GbR im Grundbuch eingetragen und verstirbt ein Gesellschafter, ist nicht dessen Erbe, sondern der Rechtsnachfolger zur Grundbuchberichtigung berechtigt. Als Nachweis für diese Berechtigung muss dem Grundbuchamt jedoch der Gesellschaftsvertrag der GbR vorgelegt werden.

Hintergrund

Eine GbR bestand aus 2 Gesellschaftern. Sie war Eigentümerin eines Grundstücks und als solche in das Grundbuch eingetragen. Nachdem einer der Gesellschafter verstorben war, beantragte der verbleibende Gesellschafter als Alleinerbe mit beglaubigter Urkunde die Grundbuchberichtigung. Diese sollte dahingehend erfolgen, dass die GbR durch den Tod des anderen Gesellschafters beendet und das Eigentum am Grundstück auf ihn, den verbleibenden Gesellschafter, übergegangen war. Als Nachweis legte er eine Ausfertigung des Erbscheins vor. Das Grundbuchamt verweigerte die Grundbuchberichtigung, da der Gesellschaftsvertrag der GbR nicht eingereicht worden war.

Entscheidung

Die Beschwerde des Gesellschafters hatte keinen Erfolg. Denn das Oberlandesgericht entschied, dass zwar beim Tod eines GbR-Gesellschafters dessen Rechtsnachfolger in den Gesellschaftsanteil zur Bewilligung der Grundbuchberichtigung berechtigt ist und nicht dessen Erbe. Diese Berechtigung zur Grundbuchberichtigung ist Teil der unmittelbaren Rechtsnachfolge in den GbR-Anteil. Die Vorlage eines Erbscheins genügt deshalb nicht als Nachweis der Bewilligungsberichtigung. Vielmehr ist erforderlich, dass auch der Gesellschaftsvertrag der GbR dem Grundbuchamt vorgelegt wird. Denn erst dadurch ergibt sich, auf wen die Bewilligungsberichtigung des verstorbenen Gesellschafters übergegangen ist. Schließlich kann der Gesellschaftsvertrag den Erben von der Nachfolge in den GbR-Anteil ausschließen.

Ohne Gesellschaftsvertrag kann also bei einer Personengesellschaft die Rechtsnachfolge auf den Todesfall nicht bestimmt werden. Diese geht nicht allein aus dem Erbschein hervor, der nur die erbrechtliche, nicht jedoch die gesellschaftsrechtliche Seite abbildet.

25. Wer zu lange wartet, verliert seinen Räumungsanspruch



Wartet ein Vermieter trotz Vollstreckungstitel 13 Jahre lang, bis er eine Zwangsäumung veranlasst und formuliert er dann auch noch das Mahnschreiben falsch, hat er sein Recht auf Räumung der Wohnung verwirkt.

Hintergrund

Die Vermieterin, eine Gemeinde im Landkreis München, hatte eine Wohnung an ein Ehepaar mit 2 Kindern vermietet. Das Mietverhältnis begann Anfang 2000. Wegen Mietrückständen von über 3.000 EUR erwirkte die Vermieterin im Mai 2003 ein Räumungsurteil gegen die Familie. Weil die Eltern- und Jugendberatungsstelle des Landratsamts zum Wohle der minderjährigen Kinder von der Räumung abgeraten hatte, verzichtete die Vermieterin darauf, die Zwangsvollstreckung aus dem Räumungsurteil zu betreiben.

Erst als die Kinder volljährig waren, beauftragte die Vermieterin Ende 2016 einen Gerichtsvollzieher mit der zwangsweisen Räumung der Wohnung. Dagegen setzten sich die Mieter zur Wehr.

Entscheidung

Das Amtsgericht gab den Mietern recht. Die Richter waren der Ansicht, dass die Vermieterin das Recht auf Räumung der Wohnung verwirkt hatte.

Die Gründe, die damals die Vermieterin dazu veranlasst hatten, von Vollstreckungsmaßnahmen abzuweichen, lagen schon seit längerer Zeit nicht mehr vor. Trotzdem war die Vermieterin nicht tätig geworden. Stattdessen hatte sie ein Mahnschreiben an die Mieter versandt, in welchem sämtliche Mietrückstände aufgeführt waren. Dadurch aber hatte die Vermieterin zum Ausdruck gebracht, dass eine Vollstreckung aus dem Urteil nicht mehr beabsichtigt war. In den Mahnschreiben war nämlich von rückständiger Miete und nicht etwa von einer rückständigen Nutzungsentschädigung die Rede. Bei einem beendeten Mietverhältnis ist jedoch nur noch eine Nutzungsentschädigung geschuldet. Durch diese Wortwahl hatte die Vermieterin deutlich gemacht, dass sie selbst von einem bestehenden Mietverhältnis ausgeht, sodass die Mieter daher darauf vertrauen durften, dass die Vollstreckung angesichts des erheblichen Zeitablaufs auch tatsächlich nicht mehr betrieben wird.

26. Gilt bei einer Überlassung der Ferienwohnung der ermäßigte Steuersatz?

Mit dieser Frage beschäftigte sich der Bundesfinanzhof - und legte sie dem Europäischen Gerichtshof vor. Dieser muss klären, ob die Überlassung von Ferienwohnungen der Margenbesteuerung und zusätzlich der Steuersatzermäßigung unterliegt.

Hintergrund

Die A-Gesellschaft betrieb ein Reisebüro und vermietete im eigenen Namen Häuser im Inland sowie in Österreich und Italien zu Urlaubszwecken an Privatkunden. Sie mietete die Häuser für die Zeiträume der eigenen Vermietung von dem jeweiligen Eigentümer an. Die Kundenbetreuung vor Ort übernahm entweder der jeweilige Eigentümer oder deren Beauftragte. Neben der Bereitstellung der Unterkunft gehörten zu den angebotenen Leistungen auch die Reinigung der Unterkunft und Wäsche- und Brötchenservice.

A berechnete die Steuer nach der sog. Margenbesteuerung für Reiseleistungen. Zusätzlich beantragte sie die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes von 7 % für die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden.

Das Finanzamt wendete die Margenbesteuerung und den Regelsteuersatz an, da die Leistungen der A nicht im Katalog der Steuersatzermäßigungen genannt sind. Das Finanzgericht entschied ebenso.

Entscheidung

Nach der Rechtsprechung des EuGH sind Leistungen eines Reiseveranstalters, die nur die Unterkunft (z. B. in einer Ferienwohnung) und nicht die Beförderung des Reisenden umfassen, nicht von der An-



wendung der Margenbesteuerung ausgeschlossen. Zwar ist der Bundesfinanzhof dieser Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs bisher gefolgt, nunmehr hat er unter Berücksichtigung neuerer Rechtsprechung zur Haupt- und Nebenleistung jedoch Zweifel daran.

Die Überlassung einer Ferienwohnung unterliegt als kurzfristige Beherbergung von Fremden für sich betrachtet der Steuersatzermäßigung auf 7 %. Denn bei der Unterrichtung und Beratung durch das Reisebüro handelt es sich lediglich um eine Nebenleistung zur Hauptleistung.

Zur kombinierten Anwendung von Margenbesteuerung und Steuersatzermäßigung liegt noch keine Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs vor. Der Bundesfinanzhof hält die kombinierte Anwendung grundsätzlich für möglich. Für die kombinierte Anwendung spricht, den jeweiligen Umsatz eines Reisebüros darauf zu prüfen, ob nach dem Leistungsgegenstand dieses Umsatzes zugleich auch die Voraussetzungen der Steuersatzermäßigung erfüllt sind. Dagegen spricht, dass die "Umsätze von Reisebüros" als solche zu betrachten sind und bereits in dieser Eigenschaft von der Steuerermäßigung ausgeschlossen sein könnten, da sie nicht eigens im Anhang zur Richtlinie aufgeführt sind.

27. Wenn ein geplantes Projekt nicht verwirklicht wird: Gewerblicher Grundstückshandel oder Liebhaberei?

Hält ein Steuerpflichtiger ein verlustbringendes Grundstück und zeigt er weder Verkaufsbemühungen noch strukturiert er seinen Betrieb um oder gibt ihn auf, kann es zur Liebhaberei kommen.

