

Recht und Steuern

Vermietung für Filmaufnahmen

Wer sein Eigenheim sporadisch für Filmaufnahmen vermietet, kann nicht damit rechnen, dass Werbungskostenüberschüsse zu einer Steuerersparnis führen. Diese Auffassung vertritt das Finanzgericht München in seinem Urteil unter dem Aktenzeichen 5 K 2947/10.

Der Kläger hatte das feudale Wohnhaus für kurze Zeit für Dreharbeiten zu einer Fernsehproduktion vermietet. Die auf diesen Zeitraum entfallenden Kosten erkannten Finanzamt und Finanzgericht nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung an, da der Kläger in den Folgejahren keine weiteren Einnahmen dieser Art mehr erzielt hatte. Auch sei die kurze Vermietung des Wohnhauses nicht als gewerbliche Tätigkeit zu betrachten, da sie nicht nachhaltig von Gewinnstreben getragen gewesen sei. Die dem Kläger entstandenen Kosten stellten also auch keine Betriebsausgaben dar.

(Wüstenrot)

Bestandskräftiger Steuerbescheid

Bei der Abgabe einer Steuererklärung beim Finanzamt sollten alle relevanten Unterlagen und Quittungen beigelegt beziehungsweise erwähnt werden. Denn ein bestandskräftiger Steuerbescheid kann später nicht so ohne Weiteres korrigiert werden.

Im zu entscheidenden Fall hatte ein Steuerzahler eine Handwerkerrechnung unter den Quittungen des Folgejahres einsortiert, obwohl er sie im zurückliegenden Jahr bereits bezahlt hatte. Doch das fiel ihm erst auf, als der Steuerbescheid rechtskräftig ergangen war. Er bat um eine Korrektur, die das Finanzamt allerdings verweigerte. Zwar sei es prinzipiell möglich, einen Bescheid beim nachträglichen Bekanntwerden von Beweismitteln oder Tatsachen zu ändern. Doch hier treffe den Steuerzahler selbst ein grobes Verschulden.

Dem Urteil des Finanzgerichts Münster zufolge – Aktenzeichen 11 K 4034/09 E – verlor der Immobilienbesitzer die Möglichkeit die Handwerkerleistungen

abzuschreiben. Die Finanzrichter führten in der Urteilsbegründung an, dass bestandskräftige Steuerbescheide aus Gründen der Rechtssicherheit „nur unter sehr engen Voraussetzungen“ geändert werden dürften. „Fehler, die erkennbar waren und hätten vermieden werden können“, seien aber als grob fahrlässig zu bewerten.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Planungsleistungen des Architekten

Es ist nicht leicht, eine Grenze zwischen einem kostenfreien – wenn auch möglicherweise ausführlichen – Planungsangebot und der kostenpflichtigen Dienstleistung eines Architekten zu ziehen. Doch bei erheblichen Planungsleistungen ist ein Honorar fällig.

Im vorliegenden Fall forderte ein Architekt nach intensivem, unbezahltem Einsatz einen Ersatz seiner bis dahin entstandenen Auslagen. Er habe ein- einhalb Jahre lang für insgesamt acht Projekte eines Auftraggebers Planungsleistungen erbracht, sei dabei auf immer neue Wünsche und Anregungen eingegangen und nun stünden ihm deswegen auch Honorarleistungen zu. Doch der Auftraggeber wollte davon nichts wissen. Es handle sich lediglich um eine Akquise des Architekten, die nicht kostenpflichtig sei.

Doch die Klage über einen sechsstelligen Euro-Betrag vor dem Oberlandesgericht Frankfurt am Main unter Aktenzeichen 24 U 63/11 hatte Erfolg. Das Urteil stärkte die Rechte des Berufsstandes aus mehreren Gründen. Die Argumentation des Auftraggebers, dass es sich um komplett kostenlose Vorleistungen gehandelt habe, überzeuge nicht, da die betroffenen Bauprojekte für den Auftraggeber von großer Bedeutung gewesen seien.

Zweitens sei die Initiative zur Zusammenarbeit nicht von dem Architekten selbst ausgegangen. Und drittens „mag die Annahme einer bloßen Akquise bei dem Entwurf eines kleineren Projekts, der Vorlage einer Skizze oder eines Informationsgesprächs hinnehmbar sein“, nicht aber bei der „Vor- und Entwurfsplanung im Sinne einer Grundkonzeption“.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Arbeitsunfall im eigenen Haus?

