

HWS Vogtland GmbH

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



Mandanteninformationen für GmbH-GF/ Gesellschafter

Juli 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. Managementbeteiligung als notwendiges Betriebsvermögen eines selbständigen Managers
2. Betrug mit Blockheizkraftwerken: Ist der Verlust abziehbar?
3. Wann sind GmbH-Anteile als notwendiges Betriebsvermögen zu beurteilen?
4. Darf eine Miteigentümergeinschaft an einen Miteigentümer vermieten?
5. Wohnungseigentum: Im Sanierungsbeschluss muss beauftragtes Unternehmen genannt sein
6. Schadhafte Gemeinschaftseigentum muss saniert werden

1. **Managementbeteiligung als notwendiges Betriebsvermögen eines selbstständigen Managers**

Verkauft ein selbstständiger Unternehmensberater eine von ihm gehaltene Managementbeteiligung, stellt sich die Frage, ob der Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf dieser GmbH-Anteile zu Einkünften aus selbstständiger Arbeit führt. Das Finanzgericht Baden-Württemberg hat eine Antwort parat.

Hintergrund

Ein Unternehmensberater hatte sich über 2 Vorratsgesellschaften, der E-Holding GmbH und E-GmbH, am Erwerb einer Unternehmensgruppe beteiligt. Mit der E-Holding-GmbH, in der er als Geschäftsführer und Beirat eingesetzt war, schloss er einen Beratervertrag. In der E-GmbH sollte er als Aufsichtsrat tätig sein.

Parallel gründete er mit seiner Ehefrau und seiner Tochter eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die sich im Rahmen einer Kapitalerhöhung an der E-Holding-GmbH beteiligte. Im Jahr 2010 veräußerten sämtliche Gesellschafter der Holding ihre Anteile. Die GbR erhielt die entsprechenden Kaufpreiszahlungen in den Jahren 2012 bis 2014.

Entscheidung

Das Finanzgericht entschied, dass die Einräumung der Beteiligung u. a. wegen der damit verbundenen Chance auf Erzielung einer außergewöhnlich hohen Rendite als eine zusätzliche erfolgsabhängige

Vergütung für die selbstständige Beratungstätigkeit anzusehen und daher durch die Einkünfte aus selbstständiger Arbeit veranlasst war.

Die Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft gehörte zum notwendigen Betriebsvermögen des Freiberuflers, da sie als Hilfstätigkeit zur freiberuflichen Tätigkeit anzusehen war, die der selbstständigen Betätigung nicht wesensfremd war.

2. **Betrug mit Blockheizkraftwerken: Ist der Verlust abziehbar?**

Ist eine Investition auf die Erzielung gewerblicher Einkünfte gerichtet, sind die Aufwendungen als vorweggenommene Betriebsausgaben abziehbar. Das gilt auch dann, wenn sie durch Betrug veranlasst war und der Erwerb nicht existierender Blockheizkraftwerke finanziert wurde.

Hintergrund

A bestellte in 2010 3 Blockheizkraftwerke und zahlte an die Verkäuferin X bereits vorab den Kaufpreis von insgesamt mehr als 150.000 EUR. 2 Blockheizkraftwerke hätten im Namen und auf Rechnung des A durch ein mit der Verkäuferin verbundenes Unternehmen betrieben werden sollen ("Verwaltungsvertragsmodell"). Das dritte Blockheizkraftwerk verpachtete A auf 10 Jahre an X, die dieses selbst betreiben sollte ("Verpachtungsmodell"). Tatsächlich wurden die Blockheizkraftwerke weder geliefert noch in Betrieb genommen. Die Verantwortlichen der X-Gruppe hatten nie beabsichtigt, die Blockheizkraftwerke zu liefern und zu betreiben. Im März 2011 wurde das Insolvenzverfahren über das Vermögen der X und weiterer Unternehmen der X-Gruppe eröffnet.