Hintergrund

X erwarb im Jahr 1992 für 150.000 EUR ein 2.500 qm großes Grundstück. Er stellte einen Bauantrag für die Errichtung eines Büro- und Boardinghauses. Der Versuch, das Grundstück mit zu errichtendem Gebäude zu veräußern, scheiterte. In 1995 wurde der Bauantrag zurückgewiesen. Angedachte weitere Projekte (Verkauf zum Betrieb einer Tankstelle oder eines Outletcenters) zerschlugen sich. Trotz Inserierung im Internet wurde das Grundstück bis zum Jahr 2014 nicht verkauft.

Seit dem Jahr 1992 machte X Verluste aus dem Grundstück geltend. Für 2005 beantragte er wegen der Teilwertabschreibung des Grundstücks den Abzug eines gewerblichen Verlustes von rund 106.000 EUR. Das Finanzamt lehnte das ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof folgte den Argumenten des Finanzamts und wies die Klage ab. Denn auch wenn ursprünglich eine Gewinnerzielungsabsicht des X vorlag, kann diese nachträglich wieder entfallen. Das bewirkt keine Betriebsaufgabe, sondern einen erfolgsneutralen Strukturwandel vom Gewerbebetrieb zur Liebhaberei. Von diesem Zeitpunkt an sind die laufenden Ergebnisse ebenso irrelevant wie wenn die Gewinnerzielungsabsicht von Beginn an gefehlt hätte.

Im Streitfall war die Gewinnerzielungsabsicht schon vor 2005 nachträglich entfallen. Denn nachdem der Kaufinteressent das Projekt Ende 1994 abgesagt hatte, hatte sich der ursprüngliche Plan des X zerschlagen. Von da an begann eine kontinuierliche Verlustperiode. Das Grundstück verlor an Wert und es erwies sich als unmöglich, ein anderes gewinnbringendes Konzept zu finden. X reagierte auf die zunehmenden Vermarktungsschwierigkeiten nur unzureichend und unternahm nichts, was als geeignete Grundstücksentwicklungsmaßnahme verstanden werden konnte. X hat die Angelegenheit vielmehr im Wesentlichen sich selbst überlassen und sich nicht weiter um eine Baugenehmigung bemüht. Seine Aktivitäten erschöpften sich in einer durch die Realität nicht gedeckten Hoffnung, durch Inserate einen Zufallstreffer zu erzielen.

28. Mieter beschädigt Wohnung: Sofortabzug oder Abschreibung?



Verursacht der Mieter nach Anschaffung der vermieteten Immobilie schuldhaft einen Schaden, können die Aufwendungen für die Beseitigung als Werbungskosten sofort abziehbar sein und müssen nicht mit 2 % jährlich abgeschrieben werden.

Hintergrund

Die Klägerin hatte eine vermietete, mangelfreie Eigentumswohnung gekauft und war als Vermieterin in den Mietvertrag eingetreten. Nach Unstimmigkeiten mit der Mieterin kam es zur Kündigung des Mietverhältnisses. Bei der Rückgabe der Wohnung stellte die Klägerin fest, dass die Mieterin umfangreiche Schäden an der Wohnung verursacht hatte. Insbesondere waren Scheiben an Türen eingeschlagen, Bodenfliesen zerstört und Wände mit Schimmel befallen. Insgesamt beliefen sich die Schäden auf 20.000 EUR.

Da sie diesen Betrag bei der Mieterin wegen deren Zahlungsunfähigkeit nicht betreiben konnte, machte die Vermieterin die Kosten für die Beseitigung der Schäden als sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand geltend. Das Finanzamt war dagegen der Ansicht, dass es sich um anschaffungsnahe Herstellungskosten handelte und ein Sofortabzug nicht möglich war. Die Kosten könnten nur im Rahmen der Absetzungen für Abnutzung anteilig mit 2 % über einen Zeitraum von 50 Jahren geltend gemacht werden.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied zugunsten der Vermieterin.

Zu den Herstellungskosten, die der Absetzungen für Abnutzung unterliegen, gehören nach dem gesetzlichen Wortlaut sämtliche Aufwendungen für bauliche Maßnahmen, die für eine Instandsetzung und Modernisierung im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes anfallen, wie Schönheitsreparaturen oder die Herstellung der Betriebsbereitschaft.

Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung eines Schadens, der bei der Anschaffung nicht vorhanden war, sondern nachweislich erst später durch das schuldhafte Handeln des Mieters am Gebäude verursacht worden ist, werden jedoch nicht den anschaffungsnahe Herstellungskosten zugeordnet. Solche Aufwendungen können als Erhaltungsaufwand und damit als Werbungskosten sofort abgezogen werden.

29. Bei einer Verwertungskündigung müssen hohe Hürden überwunden werden

Bei einer Verwertungskündigung schauen die Gerichte ganz genau hin. Denn nur unter strengen Voraussetzungen ist die Kündigung eines Wohnraummietvertrags wegen einer beabsichtigten wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks zulässig.

Hintergrund

Die V-KG ist Vermieterin einer Wohnung. Sie hatte das Gebäude 2015 gekauft und war in den Mietvertrag eingetreten. Zudem ist sie Eigentümerin des Nachbargrundstücks, das an die S-KG verpachtet ist. Diese betreibt dort ein Modehaus. Beide Gesellschaften sind sowohl persönlich als auch wirtschaftlich miteinander verbunden.

Im Juni 2015 kündigte die Vermieterin den seit 2012 bestehenden Mietvertrag. Sie begründete dies mit dem Vorhaben, das Haus abzureißen und einen Neubau mit Gewerberäumen zur Erweiterung des Modehauses zu errichten. Ziel war es, durch die Verpachtung an die S-KG einen deutlich höheren Ertrag zu erwirtschaften mit den bisherigen Mietverhältnissen.

Entscheidung

Vor dem Bundesgerichtshof hatte die Kündigung keinen Bestand, sondern wurde für unwirksam erklärt. Die von der Vermieterin genannten Gründe reichten nicht aus, um eine Verwertungskündigung zu begründen.



Denn eine Verwertungskündigung ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass dem Eigentümer durch den Fortbestand des Mietverhältnisses ein erheblicher Nachteil entsteht. Neben den Belangen des Vermieters ist hier auch die Rechtsposition des Mieters zu berücksichtigen. Denn das Besitzrecht des Mieters wird von der grundgesetzlichen Eigentumsgarantie geschützt. Der Vermieter hat deshalb keinen uneingeschränkten Anspruch auf Gewinnoptimierung oder die Nutzungsmöglichkeit, die den größten wirtschaftlichen Vorteil bietet. Für eine Kündigung reicht es im vorliegenden Fall nicht aus, dass die Vermieterin mit einem Neubau langfristig Mieteinnahmen hätte sicherstellen können. Außerdem sind bei einer Verwertungskündigung nur solche erheblichen Nachteile zu berücksichtigen, die dem Vermieter selbst entstehen würden. Hier begründete die Vermieterin aber die Kündigung mit Nachteilen der Schwestergesellschaft. Das reichte für die Richter nicht aus.

30. So kann sich ein Vermieter gegen eine Vereitelung der Zwangsräumung absichern

Muss der Vermieter befürchten, dass der Mieter eine Räumung der Wohnung durch Gebrauchsüberlassung an Dritte verhindern will, kann er diese dem Mieter per einstweiliger Verfügung untersagen.

Hintergrund

Die Vermieterin einer Gaststätte erwirkte gegen die Mieterin im Mai 2017 ein Räumungsurteil. Der Versuch, die Mieträume räumen zu lassen, schlug fehl, weil der Gerichtsvollzieher einen Untermieter antraf. Die Vermieterin hält den Untermietvertrag, der auf den 1.11.2015 datiert ist, für ein Scheingeschäft und für rückdatiert, um die Vollstreckung der titulierten Räumungspflicht zu verhindern. Deshalb will die Vermieterin der Mieterin durch einstweilige Verfügung untersagen, die Räumlichkeiten unterzuvermieten oder den Besitz oder Gebrauch Dritten zu überlassen.

