

# Ihre Mandanteninformationen

**Juli 2016**

Liebe Mandantin, lieber Mandant,

dieser Brief möchte Sie über wesentliche, vollzogene oder geplante Änderungen im Steuer- und Wirtschaftsrecht des vergangenen Monats informieren und Ihnen Anlass bieten, auch bestehende Sachverhalte zu überprüfen. Bitte lesen Sie im Einzelnen:

## **Inhalt**

### **Privatbereich**

1. Entgeltfortzahlung: Urlaub oder Kur?
2. Elternzeit: Verlangen per Fax ist unwirksam
3. Entfernungspauschale: Unfallkosten sind mit abgegolten
4. Kindergeld: Wann ist die erste Berufsausbildung abgeschlossen?
5. Doppelte Haushaltsführung auch bei Hauptwohnung am Beschäftigungsort?
6. Solaranlage: Verjährungsfrist kann 5 Jahre betragen
7. Betriebskostenpauschale: Auch ein überhöhter Wasserverbrauch des Mieters ist abgegolten
8. Kosten einer Legionellenprüfung dürfen auf alle Eigentümer verteilt werden
9. Betriebskostenabrechnung: Fehler müssen innerhalb eines Jahres beanstandet werden
10. Vorkaufsrecht des Mieters? Reihenfolge der Rechtsgeschäfte ist entscheidend
11. Wann bricht Kauf doch die Miete?
12. Lehrer: Wo liegt die regelmäßige Arbeitsstätte?

### **Unternehmer und Freiberufler**

1. Beiträge zur Berufshaftpflichtversicherung: Bei angestelltem Rechtsanwalt kein Arbeitslohn
2. Wann liegen umsatzsteuerfreie Betreuungsleistungen vor?
3. Umsatzsteuer: Postdienstleistungen sind nur bei Zustellung an allen Werktagen steuerfrei
4. Darf die Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre auch durch den Rechtsnachfolger geltend gemacht werden?
5. Wann Säumniszuschläge erlassen werden können
6. Achtung, wenn der Vorläufigkeitsvermerk ersetzt und eingeschränkt wird
7. Nutzungsausfallentschädigung ist Betriebseinnahme auch bei teilweise privater Nutzung
8. Trotz Sicherheitsbedenken: Elektronische Steuererklärung ist Pflicht
9. Wann eine doppelte Absetzung für Abnutzung (AfA) möglich ist
10. Mieter verursacht Schaden: Kündigung kann rechtens sein

## GmbH-Gesellschafter/-Geschäftsführer

1. Betreutes Wohnen: Wann liegt ein Gewerbebetrieb vor?
2. Wann ist die Grenze zum gewerblichen Grundstückshandel überschritten?
3. Wie wirkt sich eine Forderungsabtretung auf den Veräußerungspreis aus?

## Privatbereich

### 1. Entgeltfortzahlung: Urlaub oder Kur?

**Während einer Kur haben Arbeitnehmer Anspruch auf Entgeltfortzahlung. Das gilt aber nur dann, wenn die Kur nicht wie ein Erholungsurlaub gestaltet ist und in einer Einrichtung der medizinischen Vorsorge oder Rehabilitation durchgeführt wird.**

#### Hintergrund

Eine Köchin unterzog sich einer ambulanten Kur auf der Insel Langeoog. Diese wurde von der Krankenkasse bezuschusst. Im Kur- und Wellnesscenter erhielt sie 30 Anwendungen, u. a. Meerwasserwarmeäder, Bewegungsbäder, Massagen, Schlickpackungen und Lymphdrainagen. Außerdem sollte sie täglich in der Brandungszone inhalieren. Ihr Arbeitgeber stellte die Arbeitnehmerin für die Dauer der Kur unter Fortzahlung ihrer Vergütung aber nicht frei. Daraufhin beantragte die Köchin Urlaub, den der Arbeitgeber bewilligte. Mit ihrer Klage will die Arbeitnehmerin erreichen, dass der genommene Urlaub nicht auf den Urlaubsanspruch angerechnet wird.

#### Entscheidung

Das Bundesarbeitsgericht lehnte jedoch den Entgeltfortzahlungsanspruch der Arbeitnehmerin während ihrer Kur auf Langeoog ab. Denn Erholungskuren, die ohne akuten Krankheitsanlass nur der Vorbeugung gegen allgemeine Abnutzungserscheinungen oder der bloßen Verbesserung des Allgemeinbefindens dienen, sind keine medizinischen Vorsorge- oder Rehabilitationsmaßnahmen.

