



Dr. Schmitt | Klumpp | Partner mbB
Steuerberatungsgesellschaft

Mandanten-Informationsbrief Oktober 2016

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!

Inhalt

1. Privatbereich:

- 1.1 Wenn Ehegatten Vermögen übertragen: Achtung Schenkungsteuer
- 1.2 Unterhaltsaufwendungen: Ist die Opfergrenze bei im Haushalt lebenden volljährigen Kindern anwendbar?
- 1.3 Kindergeld darf bei Verletzung der Mitwirkungspflicht zurückgefordert werden
- 1.4 Sind Studiengebühren einer privaten Hochschule als Sonderausgaben abziehbar?
- 1.5 Muss eine Spende immer einen Inlandsbezug aufweisen?
- 1.6 Handwerkerleistung: Zahlt die Versicherung alles, kann nichts steuerlich geltend gemacht werden
- 1.7 Kündigung wegen Eigenbedarf: Mieter darf Widerspruch ankündigen
- 1.8 Untervermietung an Touristen: Vor der Kündigung steht die Abmahnung
- 1.9 Einbruch: Welche Folgen muss die Hausratversicherung beseitigen?
- 1.10 Unterhalt: Vorlage des Steuerbescheids reicht nicht – es muss auch noch die Steuererklärung sein
- 1.11 Nachbarschaftshilfe: Wer haftet für Schäden?

2. Unternehmer und Freiberufler:

- 2.1 Geldschenkung zum Erwerb von Betriebsvermögen: Wann gilt die Steuervergünstigung?
- 2.2 Wann kann ein Erlass der Grundsteuer wegen Leerstands verlangt werden?

3. GmbH-Gesellschafter/-Geschäftsführer:

- 3.1 Auch zu hohe Überweisungen sind Arbeitslohn
- 3.2 Übertragung von GmbH-Anteilen: Teures Geschenk oder verdecktes Rechtsgeschäft?

1.1 Wenn Ehegatten Vermögen übertragen: Achtung Schenkungsteuer

Überträgt ein Ehegatte Vermögen von seinem Konto auf ein Konto des anderen Ehegatten, liegt grundsätzlich ein schenkungsteuerpflichtiger Erwerb vor. Dies gilt nicht, wenn dem empfangenden Ehegatten das Guthaben im Innenverhältnis bereits ganz oder teilweise zuzurechnen war. Dafür trägt er die Feststellungslast.

Hintergrund

Der Ehemann (E) eröffnete bei einer Schweizer Bank ein auf ihn allein lautendes Konto, für das die Ehefrau (F) eine Vollmacht besaß. Später eröffnete auch F bei der Bank ein auf sie allein lautendes Konto. Auf dieses übertrug E den gesamten Vermögensstand seines Kontos in Höhe von 800.000 EUR.

F erklärte einen steuerpflichtigen Erwerb in Höhe von 400.000 EUR, da ihr die Hälfte des Vermögens bereits vor der Übertragung zugestanden habe. Das Finanzamt legte dagegen bei der Berechnung der Schenkungsteuer den gesamten übertragenen Vermögenswert von 800.000 EUR zugrunde. Das Finanzgericht schloss sich dieser Auffassung an, da F kein entsprechendes Treuhand- oder Ehegatteninnenverhältnis nachgewiesen habe.

Entscheidung

Vor dem Bundesfinanzhof hatte F ebenfalls keinen Erfolg.

Bei einem Einzelkonto ist in der Regel davon auszugehen, dass dem Kontoinhaber das Guthaben allein zusteht. Das gilt grundsätzlich auch bei Ehegatten. Diese können jedoch im Innenverhältnis eine Bruchteilsberechtigung des Ehegatten, der nicht Kontoinhaber ist, vereinbaren. Leisten z. B. beide Ehegatten Einzahlungen auf ein Konto und sind sie sich einig, dass die Ersparnisse beiden zugutekommen sollen, steht ihnen die Forderung gegen die Bank im Innenverhältnis zu gleichen Anteilen zu.