Das Landgericht wies den Antrag ab.

Entscheidung

Die Beschwerde der Vermieterin hatte Erfolg, sie kann den Erlass einer einstweiligen Verfügung verlangen.

Für den Antrag fehlt nicht das Rechtsschutzbedürfnis. Das wäre nur dann der Fall, wenn die Vermieterin ihr Rechtsschutzziel auf einfacherem und billigerem Weg erreichen könnte.

Ist ein Dritter im Besitz der herauszugebenden Räume, benötigt die Vermieterin zur Räumung entweder einen neuen Titel oder kann unter bestimmten Voraussetzungen die Umschreibung des Titels beantragen. Dieses Verfahren stellt aber keinen einfacheren Weg dar, sondern erschwert seinerseits die Zwangsvollstreckung.

Durch eine Klauselumschreibung auf einen weiteren Rechtsnachfolger entfielen aber nicht das Interesse der Vermieterin, eine weitere Rechtsnachfolge im Besitz schon im Ansatz zu verhindern.

Der erforderliche Verfügungsanspruch ergibt sich aus dem gesetzlich geregelten Recht des Eigentümers auf Schutz vor Beeinträchtigungen des Eigentums. Ausfluss dieses Rechts ist ein Herausgabeanspruch, der hier bestand. Nach Ende des Mietverhältnisses war die Mieterin nicht mehr zum Besitz der Räume berechtigt. Eine Abmahnung war nicht erforderlich, da das Mietverhältnis beendet war.

Die von der Vermieterin glaubhaft vorgetragene Umstände sprechen dafür, dass der Untermietvertrag zum Schein abgeschlossen und rückdatiert wurde, um die Zwangsvollstreckung zu vereiteln. Der Verstoß begründete die für einen Unterlassungsanspruch erforderliche Wiederholungsgefahr.

Auch der erforderliche Verfügungsgrund liegt vor. Denn es steht zu befürchten, dass die Verwirklichung des Räumungsanspruchs durch eine Veränderung des bestehenden Zustandes wesentlich erschwert wird.



31. Unberechtigte Untervermietung an Touristen: Erst die Abmahnung, dann die Kündigung

Wenn ein Mieter seine Wohnung unberechtigt zur Vermietung an Touristen anbietet, riskiert er eine Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung. Vor einer solchen Kündigung muss der Vermieter den Mieter allerdings abmahnen.

Hintergrund

Der Mieter hatte die gemietete Wohnung im Internet zur Vermietung an Urlauber angeboten. Die Vermieterin kündigte deshalb das Mietverhältnis fristlos wegen unerlaubter Untervermietung. Denn im Mietvertrag war vereinbart, dass eine Untervermietung oder sonstige Gebrauchsüberlassung der Mieträume oder von Teilen hiervon nur mit Einwilligung der Vermieterin erfolgen darf. Diese hatte die Vermieterin jedoch nicht erteilt.

Entscheidung

Die Räumungsklage der Vermieterin wurde vom Landgericht abgewiesen. Die Richter hielten die Kündigung für unwirksam.

Zwar liegt ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung vor, indem der Mieter die Mietsache unbefugt Dritten überlassen hatte. Bei einer Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag ist jedoch die Kündigung nach einer erfolglosen Abmahnung zulässig.

Diese war hier nicht entbehrlich. Denn das ist nur ausnahmsweise der Fall, wenn eine Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.

All dies war hier nicht der Fall.

Auch im Übrigen bestand kein besonderer Grund für eine sofortige Kündigung. Es lag keine solche schwere Pflichtverletzung des Mieters vor, dass der Vermieterin die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar gewesen wäre.

32. Verbilligte Vermietung: Möblierung muss berücksichtigt werden

Wer eine Wohnung verbilligt an Angehörige vermietet, sollte den Mietzins nicht zu niedrig ansetzen. Sonst droht eine Kürzung der geltend gemachten Kosten. Gut zu wissen: Wird eine teilmöblierte Wohnung überlassen, muss die Kaltmiete grundsätzlich um einen Möblierungszuschlag für Einbauküche, Waschmaschine und Trockner erhöht werden.

Hintergrund

Die Kläger vermieteten an ihren Sohn verbilligt eine Wohnung. Diese war mit einer Einbauküche ausgestattet. Darüber hinaus überließen sie ihm eine Waschmaschine und einen Trockner zur Nutzung. Das Finanzamt erhöhte die ortsübliche Vergleichsmiete um einen Möblierungszuschlag für die Einbauküche, Waschmaschine und Trockner i. H. d. monatlichen Abschreibung. Unter dem Strich ergab sich eine Entgeltlichkeitsquote von (damals) unter 75 %. Deshalb kürzte das Finanzamt die geltend gemachten Werbungskosten anteilig.

Entscheidung

Das Finanzgericht wies die Klage zurück und entschied, dass eine verbilligte Überlassung an Angehörige vorlag. Denn die Wohnung wurde nach seinen Berechnungen zu einem Mietzins von unter 75 % der ortsüblichen Miete überlassen.

Die ortsübliche Marktmiete lässt sich grundsätzlich dem örtlichen Mietspiegel entnehmen. Sie umfasst neben der Kaltmiete auch die umlagefähigen Betriebskosten. Zudem wird ein Möblierungszuschlag auf die Kaltmiete als üblich angesehen. Denn der Vermieter räumt bei einer möblierten Vermietung dem Mieter ein Mehr an Gebrauchsmöglichkeiten ein. Zwar gibt es unterschiedliche Ansätze dafür, wie die



Höhe des Zuschlags bestimmt werden kann. Dem Ansatz der Abschreibung von den Anschaffungskosten der mitvermieteten Sachen unter Berücksichtigung einer angemessenen Verzinsung von 4 % ist dabei zugunsten des Vermieters der Vorzug zu geben.

33. Haushaltsnahe Dienstleistungen auch im Pflegeheim möglich?

Wer in einer Seniorenresidenz einen eigenen Haushalt bewohnt, kann für die Pflege- und Betreuungsleistungen die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch nehmen.

Hintergrund

Die Mutter des Steuerpflichtigen lebte in einer Seniorenresidenz und bewohnte dort ein Einbettzimmer. Für die Pflege- und Betreuungsleistungen wurde die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen beantragt. Das Finanzamt lehnte dies ab und begründete dies damit, dass eine selbstständige Haushalts- und Wirtschaftsführung in dem Einbettzimmer nicht möglich war, da eine Küche bzw. eine Kochgelegenheit fehlte.

Entscheidung

Auch die Klage vor dem Finanzgericht hatte keinen Erfolg. Zwar kann die Steuerermäßigung grundsätzlich auch für die Inanspruchnahme von Pflege- und Betreuungsleistungen in Anspruch genommen werden, die einem Steuerpflichtigen wegen Unterbringung in einem Heim oder zur dauernden Pflege entstehen. Voraussetzung ist jedoch, dass ein Haushalt vorliegt.

Unter Haushalt ist die Wirtschaftsführung mehrerer in einer Familie zusammenlebender Personen oder einer einzelnen Person zu verstehen. Das Wirtschaften im Haushalt umfasst z. B. das Kochen, Wäsche waschen, Reinigung der Räume und ähnliche Tätigkeiten, die für die Haushaltung oder die Haushaltsmitglieder erbracht werden. Ein solcher Haushalt kann grundsätzlich auch von dem Bewohner einer Seniorenresidenz geführt werden. Die Räumlichkeiten müssen aber so ausgestattet sein, dass sie für eine Haushaltsführung geeignet sind. Erforderlich ist insbesondere, dass Bad, Küche, Wohn- und Schlafbereich individuell genutzt werden können und abschließbar sind. Diese Voraussetzungen lagen hier nicht vor, sodass die Steuerermäßigung nicht gewährt werden konnte.

