

Mandantenrundschriften

Ausgabe Juni 2013

Hinweise für alle Steuerpflichtigen

Voraussetzungen für gewerblichen Grundstückshandel

Der Erwerb eines Grundstücks und die geplante Veräußerung von mehr als drei Einzelobjekten rechtfertigen alleine nicht die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels. Die für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels maßgebliche sog. „Drei-Objekt-Grenze“ stellt für sich alleine noch keine zwingende Voraussetzung dar. Sie gilt nur als Indiz für eine nachhaltige, also gewerbliche Tätigkeit.

Erweist sich ein solch geplantes Vorhaben von Anfang an als nicht realisierbar, muss eine Gewerblichkeit verneint werden. Die Verluste können also nicht als negative Einkünfte aus Gewerbebetrieb berücksichtigt werden. Liegt nämlich ein gewerblicher Grundstückshandel vor, sind sowohl positive wie auch negative Einkünfte anzusetzen.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs¹)

Zahlungen aufgrund eines vor Eintritt des Erbfalls erklärten Erb- und/oder Pflichtteilsverzichts sind nicht einkommensteuerbar

Ein Vater übertrug seinem Sohn im Wege der vorweggenommenen Erbfolge durch notariell beurkundeten Übergabevertrag ein Grundstück und einen Betrieb. Der Vater behielt sich ein lebenslanges unentgeltliches Wohnrecht auf dem Grundstück vor. Außerdem zahlte der Sohn dem Vater lebenslang eine Rente von rd. 3.000 € jährlich. Auch an die Schwester zahlte der Sohn eine monatliche Rente. Die Rente an die Schwester diente zur zusätzlichen Sicherung ihrer Altersversorgung und zum persönlichen Unterhalt.

Die Höhe der Rente berechnete sich aus der statistisch zu erwartenden Lebensdauer der Tochter nach der allgemeinen Sterbetafel und aus einem Basisbetrag von rd. 400.000 € abzüglich etwaiger Grundpfandrechte. Eine Verzinsung war nicht einzurechnen. Es war keine Wertsicherung vereinbart und nicht auf § 323 ZPO Bezug genommen.

Der Sohn machte die Rentenzahlungen als dauernde Last geltend. Deshalb besteuerte das Finanzamt die Zahlungen bei der Tochter voll.

Das Gericht gab der Tochter mit ihrer Ansicht, die Rente sei nicht steuerbar, Recht. Der vor Eintritt des Erbfalls erklärte Erb- oder Pflichtteilsverzicht ist ein unentgeltlicher Vertrag, mit dem die Vermögensnachfolge geregelt werden soll. Er unterliegt nicht der Einkommensteuer.

Anders wäre es, wenn der Erbfall bereits eingetreten ist und die Tochter als Pflichtteilsberechtigte von ihrem Bruder unter Anrechnung auf ihren Pflichtteil wiederkehrende Leistungen erhalten hätte. Die Höhe der Rente orientierte sich aber an dem im Vertrag genannten Basisbetrag von rd. 400.000 €, der dem Erbteil der Tochter entsprechen sollte, sowie an der statistischen Lebenserwartung. Wenn die Rente so ermittelt wurde, dass der Basisbetrag von rd. 400.000 € durch die statistische Lebenserwartung der Tochter dividiert und der sich daraus ergebende Jahresbetrag durch zwölf geteilt wird, kann diese Rente keinen Zinsanteil enthalten. Hätte die Tochter nämlich den Basisbetrag von rd. 400.000 € nach dem Tode ihres Vaters sofort als Einmalbetrag erhalten und diesen zinsbringend angelegt, hätte sich diese Summe durch Zins und Zinseszins - gerechnet auf die statistische Lebenserwartung - gegenüber dem Ausgangswert erheblich erhöht. Monatliche Zahlungen, die dem Rechnung tragen, hätten daher deutlich höher ausfallen müssen.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs²)

Erwachsene Tochter kann für die Kosten des Heimaufenthalts der Mutter herangezogen werden

Eine erwachsene Tochter, die ihre fehlende unterhaltsrechtliche Leistungsfähigkeit nicht darlegen oder nachweisen kann, hat sich an den Heimkosten der Mutter zu beteiligen. Das hat das Oberlandesgericht Hamm³ entschieden.