Im vorliegenden Fall war jedoch das Guthaben des E nur ihm als Einzelinhaber des Kontos zuzurechnen. F konnte nicht nachweisen, dass ihr nach einer Absprache mit E die Hälfte zugestanden habe und E ihre Beteiligung lediglich treuhänderisch für sie verwaltet habe. Zwar gab F an, Geld von ihrem eigenen Konto abgehoben und dann auf das Konto des E eingezahlt zu haben. Diese Angaben erwiesen sich jedoch als widersprüchlich.

1.2 Unterhaltsaufwendungen: Ist die Opfergrenze bei im Haushalt lebenden volljährigen Kindern anwendbar?

Beim Abzug von Unterhaltsleistungen kommt grundsätzlich die Opfergrenze zur Anwendung. Das gilt jedoch nicht bei Kindern, die das 21. Lebensjahr vollendet haben, mit dem Unterhaltsleistenden in einem Haushalt leben und eine sozialrechtliche Bedarfsgemeinschaft vorliegt.

Hintergrund

Der Kläger machte für seine Söhne Unterhaltsleistungen i. H. v. 16.008 EUR als außergewöhnliche Belastung geltend. Das Finanzamt ließ jedoch nur 9.216 EUR zum Abzug zu, weil es die Opfergrenze anwendete. Gegen die Anwendung dieser Opfergrenze wendet sich der Kläger. Seine Begründung: Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs ist die Opfergrenze bei Unterhaltsleistungen an Personen, mit denen eine Haushaltsgemeinschaft (sozialrechtliche Bedarfsgemeinschaft) besteht, nicht mehr anwendbar.

Entscheidung

Das Finanzgericht entschied jedoch zuungunsten des Klägers und wies die Klage als unbegründet zurück. Unterhaltsleistungen können nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs nur dann als außergewöhnliche Belastungen anerkannt werden, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zum Nettoeinkommen des Leistenden stehen. Diesem müssen nach Abzug der Unterhaltsleistungen noch die angemessenen Mittel zur Bestreitung des Lebensbedarfs verbleiben. Diese Opfergrenze wendet das Finanzgericht auch im vorliegenden Fall an. Denn seiner Auffassung nach liegt in der einkommensabhängigen Berechnung der Opfergrenze kein Verstoß gegen den Gleichheitsgrundsatz oder das Gebot zum Schutz von Ehe und Familie.

1.3 Kindergeld darf bei Verletzung der Mitwirkungspflicht zurückgefordert werden

Hat der Kindergeldberechtigte seine Mitwirkungspflichten verletzt, indem er eine Schulbescheinigung zu spät vorgelegt hat, und ist dadurch der Rückforderungsbescheid bestandskräftig geworden, ist die Familienkasse nicht zum Billigkeitserlass der Rückforderung verpflichtet.

Hintergrund

Die Mutter bekam für ihren volljährigen Sohn von August 2012 bis Juli 2014 Kindergeld. Im Sommer 2014 forderte die Familienkasse sie auf, eine Schulbescheinigung bzw. einen Nachweis über die Beendigung der Schulausbildung ihres Sohnes vorzulegen. Darauf reagierte die Mutter trotz mehrerer Aufforderungen nicht. Deshalb hob die Familienkasse die Kindergeldfestsetzungen auf und forderte das Kindergeld von 5.160 EUR zurück. Erst 4 Monate später legte die Mutter im Rahmen eines Einspruchs die gewünschten Nachweise vor. Nachdem die Familienkasse die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand abgelehnt und den Einspruch als unzulässig verworfen hatte, beantragte die Mutter den Erlass der Kindergeld-Rückforderung aus Billigkeitsgründen.