A erklärte für 2010 bis 2012 Verluste aus Gewerbebetrieb, die sich u. a. aus Schuldzinsen, Absetzung für Abnutzung und gezahlten Vorsteuern zusammensetzten. Das Finanzamt vertrat dagegen die Auffassung, dass es sich bei den Investitionen nicht um einen Gewerbebetrieb, sondern um Kapitalanlagen handelte. Das Finanzgericht gab der Klage im Wesentlichen statt.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof stufte das Verwaltungsvertragsmodell ebenfalls als gewerblich ein.

Bei der Beurteilung der Einkunftsart als gewerblich ist auf die Sicht des Steuerpflichtigen im Hinblick auf eine künftige Einkunftserzielung abzustellen. Dementsprechend waren die Aufwendungen des A auf die Aufnahme einer gewerblichen Tätigkeit gerichtet. Denn als Eigentümer der Blockheizkraftwerke und aufgrund der Erträge aus der Stromeinspeisung mit dem entsprechenden Verlustrisiko trug er ein hohes Unternehmerrisiko. Für die Unternehmerinitiative sprechen seine Auskunfts- und Kontrollrechte gegenüber dem Verwalter sowie sein Recht, den Verwaltervertrag bereits nach 2 Jahren zu kündigen. Dabei ist es unerheblich, dass die Vertragspartner betrügerisch agierten. Denn A war gutgläubig und handelte nach Vorgabe der geschlossenen Verträge.

Eine Kapitalüberlassung gegen eine erfolgsabhängige Vergütung kann nur dann als partiarisches Darlehen beurteilt werden, wenn dem Darlehensgeber ein Anspruch auf Rückzahlung des hingegebenen Geldes zusteht und keine Verlustbeteiligung vereinbart ist. Aus der Gesamtbetrachtung der Zahlungsströme ergibt sich ein so geringer Betrag, dass es für die Richter fernliegend erschien, darin die Vereinbarung einer Darlehensrückzahlung zu sehen.

Bezüglich des Vertragsverwaltungsmodells konnte nicht ausgeschlossen werden, dass dieses von Seiten der X-Gruppe zumindest auch darauf gerichtet war, dem A wenigstens in der Anfangsphase die Möglichkeit zu bieten, Verluste oberhalb der Nichtaufgriffsgrenze von 10 % des von ihm eingesetzten Eigenkapitals zu erzielen und diese mit anderen Einkünften zu verrechnen. Da ein entsprechender Feststellungsbescheid fehlt, konnte der Bundesfinanzhof nicht abschließend entscheiden.

3. **Wann sind GmbH-Anteile als notwendiges Betriebsvermögen zu beurteilen?**

Gründet der Gesellschafter-Geschäftsführer einer Familien-GmbH ein Einzelunternehmen und unterstützt die GmbH dieses in den ersten Jahren, gehören die GmbH-Anteile des Einzelunternehmens zum notwendigen Betriebsvermögen. Die Folge: Werden die Anteile später verschenkt, müssen die entstandenen stillen Reserven als Entnahmegewinn versteuert werden.

Hintergrund

Der Gesellschafter-Geschäftsführer einer Familien-GmbH gründete ein Einzelunternehmen. In diesem führte er einen von der GmbH unentgeltlich übernommenen Geschäftszweig fort. Das Einzelunternehmen erhielt in der Anfangsphase Unterstützung durch die GmbH und durfte insbesondere Räume der GmbH nutzen, Personal übernehmen, Waren über die GmbH bestellen und ein ungesichertes Darlehen aufnehmen.

Einige Jahre später verschenkte der Einzelunternehmer seine GmbH-Anteile an Angehörige. Das Finanzamt versteuerte einen Entnahmegewinn.

Entscheidung

Die Klage gegen die Versteuerung hatte keinen Erfolg. Nach Ansicht des Finanzgerichts waren die Anteile an der GmbH wegen der Bedeutung für den Betrieb des Einzelunternehmens als notwendiges Betriebsvermögen anzusehen. Denn in den Anfangsjahren waren die Geschäftsbeziehungen zu der GmbH weit über fremdübliche Handelsbeziehungen hinausgegangen.

