

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. Wesentliche Änderung im Bauvertrag: Wann liegt noch ein einheitlicher Erwerbsgegenstand vor?
 2. Photovoltaikanlage: Wann können Verluste aus dem Betrieb anerkannt werden?
 3. Wechselzeitenzulagen eines Polizisten sind nicht steuerfrei
 4. Wohnungseigentum: Für einen Auftrag müssen 3 Angebote eingeholt werden
 5. Verjährtes Hausgeld: Wann der Verwalter zu Schadensersatz verpflichtet ist
 6. Verzug mit der Zahlung von Hausgeld: Wer kann Schadensersatz verlangen?
 7. Mieter ist mit Miete im Rückstand: Verwalter muss dies dem Vermieter melden
 8. Privates Sachverständigengutachten: Wann die Kosten erstattet werden können
1. **Wesentliche Änderung im Bauvertrag: Wann liegt noch ein einheitlicher Erwerbsgegenstand vor?**

Ändert sich das Angebot des Veräußerers aufgrund geänderter Flächengrößen bzw. höherer Baukosten um mehr als 10 %, kann dies gegen das Vorliegen eines einheitlichen Erwerbsgegenstands sprechen.

Hintergrund

Die X-GbR kaufte von verschiedenen Grundstückseigentümern mehrere Grundstücke zur Bebauung. Vor dem Abschluss der Kaufverträge holte X das Angebot eines Generalübernehmers auf Abschluss eines Bauerrichtungsvertrags ein, das sich im Wesentlichen auf die Errichtung mehrerer Hallen bezog. Der tatsächlich abgeschlossene Bauerrichtungsvertrag beinhaltete jedoch neben der Errichtung der Hallen zusätzlich den Bau eines Konferenzgebäudes und weiterer Bauwerke, wodurch sich die Baukosten um 12 % erhöhten.

Das Finanzamt ging deshalb davon aus, dass die Grundstücke von der GbR nach den Grundsätzen über den einheitlichen Erwerbsgegenstand in bebautem Zustand erworben worden waren. Der Festsetzung der Grunderwerbsteuer legte es daher den Kaufpreis der Grundstücke und die Kosten für die Errichtung der Gebäude als Bemessungsgrundlage zugrunde. Das Finanzgericht schloss sich dieser Vorgehensweise grundsätzlich an.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof entschied dagegen, dass die GbR die Grundstücke in unbebautem Zustand erworben hatte und bezog die Bauerrichtungskosten nicht in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer mit ein.

Zwar gehören zur Gegenleistung als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer alle Leistungen des Erwerbers, die dieser nach den vertraglichen Vereinbarungen gewährt, um das Grundstück zu erwerben. Ergibt sich jedoch aus Vereinbarungen, die mit dem Grundstückskaufvertrag in einem rechtlichen oder objektiv sachlichen Zusammenhang stehen, dass der Erwerber das Grundstück in bebautem Zustand erhält, bezieht sich der Erwerbsvorgang auf diesen einheitlichen Erwerbsgegenstand. Abweichungen, die den üblichen Rahmen nicht überschreiten, schließen den objektiv sachlichen Zusammenhang zwischen den Verträgen nicht aus.

In bestimmten Fällen wird die Grunderwerbsteuer jedoch auf den Kaufpreis für das Grundstück beschränkt. So z. B., wenn nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags das Angebot der Veräußererseite modifiziert wird, sodass sich die Flächengrößen bzw. die Baukosten um mehr als 10 % verändern, oder wenn ein zusätzliches Gebäude abweichend vom ursprünglichen Angebot errichtet wird.

Im vorliegenden Fall fehlt es an einem objektiv sachlichen Zusammenhang zwischen Grundstückskaufvertrag und dem Bauerrichtungsvertrag. Die wesentliche Änderung des Angebots ergibt sich aus der Aufnahme des Konferenzgebäudes und der Erhöhung der Baukosten um rund 12 %. Durch die Errichtung des Konferenzgebäudes wurde die Baumaßnahme entscheidend mitgeprägt. Deshalb sind die Bauerrichtungskosten nicht in die Bemessungsgrundlage mit einzubeziehen.

2. Photovoltaikanlage: Wann können Verluste aus dem Betrieb anerkannt werden?

Um festzustellen, ob Liebhaberei vorliegt, muss grundsätzlich die Gewinnerzielungsabsicht geprüft werden. Der Verlust aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage kann aber auch bei negativer Gewinnprognose steuerlich anerkannt werden.