Entscheidung

Auch das Finanzgericht lehnte einen Erlass aus Billigkeitsgründen ab, da die Familienkasse nicht zum Erlass der Kindergeld-Rückforderung verpflichtet ist. Das gilt auch dann, wenn das Kindergeld bereits auf SGB II-Leistungen angerechnet wurde. Der Grund: Die kindergeldberechtigte Mutter hat ihre Mitwirkungspflichten verletzt, indem sie die Schulbescheinigung zu spät vorgelegt hat. Deshalb ist der Aufhebungs- und Rückforderungsbescheid bestandskräftig geworden. Ihr wäre es auch möglich und zumutbar gewesen, hiergegen rechtzeitig Einspruch einzulegen.

1.4 Sind Studiengebühren einer privaten Hochschule als Sonderausgaben abziehbar?

Besucht das Kind eine private Schule, können die Eltern das gezahlte Schulgeld als Sonderausgaben abziehen. Ob das auch bei Schulgeldzahlungen für eine private Hochschule gilt, muss jetzt der Bundesfinanzhof klären.

Hintergrund

Die Tochter des Klägers studierte nach ihrem Abitur an einer nichtstaatlichen akademischen Bildungseinrichtung. Diese war als Fachhochschule staatlich anerkannt und finanziert sich im Wesentlichen durch Studienentgelte. Der Kläger machte die von ihm für das Wintersemester 2013/2014 getragenen Entgelte in Höhe von 3.555 EUR als Sonderausgaben geltend. Das Finanzamt lehnte den Sonderausgabenabzug jedoch ab, da die Fachhochschule keine allgemein- bzw. berufsbildende Schule ist.

Entscheidung

Das Finanzgericht gewährte ebenfalls keinen Sonderausgabenabzug für das gezahlte Schulgeld und wies die Klage ab.

Schulgelder für den Besuch einer Privatschule sind grundsätzlich in Höhe von 30 %, maximal 5.000 EUR je Kind und Jahr als Sonderausgaben abziehbar. Allerdings sind nur Zahlungen an allgemeinbildende und berufsausbildende Schulen begünstigt. Es muss sich also um Privatschulen handeln, deren Schulbesuch zu einem anerkannten Schul- oder Berufsabschluss führt. Mit dem Studiengang "Bachelor of Science" wird jedoch nur ein akademischer Grad verliehen. Deshalb liegt kein anerkannter Berufsabschluss vor.

Der Argumentation des Klägers, dass auch Hochschulen unter den gesetzlichen Begriff der Schule fallen und durch den an der Fachhochschule angebotenen Studiengang ein allgemein- bzw. berufsbildender Schul- oder Berufsabschluss erreicht werden kann, folgte das Gericht nicht.

1.5 Muss eine Spende immer einen Inlandsbezug aufweisen?

Trägt die Tätigkeit eines ausländischen Empfängers einer Spende zur Ansehenssteigerung Deutschlands bei, darf eine Spende steuerlich geltend gemacht werden.

Hintergrund

Die Klägerin spendete an die Pfarrgemeinschaft A mit Sitz in Rumänien 15.000 EUR. Diesen Betrag machte sie in ihrer Einkommensteuererklärung geltend. Das Finanzamt gewährte den beantragten Abzug jedoch nicht. Seiner Auffassung nach fehlte es an einem Inlandsbezug.

Entscheidung

Das Finanzgericht war anderer Meinung und entschied, dass die Spende zu Unrecht nicht anerkannt wurde. Zuwendungen zur Förderung steuerbegünstigter Zwecke können insgesamt bis zu 20 % des Gesamtbetrags der Einkünfte als Sonderausgaben geltend gemacht werden. Voraussetzung für den Abzug ist, dass diese Zuwendungen an eine Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse geleistet werden, die in einem Mitgliedstaat der EU oder EWR steuerbefreit wäre, wenn sie inländische Einkünfte erzielen würde. Nach dem Inlandsbezug muss die Tätigkeit des Zuwendungsempfängers neben der Verwirklichung der steuerbegünstigten Zwecke auch zum Ansehen der Bundesrepublik Deutschland beitragen können. Im vorliegenden Fall ist das Finanzgericht der Auffassung, dass die Tätigkeit der Zuwendungsempfängerin zur Ansehenssteigerung Deutschlands beiträgt. Unter Beachtung ihrer Satzung und da es sich um eine kirchliche Einrichtung handelt, ist das offenkundig.