Zumindest lag gewillkürtes Betriebsvermögen vor, weil der Einzelunternehmer die von einer frühen Betriebsprüfung verlangte Bilanzierung der Anteile in späteren Jahren fortgeführt hatte. Das Fortführen einer von der Betriebsprüfung verlangten Bilanzierung konnte im vorliegenden Fall die Eigenschaft als gewillkürtes Betriebsvermögen begründen.

4. Darf eine Miteigentümergeinschaft an einen Miteigentümer vermieten?

Eine Miteigentümergeinschaft darf gemeinschaftliche Räume an eines ihrer Mitglieder vermieten. Der Bundesgerichtshof bejahte nicht nur das wirksame Zustandekommen eines Mietverhältnisses, sondern hatte auch kein Problem damit, dass der Miteigentümer daran sowohl auf Mieterseite als auch auf Vermieterseite beteiligt war.

Hintergrund

Eine Grundstücksgemeinschaft bestand aus mehreren Mitgliedern. Mit einer an ihr zu 1/6 beteiligten Miteigentümerin und ihrem Ehemann, der nicht an der Gemeinschaft beteiligt war, schloss die Gemeinschaft im Jahr 2009 einen Vertrag. Danach mieteten die Miteigentümerin und ihr Ehemann von der Grundstücksgemeinschaft auf unbestimmte Zeit eine in dem Mehrfamilienhaus gelegene 6-Zimmer-Wohnung mit 215 qm. Der Mietpreis betrug monatlich 900 EUR inklusive Betriebskosten und zuzüglich Heizkostenvorauszahlungen.

2014 erbt die Miteigentümerin einen weiteren Miteigentumsanteil von 1/3. Damit hielt sie insgesamt die Hälfte der Miteigentumsanteile an dem Grundstück.

Nach dem Tod eines weiteren Miteigentümers erwarb eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts dessen Anteil von 1/3. Die Gesellschaft war der Meinung, dass der Mietvertrag ihr gegenüber mangels Eintragung im Grundbuch unwirksam war und kündigte einen Antrag auf Teilungsversteigerung an. Im Mai 2016 erklärte die Gesellschaft zudem die Kündigung des Mietvertrags.

Die Miteigentümerin und ihr Ehemann waren dagegen der Ansicht, dass der Mietvertrag wirksam war und immer noch ist. Sie begeherten die Feststellung, dass das Mietverhältnis weder durch den Erwerb des Miteigentumsanteils von 1/3 durch die Gesellschaft noch durch deren Kündigungserklärung beendet wurde.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Mietvertrag bestand und immer noch besteht und Gültigkeit hat.

Zwischen der Miteigentümerin und ihrem Ehemann auf Mieterseite und der Miteigentümergeinschaft auf Vermieterseite war 2009 ein Mietvertrag über die Wohnung zustande gekommen. Unschädlich war dabei, dass die Miteigentümerin auf beiden Seiten an dem Vertrag beteiligt war. Die Wirksamkeit eines solchen Mietvertrags wurde dadurch nicht infrage gestellt.

Die 2009 getroffene Vereinbarung stellte nicht bloß eine gemeinschaftsrechtliche Regelung über die Verwaltung und Benutzung des gemeinschaftlichen Grundstücks dar. Für einen Mietvertrag spricht, dass ein Entgelt vereinbart war. Auf die Höhe des vereinbarten Entgelts kam es nicht an. Insbesondere musste es nicht der Marktmiete entsprechen, sondern konnte auch niedriger sein. Auch die Tatsache,

dass ein gängiges Mietvertragsformular verwendet wurde, sprach für einen Mietvertrag, ebenso der Umstand, dass mit dem Ehemann der Miteigentümerin eine an dem Grundstück nicht beteiligte Person einbezogen wurde.

