

HWS Vogtland GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Bahnhofstraße 12, 08209 Auerbach
Tel.: 03744/ 8303-0
Fax: 03744/ 8303-99



Mandanteninformationen für Unternehmer

März 2018

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. Gewerbebetrieb: Betriebsaufgabe muss ausdrücklich erklärt werden
2. Geerbte Verluste: Darf der Erbe einen Verlustvortrag des Erblassers geltend machen?
3. Was passiert, wenn ein Vorläufigkeitsvermerk in einem Änderungsbescheid nicht wiederholt wird?
4. Wann ein Rückzahlungsanspruch des Jobcenters gegen den Vermieter besteht
5. Ein Flensburger Vermieter kann sich nicht auf den Kieler Mietspiegel berufen
6. Vermieterpfandrecht an Fahrzeugen erlischt und entsteht neu
7. Muss eine Jahresabrechnung Einzelergebnisse auflisten?

1. Gewerbebetrieb: Betriebsaufgabe muss ausdrücklich erklärt werden

Erzielt eine GmbH & Co. KG aus einem ruhenden Gewerbebetrieb gewerbliche Einkünfte und scheidet die Komplementär-GmbH aus, führt dies nicht zu einer Betriebsaufgabe. Auch liegt keine Änderung der Qualifizierung der Einkünfte vor.

Hintergrund

Die A-GmbH war Komplementärin der A-GmbH & Co. KG, aus der sie im Jahr 1982 austrat. Seitdem sind nur noch natürliche Personen Gesellschafter der KG. Im Jahr 1967 errichtete die KG, die bis 1966 als Bauträgerin und Grundstückshändlerin tätig gewesen war, ein Seniorenwohnheim, das sie langfristig vermietete. Nachdem die KG 1967 ihre Bautätigkeit vollständig eingestellt hatte, verwaltete sie nur noch eigenes Grund- und Kapitalvermögen. Im Jahr 2004 wurde das Seniorenwohnheim verkauft.

Das Finanzamt ging davon aus, dass die KG seit 1968 Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielte und stellte diese dementsprechend auch für das Jahr 2003 fest. Die KG war jedoch der Ansicht, dass sie ausschließlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielt hatte, da sie seit 1.1.2003 die Verwaltung fremden Vermögens eingestellt hatte. Dieses hatte die KG dem Finanzamt aber erst 2005 mitgeteilt. Nachdem das Finanzamt nach einer Außenprüfung zunächst von einer Betriebsaufgabe zum 31.12.2003 mit einem entsprechenden Aufgabegewinn ausgegangen war und einen geänderten Ge-

winnfeststellungsbescheid für 2003 erlassen hatte, änderte es nach einem Einwand der KG, dass der Gewerbebetrieb spätestens mit dem Austritt der Komplementär-GmbH in 1982 aufgegeben worden war, den Gewinnfeststellungsbescheid dahingehend, dass kein Aufgabegewinn mehr festgestellt wurde. Das Finanzamt verneinte eine Betriebsaufgabe zum 31.12.2003, da eine Aufgabe nicht rückwirkend erfolgen kann. Dementsprechend lag ein ruhender Gewerbebetrieb mit der Folge gewerblicher Einkünfte vor. Das Finanzgericht folgte dieser Argumentation und wies die Klage ab.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof wies die Revision der KG zurück. Wird eine Betriebsaufgabe nicht eindeutig gegenüber dem Finanzamt erklärt, geht die Rechtsprechung davon aus, dass die Absicht besteht, den Betrieb künftig wieder aufzunehmen. Das gilt zumindest, soweit die Fortsetzung mit den zurückbehaltenen Wirtschaftsgütern objektiv möglich ist.

Da die KG die Aufgabe erst im Jahr 2005 gegenüber dem Finanzamt erklärt hatte, hatte sie den Betrieb als Bauträgerin und Grundstückshändlerin im Jahr 2003 noch nicht aufgegeben. Dieser Erklärung kommt keine steuerliche Rückwirkung zu.