1.6 Handwerkerleistung: Zahlt die Versicherung alles, kann nichts steuerlich geltend gemacht werden

Wird die Rechnung eines Handwerkers wegen eines Schadens von einer Versicherung beglichen, kann der Steuerzahler die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen nicht mehr in Anspruch nehmen.

Hintergrund

Die Klägerin musste in ihrer Wohnung einen Wasserschaden reparieren lassen. Die Handwerkerkosten beliefen sich auf 3.224 EUR. Zunächst bezahlte die Klägerin die Rechnung, den entsprechenden Betrag bekam sie allerdings später von der Versicherung ersetzt. In ihrer Steuererklärung machte die Klägerin für den Rechnungsbetrag die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen geltend, 20 % der Aufwendungen, maximal 1.200 EUR. Sie verwies darauf, dass sie Versicherungsbeiträge zahlen müsste, die sie steuerlich nicht absetzen könnte. Das Finanzamt lehnte den Abzug der Handwerkerkosten jedoch ab.

Entscheidung

Auch vor dem Finanzgericht hatte die Klägerin keinen Erfolg mit ihren Argumenten. Denn nach Ansicht der Richter hat sie keinen Anspruch auf die Steuerermäßigung, weil sie wirtschaftlich nicht belastet ist. Die von ihr geltend gemachten Handwerkerleistungen sind zwar grundsätzlich steuerlich begünstigt. Das Gesetz geht aber davon aus, dass nur Zahlungen abzugsfähig sind, die die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Betroffenen mindern. Da die Klägerin die Handwerkerkosten komplett von der Versicherung erstattet bekommen hat, ist sie nicht mehr wirtschaftlich belastet. Die Höhe der Versicherungsbeiträge sah das Finanzgericht hier als unerheblich an.

1.7 Kündigung wegen Eigenbedarf: Mieter darf Widerspruch ankündigen

Soll eine vermietete Wohnung verkauft werden, darf der Mieter dieser Wohnung gegenüber einem Kaufinteressenten äußern, dass er eine eventuelle Eigenbedarfskündigung nicht akzeptieren wird. Der Mieter verletzt dadurch nicht seine Pflichten aus dem Mietvertrag.

Hintergrund

Der Vermieter einer Wohnung möchte diese verkaufen. Gegenüber Kaufinteressenten hatte der Mieter angekündigt, einer eventuellen Eigenbedarfskündigung zu widersprechen. Nach einer Abmahnung wegen dieses Verhaltens kündigte der Vermieter das Mietverhältnis zunächst ordentlich, anschließend nochmals fristlos, hilfsweise ordentlich.

Entscheidung

Das Amtsgericht kam zu dem Ergebnis, dass die Kündigungen unwirksam sind, weil dem Mieter keine erheblichen Pflichtverletzungen nachgewiesen werden konnten.

Dass der Mieter einem möglichen Eigenbedarf widersprochen haben soll, stellt keine Vertragspflichtverletzung dar. Dem Mieter ist es gestattet, einen Kaufinteressenten darauf hinzuweisen, dass er nicht bereit ist, die Wohnung auch bei einer Eigenbedarfskündigung des Käufers freiwillig zu verlassen. Denn ein Mieter darf sich gegen eine Eigenbedarfskündigung wehren, indem er den Eigenbedarf bezweifeln und der Kündigung widersprechen kann. Das darf der Mieter einem Erwerber auch mitteilen.

1.8 Untervermietung an Touristen: Vor der Kündigung steht die Abmahnung

Ein Mieter darf seine Wohnung grundsätzlich nicht über entsprechende Portale an Touristen untervermieten. Tut er dies doch, riskiert er eine Kündigung. Bevor der Vermieter kündigen darf, muss er den Mieter allerdings abmahnen.