Im selbst genutzten Wohnhaus steht der Weg von einem Wohnraum zum häuslichen Arbeitszimmer nicht unter dem Schutz der gesetzlichen Unfallversicherung. Erst mit dem Durchschreiten der Außentür des Wohnhauses beginnt die versicherte Tätigkeit auch bei einem von der Wohnung aus angetretenen Betriebsweg.

Im vorliegenden Fall unterhielt eine selbstständig tätige Kauffrau in ein- und derselben Immobilie sowohl ihre Privatwohnung als auch ihre Büroräume. Beide waren durch eine Treppe getrennt. Genau diese Treppe betrachtete die Frau offensichtlich als ihren Arbeitsweg. Als sie eines Tages von der Wohnung ins Büro gelangen wollte und dabei stürzte, machte sie einen Wegeunfall im Sinne der gesetzlichen Unfallversicherung geltend. Täglich sei sie auf der Treppe etwa acht Mal privat und zwei Mal dienstlich unterwegs, im entscheidenden Moment sei letzteres der Fall gewesen. Sie habe Überweisungen holen und diese zur Bank bringen wollen.

Vor dem Sozialgericht Karlsruhe – Aktenzeichen S 4 U 675/10 – hatte sie mit dieser Argumentation keinen Erfolg. Die Anerkennung als Arbeitsunfall wurde verweigert, da die Grenze zwischen häuslichem Lebensbereich und dem Betriebsweg von der Rechtsprechung in der Vergangenheit bewusst eng gezogen worden sei. Einer der Gründe: Man dürfe andere Versicherte nicht schlechter stellen, deren Arbeitsweg erst beim Durchschreiten der Haustüre beginne.

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Nutzung einer Teileigentumseinheit

Wenn ein Mitglied einer Eigentümergemeinschaft die Bestimmungen der Teilungserklärung grob verletzt und zum Beispiel Familienmitglieder dauerhaft in dem „Hobbyraum“ übernachten lässt, dann kann ihm das untersagt werden. Denn ein Hobbyraum ist kein Wohnraum.

Im entschiedenen Fall litt eine Familie offensichtlich unter erheblicher Platz-

not innerhalb ihrer Eigentumswohnung. Anders ist es kaum zu erklären, dass zum Übernachten zwei der drei Kinder in einen Raum im Untergeschoss der Wohnanlage ausquartiert wurden.

Dieser Raum war eigentlich als Teileigentum und Hobbyraum der Familie ausgewiesen. Als die neue Art der Nutzung bekannt wurde, forderte die Gemeinschaft die Eltern auf, dies abzustellen. Doch sie waren nicht dazu bereit und verwiesen darauf, dass sie immerhin eine behördliche Genehmigung dafür erhalten hätten. Gestört werde dadurch ohnehin niemand nachhaltig.

In seinem Urteil unter Aktenzeichen V ZA 1/11 bemängelte der Bundesgerichtshof, dass die Familie nicht die Einwilligung der Eigentümergemeinschaft eingeholt habe. Das könne durch den Kontakt zur Behörde nicht ausgeglichen werden. In der schriftlichen Begründung der Entscheidung hieß es: „Es entspricht allgemeiner Rechtsprechung und Literatur, dass die Nutzung eines in der Teilungserklärung als Teileigentum und Hobbyraum ausgewiesenen Raums zu (nicht nur vorübergehenden) Wohnzwecken unzulässig ist.“

(Infodienst Recht und Steuern der LBS)

Auskunftsrechte für Fondszeichner

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat die Auskunftsrechte von Anlegern Geschlossener Fonds gestärkt. In seinem aktuellen Urteil unter dem Aktenzeichen II ZR 134/11, II ZR 136/11 bejaht der BGH das Recht der Zeichner, vom Treuhänder Namen und Adressen der anderen am Fonds beteiligten Anleger zu erfahren.

Bislang konnten Anleger die Identität ihrer Mitinvestoren nur erfahren, wenn diese direkt ins Handelsregister als Kommanditisten eingetragen waren. Erfolgte die Beteiligung am Fonds indirekt über einen Treuhänder, bestand diese Möglichkeit bislang regelmäßig nicht.

Ein Auskunftsrecht ist wichtig, um zum Beispiel außerordentliche Gesellschafterversammlungen einberufen zu können. Geraten Fonds in wirtschaftliche Schwierigkeiten oder stellen Zeichner Entscheidungen der Fondsgeschäftsführung infrage, kann diesem Recht große

Bedeutung für die Fortentwicklung des Fonds zukommen. So kann beispielsweise bei einer Abstimmung der Eigentümer beschlossen werden, die Geschäftsführung abzurufen.

