

BrandBranchenBriefe

Non-Profit-Organisation

Stand Februar 2017

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. Baum fällen: Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?
2. Warum auf einem Tiefgaragenstellplatz nur Autos stehen dürfen
3. Wann kann ein Erlass der Grundsteuer wegen Leerstands verlangt werden?
4. Einbruch: Welche Folgen muss die Hausratversicherung beseitigen?
5. Wassereinbruch im Keller: Verkäufer muss über diesen Mangel aufklären
6. Dienstjubiläum: Aufwendungen für die Feier können abziehbar sein
7. Nicht mehr vermietbare Wohnung: Wann fällt die Einkunftserzielungsabsicht weg?
8. Betriebsvermögen: Wie wird eine Garage eines Einfamilienhauses behandelt?
9. Vorsteuerabzug: Welche Anschrift darf in der Rechnung verwendet werden?
10. Kies statt Rasen: Zulässige Gartengestaltung oder bauliche Veränderung?
11. Vermietung: Wie groß muss ein Briefkasten sein?
12. Miete für Rauchwarnmelder dürfen nicht als Betriebskosten umgelegt werden
13. Belegeinsicht: Macht der Vermieter unverlangt Kopien, trägt er die Kosten
14. Wohnungseigentum: Einsichtnahme grundsätzlich nur beim Verwalter
15. Umsatzsteuer: Welcher Steuersatz gilt für das Parken auf einem Hotelparkplatz?
16. Arbeitszimmer: Sind die Kosten gemischt genutzter Nebenräume absetzbar?
17. Arbeitszimmer: Ein Regal macht aus einem Raum keine zwei Räume
18. Altenteilleistungen: Abzug als Sonderausgaben ist auch bei nicht konstanten Beträgen möglich
19. Schuldzinsen nach Immobilienverkauf: Wann ist ein Abzug als Werbungskosten möglich?
20. Auch Vorauszahlungen können hinterzogen werden
21. Wohnungseigentum: Fahrer eines Elektroautos hat keinen Anspruch auf eine Ladestation in der Tiefgarage
22. Wohnungseigentum: Bei einem Umlaufbeschluss müssen alle Eigentümer zustimmen
23. Arglist macht Gewährleistungsausschluss wirkungslos – auch wenn nur ein Verkäufer arglistig handelt
24. Vermietung: Wann darf der Vermieter die Wohnung besichtigen?
25. Kündigungsausschluss kann bei Vermietung an Studenten unwirksam sein
26. Wohnungseigentum: Wer muss sich um den Stellplatznachweis kümmern?
27. Kündigung eines Mietvertrags: Wann gilt ein Eigenbedarf als vorgetäuscht?



28. Elternzeit: Verlangen per Fax ist unwirksam
29. Entfernungspauschale: Unfallkosten sind mit abgegolten
30. Betreutes Wohnen: Wann liegt ein Gewerbebetrieb vor?
31. Wann ist die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten?
32. Darf die Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre auch durch den Rechtsnachfolger geltend gemacht werden?
33. Wann Säumniszuschläge erlassen werden können
34. Achtung, wenn der Vorläufigkeitsvermerk ersetzt und eingeschränkt wird
35. Wann eine doppelte Absetzung für Abnutzung (AfA) möglich ist
36. Solaranlage: Verjährungsfrist kann 5 Jahre betragen
37. Betriebskostenpauschale: Auch ein überhöhter Wasserverbrauch des Mieters ist abgegolten
38. Kosten einer Legionellenprüfung dürfen auf alle Eigentümer verteilt werden
39. Betriebskostenabrechnung: Fehler müssen innerhalb eines Jahres beanstandet werden
40. Mieter verursacht Schaden: Kündigung kann rechters sein
41. Vorkaufsrecht des Mieters? Reihenfolge der Rechtsgeschäfte ist entscheidend
42. Wann bricht Kauf doch die Miete?
43. Betriebskostenabrechnung: Die Jahresabrechnung ist keine Voraussetzung
44. Welche Rolle spielen Steuer-CDs für die Wirksamkeit einer Selbstanzeige?
45. Sind Abbruchkosten sofort abziehbar oder müssen sie als Herstellungskosten abgeschrieben werden?
46. Umsatzsteuer: Ist die Anmietung von Parkplätzen für Mitarbeiter steuerpflichtig?
47. Herzlich willkommen: Welche Dekoration der Vermieter dulden muss
48. Wann eine Kündigung wegen Überbelegung wirksam ist
49. Einmal Aufzug, immer Aufzug: Vermieter muss notfalls für Ersatz sorgen
50. Private Internetnutzung am Arbeitsplatz: Arbeitgeber darf Arbeitnehmer kontrollieren
51. Antragsveranlagung: Wann läuft die Festsetzungsfrist ab?
52. Wie lässt sich die Bebauungs- und Vermietungsabsicht feststellen?
53. Gerichtsverfahren: Welche Entschädigung gibt es bei überlanger Verfahrensdauer?
54. Schäden an der Mietwohnung: Wie kann der Vermieter die Kosten der Beseitigung geltend machen?
55. Wann beginnt die Festsetzungsfrist für die Schenkungsteuer?
56. Verjährungsfrist kann nicht durch rückwirkende Abnahme eingeschränkt werden
57. Abriss auf dem Nachbargrundstück: Wer haftet für Schäden an einer Grenzwand?
58. Unklare Vertragsklauseln gehen zu Lasten des Verwenders
59. Einbruch in die Garage: Wann zahlt die Hausratversicherung?
60. Elektronische Datenübermittlung: Wann liegt eine neue Tatsache vor?



61. Studienkosten der eigenen Kinder: Kein Abzug als Betriebsausgaben
62. Unerlaubte Mehrarbeit: Wie sind Zahlungen steuerlich zu behandeln?
63. Mietmangel: Mieter darf die Miete nicht unbegrenzt zurückhalten
64. Wohnungseigentum: Kostenerstattung mit Augenmaß
65. Schönheitsreparaturen: Mieter sollten Zustand der Wohnung beim Einzug dokumentieren
66. Häusliches Arbeitszimmer: Gemischte Nutzung ist nicht erlaubt
67. Klage per E-Mail kann zulässig sein
68. Überlassung einer Mietwohnung an die Tochter: Normales Mietverhältnis oder Naturalunterhalt?
69. Haushaltsnahe Dienstleistungen: Notrufsystem ist begünstigt
70. Elektrobetrieb und Windkraftanlage sind selbstständige Gewerbebetriebe
71. Mietzinsen müssen für die Gewerbesteuer hinzugerechnet werden
72. Änderung von Steuerbescheiden: Neue Tatsache bei Vermietung
73. Wohnungseigentum: Auf einem Tiefgaragenstellplatz sind nur Autos erlaubt
74. Immobilienkauf: Nur was im Vertrag steht, ist auch vereinbart
75. Wohnungseigentum: Wer trägt die Kosten einer eigenmächtigen Sanierung?
76. Vermietung: Mieter darf Wohnungstür nicht beliebig streichen
77. Verpflegung durch Arbeitgeber führt nicht immer zu Arbeitslohn

1. **Baum fällen: Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?**

Prägt ein Baum den Charakter einer Gartenanlage, dürfen die Wohnungseigentümer den Baum nicht ersatzlos fällen lassen. Denn in diesem Fall liegt eine bauliche Veränderung vor.

Hintergrund

Die Wohnungseigentümer beschlossen, eine Eiche ersatzlos fällen zu lassen. Ein Sachverständiger hatte nämlich festgestellt, dass auf Dauer die Bruchsicherheit nicht gewährleistet ist. Deshalb sind eine Kürzung der Krone sowie der Einbau einer Gurtsicherung erforderlich – das allerdings erst in 5 Jahren. Der Baum ist 90 Jahre alt, 28 Meter hoch und die Krone hat einen Durchmesser von 26 Metern. Neben der Eiche gibt es nur noch 2 andere Laubbäume auf dem Grundstück.

Ein Wohnungseigentümer erhob gegen den Beschluss über die Baumfällung Anfechtungsklage.

Entscheidung

Die Klage des Wohnungseigentümers hatte Erfolg.

Die Begründung der Richter: Änderungen einer vorhandenen gärtnerischen Gestaltung sind regelmäßig eine bauliche Veränderung, soweit sie über die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung einer Gartenanlage in Form der üblichen Gartenpflege hinausgehen. Wird ein Baum ersatzlos gefällt, stellt dies allerdings nur dann eine bauliche Veränderung dar, wenn der Baum für die Gartenanlage einen prägenden Charakter hat. Dies sah das Gericht hier als gegeben an, weil der Baum von großem Wuchs und nur einer von 3 Laubbäumen auf dem Grundstück war.

Darüber hinaus widerspricht der Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung, weil das Fällen keine ordnungsgemäße Instandsetzung ist. Denn nach den Feststellungen des Sachverständigen könnte die Bruchgefahr durch andere Maßnahmen beseitigt werden.



Die Eigentümer haben zwar bei der Beschlussfassung über Sanierungsmaßnahmen einen weiten Ermessensspielraum. Die Beseitigung des Baums ohne Ersatzanpflanzung stellt jedoch gar keine Instandsetzung des Baums dar. Diese Maßnahme ist deshalb im vorliegenden Fall nicht gerechtfertigt.

2. **Warum auf einem Tiefgaragenstellplatz nur Autos stehen dürfen**

Auf einem Stellplatz in der Tiefgarage dürfen nur Fahrzeuge und Zubehör abgestellt werden. Das Lagern von Getränkekisten ist nicht erlaubt, da dies über den zulässigen Gebrauch hinausgeht.

Hintergrund

Die Mieter einer Wohnung lagern auf ihren zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplätzen auch Getränkekisten. Die Stellplätze sind innerhalb der Tiefgarage offen zugänglich und nur durch Stützpfiler von daneben liegenden Stellplätzen abgetrennt. An der Stirnseite befindet sich eine Wand. Der Vermieter hatte die Mieter mehrfach aufgefordert, die Kisten zu entfernen. Er begründete dies damit, dass sonst der Brandschutz nicht gewährleistet ist. Die Mieter lehnten die Entfernung der Getränkekisten ab.

Entscheidung

Vor Gericht hatte der Vermieter mit seiner Unterlassungsklage Erfolg. Zum einen stellten die Richter fest, dass das Abstellen von Getränkekisten ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache ist. Der Vermieter muss die Nutzung der Tiefgarage zum generellen Abstellen von Gegenständen – ausgenommen Fahrzeuge und deren Zubehör – nicht dulden, wenn nichts anderes im Mietvertrag vereinbart ist. Getränkekisten sind nicht als Zubehör des Fahrzeugs zu werten.

Zum anderen hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, Brandgefahren in der Tiefgarage zu vermeiden. Auch wenn sich durch die Getränkekisten im Einzelfall die Brandgefahr nicht erhöht, hat das Abstellen von Gegenständen durch die Mieter auf ihrem Stellplatz eine negative Vorbildfunktion für weitere Mieter. Diese muss der Vermieter aus feuerpolizeilichen Gründen nicht dulden.

Schließlich ist es den Mietern zuzumuten, die Getränkekisten in ihrem Keller oder in der Wohnung abzustellen und einzelne Flaschen zu ihrem Auto zu bringen.

3. **Wann kann ein Erlass der Grundsteuer wegen Leerstands verlangt werden?**

Steht eine Immobilie leer, kann der Eigentümer grundsätzlich einen Grundsteuererlass wegen Ertragsminderung beantragen. Voraussetzungen sind jedoch hinreichende Vermietungsbemühungen. Diese liegen nur vor, wenn die leerstehenden Immobilien auch online auf den großen Immobilien-Suchportalen angeboten werden.

Hintergrund

Der Kläger ist Eigentümer mehrerer Gewerbeeinheiten. Für diese begehrt er den Erlass von Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung. Der Grund: Er konnte die Flächen nicht vermieten, obwohl er zahlreiche Vermietungsbemühungen unternommen hatte. Insbesondere hatte er viele mögliche Mietinteressenten angeschrieben, die zu vermietenden Objekte auf seiner Homepage angeboten, in Schaukästen am Objekt und in den Schaufenstern der leerstehenden Einheiten Aushänge angebracht und mehrere Makler beauftragt, die Objekte zu vermieten. Der Leerstand beruht deshalb nicht auf mangelhaften Vermietungsbemühungen, sondern auf einem strukturellen Überangebot gewerblicher Flächen.

Die Stadt lehnte einen Erlass der Grundsteuer ab, da der Eigentümer keine hinreichenden Vermietungsbemühungen nachweisen konnte.

Entscheidung

Die Klage des Eigentümers hatte keinen Erfolg, da die Stadt nach Ansicht des Gerichts den Grundsteuererlass zu Recht abgelehnt hat.



Die Grundsteuer wird in Höhe von 50 % erlassen, wenn bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag um 100 % gemindert ist. Voraussetzung für einen Grundsteuererlass ist neben dieser Ertragsminderung, dass der Vermieter die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat. Beruht die Ertragsminderung auf einem Leerstand, hat sie der Vermieter nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einer marktgerechten Miete bemüht hat. In der Regel ist es erforderlich, leerstehende Immobilien über das Internet zu bewerben, um eine Ertragsminderung nicht vertreten zu müssen. Daher sind hinreichende Vermietungsbemühungen als Voraussetzung für einen Grundsteuererlass regelmäßig nur dann anzunehmen, wenn die Bewerbung leerstehender Immobilien über das Internet in den einschlägigen Suchportalen der Immobilienbranche erfolgt. Nicht ausreichend ist, die Immobilien nur auf der Homepage des Vermieters oder des beauftragten Maklers anzubieten. Hierdurch kann nur ein kleiner Kreis von potenziellen Mietinteressenten erreicht werden.

4. **Einbruch: Welche Folgen muss die Hausratversicherung beseitigen?**

Für Schäden an Wohnung und Hausrat durch einen Einbruch kommt grundsätzlich die Hausratversicherung auf. Doch oft haben die Geschädigten eine falsche Vorstellung davon, welche Reparaturen die Versicherung schuldet und wie perfekt das Resultat der Reparatur sein muss.

Hintergrund

Nach einem versuchten Einbruchsdiebstahl in das Haus des Klägers mussten u. a. 2 beschädigte Terrassentüren im Wohnzimmer repariert werden. Der Kläger war der Meinung, dass die Schäden durch die Reparatur nicht hinreichend beseitigt worden waren. Er bemängelte Oberflächenunebenheiten, leichte Unterschiede im Glanzgrad bei dem reparierten Kunststoff und eine leichte Welligkeit der Dichtungen, die mit bloßem Auge kaum zu erkennen waren.

Entscheidung

Das Gericht war dagegen der Ansicht, dass die Schäden sachverständig behoben worden waren und wies die Klage ab. Denn die notwendigen Reparaturkosten sind beschränkt auf den schnellsten, sichersten und zumutbar billigsten Reparaturweg.

Nach der vorgenommenen Reparatur verblieben die Fenster im gebrauchsfähigen Zustand, der ohne weitere Reparatur für den Kläger zumutbar war. Ein optischer Minderwert war nach Einschätzung des Gerichts nicht gegeben, sodass der Kläger keine Entschädigung verlangen konnte.

5. **Wassereinbruch im Keller: Verkäufer muss über diesen Mangel aufklären**

Tritt in den Keller eines Hauses Wasser ein, liegt ein Sachmangel vor. Über diesen muss der Verkäufer den Kaufinteressenten aufklären. Das gilt auch dann, wenn der Keller bereits im Jahr 1938 erbaut wurde.

Hintergrund

Der Kläger kaufte vom Beklagten ein Wohnhaus. Im notariellen Kaufvertrag war ein Gewährleistungsausschluss für Sachmängel vereinbart. Bei der vor dem Verkauf erfolgten Besichtigung des Kellers wies der Kläger darauf hin, dass er diesen zu Lagerungszwecken nutzen wolle. Nachdem er die Immobilie in Besitz genommen hatte, stellte der Kläger massive Feuchtigkeitsschäden fest. Außerdem drang Wasser in die Kellerräume ein, der Putz an den Wänden platzte großflächig ab.

Der Kläger verweigerte daraufhin weitere Zahlungen auf den Kaufpreis und erklärte den Rücktritt vom Kaufvertrag. Eine Eintragung des Klägers in das Grundbuch war zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt.

Entscheidung

Nach Ansicht des Gerichts war der Kläger zum Rücktritt berechtigt, da aufgrund des Zustands des Kellers ein Sachmangel vorliegt. In diesen dringt konstruktionsbedingt bei Starkregen regelmäßig und großflächig Wasser ein. Auch wenn der Keller bereits 1938 erbaut wurde, muss nicht zwangsläufig mit dem Eintritt von Wasser gerechnet werden. Eine Nutzung des Kellers als Lagerraum ist üblich. Der



Käufer darf erwarten, dass ein Keller trocken bleibt und er ihn nicht bei jedem stärkeren Regen trockenlegen muss.

Auch wenn ein Gewährleistungsausschluss vereinbart ist, haftet im vorliegenden Fall der Verkäufer. Denn er hat den Mangel arglistig verschwiegen. Der Verkäufer ist nämlich verpflichtet, auf Fragen des Käufers richtig und vollständig zu antworten. Die Frage des Klägers nach der Trockenheit des Kellers hatte der Verkäufer bedingt vorsätzlich falsch beantwortet. Das breitflächige Eindringen von Wasser ist zudem eine Tatsache, die der Verkäufer sogar ungefragt, erst recht jedoch auf Nachfrage des Kaufinteressenten, offenbaren muss.

6. **Dienstjubiläum: Aufwendungen für die Feier können abziehbar sein**

Feiert der Arbeitnehmer sein Dienstjubiläum und lädt er dazu die Gäste nach abstrakten berufsbezogenen Kriterien ein, handelt es sich bei der Feier um ein berufliches Ereignis. Die Aufwendungen können deshalb als Werbungskosten geltend gemacht werden.

Hintergrund

Anlässlich seines 40-jährigen Dienstjubiläums lud der Finanzbeamte A an einem Arbeitstag für die Zeit von 11 Uhr bis 13 Uhr zu einer Feier ein, die in einem Raum des Finanzamts stattfand. Die Einladung erging per E-Mail an alle Mitarbeiter im Haus. A besorgte Wein, Sekt und Häppchen. Die Kosten von insgesamt 830 EUR machte A als Werbungskosten geltend. Sowohl das Finanzamt als auch das Finanzgericht lehnten einen Werbungskostenabzug jedoch ab. Denn ein Dienstjubiläum ist ein privates Ereignis, außerdem bestand für A auch keine Verpflichtung, eine Feier auszurichten.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof zeigt sich hier großzügiger und entschied, dass die Aufwendungen für die Feier des Dienstjubiläums beruflich veranlasst und damit Werbungskosten sind.

Ob die Aufwendungen beruflich oder privat veranlasst sind, hängt vor allem vom Anlass der Feier ab. Er ist aber nur ein Indiz, nicht das alleinentscheidende Kriterium. Deshalb kann trotz eines persönlichen Ereignisses eine berufliche Veranlassung vorliegen. Umgekehrt gilt: Auch wenn ein berufliches Ereignis vorliegt, sind die Kosten damit nicht automatisch beruflich veranlasst.

Deshalb müssen für die Frage der beruflichen Veranlassung weitere Kriterien herangezogen werden. Diese sind:

- Wer tritt als Gastgeber auf?
- Wer bestimmt die Gästeliste?
- Sind die Gäste nur Kollegen, Geschäftsfreunde und Mitarbeiter oder auch private Bekannte oder Angehörige?
- Ort der Veranstaltung
- Bleiben die Kosten im Rahmen vergleichbarer Veranstaltungen?
- Hat das Fest einen eher betrieblichen oder einen privaten Charakter?

Werden zum Beispiel Arbeitskollegen wegen ihrer Zugehörigkeit zu einer bestimmten betrieblichen Einheit oder nach ihrer Funktion eingeladen, ist naheliegend, dass die Aufwendungen für diese Gäste (nahezu) ausschließlich beruflich veranlasst sind. Stehen dagegen nur einzeln ausgesuchte Arbeitskollegen auf der Gästeliste, lässt dies auf private Beziehungen und somit auf eine nicht nur unerhebliche private Mitveranlassung schließen.

Im Ergebnis waren deshalb die dem A entstandenen Aufwendungen (nahezu) ausschließlich beruflich veranlasst. Das Dienstjubiläum ist zum einen ein berufsbezogenes Ereignis. Zum anderen waren nicht nur befreundete Kollegen, sondern alle Amtsangehörigen eingeladen. Auch die Höhe der Kosten (nicht mal 17 EUR pro Gast), der Veranstaltungsort und die Veranstaltungszeit sprechen für einen beruflichen Charakter der Feier. Darüber hinaus lag für die Feier sogar eine Genehmigung durch die Amtsleitung vor.



7. **Nicht mehr vermietbare Wohnung: Wann fällt die Einkunftserzielungsabsicht weg?**

Steht eine Wohnung mehr als 5 Jahre leer und ist sie wegen ausstehender Sanierungen, deren Realisierung ungewiss ist, nicht vermietbar, kann die Einkunftserzielungsabsicht entfallen.

Hintergrund

Der Kläger ist Eigentümer einer Eigentumswohnung. Diese war zunächst vermietet, steht aber seit 1999 wegen eines Sanierungsstaus in der Wohnanlage leer. Für die Jahre 2006 bis 2010 machte der Kläger Verluste aus Vermietung und Verpachtung von insgesamt 36.737 EUR steuerlich geltend.

Diese erkannte das Finanzamt jedoch nicht an. Denn seiner Ansicht nach führt ein lang andauernder Leerstand dazu, dass eine Einkunftserzielungsabsicht entfällt. Da auch nicht absehbar ist, ob und ggf. wann die Wohnung wieder vermietet werden kann, ist keine Einkunftserzielungsabsicht mehr gegeben.

Entscheidung

Auch das Finanzgericht erkannte die Verluste des Klägers nicht an. Zwar können Aufwendungen für eine Wohnung, die nach einer vorherigen und auf Dauer angelegten Vermietung leer steht, während des Leerstands als Werbungskosten berücksichtigt werden. Erforderlich ist aber, dass der Steuerpflichtige den ursprünglichen Entschluss zur Einkünfteerzielung nicht endgültig aufgegeben hat.

Im vorliegenden Fall befanden sich jedoch die gesamte Wohnanlage und auch die Wohnung des Klägers wegen des Sanierungsstaus in einem Zustand, der keine Vermietung erlaubte.

Auch wenn die Eigentümerversammlung bereits im Jahr 1999 die Sanierung der Wohnanlage beschlossen hatte und die Sanierungs- und Renovierungsarbeiten im Jahr 2005 zu 50 % abgeschlossen waren, ist nicht absehbar, in welchem Zeitraum mit einem Abschluss dieser Arbeiten und damit mit einer erneuten Vermietbarkeit der Wohnung des Klägers gerechnet werden kann. Auch wenn dies an der fehlenden Mitwirkung der anderen Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft liegt, war die Einkunftserzielungsabsicht des Klägers spätestens im Jahr 2005 entfallen.

8. **Betriebsvermögen: Wie wird eine Garage eines Einfamilienhauses behandelt?**

Stellt der Steuerpflichtige seinen Pkw in einer Garage eines Einfamilienhauses ab, das beiden Ehegatten je zur Hälfte gehört, kann der Miteigentumsanteil des Ehemanns an der Garage zum gewillkürten Betriebsvermögen gerechnet werden. Eine Entnahme führt deshalb zur Versteuerung der entstandenen stillen Reserven.

Hintergrund

Die Ehegatten waren Miteigentümer eines Einfamilienhauses mit einer Doppelgarage. In dieser wurde neben einem privaten auch ein betrieblicher Pkw abgestellt. Seinen hälftigen Miteigentumsanteil an der Doppelgarage aktivierte der Ehemann und wies ihn in der Bilanz aus, bis er im Jahr 2009 seinen Miteigentumsanteil an dem Grundstück auf seine Ehefrau übertrug.

Das Finanzamt beurteilte dies als eine Entnahme des Miteigentumsanteils an der Garage und erfasste die entstandenen stillen Reserven als Entnahmegewinn. Der Kläger war dagegen der Ansicht, dass die Aktivierung der anteiligen Garage von Anfang an unzulässig war.

Entscheidung

Die Klage vor dem Finanzgericht hatte keinen Erfolg. Die Garage wird zwar nicht zum notwendigen Betriebsvermögen, wenn dort ein betrieblicher Pkw abgestellt wird. Sie konnte jedoch als gewillkürtes Betriebsvermögen behandelt werden. Dafür genügt es, wenn ein Wirtschaftsgut geeignet und dazu bestimmt ist, dem Betrieb zu dienen. Mit der Aktivierung hatte der Kläger die Zuordnung zum gewillkürten Betriebsvermögen dokumentiert.

9. **Vorsteuerabzug: Welche Anschrift darf in der Rechnung verwendet werden?**

Ist es für den Vorsteuerabzug ausreichend, dass der leistende Unternehmer in der Rechnung eine Anschrift angibt, unter der er postalisch erreichbar ist, oder ist eine Anschrift erforderlich,



unter der er seine wirtschaftliche Tätigkeit entfaltet? Diese Frage legt der Bundesfinanzhof dem Europäischen Gerichtshof vor.

Hintergrund

K betreibt einen Kfz-Handel. In den Jahren 2009 bis 2011 kaufte er Fahrzeuge von Z. Dieser hatte Räumlichkeiten angemietet, in denen er kein Autohaus betrieb, sondern nur ein Büro unterhielt, von dem aus er seine Fahrzeuge im Onlinehandel vertrieb. In dem Büro kam nur die Post an, wurde dort sortiert und bearbeitet. Auch wurden die Akten dort geführt. Am Gebäude befand sich lediglich ein Firmenschild. Die Fahrzeuge übergab Z an K zum Teil an öffentlichen Plätzen.

Das Finanzamt wertete die Geschäftsadresse des Z nur als Briefkastenadresse und damit als Scheinadresse und verweigerte deshalb K den Vorsteuerabzug aus den Eingangsrechnungen des Z.

Das Finanzgericht gab dagegen der Klage statt. Seiner Auffassung nach erfordert die gesetzliche Regelung nicht, dass an der angegebenen Anschrift geschäftliche Aktivitäten stattfinden. Die anderslautende bisherige Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist angesichts der technischen Entwicklung überholt.

Das Finanzamt legte hiergegen Revision ein.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof setzt das Revisionsverfahren aus und legt die Problematik dem Europäischen Gerichtshof vor.

Für den Leistungsempfänger besteht kein Recht auf Vorsteuerabzug, wenn die für den Vorsteuerabzug erforderlichen Rechnungsangaben fehlen oder sie unzutreffend sind. Der Bundesfinanzhof hatte erst im letzten Jahr dazu entschieden, dass das gesetzlich geforderte Merkmal "vollständige Anschrift" nur dann erfüllt ist, wenn der leistende Unternehmer dort seine wirtschaftlichen Aktivitäten entfaltet. Unter der von Z angegebenen Adresse fanden jedoch keine ernsthaften wirtschaftlichen Aktivitäten statt, sodass K der Vorsteuerabzug nicht zusteht.

Der Bundesfinanzhof hat jedoch Zweifel daran, ob diese Auslegung des nationalen Rechts mit der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs übereinstimmt. Denn dieser hatte in einem Fall das Vorliegen der formellen Rechnungsvoraussetzungen bejaht, obwohl an der im Handelsregister und auch in der Rechnung als Gesellschaftssitz bezeichneten Anschrift eine wirtschaftliche Tätigkeit gar nicht möglich war. Nach diesem Urteil könnte man davon ausgehen, dass für den Vorsteuerabzug nicht alle formellen Rechnungsvoraussetzungen vorliegen müssen, jedenfalls keine Anschrift vorausgesetzt wird, unter der wirtschaftliche Tätigkeiten entfaltet werden.

10. **Kies statt Rasen: Zulässige Gartengestaltung oder bauliche Veränderung?**

Gestaltet eine Wohnungseigentümerin eine Gartenfläche um und ersetzt sie den Rasen durch Kies, kann dies eine zulässige Gartengestaltung darstellen, wenn die Fläche als Ziergarten ausgewiesen ist.

Hintergrund

Die Beklagte ist Eigentümerin einer Wohnung im Erdgeschoss einer Wohnungseigentumsanlage. An der an diese Wohnung angrenzenden Gartenfläche hat sie ein Sondernutzungsrecht. Die Fläche darf laut Teilungserklärung als Rasen und/oder als Ziergarten genutzt werden. Nicht gestattet sind Gewächse von mehr als 3 Metern Höhe sowie die Errichtung von Bauwerken wie z. B. einem Gartenhäuschen.

Zunächst befand sich auf der Fläche Rasen, der mit Beeten umgeben war. Ende 2014 beseitigte die Beklagte den Rasen und bedeckte die Fläche mit Kies, auf der sie Gartenmöbel aufstellte. Um die Kiesfläche herum setzte sie verschiedene Grünpflanzen ein.

