

Ihre Mandanteninformationen

Oktober 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. Wenn Ehegatten Vermögen übertragen: Achtung Schenkungsteuer
2. Unterhaltsaufwendungen: Ist die Opfergrenze bei im Haushalt lebenden volljährigen Kindern anwendbar?
3. Nichteheliche Lebensgemeinschaft: Vielleicht ist doch der Splittingtarif anwendbar?
4. Welche Berufskleidung ist typisch für einen Orchestermusiker?
5. Kindergeld darf bei Verletzung der Mitwirkungspflicht zurückgefordert werden
6. Sind Studiengebühren einer privaten Hochschule als Sonderausgaben abziehbar?
7. Muss eine Spende immer einen Inlandsbezug aufweisen?
8. Handwerkerleistung: Zahlt die Versicherung alles, kann nichts steuerlich geltend gemacht werden
9. Kündigung wegen Eigenbedarf: Mieter darf Widerspruch ankündigen
10. Untervermietung an Touristen: Vor der Kündigung steht die Abmahnung
11. Stilllegung eines Müllschluckers ist keine Modernisierung
12. Baum fällen: Wann liegt eine bauliche Veränderung vor?
13. Warum auf einem Tiefgaragenstellplatz nur Autos stehen dürfen
14. Einbruch: Welche Folgen muss die Hausratversicherung beseitigen?
15. Wassereinbruch im Keller: Verkäufer muss über diesen Mangel aufklären
16. Unterhalt: Vorlage des Steuerbescheids reicht nicht – es muss auch noch die Steuererklärung sein
17. Nachbarschaftshilfe: Wer haftet für Schäden?
18. Mietwagen: Versicherung muss nur das günstigste Angebot bezahlen

Unternehmer und Freiberufler

1. 5 wertvolle Tipps, wie neue Azubis schneller und besser Buchhaltung lernen
2. Geldschenkung zum Erwerb von Betriebsvermögen: Wann gilt die Steuervergünstigung?
3. Schriftstellerische Tätigkeit: Liebhaberei oder Gewinnerzielungsabsicht?

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

GmbH-Gesellschafter/-Geschäftsführer

1. Auch zu hohe Überweisungen sind Arbeitslohn
2. Übertragung von GmbH-Anteilen: Teures Geschenk oder verdecktes Rechtsgeschäft?
3. Darf das Registergericht eine in das Handelsregister aufgenommene Gesellschafterliste löschen?

Privatbereich

1. Wenn Ehegatten Vermögen übertragen: Achtung Schenkungsteuer

Überträgt ein Ehegatte Vermögen von seinem Konto auf ein Konto des anderen Ehegatten, liegt grundsätzlich ein schenkungsteuerpflichtiger Erwerb vor. Dies gilt nicht, wenn dem empfangenden Ehegatten das Guthaben im Innenverhältnis bereits ganz oder teilweise zuzurechnen war. Dafür trägt er die Feststellungslast.

Hintergrund

Der Ehemann (E) eröffnete bei einer Schweizer Bank ein auf ihn allein lautendes Konto, für das die Ehefrau (F) eine Vollmacht besaß. Später eröffnete auch F bei der Bank ein auf sie allein lautendes Konto. Auf dieses übertrug E den gesamten Vermögensstand seines Kontos in Höhe von 800.000 EUR.

F erklärte einen steuerpflichtigen Erwerb in Höhe von 400.000 EUR, da ihr die Hälfte des Vermögens bereits vor der Übertragung zugestanden habe. Das Finanzamt legte dagegen bei der Berechnung der Schenkungsteuer den gesamten übertragenen Vermögenswert von 800.000 EUR zugrunde. Das Finanzgericht schloss sich dieser Auffassung an, da F kein entsprechendes Treuhand- oder Ehegatteninnenverhältnis nachgewiesen habe.

Entscheidung

Vor dem Bundesfinanzhof hatte F ebenfalls keinen Erfolg.

Bei einem Einzelkonto ist in der Regel davon auszugehen, dass dem Kontoinhaber das Guthaben allein zusteht. Das gilt grundsätzlich auch bei Ehegatten. Diese können jedoch im Innenverhältnis eine Bruchteilsberechtigung des Ehegatten, der nicht Kontoinhaber ist, vereinbaren. Leisten z. B. beide Ehegatten Einzahlungen auf ein Konto und sind sie sich einig, dass die Ersparnisse beiden zugutekommen sollen, steht ihnen die Forderung gegen die Bank im Innenverhältnis zu gleichen Anteilen zu.

Im vorliegenden Fall war jedoch das Guthaben des E nur ihm als Einzelinhaber des Kontos zuzurechnen. F konnte nicht nachweisen, dass ihr nach einer Absprache mit E die Hälfte zugestanden habe und E ihre Beteiligung lediglich treuhänderisch für sie verwaltet habe. Zwar gab F an, Geld von ihrem eigenen Konto abgehoben und dann auf das Konto des E eingezahlt zu haben. Diese Angaben erwiesen sich jedoch als widersprüchlich.

2. Unterhaltsaufwendungen: Ist die Opfergrenze bei im Haushalt lebenden volljährigen Kindern anwendbar?

Beim Abzug von Unterhaltsleistungen kommt grundsätzlich die Opfergrenze zur Anwendung. Das gilt jedoch nicht bei Kindern, die das 21. Lebensjahr vollendet haben, mit dem Unterhaltsleistenden in einem Haushalt leben und eine sozialrechtliche Bedarfsgemeinschaft vorliegt.

Hintergrund

Der Kläger machte für seine Söhne Unterhaltsleistungen i. H. v. 16.008 EUR als außergewöhnliche Belastung geltend. Das Finanzamt ließ jedoch nur 9.216 EUR zum Abzug zu, weil es die Opfergrenze anwendete. Gegen die Anwendung dieser Opfergrenze wendet sich der Kläger. Seine Begründung: Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist die Opfergrenze bei Unterhaltsleistungen an Personen, mit denen eine Haushaltsgemeinschaft (sozialrechtliche Bedarfsgemeinschaft) besteht, nicht mehr anwendbar.