34. Vermieter ist nicht Eigentümer: Gilt dann auch der Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete"?

Wird ein vermietetes Grundstück veräußert, geht das Mietverhältnis normalerweise auf den Erwerber über. Dies kann in Ausnahmefällen auch dann gelten, wenn Vermieter und Veräußerer nicht identisch sind.

Hintergrund

Der Mieter hatte im Jahr 2008 Räume von der E. Handels GmbH gemietet. Eigentümer war damals die E. Grundstücksgesellschaft GmbH. Die Handels GmbH war aus strategischen Gründen ins Leben gerufen worden und hat den Mietvertrag auf Anweisung der Grundstücks GmbH abgeschlossen. Die Grundstücks GmbH verwaltete die Immobilie und zog die Miete ein.

Im April 2011 verkaufte die Grundstücks GmbH die Immobilie und übertrug sämtliche Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen ab Übergabe auf den Erwerber. Dem Kaufvertrag war eine Mieterliste beigefügt.

Im September und Oktober 2013 kündigte der Erwerber die Mietverhältnisse. Zuvor hatte allerdings der Mieter bereits eine Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses bis 2018 ausgeübt.

Entscheidung



Die Räumungsklage des Erwerbers hatte keinen Erfolg. Ein Erwerber vermieteter Räume tritt anstelle des Veräußerers ein, wenn der Vermieter die Räume nach der Überlassung an den Mieter an einen Dritten veräußert. Zwar war vorliegend der Vermieter nicht auch der Eigentümer. Die gesetzliche Regelung ist hier jedoch entsprechend anwendbar. Denn die Vermietung ist mit Zustimmung des Eigentümers erfolgt, sie lag im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers und der Vermieter hatte kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses.

Durch den Grundsatz "Kauf bricht nicht Miete" will der Gesetzgeber hauptsächlich Mieter von Gewerberäumen davor schützen, bei einer Veräußerung des Grundstücks ihren Besitz am Mietobjekt zu verlieren. Dieser Gesetzeszweck greift auch, wenn ein Nichteigentümer den Mietvertrag in eigenem Namen, aber mit Zustimmung des Eigentümers abschließt. Das Interesse des Mieters, nach einem Wechsel der Eigentumsverhältnisse die gemieteten Räume unbeeinträchtigt weiter nutzen zu können, besteht unabhängig davon, ob er den Mietvertrag mit dem Eigentümer oder einer anderen Person mit Wissen und Einverständnis des Eigentümers geschlossen hat.

Zudem gingen die Kaufvertragsparteien von einem Übergang der Mietverträge auf die Erwerberin aus. Unter diesen Umständen ist es ausnahmsweise gerechtfertigt, den Mietvertrag so zu behandeln, als habe die veräußernde Grundstücks GmbH den Mietvertrag abgeschlossen.

Die Erwerberin des Grundstücks ist somit als Vermieterin in den bis 2018 laufenden Mietvertrag eingetreten. Eine vorzeitige ordentliche Kündigung war nicht möglich, sodass die Räumungsklage keinen Erfolg hatte.

35. Eigentümer haften nicht für die Wurzeln ihrer Bäume

Beschädigt ein Baum mit seinen Wurzeln einen Abwasserkanal und kommt es dadurch auf dem Nachbargrundstück zu Überschwemmungen, haftet der Eigentümer des Baumgrundstücks nur unter besonderen Umständen für die entstandenen Schäden. Wie weit seine Kontrollpflicht reicht, kommt auf den Einzelfall an.

Hintergrund

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Hausgrundstücks. Dieses ist an das städtische Kanalnetz angeschlossen und grenzt an einen Platz, der der Stadt gehört. Auf dem Platz steht eine Kastanie.

Bei einem starken Regen konnte die Kanalisation die Wassermassen nicht mehr ableiten, weil Wurzeln der Kastanie in den Kanal eingewachsen waren. Damit war dessen Aufnahmefähigkeit eingeschränkt, wodurch ein Rückstau auf das Grundstück der Klägerin entstand und ihr Keller überschwemmt wurde. Von der Stadt verlangt die Klägerin Schadensersatz von 20.000 EUR.

Entscheidung

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs kann hier nicht ausgeschlossen werden, dass die Stadt als Eigentümerin des Baumgrundstücks ihre Verkehrssicherungspflicht verletzt hat. Allerdings hängt es von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, ob und inwieweit ein Grundstückseigentümer prüfen muss, ob die Wurzeln seiner Bäume in die Kanalisation eingewachsen sind. Entscheidend ist, wie nah der Baum an der Kanalisation steht, um welche Baumart es sich handelt, wie alt der Baum ist und ob es sich um einen Flach-, Herz- oder Tiefwurzler handelt. Welche Kontrollen der Eigentümer konkret durchführen muss, hängt davon ab, was im Einzelfall für ihn zumutbar ist. Einen Kanal muss ein Eigentümer normalerweise nicht prüfen, weil er zu diesem in den allermeisten Fällen keinen Zugang haben wird.

Im vorliegenden Fall bestand jedoch die Besonderheit, dass die Stadt Betreiberin des Kanalnetzes war. Sie hatte damit Zugang zum gesamten von der Kastanie ausgehenden Gefahrenbereich. Wären die eingewachsenen Wurzeln bei der Kanalinspektion erkennbar gewesen, hätte die Stadt diese besei-



tigen müssen. Ob dies der Fall war, muss nun das Oberlandesgericht klären. Der Bundesgerichtshof verwies den Fall dahin zurück.

36. Wohnungseigentum: Welche Form muss die Zustimmung zu einer Veräußerung haben?

Der Verkäufer einer Wohnung kann die Erteilung der Zustimmungserklärungen in öffentlich beglaubigter Form verlangen, auch wenn die Wohnungseigentümer der Veräußerung bereits mit einem verkündeten Umlaufbeschluss zugestimmt haben.

Hintergrund

Alle Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft stimmten in einem Umlaufbeschluss der Veräußerung eines Wohnungseigentums zu. Der Umlaufbeschluss wurde verkündet und nicht angefochten. Ihre Zustimmungserklärungen gaben sämtliche Eigentümer – bis auf einen – in öffentlich beglaubigter Form, also mit Beglaubigung der Unterschriften durch einen Notar, ab. Die Verkäufer fordern von den Eigentümern, deren Zustimmung nicht dieser Form vorliegt, dies entsprechend nachzuholen.

Entscheidung

Die Klage der Verkäufer hatte Erfolg. Das Landgericht entschied, dass die beklagten Eigentümer ihre bereits erteilte Zustimmung in öffentlich beglaubigter Form abgeben müssen.

Die Zustimmung bedarf der öffentlichen Beglaubigung, ohne sie kann die Veräußerung der Wohnung nicht im Grundbuch eingetragen werden. Ihre Zustimmung zum Verkauf hatten die Eigentümer bereits im Rahmen des Beschlusses erteilt. Als Nebenpflicht aus dem Gemeinschaftsverhältnis folgt die Erteilung der Zustimmung in beglaubigter Form.

37. Wenn der Mieter stirbt: Kann der Vermieter für die Räumung einen Nachlasspfleger bestellen?

Stirbt ein Mieter und sind dessen Erben nicht bekannt, darf der Vermieter die Bestellung eines Nachlasspflegers beantragen, um so seinen Räumungsanspruch durchzusetzen. Ob Nachlassvermögen vorhanden ist, spielt keine Rolle.

Hintergrund

Der Mieter einer Wohnung war verstorben. Die Erben waren nicht bekannt. Der Vermieter beantragte deshalb beim Nachlassgericht die Bestellung eines Nachlasspflegers, um damit seinen Anspruch auf Rückgabe der Wohnung durchzusetzen. Das Nachlassgericht lehnte den Antrag jedoch ab und begründete dies mit dem Argument, dass kein Nachlassvermögen vorhanden war. Der Vermieter legte dagegen Beschwerde ein.