Die Eigentümer einer anderen Wohnung halten die Umgestaltung der Gartenfläche für eine bauliche Veränderung. Zudem verstößt die Anlage der Kiesfläche gegen die Teilungserklärung.



Entscheidung

Vor Gericht hatte die Klage auf Rückbau keinen Erfolg. Denn nach Ansicht der Richter bewegt sich die Umgestaltung der Gartenfläche im Rahmen der Teilungserklärung, nach der die Fläche als Rasen und/oder als Ziergarten ausgestaltet sein soll. Durch die Gestaltung nicht nur mit Kies, sondern auch mit Grünpflanzen handelt es sich immer noch um einen Ziergarten im Sinne der Teilungserklärung.

Ein Ziergarten ist ein Garten, der – anders als ein Nutzgarten – nicht vorrangig dem Anbau und der Verwertung von Nutzpflanzen dient. Im Ziergarten werden Pflanzen lediglich aufgrund gestalterischer und ästhetischer Aspekte in unterschiedlichen Kombinationen verwendet, insbesondere auch unter Verwendung von Pflasterungen und Bekiesungen.

Diese Voraussetzungen erfüllt die von der Eigentümerin gestaltete Fläche. Um die Kiesfläche herum befinden sich ausreichend abwechslungsreiche Grünpflanzen, die nach Meinung des Gerichts im gesamten Bereich einen gelungenen grünen Gesamteindruck ergeben.

11. Vermietung: Wie groß muss ein Briefkasten sein?

Ein Briefkasten muss auch dickere und größere Umschläge vollständig aufnehmen und gegen unbefugte Entnahme der Post geschützt sein. Erfüllt der Briefkasten diese Eigenschaften nicht, darf der Mieter vom Vermieter verlangen, einen anderen Briefkasten anzubringen.

Hintergrund

Der zur Wohnung gehörende Briefkasten der Mieterin befindet sich zusammen mit den übrigen Briefkästen in einer Briefkastenanlage. Diese ist von außen zugänglich. Der Briefkasten selbst ist 32 cm hoch, 6 cm breit und 8 cm tief. Der Schlitz für den Einwurf ist 22,9 cm breit.

In den Briefkasten können Unterlagen mit der Größe DIN A 4 beziehungsweise C 4-Briefumschläge eingeworfen werden, wenn diese dünn sind. Gegen die Entnahme von Umschlägen und Zeitungen von außen ist der Briefkasten nicht geschützt.

Die Mieterin beanstandete deshalb den Briefkasten. Daraufhin beantragte der Vermieter in einer Eigentümerversammlung das Anbringen eines gesonderten Briefkastens für die Mieterin. Diesen Antrag lehnten die übrigen Wohnungseigentümer jedoch ab.

Die Mieterin verlangt deshalb vom Vermieter, dass dieser auf eigene Kosten einen Briefkasten für ihre Wohnung anbringt, der insbesondere gegen die unbefugte Entnahme von Postsendungen schützt.

Entscheidung

Die Klage der Mieterin hat Erfolg. Die Überlassung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand umfasst auch die Zurverfügungstellung eines Briefkastens, der eine ordnungsgemäße Postzustellung ermöglicht.

Der vorhandene Briefkasten entspricht nicht der entsprechenden DIN. Denn er ist so beschaffen, dass eingeworfene Umschläge und Zeitungen durch die Klappe von außen wieder entnommen werden können. Ein ordnungsgemäßer Briefkasten muss jedoch mit einem Entnahmeschutz versehen oder so tief sein, dass auch größere Briefumschläge nicht wieder entnommen werden können.

Darüber hinaus ist der Einwurfschlitz nur 22,9 cm breit. Laut der DIN ist aber eine Breite von mindestens 23 cm erforderlich.

12. Miete für Rauchwarnmelder dürfen nicht als Betriebskosten umgelegt werden

Kauft ein Eigentümer Rauchwarnmelder für seine vermietete Wohnung, darf er diese Kosten nicht auf den Mieter umlegen. Das Gleiche gilt bei der Anmietung dieser Geräte. Die Miete gehört nicht zu den umlagefähigen Betriebskosten.

Hintergrund



Der Mieter muss laut Mietvertrag die Betriebskosten i. S. d. Betriebskostenverordnung tragen. Zu den im Einzelnen aufgelisteten Betriebskostenarten gehören auch die Miet- und Wartungskosten für Rauchmelder.

Zwischen Mieter und Vermieter ist jedoch umstritten, ob und inwieweit die Kosten für die Miete und die Wartung der Rauchwarnmelder als Betriebskosten umlagefähig sind.

Entscheidung

Vor Gericht hatten sowohl die Mieter als auch der Vermieter teilweise Erfolg.

Die Mieter müssen zwar die Kosten für die Wartung der Rauchwarnmelder tragen. Dagegen kann der Vermieter die Kosten für die Miete der Geräte nicht auf die Mieter umlegen.

Die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern gehören nicht zu den umlegbaren Betriebskosten. Trotz der Vereinbarung im Mietvertrag müssen die Mieter diese Kosten also nicht tragen. Die Mietkosten treten hier an die Stelle der Anschaffungskosten und diese stellen keine Betriebskosten dar.

Zwar sind die Kosten der Anmietung von Wasser- und Wärmezählern Betriebskosten. Diese Ausnahmeregelung gilt jedoch ausschließlich für Zählermieten und ist nicht auf die Anmietung anderer technischer Einrichtungen anwendbar.

Der Umlage steht auch der Grundsatz entgegen, dass die Kosten für die Anschaffung und den Austausch von technischen Einrichtungen für das Mietobjekt keine Betriebskosten darstellen. Diesen Grundsatz kann der Vermieter nicht dadurch umgehen, dass er die Einrichtungen nicht kauft, sondern mietet.

13. Belegeinsicht: Macht der Vermieter unverlangt Kopien, trägt er die Kosten

Der Vermieter muss dem Mieter Einsicht in die Originalbelege gewähren, die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegen. Versendet der Vermieter unaufgefordert Kopien der Belege, muss er die Kopierkosten selbst tragen. Das gilt vor allem dann, wenn er die Belege auch per Fax oder E-Mail hätte schicken können.

Hintergrund

Nach einer Betriebskostenabrechnung verlangten die Mieter Einsicht in die Originalbelege. Da die Wohnung sich in größerer Entfernung vom Sitz der Vermieterin befindet, verlangten die Mieter Einsicht in die Belege an ihrem Wohnort. Alternativ waren sie mit einer Übersendung von Kopien einverstanden, lehnten jedoch eine Übernahme der Kopierkosten ab. Außerdem teilten sie der Vermieterin mit, dass auch eine Übersendung per Fax oder E-Mail möglich ist. Die Vermieterin übersandte den Mietern per Post Belegkopien und verlangte von den Mietern Ersatz der Kopierkosten.

Entscheidung

Mit ihrer Klage hatte die Vermieterin keinen Erfolg. Das Gericht entschied, dass die Kopierkosten zu ihren Lasten gehen.

Die Originalbelege zur Betriebskostenabrechnung können von den Mietern grundsätzlich am Sitz des Vermieters eingesehen werden. Ist dies – wie im vorliegenden Fall – wegen der Entfernung zwischen der Wohnung und dem Sitz der Vermieterin den Mietern nicht zuzumuten, folgt daraus ein Einsichtsrecht am Ort der Mietwohnung.

Der Vermieter schuldet in diesem Fall die Vorbereitung und Durchführung der Einsichtnahme. Die dabei entstehenden Kosten muss der Vermieter tragen. Entscheidet sich der Vermieter dagegen, den Mietern Kopien der Originalbelege zu übersenden – im vorliegenden Fall auch noch unaufgefordert –, trägt dafür ebenfalls der Vermieter die Kosten.

Nur wenn der Mieter ausdrücklich die Übersendung von Kopien wünscht, trägt er die dafür entstehenden Kosten.

14. Wohnungseigentum: Einsichtnahme grundsätzlich nur beim Verwalter



Wohnungseigentümer haben das Recht auf Einsichtnahme in die Verwaltungsunterlagen, allerdings nur in den Geschäftsräumen des Verwalters. Dies gilt auch dann, wenn der Eigentümer weit entfernt von der Wohnungseigentümergelegenheit und dem Verwalterbüro wohnt. Die Übersendung von Kopien kann nur ausnahmsweise verlangt werden.

Hintergrund

Die Eigentümer wohnen 500 Kilometer entfernt von der Wohnungseigentümergelegenheit, in deren unmittelbarer Nähe sich auch das Büro des Verwalters befindet. Sie verlangten vom Verwalter die Übersendung von Kopien aus dem Abrechnungsjahr 2013. Der Verwalter verwies die Eigentümer dagegen auf eine Einsichtnahme in seinem Büro.

Entscheidung

Die Eigentümer können vom Verwalter nicht verlangen, ihnen Kopien der Belege zu übersenden. Denn das Recht des Wohnungseigentümers auf Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen ist grundsätzlich in den Geschäftsräumen des Verwalters auszuüben. Nur ausnahmsweise besteht eine Versendungspflicht des Verwalters, wenn der einzelne Eigentümer die ihm zustehenden Informationen nicht rechtzeitig erlangen kann, beispielsweise vor einer Eigentümerversammlung. Auch die räumliche Entfernung des Eigentümers vom Ort der möglichen Einsichtnahme und die Zumutbarkeit einer Anreise sind zu berücksichtigen, ebenso wie die Anzahl der geforderten Belege sowie der mit dem Kopieren verbundene Zeitaufwand.

Nach Auffassung des Gerichts war es im vorliegenden Fall jedoch den Eigentümern grundsätzlich zuzumuten, einmal pro Jahr zur Eigentümerversammlung anzureisen. Am Vortag der Versammlung hätten sie Einsicht in die Unterlagen am Sitz der Verwaltung nehmen und die Unterlagen dort kopieren können. Dass sie dazu nicht in der Lage sind, haben die Eigentümer nicht ausreichend dargelegt.

15. **Umsatzsteuer: Welcher Steuersatz gilt für das Parken auf einem Hotelparkplatz?**

Stellt ein Hotel für seine Gäste Parkplätze zur Verfügung, unterliegt dies dem Regelsteuersatz. Das gilt auch dann, wenn für das Parken kein besonderes Entgelt berechnet wird.

Hintergrund

Für die Gäste eines Hotels mit Restaurant und Wellnessbereichen standen 150 Parkplätze zur Verfügung. Die mit einem Pkw angereisten Hotelgäste durften freie Parkplätze belegen. Eine Vereinbarung mit dem Betreiber des Hotels A mussten die Gäste nicht treffen. A prüfte auch nicht, ob ein Gast einen hoteleigenen Parkplatz nutzte oder woanders parkte. Deshalb stellte A kein Entgelt für die Parkplatznutzung in Rechnung.

In der Umsatzsteuererklärung setzte A für die Umsätze aus Beherbergungsleistungen den ermäßigten Steuersatz an, für Frühstück und Nutzung der Fitisseinrichtungen den Regelsteuersatz. Für die Nutzung der Parkplätze nahm A keine Abgrenzung vor. Dagegen unterwarf das Finanzamt die Einräumung von Parkmöglichkeiten dem Regelsteuersatz und schätzte die Kosten auf 1,50 EUR pro Übernachtungsgast.

Vor dem Finanzgericht hatte A mit seiner Klage Erfolg.

Entscheidung

Schlechter lief es für A vor dem Bundesfinanzhof: Er hob nämlich das Urteil des Finanzgerichts auf und verwies die Sache an dieses zurück. Zur Begründung führten die Richter aus: Der ermäßigte Steuersatz kann nur für reine Vermietungs- bzw. Beherbergungsleistungen gewährt werden. Die gesetzliche Regelung schließt Nebenleistungen zur Vermietung, die nicht unmittelbar der Vermietung dienen, von der Steuerermäßigung aus.

Die Einräumung von Parkmöglichkeiten für Hotelgäste dient – anders als das Finanzgericht entschieden hatte – nicht unmittelbar der Beherbergung, sondern der Verwahrung eines vom Hotelgast mitgeführten Fahrzeugs. Diese Leistung ist deshalb von der Steuerermäßigung ausgenommen. Neben der Vermietung stehende Leistungen unterfallen selbst dann nicht dem ermäßigten Steuersatz, wenn sie



direkt im Zimmer erfolgen (z. B. Telefon- und Internetnutzung). Das gilt unabhängig davon, ob sie gesondert abgerechnet werden. Für die Einräumung einer Parkmöglichkeit, die keinen konkreten räumlichen Bezug zu der Nutzung des Zimmers aufweist, gilt das erst recht.

Das Finanzgericht muss nun prüfen, ob das Finanzamt die Kosten zutreffend geschätzt hat.

16. **Arbeitszimmer: Sind die Kosten gemischt genutzter Nebenräume absetzbar?**

Küche, Bad und Flur werden normalerweise fast ausschließlich privat genutzt. Deshalb können die Aufwendungen für diese Räume steuerlich nicht als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten geltend gemacht werden. Das gilt auch dann, wenn ein berücksichtigungsfähiges Arbeitszimmer vorhanden ist.

Hintergrund

Die Klägerin A ist als selbstständige Lebensberaterin gewerblich tätig. Ihre Tätigkeit übt sie ausschließlich in einem Zimmer ihrer Mietwohnung aus. Deshalb erkannte das Finanzamt die Kosten für dieses Zimmer als Betriebsausgaben an. Die von der Klägerin geltend gemachten Aufwendungen für die Küche, das Bad und den Flur berücksichtigte das Finanzamt jedoch nicht.

Vor dem Finanzgericht hatte die Klage der A keinen Erfolg. Denn nach Ansicht der Richter handelt es sich bei diesen Nebenräumen nicht um Arbeitszimmer. Zudem fehlt es an einem verlässlichen Aufteilungsmaßstab.

Entscheidung

Auch der Bundesfinanzhof lehnt eine Berücksichtigung der anteiligen Kosten für Küche, Bad und Flur ab. Denn A nutzt diese Räume zu einem erheblichen Teil privat. Ob ein Zimmer fast ausschließlich beruflich genutzt wird, ist für jeden abgeschlossenen Raum individuell zu entscheiden.

Würde man im vorliegenden Fall die Nebenräume in die einheitliche Betrachtung mit einbeziehen, wäre das nach Ansicht des Bundesfinanzhofs für A sogar von Nachteil. Denn dann würde das Arbeitszimmer mit den Nebenräumen als einheitlicher Raumkomplex angesehen werden und die erhebliche private Mitnutzung der Nebenräume dazu führen, dass A unter dem Strich überhaupt keine Arbeitszimmerkosten abziehen könnte.

17. **Arbeitszimmer: Ein Regal macht aus einem Raum keine zwei Räume**

Ein Raum kann nur dann steuerlich als Arbeitszimmer geltend gemacht werden, wenn er nahezu ausschließlich beruflich genutzt wird. Eine Arbeitsecke, die durch ein Regal vom übrigen privat genutzten Raum abgetrennt ist, wird deshalb nicht anerkannt.

Hintergrund

A erzielte Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Er hatte ein Einfamilienhaus angemietet und nutzte davon einen Teil als Gewerbefläche und einen Teil zu privaten Zwecken. In einem der gewerblich angemieteten Räume erledigte er die Büroangelegenheiten seines Gewerbebetriebs. Dieser Raum war zum Teil mit einem Schreibtisch und Büroregalen ausgestattet und zum Teil mit einem Sofa, einem Couchtisch, einem Esstisch mit Stühlen und einem Fernseher. Die Abtrennung der beiden Bereiche erfolgte durch ein Regal. Das Finanzamt verweigerte A die Anerkennung von Arbeitszimmerkosten und erkannte sie auch nicht anteilig an.

Dagegen gewährte das Finanzgericht dem A einen hälftigen Abzug der Raumkosten, begrenzt auf den Höchstbetrag von 1.250 EUR.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof erteilte der teilweisen Anerkennung eines gemischt genutzten Raums eine Absage. Dient ein Raum sowohl zur Erzielung von Einkünften als auch zu privaten Zwecken, sind die Aufwendungen insgesamt nicht abziehbar, wenn die private Nutzung einen nicht nur untergeordneten Umfang hat. Das gilt auch für Zimmer, die durch eine räumliche Aufteilung mit einer Arbeitsecke beruflich



genutzt werden. Die Abtrennung durch ein Regal genügt im vorliegenden Fall nicht, um aus dem einheitlichen Raum 2 Räume zu machen.

18. **Altenteilleistungen: Abzug als Sonderausgaben ist auch bei nicht konstanten Beträgen möglich**

Werden im Rahmen eines Vermögensübergabevertrags Altenteilzahlungen vereinbart, können diese als Sonderausgaben abzugsfähig sein. Das gilt auch dann, wenn die vereinbarten Leistungen sich der Höhe nach ändern.

Hintergrund

Die Eltern hatten der Tochter das gesamte landwirtschaftliche Anwesen übertragen. Zugunsten der Eltern wurde vereinbart, dass die Tochter ihren Eltern in den ersten 5 Jahren monatlich jeweils 600 EUR und danach bis zum Lebensende 300 EUR zahlen muss.

Das Finanzamt berücksichtigte als Sonderausgaben jedoch nur 300 EUR monatlich, da nur dieser Betrag auf Lebenszeit gezahlt wird. Dagegen wandte sich die Tochter mit ihrer Klage.

Entscheidung

Das Finanzgericht stellte sich auf die Seite der Tochter und gab ihr Recht. Nach der gesetzlichen Regelung muss es sich zwar um "lebenslange und wiederkehrende" Versorgungsleistungen handeln. Daraus kann man aber nicht schließen, dass die vereinbarten Leistungen der Höhe nach innerhalb des gesamten Zeitraums konstant bleiben müssen. Die Richter halten es für ausreichend, dass sämtliche Zahlungen auf einem einheitlichen Rechtsgrund beruhen und diese ausschließlich für die Dauer der Lebenszeit des Empfängers zu erbringen sind.

19. **Schuldzinsen nach Immobilienverkauf: Wann ist ein Abzug als Werbungskosten möglich?**

Wird eine Immobilie verkauft, sind die Schuldzinsen nur dann weiterhin abzugsfähige Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, wenn mit dem Verkaufserlös z. B. Schulden getilgt werden. Die Schuldzinsen werden dagegen nicht mehr berücksichtigt, wenn der Steuerpflichtige den Verkaufserlös festverzinslich anlegt, um eine Vorfälligkeitsentschädigung zu vermeiden.

Hintergrund

Der Kläger verkaufte eine Immobilie, die er bei der Anschaffung fremdfinanziert hatte. Den Verkaufserlös verwendete er jedoch nicht zur Tilgung des Anschaffungskredits. Denn aufgrund der noch längerfristigen Zinsbindung hätte er eine Vorfälligkeitsentschädigung in erheblichem Umfang zahlen müssen. Der Kläger legte den Erlös deshalb im Wesentlichen zinsbringend an.

Da der Verkaufserlös nicht zur Schuldentilgung eingesetzt worden war, lehnte das Finanzamt den Abzug der weiterhin gezahlten Schuldzinsen als nachträgliche Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung ab.

Entscheidung

Das Finanzgericht folgte der Auffassung des Finanzamts und wies die Klage ab.

Schuldzinsen können zwar auch nach einer Veräußerung der Immobilie grundsätzlich weiter steuerlich berücksichtigt werden. Das hängt jedoch davon ab, wie der Veräußerungserlös verwendet wird.

Wird damit eine neue Einkunftsquelle angeschafft, können die Schuldzinsen aus dem nicht abgelösten Darlehen grundsätzlich Werbungskosten/Betriebsausgaben bei der neu erworbenen Einkunftsquelle sein.

Wird der Erlös nicht in eine neue Einkunftsquelle investiert, muss der Verkaufserlös vorrangig zur Schuldentilgung verwendet werden. Zinsen, die auf Verbindlichkeiten entfallen, die durch den Verkaufserlös hätten getilgt werden können, sind deshalb nicht mehr abzugsfähig.



Im vorliegenden Fall hatte der Kläger zwar den Verkaufserlös für den Erwerb einer anderen Einkunftsquelle eingesetzt. Doch der Abzug der Schuldzinsen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Kapitalvermögen scheiterte daran, dass der Kläger keine Einkünfteerzielungsabsicht hatte.

20. **Auch Vorauszahlungen können hinterzogen werden**

Auf hinterzogene Steuern werden Hinterziehungszinsen festgesetzt. Wurden allerdings Einkommensteuer-Vorauszahlungen hinterzogen, stellt sich die Frage, ab welchem Zeitpunkt die Zinsen zu berechnen sind.

Hintergrund

Der Steuerpflichtige hatte über mehrere Jahrzehnte hohe ausländische Kapitalerträge nicht in seinen Einkommensteuererklärungen angegeben. Dies holte er mit einer Selbstanzeige nach. Das Finanzamt änderte daraufhin die Einkommensteuerfestsetzungen und setzte Hinterziehungszinsen fest. Deren Zinslauf berechnete es bereits ab den jeweiligen vierteljährlichen Vorauszahlungszeitpunkten. Dagegen richtete sich die Klage.

Entscheidung

Das Finanzgericht wies die Klage jedoch ab und folgte der Auffassung des Finanzamts. Die Begründung der Richter: Durch das Verschweigen der Kapitalerträge in den Einkommensteuererklärungen hatte der Steuerpflichtige die Vorauszahlungen hinterzogen, die bei korrekter Erklärung der Kapitalerträge sonst festgesetzt worden wären. Diesbezüglich handelte er vorsätzlich, denn durch seine selbstständige Tätigkeit als Zahnarzt war ihm das System der Festsetzung von Einkommensteuer-Vorauszahlungen bekannt. Die Zinsen sind nach den tatsächlich hinterzogenen Beträgen zu berechnen. Deshalb ist die Vorauszahlung als Bemessungsgrundlage anzusetzen, die sich aufgrund der zu diesem Zeitpunkt existierenden Jahresfestsetzung bei zutreffender Angabe der Kapitaleinkünfte ergeben hätte.

21. **Wohnungseigentum: Fahrer eines Elektroautos hat keinen Anspruch auf eine Ladestation in der Tiefgarage**

Vor dem Kauf eines Elektroautos sollte geprüft werden, ob das Auto am vorgesehenen Stellplatz aufgeladen werden kann. Ohne Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft darf jedenfalls keine Ladestation installiert werden.

Hintergrund

Ein Wohnungseigentümer wollte in der Tiefgarage Stromleitungen verlegen und eine Steckdose montieren, damit er an seinem Stellplatz ein Elektroauto aufladen kann. Die Kosten für die notwendigen Arbeiten wollte er selbst tragen.

Die anderen Eigentümer lehnten seinen Antrag jedoch mehrheitlich ab.

Entscheidung

Mit seiner Klage hatte der Wohnungseigentümer keinen Erfolg.

Die vorgesehene Errichtung einer Ladestation für ein Elektroauto in der Tiefgarage ist eine bauliche Veränderung. Diese beeinträchtigt die übrigen Eigentümer über das zumutbare Maß hinaus. Die Kabel, die in der Tiefgarage verlegt werden müssten, würden Gemeinschaftseigentum werden. Selbst wenn der Kläger die Kostenübernahme zusichert, hätten alle Eigentümer die Instandhaltungsverpflichtung und müssten die damit verbundenen Risiken tragen. Darüber hinaus ist damit zu rechnen, dass dann weitere Eigentümer an ihrem Stellplatz in der Tiefgarage eine Ladestation für ein Elektroauto errichten wollen, sodass eine Vielzahl an Kabeln zu einzelnen Stellplätzen verlegt werden müssten. Darauf müssen sich die übrigen Eigentümer nicht einlassen.

Der Eigentümer hat deshalb keinen Anspruch auf Zustimmung zu einer solchen baulichen Veränderung.



Zwar sieht das Gesetz eine Duldungspflicht der Miteigentümer für den Anschluss an Fernsprechanlagen oder Anlagen der Energieversorgung vor, um einen gewissen Mindeststandard der Wohnungen entsprechend dem Stand der Technik zu ermöglichen. Lademöglichkeiten für Elektroautos an einzelnen Tiefgaragenstellplätzen gehören jedoch nicht zum Mindeststandard.

22. **Wohnungseigentum: Bei einem Umlaufbeschluss müssen alle Eigentümer zustimmen**

Fasst die Wohnungseigentümergeinschaft einen Beschluss im Umlaufverfahren, müssen alle Eigentümer zustimmen. Ansonsten ist der Umlaufbeschluss nicht existent.

Hintergrund

Die Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft führten eine Beschlussfassung im Umlaufverfahren durch. Der Beschluss wurde von allen Eigentümern bis auf einen unterschrieben und durch einen Aushang bekanntgegeben. In diesem Beschluss wurde der Verwalter aufgefordert, zum einen einem Bauunternehmen bestimmte Anweisungen zu erteilen und zum anderen die Änderung einer Baugenehmigung zu veranlassen.

Der Verwalter machte geltend, dass der Beschluss nicht zustande gekommen ist, weil nicht alle Eigentümer zugestimmt haben.

Entscheidung

Das Gericht kam zu dem Ergebnis, dass kein Beschluss zustande gekommen war. Zwar kann ein Beschluss auch ohne Versammlung gültig sein, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung zu diesem Beschluss schriftlich erklären (Umlaufbeschluss). Im vorliegenden Fall haben aber nicht alle Eigentümer dem Beschlussantrag schriftlich zugestimmt. Die Verkündung des mangelhaften Beschlusses durch Aushang heilt diesen Fehler nicht.

Normalerweise werden Beschlüsse auf einer Eigentümerversammlung getroffen. Es ist ein grundlegendes Eigentümerrecht, an der Eigentümerversammlung und dem dort stattfindenden Austausch teilzunehmen. Ein Umlaufbeschluss ist nur dann ein gleichwertiger Ersatz für einen Beschluss in einer Eigentümerversammlung, wenn alle Wohnungseigentümer schriftlich zustimmen. Fehlt die schriftliche Zustimmung eines Eigentümers, ist das dem Fehlen einer Eigentümerversammlung gleich zu setzen.

23. **Arglist macht Gewährleistungsausschluss wirkungslos – auch wenn nur ein Verkäufer arglistig handelt**

Wird in einem Kaufvertrag ein Gewährleistungsausschluss vereinbart, kann sich der Verkäufer nicht darauf berufen, wenn er arglistig einen Mangel der Kaufsache verschwiegen hat. Das gilt auch, wenn bei mehreren Verkäufern nur einer gelogen hat.

Hintergrund

Die Käufer hatten ein Hanggrundstück mit Wohnhaus erworben. Die Sachmängelhaftung war im Kaufvertrag ausgeschlossen. Auf Verkäuferseite stand ein Ehepaar, wobei allerdings nur die Ehefrau die Vertragsverhandlungen führte, da sich der Ehemann in stationärer Behandlung befand. Er genehmigte den Abschluss des Kaufvertrags aber nachträglich.

Die Käufer verlangen Schadensersatz wegen einer mangelhaften Stützmauer. Diese hatte der Verkäufer selbst errichtet, dabei aber zu kleine Steine verwendet, sodass die erforderliche Standsicherheit nicht gewährleistet war. Die Mauer musste deshalb saniert werden.

Die Verkäuferin ist der Auffassung, dass sie keinen Schadensersatz leisten muss, da sie selbst den Mangel nicht arglistig verschwiegen hat. Sie beruft sich auf den Ausschluss der Sachmängelhaftung im Kaufvertrag.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof gab den Käufern Recht und verurteilte sowohl den Verkäufer als auch die Verkäuferin zur Zahlung von Schadensersatz.



Die fehlende Standsicherheit der Mauer stellt einen Sachmangel dar. Dieser Mangel wurde den Käufern arglistig verschwiegen. Dies geht auch zu Lasten der Verkäuferin, sie kann sich deshalb nicht auf den Gewährleistungsausschluss im Kaufvertrag berufen.

Zwar hat die Verkäuferin selbst den Mangel nicht arglistig verschwiegen. Nur ihr Ehemann, der von der fehlerhaften Mauer wusste, handelte letztlich arglistig. Hat jedoch einer von mehreren Verkäufern einen Sachmangel arglistig verschwiegen, können sich auch die übrigen Verkäufer nicht auf einen vertraglichen Haftungsausschluss berufen.

24. Vermietung: Wann darf der Vermieter die Wohnung besichtigen?

Ein Vermieter darf eine vermietete Wohnung grundsätzlich nur bei einem konkreten Anlass, z. B. zur Begutachtung eines Schadens, betreten. Ein Münchner Gericht hat jetzt aber entschieden, dass der Vermieter die Wohnung alle 5 Jahre auch ohne konkrete Anhaltspunkte für Schäden oder Mängel besichtigen kann.

Hintergrund

Der Vermieter einer Wohnung wollte diese besichtigen, um einer von der Hausverwaltung gemeldeten Geruchsbelästigung und eventuellen Schäden nachzugehen. Der Mieter lehnte dies ab, zugleich bestritt er eine von der Wohnung ausgehende Geruchsbelästigung.