Entscheidung

Das Finanzgericht entschied jedoch zuungunsten des Klägers und wies die Klage als unbegründet zurück. Unterhaltsleistungen können nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs nur dann als außergewöhnliche Belastungen anerkannt werden, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Nettoeinkommen des Leistenden stehen. Diesem müssen nach Abzug der Unterhaltsleistungen noch die angemessenen Mittel zur Bestreitung des Lebensbedarfs verbleiben. Diese Opfergrenze wendet das Finanzgericht auch im vorliegenden Fall an. Denn seiner Auffassung nach liegt in der einkommensabhängigen Berechnung der Opfergrenze kein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz oder das Gebot zum Schutz von Ehe und Familie.

3. Nichteheliche Lebensgemeinschaft: Vielleicht ist doch der Splittingtarif anwendbar?

Den Splittingtarif gibt es eigentlich nur für Ehepaare und eingetragene Lebenspartnerschaften, nicht jedoch für nichteheliche Lebensgemeinschaften. So hat zumindest das Finanzgericht Münster entschieden. Jetzt muss sich der Bundesfinanzhof mit der Sache befassen.

Hintergrund

Die Kläger leben in einer nichtehelichen verschiedengeschlechtlichen Lebensgemeinschaft, zusammen mit 3 gemeinsamen Kindern und einem weiteren Kind der Klägerin. Für das Jahr 2012 reichten die Kläger jeweils eigene Steuererklärungen ein. Gegen ihre Steuerbescheide legten sie jeweils Einspruch ein und beantragten die Zusammenveranlagung und die Anwendung des Splittingtarifs. Das Finanzamt lehnte jedoch eine Zusammenveranlagung ab.

Entscheidung

Auch vor dem Finanzgericht hatten die Kläger keinen Erfolg. Das Gericht war der Auffassung, dass die Zusammenveranlagung und damit auch der Splittingtarif nur Partnern gewährt werden kann, die in einer rechtlich institutionalisierter Form der Partnerschaft zusammenleben. Das ist aber nur der Fall bei gleichgeschlechtlichen Partnern, die in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft leben, und bei verschiedengeschlechtlichen Paaren, die verheiratet sind. Nichteheliche Lebensgemeinschaften können deshalb die Zusammenveranlagung und den Splittingtarif nicht in Anspruch nehmen.

4. Welche Berufskleidung ist typisch für einen Orchestermusiker?

Leichenbestatter und Oberkellner dürfen ihre Aufwendungen für schwarze Anzüge steuerlich geltend machen, ein Orchestermusiker darf das nicht. Denn bei ihm gehören ein schwarzes Sakko und schwarze Hosen nicht zur typischen Berufskleidung.

Hintergrund

Der Kläger ist als Musiker bei einem Philharmonischen Orchester angestellt. Bei Konzerten muss er bestimmte Kleidung tragen, insbesondere schwarze Hosen und schwarzes Sakko. Der Arbeitgeber zahlt ihm monatlich ein lohnsteuerpflichtiges Kleidergeld. Die Kosten für Sakko und Hosen machte der Kläger in seiner Einkommensteuererklärung als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt lehnte den Abzug der Aufwendungen jedoch ab, da die Kleidungsstücke keine typische Berufskleidung sind.

Entscheidung

Auch das Finanzgericht lehnte eine Anerkennung der Kosten ab. Das schwarze Sakko und die schwarzen Hosen gehören beim Kläger zur bürgerlichen Kleidung und stellen keine Berufskleidung dar. Zwar sind bei einem Leichenbestatter oder einem Oberkellner schwarze Anzüge typische Berufskleidung. Im Gegensatz zum Kläger soll die Kleidung bei diesen Berufen jedoch eine herausgehobene Position unterstreichen. Beim Kläger dient die Kleidung dagegen nur dem festlichen Erscheinungsbild des gesamten Orchesters. Darüber hinaus kann er diese Kleidung auch zu privaten festlichen Anlässen tragen.

Eine private Nutzung der Kleidungsstücke hat der Arbeitgeber nicht untersagt. Eine Aufteilung der gemischt veranlassenen Aufwendungen kommt nicht in Betracht, weil die Anschaffung bürgerlicher Kleidung grundsätzlich vom Werbungskostenabzug ausgeschlossen ist.

5. Kindergeld darf bei Verletzung der Mitwirkungspflicht zurückgefordert werden

Hat der Kindergeldberechtigte seine Mitwirkungspflichten verletzt, indem er eine Schulbescheinigung zu spät vorgelegt hat, und ist dadurch der Rückforderungsbescheid bestandskräftig geworden, ist die Familienkasse nicht zum Billigkeitserlass der Rückforderung verpflichtet.

Hintergrund

Die Mutter bekam für ihren volljährigen Sohn von August 2012 bis Juli 2014 Kindergeld. Im Sommer 2014 forderte die Familienkasse sie auf, eine Schulbescheinigung bzw. einen Nachweis über die Beendigung der Schulausbildung ihres Sohnes vorzulegen. Darauf reagierte die Mutter trotz mehrerer Aufforderungen nicht. Deshalb hob die Familienkasse die Kindergeldfestsetzungen auf und forderte das Kindergeld von 5.160 EUR zurück. Erst 4 Monate später legte die Mutter im Rahmen eines Einspruchs die gewünschten Nachweise vor. Nachdem die Familienkasse die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand abgelehnt und den Einspruch als unzulässig verworfen hatte, beantragte die Mutter den Erlass der Kindergeld-Rückforderung aus Billigkeitsgründen.