Hintergrund

Die Mieter einer Wohnung hatten diese dreimal für jeweils maximal eine Woche an Touristen untervermietet. Ihre Wohnung hatten sie über ein entsprechendes Internetportal angeboten. Die Vermieterin der Wohnung kündigte am 25.8.2015 das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich, und zwar wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung an Dritte. Am 27.8.2015 löschten die Mieter ihre Vermietungsanzeige im Internetportal. Die Vermieterin verlangt von den Mietern die Räumung der Wohnung.

Die Mieter wehren sich gegen die Kündigung, da die Vermieterin vor der Kündigung keine Abmahnung ausgesprochen hatte.

Entscheidung

Vor Gericht bekamen die Mieter Recht. Es entschied, dass sowohl die fristlose als auch die ordentliche Kündigung unwirksam sind.

Zwar liegt in der Vermietung der Wohnung an Touristen eine unerlaubte Gebrauchsüberlassung an Dritte vor. Diese stellt einen wichtigen Grund für eine fristlose Kündigung dar. Es fehlt jedoch eine vorherige Abmahnung.

Dass eine Abmahnung nicht erfolgversprechend gewesen wäre, kann nicht angenommen werden. Die Mieter haben ihre Vermietungsanzeige unmittelbar nach der Kündigung gelöscht. Das lässt darauf schließen, dass sie dies auch bei einer Abmahnung getan hätten.

Darüber hinaus liegen auch keine besonderen Gründe vor, die eine Abmahnung entbehrlich gemacht hätten. Über die unberechtigte Gebrauchsüberlassung hinaus müssten weitere Umstände hinzutreten, die den Vertragsverstoß als besonders schwerwiegend erscheinen lassen. Dies ist hier nicht der Fall.

Da die Abmahnung fehlte, konnte die Kündigung nicht wirksam sein. Die ungenehmigte Untervermietung an Touristen ist zwar eine Pflichtverletzung, die hier auch schuldhaft war. Wegen der unterlassenen Abmahnung fehlt es aber an einer hinreichenden Erheblichkeit der Pflichtverletzung.

1.9 Einbruch: Welche Folgen muss die Hausratversicherung beseitigen?

Für Schäden an Wohnung und Hausrat durch einen Einbruch kommt grundsätzlich die Hausratversicherung auf. Doch oft haben die Geschädigten eine falsche Vorstellung davon, welche Reparaturen die Versicherung schuldet und wie perfekt das Resultat der Reparatur sein muss.

Hintergrund

Nach einem versuchten Einbruchsdiebstahl in das Haus des Klägers mussten u. a. 2 beschädigte Terrassentüren im Wohnzimmer repariert werden. Der Kläger war der Meinung, dass die Schäden durch die Reparatur nicht hinreichend beseitigt worden waren. Er bemängelte Oberflächenunebenheiten, leichte Unterschiede im Glanzgrad bei dem reparierten Kunststoff und eine leichte Welligkeit der Dichtungen, die mit bloßem Auge kaum zu erkennen waren.

Entscheidung

Das Gericht war dagegen der Ansicht, dass die Schäden sachverständig behoben worden waren und wies die Klage ab. Denn die notwendigen Reparaturkosten sind beschränkt auf den schnellsten, sichersten und zumutbar billigsten Reparaturweg.

Nach der vorgenommenen Reparatur verblieben die Fenster im gebrauchsfähigen Zustand, der ohne weitere Reparatur für den Kläger zumutbar war. Ein optischer Minderwert war nach Einschätzung des Gerichts nicht gegeben, sodass der Kläger keine Entschädigung verlangen konnte.

1.10 Unterhalt: Vorlage des Steuerbescheids reicht nicht – es muss auch noch die Steuererklärung sein

Der Unterhaltspflichtige muss Auskunft über sein Einkommen geben. Mit der Vorlage des Einkommensteuerbescheids hat er seine Pflicht aber noch nicht erfüllt. Erst mit der Einkommensteuererklärung kann der Unterhaltsberechtigte das unterhaltsrelevante Einkommen berechnen.

