

## Mandanteninformationen für Unternehmer und Freiberufler

---

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. Entfernungspauschale: Unfallkosten sind mit abgegolten
2. Beiträge zur Berufshaftpflichtversicherung: Bei angestelltem Rechtsanwalt kein Arbeitslohn
3. Betreutes Wohnen: Wann liegt ein Gewerbebetrieb vor?
4. Wann liegen umsatzsteuerfreie Betreuungsleistungen vor?
5. Umsatzsteuer: Postdienstleistungen sind nur bei Zustellung an allen Werktagen steuerfrei
6. Wie wirkt sich eine Forderungsabtretung auf den Veräußerungspreis aus?
7. Darf die Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre auch durch den Rechtsnachfolger geltend gemacht werden?
8. Wann Säumniszuschläge erlassen werden können
9. Achtung, wenn der Vorläufigkeitsvermerk ersetzt und eingeschränkt wird
10. Nutzungsausfallentschädigung ist Betriebseinnahme auch bei teilweise privater Nutzung
11. Trotz Sicherheitsbedenken: Elektronische Steuererklärung ist Pflicht
12. Wann eine doppelte Absetzung für Abnutzung (AfA) möglich ist
13. Betriebskostenpauschale: Auch ein überhöhter Wasserverbrauch des Mieters ist abgegolten
14. Mieter verursacht Schaden: Kündigung kann rechters sein

### 1. **Entfernungspauschale: Unfallkosten sind mit abgegolten**

**Mit der Entfernungspauschale sind grundsätzlich sämtliche Aufwendungen abgegolten, die einem Arbeitnehmer auf dem Weg zur Arbeit bzw. nach Hause entstehen. Deshalb können die Kosten eines Unfalls und unfallbedingte Krankheitskosten nicht zusätzlich steuerlich geltend gemacht werden.**

#### **Hintergrund**

Die Klägerin hatte auf der Fahrt zur Arbeit mit ihrem Auto einen Unfall. Danach klagte sie über Schmerzen im Kopf- und Nackenbereich. Die Reparaturkosten für das Fahrzeug beliefen sich auf ca. 7.000 EUR. Sowohl die Behandlungskosten als auch die Kosten der Reparatur bekam die Klägerin nur zum Teil erstattet. Die verbleibenden Kosten machte sie in ihrer Steuererklärung geltend. Das

Finanzamt erkannte zwar die Reparaturkosten für das Fahrzeug als Werbungskosten an, nicht dagegen die Krankheitskosten.

### **Entscheidung**

Die Klage hatte beim Finanzgericht keinen Erfolg. Denn nach Auffassung der Richter deckt die Entfernungspauschale nach dem ausdrücklichen Wortlaut des Gesetzes sämtliche Aufwendungen ab, die durch die Wege zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte entstehen. Dazu gehören auch die außergewöhnlichen Kosten, die z. B. bei einem Unfall entstehen. Deshalb kommt eine steuerliche Berücksichtigung der Behandlungskosten nicht infrage. Aus diesem Grund hätte das Finanzamt die Reparaturkosten für das Fahrzeug ebenfalls nicht berücksichtigen dürfen.

2. **Beiträge zur Berufshaftpflichtversicherung: Bei angestelltem Rechtsanwalt kein Arbeitslohn**  
**Schließt eine Rechtsanwalts-GbR im eigenen Namen und auf eigene Rechnung eine Berufshaftpflichtversicherung ab und erstreckt sich der Versicherungsschutz auch auf die angestellten Rechtsanwälte, führt dies nicht zu Arbeitslohn.**

### **Hintergrund**

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

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

### **Entscheidung**

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

In anderen Fällen hatte der Bundesfinanzhof bereits entschieden, dass der Erwerb des eigenen Haftpflichtversicherungsschutzes durch eine Rechtsanwalts-GmbH zu keinem lohnsteuerlich erheblichen Vorteil bei den Arbeitnehmern führt, da sie damit ihre eigene Berufstätigkeit versichert. Zu dem gleichen Ergebnis kam der Bundesfinanzhof bei einer Betriebshaftpflichtversicherung eines Krankenhauses. Die Mitversicherung der angestellten Klinikärzte ist keine Gegenleistung für die Beschäftigung, auch wenn die Ärzte keine eigene Haftpflichtversicherung abschließen müssen.