Der Vermieter hatte die Wohnung zuletzt vor mehr als 5 Jahren in Augenschein genommen.

Entscheidung

Das Amtsgericht entschied, dass der Vermieter ein Recht auf Besichtigung hat und der Mieter diese dulden muss.

Zwar sind Routinekontrollen und Besichtigungen ohne Anlass unzulässig. Hat der Vermieter jedoch einen konkreten sachlichen Grund, besteht ein Besichtigungsrecht. Im vorliegenden Fall gab es ernsthafte Anhaltspunkte dafür, dass ein Schaden eintreten kann, da ein muffiger Geruch auf Schimmelbildung hindeutet.

Abgesehen davon kann die Vermieterin nach Ansicht der Richter hier auch deshalb Zutritt zur Wohnung verlangen, weil seit der letzten Besichtigung mehr als 5 Jahre vergangen sind. Alle 5 Jahre darf ein Vermieter die Wohnung besichtigen, weil dies einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entspricht. Dies ist auch der Zeitraum, nach dessen Ablauf normalerweise Schönheitsreparaturen vorzunehmen bzw. Arbeiten am Mietobjekt erforderlich sind.

Bei einem 5-Jahreszeitraum wird der Mieter auch nicht über Gebühr beeinträchtigt, da der Vermieter die Besichtigung vorher ankündigen muss.

25. Kündigungsausschluss kann bei Vermietung an Studenten unwirksam sein

Schließt der Vermieter einen Mietvertrag mit einem Studenten und beinhaltet dieser Vertrag einen beidseitigen Kündigungsausschluss für über 2 Jahre, benachteiligt das den Mieter unangemessen. Der Kündigungsausschluss ist deshalb unwirksam.

Hintergrund

Der Vermieter schloss mit einem Studenten einen Mietvertrag. Das Mietverhältnis begann zum 1.7.2014. Vereinbart war u. a., dass beide Seiten bis zum 30.9.2016 auf eine ordentliche Kündigung verzichten. Den Mietvertrag hatte der Vermieter gestellt.

Der Student kündigte das Mietverhältnis zum 31.1.2015. Die Wohnung gab er schon im Dezember 2014 an den Vermieter zurück. Der Vermieter ist der Ansicht, dass durch den befristeten Ausschluss der Kündigung das Mietverhältnis erst zum 30.9.2016 beendet wird. Deshalb verlangt er für die Monate April und Mai 2015 die entsprechenden Mietzahlungen.

Entscheidung



Das Gericht stellte sich auf die Seite des Studenten und entschied, dass das Mietverhältnis durch seine Kündigung zum 31.1.2015 beendet wurde. Für die Monate April und Mai 2015 schuldet er deshalb keine Miete mehr. Eine Nutzungsentschädigung kann der Vermieter auch nicht verlangen, da die Wohnung bereits vor Ende des Mietverhältnisses zurückgegeben wurde.

Den im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsausschluss halten die Richter für unwirksam, da dieser den Mieter unangemessen benachteiligt. Mit dieser Klausel hatte der Vermieter seine eigenen Interessen durchgesetzt, und zwar ohne Rücksicht auf die schutzwürdigen Belange des Mieters. Studenten haben gerade angesichts eines möglichen kurzfristigen Studienplatz- bzw. Studienortwechsels ein besonderes Interesse an Mobilität. Ein Kündigungsausschluss auch für 2 Jahre würde einen Studienplatzwechsel und damit eine für die Zukunft des Studenten wesentliche Entscheidung unmöglich machen. Die Anmietung einer weiteren Wohnung kann sich der gewöhnliche Student normalerweise nicht leisten.

26. **Wohnungseigentum: Wer muss sich um den Stellplatznachweis kümmern?**

Ein Nachweis, dass ausreichend Stellplätze vorhanden sind, ist Sache aller Wohnungseigentümer. Das gilt vor allem dann, wenn der Bauträger von der Baugenehmigung abgewichen ist und dadurch die Verpflichtung besteht, weitere Stellplätze zu schaffen.

Hintergrund

Die Klägerin ist Eigentümerin zweier Wohnungen in einer Wohnungseigentumsanlage. Diese Wohnungen mit den Nummern 337 und 339 sind in der Baugenehmigung als eine Wohneinheit mit der Nummer 337 erfasst. Durch den Bauträger wurde diese Wohnung aber geteilt. Beide Wohnungen sind in der Teilungserklärung aufgeführt. Der vorige Eigentümer der beiden Wohnungen war bereits mit einer Klage gescheitert, die Änderung bauaufsichtlich genehmigen zu lassen, weil ein Stellplatznachweis fehlte.

In einer Eigentümerversammlung stellte die jetzige Eigentümern deshalb u. a. den Antrag, den fehlenden Pkw-Stellplatznachweis für die Wohnungen 337 und 339 erarbeiten zu lassen. Die übrigen Eigentümer lehnten jedoch diesen Beschlussantrag mehrheitlich ab. Dagegen hat die Eigentümerin Anfechtungsklage erhoben.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof gab der Klägerin im Wesentlichen Recht. Die Eigentümerin kann deshalb von den übrigen Eigentümern den Stellplatznachweis bezüglich der aus der Teilung entstandenen Wohnung Nummer 339 fordern.

Grundsätzlich kann jeder Wohnungseigentümer von den übrigen Mitgliedern der Wohnungseigentümergeinschaft verlangen, dass das Gemeinschaftseigentum plangerecht hergestellt wird. Die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Stellplatznachweis bezüglich der Wohnung Nummer 339 betrifft die erstmalige ordnungsmäßige Herstellung des Gemeinschaftseigentums.

Maßgeblich ist der Inhalt der Teilungserklärung. Mit dieser Teilungserklärung wurden erstmals Räume und Gebäudeteile verbindlich zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum zugeordnet. Der Bauträger war bereits bei der Errichtung der Wohnanlage und der Teilung von den der Baugenehmigung zugrundeliegenden Plänen abgewichen. Dadurch besteht die öffentlich-rechtliche Verpflichtung, weitere Stellplätze zu schaffen. Denn ein Gebäude, bei dem mit Zu- oder Abgangsverkehr zu rechnen ist, darf nur errichtet werden, wenn auch ausreichend Stellplätze gebaut werden. Diese müssen sich grundsätzlich auf dem Baugrundstück befinden. Die Pflicht, Stellplätze zu bauen, ist somit auf die bauliche Anlage und das Baugrundstück bezogen. Daher ist die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben der ordnungsmäßigen Herstellung des Gemeinschaftseigentums zuzurechnen.

27. **Kündigung eines Mietvertrags: Wann gilt ein Eigenbedarf als vorgetäuscht?**

Wer seinen Mietern aus Eigenbedarf kündigt, sollte auch tatsächlich Eigenbedarf haben. Denn ansonsten könnte der Vermieter zu Schadensersatz verpflichtet sein.



Hintergrund

Im Jahr 2009 hatte der Vermieter den Mietern das Haus zum Kauf angeboten, man konnte sich allerdings nicht über den Kaufpreis einigen. Im November 2010 hatte der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs für seinen Neffen gekündigt. Ende Juli 2012 zogen die Mieter aus. Im April 2013 verkaufte der Vermieter das Haus.

Die Mieter sind der Ansicht, dass der Vermieter den Eigenbedarf für seinen Neffen nur vorgeschoben hatte. Tatsächlich wollte er das Haus ohne Mieter verkaufen, um so einen höheren Kaufpreis erzielen zu können. Die Mieter verlangen deshalb Schadensersatz von mehr als 60.000 EUR.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof kam zu dem Schluss, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass der vom Vermieter behauptete Eigenbedarf nur vorgeschoben war. Denn auch 2010, als er die Eigenbedarfskündigung aussprach, und 2011 bemühte sich der Vermieter um den Verkauf des Hauses.

Ein vorgeschobener Eigenbedarf würde hier vorliegen, wenn der Vermieter die Vermietung an seinen Neffen vorgenommen hat, um diesen im Fall eines Verkaufs ohne Probleme zum Auszug bewegen zu können. Die ehemaligen Mieter könnten dann Schadensersatz verlangen.

28. **Elternzeit: Verlangen per Fax ist unwirksam**

Elternzeit muss rechtzeitig und schriftlich vom Arbeitgeber verlangt werden. Fax oder E-Mail genügen nicht der gesetzlich geforderten Schriftform. Dieser Formfehler kann dazu führen, dass das Elternzeitverlangen nichtig ist.

Hintergrund

Eine Angestellte hatte am 10.6.2013 ihrem Arbeitgeber mitgeteilt, dass sie Elternzeit für 2 Jahre in Anspruch nimmt. Das Schreiben übermittelte sie per Telefax. Am 15.11.2013 kündigte der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis. Die Angestellte wehrte sich gegen die Kündigung und argumentierte, dass der Arbeitgeber wegen des besonderen Kündigungsschutzes während der Elternzeit nicht kündigen durfte.

Entscheidung

Nachdem die Klägerin von den Vorinstanzen Recht bekommen hatte, erlitt sie vor dem Bundesarbeitsgericht eine Niederlage. Denn die Richter entschieden, dass das Arbeitsverhältnis durch die Kündigung vom 15.11.2013 aufgelöst worden war. Auf den Sonderkündigungsschutz während der Elternzeit kann sich die Klägerin nicht berufen. Die Klägerin hatte ihre Elternzeit mittels Telefax angekündigt, was nicht dem Schriftformerfordernis des Gesetzes entspricht. Der Formfehler führt dazu, dass das Elternzeitverlangen nicht wirksam war.

Ein treuwidriges Verhalten des Arbeitgebers konnte das Bundesarbeitsgericht nicht erkennen, auch wenn dieser erst einige Monate nach dem fehlerhaften Elternzeitverlangen kündigte.

29. **Entfernungspauschale: Unfallkosten sind mit abgegolten**

Mit der Entfernungspauschale sind grundsätzlich sämtliche Aufwendungen abgegolten, die einem Arbeitnehmer auf dem Weg zur Arbeit bzw. nach Hause entstehen. Deshalb können die Kosten eines Unfalls und unfallbedingte Krankheitskosten nicht zusätzlich steuerlich geltend gemacht werden.

Hintergrund

Die Klägerin hatte auf der Fahrt zur Arbeit mit ihrem Auto einen Unfall. Danach klagte sie über Schmerzen im Kopf- und Nackenbereich. Die Reparaturkosten für das Fahrzeug beliefen sich auf ca. 7.000 EUR. Sowohl die Behandlungskosten als auch die Kosten der Reparatur bekam die Klägerin nur zum Teil erstattet. Die verbleibenden Kosten machte sie in ihrer Steuererklärung geltend. Das Finanzamt erkannte zwar die Reparaturkosten für das Fahrzeug als Werbungskosten an, nicht dagegen die Krankheitskosten.

Entscheidung



Die Klage hatte beim Finanzgericht keinen Erfolg. Denn nach Auffassung der Richter deckt die Entfernungspauschale nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes sämtliche Aufwendungen ab, die durch die Wege zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte entstehen. Dazu gehören auch die außergewöhnlichen Kosten, die z. B. bei einem Unfall entstehen. Deshalb kommt eine steuerliche Berücksichtigung der Behandlungskosten nicht infrage. Aus diesem Grund hätte das Finanzamt die Reparaturkosten für das Fahrzeug ebenfalls nicht berücksichtigen dürfen.

30. **Betreutes Wohnen: Wann liegt ein Gewerbebetrieb vor?**

Werden Wohnungen im Rahmen des sog. betreuten Wohnens vermietet, sind die Erträge keine Einnahmen aus Gewerbebetrieb, sondern sind als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren. Das gilt auch, wenn von dem Vermieter zusätzlich unterstützende Leistungen für die altersadäquate Wohnungsnutzung der Mieter erbracht werden.

Hintergrund

Die Klägerin, eine GmbH & Co. KG, erzielte Erträge aus der Vermietung einer Seniorenwohnanlage in der Form des sog. betreuten Wohnens. Die Mieter schlossen einen Betreuungsvertrag mit Grundleistungen mit der X-GmbH ab. Die Klägerin setzte die Mieteinnahmen als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung an. Das Finanzamt behandelte diese jedoch als gewerbliche Einkünfte, da der Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung überschritten wurde.

Entscheidung

Das Finanzgericht urteilte zugunsten der Klägerin und entschied, dass diese nicht gewerblich tätig ist. Ein Gewerbebetrieb liegt vor, wenn wegen nicht üblicher Sonderleistungen des Vermieters von einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb (Hotel, Fremdenpension) auszugehen ist. Erbringt ein Dritter zusätzliche Leistungen, sind diese dem Vermieter nur dann zuzurechnen, wenn sie der Dritte aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrags für den Vermieter erbracht hat.

Zwar müssen im vorliegenden Fall die Mieter die Grundleistungen der X-GmbH in Anspruch nehmen. Dies reicht allerdings nicht aus, um die Tätigkeit der Klägerin als gewerblich zu qualifizieren. Im Ergebnis führen bloße unterstützende Leistungen für die altersadäquate Wohnungsnutzung der Mieter nicht zu einer Gewerblichkeit der Vermietung.

31. **Wann ist die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten?**

Ist in der Satzung einer GmbH eine Befugnis zur Grundstücksveräußerung verankert, darf die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunternehmen nicht versagt werden. Das gilt auch dann, wenn die GmbH eine Kommanditbeteiligung an einer vermögensverwaltenden GmbH & Co. KG hält.

Hintergrund

Von 2003 bis 2009 veräußerte eine GmbH 2 Grundstücke. Gegenstand ihres Unternehmens war nach der Satzung der Erwerb von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten, sowie die Vermietung, Verwaltung und Veräußerung dieses Grundbesitzes. Darüber hinaus hielt die GmbH eine Kommanditbeteiligung an einer vermögensverwaltenden GmbH & Co. KG. Das Finanzamt verweigerte der GmbH jedoch die erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Grundstücksunternehmen. Die Gesellschaft hat mit ihren 2 Veräußerungen die für einen gewerblichen Grundstückshandel sprechende Drei-Objekt-Grenze zwar noch nicht überschritten. Durch den in der Satzung festgelegten Unternehmensgegenstand der Veräußerung von Grundbesitz liegt jedoch keine private Vermögensverwaltung sondern ein Gewerbebetrieb vor.

Entscheidung

Das Finanzgericht teilte die Auffassung des Finanzamts nicht und entschied, dass der GmbH zu Unrecht die erweiterte Gewerbesteuerkürzung versagt worden war. Ein gewerblicher Grundstückshandel schließt die erweiterte Kürzung aus. Die in der Satzung verankerte Veräußerungsbefugnis umfasst le-



Stand Februar 2017

diglich den zuvor erworbenen und verwalteten Grundbesitz. Damit liegt ein Geschäft im Rahmen der Vermögensverwaltung vor.

32. **Darf die Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre auch durch den Rechtsnachfolger geltend gemacht werden?**

Verteilt ein Nießbraucher größere Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre, kann nach Beendigung des Nießbrauchs nicht der Eigentümer die verbliebenen Aufwendungen geltend machen, sondern nur der Nießbraucher.

Hintergrund

Die Mutter übertrug auf ihre Tochter das Eigentum an einem vermieteten Grundstück unter Vereinbarung eines lebenslänglichen Nießbrauchsrechts. Die Lasten des Grundstücks trug die Mutter. Diese ließ eine neue Heizungsanlage (2010) und neue Fenster (2011) einbauen. Das Finanzamt verteilte auf ihren Antrag die hieraus resultierenden Werbungskosten auf 3 Jahre bei den Einkünften der Mutter aus Vermietung und Verpachtung. Im Jahr 2012 wurde der Nießbrauch vorzeitig aufgehoben. Jetzt erzielte die Tochter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Sie machte den von der Mutter noch nicht in Anspruch genommenen Teil des Erhaltungsaufwands als Werbungskosten geltend. Dies lehnte das Finanzamt ab.

Entscheidung

Das Finanzgericht wies die Klage der Tochter ab. Sie kann die von ihrer Mutter getragenen Erhaltungsaufwendungen nicht als Werbungskosten geltend machen. Zum einen fehlt es an einer Rechtsgrundlage, zum anderen kann der Einzelrechtsnachfolger nicht automatisch die steuerlichen Vergünstigungen seines Vorgängers weiterführen. Eine Fortführung der Absetzung für Abnutzung durch den Rechtsnachfolger ist zwar im Gesetz vorgesehen, dies gilt aber nicht für die Verteilung größerer Erhaltungsaufwendungen. Anders als bei Anschaffungskosten, bei denen zwingend eine Verteilung im Rahmen der Absetzung für Abnutzung vorgesehen ist, geschieht die Verteilung größeren Erhaltungsaufwands auf mehrere Jahre freiwillig.

33. **Wann Säumniszuschläge erlassen werden können**

Ist dem Steuerpflichtigen die rechtzeitige Zahlung seiner Steuern nicht möglich, ist die Erhebung von Säumniszuschlägen, um Druck zur Zahlung auszuüben, sinnlos und deshalb unbillig.

Hintergrund

Der Kläger erzielte steuerpflichtige Umsätze. Er tilgte die festgesetzten Umsatzsteuern jedoch erst nach Rückstandsanzeigen und Mietpfändungen. Insgesamt entstanden Säumniszuschläge von insgesamt 141.422 EUR. Diese wollte der Kläger wegen persönlicher bzw. sachlicher Unbilligkeit hälftig erlassen haben.

Das Finanzamt lehnte dies ab, insbesondere weil ein Erlass aus persönlichen Billigkeitsgründen nur den weiteren Gläubigern zugutekommt und ein Erlass aus sachlichen Gründen nicht möglich ist, da der Kläger noch keinen Insolvenzantrag gestellt hatte.

Entscheidung

Nach Ansicht des Gerichts kommt aus den vom Finanzamt genannten Gründen ein Erlass der Säumniszuschläge aus persönlichen Billigkeitsgründen nicht in Betracht.

Ein sachlicher Billigkeitsgrund für den Erlass von Säumniszuschlägen könnte hier aber vorliegen, wenn beim Kläger Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit vorgelegen hat. Dies muss für den gesamten Säumniszeitraum geprüft werden und nicht nur für die Fälligkeitzeitpunkte der Steuerforderungen.

Für eine ermessensfehlerfreie Entscheidung bedarf es allerdings weiterer Ermittlungen von Amts wegen unter Berücksichtigung der Mitwirkungspflicht des Klägers.

34. **Achtung, wenn der Vorläufigkeitsvermerk ersetzt und eingeschränkt wird**



Wird ein Vorläufigkeitsvermerk in einem Änderungsbescheid im Vergleich zum Ursprungsbescheid eingeschränkt, heißt es aufgepasst: Denn durch den neuen Vorläufigkeitsvermerk werden die dadurch nicht mehr erfassten Punkte des Änderungsbescheids bestandskräftig.

Hintergrund

Das Finanzamt erklärte die Veranlagungen für A für vorläufig wegen ungewisser Tatsachen betreffend dessen Kapitalerträge und Nichtberücksichtigung pauschaler Werbungskosten und Höhe des Grundfreibetrags. Später wurde der Bescheid geändert und enthielt nun Vorläufigkeitspunkte bzgl. pauschaler Werbungskosten und des Grundfreibetrags. Der Bescheid enthielt jedoch keinen Vorläufigkeitsvermerk mehr und auch keinen Hinweis auf die Aufhebung des Vorläufigkeitsvermerks hinsichtlich des Ansatzes der Einkünfte aus Kapitalvermögen. Nach endgültiger Ermittlung der Kapitalerträge stellte A den Antrag auf Änderung der Bescheide zu seinen Gunsten, was das Finanzamt jedoch ablehnte. Denn die Bescheide seien in diesem Punkt nicht mehr vorläufig.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof hob das Urteil des Finanzgerichts, das der Klage des A noch stattgegeben hatte, auf und wies die Klage ab.

Setzt das Finanzamt die Steuer vorläufig fest, bleibt der Vorläufigkeitsvermerk bis zu seiner ausdrücklichen Aufhebung wirksam. Eine stillschweigende Aufhebung des Vorläufigkeitsvermerks ist zwar ausgeschlossen. Keine stillschweigende Aufhebung des Vorläufigkeitsvermerks, sondern eine inhaltlich neue Bestimmung liegt dagegen vor, wenn einem Änderungsbescheid im Verhältnis zum Ursprungsbescheid ein inhaltlich eingeschränkter Vorläufigkeitsvermerk beigefügt wird. Damit wird der Umfang der Vorläufigkeit gegenüber dem ursprünglichen Bescheid geändert und im Änderungsbescheid abschließend umgeschrieben.

Dementsprechend kann der Änderungsbescheid nicht mehr geändert werden. Denn hinsichtlich der Höhe der Kapitaleinkünfte enthält er keinen Vorläufigkeitsvermerk mehr.

35. Wann eine doppelte Absetzung für Abnutzung (AfA) möglich ist

Werden ein Betrieb und Miteigentumsanteile von Ehegatten auf den Sohn übertragen, darf dieser vom Miteigentumsanteil eine Absetzung für Abnutzung (AfA) vornehmen. Eine Buchwertfortführung ist nicht erforderlich.

Hintergrund

Der Sohn S erhielt zum 31.12.1993 von seinem Vater V ein Einzelunternehmen unentgeltlich übertragen. Ebenfalls übertrugen V und die Mutter M dem S 2 Grundstücke, deren Miteigentümer sie zur Hälfte waren. V buchte nach Verständigung mit dem Finanzamt den hälftigen Grund und Boden erfolgsneutral aus. Die auf den Miteigentumsanteil der M entfallenden Gebäudeherstellungskosten wurden als immaterielle Wirtschaftsgüter behandelt. Die AfA wurde nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren vorgenommen. Der Restbuchwert betrug zum 31.12.1993 200.000 EUR.

S bewertete die Anteile der M an den Gebäudewerten zum 1.1.1994 mit 1,3 Mio. EUR. Von diesen Teilwerten nahm er die AfA vor. Das Finanzamt war jedoch der Ansicht, dass S zur Buchwertfortführung verpflichtet ist.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof gab dem S Recht und seiner Klage statt.

Die im Privatvermögen der M stehenden Gebäudehälften sind aufgrund ihrer betrieblichen Nutzung durch S im Wege der Einlage zum 31.12.1993 in dessen Betriebsvermögen gelangt. Diese Einlagen waren nach der gesetzlichen Regelung mit dem Teilwert zum Zeitpunkt der Überführung in das Betriebsvermögen zu bewerten. Der Teilwert ist die Bemessungsgrundlage für die von S vorzunehmende AfA.



Denn im Gesetz findet sich keine Rechtsgrundlage dafür, dass der Einlagewert nicht als AfA-Bemessungsgrundlage angesehen werden kann.

36. **Solaranlage: Verjährungsfrist kann 5 Jahre betragen**

Gewährleistungsansprüche für Arbeiten an einem Bauwerk verjähren in 5 Jahren. Eine solche liegt vor, wenn eine auf dem Dach eines Gebäudes nachträglich errichtete Photovoltaikanlage fest mit dem Gebäude verbunden wird.

Hintergrund

Auf dem Dach einer Tennishalle sollte eine Photovoltaikanlage errichtet werden. Das beauftragte Unternehmen montierte die entsprechenden Module auf einer Unterkonstruktion, die fest mit dem Dach der Halle verbunden war. Die Kontroll- und Steuerungsanlage wurde im Inneren der Halle errichtet, darüber hinaus wurde eine umfangreiche Verkabelung montiert.

Die Auftraggeberin wollte die Vergütung um 25 % mindern, da die Anlage eine zu geringe Leistung erbringt. Dagegen ist das Unternehmen der Meinung, dass eventuelle Gewährleistungsansprüche verjährt sind, da nur die Verjährungsfrist von 2 Jahren für Werkverträge gilt. Die lange 5-jährige Verjährungsfrist für Arbeiten an einem Bauwerk ist hier nicht anwendbar.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied zugunsten der Auftraggeberin, dass die Gewährleistungsansprüche nicht verjährt sind.

Wenn das Werk in der Errichtung oder grundlegenden Erneuerung eines Gebäudes besteht, das Werk in das Gebäude fest eingefügt wird und dem Zweck des Gebäudes dient, gilt die 5-jährige Verjährungsfrist bei Bauwerken. Die errichtete Photovoltaikanlage wurde durch die Vielzahl der verbauten Komponenten so mit der Halle verbunden, dass eine Trennung vom Gebäude nur mit erheblichem Aufwand möglich ist. Zugleich liegt darin eine grundlegende Erneuerung der Tennishalle, die einer Neuerrichtung gleich zu setzen ist.

37. **Betriebskostenpauschale: Auch ein überhöhter Wasserverbrauch des Mieters ist abgegolten**

Ist im Mietvertrag für eine Wohnung eine Betriebskostenpauschale vereinbart, deckt diese auch einen überhöhten Wasserverbrauch des Mieters ab. Das gilt nur dann nicht, wenn der Mieter einen Schaden nicht rechtzeitig gemeldet und damit den übermäßigen Verbrauch schuldhaft verursacht hat.

Hintergrund

Der Mieter informierte im Juli 2012 den Vermieter, dass aus der Toilette Wasser herausröpfelt. Mitte Oktober 2012 wurde der Spülkasten repariert.

Aus den Kaltwasserabrechnungen für die Jahre 2011 und 2012 ergibt sich ein sehr hoher Kaltwasserverbrauch für die Wohnung. Der Vermieter führte den erhöhten Wasserverbrauch auf den defekten Spülkasten zurück. Seiner Meinung nach hat der Mieter den Defekt zu spät gemeldet, wodurch ihm für 2011 ein Schaden von 1.300 EUR und für 2012 von 580 EUR entstanden ist.

Der Mieter wendet ein, dass er den Schaden sofort gemeldet hatte, als er ihn im Juli 2012 bemerkt hatte. Außerdem kann er aufgrund der Betriebskostenpauschale beliebig viel Wasser verbrauchen, ohne zusätzlich zahlen zu müssen.

Entscheidung

Wird eine Betriebskostenpauschale vereinbart, kann der Vermieter grundsätzlich keine gesonderte Forderung geltend machen. Das gilt auch, wenn der Wasserverbrauch des Mieters in einem Jahr deutlich höher ist als in den anderen Jahren oder als bei den übrigen Mietern.

Eine Ausnahme gilt nur bei einer unüblichen Nutzung und wenn der Mieter schuldhaft gehandelt hat.



Im vorliegenden Fall konnte der Vermieter nicht nachweisen, dass der Mieter bereits längere Zeit von dem Schaden wusste und diesen verspätet angezeigt hat. Der Vermieter muss die erhöhten Wasserkosten daher selbst tragen und kann keinen Schadensersatz verlangen.

38. Kosten einer Legionellenprüfung dürfen auf alle Eigentümer verteilt werden

Soll das Trinkwasser auf Legionellen untersucht werden, ist dies Sache der Wohnungseigentümergeinschaft. Deshalb entspricht es ordnungsgemäßer Verwaltung, wenn die Kosten gleichmäßig auf alle Einheiten umgelegt werden.

Hintergrund

In einer Wohnungseigentumsanlage mit 24 Einheiten sind einige Wohnungen vermietet. In den übrigen wohnen die jeweiligen Eigentümer.

Die Wohnungseigentümer beschlossen auf einer Eigentümerversammlung mehrheitlich, dass die Kosten für die Untersuchung des Trinkwassers auf Legionellen mit 1/24 auf jede Wohnung verteilt werden.

Eine Wohnungseigentümerin hat gegen diesen Beschluss Anfechtungsklage erhoben. Ihrer Meinung nach dürfen die Kosten für die Legionellenprüfung nur auf diejenigen Eigentümer verteilt werden, die ihre Wohnung vermietet haben. Denn die Untersuchungspflicht, die sich aus der Trinkwasserverordnung ergibt, trifft nur die vermietenden Eigentümer.

Entscheidung

Das Gericht schloss sich dieser Meinung nicht an und wies die Klage ab. Der Beschluss, die Kosten für die Legionellenprüfung gleichmäßig auf alle Wohnungen zu verteilen, entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Die Verpflichtung, die Trinkwasseranlage zu untersuchen und die hiermit verbundenen Kosten zu tragen, trifft nicht nur die vermietenden Wohnungseigentümer, sondern die gesamte Wohnungseigentümergeinschaft. Die Wasserversorgungsanlage steht ganz überwiegend im gemeinschaftlichen Eigentum, sodass als Inhaber der Wasserversorgungsanlage alle Wohnungseigentümer anzusehen sind. Die Kosten für die Überprüfung der Trinkwasserversorgungsanlage sind damit Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die von allen Wohnungseigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen sind.