Die Klägerin konnte nicht nachvollziehbar darlegen, dass es sich im konkreten Fall nicht um eine solche Erholungskur handelte, sondern dass ihr ein akuter Krankheitsanlass zugrunde lag. Die Kur war vielmehr wie ein Urlaub ausgestaltet, da die Klägerin bei nur wenigen Anwendungen pro Tag 3-wöchigen Aufenthalt auf Langeoog wie einen Erholungsurlaub frei gestalten konnte.

Die vorgelegten ärztlichen Bescheinigungen genügten nicht.

Deshalb besteht hier kein Anspruch auf Fortzahlung des Arbeitsentgelts nach den gesetzlichen Vorschriften über die Entgeltfortzahlung im Krankheitsfall.

## 2. 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 nicht 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 Bundearbeitsgericht 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.

## 3. 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.

## 4. Kindergeld: Wann ist die erste Berufsausbildung abgeschlossen?

**Schließt das Kind eine Ausbildung ab, nimmt es danach eine Berufstätigkeit auf und absolviert es später ein Studium, ist dieses kein integrativer Bestandteil einer einheitlichen Erstausbildung.**

### Hintergrund

Die 23-jährige Tochter T hatte ihre Ausbildung zur Kauffrau im Gesundheitswesen im Januar 2014 abgeschlossen. Anschließend arbeitete sie als Angestellte in einer Klinik. Im September 2014 begann sie ein berufsbegleitendes Studium an einer Verwaltungsakademie (VWA) mit dem Ziel einer Managementtätigkeit im Gesundheitswesen. Ihre Ar-

beitszeit reduzierte sie auf 30 Wochenstunden. Voraussetzung für diesen Studiengang war eine kaufmännische Berufsausbildung und eine einjährige Berufstätigkeit.

Die Familienkasse wollte für T kein Kindergeld mehr bezahlen und hob die Kindergeldfestsetzung ab Juli 2014. Sie argumentierte, dass das Studium eine Zweitausbildung ist und T deshalb höchstens 20 Stunden pro Woche arbeiten darf. Da ihre Arbeitszeit jedoch 30 Wochenstunden beträgt, ist das Kindergeld nicht mehr zu gewähren.

### **Entscheidung**

Der Bundesfinanzhof wies die Revision des Vaters der T zurück. Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs sind hier die beiden Ausbildungsabschnitte nicht als eine Ausbildungseinheit zu sehen, auch wenn das Studium erst nach einer Berufstätigkeit aufgenommen werden konnte. Das Studium ist ein die berufliche Erfahrung berücksichtigender Weiterbildungsstudiengang. Die vor Studienbeginn erforderliche Berufstätigkeit führt zu einem Einschnitt. Dieser lässt den für eine einheitliche Ausbildung notwendigen engen Zusammenhang entfallen. Wird also eine Berufstätigkeit zwischen den einzelnen Ausbildungsabschnitten aufgenommen, die nicht nur der zeitlichen Überbrückung bis zum Beginn der nächsten Ausbildung dient, können die einzelnen Ausbildungsabschnitte nicht mehr als integrative Teile einer einheitlichen Ausbildung sein.

## **5. Doppelte Haushaltsführung auch bei Hauptwohnung am Beschäftigungsort?**

**Ist die Entfernung zwischen Hauptwohnung und Tätigkeitsstätte nur gering und kann die Arbeit in zumutbarer Fahrzeit erreicht werden, liegen die Voraussetzungen für den steuerlichen Abzug einer doppelten Haushaltsführung nicht vor.**

### **Hintergrund**

Die Hauptwohnung des Arbeitnehmers, die er gemeinsam mit seiner Ehefrau bewohnte, lag 21 km entfernt von seiner Tätigkeitsstätte. Um eine tägliche Fahrzeit von ca. 2 Stunden zu vermeiden, mietete der Arbeitnehmer eine Zweitwohnung an, die nur 100 Meter von der Arbeit entfernt lag. Die Aufwendungen für diese Wohnung machte er als Kosten einer doppelten Haushaltsführung geltend. Das Finanzamt verweigerte jedoch die Anerkennung der Kosten.