Entscheidung

Auch das Finanzgericht lehnte einen Erlass aus Billigkeitsgründen ab, da die Familienkasse nicht zum Erlass der Kindergeld-Rückforderung verpflichtet ist. Das gilt auch dann, wenn das Kindergeld bereits auf SGB II-Leistungen angerechnet wurde. Der Grund: Die kindergeldberechtigte Mutter hat ihre Mitwirkungspflichten verletzt, indem sie die Schulbescheinigung zu spät vorgelegt hat. Deshalb ist der Aufhebungs- und Rückforderungsbescheid bestandskräftig geworden. Ihr wäre es auch möglich und zumutbar gewesen, hiergegen rechtzeitig Einspruch einzulegen.

6. Sind Studiengebühren einer privaten Hochschule als Sonderausgaben abziehbar?

Besucht das Kind eine private Schule, können die Eltern das gezahlte Schulgeld als Sonderausgaben abziehen. Ob das auch bei Schulgeldzahlungen für eine private Hochschule gilt, muss jetzt der Bundesfinanzhof klären.

Hintergrund

Die Tochter des Klägers studierte nach ihrem Abitur an einer nichtstaatlichen akademischen Bildungseinrichtung. Diese war als Fachhochschule staatlich anerkannt und finanziert sich im Wesentlichen durch Studienentgelte. Der Kläger machte die von ihm für das Wintersemester 2013/2014 getragenen Entgelte in Höhe von 3.555 EUR als Sonderausgaben geltend. Das Finanzamt lehnte den Sonderausgabenabzug jedoch ab, da die Fachhochschule keine allgemein- bzw. berufsbildende Schule ist.

Entscheidung

Das Finanzgericht gewährte ebenfalls keinen Sonderausgabenabzug für das gezahlte Schulgeld und wies die Klage ab. Schulgelder für den Besuch einer Privatschule sind grundsätzlich in Höhe von 30 %, maximal 5.000 EUR je Kind und Jahr als Sonderausgaben abziehbar. Allerdings sind nur Zahlungen an allgemeinbildende und berufsausbildende Schulen begünstigt. Es muss sich also um Privatschulen handeln, deren Schulbesuch zu einem anerkannten Schul- oder Berufsabschluss führt. Mit dem Studiengang "Bachelor of Science" wird jedoch nur ein akademischer Grad verliehen. Deshalb liegt kein anerkannter Berufsabschluss vor.

Der Argumentation des Klägers, dass auch Hochschulen unter den gesetzlichen Begriff der Schule fallen und durch den an der Fachhochschule angebotenen Studiengang ein allgemein- bzw. berufsbildender Schul- oder Berufsabschluss erreicht werden kann, folgte das Gericht nicht.

7. Muss eine Spende immer einen Inlandsbezug aufweisen?

Trägt die Tätigkeit eines ausländischen Empfängers einer Spende zur Ansehenssteigerung Deutschlands bei, darf eine Spende steuerlich geltend gemacht werden.

Hintergrund

Die Klägerin spendete an die Pfarrgemeinschaft A mit Sitz in Rumänien 15.000 EUR. Diesen Betrag machte sie in ihrer Einkommensteuererklärung geltend. Das Finanzamt gewährte den beantragten Abzug jedoch nicht. Seiner Auffassung nach fehlte es an einem Inlandsbezug.

Entscheidung

Das Finanzgericht war anderer Meinung und entschied, dass die Spende zu Unrecht nicht anerkannt wurde. Zuwendungen zur Förderung steuerbegünstigter Zwecke können insgesamt bis zu 20 % des Gesamtbetrags der Einkünfte als Sonderausgaben geltend gemacht werden. Voraussetzung für den Abzug ist, dass diese Zuwendungen an eine Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse geleistet werden, die in einem Mitgliedstaat der EU oder EWR steuerbefreit wäre, wenn sie inländische Einkünfte erzielen würde. Nach dem Inlandsbezug muss die Tätigkeit des Zuwendungsempfängers neben der Verwirklichung der steuerbegünstigten Zwecke auch zum Ansehen der Bundesrepublik Deutschland beitragen können. Im vorliegenden Fall ist das Finanzgericht der Auffassung, dass die Tätigkeit der Zuwendungsempfängerin zur Ansehenssteigerung Deutschlands beiträgt. Unter Beachtung ihrer Satzung und da es sich um eine kirchliche Einrichtung handelt, ist das offenkundig.

8. Handwerkerleistung: Zahlt die Versicherung alles, kann nichts steuerlich geltend gemacht werden

Wird die Rechnung eines Handwerkers wegen eines Schadens von einer Versicherung beglichen, kann der Steuerzahler die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen nicht mehr in Anspruch nehmen.

Hintergrund

Die Klägerin musste in ihrer Wohnung einen Wasserschaden reparieren lassen. Die Handwerkerkosten beliefen sich auf 3.224 EUR. Zunächst bezahlte die Klägerin die Rechnung, den entsprechenden Betrag bekam sie allerdings später von der Versicherung ersetzt. In ihrer Steuererklärung machte die Klägerin für den Rechnungsbetrag die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen geltend, 20 % der Aufwendungen, maximal 1.200 EUR. Sie verwies darauf, dass sie Versicherungsbeiträge zahlen müsste, die sie steuerlich nicht absetzen könnte. Das Finanzamt lehnte den Abzug der Handwerkerkosten jedoch ab.

Entscheidung

Auch vor dem Finanzgericht hatte die Klägerin keinen Erfolg mit ihren Argumenten. Denn nach Ansicht der Richter hat sie keinen Anspruch auf die Steuerermäßigung, weil sie wirtschaftlich nicht belastet ist. Die von ihr geltend gemachten Handwerkerleistungen sind zwar grundsätzlich steuerlich begünstigt. Das Gesetz geht aber davon aus, dass nur Zahlungen abzugsfähig sind, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betroffenen mindern. Da die Klägerin die Handwerkerkosten komplett von der Versicherung erstattet bekommen hat, ist sie nicht mehr wirtschaftlich belastet. Die Höhe der Versicherungsbeiträge sah das Finanzgericht hier als unerheblich an.