Die aktuelle BGH-Entscheidung betrifft die überwiegende Anzahl der Fonds unmittelpbar. In der Vergangenheit kam es immer wieder zu langwierigen Prozessen von Zeichnern auf Herausgabe der Daten anderer Anleger.

Denn bislang sehen nur wenige Gesellschaftsverträge ein Recht des Beirats vor, Gesellschafterversammlungen einberufen zu können. Auch die unmittelbare Weiterleitung von Einberufungsanträgen an übrige Zeichner ist nur selten verbindlich festgeschrieben. Voraussetzung für das Auskunftsrecht ist, dass Zeichnern im Innenverhältnis die Stellung eines unmittelbaren Gesellschafters (Kommanditisten) eingeräumt ist und keine Anhaltspunkte für eine konkrete Gefahr des Missbrauchs der Daten ersichtlich sind.

(Scope)

Veruntreute Rücklage als Werbungskosten

Wer eine Eigentumswohnung besitzt, muss gemäß Wohnungseigentumsgesetz Beiträge für die Instandsetzungsrücklage der Eigentümergemeinschaft entrichten. Veruntreut der Hausverwalter die Gelder dieser Rücklage, kann ein Eigentümer, der seine Wohnung vermietet, seine veruntreuten Beiträge als Werbungskosten für Vermietung und Verpachtung steuerlich geltend machen. So urteilte das Finanzgericht Rheinland-Pfalz unter dem Aktenzeichen 6 K 1973/10.

Das Gericht kam zu diesem Ergebnis, weil die gezahlte Instandsetzungsrücklage des Klägers mit seiner Absicht in Zusammenhang stand, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen. Die Vorinstanz hatte das noch anders beurteilt und darin Kosten der privaten Lebensführung gesehen, die nicht als Werbungskosten anerkannt werden könnten. Der Werbungskostenabzug kann beim Kläger laut Urteil in dem Jahr steuerlich berücksichtigt werden, in dem er von der Veruntreuung durch den Verwalter erfahren hat.

(Wüstenrot)

Betriebsübergang von Hausmeistern

Eigentümer großer Immobilien beschäftigen für die kaufmännische und technische Betreuung der Immobilie häufig eigene Arbeitnehmer, die als Hausverwalter und Hausmeister tätig sind. Wird die Immobilie veräußert, stellt sich stets die Frage, welche Auswirkungen dies für die bestehenden Arbeitsverhältnisse hat. Gehen sie auf den Käufer über oder lässt sich dies vermeiden? Dazu hat das Bundesarbeitsgericht (BAG) jüngst die Entscheidungsgründe eines Urteils vom 15. November 2012 unter dem Aktenzeichen 8 AZR 683/11 veröffentlicht. Darin wird klargestellt: Die Veräußerung einer verwalteten Immobilie stellt für sich allein keinen Betriebsübergang dar.

Arbeitsverhältnisse von Verwaltungspersonal gehen folglich nicht notwendigerweise beim Immobilienerwerb automatisch auf den Käufer über. Der Übergang der Immobilie allein löst deshalb keinen Betriebsübergang aus. Denn für einen Betriebsübergang müsste gerade der Betrieb der Hausverwaltung vom Käufer übernommen und fortgeführt werden. Zu der Frage, ob von einer Übernahme des Betriebs der Hausverwaltung ausgegangen werden kann, liefert das BAG in der aktuellen Entscheidung einige wichtige Abgrenzungskriterien.

Entscheidend ist, dass der Erwerber einen nach Zahl oder Sachkunde wesentlichen Teil des Personals übernimmt. Die bloße Fortführung der Tätigkeit der Hausverwaltung ohne Übernahme von Personal (Funktionsnachfolge) stellt ebenso wenig einen Betriebsübergang dar wie die schlichte Übernahme eines Hausverwaltungsauftrags (Auftragsnachfolge).

Nur wenn Organisation, Struktur oder Konzept der betrieblichen Tätigkeit nicht verändert werden, kommt ein Betriebsübergang in Betracht. Überträgt der Käufer der Immobilie die Hausverwaltung auf einen externen Dienstleister (Outsourcing), stellt dies eine wesentliche Änderung der Organisationsstruktur dar. Deshalb geht das Arbeitsverhältnis des Hausmeisters oder Hausverwalters des Verkäufers in aller Regel nicht auf den neuen externen Hausverwalter des Käufers über.

(Olswang)