### **Entscheidung**

Das Finanzgericht erkannte die doppelte Haushaltsführung steuerlich ebenfalls nicht an. Eine doppelte Haushaltsführung liegt nur vor, wenn der Arbeitnehmer außerhalb des Ortes, in dem er einen eigenen Hausstand (Hauptwohnung) unterhält, beschäftigt ist und auch am Beschäftigungsort wohnt. Da die Tätigkeitsstätte von der Hauptwohnung des Arbeitnehmers nur 21 km entfernt war, befand sich diese nach Auffassung des Gerichts jedoch nicht außerhalb des Beschäftigungsorts. Der Arbeitnehmer hätte die Strecke Wohnung-Arbeit in 37 Minuten (mit dem Pkw) bzw. 46-65 Minuten (mit öffentlichen Verkehrsmitteln) zurücklegen können. Zumutbar sind Fahrzeiten von etwa einer Stunde pro Weg. Der Arbeitnehmer wohnt also noch am Beschäftigungsort, da er seine Tätigkeitsstätte von seiner Wohnung aus in zumutbarer Weise täglich erreichen kann.

## **6. 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.

## **7. 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 herauströpfelt. 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.

## **8. 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 dürften 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.

## **9. 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.

## 10. 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 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.

## 11. 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.**

### Hintergrund

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.

## 12. Lehrer: Wo liegt die regelmäßige Arbeitsstätte?

**Bei einer Lehramtsreferendarin ist die Ausbildungsschule ihre regelmäßige Arbeitsstätte. Das gilt auch bei einer befristeten Zuordnung. Die Fahrten dorthin sind deshalb nur mit der Entfernungspauschale absetzbar.**

### Hintergrund

Die Klägerin war als Lehramtsreferendarin vom 1.5.2012 bis zum 31.10.2013 einer bestimmten Grundschule zur schulpraktischen Ausbildung zugewiesen. Diese Schule suchte sie viermal wöchentlich auf. Einmal in der Woche nahm sie an Ausbildungsseminaren teil.

Die Fahrten der Klägerin zur Grundschule berücksichtigte das Finanzamt mit der Entfernungspauschale von 0,30 EUR pro Entfernungskilometer. Dagegen verlangte die Klägerin die Anerkennung der Fahrten als Dienstreisen und einen Abzug in Höhe von 0,30 EUR pro gefahrenen Kilometer.

### Entscheidung

Das Finanzgericht wies die Klage ab und entschied, dass die Klägerin die Fahrten zur Grundschule nur mit 0,30 EUR pro Entfernungskilometer geltend machen kann. Denn die Schule war ihre regelmäßige Arbeitsstätte, da sie diese viermal wöchentlich aufgesucht hat. Deshalb geht das Gericht von einer gewissen Nachhaltigkeit aus.

Die befristete Zuweisung für die Dauer des Referendariats steht dem nicht entgegen. Insoweit ist das Referendariat vergleichbar mit einer Lehrausbildung, in der der Ausbildungsbetrieb und nicht die Berufsschule den Mittelpunkt der Tätigkeit darstelle.

## Unternehmer und Freiberufler

### 1. Beiträge zur Berufshaftpflichtversicherung: Bei angestelltem Rechtsanwalt kein Arbeitslohn

**Schließt eine Rechtsanwalts-GbR im eigenen Namen und auf eigene Rechnung eine Berufshaftpflichtversicherung ab und erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf die angestellten Rechtsanwälte, führt dies nicht zu Arbeitslohn.**

### Hintergrund

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), bestehend aus einem Notar und mehreren Rechtsanwälten und Steuerberatern, schloss im eigenen Namen und auf eigene Rechnung eine Berufshaftpflichtversicherung ab. Die angestellten Rechtsanwälte, die nicht Gesellschafter der GbR waren, hatten für ihre Tätigkeit eigene Berufshaftpflichtversicherungen abgeschlossen.

Das Finanzamt behandelte die von der GbR getragenen Versicherungsbeiträge für ihre eigene Berufshaftpflichtversicherung als Arbeitslohn der angestellten Rechtsanwälte.