Hintergrund

Der Kläger erwarb einen Anteil an einem Erbbaurecht an Grundstücken. Damit verbunden war das Recht, Teilflächen zur Errichtung einer Photovoltaikanlage zu benutzen. Darüber hinaus kaufte er von einer Personengesellschaft 2 Photovoltaikanlagen. Geplant war laut dem Verkaufsprospekt einen Solarpark aus unabhängigen Einzelanlagen. Im Prospekt fand sich auch eine Ertragsprognose. Die tatsächliche Leistung der Anlagen wich jedoch von dieser Prognose ab. Deshalb erklärte der Kläger in seiner Einkommensteuererklärung entsprechend Verluste aus Gewerbebetrieb. Das Finanzamt lehnte die Berücksichtigung ab und stufte den Betrieb der Photovoltaikanlage als Liebhaberei ein.

Entscheidung

Das Finanzgericht folgte der Einschätzung des Finanzamts nicht und gab der Klage statt.

Insbesondere muss die Gewinnerzielungsabsicht zweistufig geprüft werden. Im vorliegenden Fall war zwar die Ergebnisprognose negativ. Zu würdigen sind aber auch die Gründe dafür. Da die verlustbringende Tätigkeit nicht auf persönlichen Gründen des Klägers beruhte, erkannte das Finanzgericht die Verluste an.

3. Wechselzeitenzulagen eines Polizisten sind nicht steuerfrei

Zuschläge, die für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit gezahlt werden, sind steuerfrei. Dazu gehört jedoch nicht die im Polizeidienst gezahlte "Zulage für Dienst zu wechselnden Zeiten". Diese ist deshalb steuerpflichtig.

Hintergrund

Der Polizeibeamte P erhielt im neben seinen Grundbezügen 2 Erschwerniszulagen: zum einen eine Zulage für "Dienst zu ungünstigeren Zeiten", zum anderen eine Zulage für "Dienst zu wechselnden Zeiten". Während die erste Zulage als steuerfreier Zuschlag für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit behandelt wurde, verweigerte das Finanzamt die Steuerbefreiung für die Wechselzeitenzulage. Das

Finanzgericht wies die Klage des P mit der Begründung ab, dass diese Zulage nicht für die Nacharbeit, sondern als Ausgleich für die besonderen Belastungen durch den Biorhythmuswechsel gewährt wird.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof schloss sich der Auffassung des Finanzamts und des Finanzgerichts an. Nach Ansicht der Richter greift die Steuerbefreiung für die Sonntags-, Feiertags- oder Nacharbeitszuschläge nur ein, wenn die Zuschläge "für" die entsprechende Arbeit gezahlt werden. Es muss sich daher um ein zusätzliches Entgelt für Sonntags-, Feiertags- oder Nacharbeit handeln. Begünstigt sind folglich nur Zuschläge, die ausschließlich eine ungünstig liegende Sonntags-, Feiertags- oder Nacharbeit abgeben. Zulagen für andere Erschwernisse können nicht als steuerfrei behandelt werden.

Deshalb sind auch die an P gezahlten Wechselzeitenzuschläge nicht steuerbegünstigt, da sie nicht für geleistete Sonntags-, Feiertags- oder Nacharbeit gewährt wurden. Sie stellen vielmehr einen Ausgleich für wechselnde Dienste und die damit verbundenen besonderen Belastungen durch den Biorhythmuswechsel dar.

4. Wohnungseigentum: Für einen Auftrag müssen 3 Angebote eingeholt werden

Will die Wohnungseigentümergeinschaft einen Auftrag vergeben, müssen bei der Beschlussfassung mindestens 3 Alternativangebote vorliegen. Liegen weniger vor, kann der Beschluss angefochten werden.

Hintergrund

Die Wohnungseigentümer wollten einen Auftrag an einen Hausmeisterdienst vergeben. Dafür holte der Verwalter 2 Alternativangebote ein, die Grundlage für den Beschluss über die Auftragsvergabe in einer Eigentümerversammlung waren. Ein Wohnungseigentümer war jedoch der Ansicht, dass mindestens 3 Alternativangebote hätten vorliegen müssen und erhob gegen den Beschluss Anfechtungsklage.

Entscheidung

Mit seiner Anfechtungsklage hatte der Wohnungseigentümer Erfolg. Das Gericht entschied, dass der angefochtene Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung entsprach.

Denn die Wohnungseigentümer können ihren Ermessensspielraum erst durch die Vorlage von Alternativangeboten sachgerecht ausüben. Erst dadurch kann den Wohnungseigentümern aufgezeigt werden, welche Unterschiede zwischen den Angeboten bestehen. Auch treten Schwächen in der Leistungsbeschreibung nur dann zu Tage, wenn Alternativangebote vorliegen. Nach Ansicht der Richter müssen dafür mindestens 3 Angebote vorliegen. So wird es auch überwiegend in Rechtsprechung und Literatur vertreten.

Liegen weniger als 3 Angebote vor, überschreiten die Wohnungseigentümer ihren Beurteilungsspielraum, der gefasste Beschluss entspricht damit nicht mehr ordnungsmäßiger Verwaltung.