Nach der Entscheidung des Gerichts hat der Unterhaltspflichtige seine Leistungsunfähigkeit darzulegen und ggf. auch nachzuweisen. Hierzu habe er die seine Lebensstellung bestimmenden Tatsachen wie Alter, Familienstand, Höhe seines Vermögens und Einkommens, Verbindlichkeiten, Werbungskosten und die sonstigen einkommensmindernden Posten

¹ BFH, Urt. v. 20.11.2012, IX R 10/11, LEXinform 0928438.

² BFH, Urt. v. 20.11.2012, VIII R 57/10, BFH/NV 2013, S. 633, DB 2013, S. 671, LEXinform 0928815.

³ OLG Hamm, Beschl. v. 21.11.2012, II 8 UF 14/12, Pressemitteilung v. 11.1.2013, LEXinform 0439040.

vorzutragen. Ein verheirateter Unterhaltspflichtiger habe auch Angaben zum Einkommen der anderen Familienmitglieder zu machen.

Im entschiedenen Fall hatte die unterhaltspflichtige Tochter nicht ausreichend dargelegt, welche Einkünfte aus Erwerbstätigkeit sie und ihr als selbstständiger Versicherungsvertreter tätiger Ehemann erzielt haben, auch nicht, welche Miete aus einem ihr gemeinsam mit ihrem Ehemann gehörenden Mietshaus eingenommen wurde. Soweit sich die Tochter zur Begründung ihrer fehlenden Leistungsfähigkeit auf das steuerlich maßgebliche Einkommen berufen hat, habe sie versäumt, ihre Einnahmen und Ausgaben so darzulegen, dass die nur steuerlich beachtlichen Aufwendungen von den unterhaltsrechtlich erheblichen Aufwendungen abgrenzbar waren.

Verbotswidrige Nutzung des Mobiltelefons als Navigationshilfe

Ein Mobiltelefon darf beim Autofahren auch dann nicht aufgenommen oder festgehalten werden, wenn es nur als Navigationshilfe benutzt wird. Das hat das Oberlandesgericht Hamm⁴ entschieden.

Nach Auffassung des Gerichts liegt eine verbotene Nutzung nach der Straßenverkehrsordnung⁵ in jeder bestimmungsgemäßen Bedienung des Geräts, also auch in dem Abrufen von Navigationsdaten. Die entsprechende Vorschrift soll gewährleisten, dass der Fahrzeugführer beide Hände freihabe, um die Fahraufgabe zu bewältigen, während er ein Mobiltelefon benutze. Deswegen sei jegliche Nutzung des Geräts untersagt, soweit das Mobiltelefon in der Hand gehalten werde, weil der Fahrzeugführer dann nicht beide Hände für die Fahraufgabe zur Verfügung habe.

Hinweise für Arbeitnehmer und Arbeitgeber

Außerordentliche Kündigung bei Arbeitszeitbetrug

Verstößt der Arbeitnehmer gegen die Verpflichtung zur korrekten Dokumentation seiner Arbeitszeit, ist dies an sich geeignet, einen wichtigen Grund zur außerordentlichen Kündigung darzustellen. So entschied das Landesarbeitsgericht Rheinland-Pfalz⁶ im Fall einer Museumsmitarbeiterin, deren handschriftliche Arbeitszeitaufzeichnungen falsche Angaben über insgesamt 12,5 tatsächlich nicht geleistete Arbeitsstunden enthielten.

Überlässt der Arbeitgeber seinen Arbeitnehmern das Erfassen der Arbeitszeiten in eigener Zuständigkeit, ist das mit einem Vertrauensvorschluss verbunden. Das korrekte, zeitnahe Eintragen der Zeiten gehört zu den arbeitsvertraglichen Pflichten des Arbeitnehmers. Den Arbeitnehmern muss klar sein, dass eine Hinnahme falscher Eintragungen durch den Arbeitgeber ausgeschlossen ist, eine Abmahnung als milderer Mittel kommt damit nicht in Betracht.