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

3. **Betreutes Wohnen: Wann liegt ein Gewerbebetrieb vor?**

**Werden Wohnungen im Rahmen des sog. betreuten Wohnens vermietet, sind die Erträge keine Einnahmen aus Gewerbebetrieb, sondern sind als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung zu qualifizieren. Das gilt auch, wenn von dem Vermieter zusätzlich unterstützende Leistungen für die altersadäquate Wohnungsnutzung der Mieter erbracht werden.**

### **Hintergrund**

Die Klägerin, eine GmbH & Co. KG, erzielte Erträge aus der Vermietung einer Seniorenwohnanlage in der Form des sog. betreuten Wohnens. Die Mieter schlossen einen Betreuungsvertrag mit Grundleistungen mit der X-GmbH ab. Die Klägerin setzte die Mieteinnahmen als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung an. Das Finanzamt behandelte diese jedoch als gewerbliche Einkünfte, da der Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung überschritten wurde.

## **Entscheidung**

Das Finanzgericht urteilte zugunsten der Klägerin und entschied, dass diese nicht gewerblich tätig ist. Ein Gewerbebetrieb liegt vor, wenn wegen nicht üblicher Sonderleistungen des Vermieters von einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb (Hotel, Fremdenpension) auszugehen ist. Erbringt ein Dritter zusätzliche Leistungen, sind diese dem Vermieter nur dann zuzurechnen, wenn sie der Dritte aufgrund eines Geschäftsbesorgungsvertrags für den Vermieter erbracht hat.

Zwar müssen im vorliegenden Fall die Mieter die Grundleistungen der X-GmbH in Anspruch nehmen. Dies reicht allerdings nicht aus, um die Tätigkeit der Klägerin als gewerblich zu qualifizieren. Im Ergebnis führen bloße unterstützende Leistungen für die altersadäquate Wohnungsnutzung der Mieter nicht zu einer Gewerblichkeit der Vermietung.

### **4. Wann liegen umsatzsteuerfreie Betreuungsleistungen vor?**

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

#### **Hintergrund**

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

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

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

#### **Entscheidung**

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

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

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

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

### **5. Umsatzsteuer: Postdienstleistungen sind nur bei Zustellung an allen Werktagen steuerfrei Keine umsatzsteuerfreien Universaldienstleistungen liegen vor, wenn ein Unternehmer nur an 5 Arbeitstagen pro Woche Post zustellt.**

#### **Hintergrund**

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

BZSt jedoch ab. Die Zustellungen an nur 5 Werktagen genühten nicht. Das Finanzgericht entschied, dass Postuniversaldienstleistungen nur gegeben sind, wenn Sendungen an 6 Werktagen pro Woche zugestellt werden.

### **Entscheidung**

Auch vor dem Bundesfinanzhof hatte P keinen Erfolg.

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

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

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

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

### **Hintergrund**

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

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

### **Entscheidung**

Die Klage hatte vor dem Finanzgericht keinen Erfolg.

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

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

## **7. Darf die Verteilung von Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre auch durch den Rechtsnachfolger geltend gemacht werden?**

**Verteilt ein Nießbraucher größere Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre, kann nach Beendigung des Nießbrauchs nicht der Eigentümer die verbliebenen Aufwendungen geltend machen, sondern nur der Nießbraucher.**

### **Hintergrund**

Die Mutter übertrug auf ihre Tochter das Eigentum an einem vermieteten Grundstück unter Vereinbarung eines lebenslänglichen Nießbrauchsrechts. Die Lasten des Grundstücks trug die Mutter. Diese ließ eine neue Heizungsanlage (2010) und neue Fenster (2011) einbauen. Das Finanzamt verteilte auf ihren Antrag die hieraus resultierenden Werbungskosten auf 3 Jahre bei den Einkünften der Mutter aus Vermietung und Verpachtung. Im Jahr 2012 wurde der Nießbrauch vorzeitig aufgehoben. Jetzt erzielte die Tochter die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Sie machte den

von der Mutter noch nicht in Anspruch genommenen Teil des Erhaltungsaufwands als Werbungskosten geltend. Dies lehnte das Finanzamt ab.