9. Kündigung wegen Eigenbedarf: Mieter darf Widerspruch ankündigen

Soll eine vermietete Wohnung verkauft werden, darf der Mieter dieser Wohnung gegenüber einem Kaufinteressenten äußern, dass er eine eventuelle Eigenbedarfskündigung nicht akzeptieren wird. Der Mieter verletzt dadurch nicht seine Pflichten aus dem Mietvertrag.

Hintergrund

Der Vermieter einer Wohnung möchte diese verkaufen. Gegenüber Kaufinteressenten hatte der Mieter angekündigt, einer eventuellen Eigenbedarfskündigung zu widersprechen. Nach einer Abmahnung wegen dieses Verhaltens kündigte der Vermieter das Mietverhältnis zunächst ordentlich, anschließend nochmals fristlos, hilfsweise ordentlich.

Entscheidung

Das Amtsgericht kam zu dem Ergebnis, dass die Kündigungen unwirksam sind, weil dem Mieter keine erheblichen Pflichtverletzungen nachgewiesen werden konnten.

Dass der Mieter einem möglichen Eigenbedarf widersprochen haben soll, stellt keine Vertragspflichtverletzung dar. Dem Mieter ist es gestattet, einen Kaufinteressenten darauf hinzuweisen, dass er nicht bereit ist, die Wohnung auch bei einer Eigenbedarfskündigung des Käufers freiwillig zu verlassen. Denn ein Mieter darf sich gegen eine Eigenbedarfskündigung wehren, indem er den Eigenbedarf bezweifeln und der Kündigung widersprechen kann. Das darf der Mieter einem Erwerber auch mitteilen.

10. Untervermietung an Touristen: Vor der Kündigung steht die Abmahnung

Ein Mieter darf seine Wohnung grundsätzlich nicht über entsprechende Portale an Touristen untervermieten. Tut er dies doch, riskiert er eine Kündigung. Bevor der Vermieter kündigen darf, muss er den Mieter allerdings abmahnen.

Hintergrund

Die Mieter einer Wohnung hatten diese dreimal für jeweils maximal eine Woche an Touristen untervermietet. Ihre Wohnung hatten sie über ein entsprechendes Internetportal angeboten. Die Vermieterin der Wohnung kündigte am 25.8.2015 das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich, und zwar wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an Dritte. Am 27.8.2015 löschten die Mieter ihre Vermietungsanzeige im Internetportal. Die Vermieterin verlangt von den Mietern die Räumung der Wohnung.

Die Mieter wehren sich gegen die Kündigung, da die Vermieterin vor der Kündigung keine Abmahnung ausgesprochen hatte.

Entscheidung

Vor Gericht bekamen die Mieter Recht. Es entschied, dass sowohl die fristlose als auch die ordentliche Kündigung unwirksam sind.

Zwar liegt in der Vermietung der Wohnung an Touristen eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte vor. Diese stellt einen wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung dar. Es fehlt jedoch eine vorherige Abmahnung.

Dass eine Abmahnung nicht erfolgsversprechend gewesen wäre, kann nicht angenommen werden. Die Mieter haben ihre Vermietungsanzeige unmittelbar nach der Kündigung gelöscht. Das lässt darauf schließen, dass sie dies auch bei einer Abmahnung getan hätten.

Darüber hinaus liegen auch keine besonderen Gründe vor, die eine Abmahnung entbehrlich gemacht hätten. Über die unberechtigte Gebrauchsüberlassung hinaus müssten weitere Umstände hinzutreten, die den Vertragsverstoß als besonders schwerwiegend erscheinen lassen. Dies ist hier nicht der Fall.

Da die Abmahnung fehlte, konnte die Kündigung nicht wirksam sein. Die ungenehmigte Untervermietung an Touristen ist zwar eine Pflichtverletzung, die hier auch schuldhaft war. Wegen der unterlassenen Abmahnung fehlt es aber an einer hinreichenden Erheblichkeit der Pflichtverletzung.

11. Stilllegung eines Müllschluckers ist keine Modernisierung

Führt der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durch, darf er unter bestimmten Voraussetzungen eine Modernisierungsmieterhöhung verlangen. Wird jedoch ein Müllschlucker in einem Wohnhaus stillgelegt, stellt dies keine Modernisierung dar.

Hintergrund

In einem Wohnhaus befand sich ein Müllschlucker. Dieser wurde stillgelegt. Stattdessen erweiterte der Vermieter den Müllplatz in der Außenanlage und richtete eine Recyclingsammelstelle ein. Dieses Vorhaben hatte der Vermieter vorher als Modernisierungsmaßnahme angekündigt.

Daraufhin verlangte der Vermieter von der Mieterin einer Wohnung eine Modernisierungsmieterhöhung von 4,70 EUR pro Monat. Die Mieterin war hiermit nicht einverstanden und verlangt die Feststellung, dass sich die Miete nicht erhöht hat.

Entscheidung

Das Gericht entschied zugunsten der Mieterin, dass die Mieterhöhung unwirksam war. Denn die Stilllegung des Müllschluckers ist keine Modernisierungsmaßnahme, die eine Mieterhöhung rechtfertigte.

Zum einen handelt es sich nicht um eine Maßnahme zur nachhaltigen Einsparung von Endenergie (energetische Modernisierung). Zum anderen liegt auch keine Maßnahme zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Mietsache oder zur dauerhaften Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse vor. Denn immerhin muss nun der Mieter seinen Müll selbst zu den Müllbehältern nach unten bringen. Die Vergrößerung des vorhandenen Müllplatzes ist nur ein Ausgleich für die Schließung des Müllschluckers.

12. 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.

13. 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 Stützpfeiler 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.

14. 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.

15. 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.

16. Unterhalt: Vorlage des Steuerbescheids reicht nicht – es muss auch noch die Steuererklärung sein

Der Unterhaltspflichtige muss Auskunft über sein Einkommen geben. Mit der Vorlage des Einkommensteuerbescheids hat er seine Pflicht aber noch nicht erfüllt. Erst mit der Einkommensteuererklärung kann der Unterhaltsberechtigte das unterhaltsrelevante Einkommen berechnen.

