

Liebe Mandantin, lieber Mandant,

auch im vergangenen Monat hat sich rund um Steuern, Recht und Betriebswirtschaft einiges getan. Über die aus unserer Sicht wichtigsten Neuregelungen und Entscheidungen halten wir Sie mit Ihren Mandanteninformationen gerne auf dem Laufenden. Zögern Sie nicht, uns auf einzelne Punkte anzusprechen, wir beraten Sie gerne!

Mit steuerlichen Grüßen

Inhalt

1. Vermietung und Verpachtung: Nachträgliche Schuldzinsen als Werbungskosten?
2. Wann ist der Investitionsabzugsbetrag dem Sonderbetriebsvermögen zuzurechnen?
3. Wohnungseigentum: Ist der Beschluss über einheitliche Rauchmelder ordnungsgemäß?
4. Gewerbepacht: Muss eine Kleinreparaturklausel eine Obergrenze für einzelne Reparatur enthalten?
5. Warum ein Vermieter die Verjährung von Ersatzansprüchen nicht einfach verlängern kann
6. Wandkalender für zuverlässige Fristberechnung nicht ausreichend

1. Vermietung und Verpachtung: Nachträgliche Schuldzinsen als Werbungskosten?

Nachträgliche Schuldzinsen sind nur dann Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, wenn die Schuldzinsen auf Verbindlichkeiten entfallen, die durch den Erlös aus der Veräußerung des damit finanzierten Grundstücks hätten getilgt werden können. Das gilt auch dann, wenn eine mögliche Darlehenstilgung wegen günstiger Darlehenskonditionen und einer Reinvestitionsabsicht in ein neues Vermietungsobjekt nicht vorgenommen wird.

Hintergrund

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

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

und später neue Darlehen aufzunehmen. Das Finanzamt erkannte die geltend gemachten Schuldzinsen nicht als nachträgliche Werbungskosten an.

Entscheidung

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

2. Wann ist der Investitionsabzugsbetrag dem Sonderbetriebsvermögen zuzurechnen?

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

Hintergrund

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

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

Entscheidung

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

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

3. Wohnungseigentum: Ist der Beschluss über einheitliche Rauchmelder ordnungsgemäß?

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

Hintergrund

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

Entscheidung

Die Klage des Eigentümers hatte keinen Erfolg. Die Richter waren vielmehr der Ansicht, dass die Wohnungseigentümergeinschaft den Einbau und die Wartung der Rauchwarnmelder beschließen durfte. Der einheitliche Einbau von Rauchwarnmeldern und deren einheitliche Wartung führen nämlich zu einem hohen Maß an Sicherheit. Zudem kann so gegenüber den Versicherungen nachgewiesen werden, dass die Obliegenheit zum Einbau von Rauchwarnmeldern eingehalten ist.

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

Der Beschluss widerspricht damit nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßer Verwaltung.

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

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

Hintergrund

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

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

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

Entscheidung

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

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

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

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

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

Hintergrund

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

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

Entscheidung

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

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

6. Wandkalender für zuverlässige Fristberechnung nicht ausreichend

Ein Anwalt kann nicht auf eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand hoffen, wenn der zur Berechnung von Fristen verwendete Wandkalender nur schlecht lesbar ist und deshalb eine Frist falsch berechnet wird.

Hintergrund

Nachdem der Kläger mit seiner Klage vor dem Landgericht Amberg gescheitert war, legte sein Anwalt beim Oberlandesgericht Nürnberg Berufung ein. Bei der Berechnung der Frist hatte sich der Anwalt jedoch vertan. Auf dem für die Fristberechnungen herangezogenen Wandkalender war übersehen worden, dass Mariä Himmelfahrt zwar in Amberg ein Feiertag ist, nicht jedoch in Nürnberg. Deshalb war die Berufungsfrist um einen Tag überschritten worden.

Der Antrag auf Wiedereinsetzung in den vorigen Stand hatte keinen Erfolg. Das Oberlandesgericht Nürnberg hielt den Wandkalender für ungeeignet, um daraus Fristen zu berechnen.

Entscheidung

Und auch vor dem Bundesgerichtshof hatte der Anwalt keinen Erfolg. Die obersten Bundesrichter hielten den Wandkalender ebenfalls nicht geeignet für Fristberechnungen.

Der Hinweis in dem Kalender, dass die Feiertagsregelung für Mariä Himmelfahrt nur in Teilen von Bayern gilt, war nicht hinreichend deutlich. Er bestand nämlich nur aus einem winzigen, im Durchmesser maximal einen halben Millimeter großen Sternchen. Der Feiertag war in etwa 2 mm großen Buchstaben namentlich ausgeschrieben und farblich markiert. Der Text, auf den das Sternchen verweist, nämlich der Hinweis, dass der Feiertag nicht bayernweit gilt, stand unten auf dem Kalenderblatt und war ebenfalls nur etwa 2 mm groß. Ein solch unauffälliger Hinweis, insbesondere auf einem Wandkalender, der üblicherweise aus einer größeren Entfernung gelesen wird, konnte deshalb leicht übersehen werden. Daraus ergab sich das erhebliche Risiko, dass bei der Fristberechnung eine Orientierung allein anhand der farblichen Hervorhebung des Tages als Feiertag erfolgte, was sich dann ja auch verwirklicht hat.