In diesen zwischen der Miteigentümerin und den damaligen Mitgliedern der Miteigentümergeinschaft abgeschlossenen Mietvertrag trat die Gesellschaft durch den Erwerb des Anteils neben den verbleibenden Miteigentümern auf Vermieterseite ein. Denn der Erwerber vermieteten Wohnraums tritt nach der gesetzlichen Regelung anstelle des Vermieters in den Mietvertrag ein.

Zwar wirkt eine von den Miteigentümern eines Grundstücks getroffene Regelung über die Verwaltung und Benutzung gegen den Sondernachfolger eines Miteigentümers nur, wenn sie als Belastung des Anteils im Grundbuch eingetragen ist. Eine solche Eintragung im Grundbuch war hier jedoch nicht erforderlich, da es sich bei der Vereinbarung von 2009 nicht schwerpunktmäßig um eine Verwaltungs- und Benutzungsregelung handelte.

Unter dem Strich war das Mietverhältnis weder durch den Erwerb des Miteigentumsanteils durch die Gesellschaft noch durch die von der Gesellschaft ausgesprochene Kündigung beendet worden.

5. **Wohnungseigentum: Im Sanierungsbeschluss muss beauftragtes Unternehmen genannt sein**
Beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft, dass Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden, muss aus dem Beschluss hervorgehen, welches Unternehmen den Auftrag bekommt. Nicht ausreichend ist, wenn die bei der Abstimmung anwesenden Eigentümer zwar wissen, welche Firma den Auftrag erhalten soll, diese aber nicht aus dem Beschluss oder Protokoll hervorgeht.

Hintergrund

In einer Wohnungseigentumsanlage sollte die Heizungsanlage saniert werden. Das Auftragsvolumen betrug ca. 450.000 EUR. Aufgrund einer Ausschreibung reichten 4 Fachunternehmen jeweils ein Leistungsverzeichnis ein.

Mit der Einladung zu einer Eigentümerversammlung informierte die Verwaltung die Eigentümer über die Ergebnisse der Sanierungsplanung und kündigte an, dass einer der Inhaber der ausführenden Firmen in der Versammlung anwesend sein wird. In der Eigentümerversammlung wurde dieses Unternehmen als diejenige Firma vorgestellt, die die Sanierung federführend durchführen sollte. Die Eigentümer fassten sodann mit Stimmenmehrheit einen Beschluss zur Durchführung der Sanierung. Das Unternehmen wurde in dem Beschluss jedoch nicht genannt. In einem weiteren Beschluss trafen die Eigentümer Regelungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme durch eine Sonderumlage bzw. eine Kreditaufnahme.

Gegen diese Beschlüsse erhob ein Wohnungseigentümer Anfechtungsklage.

Entscheidung

Mit seiner Klage hatte der Wohnungseigentümer Erfolg. Das Gericht entschied, dass dem Beschluss über die Sanierung der Heizungsanlage die hinreichende Bestimmtheit fehlte, sodass er nicht den Grundsätzen ordnungsgemäßen Verwaltung entsprach.

Bei Maßnahmen der Instandhaltung oder Instandsetzung muss hinreichend bestimmt sein, welche konkreten Maßnahmen vorgenommen werden sollen, auch wenn der Sanierungsumfang nicht exakt feststeht. Es müssen die Grundfragen der Art und Weise der Durchführung (Umfang, Finanzierung, Ablauf, Kostenanschläge) geregelt werden.