### Entscheidung

Die Revision der GbR vor dem Bundesfinanzhof war erfolgreich. Die Berufshaftpflichtversicherung diene dem eigenen Versicherungsschutz der GbR und ihrer Gesellschafter. Der Arbeitgeber wendet mit dem Abschluss einer eigenen Berufshaftpflichtversicherung seinen Arbeitnehmern keinen Arbeitslohn zu. Es fehlt an einer Leistung des Arbeitgebers, die eine Gegenleistung für das Zurverfügungstellen der individuellen Arbeitskraft des Arbeitnehmers ist.

In anderen Fällen hatte der Bundesfinanzhof bereits entschieden, dass der Erwerb des eigenen Haftpflichtversicherungsschutzes durch eine Rechtsanwalts-GmbH zu keinem lohnsteuerlich erheblichen Vorteil bei den Arbeitnehmern führt, da sie damit ihre eigene Berufstätigkeit versichert. Zu dem gleichen Ergebnis kam der Bundesfinanzhof bei einer



Betriebshaftpflichtversicherung eines Krankenhauses. Die Mitversicherung der angestellten Klinikärzte ist keine Gegenleistung für die Beschäftigung, auch wenn die Ärzte keine eigene Haftpflichtversicherung abschließen müssen.

Der Abschluss einer Betriebshaftpflichtversicherung führt somit nicht zu Arbeitslohn, auch wenn sich der Versicherungsschutz auf die Arbeitnehmer erstreckt. Denn der Zweck der Versicherung besteht darin, dem Arbeitgeber einen möglichst umfassenden Versicherungsschutz für alle bei ihm Beschäftigten zu gewähren. Die Ausdehnung des Versicherungsschutzes auf die Haftpflicht der Arbeitnehmer vermeidet Spannungen zwischen Mitarbeitern und Arbeitgeber, die bei der unmittelbaren Inanspruchnahme der Arbeitnehmer durch einen geschädigten Dritten entstehen könnten. Das dient letztlich dem unternehmerischen Interesse.

## 2. Wann liegen umsatzsteuerfreie Betreuungsleistungen vor?

**Wird eine GmbH im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe tätig, sind die erbrachten Betreuungsleistungen von der Umsatzsteuer befreit. Voraussetzung ist, dass die Erlaubnis zum Betrieb einer entsprechenden Einrichtung erteilt wurde und die Kosten über einen Träger der freien Jugendhilfe abgerechnet werden.**

### Hintergrund

Die X-GmbH erbringt Betreuungsleistungen in der Kinder- und Jugendhilfe. Eine entsprechende Betriebserlaubnis wurde erteilt. Die Entgelte für die Betreuungsleistungen stellte die GmbH gegenüber der als Trägerin der freien Jugendhilfe anerkannten A-GbR in Rechnung. Diese rechnete die von der GmbH erbrachten Leistungen mit den öffentlichen Trägern der Kinder- und Jugendhilfe ab.

Nach Ansicht des Finanzamts sind jedoch nur Einrichtungen mit sozialem Charakter von der Umsatzsteuer befreit, die unmittelbar mit den öffentlichen Trägern der sozialen Sicherheit abrechneten.

Das Finanzgericht entschied, dass die Leistungen nicht nach nationalem Recht steuerfrei sind und die GmbH sich auch nicht auf Unionsrecht berufen kann, da sie nicht als Einrichtung mit sozialem Charakter anerkannt ist.

### Entscheidung

Der Bundesfinanzhof hob dagegen das Urteil des Finanzgerichts auf und gab der Klage der GmbH statt.

Zwar hat das Finanzgericht zutreffend entschieden, dass sich die Steuerfreiheit nicht aus dem nationalen Recht ergibt. Denn die Betreuungsleistungen der GmbH fallen nicht unter die Tätigkeiten, die die damals gültige Gesetzesfassung aufzählte.

Die GmbH kann sich jedoch für die Steuerfreiheit direkt auf das Unionsrecht berufen. Voraussetzung für diese Steuerfreiheit ist eine eng mit der Kinder- und Jugendbetreuung verbundene Dienstleistung durch Einrichtungen des öffentlichen Rechts oder andere als Einrichtung mit sozialem Charakter anerkannte Einrichtungen. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die GmbH wird zum einen im Rahmen der Kinder- und Jugendhilfe tätig, zum anderen ist sie als Einrichtung i. S. d. Unionsrichtlinie anerkannt. Damit ist die GmbH als Einrichtung mit sozialem Charakter anzusehen.