Entscheidung

Die Beschwerde des Vermieters hatte Erfolg, da die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anordnung einer Nachlasspflegschaft im vorliegenden Fall erfüllt waren. Die Erben des Mieters waren unbekannt. Dem Vermieter ging es nun darum, seinen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache gegen den Nachlass durchzusetzen.

Dass kein Nachlassvermögen existierte, stand der Anordnung einer Nachlasspflegschaft nicht entgegen. Die Nachlasspflegschaft ist vielmehr anzuordnen, sobald die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Darüber hinaus ist es nicht erforderlich, dass gegen den Nachlass Zahlungsansprüche erhoben werden. Ein Nachlasspfleger kann also auch bestellt werden, damit der Vermieter seinen Anspruch auf Rückgabe der Mietsache geltend machen kann.

38. Betriebskostenabrechnung darf auf mehrere Seiten verteilt sein



Einem Mieter ist es zuzumuten, wenn er bei einer Betriebskostenabrechnung hin- und herblättern muss, um die auf mehrere Seiten verteilten Rechenschritte nachvollziehen zu können. Eine solche Abrechnung ist nicht formell fehlerhaft.

Hintergrund

Die Vermieter einer Wohnung erstellten für die Jahre 2013 und 2014 Betriebskostenabrechnungen.

Die Abrechnungen bestanden jeweils aus mehreren Seiten. Jeweils auf der ersten Seite werden 15 genau bezeichnete Kostenpositionen mit den darauf für das gesamte Anwesen jährlich entfallenden Beträgen aufgelistet. Auf der zweiten Seite werden diese Kosten jeweils unter Angabe der Ziffern von der ersten Seite einer von 4 Umlagearten zugeordnet. Im Anschluss sind die auf die jeweilige Umlageart entfallenden Gesamtbeträge angegeben. Die Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten war jeweils separat beigefügt.

Auf der darauffolgenden Seite sind schließlich die nach den 4 Umlagearten jeweils anteilig auf den Mieter entfallenden Beträge aufgeführt und addiert.

Die sich aus diesen Abrechnungen ergebenden Nachzahlungen wollten die Mieter nicht zahlen. Die Vorinstanz urteilte, dass die Abrechnungen zu kompliziert und daher formell nicht ordnungsgemäß waren.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied dagegen, dass die Betriebskostenabrechnungen formell ordnungsgemäß waren, da sie den allgemeinen gesetzlichen Anforderungen entsprachen, insbesondere eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthielten. Entscheidend ist dabei, ob durch die Angaben in der Betriebskostenabrechnung es dem Mieter möglich ist, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen. In der Abrechnung müssen mindestens die Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, eine Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der geleisteten Vorauszahlungen genannt sein.

Die vorliegenden Abrechnungen erfüllen diese Anforderungen.

Nicht beanstandet haben die Richter, dass der Mieter, um die auf der dritten Seite der Abrechnung auf ihn entfallenden Kostenanteile nachzuvollziehen, auf die beiden vorhergehenden Seiten zurückblättern und die auf 3 Seiten enthaltenen Angaben gedanklich zusammenführen musste. Denn die Zusammenhänge erschließen sich bei verständigem Lesen ohne Weiteres auch einem Laien.

39. Wohnungseigentum: Ohne sorgfältige Planung kein wirksamer Beschluss über die Dämmung

Will eine Wohnungseigentümergeinschaft über eine durchzuführende Fassadendämmung beschließen, muss vorher ein Sanierungskonzept vorliegen. Vor allem muss geklärt sein, wie die Dämmung bei den vorhandenen Balkonen gestaltet werden soll.

Hintergrund

Die Wohnungseigentümer beschlossen mit Stimmenmehrheit, die Fassade der Wohnungseigentumsanlage dämmen zu lassen und ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines Leistungsverzeichnisses, der Auftragsvergabe, der Bauüberwachung und der Abnahme zu beauftragen. Die Maßnahme mit einem Auftragsvolumen von 150.000 EUR sollte aus der Instandhaltungsrücklage finanziert werden. Die Entscheidung über die ausführende Firma sowie das Farbkonzept sollte in einer außerordentlichen Eigentümerversammlung getroffen werden.

Diese Beschlüsse wurden von 2 Wohnungseigentümern angefochten. U. a. bemängeln sie, dass es für die Geländer der Balkone, die an der Fassade befestigt sind, keine konstruktive Lösung gibt, wie sich



Feuchtigkeit und Schimmelbildung vermeiden lassen. Die Maßnahme war deshalb ihrer Ansicht nach nicht ausreichend geplant.

Entscheidung

Die Anfechtungsklage der beiden Wohnungseigentümer hatte Erfolg. Nach Ansicht des Gerichts widersprechen die angefochtenen Beschlüsse einer ordnungsgemäßen Verwaltung.

Denn sie wurden gefasst, ohne dass zuvor ein hinreichendes Sanierungskonzept erarbeitet wurde, vor allem in Bezug auf die Balkone. Diesbezüglich war insbesondere nicht geklärt, wie diese gedämmt werden müssen.

Zwar sollte ein Ingenieurbüro mit den Planungsleistungen beauftragt werden. Allerdings wurde die Dämmung der Fassade unabdingbar und ohne konkrete Ausgestaltung abschließend beschlossen. Nur die Auswahl der ausführenden Firma und die Farbauswahl waren einem weiteren Beschluss vorbehalten, nicht aber, wie im Hinblick auf die Konstruktion der Balkone verfahren wird.

40. Vermietung: Nutzungsentschädigung nur bei Rücknahmewillen

Ein Mieter muss an den Vermieter keine Nutzungsentschädigung bezahlen, wenn dieser die Wohnung nach dem Ende des Mietverhältnisses nicht zurücknehmen will. Nur für eine tatsächliche Nutzung der Wohnung oder eine sonstige Bereicherung muss der Mieter aufkommen.

Hintergrund

Der Mieter hatte die Wohnung im Jahr 2000 allein angemietet. Er bewohnte sie bis 2010 gemeinsam mit seiner Ehefrau. Nach seinem Auszug überließ er seiner Frau, von der er sich später scheiden ließ, alle Schlüssel. Die Miete zahlte er bis Juni 2014 weiter. Im Mai 2014 kündigte er den Mietvertrag zum 31.8.2014.

Die Vermieterin war dagegen der Ansicht, dass die alleinige Kündigung unwirksam war und forderte weiter die Mietzahlungen. Bis einschließlich Dezember 2014 zahlte der Mieter jeweils die Hälfte der vereinbarten Miete. Dann stellte er die Zahlungen ein.

Die Vermieterin verlangt die Zahlung der restlichen Mieten für 2014 und künftige Mietzahlung ab dem 1.1.2015.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass das Mietverhältnis durch die Kündigung des Mieters zum 31.8.2014 beendet wurde. Denn die Ehefrau des Mieters war nicht Partei des Mietvertrags und musste deshalb auch keine Kündigungserklärung abgeben. Der Mieter schuldete daher die Miete nur bis August 2014.

Ein Anspruch der Vermieterin auf Nutzungsentschädigung ab September 2014 besteht nicht. Denn der Mieter hat der Vermieterin die Wohnung nicht vorenthalten, auch wenn er die Wohnung nicht zurückgegeben hat. Denn vorliegend war der Wille der Vermieterin nicht auf die Rückgabe der Mietsache gerichtet, da sie vom Fortbestehen des Mietverhältnisses ausging. Und solange ein Vermieter den Mietvertrag nicht als beendet ansieht, will er auch keine Räumung verlangen und damit die Mietsache nicht zurücknehmen.

Die Vermieterin kann aber möglicherweise nach bereicherungsrechtlichen Grundsätzen Ansprüche gegen den Mieter haben. Da der Mieter die Wohnung nicht mehr selbst genutzt hat, kommt ein Bereicherungsanspruch nur in Betracht, wenn er durch die Überlassung der Wohnung an seine geschiedene Ehefrau Einkünfte erzielt oder eigene Aufwendungen, etwa in Form von sonst zu zahlendem Unterhalt, erspart hat.

Ob dies der Fall ist, muss das Landgericht klären. Der Bundesgerichtshof verwies den Rechtsstreit an dieses zurück.