Zwar hatte die KG 1967 ihre Bautätigkeit eingestellt und war danach nicht mehr als Bauträgerin tätig, ihre gesamte wirtschaftliche Tätigkeit hatte sie jedoch nicht eingestellt. Denn für einen Außenstehenden war es nicht erkennbar ausgeschlossen, dass die KG als Eigentümerin des Seniorenwohnheims weiterhin Verkaufsaktivitäten hinsichtlich dieses Objekts entwickeln würde.

Ist ein Gewerbebetrieb nicht aufgegeben, sondern nur unterbrochen, sind die auf der Grundlage dieses unterbrochenen, aber weiterhin fortbestehenden Gewerbebetriebs erzielten Einkünfte solche aus einem ruhenden Gewerbebetrieb.

Nach Ansicht der Richter führte auch der Austritt der Komplementär-GmbH aus der KG in 1982 nicht zu einer Betriebsaufgabe. Die KG erzielte unabhängig vom Eintreten der Komplementär-GmbH gewerbliche Einkünfte aus dem ruhenden Gewerbebetrieb. Die gewerbliche Prägung kann daher durch den Austritt der GmbH nicht weggefallen sein. Es liegt somit keine fiktive Betriebsaufgabe vor.

2. Geerbte Verluste: Darf der Erbe einen Verlustvortrag des Erblassers geltend machen?

Erben können Verluste des Erblassers nicht steuerlich geltend machen. Auch Billigkeitsmaßnahmen kommen hinsichtlich der geerbten steuerlichen Verlustvorträge nicht in Betracht.

Hintergrund

Der Erblasser war zusammen mit seinen Söhnen an einer GmbH & Co. KG als Kommanditist beteiligt. Die Kommanditanteile wurden im Dezember 2008 an eine GmbH veräußert. Zum 31.12.2008 wurden dem Erblasser negative Einkünfte aus Gewerbebetrieb von rund 2.011.000 EUR zugewiesen. 2009 starb der Erblasser. Der Bescheid war deshalb an die Söhne als Rechtsnachfolger adressiert. Nach einer Verrechnung mit positiven Einkünften betrug der festgestellte Verlust Ende 2009 noch rund 1.451.000 EUR. Auch dieser Bescheid wurde an die Söhne adressiert. Im Jahr 2012 beantragten die Söhne, den für ihren Vater festgestellten Verlustvortrag auf sie zu übertragen, da die Verluste allein aus der Übertragung der Kommanditbeteiligung des Vaters resultierten. Darüber hinaus machten die Söhne besondere Umstände, wie zum Beispiel die Pflegebedürftigkeit des Vaters, geltend, sodass ihrer Ansicht nach die Verluste bei den Söhnen im Billigkeitswege zu berücksichtigen sind. Das Einspruchsverfahren hatte jedoch keinen Erfolg.

Entscheidung

Das Finanzgericht wies die Klage zurück und entschied, dass im vorliegenden Fall die Anwendung von Billigkeitsmaßnahmen nicht erforderlich war und auch die Voraussetzungen dafür nicht gegeben waren. Zwar können Erben in seltenen und extrem gelagerten Konstellationen im Wege einer Billigkeitsmaßnahme erreichen, dass der vom Erblasser nicht ausgenutzte Verlust bei der Steuerfestsetzung des Erben berücksichtigt wird. Dies war hier aber nicht der Fall. So war nicht erkennbar, dass die Steuerfestsetzung den Wertungen des Gesetzes zuwiderläuft. Auch lagen die Voraussetzungen für einen Erlass nicht vor. Es war darüber hinaus nicht unbillig, dass der Erbe die Verluste des Erblassers nicht geltend machen konnte.

3. Was passiert, wenn ein Vorläufigkeitsvermerk in einem Änderungsbescheid nicht wiederholt wird?

Setzt das Finanzamt manuell einen Vorläufigkeitsvermerk und wiederholt es diesen in einem späteren Änderungsbescheid nicht ausdrücklich, entfällt dieser Vorläufigkeitsvermerk. Gut für den Steuerpflichtigen: Das Finanzamt kann dann den Steuerbescheid insoweit nach Bestandskraft nicht mehr zu seinen Ungunsten ändern.