Der angefochtene Sanierungsbeschluss nahm zwar auf das Planungskonzept Bezug, es fehlte allerdings die Festlegung, welche der Firmen, die ein Angebot abgegeben hatten, die Arbeiten ausführen soll. Dies ergab sich weder ausdrücklich aus dem Beschluss noch dem sonstigen Protokollinhalt oder den Erläuterungen im Einladungsschreiben. Die Tatsache, dass den in der Versammlung anwesenden Eigentümern klar war, welche Firma die Arbeiten durchführen sollte, reichte nicht aus, um dem Beschluss die erforderliche Bestimmtheit zu verleihen. Es war nicht für jedermann, insbesondere für eventuelle Rechtsnachfolger der Eigentümer ohne Weiteres erkennbar, an welches Unternehmen der Auftrag erteilt werden sollte.

Auch der Beschluss über die Finanzierung der Maßnahme widersprach ordnungsgemäßer Verwaltung, weil wesentliche Rahmenbedingungen für eine Kreditaufnahme nicht enthalten waren. Ohne einen wirksamen Beschluss über die Finanzierung konnte die gesamte Maßnahme nicht durchgeführt werden.

6. **Schadhaftes Gemeinschaftseigentum muss saniert werden**

Die Wohnungseigentümergeinschaft muss dafür sorgen, dass Gemeinschaftseigentum sich in einem solchen Zustand befindet, dass die Wohnungseigentümer ihr Sondereigentum bestimmungsgemäß nutzen können. Deshalb müssen Feuchtigkeitsschäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums saniert werden.

Hintergrund

Das Gebäude der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft bestand aus 12 Wohnungen und 3 Teileigentumseinheiten. Die in der Teilungserklärung als "Laden" bzw. "Büro" bezeichneten Teileigentumseinheiten befanden sich im Souterrain und wurden als Naturheilpraxis, Künstleragentur und Kommunikationsagentur genutzt. Die Innen- und Außenwände dieser Einheiten wiesen massive Durchfeuchtungen auf. 2 Gutachten ergaben dieselben Schadensursachen, nämlich eine fehlende außenseitige Sockelabdichtung, eine fehlende Horizontalsperre und im Mauerwerk eingelagerte Salze."

In einer Eigentüerversammlung im März 2015 wurde ein Antrag der Teileigentümer, die Beseitigung der Feuchtigkeitsschäden zu beschließen, mehrheitlich abgelehnt, ebenso ein Antrag, das Mauerwerk abzudichten. Mit Mehrheit wurde dagegen beschlossen, ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen.

Die Eigentümer der Teileigentumseinheiten haben die Beschlüsse angefochten.

Entscheidung

Die Klage der Eigentümer hatte Erfolg. Das Gericht entschied, dass die Wohnungseigentümer zur Sanierung des Gemeinschaftseigentums verpflichtet waren. Es widersprach ordnungsmäßiger Verwaltung, die erforderliche Sanierung mit den angefochtenen Beschlüssen weiter zu verzögern.

Das gemeinschaftliche Eigentum muss grundsätzlich jedenfalls in einem solchen baulichen Zustand sein, dass das Sondereigentum zu dem in der Teilungserklärung vorgesehenen Zweck genutzt werden kann. Wenn das Gemeinschaftseigentum gravierende bauliche Mängel aufweist, die die zweckentsprechende Nutzung von Wohnungs- oder Teileigentumseinheiten erheblich beeinträchtigen oder sogar ausschließen, ist eine sofortige Instandsetzung zwingend erforderlich. Dann können einzelne Wohnungseigentümer die Sanierung verlangen.

Solche Mängel lagen hier vor. Die Ursache der massiven Durchfeuchtungen bestand in einer fehlenden Abdichtung des Gebäudes und damit im Gemeinschaftseigentum. Somit ist die Sanierung Aufgabe aller Eigentümer. Ein Anspruch auf Sanierung entfiel auch nicht deshalb, weil die Einheiten im Souterrain eines Altbaus liegen.

Die Sanierung war den übrigen Eigentümern zuzumuten. Auch wenn die erforderlichen Kosten hoch waren, standen sie nicht völlig außer Verhältnis zum erzielbaren Nutzen. Zudem gibt es ohnehin keine "Opfergrenze" für einzelne Eigentümer.