Mindestangaben in einem ordnungsgemäßen Fahrtenbuch

Ein Fahrtenbuch ist nur dann ordnungsmäßig, wenn die Ausgangs- und Endpunkte der jeweiligen Fahrten sowie die dabei aufgesuchten Geschäftspartner eingetragen sind. Diese Mindestangaben können nicht durch andere nicht im Fahrtenbuch enthaltene Auflistungen ersetzt werden. Dies hat der Bundesfinanzhof⁷ entschieden und dazu präzisiert, dass

- ein Fahrtenbuch zeitnah und in gebundener Form geführt werden muss,⁸
- es nicht ausreicht, wenn die betreffenden Fahrten mit „Dienstfahrten“ o. ä. vermerkt werden, wobei Listen z. B. des Arbeitgebers solche Eintragungen nicht ersetzen können,
- bei jeder einzelnen Fahrt Datum und Fahrtziele sowie der jeweilige Gesamtkilometerstand und die jeweils aufgesuchten Geschäftspartner/Kunden oder die konkrete dienstliche Verrichtung aufgeführt werden,
- bei einer einheitlichen beruflichen Reise die Geschäftspartner/Kunden im Fahrtenbuch in der zeitlichen Reihenfolge des Aufsuchens notiert werden.

Im entschiedenen Fall hatte ein Arbeitnehmer zwar ein gebundenes Fahrtenbuch geführt, dabei aber lediglich „Außendienst“ vermerkt, ohne die aufgesuchten Personen, Firmen usw. zu notieren. Den Hinweis auf den vom Arbeitgeber geführten elektronischen Terminkalender akzeptierte das Gericht nicht.

Hinweis: Jeder, der die Fahrtenbuchlösung wählt, muss sich darauf einstellen, erheblichen Verwaltungsaufwand bewältigen zu müssen. Insbesondere bei Vielfahrern ist dies zwar lästig, aber aus steuerlichen Gründen unerlässlich, wenn das Dienstfahrzeug nur geringfügig zu privaten Zwecken genutzt wird.

Übungszimmer einer Musikerin als häusliches Arbeitszimmer

Ein häusliches Arbeitszimmer muss nicht zwingend mit bürotypischen Einrichtungsgegenständen ausgestattet sein oder für Bürotätigkeiten genutzt werden. Auch die Nutzung eines Zimmers durch eine Musikerin zur Ablage von Noten, Partituren, CDs und musikwissenschaftlicher Literatur erfüllt die Voraussetzungen für die Anerkennung eines häuslichen

⁴ OLG Hamm, Beschl. v. 18.2.2013, III 5 RBs 11/13, Pressemitteilung v. 8.3.2013, LEXinform 0439347.

⁵ § 23 Abs. 1a StVO.

⁶ LAG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 15.11.2012, 10 Sa 270/12, LEXinform 4012406.

⁷ BFH, Urt. v. 13.11.2012, VI R 3/12, BFH/NV 2013, S. 526, LEXinform 0929066.

⁸ BFH, Beschl. v. 12.10.2012, III B 78/12, BFH/NV 2013, S. 39, LEXinform 5907021.

Arbeitszimmers. Wenn dieses Zimmer dann noch zusätzlich zum Erarbeiten, Einstudieren und Proben von aufzuführenden Musikstücken genutzt wird, spricht dies zusätzlich für das Vorliegen eines steuerlich zu berücksichtigenden Arbeitszimmers. (Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs⁹)