41. Was passiert mit größeren Erhaltungsaufwendungen nach Wegfall des Nießbrauchs?

Darf der Erbe Erhaltungsaufwendungen, die der Erblasser getragen und auf mehrere Jahre verteilt hatte, bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen? Das Finanzgericht Berlin-Brandenburg hat da so seine Zweifel.

Hintergrund

Der Steuerpflichtige hatte von seiner Mutter im Jahr 2010 ein vermietetes Objekt unentgeltlich erworben. Dabei hatte sich die Mutter ein lebenslängliches Nießbrauchsrecht vorbehalten. Als Nießbraucherin hatte sie größere Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre verteilt. Dieser Verteilungszeitraum war im Todeszeitpunkt noch nicht abgelaufen. Der Steuerpflichtige wollte die auf mehrere Jahre verteilten größeren Erhaltungsaufwendungen seiner Mutter bis zum Ablauf des Verteilungszeitraums als Werbungskosten bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend machen, was das Finanzamt jedoch ablehnte.

Entscheidung

Das Finanzgericht gewährte dem Steuerpflichtigen die Aussetzung der Vollziehung. Zum einen hielt es die Rechtsfrage, ob eine Fortsetzung der Verteilung von größerem Erhaltungsaufwand durch den Erben möglich ist, für nicht endgültig geklärt. Zum anderen sah es ausreichende ernstliche Zweifel.

Die Richter halten eine besondere Regelung für erforderlich, damit der Übergang der nicht verbrauchten Erhaltungsaufwendungen auf den Erben ermöglicht wird. Die derzeitige gesetzliche Regelung regelt aber nur den Fall der Veräußerung, der Einbringung in ein Betriebsvermögen sowie die Beendigung der Nutzung zur Einkunftserzielung während des Verteilungszeitraums, nicht aber den Eintritt des Erbfalls vor Ablauf des Verteilungszeitraums. Ob es andere Vorschriften gibt, die hierfür als Rechtsgrundlage gesehen werden können, hielt das Finanzgericht für zweifelhaft.

42. Vermietung und Verpachtung: Betrugsschaden kann zu den Werbungskosten gehören

Veruntreut ein Makler Aufwendungen, die zur Anschaffung eines Vermietungsobjekts hätten führen sollen, gehört der dadurch entstandene Schaden zu den Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Hintergrund

Der Kläger beabsichtigte, ein Villengrundstück zu erwerben und teilweise zu vermieten. Der Immobilienmakler X spiegelte dem Kläger vor, von der Verkäuferin mit dem Verkauf beauftragt worden zu sein und verlangte die Übergabe des Kaufpreises in bar. Daraufhin übergab der Kläger im Jahr 2000 dem X 3,5 Mio. DM als Kaufpreis, 400.000 DM als Provision und 100.000 US-\$ als Handgeld in bar. X verwendete das gesamte Geld jedoch für sich. Er wurde strafrechtlich belangt und zur Rückzahlung verurteilt. Der Kläger erwarb schließlich doch noch in 2000 das Grundstück und vermietete es ab 2003 teilweise.

Den auf den vermieteten Gebäudeteil entfallenden Betrugsschaden machte der Kläger als vorab entstandene Werbungskosten bei seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Sowohl das Finanzamt als auch das Finanzgericht lehnten dies ab. Denn ihrer Ansicht nach fehlte es an einer vertraglichen Verpflichtung gegenüber der Veräußerin und damit an einem objektiven Zusammenhang der Zahlungen mit den später erzielten Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied jedoch zugunsten des Klägers. Denn bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung können vorab entstandene Werbungskosten abgezogen werden, sobald sich der Steuerpflichtige endgültig entschlossen hat, durch Vermieten Einkünfte zu erzielen. Hat der Steu-



erpflichtige noch kein Objekt, muss sich die Absicht auch darauf richten, ein Objekt in absehbarer Zeit anzuschaffen oder herzustellen.

Das Fehlen einer verbindlichen rechtlichen Grundlage schließt den wirtschaftlichen Zusammenhang der Aufwendungen mit der beabsichtigten Vermietung nicht aus. Voraussetzung für die Abziehbarkeit ist lediglich, dass sich der Steuerpflichtige endgültig zum Erwerb und zur Vermietung entschlossen hat. Daran besteht vorliegend kein Zweifel. Dass der Kläger das Objekt nach wenigen Monaten tatsächlich erworben hat, lässt darauf schließen, dass er von Anfang an zum Erwerb entschlossen war.

43. Wärmehähler fehlt: Darf der Mieter deshalb die Heizkostenrechnung kürzen?

Darf ein Mieter eine Abrechnung von Heizung und Warmwasser um 15 % kürzen, weil der Vermieter die auf die Warmwasserversorgung entfallende Wärmemenge nicht mit einem Wärmehähler erfasst hat? Das Landgericht Berlin sagt nein.

Hintergrund

Der Vermieter hatte in der Betriebskostenabrechnung u. a. die Heiz- und Warmwasserkosten abgerechnet. Der Vermieter rechnete nach Verbrauch ab, allerdings war entgegen der Heizkostenverordnung die auf die Warmwasserversorgung entfallene Wärmemenge nicht mittels eines Wärmehählers erfasst worden. Die Mieter verlangen deshalb eine Kürzung der Kosten für Heizung und Warmwasser um 15 %. Der Vermieter lehnte eine Rückzahlung ab.

Entscheidung

Das Landgericht entschied, dass die Mieter keine Rückzahlung verlangen können, da ihnen kein Kürzungsrecht zusteht.

In den Fällen, in denen die Kosten der Versorgung mit Wärme oder Warmwasser entgegen den Vorschriften der Heizkostenverordnung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet worden sind, ist der Nutzer berechtigt, diese Kosten anteilig um 15 % zu kürzen. Die Voraussetzungen für eine Kürzung sind hier jedoch nicht erfüllt. Ein Kürzungsrecht entsteht nämlich nur, wenn entgegen der Vorschriften der Heizkostenverordnung verbrauchsunabhängig abgerechnet wird, nicht aber wenn die Abrechnung aus sonstigen Gründen fehlerhaft ist.

Zwar mag der verbrauchsabhängige Teil der Abrechnung den Vorgaben der Heizkostenverordnung nicht entsprechen. Das ändert jedoch nichts daran, dass die Abrechnung trotzdem verbrauchsabhängig erfolgt ist. Die Abrechnung wird durch den Formverstoß nicht zu einer verbrauchsunabhängigen Abrechnung.

44. Ein Vermieter darf nicht streichen, wie er will

Auch wenn der Vermieter zur Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, muss er beim Streichen die Farbwünsche des Mieters berücksichtigen. Das gilt insbesondere dann, wenn ihm hierdurch keine Mehrkosten entstehen.

Hintergrund

Im Mietvertrag zwischen den Parteien ist die Pflicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf den Mieter übertragen worden. Für den Anstrich ist also der Vermieter zuständig. Er bot dem Mieter an, Wände und Decken in Gelbtönen zu streichen. Dies lehnte der Mieter jedoch ab. Er verlangt vom Vermieter, die Wände und Decken in der Wohnung weiß zu streichen, was wiederum der Vermieter ablehnt.

Entscheidung



Das Landgericht entschied den Streit um die Farbe zugunsten des Mieters. Zwar obliegt die Durchführung der Schönheitsreparaturen dem Vermieter. Der Mieter kann jedoch verlangen, dass der Anstrich in weißer Farbe ausgeführt wird.

Die Wohnung ist ein verfassungsrechtlich geschützter, räumlich abgegrenzter Bereich zur eigenverantwortlichen und selbstbestimmten Lebensgestaltung. Dem Mieter ist deshalb ein weitgehender Ermessensspielraum in Bezug auf sein Gebrauchsrecht und damit auch die geschmackliche Dekoration der Mieträume zuzugestehen. Dazu gehört insbesondere die farbliche Gestaltung der Wohnräume, wobei sogar eine extreme Farbwahl zulässig ist.