Hintergrund

Die Ehefrau hatte Unterhaltsansprüche gegen ihren Ehemann geltend gemacht. Sie verlangte als Beleg für die Richtigkeit der Auskünfte des Ehemanns über die Höhe seines monatlichen Einkommens neben der Vorlage des Einkommensteuerbescheids auch die Vorlage der Einkommensteuererklärung. Der Ehemann verweigert jedoch die Vorlage der Einkommensteuererklärung.

Entscheidung

Das Oberlandesgericht gab der Ehefrau Recht. Die Begründung der Richter: Der Unterhaltsschuldner ist verpflichtet, auf Verlangen des Unterhaltsberechtigten Belege zur Höhe seiner Einkünfte vorzulegen. Diese Vorlagepflicht ist vom Gesetzgeber so ausgestaltet, dass die vorgelegten Belege es dem Unterhaltsberechtigten ermöglichen müssen, die Höhe des unterhaltspflichtigen Einkommens exakt zu bestimmen. Dies wird dem Unterhaltsberechtigten oft erst durch den Abgleich von Steuerbescheid und Steuererklärung ermöglicht. Deshalb ist der Unterhaltspflichtige in der Regel auch zur Vorlage seiner Einkommensteuererklärung verpflichtet.

Eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Vorlage der Steuererklärung kann es dann geben, wenn der Unterhaltspflichtige ein schutzwürdiges Interesse an der Zurückhaltung der Steuererklärung plausibel darlegt. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

17. Nachbarschaftshilfe: Wer haftet für Schäden?

Schön, wenn man sich bei Urlaub oder Krankheit auf die Hilfe der Nachbarn verlassen kann. Was aber, wenn etwas passiert und z. B. ein nicht abgedrehter Wasserhahn beim Gartenschlauch zu einem Wasserschaden führt? Haftet dann der hilfsbereite Nachbar für den entstandenen Schaden?

Hintergrund

Ein Mann goss für seinen Nachbarn den Garten. Als er damit fertig war, drehte er nur vorne am Schlauch die Spritze ab, nicht aber den Wasserhahn. In der Nacht löste sich wegen des Wasserrückstaus der Schlauch und das austretende Leitungswasser lief in das Gebäude des Nachbarn. Dies führte zu Beschädigungen im Keller. Die Gebäudeversicherung des Hausbesitzers ersetzte zwar den entstandenen Schaden. Gegenüber der Haftpflichtversicherung des Nachbarn machte sie aber einen Anspruch in Höhe von 11.691,53 EUR geltend. Diese weigerte sich jedoch, den Schaden zu regulieren.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Haftpflichtversicherung des Nachbarn für den Schaden aufkommen muss. Ein Haftungsverzicht kommt hier nicht in Betracht. Denn für die Annahme eines Haftungsverzichts genügt es nicht, dass der Schaden bei einem Gefälligkeitserweis entstanden ist. Ebenfalls nicht ausreichend ist, dass zwischen Schädiger und Geschädigtem persönliche Beziehungen bestehen.

18. Mietwagen: Versicherung muss nur das günstigste Angebot bezahlen

Nimmt ein Geschädigter das günstige Mietwagen-Angebot der Haftpflichtversicherung nicht an, sondern wählt er selbst ein Fahrzeug aus, kann es passieren, dass er auf den höheren Kosten sitzen bleibt. Denn grundsätzlich muss die Versicherung nur den Preis für das günstigste Fahrzeug ersetzen.

Hintergrund

Der Kläger wurde unverschuldet in einen Unfall verwickelt. Die Haftpflichtversicherung des Unfallverursachers bot ihm telefonisch an, ihm einen Mietwagen zu einem günstigen Tagespreis zu vermitteln. Auf dieses Angebot ging jedoch der Kläger nicht ein. Stattdessen mietete er selbst ein Auto an, das der Klasse seines eigenen Fahrzeugs entsprach. Dafür entstanden Kosten in Höhe von 1.632 EUR. Davon bezahlte die Versicherung nur 570 EUR, nämlich den Betrag, auf den sich das Angebot belief, das sie dem Kläger unterbreitet hatte.

Entscheidung

Die Klage auf Erstattung der kompletten Mietwagenkosten hatte keinen Erfolg – und das in sämtlichen Instanzen. Zuletzt entschied der Bundesgerichtshof: Für einen Geschädigten gilt das Wirtschaftlichkeitsgebot. Das bedeutet, dass er bei mehreren möglichen Wegen den wirtschaftlicheren zur Schadensbehebung wählen muss. Die dem Kläger vorgeschlagenen Anmietmöglichkeiten waren ihm ohne Weiteres zugänglich gewesen.

Das bedeutet für die Anmietung eines Mietwagens, dass bei vergleichbaren Ersatzfahrzeugen grundsätzlich nur der Preis für das günstigste ersetzt werden muss.

Mit der Anmietung des teureren Wagens verstieß der Kläger gegen dieses Wirtschaftlichkeitsgebot.

Unternehmer und Freiberufler

1. 5 wertvolle Tipps, wie neue Azubis schneller und besser Buchhaltung lernen

Es ist schwierig genug, geeignete Bewerber für einen Ausbildungsberuf im Bereich Steuern und Rechnungswesen zu finden. Wenn sich dann beide Seiten für den Ausbildungsvertrag entschieden haben, sollte die Ausbildung auch ein voller Erfolg werden. Dabei können Sie speziell im Kernfach "doppelte Buchführung" helfen, denn selbst wenn sich junge Menschen für einen solchen Beruf entscheiden, heißt das noch lange nicht, dass ihnen das Verständnis von "Soll und Haben" von selbst zufliegt. Hier finden Sie 5 wertvolle Tipps, wie Rechnungswesen-Neulinge schneller zurecht kommen.