Hinweise für Unternehmer

Größe des Betriebsrats – Leiharbeitnehmer zählen im Entleiherbetrieb

Die Anzahl der zu wählenden Betriebsratsmitglieder hängt von der Zahl der Arbeitnehmer des Betriebs ab. Ungeklärt war bisher, ob bei der Zahl der Arbeitnehmer auch Leiharbeitnehmer zu berücksichtigen sind. Dies hat das Bundesarbeitsgericht¹⁰ nunmehr in dem Sinne entschieden, dass Leiharbeitnehmer bei der für die Größe des Betriebsrats maßgeblichen Zahl der Arbeitnehmer mitzählen.¹¹ Damit hat das Bundesarbeitsgericht eine frühere von ihm vertretene Rechtsprechung¹² aufgegeben. Das Gericht begründet seine neue Sichtweise mit einer an Sinn und Zweck der Schwellenwerte orientierten Auslegung des Gesetzes, die zu einer Gleichbehandlung von Leiharbeitnehmern und Festangestellten führe. Im konkreten Fall war deshalb der Betriebsrat mit mehr Betriebsratsmitgliedern zu besetzen.

Modifizierte Beleg- und Buchnachweise für innergemeinschaftliche Warenlieferungen ab dem 1.10.2013 gültig

Inneregemeinschaftliche Warenlieferungen sind umsatzsteuerfrei, wenn der Unternehmer die erforderlichen Beleg- und Buchnachweise erbringt. Zur Bekämpfung des Umsatzsteuerbetrugs sollte ursprünglich ab dem 1.1.2012 nur noch die so genannte Gelangensbestätigung als Nachweis anerkannt werden. Darin bestätigt der Abnehmer, dass der Gegenstand der Lieferung in das übrige Gemeinschaftsgebiet gelangt ist. Nach erheblichen Protesten der Wirtschaft sind die Regeln überarbeitet worden und treten nunmehr am 1.10.2013 in Kraft. Für zuvor ausgeführte innergemeinschaftliche Lieferungen gelangen die vor 2012 gültigen Regelungen zur Anwendung.¹³

Neben der Gelangensbestätigung¹⁴, die weiterhin als Nachweisbeleg vorgesehen ist und keiner bestimmten Form unterliegt, werden zukünftig weitere Nachweise anerkannt:

- Bei Versendung des Gegenstands der Lieferung durch den Unternehmer oder Abnehmer z. B. durch einen Versendungsbeleg, insbesondere einen handelsrechtlichen Frachtbrief.¹⁵
- Bei Versendung des Gegenstands der Lieferung durch den Abnehmer mittels eines Nachweises über die Bezahlung des Gegenstands von einem Bankkonto des Abnehmers zusammen mit einer Bescheinigung des beauftragten Spediteurs, die diverse Angaben erhalten muss (Namen, Anschriften, Bezeichnung und Menge des Liefergegenstands, Unterschriften).¹⁶
- Bei der Lieferung von Fahrzeugen, die durch den Abnehmer befördert werden und für die eine Zulassung zum Straßenverkehr erforderlich ist, durch einen Nachweis über die Zulassung des Fahrzeugs auf den Erwerber im Bestimmungsmitgliedstaat der Lieferung.¹⁷

Die Aufzeichnung der Bareinnahmen ist auch bei einem Einnahmen-Überschussrechner zwingend erforderlich

Steuerrechtlich besteht grundsätzlich die Pflicht zur Führung einer Kasse und eines Kassenbuchs. Zum Nachweis der Einnahmen sind die angefallenen Kassenstreifen, Kassenzettel oder Kassenbons aufzubewahren. Die Bareinnahmen sind zeitnah, also täglich, zu erfassen. Es ist zu beachten, dass die Eintragungen laut Kassenbericht oder Kassenbuch mit dem tatsächlichen Kassenbestand übereinstimmen müssen und ein jederzeitiger Abgleich möglich sein muss. Nicht so gravierende Anforderungen werden an die Kassenführung der Einnahmen-Überschussrechner gestellt. Zur Führung eines Kassenbuchs sind Unternehmer, die ihren Gewinn durch Einnahmen-Überschussrechnung ermitteln, nicht verpflichtet. Allerdings müssen auch Einnahmen-Überschussrechner ihre Bareinnahmen vollständig erfassen. Die Pflicht, entsprechende Aufzeichnungen vorzunehmen, ergibt sich aus dem Umsatzsteuergesetz.¹⁸ Die Aufzeichnungen müssen so klar und vollständig sein, dass ein sachverständiger Dritter in vertretbarer Zeit den Umfang der Einnahmen ermitteln und erkennen kann.