5. Verjährtes Hausgeld: Wann der Verwalter zu Schadensersatz verpflichtet ist

Macht der Verwalter von seiner Einzugsermächtigung keinen Gebrauch und verjähren deshalb Hausgeldansprüche, ist er der Wohnungseigentümergeinschaft zu Schadensersatz verpflichtet.

Hintergrund

Die Jahresabrechnung für das Jahr 2006 endete für die Miteigentümer der Einheit Nr. 55 mit einer Nachzahlung von 10.735 EUR. Gegen diese Abrechnung erhoben sie Anfechtungsklage. Daraufhin wurde die Abrechnung in Höhe von 4.900 EUR für ungültig erklärt.

Obwohl die Eigentümer der Einheit Nr. 55 eine Einzugsermächtigung erteilt hatten, zog die Verwalterin wegen des laufenden Anfechtungsverfahrens den Saldo aus der Jahresabrechnung 2006 nicht ein. Nach der erfolgreichen Anfechtung verweigerten die Eigentümer die Zahlung des noch offenen Betrags von 5.835 EUR. Ihrer Meinung nach war die Forderung inzwischen verjährt.

Den entsprechenden Betrag verlangt nun die Wohnungseigentümergeinschaft von der Verwalterin als Schadensersatz.

Entscheidung

Das Gericht entschied zugunsten der Eigentümergeinschaft, dass die Verwalterin Schadensersatz leisten muss.

Hausgeldansprüche unterliegen einer 3-jährigen Verjährungsfrist. Mit der Beschlussfassung im November 2007 wurde die Nachzahlung fällig, die Verjährung lief ab 1.1.2008 und endete mit Ablauf des 31.12.2010. Damit war der Nachzahlungsanspruch der Wohnungseigentümergeinschaft gegen die Eigentümer der Einheit Nr. 55 verjährt.

Die Verwalterin hatte es unterlassen, die sich aus der beschlossenen Jahresabrechnung für das Jahr 2006 ergebende Nachforderung einzuziehen, und das, obwohl eine Einzugsermächtigung vorlag. Damit hat sie schuldhaft gegen ihre Pflichten aus dem Verwaltervertrag verstoßen, denn der Verwalter ist verpflichtet, die zu zahlenden Hausgelder einzuziehen.

Diese Pflichtverletzung war auch schuldhaft, denn ein Anfechtungsverfahren führt nicht dazu, dass die Fälligkeit der Nachzahlungen aufgeschoben wird.

6. Verzug mit der Zahlung von Hausgeld: Wer kann Schadensersatz verlangen?

Kommt ein Wohnungseigentümer seiner Verpflichtung zur Zahlung des Hausgeldes nicht nach, können einzelne Eigentümer keinen Schadensersatz von ihm fordern. Denn der Anspruch auf Hausgeldzahlung steht allein der Wohnungseigentümergeinschaft zu.

Hintergrund

In einer Wohnungseigentümergeinschaft blieb ein Wohnungseigentümer Zahlungen von mehr als 14.000 EUR schuldig. Diese resultierten aus bestandskräftig beschlossenen Wirtschaftsplänen und Jahresabrechnungen. Als Folge konnte die Gemeinschaft das Verwalterhonorar und auch die Kosten für Strom und Wasser nicht zahlen.

Schließlich legte der Verwalter sein Amt nieder. Die Versorger sperrten die Versorgung mit Allgmeinestrom und Wasser.

Ein Eigentümer verlangte von dem Hausgeldschuldner Schadensersatz. Er hatte seine Wohnung vermietet und wegen der Sperrung der Wasserversorgung waren ihm Mieteinnahmen entgangen.

Entscheidung

Die Schadensersatzklage des Eigentümers hatte keinen Erfolg

Ein Schadensersatzanspruch eines einzelnen Eigentümers setzt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs voraus, dass der Schuldner des Hausgeldes durch dessen Nichtzahlung eine Pflicht gegenüber dem klagenden Eigentümer verletzt hat. Eine solche Pflicht liegt hier nicht vor, denn der Anspruch auf Hausgeldzahlung steht allein der Eigentümergeinschaft zu, nicht aber den einzelnen Wohnungseigentümern.

Eine Pflichtverletzung des zwischen den Wohnungseigentümern bestehenden gesetzlichen Schuldverhältnisses liegt ebenfalls nicht vor. Um die Verletzung von Mitwirkungspflicht ging es hier aber gar nicht, denn die entsprechenden Beschlüsse waren ja gefasst worden.

7. Mieter ist mit Miete im Rückstand: Verwalter muss dies dem Vermieter melden

Gerät ein Mieter mit den Mietzahlungen in den Rückstand, muss der Mietverwalter den Vermieter darüber zügig informieren und das Mietverhältnis ggf. kündigen. Ansonsten kann der Vermieter vom Verwalter Schadensersatz verlangen.