Der Steuerfreiheit steht nicht entgegen, dass die GmbH keine direkten vertraglichen Beziehungen zu den öffentlichen Trägern der Kinder- und Jugendhilfe unterhielt, sondern ihre Leistungen gegenüber der GbR erbrachte und abrechnete.

## 3. Umsatzsteuer: Postdienstleistungen sind nur bei Zustellung an allen Werktagen steuerfrei

**Keine umsatzsteuerfreien Universaldienstleistungen liegen vor, wenn ein Unternehmer nur an 5 Arbeitstagen pro Woche Post zustellt.**

### Hintergrund

P bietet einen bundesweiten Briefversand an und nimmt von Dienstag bis Samstag - also nur an 5 Tagen pro Woche - Zustellungen vor. Die Umsatzsteuerbefreiung von Universaldienstleistungen setzt eine entsprechende Bescheinigung des Bundeszentralamts für Steuern (BZSt) voraus. Der Unternehmer muss sich verpflichten, flächendeckend Universaldienstleistungen zu erbringen. Den Antrag von P auf Erteilung einer Bescheinigung für die Befreiung von der Umsatzsteuer lehnte das BZSt jedoch ab. Die Zustellungen an nur 5 Werktagen genühten nicht. Das Finanzgericht ent-

schied, dass Postuniversaldienstleistungen nur gegeben sind, wenn Sendungen an 6 Werktagen pro Woche zugestellt werden.

#### **Entscheidung**

Auch vor dem Bundesfinanzhof hatte P keinen Erfolg.

Zwar soll nach EU-Recht der Universaldienst an mindestens 5 Arbeitstagen stattfinden. Die Mitgliedstaaten dürfen aber über diesen Mindestzeitraum hinausgehen. In Deutschland ist geregelt, dass die Zustellung mindestens einmal werktäglich zu erfolgen hat. Damit verlangt die Regelung eine Zustellung an 6 Tagen pro Woche.

Da sich P lediglich zu Zustellungen unter Ausschluss des Montags verpflichtet hatte, sind die Voraussetzungen für die Erteilung einer entsprechenden Bescheinigung nicht gegeben. Das Angebot der P erfüllt nicht die Voraussetzungen von Universaldienstleistungen. Die Steuerfreiheit kann deshalb nicht gewährt werden.

## **4. 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.

## **5. 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 Fälligkeitszeitpunkte der Steuerforderungen.

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

## **6. 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 festgesetzt, 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 ein im Verhältnis zum 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.

## **7. Nutzungsausfallentschädigung ist Betriebseinnahme auch bei teilweise privater Nutzung**

**Wird für den Nutzungsausfall eines Wirtschaftsguts des Betriebsvermögens eine Entschädigung gezahlt, ist diese in voller Höhe bei den Betriebseinnahmen anzusetzen. Das gilt auch bei teilweise privater Nutzung.**

### **Hintergrund**

Zum Betriebsvermögen des A gehörte ein Kfz, das er auch privat nutzte und dessen Privatanteil er nach der sog. 1 %-Regelung ermittelte. Wegen eines Unfalls auf einer Privatfahrt erhielt er für den Nutzungsausfall des Fahrzeugs von der Haftpflichtversicherung des Unfallverursachers 1.210 EUR. Diesen Betrag erfasste das Finanzamt als Betriebseinnahme.

### **Entscheidung**

Der Bundesfinanzhof wies die Revision des A zurück und wertete die Nutzungsausfallentschädigung ebenfalls als Betriebseinnahme.

Betrieblich veranlasst ist eine Zuwendung, wenn ein objektiver wirtschaftlicher Zusammenhang mit dem Betrieb besteht. Schadensersatz- oder Versicherungsleistungen für Beschädigung, Zerstörung oder Diebstahl für ein Wirtschaftsgut des Betriebsvermögens gehören deshalb grundsätzlich zu den Betriebseinnahmen, und zwar ganz oder gar nicht, da ein bewegliches Wirtschaftsgut nicht teilbar ist. Ob der Schaden während einer betrieblichen oder privaten Fahrt eingetreten ist, spielt keine Rolle. Die Leistung kann nicht nach dem Verhältnis der Nutzungsanteile in einen betrieblichen und einen privaten Teil aufgespalten werden. Auch knüpft die Nutzungsausfallentschädigung nicht an das schädigende Ereignis an, sondern an dessen Folgen, also den Wegfall der Gebrauchsvorteile.