⁹ BFH, Urt. v. 10.10.2012, VIII R 44/10, DStR 2013, S. 296, BFH/NV 2013, S. 359, LEXinform 0928146.

¹⁰ BAG, Beschl. v. 13.3.2013, 7 ABR 69/11, Pressemitteilung 18/13, LEXinform 0439369.

¹¹ § 9 S. 1 BetrVG.

¹² BAG, Beschl. v. 10.3.2004, 7 ABR 49/03, LEXinform 1532498 und BAG, Beschl. v. 22.10.2003, 7 ABR 3/03, LEXinform 1529602.

¹³ § 74a Abs. 3 UStDV.

¹⁴ § 17a Abs. 2 UStDV.

¹⁵ § 17a Abs. 3 Nr. 1a UStDV.

¹⁶ § 17a Abs. 3 Nr. 2 UStDV.

¹⁷ § 17a Abs. 3 Nr. 5 UStDV.

¹⁸ § 22 UStG i. V. m. §§ 63-68 UStDV.

Das Niedersächsische Finanzgericht¹⁹ hat entschieden, dass auch ein Einnahmen-Überschussrechner seine Bareinnahmen und Barausgaben täglich aufzeichnen muss. Die Dokumentation der vollständigen Einnahmenerfassung kann durch geordnete Belegablage, durch Aufbewahrung der Kassenstreifen, Kassenzettel oder Kassenbons oder durch Kassenberichte erfolgen. Es ist also eine nachvollziehbare und überprüfbare Dokumentation der Ermittlung der Einnahmen erforderlich. Ansonsten drohen bei einer Betriebsprüfung Zuschätzungen.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Keine Steuerhinterziehung bei Inanspruchnahme eines vom Finanzamt fehlerhaft festgestellten Verlustvortrags

Der Bundesfinanzhof²⁰ hat entschieden, dass die Inanspruchnahme eines vom Finanzamt fehlerhaft festgesetzten Verlustvortrags keine Steuerhinterziehung darstellt, wenn eine fehlerfreie Steuererklärung abgegeben worden ist.

Ehegatten hatten Steuerklärungen abgegeben und u. a. positive Einkünfte aus selbständiger Arbeit von rd. 500.000 € deklariert. Das Finanzamt erfasste die positiven Einkünfte als negative, sodass ein Verlustvortrag entstand, der in den Folgejahren in Anspruch genommen wurde. Anlässlich einer Außenprüfung gaben sie eine strafbefreiende Erklärung ab, weil man der Ansicht war, man habe durch die Inanspruchnahme Steuerhinterziehung begangen.

Das Gericht bestätigte, dass keine strafbefreiende Erklärung abzugeben war. Die Bestandskraft eines Verlustfeststellungsbescheids berechtigt, den festgestellten Verlustvortrag in Anspruch zu nehmen. Es besteht grundsätzlich auch nicht die Pflicht, das Finanzamt auf solche Fehler hinzuweisen, wenn die abgegebene Steuererklärung richtig und vollständig war.

Ferienjobs für Schüler sind sozialversicherungsfrei

Während der Ferien können Schüler unbegrenzt Geld verdienen, ohne sozialversicherungspflichtig zu werden. Voraussetzung ist, dass die Beschäftigung im Voraus auf maximal zwei Monate oder 50 Arbeitstage im Kalenderjahr befristet ist. Pauschalbeiträge zur Kranken- und Rentenversicherung fallen bei diesen kurzfristigen Beschäftigungen ebenfalls nicht an, weil es sich nicht um sogenannte Minijobs handelt.²¹

Wird die Beschäftigung in einem Kalenderjahr über diesen Zeitraum hinaus fortgesetzt und ein Arbeitsentgelt von bis zu 450 € im Monat gezahlt, sind die Vorschriften für die sogenannten Minijobs anzuwenden.