### **Entscheidung**

Das Finanzgericht wies die Klage der Tochter ab. Sie kann die von ihrer Mutter getragenen Erhaltungsaufwendungen nicht als Werbungskosten geltend machen. Zum einen fehlt es an einer Rechtsgrundlage, zum anderen kann der Einzelrechtsnachfolger nicht automatisch die steuerlichen Vergünstigungen seines Vorgängers weiterführen. Eine Fortführung der Absetzung für Abnutzung durch den Rechtsnachfolger ist zwar im Gesetz vorgesehen, dies gilt aber nicht für die Verteilung größerer Erhaltungsaufwendungen. Anders als bei Anschaffungskosten, bei denen zwingend eine Verteilung im Rahmen der Absetzung für Abnutzung vorgesehen ist, geschieht die Verteilung größeren Erhaltungsaufwands auf mehrere Jahre freiwillig.

## **8. Wann Säumniszuschläge erlassen werden können**

**Ist dem Steuerpflichtigen die rechtzeitige Zahlung seiner Steuern nicht möglich, ist die Erhebung von Säumniszuschlägen, um Druck zur Zahlung auszuüben, sinnlos und deshalb unbillig.**

### **Hintergrund**

Der Kläger erzielte steuerpflichtige Umsätze. Er tilgte die festgesetzten Umsatzsteuern jedoch erst nach Rückstandsanzeigen und Mietpfändungen. Insgesamt entstanden Säumniszuschläge von insgesamt 141.422 EUR. Diese wollte der Kläger wegen persönlicher bzw. sachlicher Unbilligkeit hälftig erlassen haben.

Das Finanzamt lehnte dies ab, insbesondere weil ein Erlass aus persönlichen Billigkeitsgründen nur den weiteren Gläubigern zugutekommt und ein Erlass aus sachlichen Gründen nicht möglich ist, da der Kläger noch keinen Insolvenzantrag gestellt hatte.

### **Entscheidung**

Nach Ansicht des Gerichts kommt aus den vom Finanzamt genannten Gründen ein Erlass der Säumniszuschläge aus persönlichen Billigkeitsgründen nicht in Betracht.

Ein sachlicher Billigkeitsgrund für den Erlass von Säumniszuschlägen könnte hier aber vorliegen, wenn beim Kläger Überschuldung oder Zahlungsunfähigkeit vorgelegen hat. Dies muss für den gesamten Säumniszeitraum geprüft werden und nicht nur für die Fälligkeitszeitpunkte der Steuerforderungen.

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

## **9. Achtung, wenn der Vorläufigkeitsvermerk ersetzt und eingeschränkt wird**

**Wird ein Vorläufigkeitsvermerk in einem Änderungsbescheid im Vergleich zum Ursprungsbescheid eingeschränkt, heißt es aufgepasst: Denn durch den neuen Vorläufigkeitsvermerk werden die dadurch nicht mehr erfassten Punkte des Änderungsbescheids bestandskräftig.**

### **Hintergrund**

Das Finanzamt erklärte die Veranlagungen für A für vorläufig wegen ungewisser Tatsachen betreffend dessen Kapitalerträge und Nichtberücksichtigung pauschaler Werbungskosten und Höhe des Grundfreibetrags. Später wurde der Bescheid geändert und enthielt nun Vorläufigkeitspunkte bzgl. pauschaler Werbungskosten und des Grundfreibetrags. Der Bescheid enthielt jedoch keinen Vorläufigkeitsvermerk mehr und auch keinen Hinweis auf die Aufhebung des Vorläufigkeitsvermerks hinsichtlich des Ansatzes der Einkünfte aus Kapitalvermögen. Nach endgültiger Ermittlung der Kapitalerträge stellte A den Antrag auf Änderung der Bescheide zu seinen Gunsten, was das Finanzamt jedoch ablehnte. Denn die Bescheide seien in diesem Punkt nicht mehr vorläufig.