## **8. Trotz Sicherheitsbedenken: Elektronische Steuererklärung ist Pflicht**

**Unternehmer und Selbstständige müssen ihre Einkommensteuererklärung in elektronischer Form abgeben. Das gilt auch dann, wenn sie Bedenken gegen die Sicherheit der Datenübertragung über das Internet haben.**

### **Hintergrund**

Der Kläger war gesetzlich zur Abgabe der Einkommensteuererklärung in elektronischer Form verpflichtet. Er hatte jedoch Bedenken, dass die Datenübermittlung an das Finanzamt nicht sicher ist. Deshalb wollte er seine Steuerdaten nicht über das Internet übermitteln, sondern die Steuererklärung in Papierform oder auf einer CD abgeben, was das Finanzamt jedoch ablehnte.

### **Entscheidung**

Auch das Finanzamt lehnte das Begehren des Klägers ab. Nach Ansicht der Richter war es dem Kläger zumutbar, eine handelsübliche Sicherheitssoftware zu verwenden, um ein befürchtetes Ausspähen seiner Daten zu unterbinden. Die von der Finanzverwaltung kostenlos bereitgestellte Übermittlungssoftware gewährleistet ein ausreichendes Maß an Datensicherheit. Zudem sind keine konkreten Sicherheitslücken erkennbar.

## **9. 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 wies die Revision des A zurück und wertete die Nutzungsausfallentschädigung ebenfalls als Betriebseinnahme. 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 vorzunehmenden AfA.

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

## 10. 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 unerhebliche 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.

## GmbH-Gesellschafter/-Geschäftsführer

### 1. 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.

## **2. 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 lediglich den zuvor erworbenen und verwalteten Grundbesitz. Damit liegt ein Geschäft im Rahmen der Vermögensverwaltung vor.

## **3. Wie wirkt sich eine Forderungsabtretung auf den Veräußerungspreis aus?**

**Als Veräußerungspreis ist der Nennwert der Kapitalforderung gegen den Käufer anzusetzen. Das gilt auch dann, wenn der Veräußerer eine Forderungsabtretung an Erfüllungsstatt akzeptiert hat.**

### **Hintergrund**

Die Klägerin hielt Anteile an einer GmbH, die sie zum 31.12.2008 an die GmbH verkaufte. Der Kaufpreis war zu zahlen durch Teilverrechnung mit abgetretenen Forderungen, durch Teilverrechnung mit dem Sollsaldo auf dem bei der GmbH für die Klägerin bestehenden Verrechnungskonto und durch Zahlung eines Restbetrags auf ihr Konto. Die abgetretenen Forderungen bestanden gegenüber der C, einer Auslandsgesellschaft, an der die Klägerin beteiligt war. Im Rahmen der Veranlagung machte die Klägerin geltend, dass die Forderungen gegen die C uneinbringlich sind. Der Veräußerungsgewinn ist deshalb zu kürzen.

Das Finanzamt ging dagegen davon aus, dass die mögliche Uneinbringlichkeit der Forderungen erst später eingetreten ist, sodass diese nicht berücksichtigt werden können.

### **Entscheidung**

Die Klage hatte vor dem Finanzgericht keinen Erfolg.

Nach Ansicht der Richter hatte das Finanzamt den Veräußerungsgewinn zutreffend berechnet. Die Klägerin hat als Gegenleistung für die Übertragung die Forderungsabtretung an Erfüllungsstatt akzeptiert. Solche Kapitalforderungen sind mit dem Nennwert anzusetzen, es sei denn, besondere Umstände begründen einen höheren oder niedrigeren Wert. Entsprechende Anhaltspunkte dafür ergeben sich jedoch weder aus dem Vortrag der Beteiligten noch aus dem Inhalt der Akten.

Auf die Frage, ob die Forderungen gegen die C im Zeitpunkt des Übergangs der Anteile an der GmbH wertlos waren oder später uneinbringlich wurden, kommt es somit nicht an.

Sie haben noch Fragen? Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, wir beraten Sie gerne.

Mit freundlichen Grüßen

Günter Dumm, Steuerberater  
Westliche Karl-Friedrich-Str. 53a  
75172 Pforzheim  
Tel.: 07231 / 13 98 4-0  
Mail: [mail@pf-steuerberater.de](mailto:mail@pf-steuerberater.de)