Beispiel: Schüler Paul arbeitet erstmals in den Sommerferien vom 22.7. bis 30.8.2013 in einer Firma und erhält dafür ein Entgelt von 800 €. Es entsteht keine Sozialversicherungspflicht, weil er weniger als 50 Tage arbeitet. Ab 1.10.2013 arbeitet er für monatlich 450 €. Ab diesem Tag hat der Arbeitgeber die pauschalen Beiträge sowie die Umlagen an die Knappschaft Bahn-See zu entrichten.

Unentgeltliche Abgabe von Blutzuckermesssets kann umsatzsteuerpflichtig sein

Überlässt ein Unternehmer unentgeltlich Blutzuckermesssets (bestehend aus Blutzuckermessgerät, Stechhilfe und Teststreifen), unterliegt diese Abgabe der Umsatzsteuer, wenn der Wert 35 € (ohne Umsatzsteuer) übersteigt. Es handelt sich nicht um eine nicht steuerbare Abgabe eines Warenmusters. Ein Warenmuster ist ein Probeexemplar eines Produkts, durch das dessen Absatz gefördert werden soll. Das Set ist kein Warenmuster, weil nur der Absatz von nachzukaufenden Teststreifen, nicht aber von Messgeräten und/oder Stechhilfen gefördert werden soll.

Ob die Abgabe als „Geschenk von geringem Wert“ nicht der Umsatzsteuer unterliegt, hängt davon ab, ob der Wert des Sets über 35 € liegt. Bis zu diesem Betrag liegt ein Geschenk von geringem Wert vor, dessen Zuwendung nicht der Umsatzsteuer unterliegt. Empfänger des Sets ist der jeweilige Patient und nicht der Arzt, der im Interesse des Unternehmers das Set aushändigt.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs²²)

Hinweise für Hausbesitzer

Langjähriger Leerstand von Wohnungen: Nachweis der Vermietungsabsicht

Grundsätzlich ist für jedes Vermietungsobjekt einzeln zu prüfen, ob bei der Vermietung einer Immobilie eine Einkünfteerzielungsabsicht besteht.²³

Der Bundesfinanzhof²⁴ hat jetzt in mehreren Urteilen klar gestellt, welche Voraussetzungen vorliegen müssen, damit auch bei langjährigem Leerstand von Wohnimmobilien Aufwendungen als Werbungskosten berücksichtigt werden können:

¹⁹ Niedersächsisches FG, Urt. v. 8.12.2011, 12 K 389/09, (Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, Az. BFH: X B 16/12), EFG 2013, S. 291, LEXinform 5014478.

²⁰ BFH, Urt. v. 4.12.2012, VIII R 50/10, DStR 2013, S. 703, DB 2013, S. 738, LEXinform 0928276.

²¹ Tz 5 der Besprechung der Spitzenverbände der Krankenkassen am 5./6.7.2005.

²² BFH, Urt. v. 12.12.2012, XI R 36/10, BFH/NV 2013, S. 670, DStR 2013, S. 461, LEXinform 5014654.

²³ BFH, Urt. v. 26.11.2008, IX R 67/07, DStR 2009, S. 572, LEXinform 0588479.

- Aufwendungen für eine nach Herstellung, Anschaffung oder Selbstnutzung leer stehende Wohnung können als vorab entstandene Werbungskosten abziehbar sein, wenn der Vermieter die Einkünfteerzielungsabsicht hinsichtlich dieses Objekts erkennbar aufgenommen und sie später nicht aufgegeben hat.
- Aufwendungen für eine Wohnung, die nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung leer steht, sind auch während der Zeit des Leerstands als Werbungskosten abziehbar, solange der Vermieter den ursprünglichen Entschluss zur Einkünfteerzielung im Zusammenhang mit dem Leerstand der Wohnung nicht endgültig aufgegeben hat.
- Sind Vermietungsbemühungen erkennbar nicht erfolgreich, muss der Vermieter sein Verhalten anpassen, z. B. durch Einschalten eines Maklers, Nutzung alternativer Bewerbungsmöglichkeiten, Anpassung der Mieten.
- Für die Ernsthaftigkeit und Nachhaltigkeit von Vermietungsbemühungen als Voraussetzung einer fortbestehenden Einkünfteerzielungsabsicht trägt der Vermieter die Feststellungslast.