Hintergrund

Die Ehefrau hatte Unterhaltsansprüche gegen ihren Ehemann geltend gemacht. Sie verlangte als Beleg für die Richtigkeit der Auskünfte des Ehemanns über die Höhe seines monatlichen Einkommens neben der Vorlage des Einkommensteuerbescheids auch die Vorlage der Einkommensteuererklärung. Der Ehemann verweigert jedoch die Vorlage der Einkommensteuererklärung.

Entscheidung

Das Oberlandesgericht gab der Ehefrau Recht. Die Begründung der Richter: Der Unterhaltsschuldner ist verpflichtet, auf Verlangen des Unterhaltsberechtigten Belege zur Höhe seiner Einkünfte vorzulegen. Diese Vorlagepflicht ist vom Gesetzgeber so ausgestaltet, dass die vorgelegten Belege es dem Unterhaltsberechtigten ermöglichen müssen, die Höhe des unterhaltspflichtigen Einkommens exakt zu bestimmen. Dies wird dem Unterhaltsberechtigten oft erst durch den Abgleich von Steuerbescheid und Steuererklärung ermöglicht. Deshalb ist der Unterhaltspflichtige in der Regel auch zur Vorlage seiner Einkommensteuererklärung verpflichtet.

Eine Ausnahme von der Verpflichtung zur Vorlage der Steuererklärung kann es dann geben, wenn der Unterhaltsverpflichtete ein schutzwürdiges Interesse an der Zurückhaltung der Steuererklärung plausibel darlegt. Dies ist im vorliegenden Fall nicht gegeben.

1.11 Nachbarschaftshilfe: Wer haftet für Schäden?

Schön, wenn man sich bei Urlaub oder Krankheit auf die Hilfe der Nachbarn verlassen kann. Was aber, wenn etwas passiert und z. B. ein nicht abgedrehter Wasserhahn beim Gartenschlauch zu einem Wasserschaden führt? Haftet dann der hilfsbereite Nachbar für den entstandenen Schaden?

Hintergrund

Ein Mann goss für seinen Nachbarn den Garten. Als er damit fertig war, drehte er nur vorne am Schlauch die Spritze ab, nicht aber den Wasserhahn. In der Nacht löste sich wegen des Wasserrückstaus der Schlauch und das austretende Leitungswasser lief in das Gebäude des Nachbarn. Dies führte zu Beschädigungen im Keller. Die Gebäudeversicherung des Hausbesitzers ersetzte zwar den entstandenen Schaden. Gegenüber der Haftpflichtversicherung des Nachbarn machte sie aber einen Anspruch in Höhe von 11.691,53 EUR geltend. Diese weigerte sich jedoch, den Schaden zu regulieren.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die Haftpflichtversicherung des Nachbarn für den Schaden aufkommen muss. Ein Haftungsverzicht kommt hier nicht in Betracht. Denn für die Annahme eines Haftungsverzichts genügt es nicht, dass der Schaden bei einem Gefälligkeitserweis entstanden ist. Ebenfalls nicht ausreichend ist, dass zwischen Schädiger und Geschädigtem persönliche Beziehungen bestehen.

2 Unternehmer und Freiberufler

2.1 Geldschenkung zum Erwerb von Betriebsvermögen: Wann gilt die Steuervergünstigung?

Wird ein hoher Geldbetrag verschenkt, kann dies schenkungsteuerpflichtig sein. Wenn das Geld jedoch zum Erwerb eines konkreten Gegenstands des Betriebsvermögens des Schenkers verwendet wird, gibt es eine Steuervergünstigung. Diese gilt jedoch nicht, wenn Betriebsvermögen eines Dritten erworben wird.

Hintergrund

Sohn S bekam von seinem Vater V und seiner Mutter M einen Geldbetrag geschenkt. Diesen sollte er für die Ersteinrichtung eines Reiterhofs eines Dritten verwenden. Die für diese Schenkung beantragte Steuervergünstigung gewährte das Finanzamt nicht.