Neue Sichtweisen fördern

Warum ist doppelte Buchführung anfangs so unverständlich? Die Vermutung, das müsse so sein, ist falsch. Die folgenden Empfehlungen basieren auf dem didaktischen Konzept von HPRühl®, mit dem Selbstständige und Führungskräfte in kurzer Zeit das Prinzip von Buchhaltung und Bilanz lernen. Die didaktischen Grundlagen sind eins zu eins auch von Auszubildenden und Studierenden nutzbar.

Tipp 1: Buchhaltung ohne Gesetzestexte lernen

Scheinbar hat das Finanzamt die doppelte Buchführung erfunden, und um sie zu verstehen, braucht man die passenden Gesetzestexte – jedenfalls vermitteln Lehrbücher unterschwellig diesen Eindruck. Sie erschlagen Schülerinnen und Schüler schon auf den ersten Seiten mit der Abgabenordnung, dem Einkommensteuerrecht und einer Vielzahl weiterer Vorschriften.

Natürlich ist dem nicht so. Die doppelte Buchführung als geniales und Jahrhunderte altes Konzept wurde entwickelt, um betriebliches Wirtschaften abzubilden und zu steuern. Von einem Finanzamt im heutigen Sinne gab es noch keine Spur, auch wenn natürlich damals schon alle über die Steuerlast stöhnten. Dennoch ist die doppelte Buchführung von der kaufmännischen Konzeption her unabhängig von Rechtsnormen.

Erklären Sie immer erst die kaufmännischen Zusammenhänge eines Sachverhalts und lassen Sie Gesetze und Vorschriften bewusst beiseite, bis der wirtschaftliche Zusammenhang nachvollzogen wurde.

Tipp 2: Mit T-Konten-Strukturen arbeiten

Buchhaltung wird nicht am Bildschirm verstanden. Zum Verständnis der doppelten Buchführung ist das Verständnis von T-Konten und deren Bedeutung zwingend nötig.

Leider werden (zwar nicht überall, aber doch zunehmend) Erklärungen direkt anhand einer Software am Bildschirm vorgenommen. Besser ist es, erst jeden Sachverhalt mit einer T-Kontenstruktur unabhängig von der eingesetzten Software zu erklären und anschließend am Bildschirm zu erläutern, welche Bildschirmdarstellungen und Funktionen den zuvor erklärten Sachverhalt widerspiegeln.

Nicht umsonst malen sich Profis komplexe Sachverhalte in T-Kontenstrukturen auf, um sie nachzuvollziehen oder zu erklären.

Erklären Sie jede Verständnisfrage zur doppelten Buchhaltung Ihren Azubis immer erst anhand von T-Kontenstrukturen und zeigen Sie erst dann, wie sich das in einer Software darstellt.

Tipp 3: Moderne Lernmedien einsetzen

Die jetzige Generation von Auszubildenden gehört zu den "Digital Natives". Womit keineswegs gesagt ist, dass alle ein fundiertes Verständnis der modernen Medien haben, manches Mal erstreckt sich das Know-how nur auf die Funktionen von WhatsApp oder Facebook.

Nichtsdestotrotz: Ihre Auszubildenden möchten eLearning und Online-Lernmittel nutzen, um nach eigenem Gusto zeit- und ortsunabhängig, aber auch in kleinen Lernhäppchen (etwa an der Bushaltestelle, in der Bahn auf dem Weg zu Schule) passende Wissenseinheiten zu verstehen. Dies als Ergänzung zu Schule und Lehrbuch, nicht anstatt.

Machen Sie sich selbst mit den neuen Medien vertraut. Testen Sie verschiedene Optionen: Webinare, Podcasts, Apps, Online-Lernseiten, Lerngruppen auf Facebook und leiten Sie die besten an Ihre Azubis weiter. Am Ende dieses Beitrags finden Sie einige Beispiele zu modernen Lernangeboten.

Tipp 4: Erfolgserlebnisse schaffen

Ihr unter Mühen und Schwierigkeiten gefundener Auszubildender oder Ihre Auszubildende hat aufgegeben? Die jungen Leute haben nicht mehr den nötigen Biss? Die Belastbarkeit ist gesunken? Das Pflichtgefühl fehlt?

Mag sein. Könnte man unterschreiben. Wäre da nicht das Aristoteles zugeschriebene Zitat von vor 2.400 Jahren: "Ich habe überhaupt keine Hoffnung mehr in die Zukunft unseres Landes, wenn einmal unsere Jugend die Männer von morgen stellt. Unsere Jugend ist unerträglich, unverantwortlich und entsetzlich anzusehen."

Vielleicht sind Ihre Auszubildenden einfach nur so, wie wir im gleichen Alter waren. Und dann sind sie sehr wohl lern- und leistungswillig, nur muss man sie richtig ansprechen. Und dazu gehören von Anfang an Erfolgserlebnisse.

Achten Sie besonders auf Online-Lernmedien, die kleine Lerneinheiten mit dem richtigen Maß an Herausforderung (aber nicht Überforderung) anbieten, die Lernenden stringent durch aufeinander aufbauende Lernschritte führen und durch kleine Belohnungssysteme Erfolgserlebnisse schaffen.

Tipp 5: Die eLearning Einstiegsliste für Ihre Azubis

Im Folgenden finden Sie gut gemachte eLearning- und andere Angebote, die teils kostenlos, teils kostenpflichtig sind und speziell Anfängern im Rechnungswesen den richtigen Einstieg bieten.

Die ersten beiden Empfehlungen basieren auf dem Konzept von HPRühl®, das neben der strikten Abwesenheit von Rechtsnormen zur Erklärung der doppelten Buchführung zunächst nur mit 4 T-Konten arbeitet (Anlagevermögen, Umlaufvermögen, Eigenkapital, Fremdkapital) und erst später einzelne Bestandskonten, Erfolgskonten und Privatkonten schrittweise einführt.

Das Konzept legt auch auf den Unterschied zwischen Liquidität und Erfolg besonderen Wert und betrachtet alle Geschäftsvorfälle unter dem Aspekt ihrer kaufmännischen Wirkung auf Bilanz, Liquidität und Ergebnis.