Hintergrund

Die Klägerin machte im Jahr 2001 Verluste aus einer selbstständigen Tätigkeit geltend, die im Jahr 2003 schließlich vorläufig anerkannt wurden. Dem entsprechenden Bescheid wurde ein Vorläufigkeitsvermerk wegen der Gewinnerzielungsabsicht der selbstständigen Einkünfte manuell angefügt. Mit Bescheid vom April 2006 änderte das Finanzamt die Steuerfestsetzung des Jahres 2001 wegen eines anderen Vorgangs. In dem neuen Bescheid nahm es dabei lediglich einen Vorläufigkeitsvermerk auf, der allgemein auf anhängige Gerichtsverfahren verwies. Im Rahmen der Veranlagung 2008 kam das Finanzamt zu dem Ergebnis, dass die Klägerin von Beginn an keine Gewinnerzielungsabsicht gehabt hatte. Für das Jahr 2001 erließ es deshalb einen entsprechenden Änderungsbescheid. Die Klägerin ist der Ansicht, dass die Änderung der Einkommensteuerfestsetzung nicht mehr zulässig gewesen war.

Entscheidung

Das Finanzgericht folgte den Argumenten der Klägerin und entschied, dass für eine Änderung des Einkommensteuerbescheids 2001 keine Rechtsgrundlage bestand. Zwar war zunächst eine vorläufige Veranlagung erfolgt. In dem nachfolgenden Änderungsbescheid war jedoch ein abweichender Vorläufigkeitsvermerk aufgenommen worden, der die Unsicherheit bezüglich der Gewinnerzielungsabsicht nicht mehr aufführte. Deshalb war der neue Vorläufigkeitsvermerk an die Stelle des ersten getreten. Eine Änderung wegen der fehlenden Gewinnerzielungsabsicht war nicht mehr möglich gewesen.

Denn aus Sicht des Steuerpflichtigen hatte sich der neue Vorläufigkeitsvermerk als abschließend dargestellt. Anhaltspunkte dafür, dass das Finanzamt nach wie vor die Gewinnerzielungsabsicht als vorläufig ansah, hatten sich für die Klägerin nicht ergeben. Im Übrigen waren einige der Steuerveranlagungen der Folgejahre endgültig ergangen.

4. Wann ein Rückzahlungsanspruch des Jobcenters gegen den Vermieter besteht

Endet ein Mietverhältnis, kann das Jobcenter die Miete, die es nach Ende des Mietverhältnisses versehentlich weiterhin überwiesen hatte, direkt vom Vermieter zurückfordern.

Hintergrund

Die Mieter bezogen Leistungen für Kosten der Unterkunft und Heizung. Das Jobcenter zahlte die Miete direkt an die Vermieter. Das Mietverhältnis endete am 31.7.2014. Trotzdem zahlte das Jobcenter versehentlich auch die Miete für August an die Vermieter. Diese behielten den Betrag ein, weil sie aus dem Mietverhältnis noch Forderungen gegen den Mieter hatten.

Das Jobcenter klagte gegen die Vermieter auf Rückzahlung. Die Vermieter waren dagegen der Ansicht, dass der Anspruch auf Rückzahlung sich gegen den Mieter richtete.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Vermieter den versehentlich gezahlten Betrag an das Jobcenter zurückzahlen müssen.

Mietzahlungen im Rahmen von Sozialleistungen, die unmittelbar an einen Vermieter überwiesen und nach Ende des Mietverhältnisses versehentlich weiterhin an den Vermieter gezahlt wurden, kann das Jobcenter von diesem zurückfordern. Das gilt insbesondere dann, wenn der Vermieter bei Erhalt der Zahlung wusste, dass ihm dieser Betrag wegen der Beendigung des Mietvertrags nicht zustand.

Zwar hatten die Mieter das Jobcenter lediglich angewiesen, die ihnen zustehenden Leistungen direkt an die Vermieter zu zahlen. Trotzdem wird die zu Unrecht geleistete Zahlung nicht im Rahmen der bestehenden Leistungsbeziehungen rückabgewickelt, sondern direkt zwischen dem Jobcenter und den

Vermieter. Die Mieter hatten ihren Antrag durch Vorlage des neuen Mietvertrages bereits vor der strittigen Zahlung widerrufen. Vor allem aber wussten die Vermieter schon bei Erhalt des Geldes, dass ihnen der überwiesene Betrag nicht zustand und somit eine Leistung der Mieter an sie fehlte.