Den Beschluss, diese Kosten abweichend hiervon nach Wohneinheiten auf die einzelnen Wohnungseigentümer umzulegen, beanstandet das Gericht nicht. Nach der Gemeinschaftsordnung kann der Kostenverteilungsschlüssel durch Mehrheitsbeschluss geändert werden. Die Änderung des Umlageschlüssels ist nicht an das Vorliegen eines sachlichen Grundes geknüpft, sie darf nur nicht willkürlich erfolgen. Die hier von den Eigentümern getroffene Entscheidung folgt dem Prinzip der gemeinschaftlichen Verantwortung beziehungsweise dem gemeinschaftlichen Nutzen. Diese Entscheidung ist nicht ermessensfehlerhaft oder willkürlich.

39. Betriebskostenabrechnung: Fehler müssen innerhalb eines Jahres beanstandet werden

Enthält eine Betriebskostenabrechnung Fehler, muss der Mieter diese rechtzeitig rügen. Tut er das zu spät, muss er die Mehrkosten tragen. Das gilt auch, wenn die Abrechnung Kosten enthält, die in der Wohnraummiete generell nicht umlagefähig sind.

Hintergrund

Der Vermieter übernahm den für seine Wohnung errechneten Gesamtbetrag aus der Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft in die Betriebskostenabrechnung. Darin enthalten waren neben den umlagefähigen Kosten aber auch nicht umlagefähige Kosten und sein Anteil an der Instandhaltungsrücklage. Die Betriebskostenabrechnung endete mit einer Nachforderung, die die Mieter auch zahlten.



Erst 22 Monate später beanstandeten die Mieter, dass die Betriebskostenabrechnung Kosten enthält, die nicht umlagefähig sind. Zudem wiesen sie darauf hin, dass Vorauszahlungen nicht berücksichtigt waren. Sie fordern deshalb Rückzahlung von 1.490 EUR.

Der Vermieter ist dagegen der Ansicht, dass die Mieter nichts zurückfordern können, weil sie die Fehler der Betriebskostenabrechnung nicht innerhalb eines Jahres nach Zugang gerügt haben.

Entscheidung

Die Klage der Mieter hatte teilweise Erfolg.

Grundsätzlich muss der Mieter gegenüber dem Vermieter Einwendungen gegen die Abrechnung innerhalb eines Jahres mitteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn der Mieter die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten hat.

Dieser Einwendungsausschluss gilt grundsätzlich auch für solche Kosten, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können. Dadurch soll erreicht werden, dass in absehbarer Zeit nach einer Betriebskostenabrechnung Klarheit über die Ansprüche besteht.

Im vorliegenden Fall besteht jedoch die Besonderheit, dass sich der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung auf die beigefügte Jahresabrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft bezogen hat. In dieser sind die beanstandeten Positionen ausdrücklich als nicht umlagefähige Kosten bezeichnet. Damit hat der Vermieter aus Sicht der Mieter schon bei der Abrechnung zum Ausdruck gebracht, dass ihm diese Positionen nicht zustehen. Deshalb kann sich diesbezüglich der Vermieter mit Rücksicht auf Treu und Glauben nicht auf den Einwendungsausschluss berufen.

Dagegen greift hinsichtlich der Nichtberücksichtigung von Vorauszahlungen der Einwendungsausschluss, weil die Mieter diesen Fehler erst nach 22 Monaten gerügt haben.

40. Mieter verursacht Schaden: Kündigung kann rechters sein

Wird gerichtlich festgestellt, dass der Mieter für einen Schaden in der Mietwohnung verantwortlich ist und bessert dieser trotzdem sein schädliches Verhalten nicht, muss er mit einer Kündigung rechnen.

Hintergrund

Der Mieter einer Mietwohnung zeigte Mängel an seiner Wohnung an, insbesondere Schimmelschäden und weitere kleine Mängel. Da er dies auf bauseitige Ursachen zurückführte, minderte er die Miete.

Der Vermieter ist dagegen der Ansicht, dass die Schäden durch ein falsches Heiz- und Lüftungsverhalten entstanden sind. Er klagte deshalb auf Schadensersatz und Zahlung rückständiger Miete. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter zur Zahlung von Schadensersatz, da die Schäden aufgrund eines Sachverständigengutachtens durch ein falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters entstanden waren. Trotz dieses Urteils monierte der Mieter die gleichen Mängel erneut und machte eine weitere Mietminderung geltend. Den Schadensersatz zahlte er nicht.

Der Vermieter kündigte schließlich im Dezember 2013 das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich. Er begründete die Kündigung zum einen mit der nicht bezahlten Schadensersatzforderung. Zum anderen ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar, weil der Mieter weiterhin nicht ausreichend heizt und lüftet.

Entscheidung

Das Gericht entschied zugunsten des Vermieters, dass die von ihm genannten Gründe eine ordentliche Kündigung rechtfertigen können.

Verletzt der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich, hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, das Mietverhältnis zu beenden.

Im vorliegenden Fall ist die Nichtzahlung der Schadensersatzforderung, die auf eine Verletzung der dem Mieter obliegenden Pflicht zur Obhut der Mietsache zurückzuführen ist, eine solche nicht uner-



hebliche Pflichtverletzung. Auch das beharrliche Leugnen des Mieters, für die Feuchtigkeitsschäden verantwortlich zu sein und das fortgesetzt unzureichende Lüften und Heizen, sind Pflichtverletzungen, die eine Kündigung rechtfertigen können.

41. **Vorkaufsrecht des Mieters? Reihenfolge der Rechtsgeschäfte ist entscheidend**

Unter bestimmten Voraussetzungen steht den Mietern einer Wohnung ein Vorkaufsrecht zu. Dabei kommt den Zeitpunkten der Überlassung der Wohnung an den Mieter, der Beurkundung der Teilungserklärung, dem Abschluss des Kaufvertrags und der Eintragung der Teilungserklärung im Grundbuch entscheidende Bedeutung zu.

Hintergrund

Die Eigentümerin und spätere Verkäuferin einer Wohnung ließ im September 2010 eine Teilungserklärung bezüglich des Mehrfamilienhauses notariell beurkunden. Für diese Wohnung schloss sie im November 2010 einen Mietvertrag mit den Mietern und am 15.12.2010 wurde sie diesen überlassen.

Mit notariellem Vertrag vom 16.12.2010 veräußerte die Verkäuferin die Wohnung. Am 23.12.2010 wurde die Teilungserklärung vom 28.9.2010 in das Grundbuch eingetragen. Im Oktober 2011 wurde die Käuferin als neue Eigentümerin in das Grundbuch eingetragen.

Die Mieter sind der Ansicht, dass ihnen ein Vorkaufsrecht an der Wohnung zugestanden hatte.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Mieter kein Vorkaufsrecht hatten.

Ein solches steht den Mietern nur unter 2 gesetzlich geregelten Fällen zu: Zum einen, wenn nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist und dieses dann an einen Dritten verkauft wird. Zum anderen, wenn nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet werden soll und das zukünftige Wohnungseigentum an einen Dritten verkauft wird.

Keine dieser Fälle eines Vorkaufsrechts liegt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs hier vor.

Der Kaufvertrag zwischen der Verkäuferin und der Käuferin wurde am 16.12.2010 notariell beurkundet. Wohnungseigentum wurde erst danach, nämlich mit der am 23.12.2010 erfolgten Eintragung der Teilungserklärung in das Grundbuch, begründet. Es wurde also nicht eine Wohnung verkauft, an der bereits vor Abschluss des Kaufvertrags Wohnungseigentum entstanden war.

Darüber hinaus war die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, nicht erst nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an die Mieter gefasst und dokumentiert worden ist. Vielmehr war schon die Teilungserklärung beurkundet, als der Mietvertrag abgeschlossen wurde.

42. **Wann bricht Kauf doch die Miete?**

Wer eine vermietete Wohnung kauft, tritt grundsätzlich als Vermieter in den Mietvertrag ein. Das gilt aber nur dann, wenn der Mieter die Wohnung zum Erwerbszeitpunkt in Besitz hat.

Wird vermieteter Wohnraum veräußert und geht damit das Eigentum auf den Erwerber über, tritt im Regelfall der Erwerber als Vermieter in den Mietvertrag ein. Dieser Grundsatz heißt "Kauf bricht nicht Miete" und ist gesetzlich geregelt.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs gilt dieser Grundsatz aber nicht ohne Ausnahme. Denn Voraussetzung ist, dass der Mieter zum Zeitpunkt des Erwerbs Besitz an der Wohnung hatte. Auch dies ergibt sich aus dem Gesetzeswortlaut.

Das bedeutet: War zwar ein Mietvertrag abgeschlossen, die Wohnung aber zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs noch nicht an den Mieter überlassen, tritt der Erwerber deshalb nicht in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

43. **Betriebskostenabrechnung: Die Jahresabrechnung ist keine Voraussetzung**



Immer wieder streiten Mieter und Vermieter um Betriebskostenabrechnungen. In diesem Fall erstellte der Vermieter einer Eigentumswohnung die Abrechnung gegenüber dem Mieter, obwohl die Jahresabrechnung von der Wohnungseigentümergeinschaft noch nicht per Beschluss genehmigt worden war. Ist das zulässig?

Hintergrund

Laut einer Betriebskostenabrechnung musste der Mieter einer Eigentumswohnung eine Nachzahlung leisten. Laut Mietvertrag soll sich die Abrechnung der Heizkosten nach den Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft richten.

Die Hausverwaltung erstellte im August 2014 die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013, aufgrund der 2.761 EUR nachgezahlt werden mussten. Eine Beschlussfassung über die Jahresabrechnung durch die Wohnungseigentümergeinschaft hatte vorher nicht stattgefunden.

Der Mieter weigert sich, die Nachzahlung zu leisten, da die Jahresabrechnung durch die Wohnungseigentümer nicht genehmigt sei und deshalb nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung dienen könne.

Entscheidung

Vor Gericht hatte der Mieter keinen Erfolg. Er muss also die Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung leisten.

Die Richter stellten fest, dass eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung vor der Erstellung der Betriebskostenabrechnung nicht erforderlich war.

Zum einen ist der Mietvertrag so zu verstehen, dass auch für die Betriebskostenabrechnungen jeweils der von der Wohnungseigentümergeinschaft herangezogene Umlageschlüssel gelten soll. Eine darüber hinausgehende Bindung des Vermieters an die Beschlüsse der Gemeinschaft sollte dadurch nicht festgeschrieben werden.

Zum anderen unterscheiden sich Jahresabrechnung und Betriebskostenabrechnung aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen, die an beide Abrechnungsarten zu stellen sind, und des unterschiedlichen Inhalts beider Abrechnungen. Mietrechtlich sind nur die Kosten entscheidend, die der Eigentümer als umlagefähig aufgewandt hat. Die Jahresabrechnung enthält zusätzlich die Gesamteinnahmen der Eigentümergeinschaft. Diese sind für den Mieter uninteressant.

Der Vermieter ist in der Lage, die Betriebskostenabrechnung zu erstellen, ohne die Beschlussfassung über die Jahresabrechnung abzuwarten. Er kann sich durch Belegeinsicht beim Verwalter die Daten selbst zusammenstellen, die er für die Betriebskostenabrechnung benötigt.

44. Welche Rolle spielen Steuer-CDs für die Wirksamkeit einer Selbstanzeige?

Wer Schwarzgeld auf Auslandskonten versteckt hat, kann mit einer Selbstanzeige einer Bestrafung entgehen. Wurde jedoch in den Medien vom Ankauf einer Steuer-CD von der Bank des Steuerpflichtigen berichtet, kann es mit der erhofften Straffreiheit vorbei sein.

Hintergrund

Ein Anleger unterhielt verschiedene Konten und Depots bei schweizerischen Banken. Die erzielten Kapitaleinkünfte gab er über Jahre hinweg nicht in seinen deutschen Einkommensteuererklärungen an.

Zum Jahreswechsel 2011/2012 kauften die deutschen Finanzbehörden eine Steuer-CD mit Kundendaten einer Bank, bei der der Anleger ein Konto hatte. Die Presse berichtete darüber und nannte dabei den Namen der Bank.

Im September 2012 offenbarte sich der Anleger mit einer Selbstanzeige bei seinem Finanzamt. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Finanzverwaltung die Datensätze bereits ausgewertet, die Kundendaten des Anlegers entdeckt, einen Verdachtsprüfungsvermerk geschrieben und ein Steuerstrafverfahren gegen ihn eingeleitet.

Entscheidung



Das Oberlandesgericht entschied zuungunsten des Anlegers. Seine Selbstanzeige entfaltete keine strafbefreiende Wirkung, denn seine Steuerstraftat war bereits "entdeckt".

Maßgeblich ist, ob der Täter nach seiner persönlichen Erkenntnis- und Urteilsfähigkeit eine Tatentdeckung annehmen musste. Das Oberlandesgericht vertritt hierzu eine weitgefaste Auslegung: Das Merkmal des "Rechnenmüssens" ist bereits erfüllt, wenn der Täter die Tatentdeckung für durchaus möglich oder wahrscheinlich hält. Es genügt, dass der Täter aufgrund der ihm bekannten Umstände eine Entdeckung für naheliegend hält, ohne hiervon aber bereits sicher ausgehen zu müssen.

Im vorliegenden Fall musste der Anleger im Zeitpunkt seiner Selbstanzeige mit der Tatentdeckung gerechnet haben. Durch die Medienberichterstattung hatte er Kenntnis über den erfolgten Ankauf von Datensätzen seiner Bank. Er musste also damit rechnen, dass seine Hinterziehungstaten bereits entdeckt worden waren.

45. Sind Abbruchkosten sofort abziehbar oder müssen sie als Herstellungskosten abgeschrieben werden?

Wird ein altes Gebäude abgerissen, um anschließend ein neues Gebäude zu errichten, stellt sich die Frage, wie die Abbruchkosten steuerlich zu behandeln sind. Während der Steuerpflichtige die Kosten lieber sofort abziehen möchte, akzeptiert das Finanzamt meist nur eine zeitliche Verteilung über die Absetzung für Abnutzung des neuen Gebäudes. Zu Recht?

Hintergrund

Die Klägerin erwarb Grundstücke mit der Absicht, die bestehenden Gebäude abzureißen und 2 neue Einkaufsmärkte zu errichten. Für die durch den Abbruch untergegangene Bausubstanz machte sie Absetzungen für außergewöhnliche Abnutzung geltend. Diese und die Abbruchkosten setzte sie als sofort abziehbare Betriebsausgaben an. Das Finanzamt dagegen behandelte die Restbuchwerte der abgebrochenen Gebäude und die Abbruchkosten als Herstellungskosten der neuen Gebäude.

Entscheidung

Das Finanzgericht kam ebenfalls zu dem Ergebnis, dass Herstellungskosten der neuen Gebäude vorlägen, die über deren Nutzungsdauer linear abgeschrieben werden könnten. Die Klägerin hatte hier ein technisch oder wirtschaftlich noch nicht verbrauchtes Gebäude in der Absicht erworben, es abzureißen und dort ein neues Gebäude zu errichten. Damit war die Vernichtung des alten Gebäudes eine Voraussetzung für die Errichtung des neuen Gebäudes. Zwischen dem Abbruch des Gebäudes und der Herstellung des neuen Wirtschaftsguts besteht deshalb ein enger wirtschaftlicher Zusammenhang. Da der Abbruch also den Beginn der Herstellung darstellt, sind die mit dem Abbruch verbundenen Aufwendungen Herstellungskosten des neuen Wirtschaftsguts.

Eine Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung kommt hier nicht in Betracht, da die Abbruchkosten nicht als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abgesetzt werden können.

46. Umsatzsteuer: Ist die Anmietung von Parkplätzen für Mitarbeiter steuerpflichtig?

Überlässt der Arbeitgeber seinen Mitarbeitern verbilligt Parkplätze, stellt dies eine Leistung dar, die der Umsatzsteuer unterliegt.

Hintergrund

P hatte für ihre Mitarbeiter in einem benachbarten Parkhaus Parkplätze für jeweils 55 EUR im Monat angemietet. Die Mitarbeiter waren parkberechtigt, wenn sie sich an den Kosten mit 27 EUR monatlich beteiligten. Mit der Anmietung der Parkplätze bezweckte P einen ungestörten Betriebsablauf. Nach der Rückkehr von Auswärtsterminen hatten die Mitarbeiter regelmäßig Schwierigkeiten, einen Parkplatz zu finden.

Die Mitarbeiterzahlungen unterwarf P nicht der Umsatzsteuer. Das Finanzamt war jedoch der Ansicht, P habe mit der Überlassung der Parkplätze eine entgeltliche sonstige Leistung erbracht.



P argumentierte dagegen, dass der Vorgang bei Unentgeltlichkeit wegen des überwiegenden betrieblichen Interesses nicht steuerbar wäre.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied jedoch, dass die verbilligte Parkraumüberlassung an die Angestellten steuerbar war. Entgeltliche Leistungen liegen auch dann vor, wenn sie verbilligt erbracht werden.

P hat ihren Angestellten gegen Kostenbeteiligung und damit entgeltlich Parkraum überlassen. Unerheblich ist, dass P diese Leistungen überwiegend zu unternehmerischen Zwecken erbracht hat.

Bei einer unentgeltlichen Leistung ist zu unterscheiden, ob sie unternehmensfremden Zwecken oder unternehmenseigenen Interessen dient. Nur im ersten Fall ist die Leistung steuerbar. Diese Differenzierung gilt jedoch für entgeltliche Leistungen nicht. Sie sind in beiden Fällen steuerbar. Bemessungsgrundlage ist grundsätzlich das Entgelt, d. h. alles, was der Arbeitnehmer aufwendet, um die Leistung, hier die Parkraumbenutzung zu erhalten.

Im Streitfall zahlten die Mitarbeiter mit 27 EUR im Monat rund die Hälfte der Ausgaben der P, sodass der Entgeltcharakter zu bejahen war. Anders könnte es gesehen werden, wenn lediglich ein symbolischer Betrag entrichtet wird.

47. Herzlich willkommen: Welche Dekoration der Vermieter dulden muss

Ein Mieter hängt an seine Wohnungstür eine Dekoration, um Besucher willkommen zu heißen. Da der Vermieter Wert auf ein neutrales und gepflegtes Treppenhaus legte, verlangte er vom Mieter, die Dekoration zu entfernen. Zu Unrecht, wie sich vor Gericht herausstellte.

Hintergrund

Im Mietvertrag ist geregelt, dass Mieter Schilder, Aufschriften und Gegenstände nur mit Zustimmung des Vermieters in gemeinschaftlichen Räumen und am Gebäude anbringen oder auf dem Grundstück aufstellen dürfen.

Eine Mieterin hatte an der Außenseite ihrer Wohnungstür ein "Willkommen"-Schild angebracht, darunter befanden sich ein Kranz und eine Blume.

Die Vermieterin war nicht damit einverstanden und verlangte, Schild und Kranz zu entfernen. Ihre Begründung: Damit es keinen Streit gebe, dulde sie keine Form der Dekorationen in ihren Treppenhäusern. Leerstehende Wohnungen seien außerdem besser zu vermieten, wenn das Treppenhaus gepflegt und neutral sei. Auch hinsichtlich des Brandschutzes müsse sie auf die Nutzung und Gestaltung der Treppenhäuser achten.

Entscheidung

Mit ihrer Klage hatte die Vermieterin allerdings keinen Erfolg. Die Mieterin darf die Dekoration an der Außenseite der Wohnungstür hängen lassen, da kein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache vorliegt.

Trotz der Regelung im Mietvertrag kann die Vermieterin nicht verlangen, dass die Mieterin die Dekoration entfernt. Die Interessen der Vermieterin (Vermeiden von Abgrenzungsfragen, besserer Eindruck vom Treppenhaus, Brandschutz) übersteigen diejenigen der Mieterin (Besuchern einen herzlichen Empfang zu signalisieren) nicht, sodass die Klägerin verpflichtet wäre, dem Anbringen der Dekoration zuzustimmen.

Am Treppenhaus hat der Mieter ein Mitbenutzungsrecht. Dieses umfasst seit jeher die Erlaubnis, eine Fußmatte vor die Wohnungstür zu legen. Die umstrittene Dekoration beanstandete das Gericht nicht, da das Treppenhaus weiterhin seine Funktion vollständig erfüllen kann. Eine Beeinträchtigung wäre allenfalls minimal und rein optischer Natur. Unter bestimmten Voraussetzungen ist sogar das Abstellen von Kinderwagen im Treppenhaus erlaubt.

Darüber hinaus haben sich keine anderen Mieter bei der Vermieterin beschwert. Die Befürchtung der Vermieterin, es könnten Mehraufwand und Abgrenzungsprobleme auftreten, ist nur allgemeiner Natur



und nicht durch konkrete Anhaltspunkte belegt. Dasselbe gilt für die Befürchtung, die Vermietung anderer Wohnungen könne erschwert werden.

48. Wann eine Kündigung wegen Überbelegung wirksam ist

Ein Vermieter darf ein Mietverhältnis kündigen, wenn die Wohnung überbelegt ist. Das gilt leider auch, wenn die Kinder des Mieters der Grund für die Überbelegung sind.

Hintergrund

Der Mieter hatte seit 2011 eine 1-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von knapp 26 qm angemietet, bestehend aus einem Wohnraum mit 16 qm, einer Küchenzeile und einem Bad mit Toilette.

Laut Mietvertrag durfte er nur den Ehepartner mit in der Wohnung aufnehmen. In der Wohnung lebten jedoch tatsächlich 4 Personen, nämlich der Mieter, seine Ehefrau und seine 2010 und 2013 geborenen Kinder.

Nachdem der Mieter der Aufforderung nicht nachgekommen war, die Anzahl der in der Wohnung lebenden Personen zu reduzieren, kündigte der Vermieter den Mietvertrag.

Entscheidung

Das Gericht hielt die Kündigung für wirksam und entschied damit zuungunsten der Familie. Die Begründung der Richter: Durch die Überbelegung der Wohnung hatte der Mieter gegen seine vertraglichen Pflichten verstoßen.

Zwar darf ein Mieter seine Kinder und seinen Ehegatten in die Wohnung mit aufnehmen. Hierdurch darf aber keine Überbelegung eintreten. Eine solche Überbelegung liegt vor, wenn bei Familien durchschnittlich weniger als 10 qm pro Person zur Verfügung stehen. Diese Grenze ist hier weit unterschritten, da auf eine Person gerade einmal 4 qm Wohnfläche kommen und es sich um eine Einzimmerwohnung handelt.

49. Einmal Aufzug, immer Aufzug: Vermieter muss notfalls für Ersatz sorgen

Ist bei Abschluss des Mietvertrags über eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus ein Aufzug vorhanden, gehört dieser zum vertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache. Der Vermieter muss deshalb einen kaputten Aufzug reparieren oder erneuern, er darf ihn aber nicht einfach ersatzlos entfernen.

Hintergrund

Die Mieterin wohnt seit 1976 im 4. Stock eines Mehrfamilienhauses. Bei Abschluss des Mietvertrags gab es in dem Haus einen Personenaufzug. Die Mieterin ist inzwischen 82 Jahre alt und zu 100 % schwerbehindert. Ohne Aufzug kann sie ihre Wohnung nicht verlassen.

Nachdem Ende Januar 2015 der Fahrstuhl wegen sicherheitstechnischer Mängel außer Betrieb gesetzt worden war, untersagte der TÜV die Personenbeförderung, weil der Aufzug nicht über eine Notrufvorrichtung verfügte. Im Sommer 2015 baute die Vermieterin den Aufzug aus.

Entscheidung

Mit ihrer Klage verlangte die Mieterin, dass die Vermieterin wieder einen Aufzug bis zum 4. Obergeschoss einbauen lässt. Zu Recht, wie das Gericht entschied. Zu Beginn des Mietverhältnisses war ein Personenaufzug vorhanden. Damit gehört dieser zum vertraglich vereinbarten Zustand der Mietsache. Diesen muss die Vermieterin wieder herstellen, indem sie einen neuen Personenaufzug einbauen lässt.

50. Private Internetnutzung am Arbeitsplatz: Arbeitgeber darf Arbeitnehmer kontrollieren

Der Arbeitgeber darf die private Internetnutzung im Unternehmen verbieten. Hat er ein Verbot ausgesprochen, darf er auch überwachen, ob es eingehalten wird.

Hintergrund



Ein Unternehmen hatte gegenüber seinem rumänischen Arbeitnehmer den Verdacht, dass dieser während der Arbeitszeit den Dienst-PC im Büro für private Nachrichten nutzte. Im Unternehmen war die private Internetnutzung jedoch generell verboten. Der Mitarbeiter bestritt den Vorwurf. Daraufhin wertete das Unternehmen den Dienst-PC des Arbeitnehmers aus und erstellte Chatprotokolle. Dadurch bestätigte sich der Verdacht der privaten Nutzung. Der Arbeitgeber kündigte deshalb dem Mitarbeiter. In allen Instanzen der rumänischen Gerichte bekam der Arbeitgeber Recht.

Schließlich klagte der Arbeitnehmer vor dem Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte. Er sah sich in seinem Recht auf Achtung des Privat- und Familienlebens verletzt.

Entscheidung

Die Richter sahen dies jedoch anders und entschieden, dass die private Nutzung des Internets in der Firma kein Menschenrecht ist. Die Klage des Arbeitnehmers wurde damit abgewiesen.

Das Vorgehen des Arbeitgebers ist legitim gewesen und das Verbot der privaten Nutzung der Dienst-PCs zu Recht erfolgt. Den Mitarbeitern war damit eindeutig untersagt gewesen, auf ihrem Firmenrechner privat zu chatten oder zu mailen. Ob das Verbot eingehalten wurde, durfte der Arbeitgeber kontrollieren. Im Verhältnis ist dies angemessen.

Hat der Arbeitgeber die private Nutzung ausdrücklich untersagt, rechtfertigt deshalb ein Verstoß die Kündigung.

51. Antragsveranlagung: Wann läuft die Festsetzungsfrist ab?

Fällt das Ende der Festsetzungsfrist auf einen Sonntag, Feiertag oder Samstag, endet diese erst mit Ablauf des nächstfolgenden Werktags. Das gilt auch bei der Antragsveranlagung, wenn der 31.12. ein Samstag, Sonntag oder Feiertag ist.

Hintergrund

Der Arbeitnehmer A erzielte 2007 ausschließlich Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit. Seine Einkommensteuer-Erklärung ging am 2.1.2012 beim Finanzamt ein. Dieses lehnte die Durchführung einer Antragsveranlagung ab. Die Erklärung ist nämlich erst nach Ablauf der Festsetzungsfrist am 31.12.2011 eingegangen.

Das Finanzgericht folgte dieser Auffassung und wies die Klage ab. Die Begründung: Die Sonderregelung für Samstage, Sonntage und Feiertage ist auf den Ablauf der Festsetzungsfrist nicht anwendbar.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof kommt dagegen zu einem anderen Ergebnis und urteilt zugunsten des A.

Eine Veranlagung wird, wenn das Einkommen ganz oder teilweise aus Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit besteht, nur durchgeführt, wenn sie beantragt wird. Der Antrag wird durch Abgabe einer Einkommensteuer-Erklärung gestellt. Er ist innerhalb der Festsetzungsfrist zu stellen, die für die Einkommensteuer 4 Jahre beträgt. Die Festsetzungsfrist beginnt mit Ablauf des Jahres, in dem die Steuer entstanden ist. Die Einkommensteuer für das Jahr 2007 verjährte also grundsätzlich mit Ablauf des Jahres 2011.

Der Bundesfinanzhof wendet hier jedoch die Regel an, dass sich der Fristablauf – sollte er auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag fallen – auf den nächsten Werktag verschiebt. Diese Regelung gilt nach Ansicht des Bundesfinanzhofs auch für die Festsetzungsfrist.

Mit dem Eingang der Einkommensteuer-Erklärung beim Finanzamt am 2.1.2012 hat A den Antrag auf Veranlagung vor Ablauf der Festsetzungsfrist gestellt. Da A durch Einreichung der Steuererklärung den Antrag auf Veranlagung somit noch fristgerecht beim Finanzamt eingereicht hat, ist dieses verpflichtet, für 2007 eine Einkommensteuer-Veranlagung durchzuführen.

52. Wie lässt sich die Bebauungs- und Vermietungsabsicht feststellen?

Aufwendungen für ein unbebautes Grundstück können als vorab entstandene Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar sein. Voraussetzung ist aller-



dings, dass ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang mit einer beabsichtigten Bebauung und anschließender Vermietung des Gebäudes besteht. Wird Eigenkapital für ein Bauvorhaben angespart, kann die spätere Mittelverwendung rückwirkend berücksichtigt werden.

Hintergrund

A erwarb im Juni 2003 ein unbebautes Grundstück, auf dem er innerhalb von 2 ½ Jahren ein Verwaltungsgebäude erreichen wollte. Den Kaufpreis finanzierte er durch ein Darlehen mit einer Laufzeit von 10 Jahren, das er zum Ablauf der Laufzeit vollständig zurückzahlte. Daneben sammelte er bis Februar 2013 ein Guthaben von 300.000 EUR an.