### **Entscheidung**

Der Bundesfinanzhof hob das Urteil des Finanzgerichts, das der Klage des A noch stattgegeben hatte, auf und wies die Klage ab.

Setzt das Finanzamt die Steuer vorläufig festgesetzt, bleibt der Vorläufigkeitsvermerk bis zu seiner ausdrücklichen Aufhebung wirksam. Eine stillschweigende Aufhebung des Vorläufigkeitsvermerks ist zwar ausgeschlossen. Keine stillschweigende Aufhebung des Vorläufigkeitsvermerks, sondern eine inhaltlich neue Bestimmung liegt dagegen vor, wenn einem Änderungsbescheid ein im Verhältnis zum ein inhaltlich eingeschränkter Vorläufigkeitsvermerk beigefügt wird. Damit wird der Umfang der Vorläufigkeit gegenüber dem ursprünglichen Bescheid geändert und im Änderungsbescheid abschließend umgeschrieben.

Dementsprechend kann der Änderungsbescheid nicht mehr geändert werden. Denn hinsichtlich der Höhe der Kapitaleinkünfte enthält er keinen Vorläufigkeitsvermerk mehr.

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

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

##### **Hintergrund**

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

##### **Entscheidung**

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

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

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

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

##### **Hintergrund**

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

##### **Entscheidung**

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

#### 12. **Wann eine doppelte Absetzung für Abnutzung (AfA) möglich ist**

**Werden ein Betrieb und Miteigentumsanteile von Ehegatten auf den Sohn übertragen, darf dieser vom Miteigentumsanteil eine Absetzung für Abnutzung (AfA) vornehmen. Eine Buchwertfortführung ist nicht erforderlich.**

##### **Hintergrund**

Der Sohn S erhielt zum 31.12.1993 von seinem Vater V ein Einzelunternehmen unentgeltlich übertragen. Ebenfalls übertrugen V und die Mutter M dem S 2 Grundstücke, deren Miteigentümer sie zur Hälfte waren. V buchte nach Verständigung mit dem Finanzamt den hälftigen Grund und Boden erfolgsneutral aus. Die auf den Miteigentumsanteil der M entfallenden Gebäudeherstellungskosten wurden als immaterielle Wirtschaftsgüter behandelt. Die AfA wurde nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren vorgenommen. Der Restbuchwert betrug zum 31.12.1993 200.000 EUR.

S bewertete die Anteile der M an den Gebäudewerten zum 1.1.1994 mit 1,3 Mio. EUR. Von diesen Teilwerten nahm er die AfA vor. Das Finanzamt war jedoch der Ansicht, dass S zur Buchwertfortführung verpflichtet ist.

#### **Entscheidung**

Der Bundesfinanzhof gab dem S Recht und seiner Klage statt.

Die im Privatvermögen der M stehenden Gebäudehälften sind aufgrund ihrer betrieblichen Nutzung durch S im Wege der Einlage zum 31.12.1993 in dessen Betriebsvermögen gelangt. Diese Einlagen waren nach der gesetzlichen Regelung mit dem Teilwert zum Zeitpunkt der Überführung in das Betriebsvermögen zu bewerten. Der Teilwert ist die Bemessungsgrundlage für die von S vorzunehmenden AfA.

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

13. **Betriebskostenpauschale: Auch ein überhöhter Wasserverbrauch des Mieters ist abgegolten**  
**Ist im Mietvertrag für eine Wohnung eine Betriebskostenpauschale vereinbart, deckt diese auch einen überhöhten Wasserverbrauch des Mieters ab. Das gilt nur dann nicht, wenn der Mieter einen Schaden nicht rechtzeitig gemeldet und damit den übermäßigen Verbrauch schuldhaft verursacht hat.**

#### **Hintergrund**

Der Mieter informierte im Juli 2012 den Vermieter, dass aus der Toilette Wasser herauströpfelt. Mitte Oktober 2012 wurde der Spülkasten repariert.