Die weiteren Empfehlungen betreffen Angebote, die weiterführende und mehr gesetzbezogene Informationen liefern.

- Der "Grundlagen-Podcast Rechnungswesen" von HPRühl® ist eine 12-teilige, kostenlose, seit 2010 in den Charts von Apple gelistete Serie, welche die doppelte Buchführung mit Soll und Haben von Anfang an erklärt. Die MP3-Dateien können heruntergeladen oder online gehört werden, sie stehen damit plattformunabhängig auf allen Betriebssystemen zur Verfügung (<https://soundcloud.com/rechnungswesen-podcast/sets/grundlagenpodcast-rechnungswesen>).
- Die iPhone App BuchenLernen von HPRühl® (nicht für Android, aber auch als Buch verfügbar) erklärt die gleichen Inhalte in einer App, mit der direkt auf dem Touchscreen Buchungsaufgaben per Fingertipp auf T-Konten gelöst werden können und sofortige Richtig/Falsch-Feedbacks erfolgen (<http://www.buchenlernen.de>).
- Das Wirtschaftslexikon Gabler bietet auf seiner Webseite mit kompakten Texten und besonderer Sorgfalt bei der Nutzung von Fachbegriffen ein empfehlenswertes Lern- und Nachschlagewerk für alle, die in kurzer Zeit Sachverhalte wiederholen möchten oder einen Einstieg in eine Fragestellung benötigen. Ein zuvor erworbenes Basiswissen ist hilfreich, um maximalen Nutzen daraus zu ziehen, auch auf Rechtsnormen wird verwiesen (<http://wirtschaftslexikon.gabler.de/>).
- Die Webseite steuerazubi.com behandelt unterschiedliche Themen im Zusammenhang mit der Ausbildung zum Steuerfachangestellten und ist auch als Facebookseite verfügbar. Dort können sich Steuer-Azubis auch untereinander austauschen, wodurch eine hohe Relevanz für Ihre Auszubildenden garantiert ist (<http://www.steuerazubi.com/>).
- Der Haufe eCampus liefert umfassende Informationen zu Berufseinstieg und Karriereentwicklung und bietet auch Studenten wertvolle Informationen, etwa zu Studienmöglichkeiten im Ausland (<http://ecampus.haufe.de/>).

2. Geldschenkungen zum Erwerb von Betriebsvermögen: Wann gilt die Steuerbegünstigung?

Wird ein hoher Geldbetrag verschenkt, kann dies schenkungsteuerpflichtig sein. Wenn das Geld jedoch zum Erwerb eines konkreten Gegenstands des Betriebsvermögens des Schenkers verwendet wird, gibt es eine Steuerbegünstigung. Diese gilt jedoch nicht, wenn Betriebsvermögen eines Dritten erworben wird.

Hintergrund

Sohn S bekam von seinem Vater V und seiner Mutter M einen Geldbetrag geschenkt. Diesen sollte er für die Ersteinrichtung eines Reiterhofs eines Dritten verwenden. Die für diese Schenkung beantragte Steuerbegünstigung gewährte das Finanzamt nicht.

Entscheidung

Auch das Finanzgericht ist der Auffassung, dass die Zuwendung des Geldbetrags nicht steuerbegünstigt ist. Wird der Geldbetrag zum Erwerb von Betriebsvermögen eines Dritten zugewendet, gilt die Steuerbegünstigung nicht. Der Gesetzgeber wollte nämlich nur einen Erwerb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge begünstigen.

Etwas anderes kann nur gelten, wenn es sich um eine mittelbare Schenkung von Betriebsvermögen handelt, der Geldbetrag also ausschließlich zum Erwerb eines konkreten Gegenstands des Betriebsvermögens verwendet wird. Dabei muss es sich aber um einen Vermögensgegenstand handeln, der bereits zum Betriebsvermögen des Schenkers gehört.

3. Schriftstellerische Tätigkeit: Liebhaberei oder Gewinnerzielungsabsicht?

Wer eine schriftstellerische Tätigkeit ausübt und sein Buch über einen sog. Selbstkostenverlag veröffentlicht, kann die entsprechenden Aufwendungen als Betriebsausgaben geltend machen.

Hintergrund

Der Kläger verfasste ein Buch über das Wandern. In diesem waren persönliche Berichte über verschiedene Wanderrouten enthalten, ergänzt um eine CD sowie Karten und Höhenprofile. Ein Selbstkostenverlag bot ihm die Veröffentlichung des Buchs an. Dafür musste der Kläger einen Autorenzuschuss in 5-stelliger Höhe bezahlen. In einem Gewinnerzielungsplan schätzte der Verlag die verkauften Exemplare auf 10.000 Stück innerhalb von 10 Jahren und rechnete mit

einem Erreichen der Gewinnzone für den Hobbyautor ab 6.000 verkauften Exemplaren. Von dem Buch wurden jedoch nur knapp 600 Exemplare verkauft. Weitere 150 Exemplare erwarb der Autor selbst, um das Buch zu vermarkten und an Hotels und Pensionen zu schicken.

Den Autorenzuschuss, die Kosten für den Eigenerwerb der Bücher sowie Porto und Umschläge für die Werbeexemplare machte der Kläger in seiner Steuererklärung geltend. Das Finanzamt erkannte jedoch den dadurch entstandenen Verlust aus selbstständiger schriftstellerischer Tätigkeit nicht an, da keine Gewinnerzielungsabsicht vorlag.

Entscheidung

Das Finanzgericht gab dagegen dem Kläger Recht und erkannte die geltend gemachten Kosten als Betriebsausgaben an. Das Gericht hatte zwar erhebliche Zweifel daran, dass die Totalgewinnprognose des Klägers positiv ist. Es besteht aber kein Zweifel daran, dass der Kläger bei seiner schriftstellerischen Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht gehandelt hatte. Die Zahl der verkauften Exemplare zeigte, dass für das Buch Nachfrage vorhanden war. Darüber hinaus war der Kläger mit 80 % an den Erlösen aus der Verwertung von Nebenrechten beteiligt. Daraus können sich weitere Erlösen ergeben. Weiterhin hatte sich der Kläger intensiv und aktiv darum gekümmert, den Absatz des Buches zu steigern.