Der Vermieter ist nicht berechtigt, Schönheitsreparaturen in eigenwilliger Farbgebung auszuführen. Er muss den Farbwünschen des Mieters nachkommen. Allerdings gilt dies nur, wenn für ihn hierdurch insbesondere keine Mehrkosten entstehen. Dass dem Vermieter durch einen weißen anstelle eines gelben Anstrichs Mehrkosten entstehen, war im vorliegenden Fall nicht ersichtlich.

45. Gartenpflege: Welche Arbeiten muss der Mieter durchführen und welche nicht?

Ist in einem Mietvertrag die Gartenpflege nicht näher konkretisiert, muss der Mieter nur einfache Arbeiten wie Rasenmähen und Unkrautjäten durchführen. Weitere Vorgaben darf der Vermieter nur machen, wenn der Garten zu verwahrlosen droht.

Hintergrund

Laut Mietvertrag müssen die Mieter die Gartenpflege übernehmen. Welche Arbeiten dazu gehören, ist jedoch nicht näher beschrieben. Bäume, Sträucher und Hecken im Garten schnitten die Mieter nicht. Nachdem die Mieter die Gehölze trotz einer Abmahnung des Vermieters nicht zurückschnitten, beauftragte dieser einen Gartenbaubetrieb mit den Arbeiten. Die Kosten von 1.300 EUR verlangte der Vermieter von den Mietern zurück.

Die Mieter sind jedoch der Meinung, dass der Schnitt der Gehölze nicht zur Gartenpflege gehört, sondern vom Vermieter ausgeführt werden müsse.

Entscheidung

Mit seiner Klage war der Vermieter nicht erfolgreich. Die Richter waren der Ansicht, dass die Formulierung "Gartenpflege übernimmt der Mieter" nur bedeutet, dass dieser einfache Arbeiten durchführen muss. Dazu gehören Arbeiten wie Rasenmähen, Unkrautjäten und das Entfernen von Laub, nicht jedoch übergeordnete Arbeiten wie der Schnitt von Bäumen, Hecken und Sträuchern.

Im vorliegenden Fall lag auch keine Verwilderung des Gartens vor. Und solange keine Verwahrlosung des Gartens droht, hat der Vermieter kein Direktionsrecht bezüglich der Gartenpflege.

46. Vorgetäuschter Eigenbedarf: Schadensersatzansprüche verjähren innerhalb von 3 Jahren

Wer wegen eines vorgetäuschten Eigenbedarfs Schadensersatzansprüche geltend machen will, sollte die Verjährungsfrist von 3 Jahren im Auge behalten. Diese beginnt mit dem Ende des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mieter die zugrunde liegenden Tatsachen kannte.

Hintergrund

Die Vermieterin kündigte das Mietverhältnis zum 30.4.2012, da sie die Wohnung für ihren Sohn benötigte. Zunächst weigerte sich der Mieter, aus der Wohnung auszuziehen. Die Vermieterin erhob deshalb Räumungsklage. Kurz darauf zog der Mieter aus der Wohnung aus. Für die neue Wohnung, die er ab dem 1.12.2012 bewohnte, muss er allerdings eine höhere Miete zahlen als bisher.



Nachdem die Räumungsklage der Vermieterin abgewiesen worden war, verlangte der Mieter Schadensersatz, und zwar Ersatz der Umzugskosten von 6.800 EUR sowie die Mietdifferenz von 3.500 EUR. Er begründete dies damit, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war, da der Sohn der Vermieterin nie in die Wohnung einzog. Darüber hinaus hatte die Vermieterin ihm keine freigeordnete Alternativwohnung angeboten. Die Klage ging am 1.1.2016 bei Gericht ein. Die Vermieterin beruft sich u. a. auf Verjährung.

Entscheidung

Mit seiner Klage auf Schadensersatz hat der Mieter keinen Erfolg, da seine Ansprüche verjährt sind. Ersatzansprüche des Mieters wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs verjähren innerhalb von 3 Jahren. Die Frist beginnt mit Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Mieter von den Umständen, die den Anspruch begründen, und der Person des Schuldners gewusst hat. Diese Voraussetzungen lagen schon im Jahr 2012 vor. Die Verjährung begann also mit Ablauf des Kalenderjahres 2012. Der Anspruch war spätestens mit dem freiwilligen Auszug des Mieters und dem Einzug in die neue Wohnung entstanden, da zu diesem Zeitpunkt für den Mieter feststand, dass ihm durch den Umzug und die höhere Miete ein Schaden entsteht.

Somit waren die Ansprüche auf Schadensersatz mit Ablauf des Jahres 2015 verjährt. Die erst am 1.1.2016 bei Gericht eingegangene Klage kam zu spät.

47. Umstrukturierungen: Wann darf die Steuerbegünstigung bei der Grunderwerbsteuer gewährt werden?

Verschafft die Steuerbegünstigung für Umstrukturierungen im Konzern einen unzulässigen selektiven Vorteil? Der Bundesfinanzhof meint Nein, legt die Frage aber zur Sicherheit dem Europäischen Gerichtshof vor.

Hintergrund

Die A-AG hielt 100 % der Anteile an ihrer Tochtergesellschaft T-GmbH. Diese war Alleingesellschafterin der E-GmbH. Im Jahr 2012 übertrug die T-GmbH ihr Vermögen als Ganzes inklusive Grundstücke auf die A-AG. Durch diese Verschmelzung durch Aufnahme erlosch die T-GmbH und die A-AG war seitdem Alleingesellschafterin der E-GmbH.

Das Finanzamt wertete den Übergang der Grundstücke auf die A-AG als einen Erwerbsvorgang, der der Grunderwerbsteuer unterliegt. Die Steuerbegünstigung, nach der für bestimmte steuerbare Erwerbe aufgrund einer Umwandlung (z. B. Verschmelzung) die Grunderwerbsteuer nicht erhoben wird, wenn an der Umwandlung ein herrschendes Unternehmen und eine abhängige Gesellschaft beteiligt sind und die Beteiligung i. H. v. mindestens 95 % innerhalb von 5 Jahren vor und nach der Umwandlung besteht, gewährte das Finanzamt nicht.

Das Finanzgericht gab der Klage statt und bewilligte die Steuerbegünstigung.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof sieht die Voraussetzungen für die Steuerbegünstigung ebenfalls als erfüllt an und legt die Vorschrift, deren Zweck darin besteht, Umstrukturierungen zu erleichtern, weit aus. Die 5-Jahresfristen können nach Ansicht der Richter nur maßgebend sein, soweit sie aufgrund der Umwandlung auch eingehalten werden können. Die Steuerbegünstigung ist zu gewähren, auch wenn nach der Verschmelzung die Beteiligung an der abhängigen Gesellschaft nicht mehr besteht und die Frist gerade wegen der Verschmelzung nicht eingehalten werden kann. Vorliegend konnte die A-AG die Frist bezüglich der Beteiligung an der T-GmbH wegen der Beendigung der T-GmbH nicht einhalten.

Der Bundesfinanzhof hegt jedoch Zweifel, ob die Steuerbegünstigung eine unionsrechtlich verbotene Beihilfe darstellt. Wenn eine Umstrukturierung innerhalb eines Konzerns nicht mittels Umwandlung,



sondern durch andere Maßnahmen durchgeführt wird, fällt dies nicht unter die Steuerbegünstigung. Darüber hinaus ist ein Unternehmen von der Steuerbegünstigung ausgeschlossen, wenn es vor der Umwandlung nicht 5 Jahre an der abhängigen Gesellschaft beteiligt war. Das könnten Indizien dafür sein, dass die Beschränkung auf Umwandlungen selektiv ist. Insgesamt sieht der Bundesfinanzhof aber die Steuerbegünstigung nicht als selektive Beihilfe an. Die Entscheidung des Finanzgerichts wäre danach rechtmäßig und die Revision des Finanzamts unbegründet.

Der Bundesfinanzhof trifft keine Entscheidung in der Sache, sondern legt die Problematik dem Europäischen Gerichtshof vor.