Zwei von Architekten erstellte Vorschläge für die Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses wurden aus Kostengründen nicht umgesetzt. In 2008 ließ A, wie im Kaufvertrag vereinbart, eine Grenzmauer errichten. Im Juli 2012 beantragte er eine Baugenehmigung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, die im Dezember 2012 erteilt wurde. Seit Mitte 2014 ist das Gebäude fertiggestellt und teilweise vermietet.

Die von A geltend gemachten grundstücksbezogenen Aufwendungen, insbesondere die Darlehenszinsen, berücksichtigte das Finanzamt nicht als vorab entstandene Werbungskosten. Das Finanzgericht wies die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof hob dagegen das Finanzgerichtsurteil auf.

Die Begründung: Aufwendungen für ein unbebautes Grundstück sind als vorab entstandene Werbungskosten abziehbar, wenn ein ausreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang mit einer beabsichtigten Bebauung und anschließender Vermietung des Gebäudes besteht. Die Bebauungs- und Vermietungsabsicht kann nicht unterstellt werden, sondern muss aus äußeren Umständen erkennbar und in ein konkretes Stadium getreten sein.

Auf die Bebauungs- und Vermietungsabsicht als innere Tatsachen kann nur anhand von äußeren Umständen geschlossen werden. Dazu ist die Gesamtwürdigung der Umstände erforderlich. Dabei spielt u. a. das spätere Verhalten des Steuerpflichtigen eine Rolle. Auch der zeitliche Zusammenhang zwischen Grundstückserwerb, Bebauung und Vermietung kann auf einen wirtschaftlichen Zusammenhang von Aufwendungen und künftigen Einnahmen hinweisen. Ebenso sprechen Bemühungen, das erforderliche Eigenkapital anzusparen, für die Bebauungsabsicht. Die spätere Verwendung der Mittel ist zu berücksichtigen. Die Beauftragung eines Architekten spricht ebenfalls für die Bebauungsabsicht. Dabei kann es sich auch um unverbindliche Vorbereitungshandlungen handeln.

Nach Ansicht des Bundesfinanzhofs hat das Finanzgericht jedoch diese Gesichtspunkte nicht ausreichend abgewogen. Insbesondere hatte das Finanzgericht nicht beachtet, dass A sich im Kaufvertrag zur Bebauung verpflichtet hatte und er mit der Bebauung erst nach Bezahlung des Grundstückskaufs und Ansparung ausreichender Eigenmittel beginnen wollte und er diese Ziele innerhalb von knapp 10 Jahren erreicht hatte. Darüber hinaus lagen keine Anhaltspunkte für eine Veräußerung vor. Die tatsächliche Bebauung wirkt als Indiz zurück.

53. **Gerichtsverfahren: Welche Entschädigung gibt es bei überlanger Verfahrensdauer?**

Vergehen seit Klageerhebung mehr als 2 Jahre, ohne dass das Gericht tätig wird, haben die Kläger Anspruch auf eine Entschädigung wegen überlanger Verfahrensdauer.

Hintergrund

Die Eheleute hatten gegen den Einkommensteuer-Bescheid des Jahres 2007 im März 2010 Klage beim Finanzgericht erhoben. Nach einer Akteneinsicht im Oktober 2010 baten die Eheleute um Terminierung. Nach Mitteilung des Finanzgerichts war jedoch eine Terminierung nicht absehbar, da das Gericht erst Fälle der Jahre 2006 und 2007 bearbeitet. Weiter wurde das Finanzgericht nicht tätig. Auf eine Verzögerungsrüge der Eheleute vom Dezember 2011 erwiderte das Gericht, dass wegen der Ge-



schäftslage nicht mit einer Terminierung in absehbarer Zeit zu rechnen ist. Im Oktober 2012 und April 2013 erhoben die Eheleute erneut Verzögerungsrügen. Im April 2013 lud das Finanzgericht endlich zur mündlichen Verhandlung im Mai 2013 und wies die Klage ab.

Die Eheleute erhoben daraufhin Entschädigungsklage. Der Sachverhalt ist zum einen unstrittig gewesen. Zum anderen hatte sich die Rechtsfrage darauf beschränkt, ob die Zahlung als Schenkung oder als Arbeitslohn anzusehen ist. Nach Ansicht der Eheleute hätte das Finanzgericht gut 2 Jahre nach Eingang der Klage mit der Bearbeitung beginnen müssen. Da dies nicht geschehen ist, ist das Verfahren als verzögert zu betrachten.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof folgte der Auffassung der Eheleute und entschied, dass ihnen eine Entschädigung zusteht.

Dieser Entschädigungsanspruch wurde wegen unangemessener Dauer des Gerichtsverfahrens gewährt. Die Angemessenheit der Verfahrensdauer richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach der Schwierigkeit und Bedeutung des Verfahrens und nach dem Verhalten der Verfahrensbeteiligten und Dritter.

Grundsätzlich lässt sich ein Klageverfahren vor dem Finanzgericht in 3 Phasen einteilen: Phase 1 besteht in der Einreichung und dem Austausch der Schriftsätze. In Phase 2 kann das Verfahren wegen der Arbeit des Gerichts an anderen Verfahren nicht bearbeitet werden. In Phase 3 trifft das Finanzgericht Maßnahmen, um in dem Verfahren zu einer Entscheidung zu kommen (z. B. Sachaufklärung, rechtliche Hinweise, Ladung zur mündlichen Verhandlung). Weist ein Klageverfahren keine wesentlichen Besonderheiten auf, ist es noch angemessen, wenn das Finanzgericht gut 2 Jahre nach Klageeingang mit Maßnahmen der Phase 3 beginnt.

Im vorliegenden Fall liegt eine Verzögerung von 12 Monaten vor. Das Finanzgericht hätte gut 2 Jahre nach Klageeingang im März 2012 mit der Bearbeitung des Verfahrens beginnen müssen. Es hat jedoch erst mit der im April 2013 verfügten Ladung zur mündlichen Verhandlung das Verfahren weiter betrieben. Demnach war das Verfahren von April 2012 bis März 2013 und damit für insgesamt 12 Monate als verzögert anzusehen.

Für diese Verzögerung steht den Eheleuten eine Entschädigung zu. Jedem der Eheleute wurden 1.200 EUR Entschädigung zugesprochen.

54. **Schäden an der Mietwohnung: Wie kann der Vermieter die Kosten der Beseitigung geltend machen?**

Hinterlässt ein Mieter die gemietete Wohnung in einem beschädigten Zustand, darf der Vermieter die entsprechenden Aufwendungen zur Beseitigung der Schäden sofort als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen.

Hintergrund

Die Klägerin kaufte zum 1.4.2007 eine Eigentumswohnung und übernahm auch das bestehende Mietverhältnis. Die Wohnung befand sich in einem mangelfreien Zustand. Nach einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit der Mieterin kündigte die Klägerin im September 2008 das Mietverhältnis. Die Mieterin hinterließ die Wohnung mit eingeschlagenen Scheiben, Schimmelbefall, zerstörten Bodenfliesen und einem Wasserschaden. Die Beseitigung dieser Schäden kostete die Klägerin rund 20.000 EUR, die sie als sofort abzugsfähige Werbungskosten geltend machte. Das Finanzamt behandelte die Aufwendungen jedoch als anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Entscheidung

Die Klage hatte Erfolg.

Zwar gehören nach dem Einkommensteuergesetz Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen, die innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung durchgeführt werden, zu den Herstellungskosten



des Gebäudes, wenn die Aufwendungen 15% der Anschaffungskosten übersteigen. Als Folge davon können diese dann nur über die Abschreibung geltend gemacht und nicht sofort abgezogen werden.

Obwohl im vorliegenden Fall die 15%-Grenze überschritten war, entschied das Gericht, dass keine anschaffungsnahen Herstellungskosten vorliegen. Aus der Gesetzesbegründung ergibt sich kein Anhaltspunkt dafür, dass der Gesetzgeber Aufwand zur Beseitigung von Schäden nach Erwerb habe erfassen wollen. Darüber hinaus war mit der gesetzlichen Regelung eine Verwaltungsvereinfachung bezweckt worden, die eine Qualifizierung derartiger Aufwendungen als anschaffungsnahen Herstellungskosten nicht zulässt.

55. Wann beginnt die Festsetzungsfrist für die Schenkungsteuer?

Erst wenn die zuständige Finanzbehörde von einer Schenkung erfährt, beginnt die Festsetzungsfrist zu laufen.

Hintergrund

Die Mutter übertrug mit notariellem Schenkungsvertrag vom 5.11.2002 mehrere Grundstücke zu gleichen Teilen auf den Kläger und dessen Schwestern. Am 15.12.2009 verstarb die Mutter. In der am 20.11.2011 beim Finanzamt L eingereichten Erbschaftsteuererklärung erklärte der Kläger den geschenkten Grundbesitz ordnungsgemäß als Vorerwerb. Am 1.11.2012 setzte das Finanzamt L für den Kläger Schenkungsteuer für die Schenkung aus dem Jahr 2002 fest.

Mit seinem Einspruch machte der Kläger Festsetzungsverjährung geltend. Diesen wies das Finanzamt L zurück. Denn der Notar hatte damals nur an das Finanzamt K Ausfertigungen der Vertragsurkunde für Zwecke der Grunderwerbsteuer übersandt. Nur bezüglich des einen Grundstücks in der E-Straße hatte das Finanzamt K dem Finanzamt L eine Mitteilung über die Schenkung gemacht und nur hier ist die Festsetzungsverjährung eingetreten.

Entscheidung

Das Finanzgericht folgte nicht den Argumenten des Klägers, sondern gab dem Finanzamt Recht. Die Festsetzungsfrist begann grundsätzlich mit Ablauf des 31.12.2002 zu laufen, da den Kläger keine Verpflichtung traf, die Schenkung aus dem Jahr 2002 anzuzeigen bzw. eine Steuererklärung hierzu einzureichen. Allerdings beginnt die Festsetzungsfrist für die Schenkungsteuer nicht vor Ablauf des Kalenderjahrs, in dem der Schenker gestorben ist oder die Finanzbehörde von der Schenkung Kenntnis erlangt. Diese zweite Alternative war nur für das Grundstück E-Straße maßgeblich, nicht aber für die anderen Grundstücke. Von diesen Schenkungen hat das Finanzamt L erst durch die Angaben in der am 20.10.2011 eingereichten Erbschaftsteuererklärung erfahren. Deshalb beginnt für diese die Festsetzungsfrist erst mit Ablauf des Jahres 2009.

56. Verjährungsfrist kann nicht durch rückwirkende Abnahme eingeschränkt werden

Für Mängelansprüche aus einem Werkvertrag beginnt die Verjährung grundsätzlich mit der Abnahme. Die in einer Wohnungseigentümergeinschaft bereits durch andere Erwerber erfolgte Abnahme von Gemeinschaftseigentum ist deshalb für spätere Erwerber einer Wohnung nicht bindend, da dies die Verjährungsfrist unzulässig verkürzen würde.

Hintergrund

Ein Bauträger errichtete eine Wohnanlage. Im November und Dezember 2004 wurde das Gemeinschaftseigentum vom Verwalter und einigen Eigentümern abgenommen.

Im November 2006 erwarben die Eheleute G vom Bauträger eine Wohnung in der Anlage, in der noch verschiedene Arbeiten ausgeführt werden sollten.

In der Folgezeit rügten G verschiedene Mängel am Gemeinschaftseigentum. Im April 2012 traten sie sämtliche Mängelansprüche aus dem Erwerbsvertrag an die Wohnungseigentümergeinschaft ab. Nach Ansicht des Bauträgers sind G laut Vertrag an die Abnahme vom November 2004 gebunden, eventuelle Ansprüche sind deshalb verjährt.



Entscheidung

Der Bundesgerichtshof stellte sich auf die Seite der Eheleute G und entschied, dass die Mängelansprüche nicht verjährt sind.

Grundsätzlich beginnt die Verjährung von Mängelansprüchen aus einem Werkvertrag mit der Abnahme. Die Erwerber haben das Gemeinschaftseigentum jedoch nicht selbst abgenommen. Sie sind aber auch nicht an die Abnahme aus dem Jahr 2004 gebunden. Die Vertragsklausel, nach der die bereits vor Vertragsschluss erfolgte Abnahme ihnen gegenüber gilt, ist unwirksam. Die nach der Herstellung der Wohnanlage in die Wohnungseigentümergeinschaft eintretenden Erwerber sollten damit an eine bereits erfolgte Abnahme gebunden werden. Dadurch wird aber der Beginn der Verjährung von Mängelansprüchen der Erwerber betreffend das Gemeinschaftseigentum auf einen Zeitpunkt vorverlagert, zu dem diese das Werk weder erworben hatten noch es ihnen übergeben war. Dies stellt eine mittelbare Verkürzung der Verjährungsfrist dar. Damit ist die Klausel insgesamt unwirksam.

57. **Abriss auf dem Nachbargrundstück: Wer haftet für Schäden an einer Grenzwand?**

Reist jemand auf seinem Grundstück ein Gebäude ab, kommt es nicht selten zu Schäden an nachbarschaftlichen Gebäuden. Aber auch wenn die Schäden unvermeidbare Folge des Abrisses sind, muss Schadensersatz gezahlt werden.

Hintergrund

Auf dem Grundstück des Klägers befand sich ein Gebäude. Dessen Außenwand verlief entlang der Grundstücksgrenze, ohne diese zu überschreiten. Genau an dieser Wand befand sich auf dem Nachbargrundstück ein Anbau, den die Nachbarn abreißen ließen. Nach dem Abriss wies das verbliebene Gebäude der Kläger an der Außenwand Schäden auf. Die Kläger verlangen deshalb von den Nachbarn die Zahlung von Schadensersatz.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof hat eindeutig entschieden: Die Nachbarn müssen für die durch den Abriss entstandenen Schäden aufkommen.

Die beschädigte Außenwand ist eine Grenzwand, die im alleinigen Eigentum des jeweiligen Grundstückseigentümers steht. Hieran ändert sich durch einen Anbau von dem angrenzenden Grundstück aus nichts.

Die Schäden an der Grenzwand waren aufgrund der baulichen Verbindung der Gebäude unvermeidliche Folgen des Abrisses. Zwar durften sie den in ihrem Eigentum stehenden Anbau abreißen lassen. Die Grenzwand durften sie aber jedenfalls nicht dauerhaft beschädigen. Das gilt selbst dann, wenn es sich um eine unvermeidliche Folge des Abrisses handelt.

Die Nachbarn haben die Beeinträchtigung des Eigentums fahrlässig verursacht, denn dass es zu solchen Schäden kommen könnte, war angesichts der baulichen Verbindung vorhersehbar.

Die Kläger als Eigentümer der beschädigten Grenzwand können also den Geldbetrag verlangen, der erforderlich ist, um die Wand als funktionsfähige Außenwand wieder herzustellen.

58. **Unklare Vertragsklauseln gehen zu Lasten des Verwenders**

Will der Vermieter bestimmte Kosten auf den Mieter umlegen, sollte er sich um klar formulierte Klauseln bemühen. Soll der Mieter z. B. nur Erhöhungen der Grundsteuer zahlen, ist jedoch der Ausgangswert unklar, muss trotzdem der Vermieter die Erhöhungen tragen.

Hintergrund

Die Vermieterin schloss mit dem Mieter im März 2007 einen Mietvertrag über ein Ladenlokal. Zu dieser Zeit war das Geschäftshaus noch nicht errichtet. Bezüglich der Nebenkosten enthielt der Mietvertrag u. a. diese von der Vermieterin gestellte allgemeine Geschäftsbedingung:

"Die Grundsteuer zahlt die Vermieterin. Erhöhungen gegenüber der bei Übergabe des Objekts erhobenen Grundsteuer tragen die Mieter (...)."



Nachdem am 1.12.2008 die Mieträume übergeben worden waren, wurde am 5.3.2009 das Geschäftshaus eröffnet.

Für das Jahr 2009 setzte die Stadt zunächst eine Grundsteuer von 16.029,24 EUR fest. Dabei ging sie von einem Grundsteuermessbetrag für ein unbebautes Grundstück aus. Mit einem späteren Bescheid wurde die Grundsteuer aufgrund eines Grundsteuermessbetrags für ein Geschäftsgrundstück auf 66.998,14 EUR festgesetzt. Daraufhin verlangte die Vermieterin von den Mietern den Differenzbetrag.

Entscheidung

Die Klage vor dem Bundesgerichtshof hatte keinen Erfolg. Denn es bleibt für den Fall der Neufestsetzung der Grundsteuer aufgrund der Bebauung und Vermietbarkeit des Grundstücks unklar, ob die sich daraus ergebenden Differenzbeträge auf die Mieter umlegbar sind. Deshalb kann die Vertragsklausel nicht eindeutig im Sinne der Vermieterin ausgelegt werden.

Unklar ist, ob die maßgebliche Vergleichsgröße die bei Übergabe des Mietobjekts festgesetzte Grundsteuer ist. Allerdings ist in der Klausel von dem "Objekt" die Rede ist. Damit könnte anstelle der tatsächlich festgesetzten Grundsteuer auch eine Erhöhung der von vornherein auf das Mietobjekt bezogenen Grundsteuer gemeint sein kann. Mietobjekt ist aber nicht das unbebaute Grundstück, auf das sich der bei Übergabe geltende Steuermessbetrag bezieht, sondern die vertraglich vereinbarten Räume. Mit der erhobenen Grundsteuer könnte demnach diejenige gemeint sein, die für das bebaute Grundstück festzusetzen ist.

Diese Unklarheiten gehen zu Lasten der Vermieterin. Als Verwenderin der allgemeinen Geschäftsbedingungen muss sie den Nachteil der Mehrdeutigkeit tragen.

59. Einbruch in die Garage: Wann zahlt die Hausratversicherung?

In Garagen kann oft leichter eingebrochen werden als in ein Haus. Darf sich die Hausratversicherung deshalb weigern, für den durch einen Einbruch entstandenen Schaden aufzukommen?

Hintergrund

Fahrräder, Werkzeuge und diverse andere Gegenstände wurden aus einer Garage entwendet. Die Hausratversicherung weigert sich jedoch, den Schaden zu übernehmen.

Die Argumente der Versicherung: Es liegt kein Einbruchdiebstahl im Sinne der Versicherungsbedingungen vor. Um die Garage aufzubrechen, ist nur ein geringer Kraftaufwand nötig gewesen. Damit liegt kein Einbruchdiebstahl vor.

Ein Einbruchdiebstahl liegt nach den Versicherungsbedingungen vor, wenn ein Dieb in einen Raum eines Gebäudes einbricht, einsteigt oder mittels anderer Werkzeuge eindringt.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entließ die Versicherung trotzdem nicht aus ihrer Leistungspflicht. Die Richter bestätigten zwar, dass der Begriff "Einbrechen" das Ausüben von Gewalt gegen Gebäudebestandteile voraussetzt, um sich Zugang zu verschaffen.

Gewalt liegt dann vor, wenn die Substanz eines Gebäudeteils verletzt wurde oder wenn ein Werkzeug verwendet wird, um das den Zugang zum Gebäude entgegenstehende Hindernis zu beseitigen. Im vorliegenden Fall wurde zwar kein Werkzeug beim Einbruch verwendet und auch die Substanz der Garage nicht beschädigt. Trotzdem geht das Gericht von "Gewalt" aus, da eine "nicht unerhebliche körperliche Kraft" angewendet wurde bzw. eine "nicht ganz unerhebliche Anstrengung". Deshalb muss die Versicherung den entstandenen Schaden zum größten Teil ersetzen.

60. Elektronische Datenübermittlung: Wann liegt eine neue Tatsache vor?

Übermittelt der Arbeitgeber der Finanzverwaltung elektronische Lohnsteuerdaten vor Erlass eines Einkommensteuerbescheids und werden diese bei der Veranlagung nicht berücksichtigt, darf der Steuerbescheid später grundsätzlich nicht wegen neuer Tatsachen geändert werden.

Hintergrund



Der Arbeitgeber hatte der Finanzverwaltung den Arbeitslohn des Klägers elektronisch übermittelt. Bei seiner Einkommensteuererklärung gab der Kläger diesen nicht an, weil sein Steuerberater der Auffassung war, dieser Arbeitslohn sei steuerfrei.

Nachdem der Steuerbescheid bereits bestandskräftig war, änderte das Finanzamt ihn wegen neuer Tatsachen und setzte die bisher nicht berücksichtigten Lohneinkünfte an. Das Finanzamt war der Meinung, die elektronische Datenübermittlung müsse erst nach Erlass des Erstbescheids erfolgt sein, da bei der Einkommensteuerfestsetzung kein Prüfhinweis ausgegeben worden sei. Tatsächlich sei jedoch nicht feststellbar, wann genau die Lohndaten von der zentralen Stelle an die Finanzverwaltung weitergeleitet worden seien.

Entscheidung

Das Finanzgericht war anderer Meinung als das Finanzamt. Es hob deshalb den Änderungsbescheid auf.

Steuerbescheide können aufgehoben oder geändert werden, wenn Tatsachen oder Beweismittel nachträglich bekannt werden, die zu einer höheren Steuer führen. Im Streitfall lässt sich nicht mit der erforderlichen Sicherheit feststellen, dass die Lohndaten dem Finanzamt erst bekannt wurden, nachdem die Veranlagung der Steuerpflichtigen für das Streitjahr abgeschlossen war.

Bekannt sind dem zuständigen Finanzamt der Inhalt der dort geführten Akten und sämtliche Informationen, die dem Sachbearbeiter von vorgesetzten Dienststellen über ein elektronisches Informationssystem zur Verfügung gestellt werden. Die individuelle Kenntnis des jeweiligen Bearbeiters ist nicht maßgeblich. Das Finanzamt muss sich die Kenntnis der zur Verfügung stehenden elektronischen Daten über den Steuerfall zurechnen lassen.

Darüber hinaus kann es nicht zu Lasten des Steuerpflichtigen gehen, dass sich das Datum, zu dem die übermittelten Lohndaten dem Finanzamt zur Verfügung standen, nicht genau feststellen lässt. Die erforderlichen Informationen stammen aus dem Verantwortungsbereich des Finanzamts und dieses trägt die Feststellungslast für das Vorliegen einer neuen Tatsache.

61. Studienkosten der eigenen Kinder: Kein Abzug als Betriebsausgaben

Eltern dürfen die Aufwendungen für das Studium der eigenen Kinder nicht als Betriebsausgaben abziehen. Das gilt auch dann, wenn sich die Kinder verpflichten, nach Abschluss des Studiums für eine gewisse Zeit im elterlichen Unternehmen zu arbeiten.

Hintergrund

Der Kläger ist selbstständiger Unternehmensberater. Eines seiner beiden Kinder studierte Betriebswirtschaftslehre, das andere Business and Management. Daneben waren sie im Unternehmen des Vaters geringfügig beschäftigt. Der Kläger schloss mit beiden Kindern Vereinbarungen, dass er die Studienkosten übernahm, im Gegenzug verpflichteten sich die Kinder, nach Abschluss des Studiums für 3 Jahre im Unternehmen zu arbeiten oder die Ausbildungskosten anteilig zurückzuzahlen. Das Finanzamt erkannte die vom Kläger getragenen Studienkosten nicht als Betriebsausgaben an.

Entscheidung

Auch das Finanzgericht lehnte den Abzug der Studienkosten als Betriebsausgaben ab. Ausbildungskosten der eigenen Kinder stellen keine Betriebsausgaben dar. Der Kläger ist als Vater unterhaltsrechtlich zur Übernahme der Kosten einer angemessenen Berufsausbildung seiner Kinder verpflichtet. Für die Kostentragung gab es also private Motive. Zwar bestehen daneben auch betriebliche Erwägungen, die zu einer gemischten Veranlassung der Aufwendungen führen. Jedoch ist eine Trennung nach objektiven und scharfen Maßstäben nicht möglich. Damit bleibt es beim Abzugsverbot.

Durch die unterhaltsrechtliche Verpflichtung ist die private Sphäre derart intensiv berührt, dass eine lediglich unbedeutende private Mitveranlassung ausscheidet.

62. Unerlaubte Mehrarbeit: Wie sind Zahlungen steuerlich zu behandeln?



Zahlt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer eine Vergütung für rechtswidrig erbrachte Mehrarbeit, stellt diese Arbeitslohn dar.

Hintergrund

Ein Feuerwehrmann hatte von seinem Arbeitgeber einen finanziellen Ausgleich von knapp 15.000 EUR erhalten. Der Grund: Über mehrere Jahre hatte er teilweise mehr als 48 Stunden wöchentlich gearbeitet, entgegen den gesetzlichen Bestimmungen.

Das Finanzamt sah in dieser Zahlung Arbeitslohn. Deshalb wandte es den ermäßigten Steuersatz nach der sog. Fünftel-Regelung für eine Vergütung für mehrere Jahre an. Der Feuerwehrmann war jedoch der Ansicht, dass es sich bei der Zahlung um nicht steuerbaren Schadensersatz handelt, der auf der schuldhaften Verletzung von Arbeitgeberpflichten beruht.

Entscheidung

Das Finanzgericht folgte dagegen der Auffassung des Finanzamts und wies die Klage ab. Die Begründung: Die Zahlung stellt Arbeitslohn dar, weil der Kläger sie als Gegenleistung für die Zurverfügungstellung seiner Arbeitsleistung erhalten hat.

Grund für die Zahlung war der Umfang der geleisteten Dienste des Klägers. Der Zweck der Ausgleichszahlung hat nicht darin bestanden, einen Schaden im Privatvermögen auszugleichen. Darüber hinaus ist der Sachverhalt vergleichbar mit Entschädigungszahlungen für verfallene Urlaubstage, die ebenfalls Arbeitslohn darstellen.

63. **Mietmangel: Mieter darf die Miete nicht unbegrenzt zurückhalten**

Weist die gemietete Wohnung einen Mangel aus, darf der Mieter neben der Minderung auch ein Zurückbehaltungsrecht geltend machen. Allerdings darf er nur einen Betrag einbehalten, der in einem angemessenen Verhältnis zu dem Mangel steht.

Hintergrund

Die Mieter zahlten für März 2012 die Miete nicht und danach monatlich nur ungefähr die Hälfte der vereinbarten Miete. Als Grund nannten sie Schimmelbefall in der Wohnung, dessen Ursache jedoch streitig war. Die Vermieterin kündigte daraufhin das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs mehrmals fristlos und hilfsweise fristgemäß.

Die Vorinstanz hielt die Kündigungen für unwirksam. Zum einen waren die Mieter nicht in einer Höhe mit der Miete in Verzug, die eine Kündigung rechtfertigt. Die Miete durfte wegen des Schimmels um 20 % gemindert werden. Zum anderen stand den Mietern ein Zurückbehaltungsrecht in Höhe des 3-fachen Minderungsbetrags zu, also 60 %.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof war dagegen der Ansicht, dass die Vorinstanz das Zurückbehaltungsrecht der Mieter als zu weitgehend angesehen hat.

Bei einem Mangel muss der Mieter nur eine geminderte Miete zahlen. Dagegen darf das Zurückbehaltungsrecht nicht ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder Kosten für die Mangelbeseitigung bemessen werden. Vor allem muss der insgesamt einbehaltene Betrag in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen. Das Zurückbehaltungsrecht ist demnach grundsätzlich betragsmäßig zu begrenzen.

64. **Wohnungseigentum: Kostenerstattung mit Augenmaß**

Die Wohnungseigentümergeinschaft darf Eigentümern, die aufgrund eines nichtigen Beschlusses auf eigene Kosten Fenster ausgetauscht haben, die Kosten erstatten. Nach 30 Jahren kann aber keine nahezu vollständige Erstattung verlangt werden.

Hintergrund



Die Wohnungseigentümergeinschaft beschloss im Jahr 1984, dass die jeweiligen Eigentümer immer selbst die Kosten für die Instandhaltung von Fenstern und Balkontüren tragen sollen. Daraufhin haben die Eigentümer jeweils auf eigene Kosten nach und nach die Fenster und Türen in fast allen Wohnungen ausgetauscht.

Im April 2013 beschlossen die Eigentümer, dass die Gemeinschaft den Eigentümern, die auf eigene Kosten Fenster ausgetauscht hatten, diese Kosten anteilig erstattet. Zur Berechnung des zu zahlenden Ausgleichs hat der Verwalter bei einem Fensterbauer einen Kostenvoranschlag für den Austausch der jeweiligen Fenster eingeholt.

Die Erstattungsbeträge wurden daraufhin zeitlich gestaffelt. Bei einem Austausch vor 1998 erhielten die Eigentümer noch 85 % der Kosten erstattet.

Eine Wohnungseigentümerin war mit dieser Kostenerstattung nicht einverstanden.

Entscheidung

Das Gericht gab der Klage statt, da der Beschluss über die Erstattung der Kosten für den Fensteraustausch ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht.

Fenster gehören zum Gemeinschaftseigentum, sodass deren Sache der Gemeinschaft gewesen wäre. Deshalb ist es grundsätzlich nicht zu beanstanden, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft den einzelnen Eigentümern Kosten erstattet.