Entscheidung

Auch das Finanzgericht ist der Auffassung, dass die Zuwendung des Geldbetrags nicht steuerbegünstigt ist. Wird der Geldbetrag zum Erwerb von Betriebsvermögen eines Dritten zugewendet, gilt die Steuerbegünstigung nicht. Der Gesetzgeber wollte nämlich nur einen Erwerb im Wege der vorweggenommenen Erbfolge begünstigen.

Etwas anderes kann nur gelten, wenn es sich um eine mittelbare Schenkung von Betriebsvermögen handelt, der Geldbetrag also ausschließlich zum Erwerb eines konkreten Gegenstands des Betriebsvermögens verwendet wird. Dabei muss es sich aber um einen Vermögensgegenstand handeln, der bereits zum Betriebsvermögen des Schenkers gehört.

2.2 Wann kann ein Erlass der Grundsteuer wegen Leerstands verlangt werden?

Steht eine Immobilie leer, kann der Eigentümer grundsätzlich einen Grundsteuererlass wegen Ertragsminderung beantragen. Voraussetzungen sind jedoch hinreichende Vermietungsbemühungen. Diese liegen nur vor, wenn die leerstehenden Immobilien auch online auf den großen Immobilien-Suchportalen angeboten werden.

Hintergrund

Der Kläger ist Eigentümer mehrerer Gewerbeeinheiten. Für diese begehrt er den Erlass von Grundsteuer wegen wesentlicher Ertragsminderung. Der Grund: Er konnte die Flächen nicht vermieten, obwohl er zahlreiche Vermietungsbemühungen unternommen hatte. Insbesondere hatte er viele mögliche Mietinteressenten angeschrieben, die zu vermietenden Objekte auf seiner Homepage angeboten, in Schaukästen am Objekt und in den Schaufenstern der leerstehenden Einheiten Aushänge angebracht und mehrere Makler beauftragt, die Objekte zu vermieten. Der Leerstand beruht deshalb nicht auf mangelhaften Vermietungsbemühungen, sondern auf einem strukturellen Überangebot gewerblicher Flächen.

Die Stadt lehnte einen Erlass der Grundsteuer ab, da der Eigentümer keine hinreichenden Vermietungsbemühungen nachweisen konnte.

Entscheidung

Die Klage des Eigentümers hatte keinen Erfolg, da die Stadt nach Ansicht des Gerichts den Grundsteuererlass zu Recht abgelehnt hat.

Die Grundsteuer wird in Höhe von 50 % erlassen, wenn bei bebauten Grundstücken der normale Rohertrag um 100 % gemindert ist. Voraussetzung für einen Grundsteuererlass ist neben dieser Ertragsminderung, dass der Vermieter die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat. Beruht die Ertragsminderung auf einem Leerstand, hat sie der Vermieter nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung der Räumlichkeiten zu einer marktgerechten Miete bemüht hat. In der Regel ist es erforderlich, leerstehende Immobilien über das Internet zu bewerben, um eine Ertragsminderung nicht vertreten zu müssen. Daher sind hinreichende Vermietungsbemühungen als Voraussetzung für einen Grundsteuererlass regelmäßig nur dann anzunehmen, wenn die Bewerbung leerstehender Immobilien über das Internet in den einschlägigen Suchportalen der Immobilienbranche erfolgt. Nicht ausreichend ist, die Immobilien nur auf der Homepage des Vermieters oder des beauftragten Maklers anzubieten. Hierdurch kann nur ein kleiner Kreis von potenziellen Mietinteressenten erreicht werden.

3.1 Auch zu hohe Überweisungen sind Arbeitslohn

Überweist der Arbeitgeber irrtümlich zu viel, gehören diese Zahlungen zum Arbeitslohn. Das gilt auch, wenn einem beherrschenden Gesellschafter versehentlich zu hohe Tantiemen und Urlaubsgelder überwiesen wurden.