5. **Ein Flensburger Vermieter kann sich nicht auf den Kieler Mietspiegel berufen**

Kiel und Flensburg sind keine Nachbargemeinden. Deshalb kann ein Flensburger Vermieter sich bezüglich einer Mieterhöhung nicht auf den Mietspiegel für die Stadt Kiel berufen.

Hintergrund

Die Vermieterin einer Wohnung in Flensburg verlangte von der Mieterin die Zustimmung zu einer Mieterhöhung. Bezüglich der Mieterhöhung bezog sie sich auf den für die Stadt Kiel im Jahr 2014 erstellten Mietspiegel. Ein Mietspiegel für Flensburg existierte nicht. Die Vermieterin war der Meinung, dass Kiel eine mit Flensburg vergleichbare Nachbargemeinde war und sie sich deshalb auf den Kieler Mietspiegel berufen konnte.

Die Mieterin weigerte sich, der begehrten Mieterhöhung zuzustimmen.

Entscheidung

Das Amtsgericht gab der Mieterin recht und entschied, dass kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorlag. Denn der Mietspiegel der Stadt Kiel ist nicht zur Begründung eines Erhöhungsverlangens für die in der Stadt Flensburg gelegene Wohnung geeignet.

Zwar kann sich ein Vermieter grundsätzlich auf den Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde berufen, wenn für die Gemeinde, in der die Wohnung liegt, kein eigener Mietspiegel existiert. Aber selbst wenn die Städte Kiel und Flensburg vergleichbar sein sollten, war der Kieler Mietspiegel nicht anwendbar, denn Kiel und Flensburg sind keine Nachbargemeinden. Und nur bei Nachbargemeinden kann von einem vergleichbaren Wohnungsmarkt ausgegangen werden.

Flensburg und Kiel verfügen nicht über eine gemeinsame Stadtgrenze. Sie grenzen nicht einmal an denselben Landkreis an. Innerhalb Schleswig-Holsteins gehören die Städte nicht demselben Landesteil an. Flensburg liegt im Landesteil Schleswig, während Kiel im Landesteil Holstein liegt. Luftlinie beträgt die Entfernung zwischen beiden Städten 68 Kilometer, die Fahrzeit mit dem Auto beträgt eine Stunde. Aus diesen Gründen sind Flensburg und Kiel keine Nachbargemeinden.

6. **Vermieterpfandrecht an Fahrzeugen erlischt und entsteht neu**

Hat der Mieter auf dem gemieteten Grundstück Fahrzeuge abgestellt, erlischt mit jeder Fahrt das Vermieterpfandrecht an diesen Fahrzeugen des Mieters – und mit jeder Rückkehr entsteht es neu, wenn das Fahrzeug wieder auf dem Grundstück abgestellt wird.

Hintergrund

Die Mieterin hatte auf dem Grundstück der Vermieterin ein Unternehmen für Rollladen- und Markisenbau betrieben. Nachdem die Mieterin mit den Mietzahlungen in Verzug geraten war, berief sich die Vermieterin im März 2013 auf ihr Vermieterpfandrecht. Im April 2013 wurde über das Vermögen der Mieterin das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Insolvenzverwalter kündigte das Mietverhältnis zum 31.7.2013. Zum Kündigungsstichtag beliefen sich die Forderungen der Vermieterin auf fast 14.000 EUR.

Der Insolvenzverwalter verkaufte verschiedene Gegenstände der Mieterin für insgesamt 13.500 EUR darunter 2 Lkw und ein Anhänger. Die Fahrzeuge waren nachts normalerweise auf dem Grundstück abgestellt. Einen Teil des Erlöses erhielt die Vermieterin, der auf die Fahrzeuge entfallende Erlös blieb hierbei aber unberücksichtigt.

Die Vermieterin war der Ansicht, dass ihr im Hinblick auf ihr Vermieterpfandrecht auch der Erlös für die Fahrzeuge zustand.