Dagegen erscheint es nicht gerechtfertigt, die Kosten auch dann zu erstatten, wenn der Fensteraustausch bei Beschlussfassung fast 30 Jahre zurückliegt und einen hohen Anteil von 85 Prozent vorzusehen.

Die Großzügigkeit in der Quote, mit der für alle Fälle eines Fensteraustausches Erstattung gewährt werden soll, geht zu weit.

65. Schönheitsreparaturen: Mieter sollten Zustand der Wohnung beim Einzug dokumentieren

Wer in eine nicht renovierte Wohnung einzieht, muss grundsätzlich keine Schönheitsreparaturen ausführen – zumindest nicht ohne angemessenen Ausgleich. Allerdings ist der Mieter bezüglich des Zustands der Wohnung und des Renovierungsbedarfs in der Beweispflicht. Das gilt auch, wenn ein Mietverhältnis lange Zeit bestanden hat.

Hintergrund

Das Mietverhältnis wurde bereits im Jahr 1954 mit den Eltern der Mieter begründet. Nach 58 Jahren endete es, die Mieter gaben die Wohnung zurück, ohne Schönheitsreparaturen auszuführen. Der Mietvertrag enthält die Regelung: "Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen." Der Vermieter verlangt nun von den Mietern Schadensersatz wegen der nicht vorgenommenen Schönheitsreparaturen.

Strittig ist, ob die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses renovierungsbedürftig war. Die Mieter behaupten, bei Einzug seien Renovierungsarbeiten erforderlich gewesen und auch von ihren Eltern vorgenommen worden. Einen Beweis dafür konnten sie allerdings nicht vorlegen.

Entscheidung

Vor Gericht bekam der Vermieter Recht, da die Pflicht, Schönheitsreparaturen auszuführen, wirksam auf die Mieter übertragen worden war. Die Klausel des Mietvertrags "Die Schönheitsreparaturen werden vom Mieter getragen" begründet eine entsprechende Verpflichtung des Mieters.

Nach neuer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist zwar eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, unwirksam. Aber es ist Sache des Mieters zu beweisen, dass die Wohnung zu Mietbeginn renovierungsbedürftig war. In welchem Zustand sich die Wohnung bei Übergabe an die Mieter befand, konnten diese nicht beweisen.

66. Häusliches Arbeitszimmer: Gemischte Nutzung ist nicht erlaubt



Dient ein Zimmer neben der Verrichtung von Büroarbeiten auch anderen Zwecken, etwa als Spielzimmer oder Wohnzimmer, liegt kein "Arbeitszimmer" im steuerlichen Sinne vor. Um den Begriff des häuslichen Arbeitszimmers zu erfüllen, darf der betreffende Raum nur ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche bzw. berufliche Zwecke genutzt werden.

Hintergrund

X bewohnt mit seiner Ehefrau ein beiden Ehegatten gehörendes Einfamilienhaus. Für 2006 machte er Aufwendungen (804 EUR) für ein häusliches Arbeitszimmer bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Das Finanzamt versagte jedoch den Werbungskostenabzug. Das Finanzgericht ließ einen Teil der Aufwendungen zum Abzug zu, da X eine Nutzung zur Einkünfteerzielung zu 60 % nachgewiesen habe.

Mit seiner Revision machte das Finanzamt geltend, dass die Regelung über die beschränkte Abziehbarkeit der Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer als Spezialregelung dem Betriebsausgaben-/Werbungskostenabzug vorgehe. Der IX. Senat des Bundesfinanzhofs teilte diese Auffassung aber nicht. Die Aufwendungen seien entsprechend der Nutzung aufzuteilen.

Entscheidung

Der Große Senat des Bundesfinanzhofs hat dagegen entschieden, dass Aufwendungen für einen Raum, der nicht nur geringfügig zu privaten Zwecken genutzt wird, insgesamt nicht abziehbar sind.

Ein häusliches Arbeitszimmer setzt zunächst voraus, dass es dem Typus des Arbeitszimmers entspricht. Dazu muss es büromäßig ausgestattet sein (Schreibtisch, Regale usw.). Außerdem muss es nahezu ausschließlich für Tätigkeiten zur Erzielung von Einnahmen genutzt werden. Ein Zimmer, das zwar büromäßig eingerichtet ist, aber in nennenswertem Umfang neben der Verrichtung von Büroarbeiten auch anderen Zwecken dient, etwa als Spiel-, Gäste- oder Bügelzimmer, ist bereits begrifflich kein Arbeitszimmer. Das gilt erst recht auch für ein Zimmer, das sowohl zur Erzielung von Einnahmen (z. B. in einer Arbeitsecke) als auch zu privaten Wohnzwecken (Wohnbereich) genutzt wird.

Darüber hinaus lässt sich der Umfang der beruflichen Nutzung objektiv nicht überprüfen. Ein "Nutzungszeitenbuch" ist nicht kontrollierbar und auch eine Schätzung erscheint mangels hinreichender Maßstäbe nicht möglich.

Diesem Ergebnis steht der Beschluss des Großen Senats zur Aufteilung der Reisekosten bei gemischt veranlassten Reisen entsprechend der Zeitanteile der Reise nicht entgegen. Denn die gesetzliche Regelung zum häuslichen Arbeitszimmer ist eine den allgemeinen Grundsätzen vorgehende Spezialregelung, die abschließend bestimmt, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe Aufwendungen abziehbar sind.

67. **Klage per E-Mail kann zulässig sein**

Ein per E-Mail an Mail-Adresse des Finanzgerichts übermittelter Datensatz, der im Anhang eine unterzeichnete Klageschrift im jpg-Format enthält, kann dem Schriftformerfordernis genügen. Das gilt auch, wenn die E-Mail-Adresse des Finanzgerichts auf seiner Homepage zusammen mit dem Hinweis veröffentlicht ist, dass die Homepage zumindest derzeit nicht dazu gedacht sei, Klagen, Schriftsätze usw. einzureichen.

Hintergrund

Der Steuerpflichtige sandte eine E-Mail an das Finanzgericht, in deren Anhang sich mehrere Dateien im jpg-Format befanden. Eine davon enthielt die vom Steuerpflichtigen unterschriebene und sodann eingescannte Klage gegen den Einkommensteuerbescheid für 2005. Die E-Mail-Adresse des Finanzgerichts ist auf dessen Homepage zusammen mit dem Hinweis veröffentlicht, dass diese derzeit nicht dazu gedacht sei, Klagen, Schriftsätze o. ä. an das Finanzgericht zu übermitteln.

Der Steuerpflichtige ist der Auffassung, dass die Klageerhebung nicht per E-Mail erfolgt sei. Das Gericht habe im E-Mail-Anhang eine Kopie der handschriftlich unterschriebenen Klage erhalten. Diese Form sei der Übertragung per Telefax gleichgestellt.



Entscheidung

Das Finanzgericht hat entschieden, dass die Klage zulässig ist.

Erst der vollständige Ausdruck des E-Mail-Anhangs bewirkt allerdings eine formwirksame Klageerhebung. Denn die E-Mail stellt ein elektronisches Dokument dar, das nur dann wirksam übermittelt werden kann, wenn dies für den jeweiligen Zuständigkeitsbereich durch Rechtsverordnung der Bundesregierung oder Landesregierung zugelassen wurde. Eine solche Rechtsverordnung war für den Zuständigkeitsbereich des Finanzgerichts noch nicht geschaffen. Die Klage war daher nicht zu dem Zeitpunkt eingegangen, als es von der für den Empfang bestimmten Einrichtung – dem Server mit dem eingerichteten E-Mail-Postfach – aufgezeichnet worden ist.

Der in der Geschäftsstelle des Gerichts erzeugte Ausdruck des E-Mail-Anhangs genügte jedoch dem Schriftformerfordernis. Denn dieser verkörpert die Klageerhebung, schließt mit einer Unterschrift ab und unterscheidet sich insoweit nicht von einem Telefax.

Hinweis

Anders als beim Telefax, bei dem der Übermittler davon ausgehen kann, dass die körperliche Urkunde unmittelbar bei oder nach der Übermittlung dem Gericht auch tatsächlich vorliegt, trägt der Absender bei der E-Mail-Übermittlung das Risiko dafür, dass die Urkunde fristgerecht ausgedruckt wird. Denn allein die Aufzeichnung des E-Mail-Eingangs auf dem Server des Gerichts stellt noch keine wirksame Klageerhebung dar.

68. **Überlassung einer Mietwohnung an die Tochter: Normales Mietverhältnis oder Naturalunterhalt?**

Eine Vermietung einer Wohnung an Angehörige kann steuerlich anerkannt werden. Voraussetzung ist aber, dass das Mietverhältnis einem Fremdvergleich standhält. Probleme mit dem Finanzamt kann es geben, wenn die Wohnung an das unterhaltsberechtigten Kind überlassen wird.

Hintergrund

Die Kläger vermieten seit November 2011 eine 54 qm große Wohnung in einem Zweifamilienhaus an ihre Tochter. Bei Abschluss des Mietvertrags besuchte sie noch das Gymnasium. Im Anschluss daran nahm sie ein Studium auf. Im Mietvertrag war eine Kaltmiete von 350 EUR und Nebenkostenvorauszahlungen von 125 EUR vereinbart. Tatsächlich zahlte die Tochter jedoch keine Miete.

Das Finanzamt verneinte die Einkunftserzielungsabsicht der Kläger und ließ die geltend gemachten Werbungskosten nur anteilig zum Abzug zu. Dagegen machten die Kläger geltend, ihre Tochter habe die Miete von insgesamt 4.200 EUR und die abgerechneten Nebenkosten von 115 EUR aus dem Barunterhalt bestritten.

Entscheidung

Das Finanzgericht hat ein steuerlich anzuerkennendes Mietverhältnis abgelehnt und deshalb die Klage abgewiesen. Der Mietvertrag halte einem Fremdvergleich nicht stand. Denn vereinbart worden sei die unbare Zahlung der Miete durch Überweisung. Tatsächlich sei aber kein Geld von einem Konto der Tochter der Kläger auf ein Konto der Kläger geflossen.

Auch die behauptete Verrechnung der Miete mit dem Unterhalt führe zu keinem anderen Ergebnis. Die Höhe des Unterhaltsanspruchs sei nicht im Einzelnen festgelegt worden. Ebenso wenig seien die weiteren Barunterhaltsleistungen vereinbart und abgerechnet worden. Schließlich zeigten die weiteren Umstände (u. a. keine Nutzung der Wohnung zum selbstständigen hauswirtschaftlichen Leben), dass es den Beteiligten nicht um eine entgeltliche Vermietung, sondern um Naturalunterhalt in Gestalt der Wohnraumüberlassung gegangen sei.

69. **Haushaltsnahe Dienstleistungen: Notrufsystem ist begünstigt**



Wird im Rahmen eines "Betreuten Wohnens" ein Notrufsystem zur Verfügung gestellt, kann für dieses die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch genommen werden.

Hintergrund

X bewohnt eine Wohnung in einer Seniorenresidenz im Rahmen des "Betreuten Wohnens". Neben dem Mietvertrag schloss er einen Seniorenbetreuungsvertrag ab. Darin verpflichtete sich der Betreiber gegen eine monatliche Betreuungspauschale u. a. zur Bereitstellung eines rund um die Uhr zur Verfügung stehenden Notrufsystems sowie zur Soforthilfe im Notfall und zur Versorgung bei kurzzeitiger Erkrankung. Die Pauschale musste auch dann entrichtet werden, wenn keine Leistungen in Anspruch genommen wurden.

Im Jahr 2011 bezahlte X eine Betreuungspauschale von insgesamt 1.785 EUR. Davon entfielen 80 % auf die Besetzung des Notrufsystems und 20 % auf beratende und kulturelle Leistungen. X machte einen Teil der Pauschale als Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen geltend. Während das Finanzamt die Berücksichtigung der anteiligen Betreuungspauschale ablehnte, zeigte sich das Finanzgericht großzügiger und gab der Klage statt.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof stellte sich ebenfalls auf die Seite des Klägers und wies die Revision des Finanzamts zurück.

Aufwendungen wegen einer Heimunterbringung sind steuerlich begünstigt, soweit darin Kosten für Dienstleistungen enthalten sind, die mit einer Hilfe im Haushalt vergleichbar sind. "Haushaltsnahe Leistungen" sind solche, die eine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung haben bzw. damit in Zusammenhang stehen. Dazu gehören Tätigkeiten, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder entsprechende Beschäftigte erledigt werden und in regelmäßigen Abständen anfallen.

Deshalb handelt es sich bei dem mit der Betreuungspauschale abgegoltenen Notrufsystem um eine haushaltsnahe Dienstleistung. Denn durch die Rufbereitschaft wird sichergestellt, dass ein Bewohner, der sich im Rahmen seines Haushalts aufhält, im Bedarfsfall Hilfe rufen kann. Eine solche Rufbereitschaft wird typischerweise in einer Haushaltsgemeinschaft von Familien- oder Haushaltsangehörigen erbracht.

"In" einem Haushalt wird die Dienstleistung erbracht, wenn sie im räumlichen Bereich des Haushalts geleistet wird. Der Begriff des Haushalts ist insoweit räumlich-funktional auszulegen. Die Rufbereitschaft stellt die Gewährleistung entsprechender Hilfe sicher. Der Leistungserfolg tritt damit in der Wohnung ein. Somit wird die Leistung im räumlichen Bereich des Haushalts erbracht. X steht demnach die Steuerbegünstigung für die auf das Notrufsystem entfallenden Kosten zu.

70. **Elektrobetrieb und Windkraftanlage sind selbstständige Gewerbebetriebe**

Ein Unternehmer darf in seinem Elektrobetrieb keinen Investitionsabzugsbetrag für die Anschaffung einer Windkraftanlage bilden. Denn die beiden Tätigkeiten begründen keinen einheitlichen Gewerbebetrieb.

Hintergrund

Ein Unternehmer betrieb einen Elektromeisterbetrieb mit angeschlossenem Elektroeinzelhandel. Er bestellte im Jahr 2009 eine Windkraftanlage zum Preis von 1,4 Millionen EUR. Diese wurde 500 km entfernt von seinem Elektrobetrieb errichtet.

Für seinen Elektrobetrieb strebte der Unternehmer im Gewerbesteuerermessbetrags-Bescheid 2009 einen Investitionsabzugsbetrag von 200.000 EUR für den beabsichtigten Kauf der Windkraftanlage an. Das Finanzamt lehnte dies ab und erklärte, dass der Betrieb einer Windkraftanlage ein eigenständiger Gewerbebetrieb ist, der nicht über einen Investitionsabzugsbetrag in den Elektrobetrieb "hineinwirken" kann.

Entscheidung



Das Finanzgericht gab dem Finanzamt Recht. Auch seiner Ansicht nach liegen hier 2 sachlich selbstständige Gewerbebetriebe vor. Die Begründung: Mehrere gewerbliche Betätigungen können nur dann zu einem einheitlichen Gewerbebetrieb zusammengefasst werden, wenn sie nach dem Gesamtbild der Verhältnisse organisatorisch, wirtschaftlich oder finanziell zusammenhängen. Bei ungleichartigen gewerblichen Tätigkeiten, die weit voneinander entfernt ausgeübt werden, liegen regelmäßig eigenständige Gewerbebetriebe vor.

Im vorliegenden Fall war kein organisatorischer Zusammenhang gegeben, da der Unternehmensbereich "Windkraft" nicht im Geschäftslokal des Meisterbetriebs untergebracht war und auch nicht unter Einsatz derselben Arbeitskräfte ausgeübt wurde. Eine wechselseitige wirtschaftliche Ergänzung der beiden Tätigkeiten konnte das Finanzgericht ebenfalls nicht erkennen, da der erzeugte Strom nicht im Elektroladen verkauft worden war.

71. Mietzinsen müssen für die Gewerbesteuer hinzugerechnet werden

Dem Gewinn aus einem Gewerbebetrieb müssen bestimmte Beträge wieder hinzugerechnet werden, soweit sie bei der Ermittlung des Gewinns abgesetzt worden sind. Dazu zählen auch Weitervermietungen, z. B. die Entgelte für die Überlassung von Messeflächen.

Hintergrund

Die Klägerin ist eine GmbH und war u. a. als Durchführungsgesellschaft für Auslandsmessebeteiligungen tätig. Sie hat selbst Messeflächen angemietet und diese an Unternehmen weitervermietet. Daneben konnten auch weitere Leistungen in Anspruch genommen werden, wie z. B. Standbau und Dekoration. Das Finanzamt wertete die Aufwendungen der Klägerin für die entgeltliche Überlassung der Ausstellungsflächen als Betrag, der dem Gewinn aus Gewerbebetrieb hinzuzurechnen sind. Die Klägerin vertritt dagegen die Auffassung, dass keine Mietverträge vorlägen. Hauptgegenstand der Verträge sei die "Zulassung zur Teilnahme" an einer Messe und nicht die Anmietung der Hallenfläche.

Entscheidung

Vor dem Finanzgericht hatte die Klage der GmbH keinen Erfolg. Nach Ansicht der Richter sind auch die Mieten für weitervermietete Immobilien dem Gewinn aus Gewerbebetrieb hinzuzurechnen. Eine Durchleitung der Immobilien steht der Hinzurechnung nicht entgegen. Vor diesem Hintergrund stellen die Entgelte für die Überlassung der Messeflächen Mietzinsen i. S. d. Gewerbesteuergesetzes dar. Bei den Verträgen, die die Klägerin mit den Messeveranstaltern abgeschlossen hat, handelt es sich ihrem wesentlichen rechtlichen Gehalt nach um Mietverträge.

72. Änderung von Steuerbescheiden: Neue Tatsache bei Vermietung

Ein bestandskräftiger Steuerbescheid darf aufgrund einer nachträglich bekannt gewordenen neuen Tatsache zu Lasten des Steuerpflichtigen geändert werden. Das gilt nur dann nicht, wenn das nachträgliche Bekanntwerden auf einer schwerwiegenden Ermittlungspflichtverletzung des Finanzamts beruht.

Hintergrund

Die Steuerpflichtigen waren zu gleichen Teilen Erben verschiedener Miet- und Geschäftsgrundstücke. Das Finanzamt bat die Erben um Angaben zu den ererbten Grundstücken, um die Grundbesitzwerte für Zwecke der Erbschaftsteuer feststellen zu können. Auf die Einreichung von Steuererklärungen wurde ausdrücklich verzichtet.

Bei einer Betriebsprüfung stellte das Finanzamt fest, dass die Gebäude verpachtet und auch nutzbar waren. Deshalb änderte das Finanzamt seine Bewertungsmethode und legte für die Feststellung des Grundbesitzwertes nicht mehr den Steuerbilanzwert zu Grunde, sondern stellte nunmehr nach dem Ertragswertverfahren einen höheren Ertragswert fest.

Die Erben waren der Ansicht, dass eine Bescheidänderung nicht mehr hätte erfolgen dürfen, weil das Finanzamt den Umstand der Vermietung durch gehörige Erfüllung seiner Ermittlungspflicht vorher hätte



te erfahren können und es insoweit an einer Bescheidänderung aufgrund von Treu und Glauben gehindert sei.

Entscheidung

Die Klage hatte keinen Erfolg. Die Änderung eines bestandskräftigen Bescheids ist nach Treu und Glauben ausgeschlossen, wenn dem Finanzamt die nachträglich bekannt gewordene Tatsache bei ordnungsgemäßer Erfüllung seiner Ermittlungspflicht nicht verborgen geblieben wäre. Den Einwand der Kläger, der zuständige Sachbearbeiter hätte weitere Ermittlungen durchführen und so die Vermietbarkeit in Erfahrung bringen müssen, ließ das Finanzgericht nicht gelten. Denn der Bearbeiter hatte sich mit anderen Stellen des Finanzamts in Verbindung gesetzt, erfuhr aber trotzdem nichts von der Vermietung. Eine tiefgehende Ermittlung in Richtung einer möglichen Vermietbarkeit hatte sich somit nicht aufgedrängt. Erscheinen die Angaben des Steuerpflichtigen plausibel und vollständig, braucht das Finanzamt dem nicht mit Misstrauen begegnen und von sich aus weitere Ermittlungen anstellen.

73. Wohnungseigentum: Auf einem Tiefgaragenstellplatz sind nur Autos erlaubt

Auf einem Tiefgaragenstellplatz dürfen nur Autos abgestellt werden. Die Erlaubnis, dass ein Eigentümer auf seinem Stellplatz einen Fahrradständer installieren und Fahrräder abstellen darf, widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Hintergrund

Ein Wohnungseigentümer wollte auf seinem Tiefgaragenstellplatz einen Fahrradständer montieren, um dort 2 Elektrofahrräder abzustellen. In einer Eigentümersammlung genehmigten dies die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. In der Teilungserklärung werden die Flächen als "Tiefgaragenstellplatz" bezeichnet.

Ein Wohnungseigentümer klagte gegen den Beschluss.

Entscheidung

Die Klage hatte Erfolg. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung.

Gebrauchsregelungen können nur dann durch Mehrheitsbeschluss getroffen werden, soweit keine anderen Vereinbarungen entgegenstehen.

Die Bezeichnung "Tiefgaragenstellplatz" ist so zu verstehen, dass diese Flächen als Abstellplatz für Autos dienen sollen. Auch die Garagenverordnung und die Hamburgische Bauordnung, die nach Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrradplätzen unterscheidet, stützen diese Auslegung. Damit enthält die Teilungserklärung eine Zweckbestimmung, die die Eigentümer nicht durch Mehrheitsbeschluss ändern konnten.

Darüber hinaus stellt die Montage eines Fahrradständers im Boden der Tiefgarage einen baulichen Eingriff in das Gemeinschaftseigentum dar. Dieser kann ebenfalls nicht durch Mehrheitsbeschluss erlaubt werden.

74. Immobilienkauf: Nur was im Vertrag steht, ist auch vereinbart

Weicht die tatsächliche Wohnfläche von der vom Verkäufer angegebenen Wohnfläche ab, kann der Käufer nur dann Minderung des Kaufpreises und Schadensersatz verlangen, wenn die Angabe der Wohnfläche im notariellen Kaufvertrag enthalten ist.

Hintergrund

Die Verkäufer hatten das Grundstück mit notariellem Kaufvertrag für 550.000 Euro verkauft.

In einem Exposé und auf ihrer Internetseite hatten die Verkäufer eine Wohnfläche von ca. 200 Quadratmetern und eine Nutzfläche von ca. 15 Quadratmetern angegeben. Vor dem Abschluss des Kaufvertrags wurden den Käufern Grundrisszeichnungen mit Flächenangaben ausgehändigt. Daraus ergab sich eine Fläche von insgesamt 215,3 Quadratmetern. Der notarielle Kaufvertrag enthielt keine Anga-



ben zur Wohnfläche oder Unterlagen hierüber. Die Rechte der Käufer wegen Sachmängeln wurde im Vertrag ausgeschlossen.

Bei einer späteren Berechnung durch einen Architekten wurde eine tatsächliche Gesamtwohnfläche von 171,74 Quadratmetern ermittelt.

Deshalb verlangen die Käufer eine Kaufpreisminderung von rund 66.000 Euro sowie Ersatz weiterer Schäden (überzahlte Grunderwerbsteuer, Bankzinsen, Anwaltskosten).

Entscheidung

Die Klage wurde abgewiesen. Die Verkäufer müssen weder eine Minderung des Kaufpreises akzeptieren noch Schadensersatz zahlen.

Weil keine Vereinbarung über eine bestimmte Wohnfläche als Beschaffenheit des Hauses im notariellen Kaufvertrag zustande gekommen ist, können sich die Käufer nicht auf das Vorliegen eines Sachmangels berufen.

Eine Beschreibung von Eigenschaften eines Grundstücks oder Gebäudes durch den Verkäufer vor Vertragsschluss, die sich nicht in der notariellen Urkunde wiederfindet, führt in aller Regel nicht zu einer Beschaffenheitsvereinbarung. Bei einem beurkundungsbedürftigen Rechtsgeschäft müssen die Parteien alle Erklärungen in den Vertrag aufnehmen, die eine Regelung enthalten und die damit Rechtswirkungen erzeugen sollen. Dazu gehören Vereinbarungen über die Beschaffenheit. Wurden diese nicht in den notariellen Vertrag mit aufgenommen, sind die Beschreibungen angesichts des Beurkundungserfordernisses in der Regel nicht bindend.

75. Wohnungseigentum: Wer trägt die Kosten einer eigenmächtigen Sanierung?

Saniert ein Wohnungseigentümer eigenmächtig Gemeinschaftseigentum, kann er die Kosten nur dann von der Wohnungseigentümergeinschaft erstattet bekommen, wenn die Maßnahme ohnehin hätte durchgeführt werden müssen. Von der Beschlusslage und der Dringlichkeit der Maßnahme hängt ab, wer den Ersatz schuldet.

Hintergrund

Im Jahr 2004 hatte ein Architekt einen Sanierungsplan für die Wohnanlage vorgelegt. Die Eigentümer beschlossen den Sanierungsplan und führten diesen durch. Eine darin vorgesehene Sanierung der Kellersohle stellten sie jedoch zurück.

Die Klägerin erwarb ihre Wohnung im Souterrain 2005. Nach dem Erwerb ließ sie die Kellersohle ihrer Wohnung für 14.000 EUR sanieren und für 3.500 EUR die Eingangs- und Innentüren ihrer Wohnung ersetzen. Sie verlangt von der Gemeinschaft Ersatz der aufgewendeten Kosten.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Wohnungseigentümergeinschaft nur die Kosten für die Türen erstatten muss, nicht dagegen die Kosten für die Sanierung der Kellersohle.

Ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Sanierung der Kellersohle als Aufwand für eine Notgeschäftsführung scheidet aus. Zwar ist jeder Wohnungseigentümer berechtigt, ohne Zustimmung der anderen Eigentümer die Maßnahmen zu treffen, die zur Abwendung eines dem gemeinschaftlichen Eigentum unmittelbar drohenden Schadens notwendig sind. Um solche Maßnahmen handelte es sich hier nicht. Es drohte kein unmittelbarer Schaden für das Gemeinschaftseigentum und die Maßnahmen dienten der dauerhaften Sanierung der Kellersohle. Sie waren nicht von ihrem Notgeschäftsführungsrecht gedeckt.

Auch ein Anspruch aus Geschäftsführung ohne Auftrag besteht nicht. Die Sanierung hat nicht dem tatsächlichen oder mutmaßlichen Willen der Eigentümer entsprochen, denn die Eigentümer hatten beschlossen, die Maßnahme einstweilen zurückzustellen.

Die Wohnungseigentümer sind nicht Schuldner eines Ersatzanspruchs. Sie hatten sich mit dem Sanierungsbedarf befasst und beschlossen, die Sohle zunächst nicht zu sanieren, sondern abzuwarten, ob



sich die Feuchtigkeitserscheinungen auch ohne eine solche Maßnahme zurückbilden. Die Eigentümerin hatte eine Änderung dieses Beschlusses nicht herbeigeführt. Die Sanierung war deshalb nicht Pflicht der Gemeinschaft. Ob die Wohnungseigentümer die Sohle hätten sanieren und ihren abweichenden Beschluss jedenfalls jetzt ergänzen oder ändern mussten, ist unerheblich. Denn eine eventuelle Verpflichtung, den Beschluss zu ändern, träfe ebenfalls nur die Wohnungseigentümer selbst, nicht aber die Gemeinschaft.

Dagegen kommt für den Austausch der Innentüren ein Anspruch auf Ersatz der Kosten in Betracht. Dem einzelnen Wohnungseigentümer ist der Schaden zu ersetzen, der durch die Verschlechterung des Zustands des Sondereigentums entsteht. Dies ist hier gegeben, weil die Wände breiter geworden waren und die Türen nicht mehr passten. Schuldner dieses Anspruchs ist die Wohnungseigentümergemeinschaft als Verband.

Auch ein Anspruch auf Ersatz der Kosten für den Austausch der Wohnungstür kommt in Betracht. Nach der Sanierung hätte die Gemeinschaft die Wohnungstür austauschen müssen. Der Austausch entsprach dem mutmaßlichen Interesse der Gemeinschaft, sodass ein Anspruch auf Aufwendungsersatz gegeben wäre.

76. Vermietung: Mieter darf Wohnungstür nicht beliebig streichen

Ein Mieter darf die gemietete Wohnung nach seinem Geschmack gestalten. Dieses Recht bezieht sich aber nur auf den Innenbereich der Wohnung. Er darf deshalb nicht die Wohnungstür außen in einer Farbe seiner Wahl anstreichen.

Hintergrund

Der Mieter einer Wohnung hatte die Wohnungseingangstür, die das letzte Mal vor über 15 Jahren gestrichen worden war, von außen gestrichen. Die neue Farbe wich deutlich von der bisherigen Farbe ab.

Der Vermieter war mit der gewählten Farbe nicht einverstanden. Er verlangte vom Mieter Ersatz der Kosten, die für eine Entfernung des Anstrichs sowie einen Neuanstrich in der bisherigen Farbe anfallen würden (275 EUR). Darüber hinaus sollte der Mieter die Malerarbeiten für den Neuanstrich der Tür dulden.