Hinweis: Die Vermietungsbemühungen sollten wie folgt nachgewiesen werden:

- Bei schlechtem Zustand sollte die Wohnung renoviert werden.
- Bei möblierten Wohnungen sollten ggf. Möbel entfernt und die Wohnungen als unmöbliert angeboten werden.
- Reagiert kein Mieter auf Anzeigen, sollte der Text geändert oder direkt ein Immobilienmakler eingeschaltet werden.
- Die Ablehnung von Mietern sollte mit nachvollziehbaren Gründen dokumentiert werden.

Keine „kalte Räumung“ durch Stromabstellen

Räumt ein Mieter die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht, berechtigt dies den Vermieter nicht dazu, die Stromversorgung zu kappen. Den Vermieter treffen auch für die Zeit nach Ablauf des Mietverhältnisses gewisse Mindestpflichten. Dazu gehört die Bereitstellung des grundlegenden Versorgungsstandards.

In einem vom Amtsgericht München²⁵ entschiedenen Fall schlossen Vermieter und Mieter einen Räumungsvergleich, nach dem der Mieter verpflichtet war, die Wohnung bis zu einem festgelegten Zeitpunkt zu räumen. Als der Mieter dies nicht tat, schaltete der Vermieter den Strom ab. Hiergegen beantragte der Mieter eine einstweilige Verfügung. Nach Ansicht des Gerichts hat der Mieter einen Anspruch auf Wiederherstellung der Stromversorgung. Die Einstellung der Stromversorgung vor der endgültigen Räumung der Wohnung ist eine Besitzstörung. Gibt der Mieter das Objekt bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht heraus, so muss der Vermieter seinen Räumungsanspruch auf rechtsstaatliche Weise durchsetzen. Solange hat der Vermieter gewisse Mindestverpflichtungen. Hierzu gehört die Pflicht, die nach heutigen Lebensverhältnissen grundlegenden Versorgungsstandards, wie die Stromversorgung, für eine angemessene Zeit nach Vertragsbeendigung aufrechtzuerhalten.

Wann sind veruntreute Instandhaltungskosten beim Wohnungseigentümer als Werbungskosten zu berücksichtigen?

Beitragszahlungen zur Instandhaltungsrücklage von den Beteiligten einer Wohnungseigentümergeinschaft sind erst im Zeitpunkt ihrer Verausgabung für Erhaltungsmaßnahmen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig. Eine Berücksichtigung im Zeitpunkt der Einzahlung auf das Verwalterkonto ist nicht möglich, da aus steuerrechtlicher Sicht die Beträge zwar abgeflossen, aber noch zum Vermögensbereich des Eigentümers gehören.

In einem Verfahren vor dem Finanzgericht Rheinland-Pfalz²⁶ war streitig, zu welchem Zeitpunkt Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage bei einer Veruntreuung der Gelder durch den Hausverwalter als Werbungskosten berücksichtigungsfähig sind. Das Finanzgericht entschied, dass in einem solchen Fall die gezahlten Beträge in dem Jahr als Werbungskosten zu berücksichtigen sind, in dem der Eigentümer erstmals von der Veruntreuung und Entreichung Kenntnis erlangt.

²⁴ BFH, Urt. v. 11.12.2012, IX R 68/10, DStR 2013, S. 642, DB 2013, S. 790, LEXinform 0928228; Urt. v. 11.12.2012, IX R 14/12, DStR 2013, S. 247, DB 2013, S. 264, LEXinform 0928991; Urt. v. 11.12.2012, IX R 9/12, LEXinform 0928989; Urt. v. 11.12.2012, IX R 15/12, LEXinform 0928943.

²⁵ AG München, Urt. v. 24.7.2012, 473 C 16960/12, LEXinform 0439065.

²⁶ FG Rheinland-Pfalz, Urt. v. 24.1.2013, 6 K 1973/10, LEXinform 5014639.