48. Unentgeltliche Übertragung: Bei Vorbehaltsnießbrauch nicht mehr steuerneutral

Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Betrieb steuerneutral übertragen werden. Das gilt allerdings nicht, wenn die wesentliche Betriebsgrundlage aufgrund eines vorbehaltenen Nießbrauchs vom Übertragenden weiterhin gewerblich genutzt wird. In diesem Fall liegt keine gewinnneutrale Betriebsübertragung vor.

Hintergrund

M ist Eigentümerin eines bebauten Grundstücks. In dem Gebäude befinden sich eine Gaststätte sowie vermietete Wohnungen und Büros. Die Einkünfte aus der Verpachtung der Gaststätte erklärte sie als gewerbliche Einkünfte. Im Jahr 2005 übertrug M das Grundstück unter Vorbehalt eines Nießbrauchsrechts unentgeltlich auf ihren Sohn S und behandelte die Einkünfte aus der Verpachtung für dieses Jahr weiterhin als laufende gewerbliche Einkünfte. Da es sich bei dem Grundstück um die einzige wesentliche Betriebsgrundlage handelte, kam das Finanzamt zu dem Ergebnis, dass die Übertragung zu einer Betriebsaufgabe führte und deshalb ein Aufgabegewinn entstand. Ab der Übertragung erzielte M Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dieser Auffassung folgte das Finanzgericht und wies die Klage der M ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof bestätigte das Finanzgerichtsurteil.

Zwar kann auch ein ruhender, verpachteter und noch nicht aufgegebener Betrieb Gegenstand einer gewinnneutralen Betriebsübertragung sein. Die entsprechende Regelung setzt allerdings zusätzlich voraus, dass der Übertragende seine bisherige gewerbliche Tätigkeit einstellt. Daran fehlt es hier. Denn M verpachtete bzw. vermietete die einzige wesentliche Betriebsgrundlage, das Grundstück, aufgrund des ihr vorbehaltenen Nießbrauchs weiterhin selbst.

Die wirtschaftliche Einheit, die bewahrt werden soll, ist untrennbar mit der Tätigkeit des Betriebsinhabers verbunden. Ist der frühere Betriebsinhaber weiterhin unter Einsatz des übertragenen Betriebsvermögens tätig, kann daher die wirtschaftliche Einheit nicht übergegangen sein. Behält sich der Eigentümer den Nießbrauch vor, ist damit – solange der Nießbrauch besteht – die wirtschaftliche Einheit nicht gegeben und der Grund für eine steuerneutrale Betriebsübertragung nicht erfüllt. Dementsprechend handelt es sich bei der Übertragung des Grundstücks um eine gewinnrealisierende Entnahme, die zur Aufdeckung der stillen Reserven führt.

49. Geschenke an Geschäftsfreunde: 35-EUR-Grenze gilt auch für die übernommene Steuer

Wer einem Geschäftsfreund ein Geschenk macht und die dafür fällige pauschale Steuer übernimmt, sollte aufpassen: Denn die Übernahme der Steuer gilt ebenfalls als Geschenk, für das die Höchstgrenze von 35 EUR gilt. Wird diese überschritten, ist gar nichts mehr abziehbar.

Hintergrund



Der Kläger war als Konzertveranstalter tätig und verteilte Freikarten an Geschäftspartner. Bei einer Außenprüfung stellte das Finanzamt fest, dass K für diese Freikarten keine Pauschalierung vorgenommen hatte. Den entsprechenden Steuerbetrag entrichtete er nachträglich und machte ihn als Betriebsausgaben geltend. Das Finanzamt gewährte den Betriebsausgabenabzug jedoch nicht. Das Finanzgericht war der Ansicht, dass mit der Übernahme der Steuer der Unternehmer dem Beschenkten einen weiteren Vorteil zuwendet, und wies die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof bestätigte das Urteil des Finanzgerichts und kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass in der übernommenen Steuer ein weiteres Geschenk zu sehen ist.

Grundsätzlich gilt: Aufwendungen für Geschenke an Personen, die nicht Arbeitnehmer des Steuerpflichtigen sind, dürfen den Gewinn nicht mindern, wenn die Anschaffungskosten oder Herstellungskosten der im Wirtschaftsjahr zugewendeten Gegenstände insgesamt 35 EUR übersteigen. Dieser Betrag war im vorliegenden Fall mit dem Wert der Freikarte zuzüglich der Pauschalsteuer überschritten.

Übt der Schenkende sein Pauschalierungswahlrecht aus, wird er Schuldner der pauschalen Einkommensteuer. Der Empfänger muss dann den Wert des Geschenks nicht mehr selbst versteuern. In dieser Befreiung von der Einkommensteuerschuld liegt ein vermögenswerter Vorteil, den der Zuwendende dem Empfänger verschafft, und zwar zusätzlich zu dem pauschal besteuerten Geschenk.

Betrieblich veranlasste Geschenke dienen dazu, das Ansehen des Zuwendenden zu stärken oder eine Geschäftsbeziehung zu pflegen bzw. anzubahnen. Diese Zwecke würden vereitelt, wenn der Empfänger die entsprechende Steuer aufzubringen hätte. Es ist deshalb gerechtfertigt, das Geschenk und auch geschenkte Steuer zusammen zu betrachten und gleich zu behandeln.

50. Rückwirkendes Ereignis: Was gilt bei der Rückabwicklung eines nicht komplett erfüllten Vertrags?

Eine Rückabwicklung eines Vertrags, der nicht komplett erfüllt ist, gilt nun als rückwirkendes Ereignis. Dies hat der Bundesfinanzhof entschieden und damit seine bisherige Rechtsprechung geändert.

Hintergrund

Der Ehemann M der Klägerin war an mehreren Kapitalgesellschaften wesentlich beteiligt. Im Jahr 1998 verkaufte er die Anteile an eine andere Kapitalgesellschaft, bis auf einen. Der Kaufpreis wurde gestundet. Im Jahr 2001 vereinbarten die Vertragsparteien die Rückabwicklung sämtlicher Verträge. In den Jahren 2002 und 2004 erhielt M Ausschüttungen aus dem steuerlichen Einlagekonto einer GmbH. Als M verstarb, verkaufte die Klägerin die Anteile an den Kapitalgesellschaften im Jahr 2006. Aus dieser Veräußerung erklärte sie einen Gewinn von 1.887 TEUR, während die Veräußerung aus dem Jahr 1998 nach der Rückabwicklung steuerlich nicht mehr erfasst und die Zahlungen aus dem Einlagekonto 2004 nicht erklärt wurden.

Das Finanzamt war jedoch der Ansicht, dass die Veräußerungsgewinne der Klägerin unter Berücksichtigung der historischen Anschaffungskosten zu ermitteln sind, da die Rückabwicklung der Verträge auf den Zeitpunkt der Veräußerung 1998 zurückwirkt. Dementsprechend setzte es einen Veräußerungsgewinn von 3.536 TEUR für 2004 und von 10.197 TEUR für 2006 fest. Einspruch und Klage vor dem Finanzgericht blieben ohne Erfolg.

Entscheidung

Und auch der Bundesfinanzhof entschied zuungunsten der Klägerin. Die Klägerin hat in den Jahren 2004 und 2006 steuerbare Vorgänge verwirklicht, da die Rückzahlung aus dem steuerlichen Einlagekonto und die Veräußerung von Anteilen an den Kapitalgesellschaften steuerpflichtig waren. Als Ver-



äußerungsgewinn ist dabei der Betrag anzusetzen, um den der Veräußerungspreis nach Abzug der Veräußerungskosten die Anschaffungskosten übersteigt.

Anschaffungskosten sind alle die Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben. Im vorliegenden Fall ist noch zu berücksichtigen, dass der erste Vertrag von 1998 niemals vollständig erfüllt wurde. Die vereinbarte Rückabwicklung der Verträge 2001 ist deshalb als ein materiell rückwirkendes Ereignis zu behandeln. Dieses wirkt in das Jahr 1998 zurück und löst keinen neuen Anschaffungsvorgang im Jahr 2001 aus.