Hintergrund

Seit Januar 2014 zahlte die Mieterin trotz mehrerer Mahnungen des Verwalters keine Miete mehr. Schließlich kündigte der Verwalter im Februar 2015 den Mietvertrag wegen der Zahlungsrückstände

fristlos. Die Mieterin gab die Wohnung wenige Tage später zurück. Sodann wurde über ihr Vermögen das Insolvenzverfahren eröffnet.

Dass sich die Mieterin mit den Mietzahlungen im Rückstand befand, hatte der Vermieter erst im November 2014 erfahren. Er ist der Ansicht, dass der Verwalter den Mietvertrag unverzüglich hätte kündigen müssen, nachdem die Voraussetzungen für eine Kündigung vorgelegen haben. Dann wären nicht so große Zahlungsrückstände entstanden. Deshalb verlangt der Vermieter vom Verwalter Schadensersatz, und zwar insbesondere die Erstattung der entgangenen Mieten für Januar 2014 bis Februar 2015.

Entscheidung

Das Landgericht entschied, dass der Verwalter dem Vermieter Schadensersatz leisten muss, da er es unterlassen hat, den Vermieter zeitnah vom Zahlungsverzug der Mieterin zu unterrichten und den Mietvertrag zu kündigen. Für eine ordnungsgemäße Verwaltung reicht es nämlich nicht aus, nur die Mietrückstände anzunehmen. Der Verwalter hätte vielmehr weitere Maßnahmen gegen die Mieterin ergreifen müssen, nachdem diese auf die Mahnungen nicht reagiert hat. Die Richter sind der Ansicht, dass die Mieterin bei einer früher ausgesprochenen Kündigung ebenfalls innerhalb weniger Tage ausgezogen wäre.

Der Vermieter kann als Schadensersatz jedoch nur die entgangene Miete von März 2014 bis Februar 2015 verlangen. Denn der Verwalter hätte frühestens im Februar 2014, also bei einem Rückstand von mehr als einer Monatsmiete, kündigen können.

8. Privates Sachverständigengutachten: Wann die Kosten erstattet werden können

Ein privates Sachverständigengutachten muss unmittelbar prozessbezogen und zur Rechtsverfolgung notwendig sein. Ansonsten kann der Auftraggeber die Kosten nicht ersetzt verlangen.

Hintergrund

Der Kläger hatte als Bauunternehmer für einen Bauherren ein Wohnhaus errichtet. Nach Fertigstellung klagte er noch 36.000 EUR Resthonorar ein. Daraufhin ließ der Bauherr 2 Privatgutachten anfertigen. Damit wollte er nachweisen, dass ein Mangel am Bauwerk bestand und die Arbeiten des Klägers nicht fertiggestellt worden waren.

Im Gegenzug gab der Kläger ebenfalls ein Privatgutachten in Auftrag. Den Prozess gewann der Kläger überwiegend und deshalb wollte er die Sachverständigenkosten i. H. v. 5.000 EUR von der Gegenseite ersetzt bekommen.

Entscheidung

Vor dem Bundesgerichtshof unterlag der Kläger. Die Richter verwiesen auf die gesetzliche Regelung, wonach zwar die unterliegende Partei die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat. Dazu gehört, dass sie die dem Gegner erwachsenen Kosten erstatten muss, soweit sie notwendig waren. Für die Beurteilung, ob eine solche Notwendigkeit vorliegt, wird auf den Zeitpunkt der Veranlassung der Maßnahme abgestellt, die die Kosten ausgelöst haben.

Ausnahmsweise gehören die Kosten eines Privatsachverständigengutachtens zu den erstattungsfähigen Kosten, wenn sie unmittelbar prozessbezogen sind. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn eine Partei wegen fehlender Sachkenntnis ohne die Einholung des Privatgutachtens nicht zu einem sachgerechten Vortrag in der Lage war.

Vorliegend besaß der Kläger jedoch eigene Sachkunde. Er war deshalb ohne Weiteres in der Lage, zu dem Inhalt der durch den Bauherrn eingeholten Gutachten selbst Stellung zu nehmen. Darüber hinausgehende Spezialkenntnisse waren nicht erforderlich.

Der Bauunternehmer kann sich auch nicht auf "Waffengleichheit" berufen. Denn diese wurde durch die vom Bauherrn eingeholten Sachverständigengutachten hergestellt, sodass nun beide Parteien gleichermaßen in der Lage waren, zur Fertigstellung und Mangelhaftigkeit des Bauwerks vorzutragen. Der Bauunternehmer dagegen benötigte kein privates Gutachten, um den Einwendungen in dem Privatsachverständigengutachten des Bauherrn entgegenzutreten.