Entscheidung

Ob die Vermieterin aufgrund ihres Vermieterpfandrechts eine abgesonderte Befriedigung aus dem Veräußerungserlös der Fahrzeuge verlangen kann, hängt davon ab, ob sich diese bei Insolvenzeröffnung auf dem gemieteten Grundstück befanden.

Soweit ein Vermieterpfandrecht besteht, ist der Vermieter bei Insolvenz des Mieters zur abgesonderten Befriedigung aus den Pfandgegenständen berechtigt.

Der Vermieterin stand an den eingebrachten Sachen der Mieterin ein Vermieterpfandrecht zu. Dieses erstreckte sich auch auf die regelmäßig auf dem Mietgrundstück abgestellten Kraftfahrzeuge der Mieterin. Eingebracht sind alle Sachen, die während der Mietzeit willentlich und wissentlich in die Mieträume oder auf das Mietgrundstück verbracht werden. Ein Kraftfahrzeug, das auf dem vermieteten Grundstück geparkt wird, ist dementsprechend eingebracht, denn seine regelmäßige vorübergehende Einstellung gehört zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

Werden Fahrzeuge, auf die sich das Vermieterpfandrecht erstreckt, im Zuge des regelmäßigen Geschäftsbetriebs vom Grundstück entfernt, erlischt das Vermieterpfandrecht. Es wird erst dann neu begründet, wenn das Fahrzeug wieder auf das Mietgrundstück gefahren wird.

7. Muss eine Jahresabrechnung Einzelergebnisse auflisten?

Die Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft muss keine Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen enthalten. Auch eine Übersicht aller Hausgeldrückstände ist nicht erforderlich. Deshalb ist eine Abrechnung, die diese Übersichten nicht enthält, nicht anfechtbar – selbst wenn sie der Verwalter angekündigt hatte.

Hintergrund

Im Vorfeld einer Wohnungseigentümersammlung übersendete der Verwalter die Abrechnungen an die Eigentümer und wies auf die Anlagen "Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände" hin. Tatsächlich lagen diese Anlagen aber nicht bei. In der Eigentümersammlung genehmigten die Wohnungseigentümer die Jahresabrechnungen für die Jahre 2012 und 2013.

Da bis zur Beschlussfassung die angekündigte Übersicht für das Jahr 2012 nicht und für das Jahr 2013 nicht fehlerfrei vorlag, hatte ein Wohnungseigentümer die Genehmigungsbeschlüsse angefochten.

Entscheidung

Die Klage hatte keinen Erfolg. Denn die Genehmigung der Jahresabrechnung ist nicht deshalb unwirksam, weil den Wohnungseigentümern bei der Beschlussfassung die "Übersicht über die Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen und Ausweis der Rückstände" nicht bzw. in einer fehlerhaften Fassung vorlag. Eine solche Übersicht ist nicht notwendiger Bestandteil der Jahresabrechnung. Vielmehr stellt sie eine freiwillige Leistung des Verwalters dar.

Eine Übersicht der Abrechnungsergebnisse aller Wohnungen ist zwar zweckmäßig. Der Informationswert einer solchen Übersicht ist jedoch gering. Ein Wohnungseigentümer kann bereits aus seiner Einzelabrechnung erkennen, nach welchem Verteilungsschlüssel der Verwalter die Gesamtkosten verteilt hat. Er kann davon ausgehen, dass der Verteilungsschlüssel in den anderen Einzelabrechnungen konsequent angewendet wurde.

Auch Beitragsrückstände sind kein notwendiger Bestandteil einer Jahresabrechnung. Diese ist auf die Abrechnung der Kosten des abgelaufenen Wirtschaftsjahres unter Berücksichtigung der von den Eigentümern geleisteten Vorschüsse beschränkt.

Aufgabe der Jahresabrechnung ist es auch, nicht aufzuzeigen, ob die im Abrechnungsjahr entstandenen Kosten durch die laufenden Hausgeldzahlungen gedeckt werden. Ein Vermögensstatus ist weder Gegenstand der Jahresabrechnung noch des Genehmigungsbeschlusses. Für eine laufende Kostendeckung sorgt vornehmlich der Wirtschaftsplan. In diesem müssen Hausgeldzahlungen festgelegt werden, die es der Verwaltung ermöglichen, die voraussichtlich entstehenden Kosten zu begleichen.