Entscheidung

Die Klage des Vermieters hatte grundsätzlich Erfolg, aber nur in begrenzter Höhe.

Der Vermieter hat dem Grunde nach einen Schadensersatzanspruch, denn der Mieter hat durch das Anstreichen der Wohnungseingangstür in einer vom ursprünglichen Anstrich abweichenden Farbe die Pflicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache verletzt. Zum Streichen der Außenseite der Wohnungseingangstür war er nicht berechtigt, denn das Recht auf Gestaltung der Mietsache betrifft nur die Innenräume einer Wohnung.

Der Mieter ist daher verpflichtet, den vorherigen Zustand wieder herzustellen. Die hierfür erforderlichen Kosten kann der Vermieter grundsätzlich ersetzt verlangen.

Der Vermieter muss sich aber einen Abzug Neu für Alt anrechnen lassen. Wird eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt, kann dies zu einer Werterhöhung führen. Sie mindert die Ersatzpflicht, wenn eine messbare Vermögensmehrung eingetreten ist und sich dies für den Geschädigten wirtschaftlich günstig auswirkt. Das ist hier der Fall. Die übliche Nutzungsdauer eines Anstrichs von 12 bis 15 Jahren war überschritten, sodass ein Neuanstrich der Tür ohnehin erforderlich war. Durch Neuanstrich der Tür wird deren Wert erhöht, da sich der Vermieter für die nächsten 12 bis 15 Jahre einen neuen Anstrich erspart.

Die Höhe des Abzugs Neu für Alt ist nach der Relation der Nutzungsdauer des alten und neuen Gegenstands zu bemessen. Hier ist dieser Abzug in Höhe von 100 % der Wertsteigerung anzusetzen, da die Nutzungsdauer bereits abgelaufen war. Ein schadensbedingter Mehraufwand ist nicht zu berücksichtigen. Diesen Mehraufwand muss der Mieter ersetzen.



Darüber hinaus ist der Mieter verpflichtet, einen Neuanstrich der Tür zu ermöglichen und zu dulden.

77. **Verpflegung durch Arbeitgeber führt nicht immer zu Arbeitslohn**

Stellt der Arbeitgeber seinen Arbeitnehmern Mahlzeiten zur Verfügung, unterliegen diese grundsätzlich der Lohnsteuer. Ausnahmen sind möglich, wenn die Mahlzeiten aus betriebsfunktionalen Gründen vom Arbeitgeber gewährt werden.

Hintergrund

Der Arbeitgeber betreibt einen Offshore-Windpark rund 160 km vor der Küste. Die Arbeitnehmer arbeiten im Schichtdienst und haben keine Möglichkeit, den Windpark während der 14-Tages-Schicht zu verlassen. Kühl- und Kochgelegenheiten stehen nicht zur Verfügung. Die benötigten Lebensmittel werden per Versorgungsschiff angeliefert. Der Klägerin entstehen Kosten von ca. 21,50 EUR pro Mahlzeit und Person.

Das Finanzamt wollte die Klägerin auf Zahlung von Lohnsteuer für die Verpflegung in Anspruch nehmen.

Entscheidung

Das Finanzgericht hat entschieden, dass es sich bei der Verpflegung nicht um einen steuerpflichtigen Sachbezug der Arbeitnehmer handelt.

Bedingung dafür, dass es sich bei der unentgeltlichen Verpflegung für Mitarbeiter auf einer Offshore-Plattform nicht um lohnsteuerpflichtigen Arbeitslohn handelt, ist, dass das eigenbetriebliche Interesse des Arbeitgebers an einer kostenfreien Gemeinschaftsverpflegung wegen besonderer betrieblicher Abläufe den Vorteil der Mitarbeiter bei Weitem überwiegt.

Im Rahmen der gebotenen Gesamtwürdigung aller Umstände überwiege das eigenbetriebliche Interesse der Klägerin an der unentgeltlichen Mahlzeitengestellung; das Interesse der Mitarbeiter trete dahinter zurück. Grund für die Verpflegung der Offshore-Mitarbeiter sei in den außergewöhnlichen Arbeitsumständen sowie der damit verbundenen notwendigen effizienten Gestaltung der Betriebsabläufe zu sehen. Unter Berücksichtigung der Logistik, der Sicherheit, der beengten Räumlichkeiten, der Hygiene, des Schichtbetriebes könne die Verpflegung der Mitarbeiter wirtschaftlich nicht anders als durch eine zentrale Kantineneinheit erfolgen. Eine unentgeltliche Verpflegung sei branchenüblich und entspreche den internationalen Versorgungsstandards auf Plattformen. Der relativ hohe Betrag von 21,50 EUR pro Mahlzeit resultiere aus der aufwendigen Anlieferung und den hohen Personalkosten des Caterers.

Mit freundlichen Grüßen

Zusatzinformationen für Berater zu Branchenbrief Immobilien- und Bauwirtschaft

Inhalt

1. Baum fällen: Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?
2. Warum auf einem Tiefgaragenstellplatz nur Autos stehen dürfen
3. Wann kann ein Erlass der Grundsteuer wegen Leerstands verlangt werden?
4. Einbruch: Welche Folgen muss die Hausratversicherung beseitigen?
5. Wassereinbruch im Keller: Verkäufer muss über diesen Mangel aufklären
6. Dienstjubiläum: Aufwendungen für die Feier können abziehbar sein
7. Nicht mehr vermietbare Wohnung: Wann fällt die Einkunftserzielungsabsicht weg?
8. Betriebsvermögen: Wie wird eine Garage eines Einfamilienhauses behandelt?



9. Vorsteuerabzug: Welche Anschrift darf in der Rechnung verwendet werden?
10. Kies statt Rasen: Zulässige Gartengestaltung oder bauliche Veränderung?
11. Vermietung: Wie groß muss ein Briefkasten sein?
12. Miete für Rauchwarnmelder dürfen nicht als Betriebskosten umgelegt werden
13. Belegeinsicht: Macht der Vermieter unverlangt Kopien, trägt er die Kosten
14. Wohnungseigentum: Einsichtnahme grundsätzlich nur beim Verwalter
15. Umsatzsteuer: Welcher Steuersatz gilt für das Parken auf einem Hotelparkplatz?
16. Arbeitszimmer: Sind die Kosten gemischt genutzter Nebenräume absetzbar?
17. Arbeitszimmer: Ein Regal macht aus einem Raum keine zwei Räume
18. Altenteilleistungen: Abzug als Sonderausgaben ist auch bei nicht konstanten Beträgen möglich
19. Schuldzinsen nach Immobilienverkauf: Wann ist ein Abzug als Werbungskosten möglich?
20. Auch Vorauszahlungen können hinterzogen werden
21. Wohnungseigentum: Fahrer eines Elektroautos hat keinen Anspruch auf eine Ladestation in der Tiefgarage
22. Wohnungseigentum: Bei einem Umlaufbeschluss müssen alle Eigentümer zustimmen
23. Arglist macht Gewährleistungsausschluss wirkungslos – auch wenn nur ein Verkäufer arglistig handelt
24. Vermietung: Wann darf der Vermieter die Wohnung besichtigen?
25. Kündigungsausschluss kann bei Vermietung an Studenten unwirksam sein
26. Wohnungseigentum: Wer muss sich um den Stellplatznachweis kümmern?
27. Kündigung eines Mietvertrags: Wann gilt ein Eigenbedarf als vorgetäuscht?
28. Elternzeit: Verlangen per Fax ist unwirksam
29. Entfernungspauschale: Unfallkosten sind mit abgegolten
30. Betreutes Wohnen: Wann liegt ein Gewerbebetrieb vor?
31. Wann ist die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten?
32. Darf die Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre auch durch den Rechtsnachfolger geltend gemacht werden?
33. Wann Säumniszuschläge erlassen werden können
34. Achtung, wenn der Vorläufigkeitsvermerk ersetzt und eingeschränkt wird
35. Wann eine doppelte Absetzung für Abnutzung (AfA) möglich ist
36. Solaranlage: Verjährungsfrist kann 5 Jahre betragen
37. Betriebskostenpauschale: Auch ein überhöhter Wasserverbrauch des Mieters ist abgegolten
38. Kosten einer Legionellenprüfung dürfen auf alle Eigentümer verteilt werden
39. Betriebskostenabrechnung: Fehler müssen innerhalb eines Jahres beanstandet werden
40. Mieter verursacht Schaden: Kündigung kann rechtens sein
41. Vorkaufsrecht des Mieters? Reihenfolge der Rechtsgeschäfte ist entscheidend



Stand Februar 2017

42. Wann bricht Kauf doch die Miete?
43. Betriebskostenabrechnung: Die Jahresabrechnung ist keine Voraussetzung
44. Welche Rolle spielen Steuer-CDs für die Wirksamkeit einer Selbstanzeige?
45. Sind Abbruchkosten sofort abziehbar oder müssen sie als Herstellungskosten abgeschrieben werden?
46. Umsatzsteuer: Ist die Anmietung von Parkplätzen für Mitarbeiter steuerpflichtig?
47. Herzlich willkommen: Welche Dekoration der Vermieter dulden muss
48. Wann eine Kündigung wegen Überbelegung wirksam ist
49. Einmal Aufzug, immer Aufzug: Vermieter muss notfalls für Ersatz sorgen
50. Private Internetnutzung am Arbeitsplatz: Arbeitgeber darf Arbeitnehmer kontrollieren
51. Antragsveranlagung: Wann läuft die Festsetzungsfrist ab?
52. Wie lässt sich die Bebauungs- und Vermietungsabsicht feststellen?
53. Gerichtsverfahren: Welche Entschädigung gibt es bei überlanger Verfahrensdauer?
54. Schäden an der Mietwohnung: Wie kann der Vermieter die Kosten der Beseitigung geltend machen?
55. Wann beginnt die Festsetzungsfrist für die Schenkungsteuer?
56. Verjährungsfrist kann nicht durch rückwirkende Abnahme eingeschränkt werden
57. Abriss auf dem Nachbargrundstück: Wer haftet für Schäden an einer Grenzwand?
58. Unklare Vertragsklauseln gehen zu Lasten des Verwenders
59. Einbruch in die Garage: Wann zahlt die Hausratversicherung?
60. Elektronische Datenübermittlung: Wann liegt eine neue Tatsache vor?
61. Studienkosten der eigenen Kinder: Kein Abzug als Betriebsausgaben
62. Unerlaubte Mehrarbeit: Wie sind Zahlungen steuerlich zu behandeln?
63. Mietmangel: Mieter darf die Miete nicht unbegrenzt zurückhalten
64. Wohnungseigentum: Kostenerstattung mit Augenmaß
65. Schönheitsreparaturen: Mieter sollten Zustand der Wohnung beim Einzug dokumentieren
66. Häusliches Arbeitszimmer: Gemischte Nutzung ist nicht erlaubt
67. Klage per E-Mail kann zulässig sein
68. Überlassung einer Mietwohnung an die Tochter: Normales Mietverhältnis oder Naturalunterhalt?
69. Haushaltsnahe Dienstleistungen: Notrufsystem ist begünstigt
70. Elektrobetrieb und Windkraftanlage sind selbstständige Gewerbebetriebe
71. Mietzinsen müssen für die Gewerbesteuer hinzugerechnet werden
72. Änderung von Steuerbescheiden: Neue Tatsache bei Vermietung
73. Wohnungseigentum: Auf einem Tiefgaragenstellplatz sind nur Autos erlaubt
74. Immobilienkauf: Nur was im Vertrag steht, ist auch vereinbart
75. Wohnungseigentum: Wer trägt die Kosten einer eigenmächtigen Sanierung?



- 76. Vermietung: Mieter darf Wohnungstür nicht beliebig streichen
- 77. Verpflegung durch Arbeitgeber führt nicht immer zu Arbeitslohn

1. Baum fällen: Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?

LG Berlin, Urteil v. 2.2.2016, 53 S 69/15

2. Warum auf einem Tiefgaragenstellplatz nur Autos stehen dürfen

AG Stuttgart, Urteil v. 1.4.2016, 37 C 5953/15

3. Wann kann ein Erlass der Grundsteuer wegen Leerstands verlangt werden?

OVG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 2.5.2016, 6 A 10971/15.OVG

4. Einbruch: Welche Folgen muss die Hausratversicherung beseitigen?

OLG Hamm, Beschluss v. 15.1.2016, 20 U 222/15

Die Hausratversicherung muss die als unerheblich eingestuften Schönheitsschäden, die nach der Reparatur noch vorhanden waren, nicht ersetzen.

5. Wassereintritt im Keller: Verkäufer muss über diesen Mangel aufklären

OLG Hamm, Urteil v. 18.7.2016, 22 U 161/15

Das Urteil des BGH ist noch nicht rechtskräftig (Az. beim BGH: V ZR 186/16).

6. Dienstjubiläum: Aufwendungen für die Feier können abziehbar sein

BFH, Urteil v. 20.1.2016, VI R 24/15

Der BFH hat bisher ein Dienstjubiläum als herausgehobenes persönliches Ereignis angesehen, das durch die private Sphäre des Arbeitnehmers veranlasst ist. Damit in Zusammenhang stehende Aufwendungen wurden daher nicht oder zumindest nicht in vollem Umfang als Werbungskosten anerkannt, sofern sich die berufliche Veranlassung nicht aus den besonderen Umständen ergab (BFH, Urteil v. 24.9.2013, VI R 35/11, BFH/NV 2014 S. 500). Hiervon abweichend anerkennt der BFH nunmehr für ein Dienstjubiläum grundsätzlich die berufliche Veranlassung. Damit dürften die Ausgaben für solche Feiern regelmäßig als Werbungskosten abziehbar sein. Denn üblicherweise werden dazu nicht nur individuell ausgesuchte Kollegen, sondern generell alle Mitarbeiter des Betriebs oder der Abteilung eingeladen. Entsprechendes gilt wohl für die in Betrieben und Behörden gebräuchlichen ähnlichen Feiern aus Anlass von Beförderungen, Amtseinführungen und Verabschiedungen.

7. Nicht mehr vermietbare Wohnung: Wann fällt die Einkunftserzielungsabsicht weg?

FG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil v. 6.4.2016, 3 K 44/14

Der Kläger befand sich als Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft in einer außerordentlich schwierigen Situation, denn er konnte nicht allein über die Durchführung der aus seiner Sicht gebotenen Maßnahmen entscheiden. Hierbei handelt es sich aber um ein mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbundenes Risiko mit der Folge, dass dem einzelnen Wohnungseigentümer ein etwaiges Fehlverhalten der Miteigentümer zuzurechnen ist.

8. Betriebsvermögen: Wie wird eine Garage eines Einfamilienhauses behandelt?

FG München, Urteil v. 3.2.2015, 6 K 3817/13

Unbefriedigend erscheint an der steuerlichen Behandlung ähnlich gelagerter Fälle, dass zulasten des Steuerpflichtigen die Ausübung eines Wahlrechts unterstellt wird, das ihm möglicherweise nicht bekannt war und von der Betriebsprüfung nicht entsprechend erläutert wurde. Diese Vermutung drängt sich oft auf, weil die Aktivierung als gewillkürtes Betriebsvermögen in den meisten derartigen Fällen offensichtlich nachteilig ist. Andererseits ist nicht zu übersehen, dass es für das FG praktisch unmöglich ist, insoweit den Sachverhalt über viele Jahre zurück einigermaßen zuverlässig aufzuklären.



Der Kläger hat Revision eingelegt (Az beim BFH X R 1/16). Vergleichbare Fälle sollten deswegen offengehalten werden.

9. Vorsteuerabzug: Welche Anschrift darf in der Rechnung verwendet werden?

BFH, Beschluss v. 6.4.2016, V R 25/15

Die EuGH-Vorlage lässt die Tendenz in eine großzügigere Richtung erkennen. Das ergibt sich wohl auch aus der weiteren EuGH-Vorlage in einem Parallelfall (BFH, Urteil v. 6.4.2016, XI R 20/14). Denn der XI. Senat führt dort aus, es sei möglicherweise nicht entscheidend, ob unter der angegebenen Adresse eine wirtschaftliche Tätigkeit ausgeübt wird. Im Übrigen reicht es - für den Leistungsempfänger - aus, wenn in der Rechnung das Postfach oder die Großkundenadresse angegeben wird (Abschn. 14.5 Abs. 2 Satz 3 UStAE).

10. Kies statt Rasen: Zulässige Gartengestaltung oder bauliche Veränderung?

AG Essen, Urteil v. 2.6.2016, 196 C 272/15

11. Vermietung: Wie groß muss ein Briefkasten sein?

AG Frankfurt/Main, Urteil v. 9.3.2016, 33 C 3463/15

Der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er vergeblich versucht hat, die Zustimmung der Wohnungseigentümer zum Anbringen eines gesonderten Briefkastens zu erhalten. Notfalls muss er die übrigen Eigentümer auf Zustimmung verklagen. Nur das Vorhandensein eines funktionstüchtigen Briefkastens entspricht ordnungsgemäßer Verwaltung im Sinne von § 21 Abs. 4 WEG, auf die jeder Wohnungseigentümer einen Anspruch hat.

12. Miete für Rauchwarnmelder dürfen nicht als Betriebskosten umgelegt werden

LG Hagen, Urteil v. 4.3.2016, 1 S 198/15

Die Frage, ob die Kosten für die Anmietung von Rauchwarnmeldern in Mietwohnungen bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag als Betriebskosten umgelegt werden können, wird von den Gerichten unterschiedlich beurteilt und ist noch nicht höchstrichterlich entschieden. Das Gericht hat zur Klärung dieser Frage die Revision zum BGH zugelassen.

13. Belegeinsicht: Macht der Vermieter unverlangt Kopien, trägt er die Kosten

AG Bingen/Rhein, Urteil v. 18.1.2016, 21 C 197/15

14. Wohnungseigentum: Einsichtnahme grundsätzlich nur beim Verwalter

LG Itzehoe, Beschluss v. 9.3.2016, 11 S 79/15

15. Umsatzsteuer: Welcher Steuersatz gilt für das Parken auf einem Hotelparkplatz?

BFH, Urteil v. 1.3.2016, XI R 11/14

Nach Auffassung des Schrifttums und der Verwaltung liegt keine begünstigte Beherbergungsleistung vor, wenn die Überlassung von Abstellplätzen - anders als im Streitfall - gesondert vereinbart wurde (Abschn. 12.16 Abs. 5 Spiegelstrich 3 UStAE). Ist die Überlassung - wie im Streitfall - nicht gesondert vereinbart ("kostenlos"), war bisher umstritten, ob die Steuerermäßigung greift. Die Frage ist mit der nun vorliegenden Entscheidung geklärt. Die Verwaltungsauffassung zur ermäßigt besteuerten Überlassung von Parkplätzen für Transportfahrzeuge auf Campingplätzen (Abschn. 12.16 Abs. 7 Satz 3 UStAE) ist auf die Überlassung von Pkw auf dem hoteleigenen Parkplatz nicht übertragbar.

16. Arbeitszimmer: Sind die Kosten gemischt genutzter Nebenräume absetzbar?

BFH, Urteil v. 17.2.2016, X R 26/13

Der BFH lässt offen, inwieweit Renovierungs- und Umbaukosten, die sich auf derartige Nebenräume beziehen, ihrerseits Eingang in die allgemeinen Wohnungskosten finden und so mittelbar die zu berücksichtigenden Aufwendungen des häuslichen Arbeitszimmers erhöhen können. Das wurde vom FG Münster bejaht (Urteil v. 18.3.2015, 11 K 829/14 E). Die dagegen eingelegte Revision ist unter dem Az VIII R 16/15 anhängig.



Ergänzend weist der BFH darauf hin, dass entsprechende Nebenräume in einem gesondert angemieteten Bürotrakt steuerlich zu berücksichtigen wären. Aufgrund der räumlichen Trennung von der eigenen Wohnung werden solche Räume tatsächlich ausschließlich betrieblich/beruflich genutzt. Fraglich könnte sein, ob das auch zu gelten hat, wenn z. B. ein Arbeitszimmer in einer abgetrennten Einliegerwohnung eingerichtet wird.

17. **Arbeitszimmer: Ein Regal macht aus einem Raum keine zwei Räume**

BFH, Urteil v. 17.2.2016, X R 32/11

Die Entscheidung enthält keine neuen Grundsätze, sondern setzt lediglich den Arbeitsecken-Beschluss des Großen Senats um. Das Urteil wurde wohl nur deshalb zur Veröffentlichung bestimmt, weil es dem - viel beachteten - Urteil des FG Köln v. 19.5.2011, 10 K 4126/09, entgegen tritt, das die Kostenaufteilung bei gemischter Nutzung eines Wohn-/Arbeitszimmers bejaht hat. Die Arbeitsecken-Problematik dürfte damit noch nicht endgültig erledigt sein. Für den Streitfall hat der BFH eine "Abtrennung" mit einem Regal nicht genügen lassen. Anders wäre wohl zu entscheiden, wenn stattdessen eine deckenhohe Regalwand mit Schiebetür eingezogen wird.

18. **Altenteilleistungen: Abzug als Sonderausgaben ist auch bei nicht konstanten Beträgen möglich**

FG Baden-Württemberg, Urteil v. 21.3.2016, 9 K 1718/14

Das Gericht machte deutlich, dass das gesetzliche Tatbestandsmerkmal der "lebenslange(n)" Versorgungsleistung in erster Linie zur Abgrenzung gegen die Vereinbarung auf festbestimmte Zeit geschuldeter Leistungen (die nicht als Sonderausgaben abziehbar sind) bestimmt ist. Dass die Zahlungen während dieses Zeitraums in gleichbleibender Höhe erbracht werden müssten, war – und ist – dagegen nicht tatbestandliche Voraussetzung der lebenslangen Versorgungsleistung. Dies gilt jedenfalls dann, wenn die der Höhe nach unterschiedlichen Leistungen (wie im Streitfall) auf einem einheitlichen Rechtsgrund beruhen und nicht getrennt voneinander vereinbart worden sind.

19. **Schuldzinsen nach Immobilienverkauf: Wann ist ein Abzug als Werbungskosten möglich?**

FG Münster, Urteil v. 11.3.2016, 4 K 173/13 E

Wer nach Veräußerung einer Immobilie vor der Frage steht, ob er den Veräußerungserlös zur Ablösung noch bestehender Schulden oder zur Anlage im Bereich der Kapitaleinkünfte verwenden will, muss beachten, dass nach Einführung der Abgeltungsteuer ab 2009 ein Werbungskostenabzug bei den Einkünften aus Kapitalvermögen generell ausgeschlossen ist, sodass weiterhin gezahlte Schuldzinsen steuerlich nicht mehr geltend gemacht werden können. Dies gilt jedoch z. B. dann nicht, wenn der Steuerpflichtige den Erlös in den Erwerb eines neuen Vermietungsobjekts oder im Bereich der Gewinneinkünfte (z. B. zum Erwerb eines Mitunternehmeranteils) investiert.

20. **Auch Vorauszahlungen können hinterzogen werden**

FG Münster, Urteil v. 20.4.2016, 7 K 2354/13 E

Der Senat hat die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen.

21. **Wohnungseigentum: Fahrer eines Elektroautos hat keinen Anspruch auf eine Ladestation in der Tiefgarage**

LG München I, Urteil v. 21.1.2016, 36 S 2041/15 WEG

Auch wenn man unterstellt, dass Elektroautos umweltfreundlich und vor allem im Stadtverkehr zu fördern sind, müssen die Eigentümer der Maßnahme nicht zustimmen. Alleine begrüßenswerte umweltschützende Maßnahmen sind keine Grundlage für einen Anspruch auf Zustimmung. Gleiches gilt etwa auch für die Installation sparsamer neuer Heizungen oder die Anbringung von Dämmungen.

22. **Wohnungseigentum: Bei einem Umlaufbeschluss müssen alle Eigentümer zustimmen**

AG Hamburg-Wandsbek, Urteil v. 15.12.2015, 750 C 22/15



Der Verwalter ist selbst zur Anfechtung berechtigt, weil seine eigene Rechtsstellung betroffen ist. Von der Frage, ob ein Beschluss zustande gekommen ist, hängt ab, ob ihn selbst Ausführungspflichten treffen. Ein nicht existent gewordener Beschluss begründet ebenso wie ein nichtiger Beschluss keine Ausführungspflichten des Verwalters. Der Verwalter hat daher ein rechtliches Interesse daran, das Bestehen eines Beschlusses gerichtlich klären zu lassen.

23. Arglist macht Gewährleistungsausschluss wirkungslos – auch wenn nur ein Verkäufer arglistig handelt

BGH, Urteil v. 8.4.2016, V ZR 150/15

Im Ergebnis muss eine Verkäufermehrheit im Innenverhältnis dafür sorgen, dass die im Verhältnis zum Käufer bestehenden Offenbarungspflichten erfüllt werden, um insgesamt von einem vereinbarten Ausschluss der Sachmangelhaftung profitieren zu können. Andernfalls erweist sich die Freizeichnung aus Sicht des Käufers als unredlich. Hiervor soll § 444 BGB den Käufer schützen.

Damit ist die bisher umstrittene Frage, ob sich ein Verkäufer gemäß § 444 Alt. 1 BGB auf einen Haftungsausschluss berufen kann, wenn sein Mitverkäufer einen Mangel arglistig verschwiegen hat, zugunsten des Käufers geklärt.

24. Vermietung: Wann darf der Vermieter die Wohnung besichtigen?

AG München, Urteil v. 8.1.2016, 461 C 19626/15

Ein anlassloses Besichtigungsrecht alle 1 bis 2 Jahre hat der BGH ausdrücklich abgelehnt. Ob der Vermieter wie im vorliegenden Fall in längeren Zeitabständen zur Wohnungsbesichtigung berechtigt ist, ist höchststrichterlich bislang nicht entschieden.

Das AG Stuttgart-Bad Cannstatt hat eine Besichtigung durch den Vermieter nach acht Jahren abgelehnt und entschieden, dass der Vermieter eine Wohnung nur bei konkretem Anlass besichtigen darf.

25. Kündigungsausschluss kann bei Vermietung an Studenten unwirksam sein

AG Saarbrücken, Urteil v. 13.4.2016, 3 C 313/15

26. Wohnungseigentum: Wer muss sich um den Stellplatznachweis kümmern?

BGH, Urteil v. 26.2.2016, V ZR 250/14

Wegen des mit der Beschlussersetzung verbundenen Eingriffs in die Privatautonomie der Wohnungseigentümer dürfen Maßnahmen nur insoweit angeordnet werden, als dies unbedingt notwendig ist, um einen effektiven Rechtsschutz zu gewährleisten. Die gerichtliche Gestaltung beschränkt sich daher auf die Anordnung, dass den Anforderungen des § 50 LBO SH im Hinblick auf die Wohnung Nr. 339 nachzukommen ist. Welche der in § 50 LBO SH vorgesehenen Möglichkeiten die Wohnungseigentümer wählen, um den Stellplatznachweis zu erbringen, bleibt ihnen überlassen.

27. Kündigung eines Mietvertrags: Wann gilt ein Eigenbedarf als vorgetäuscht?

BGH, Beschluss v. 10.5.2016, VIII ZR 214/15

Der BGH hat den Rechtsstreit an das Berufungsgericht zurückverwiesen. Dieses muss nun noch einige tatsächliche Fragen klären, um beurteilen zu können, ob der Eigenbedarf nur vorgeschoben war.

28. Elternzeit: Verlangen per Fax ist unwirksam

BAG, Urteil v. 10.5.2016, 9 AZR 145/15; Vorinstanz: Hessisches LAG, Urteil v. 8.1.2015, 9 Sa 1079/14

29. Entfernungspauschale: Unfallkosten sind mit abgegolten

FG Rheinland-Pfalz, Urteil v. 23.2.2016, 1 K 2078/15

Weil es sich "nur" um das Urteil eines Finanzgerichts handelt, wird sich an der Verwaltungsauffassung wohl vorläufig nichts ändern. Auch der BFH hatte bereits entschieden, dass auch außergewöhnliche Aufwendungen durch die Entfernungspauschale abgegolten sind (BFH, Urteil v. 20.3.2014, VI R 29/13, BStBl 2014 II S. 849).



30. Betreutes Wohnen: Wann liegt ein Gewerbebetrieb vor?

FG Baden-Württemberg, Urteil v. 17.2.2016, 4 K 1349/15

In ähnlich gelagerten Fällen sollte darauf geachtet werden, dass der Vermieter in seinen Mietverträgen keinen Bezug nimmt auf Sonderleistungen Dritter, wie hier der X-GmbH, da dies bei größerem Umfang zu einer Gewerblichkeit der Vermietungstätigkeit führen könnte.