Aus den Kaltwasserabrechnungen für die Jahre 2011 und 2012 ergibt sich ein sehr hoher Kaltwasserverbrauch für die Wohnung. Der Vermieter führte den erhöhten Wasserverbrauch auf den defekten Spülkasten zurück. Seiner Meinung nach hat der Mieter den Defekt zu spät gemeldet, wodurch ihm für 2011 ein Schaden von 1.300 EUR und für 2012 von 580 EUR entstanden ist.

Der Mieter wendet ein, dass er den Schaden sofort gemeldet hatte, als er ihn im Juli 2012 bemerkt hatte. Außerdem kann er aufgrund der Betriebskostenpauschale beliebig viel Wasser verbrauchen, ohne zusätzlich zahlen zu müssen.

#### **Entscheidung**

Wird eine Betriebskostenpauschale vereinbart, kann der Vermieter grundsätzlich keine gesonderte Forderung geltend machen. Das gilt auch, wenn der Wasserverbrauch des Mieters in einem Jahr deutlich höher ist als in den anderen Jahren oder als bei den übrigen Mietern.

Eine Ausnahme gilt nur bei einer unüblichen Nutzung und wenn der Mieter schuldhaft gehandelt hat.

Im vorliegenden Fall konnte der Vermieter nicht nachweisen, dass der Mieter bereits längere Zeit von dem Schaden wusste und diesen verspätet angezeigt hat. Der Vermieter muss die erhöhten Wasserkosten daher selbst tragen und kann keinen Schadensersatz verlangen.

14. **Mieter verursacht Schaden: Kündigung kann rechtens sein**  
**Wird gerichtlich festgestellt, dass der Mieter für einen Schaden in der Mietwohnung verantwortlich ist und bessert dieser trotzdem sein schädliches Verhalten nicht, muss er mit einer Kündigung rechnen.**

#### **Hintergrund**

Der Mieter einer Mietwohnung zeigte Mängel an seiner Wohnung an, insbesondere Schimmelschäden und weitere kleine Mängel. Da er dies auf bauseitige Ursachen zurückführte, minderte er die Miete.

Der Vermieter ist dagegen der Ansicht, dass die Schäden durch ein falsches Heiz- und Lüftungsverhalten entstanden sind. Er klagte deshalb auf Schadensersatz und Zahlung rückständiger Miete. Das Amtsgericht verurteilte den Mieter zur Zahlung von Schadensersatz, da die Schäden aufgrund eines Sachverständigengutachtens durch ein falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters entstanden waren. Trotz dieses Urteils monierte der Mieter die gleichen Mängel erneut und machte eine weitere Mietminderung geltend. Den Schadensersatz zahlte er nicht.

Der Vermieter kündigte schließlich im Dezember 2013 das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich. Er begründete die Kündigung zum einen mit der nicht bezahlten Schadensersatzforderung. Zum anderen ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar, weil der Mieter weiterhin nicht ausreichend heizt und lüftet.

### **Entscheidung**

Das Gericht entschied zugunsten des Vermieters, dass die von ihm genannten Gründe eine ordentliche Kündigung rechtfertigen können.

Verletzt der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich, hat der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran, das Mietverhältnis zu beenden.

Im vorliegenden Fall ist die Nichtzahlung der Schadensersatzforderung, die auf eine Verletzung der dem Mieter obliegenden Pflicht zur Obhut der Mietsache zurückzuführen ist, eine solche nicht unerhebliche Pflichtverletzung. Auch das beharrliche Leugnen des Mieters, für die Feuchtigkeitsschäden verantwortlich zu sein und das fortgesetzt unzureichende Lüften und Heizen, sind Pflichtverletzungen, die eine Kündigung rechtfertigen können.