4. 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.

GmbH-Gesellschafter/-Geschäftsführer

1. Auch zu hohe Überweisungen sind Arbeitslohn

Überweist der Arbeitgeber irrtümlich zu viel, gehören diese Zahlungen zum Arbeitslohn. Das gilt auch, wenn einem beherrschenden Gesellschafter versehentlich zu hohe Tantiemen und Urlaubsgelder überwiesen wurden.

Hintergrund

Eine GmbH hatte an den Kläger, der ein beherrschender Gesellschafter war (> 50 % Beteiligung), versehentlich überhöhte Tantiemen und Urlaubsgelder ausgezahlt.

Entscheidung

Diese versehentlich überhöhten Leistungen wertete der Bundesfinanzhof als Lohnzahlungen.

Die GmbH als Arbeitgeberin des Klägers erbrachte diese Leistungen, um ihre vermeintlichen arbeitsvertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen. Die überhöhten Zahlungen an den Kläger haben ihren Grund dagegen nicht im Gesellschaftsverhältnis.

Dass die GmbH die Beträge unrichtig ermittelte und dementsprechend überhöhte Tantieme- und Urlaubsgeldzahlungen leistete, war im vorliegenden Fall unerheblich. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs gehören auch versehentliche Überweisungen des Arbeitgebers, die er zurückfordern kann, zum Arbeitslohn.

2. Übertragung von GmbH-Anteilen: Teures Geschenk oder verdecktes Rechtsgeschäft?

Hohe ursprüngliche Anschaffungskosten sprechen dagegen, dass unter fremden Dritten GmbH-Anteile unentgeltlich übertragen werden. Ein entgeltliches Geschäft kann mit einem Schenkungsvertrag nicht verdeckt werden.

Hintergrund

K hatte Anteile an der A-GmbH von A geschenkt bekommen. Diese Anteile hatte A damals für über 11 Mio. EUR erworben. K verkaufte die Anteile an die W-GmbH, die neu gegründet worden war, für nur 30.000 EUR. Die Differenz zwischen den ursprünglichen Anschaffungskosten des A und dem erzielten Verkaufserlös erklärte K als Veräußerungsverlust. Diesen erkannte das Finanzamt jedoch nicht an. Denn wirtschaftlich betrachtet liegt keine Schenkung, sondern eine entgeltliche Übertragung vor, da K als Gegenleistung seine Mitarbeit in der A-GmbH erbringen sollte.

Entscheidung

Auch das Finanzgericht verneinte eine unentgeltliche Übertragung der GmbH-Anteile an den K. Mit dem Schenkungsvertrag sollte vielmehr eine entgeltliche Übertragung der GmbH-Anteile verdeckt werden. Denn eine unentgeltliche Zuwendung von GmbH-Anteilen, für die einmal Anschaffungskosten in Millionenhöhe entstanden waren, ist äußerst ungewöhnlich, zumal im vorliegenden Fall die beteiligten Personen einander nicht nahestanden. Für ein solches Handeln sind keine nachvollziehbaren Gründe zu erkennen.

Deshalb sind nicht die ursprünglichen Anschaffungskosten des Rechtsvorgängers zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist vielmehr der gemeine Wert der übertragenen GmbH-Anteile anzusetzen, der 4.009 EUR betrug. Daraus ergibt sich als weitere Rechtsfolge, dass K die Zuwendung der GmbH-Anteile als Einkünfte aus sonstigen Leistungen versteuern muss.

3. Darf das Registergericht eine in das Handelsregister aufgenommene Gesellschafterliste löschen?

Ein Gesellschafter hat keinen Anspruch auf Löschung einer in den Registerordner des Handelsregisters aufgenommenen Gesellschafterliste. Denn dafür gibt es keine Rechtsgrundlage.

Hintergrund

Ein Gesellschafter war mit 60 % an einer GmbH beteiligt. In einer Gesellschafterversammlung der GmbH wurde ein Aufsichtsrat errichtet. Dieser berief einen der 2 einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer der GmbH ab. In einer weiteren Gesellschafterversammlung der GmbH wurde die Einziehung der Geschäftsanteile des mit 60 % beteiligten Gesellschafters beschlossen.

Der die Gesellschafterversammlung und Einziehung beurkundende Notar reichte beim Registergericht eine neue Gesellschafterliste ein, die in den elektronischen Registerordner aufgenommen wurde. Dagegen wandte sich der Gesellschafter mit einem Antrag auf Entfernung der Gesellschafterliste aus dem Registerordner.

Entscheidung

Der Gesellschafter hatte mit seiner Beschwerde keinen Erfolg. Denn für die Löschung einer in das Handelsregister aufgenommenen Gesellschafterliste existiert keine Rechtsgrundlage.

Der Gesellschafter ist ausreichend durch die Möglichkeit geschützt, einen Widerspruch gegen die vom Notar eingereichte Gesellschafterliste eintragen zu lassen. Dem Registergericht steht nur ein formelles, aber kein inhaltliches Prüfungsrecht in Bezug auf die eingereichte Gesellschafterliste zu. Denn dieses wird nur als "Verwahrstelle" für die Gesellschafterliste tätig. Da das Registergericht also keine inhaltliche Prüfung vornehmen muss und seine formelle Prüfung keine Fehler ergeben hatte, darf es die Gesellschafterliste nicht einfach wegen – möglicher – inhaltlicher Fehler löschen.

Dem Gesellschafter bleiben bei einer unrichtigen Gesellschafterliste nur die Eintragung eines Widerspruchs und das Hinwirken auf die Einreichung einer neuen, korrekten Gesellschafterliste.

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