Hintergrund

Eine GmbH hatte an den Kläger, der ein beherrschender Gesellschafter war (> 50 % Beteiligung), versehentlich überhöhte Tantiemen und Urlaubsgelder ausgezahlt.

Entscheidung

Diese versehentlich überhöhten Leistungen wertete der Bundesfinanzhof als Lohnzahlungen.

Die GmbH als Arbeitgeberin des Klägers erbrachte diese Leistungen, um ihre vermeintlichen arbeitsvertraglichen Verpflichtungen zu erfüllen. Die überhöhten Zahlungen an den Kläger haben ihren Grund dagegen nicht im Gesellschaftsverhältnis.

Dass die GmbH die Beträge unrichtig ermittelte und dementsprechend überhöhte Tantieme- und Urlaubsgeldzahlungen leistete, war im vorliegenden Fall unerheblich. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs gehören auch versehentliche Überweisungen des Arbeitgebers, die er zurückfordern kann, zum Arbeitslohn.

3.2 Übertragung von GmbH-Anteilen: Teures Geschenk oder verdecktes Rechtsgeschäft?

Hohe ursprüngliche Anschaffungskosten sprechen dagegen, dass unter fremden Dritten GmbH-Anteile unentgeltlich übertragen werden. Ein entgeltliches Geschäft kann mit einem Schenkungsvertrag nicht verdeckt werden.

Hintergrund

K hatte Anteile an der A-GmbH von A geschenkt bekommen. Diese Anteile hatte A damals für über 11 Mio. EUR erworben. K verkaufte die Anteile an die W-GmbH, die neu gegründet worden war, für nur 30.000 EUR. Die Differenz zwischen den ursprünglichen Anschaffungskosten des A und dem erzielten Verkaufserlös erklärte K als Veräußerungsverlust. Diesen erkannte das Finanzamt jedoch nicht an. Denn wirtschaftlich betrachtet liegt keine Schenkung, sondern eine entgeltliche Übertragung vor, da K als Gegenleistung seine Mitarbeit in der A-GmbH erbringen sollte.

Entscheidung

Auch das Finanzgericht verneinte eine unentgeltliche Übertragung der GmbH-Anteile an den K. Mit dem Schenkungsvertrag sollte vielmehr eine entgeltliche Übertragung der GmbH-Anteile verdeckt werden. Denn eine unentgeltliche Zuwendung von GmbH-Anteilen, für die einmal Anschaffungskosten in Millionenhöhe entstanden waren, ist äußerst ungewöhnlich, zumal im vorliegenden Fall die beteiligten Personen einander nicht nahestanden. Für ein solches Handeln sind keine nachvollziehbaren Gründe zu erkennen.

Deshalb sind nicht die ursprünglichen Anschaffungskosten des Rechtsvorgängers zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinns ist vielmehr der gemeine Wert der übertragenen GmbH-Anteile anzusetzen, der 4.009 EUR betrug. Daraus ergibt sich als weitere Rechtsfolge, dass K die Zuwendung der GmbH-Anteile als Einkünfte aus sonstigen Leistungen versteuern muss.

Beratungsangebot

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um abschließende Informationen und ersetzt keine Beratung. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.

Wir analysieren individuell Ihre persönliche Situation, zeigen Ihnen Vor- und Nachteile auf und geben Ihnen Gestaltungsempfehlungen. Bitte schauen Sie dazu auch auf www.skp-steuerberater.com.

Teilen Sie uns bitte mit, wenn Sie in Zukunft von uns keine weiteren Informationen mehr erhalten wollen!

Sie haben noch Fragen? Bitte zögern Sie nicht uns anzusprechen, wir beraten Sie gerne.

WIR sind gerne für SIE da!

IHR

SKP-Team

Anfahrtsbeschreibung

Liebe Mandanten,

damit Sie uns bei Ihrem nächsten Besuch gut erreichen, beachten Sie bitte, dass sich unsere Parkplätze in der Sachsenstraße (Einbahnstraße) befinden. Die Sachsenstraße ist über die Heinrich-Wieland-Allee zu erreichen.