31. Wann ist die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten?

FG München, Urteil v. 29.2.2016, 7 K 1109/14

Auch die Beteiligung der GmbH an der vermögensverwaltenden GmbH & Co. KG schloss die erweiterte Gewerbesteuerkürzung nicht aus, weil eine solche nach Gerichtsmeinung nicht gegen das in § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG formulierte Ausschließlichkeitsgebot verstößt. Im Falle einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft, die von einem Gesellschafter im Betriebsvermögen gehalten wird, sind dem Gesellschafter die Anteile an den Wirtschaftsgütern der vermögensverwaltenden Gesellschaft nach § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO anteilig zuzurechnen und bei ihm Betriebsvermögen. Das Finanzgericht ließ die Revision zu, die zwischenzeitlich auch eingelegt wurde (Az beim BFH I R 21/16).

32. Darf die Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre auch durch den Rechtsnachfolger geltend gemacht werden?

FG Münster, Urteil v. 15.4.2016, 4 K 422/15 E

Das Gericht konnte offen lassen, ob die Aufhebung eines Nießbrauchs überhaupt eine unentgeltliche Rechtsnachfolge darstellt. Es hat die Revision zum BFH zugelassen.

33. Wann Säumniszuschläge erlassen werden können

Sächsisches FG, Urteil v. 17.2.2016, 8 K 900/15

Zahlungsunfähigkeit ist das auf dem Mangel an Zahlungsmitteln beruhende dauernde Unvermögen des Schuldners, seine sofort zu erfüllenden Geldschulden noch im Wesentlichen zu berichtigen. Zur Klärung der Frage, ob und ggf. inwieweit Zahlungsunfähigkeit vorliegt, ist für jeden Monat, in dem Säumniszuschläge entstanden sind, festzustellen, in welcher Höhe Steuer- und sonstige Verbindlichkeiten fällig waren und in welchem Umfang Zahlungsmittel zur einigermaßen zeitnahen Bedienung der fälligen Verbindlichkeiten verfügbar waren.

34. Achtung, wenn der Vorläufigkeitsvermerk ersetzt und eingeschränkt wird

BFH, Urteil v. 14.7.2015, VIII R 21/13

Der BFH bekräftigt somit, dass ein Vorläufigkeitsvermerk bis zu seiner ausdrücklichen Aufhebung wirksam bleibt. Er bleibt auch trotz einer nachfolgenden Änderungsveranlagung unverändert bestehen, und zwar auch dann, wenn die Änderungsveranlagung auf eine (andere) Korrekturvorschrift gestützt wird. Eine stillschweigende Aufhebung des Vorläufigkeitsvermerks ist ausgeschlossen.

Wird die Vorläufigkeit in einem Änderungsbescheid im Verhältnis zum Ursprungsbescheid inhaltlich eingeschränkt und damit neu bestimmt, muss der Bescheidadressat den geänderten Vorläufigkeitsvermerk so verstehen, dass der Umfang der Vorläufigkeit gegenüber dem ursprünglichen Bescheid geändert und abschließend neu umschrieben worden ist. Soll die Vorläufigkeit in dem ursprünglichen Umfang erhalten bleiben, muss daher der Änderungsbescheid, der die Vorläufigkeit einschränkend neu bestimmt, angefochten werden.

35. Wann eine doppelte Absetzung für Abnutzung (AfA) möglich ist

BFH, Urteil v. 9.3.2016, X R 46/14

Dass der BFH das Argument des BMF, die doppelte Inanspruchnahme der AfA werde dem Leistungsfähigkeitsprinzip nicht gerecht, mit dem schlichten Hinweis auf die fehlende Rechtsgrundlage für diese Beurteilung bzw. auf die gesetzliche Regelung zur Bewertung von Einlagen mit dem Teilwert (§ 6 Abs.



1 Nr. 5 Satz 1 EStG) zurückweist, überrascht. Denn eigentlich geht das Leistungsfähigkeitsprinzip als Leitmaxime des Einkommensteuerrechts den einzelgesetzlichen Regelungen vor.

36. Solaranlage: Verjährungsfrist kann 5 Jahre betragen

BGH, Urteil v. 2.6.2016, VII ZR 348/13

37. Betriebskostenpauschale: Auch ein überhöhter Wasserverbrauch des Mieters ist abgegolten

AG München, Urteil v. 27.2.2015, 411 C 17290/14

38. Kosten einer Legionellenprüfung dürfen auf alle Eigentümer verteilt werden

LG Saarbrücken, Urteil v. 18.12.2015, 5 S 17/15

Zusätzlich spricht für die von den Wohnungseigentümern getroffene Kostenverteilung und damit für eine sachgerechte Ermessensausübung, dass eine Überprüfung des Trinkwassers auf Legionellenbefall nicht nur den Mietern der vermieteten Sondereigentumseinheiten zugutekommt, sondern den gesundheitlichen Belangen aller Wohnungseigentümer dient.

Ferner wäre eine Kostenverteilung nur auf die vermietenden Wohnungseigentümer mit einer ständigen Kontrolle verbunden, wer in welcher Zeit sein Wohnungseigentum vermietet hat. Diese Überprüfung würde eine zusätzliche Belastung der Verwaltung darstellen, die zu einer Erhöhung der Verwaltervergütung und damit zu einer höheren Kostenbelastung der Wohnungseigentümer führen kann.

39. Betriebskostenabrechnung: Fehler müssen innerhalb eines Jahres beanstandet werden

BGH, Urteil v. 11.5.2016, VIII ZR 209/15

40. Mieter verursacht Schaden: Kündigung kann rechens sein

BGH, Urteil v. 13.4.2016, VIII ZR 39/15

Der BGH hat den Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen. Dieses muss noch tatsächliche Feststellungen zu den vom Vermieter angeführten Kündigungsgründen nachholen.

41. Vorkaufsrecht des Mieters? Reihenfolge der Rechtsgeschäfte ist entscheidend

BGH, Urteil v. 6.4.2016, VIII ZR 143/15

Dass die Vorkaufsberechtigung nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alternative 2 BGB auch dann eingreifen soll, wenn die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, schon vor der Überlassung der Wohnräume an den Mieter gefasst und dokumentiert worden ist, lässt sich dem Gesetz nicht entnehmen.

42. Wann bricht Kauf doch die Miete?

BGH, Beschluss v. 5.4.2016, VIII ZR 31/15

Der Erwerber tritt auch dann nicht in den Mietvertrag ein, wenn der Mieter den Besitz an der Wohnung zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs bereits verloren hatte. Das bloße Interesse des Mieters, an der Wohnung Besitz zu erlangen, rechtfertigt es nicht, den Erwerber in das Mietverhältnis eintreten zu lassen.

43. Betriebskostenabrechnung: Die Jahresabrechnung ist keine Voraussetzung

LG Darmstadt, Urteil v. 5.2.2016, 6 S 143/15

Es kann zu einem längeren Zeitraum der Rechtsunsicherheit kommen, wenn man die Genehmigung der Jahresabrechnung als Voraussetzung für die Betriebskostenabrechnung ansieht. Konsequenterweise wäre die Bestandskraft des Beschlusses abzuwarten, was im Falle einer Anfechtung durchaus mehrere Jahre dauern kann. Dann müsste der Vermieter befürchten, wegen der Jahresfrist Forderungen zu verlieren, wenn er nicht nachweisen kann, dass ihn an der Verzögerung kein Verschulden trifft. Der Mieter wiederum müsste damit rechnen, mit Nachzahlungsforderungen konfrontiert zu werden, obwohl der in Frage stehende Abrechnungszeitraum unter Umständen schon Jahre zurückliegt. Diese Unsicherheit besteht nicht, wenn die Betriebskostenabrechnung auch ohne Beschluss über die Jahresabrechnung erteilt werden kann.



44. Welche Rolle spielen Steuer-CDs für die Wirksamkeit einer Selbstanzeige?

Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, Beschluss v. 30.10.2015, 2 Ss 63/15 (71/15)

Bei medialer Berichterstattung über einen Steuer-CD-Ankauf geht das OLG also relativ schnell davon aus, dass ein Anleger mit seiner Tatentdeckung rechnen muss und somit die strafbefreiende Wirkung der Selbstanzeige entfällt. Nach dem Leitsatz des Beschlusses gilt dies jedenfalls dann, wenn die Medien explizit über die Bank des Anlegers berichtet haben. Der Weg in die Straffreiheit wird mit zunehmender Intensität der Berichterstattung also stetig schmaler.

45. Sind Abbruchkosten sofort abziehbar oder müssen sie als Herstellungskosten abgeschrieben werden?

FG Düsseldorf, Urteil v. 23.2.2016, 10 K 2708/15 F

Die Revision wurde vom Finanzgericht nicht zugelassen. Die entscheidungserhebliche Rechtsfrage ist nicht von grundsätzlicher Bedeutung, weil sie durch die angeführte Rechtsprechung des BFH, von der der Senat nicht abgewichen ist, geklärt ist. Die Voraussetzungen des § 115 Abs. 2 FGO liegen daher nicht vor.

46. Umsatzsteuer: Ist die Anmietung von Parkplätzen für Mitarbeiter steuerpflichtig?

BFH, Urteil v. 14.1.2016, V R 63/14

47. Herzlich willkommen: Welche Dekoration der Vermieter dulden muss

LG Hamburg, Urteil v. 7.5.2015, 333 S 11/15

48. Wann eine Kündigung wegen Überbelegung wirksam ist

AG München, Urteil v. 29.4.2015, 415 C 3152/15

Der Münchner Mieterverein hält das Urteil für "sehr fragwürdig", heißt es in einer Mitteilung. Für eine Kündigung wegen Überbelegung müsse die Mietsache gefährdet sein. Es sei nicht nachvollziehbar, wie von 2 Kindern eine solche Gefährdung ausgehen solle. Der Fall zeige einmal mehr, wie groß die Wohnungsnot in München sei.

49. Einmal Aufzug, immer Aufzug: Vermieter muss notfalls für Ersatz sorgen

AG München, Urteil v. 29.9.2015, 425 C 11160/15

50. Private Internetnutzung am Arbeitsplatz: Arbeitgeber darf Arbeitnehmer kontrollieren

Europäischer Gerichtshof für Menschenrechte, Urteil v. 12.1.2016, 61496/08

Mit diesem Urteil hat der EGMR festgestellt, dass die private Nutzung des Internets kein Menschenrecht ist. Denn dann hätte der Arbeitgeber die Nutzung gar nicht einschränken dürfen. Die Entscheidung ist für alle Länder bindend, die die Europäische Menschenrechtskonvention unterzeichnet haben, also auch für Deutschland.

51. Antragsveranlagung: Wann läuft die Festsetzungsfrist ab?

BFH, Urteil v. 20.1.2016, VI R 14/15

Der BFH widerspricht damit einer im Schrifttum vertretenen Auffassung, nach der § 108 Abs. 3 AO nur auf Handlungs- und Erklärungsfristen ("eigentliche" Fristen) anwendbar ist, nicht auch auf "uneigentliche" Fristen. Zu den uneigentlichen Fristen gehören Zeiträume, die allein durch ihren Ablauf einen Anspruch oder ein Recht zum Tätigwerden zum Erlöschen bringen. Bei der Antragsfrist nach § 46 Abs. 2 Nr. 8 EStG handelt es sich um eine solche uneigentliche Frist. Denn es besteht für die Antragsveranlagung keine Pflicht zur Einreichung einer Steuererklärung, sondern lediglich das Recht, einen entsprechenden Antrag zu stellen. Die Unterscheidung zwischen eigentlichen und uneigentlichen Fristen hat der BFH hier aufgegeben, da die Regelung nicht zwischen verschiedenen Arten von Fristen unterscheidet.

Die Entscheidung ist übrigens für die Verjährung zum Jahresende 2016 wieder von Bedeutung, da der 31.12.2016 auf einen Samstag fällt.



52. Wie lässt sich die Bebauungs- und Vermietungsabsicht feststellen?

BFH, Urteil v. 1.12.2015, IX R 9/15

Der BFH lässt eine großzügigere Auffassung zur Feststellung der Bebauungs- und Vermietungsabsicht erkennen. Wichtig ist, dass allein die Erklärung, das Grundstück bebauen zu wollen, nicht ausreicht. Erforderlich ist immer eine Gesamtwürdigung der objektiven Umstände des Einzelfalls. Dabei sind grundsätzlich die im Streitzeitraum eingetretenen Umstände entscheidend. Der BFH weist besonders auf die neuere Rechtsprechung hin, dass eine abschließende (negative) Beurteilung der Vermietungsabsicht wegen des bloßen Zeitablaufs regelmäßig erst dann in Betracht kommt, wenn über mehr als 10 Jahre ein Mietvertrag nicht zustande gekommen ist. Diese Rechtsprechung betrifft allerdings nur bebaute Grundstücke. Bei einem - wie hier - unbebauten Grundstück muss dieser Zeitraum großzügiger gehandhabt werden. Im Einzelfall kommt es daher entscheidend darauf an, die eingeleiteten Maßnahmen so detailliert zu dokumentieren, dass die Bebauungs- und Vermietungsabsicht konkret ersichtlich wird.

53. Gerichtsverfahren: Welche Entschädigung gibt es bei überlanger Verfahrensdauer?

BFH, Urteil v. 2.12.2015, X K 7/14

Entschädigungsklagen kommen verhältnismäßig selten vor. Denn Voraussetzung dafür ist die Erhebung einer Verzögerungsrüge in dem Ausgangsverfahren vor dem FG oder vor dem BFH (§ 198 Abs. 3 GVG). Die Verzögerungsrüge soll und wird erfahrungsgemäß das Gericht zu einer Beschleunigung veranlassen, sodass es gar nicht zur Frage einer Entschädigung kommt. Zieht sich ein Verfahren unangemessen lange hin, kann auch an eine Dienstaufsichtsbeschwerde gedacht werden, die an den Präsidenten des Gerichts zu richten ist.

54. Schäden an der Mietwohnung: Wie kann der Vermieter die Kosten der Beseitigung geltend machen?

FG Düsseldorf, Urteil v. 21.1.2016, 11 K 4274/13 E

55. Wann beginnt die Festsetzungsfrist für die Schenkungsteuer?

FG Berlin-Brandenburg, Urteil v. 5.11.2015, 14 K 14201/14

Die Kenntnis anderer Finanzbehörden als des für die Verwaltung der Erbschaftsteuer zuständigen Finanzamts reicht für die Ablaufhemmung nach § 170 Abs. 5 Nr. 2 AO nicht aus. Werden mehrere Grundstücke geschenkt und leitet das für die Grunderwerbsteuer zuständige Finanzamt die bei ihm eingegangene notarielle Anzeige nur betreffend ein Grundstück an das für die Schenkungsteuer zuständige Finanzamt weiter, so hat das letztgenannte Finanzamt nur positive Kenntnis i. S. d. § 170 Abs. 5 Nr. 2 AO über den Erwerb des einen Grundstücks.

56. Verjährungsfrist kann nicht durch rückwirkende Abnahme eingeschränkt werden

BGH, Urteil v. 25.2.2016, VII ZR 49/15

57. Abriss auf dem Nachbargrundstück: Wer haftet für Schäden an einer Grenzwand?

BGH, Urteil v. 18.12.2015, V ZR 55/15

Bereits in früheren Entscheidungen hat der BGH zu anderen Konstellationen im Zusammenhang mit Grenzständen Stellung genommen:

Der Eigentümer einer Grenzwand ist grundsätzlich berechtigt, diese abzureißen. Für eine nach dem Abriss erforderliche Außenisolierung des Nachbargebäudes ist der Eigentümer der Grenzwand nicht verantwortlich. Da eine Grenzwand die Grenze nicht überschreitet, ist sie nämlich keine Grenzanlage. Infolgedessen ist ihr Eigentümer im Verhältnis zu seinem Nachbarn nicht verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der Grenzwand zu erhalten.

Verlaufen entlang der Grundstücksgrenze parallel 2 Grenzstände, ist jeder Grundstückseigentümer für seine Wand verantwortlich. Der Vorteil, der sich daraus ergibt, dass eine Außenwand so lange keines



Witterungsschutzes bedarf, wie dieser Schutz von der Grenzwand des Nachbargrundstücks geboten wird, wird nicht geschützt.

58. Unklare Vertragsklauseln gehen zu Lasten des Verwenders

BGH, Urteil v. 17.2.2016, XII ZR 183/13

59. Einbruch in die Garage: Wann zahlt die Hausratversicherung?

LG Passau, Urteil v. 6.7.2015, 1 O 121/15

Der Schadenswert wurde um rund 20 % reduziert, da die entwendeten Gegenstände zwischen einem und vier Jahren alt waren.

60. Elektronische Datenübermittlung: Wann liegt eine neue Tatsache vor?

Sächsisches FG, Urteil v. 28.12.2015, 6 K 350/13

Werden Informationen für einen Steuerfall elektronisch erfasst und bereitgehalten, können insoweit keine anderen Anforderungen gelten als für die Datenerhebung und -erfassung in Papierform. Dies gilt nach Auffassung des Finanzgerichts insbesondere dann, wenn die elektronische Information das zuständige Finanzamt nicht direkt erreicht, sondern aufgrund interner Organisation der Finanzverwaltung zunächst über eine zentrale Erfassungsstelle geleitet wird. Soweit die Bearbeitung auf der Grundlage elektronischer Daten erfolgt, liegt es im Verantwortungsbereich der Finanzverwaltung, für eine entsprechende Darstellung des Verfahrensablaufs – einschließlich der erforderlichen elektronischen Erfassung von Eingangsdaten – für den einzelnen Steuerfall zu sorgen, die hinreichend nachvollziehbar ist und die auch die erforderliche Beweiskraft aufweist. Kommt sie diesen Beweiserfordernissen nicht nach, geht dies im Zweifel zu ihren Lasten.

61. Studienkosten der eigenen Kinder: Kein Abzug als Betriebsausgaben

FG Münster, Urteil v. 15.1.2016, 4 K 2091/13 E

62. Unerlaubte Mehrarbeit: Wie sind Zahlungen steuerlich zu behandeln?

FG Münster, Urteil v. 1.12.2015, 1 K 1387/15 E

Die vom Senat zugelassene Revision ist beim Bundesfinanzhof unter dem Az IX R 2/16 anhängig.

Die EU-Arbeitszeitrichtlinie (RL 2003/88/EG) begrenzt die wöchentliche Arbeitszeit für Arbeitnehmer inklusive aller Überstunden auf 48 Stunden. Darüber hinaus ist Mehrarbeit nur in begrenzten Ausnahmefällen zulässig. Diese Regelung ist entsprechend in das deutsche Arbeitszeitgesetz aufgenommen worden. Oftmals enthalten Arbeitsverträge auch Klauseln, dass Überstunden mit der Zahlung des Gehalts abgegolten sind. Diese pauschalen Klauseln sind problematisch, wenn überhaupt kein Ausgleich der Überstunden erfolgt. Fordert ein Mitarbeiter erfolgreich die geleisteten Überstunden ein, etwa im Rahmen eines Gerichtsprozesses, wird hierauf Lohnsteuer und Sozialversicherung fällig. Dies kann dann neben den Nachzahlungen von Gehalt und Lohnsteuer auch noch zu weiteren Belastungen mit Sozialversicherungsbeiträgen führen.

63. Mietmangel: Mieter darf die Miete nicht unbegrenzt zurückhalten

BGH, Beschluss v. 27.10.2015, VIII ZR 288/14

64. Wohnungseigentum: Kostenerstattung mit Augenmaß

AG Offenbach, Urteil v. 16.11.2015, 310 C 93/13

65. Schönheitsreparaturen: Mieter sollten Zustand der Wohnung beim Einzug dokumentieren

LG Berlin, Urteil v. 18.8.2015, 63 S 114/14

66. Häusliches Arbeitszimmer: Gemischte Nutzung ist nicht erlaubt

BFH, Beschluss v. 27.7.2015, GrS 1/14

Nach der Anerkennung der Aufteilung der Reisekosten bei gemischt beruflich/betrieblicher und privater Veranlassung und damit verbunden der Aufgabe des bis dahin geltenden allgemeinen Aufteilungs- und



Abzugsverbots durch den Großen Senat war allgemein eine Rechtsprechungsänderung hin zur Aufteilung der Raumkosten bei gemischter Nutzung erwartet worden. Trotz des nunmehr vorliegenden Beschlusses des Großen Senats wird die weitere Entwicklung längerfristig in diese Richtung gehen, zumal auch innerhalb des BFH unterschiedliche Auffassungen vertreten werden.

Wichtig ist, dass der BFH für die Berücksichtigung der Raumkosten keine ausschließliche betriebliche/berufliche Nutzung verlangt. Die "nahezu" ausschließliche Nutzung zur Erzielung von Einnahmen genügt. Eine unbedeutende private Nutzung, die regelmäßig bis zur Grenze von 10 % angenommen wird, ist grundsätzlich zu vernachlässigen. Es dürfte daher unschädlich sein, wenn in dem Arbeitszimmer gelegentlich privater Schriftverkehr erledigt wird oder wenn dort ausnahmsweise einmal ein Gast übernachtet.

67. **Klage per E-Mail kann zulässig sein**

FG Saarland, Gerichtsbescheid v. 9.10.2015, 2 K 1323/15

Das FG hat die Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtsfrage zugelassen, ob ein per E-Mail übermittelter Datensatz, der im Anhang eine "unterzeichnete" Klageschrift im "jpg"-Format enthält, dem Schriftformerfordernis des § 64 Abs. 1 FGO genügt oder ob die Wirksamkeit der Klageerhebung vom Vorliegen der Voraussetzungen des § 52a FGO abhängig ist.

68. **Überlassung einer Mietwohnung an die Tochter: Normales Mietverhältnis oder Naturalunterhalt?**

FG Düsseldorf, Urteil v. 20.5.2015, 7 K 1077/14 E

Das FG Düsseldorf hat die Revision zum BFH (Az IX R 28/15) zugelassen.

69. **Haushaltsnahe Dienstleistungen: Notrufsystem ist begünstigt**

BFH, Urteil v. 3.9.2015, VI R 18/14

Der BFH legt den Begriff des Haushalts räumlich-funktional aus. Die Grenzen des Haushalts werden nicht durch die Grundstücksgrenze abgesteckt, sondern umfassen auch Leistungen, die jenseits der Grundstücksgrenze erbracht werden, wenn sie noch in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. Der BFH bejaht dies für das Notrufsystem damit, dass der Leistungserfolg in der Wohnung eintritt. Unerheblich ist, dass sich die Notrufzentrale außerhalb des Haushalts befindet.

Die Entscheidung hat nicht nur Bedeutung für Heimbewohner. Die Grundsätze sind darüber hinaus auf alle Fälle übertragbar, in denen eine (normale) Wohnung wegen gesundheitlicher Beeinträchtigungen der Bewohner mit einem Notrufsystem verbunden wird. Das muss unabhängig davon gelten, ob die Notrufzentrale im gleichen Gebäude bzw. in dessen räumlicher Nähe untergebracht ist. Auch wenn der Notruf über die Telefonleitung zu einer weit entfernten Zentrale geleitet wird, tritt der Leistungserfolg, die jederzeitige Sicherstellung schneller Hilfe, in der Wohnung und damit im Bereich des Haushalts ein.

70. **Elektrobetrieb und Windkraftanlage sind selbstständige Gewerbebetriebe**

FG Nürnberg, Urteil v. 7.10.2015, 3 K 1631/14

Aus der Tatsache, dass der Unternehmer für beide Betriebe einen gemeinsamen Jahresabschluss erstellt hatte, ließ sich kein einheitlicher Gewerbebetrieb herleiten, denn durch dieses Vorgehen hatte er lediglich seine Rechtsauffassung dokumentiert und nicht die objektiven Gegebenheiten geändert. Der Urteilsfall zeigt, dass sich verschiedenartige gewerbliche Betätigungen, die sich nicht gegenseitig ergänzen und räumlich weit entfernt voneinander ausgeübt werden, nur schwer unter dem Dach eines einheitlichen Gewerbebetriebs zusammenfassen lassen.

71. **Mietzinsen müssen für die Gewbesteuer hinzugerechnet werden**

FG München, Urteil v. 8.6.2015, 7 K 3250/12



Das Urteil überrascht nicht, da es der bisherigen BFH-Rechtsprechung entspricht (BFH, Urteil v. 4.6.2014, I R 70/12, BFH/NV 2014 S. 1850). Da auch bei der An- und Weitervermietung von Grundstücken, die im Eigentum eines Dritten stehen, auf Ebene des klagenden Zwischenvermieters Fremdkapital anstelle von Eigenkapital eingesetzt wird, entspricht es dem Zweck der Hinzurechnungsvorschrift, auch diese "durchgeleiteten" Immobilien zu erfassen.

Zu beachten ist aber, dass Revision wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtssache zugelassen wurde.

72. Änderung von Steuerbescheiden: Neue Tatsache bei Vermietung

FG Köln, Urteil v. 26.8.2015, 4 K 4035/10

Vor diesem Hintergrund konnte das Finanzgericht die weitergehende Frage, ob der Steuerbescheid auch deshalb weiterhin änderbar war, weil die Steuerpflichtigen ihrerseits nicht ihrer Mitwirkungspflicht nachgekommen sind oder sich treuwidrig verhalten haben, dahinstehen lassen, weil keine Pflichtverletzung des Finanzamts vorlag und sich deshalb die Frage des Treu – und Glauben – Schutzes nicht stellte.

73. Wohnungseigentum: Auf einem Tiefgaragenstellplatz sind nur Autos erlaubt

LG Hamburg, Urteil v. 17.6.2015, 318 S 167/14

74. Immobilienkauf: Nur was im Vertrag steht, ist auch vereinbart

BGH, Urteil v. 6.11.2015, V ZR 78/14

Soweit der BGH in einer Entscheidung aus dem Jahr 2012 der Auffassung war, dass durch vorvertragliche Angaben des Verkäufers (zur Größe der Wohnfläche in einem Exposé) mit dem Vertragsschluss konkludent eine entsprechende Beschaffenheitsvereinbarung zustande kommt, hält er daran nicht fest.

Völlig bedeutungslos sind vorvertragliche Beschreibungen der Eigenschaften der Kaufsache durch den Verkäufer dennoch nicht. Wenn der Verkäufer weiß, dass seine Angaben nicht zutreffen, haftet er dem Käufer wegen der Verletzung vorvertraglicher Pflichten. Das war hier aber nicht der Fall.

75. Wohnungseigentum: Wer trägt die Kosten einer eigenmächtigen Sanierung?

BGH, Urteil v. 25.9.2015, V ZR 246/14

Der BGH hat den Rechtsstreit an das Landgericht zurückverwiesen, damit dieses noch fehlende tatsächliche Feststellungen nachholen kann.

Sollte die Gemeinschaft der Eigentümerin die Kosten für den Austausch der Wohnungstür und der Innentüren erstatten müssen, wäre der Anspruch nicht um deren Miteigentumsanteil zu kürzen. Die betroffene Eigentümerin müsste sich zwar an den Kosten beteiligen. Dies geschieht aber nicht über eine Kürzung ihres Anspruchs gegen die Gemeinschaft, sondern durch Umlage in der Jahresabrechnung.

76. Vermietung: Mieter darf Wohnungstür nicht beliebig streichen

AG Münster, Urteil v. 28.7.2015, 8 C 488/14

77. Verpflegung durch Arbeitgeber führt nicht immer zu Arbeitslohn

FG Hamburg, Urteil v. 17.9.2015, 2 K 54/15

Das Urteil ist rechtskräftig.

Ähnlich hatte der BFH bereits im Jahr 2010 einen Fall beurteilt, in dem der Arbeitgeber die Besatzungsmitglieder an Bord eines Flusskreuzfahrtschiffes unentgeltlich verpflegt hatte (BFH, Urteil v. 21.1.2010, VI R 51/08, BStBl 2010 II S. 700). Grundvoraussetzung war auch da, dass die Mahlzeitengestellung zu den betriebsnotwendigen Abläufen gehört.

Die Voraussetzung dürfte z. B. bei Mitarbeitern in Kindergärten und Behinderteneinrichtungen ebenfalls erfüllt sein, die verpflichtet sind, ihre Mahlzeiten zusammen mit den ihnen anvertrauten Personen einzunehmen. Eine Anrufungsauskunft erscheint aber je nach Einzelfall empfehlenswert.

BrandBranchenBriefe

Non-Profit-Briefe

Stand Februar 2017



HEIKO BRAND
STEUERKANZLEI

Für weitere Fragen zu diesem Thema steht Ihnen Herr Steuerberater Heiko Brand gerne zur Verfügung.

Heiko Brand, Steuerberater

Paul-Hartmann-Str. 61, 89522 Heidenheim/Brenz

Fon 07321 27719-0 - info@steuerberater-brand.de

www.stb-hdh.de

Wir möchten unseren Mandanten ein zuverlässiger Partner in allen Beratungssituationen sein, sei es bei der Beantwortung von Spezialfragen oder auch bei der Lösung komplexer Probleme.

Unsere Beratungsschwerpunkte liegen in den Bereichen

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

Sprechen Sie uns an!

BrandBranchenBriefe

Immobilien- und Bauwirtschaft

Stand Februar 2017



HEIKO BRAND
STEUERKANZLEI