

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 10.12.2004

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Gebühr vom Nachbarn versteuern

Urteil: Entgelt für die Nutzung des eigenen Grundstücks dem Finanzamt melden

Erhält ein Grundstückseigentümer ein Entgelt dafür, dass im Zuge der Errichtung einer baulichen Anlage auf dem Nachbargrundstück sein Grundstück für Bausicherungsmaßnahmen in Anspruch genommen wird, muss er dieses als Vermietungseinnahmen versteuern. So lautet der Tenor eines Urteils vom Bundesfinanzhof (Urteil vom 02.03.2004, Aktenzeichen: IX R 43/03) im Frühjahr diesen Jahres.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Auf dem Nachbargrundstück wurde ein Gebäude errichtet und der Steuerpflichtige gestattete für die Bauphase die Inanspruchnahme von Teilen seines Grundstückes für die Lagerung des Aushubs und für den Arbeitsraum.

Nach ersten Diskussionen wurde die Nutzung auch vertraglich festgelegt. Dabei wurden sowohl Umfang und Art der Nutzung des Grundstücks geregelt als auch die Zeitdauer und der dafür zu zahlende Preis an den Steuerpflichtigen. Alle Zahlungen erfolgten pünktlich genau. Nachdem der Endtermin nicht eingehalten werden konnte, wurden zusätzlich noch mal weitere Entschädigungen gezahlt.

Aufmerksamkeit durch Kontrollmitteilungen

Das Finanzamt ist auf diese Zahlungen auf Grund von Kontrollmitteilungen aufmerksam geworden. Der Steuerpflichtige hatte offensichtlich an den stillen Teilhaber, das Finanzamt, nicht gedacht. Das Finanzamt versteuerte sodann diese Nutzungsgebühren als sonstige Einkünfte nach § 22 EStG. Einspruch und Klage gegen die steuerliche Berücksichtigung der Zahlungen blieben erfolglos, weil auch nach Auffassung des Finanzgerichtes die Zahlungen nicht zur Befriedigung von Schadenersatzansprüchen gezahlt wurden, sondern allein für die Duldung der Nutzung des Grundstücksteiles. Der Bundesfinanzhof hat die Revision zurückgewiesen und bestätigte eine Steuerpflicht der Einnahmen. Der Bundesfinanzhof urteilte aber, dass nicht sonstige Einkünfte nach § 22 EStG, sondern Einkünfte aus Vermietung nach § 21 EStG vorliegen würden.

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Spießler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Michael S. Korte
Steuerberater

Steuerpflichtige Nutzungsüberlassung

Nach Auffassung der Richter war die Inanspruchnahme des Grundstückes durch den Bauherren so ausgestaltet, dass dies nicht mehr nur als ein Dulden zu bewerten war, sondern eher mit einer Nutzungsüberlassung zu vergleichen war. Die vertraglichen Gestaltungen wiesen deutlich auf diese Qualifizierung des Sachverhaltes hin, insbesondere, weil auch die Zahlungen für die Inanspruchnahme des Grundstückes erfolgten.

Auch die Tatsache, dass der Steuerpflichtige wegen des in Baden-Württemberg geltenden Nachbarschaftsrechtes die Sicherungsmaßnahmen für die Nachbarbaustelle auf dem eigenem Grundstück hätte dulden müssen, führt zu keiner anderen Entscheidung. Eine bereits bestehende öffentlich-rechtliche Verpflichtung hindert nicht daran, in vergleichbaren Fällen eine Gebrauchsüberlassung gegen Entgelt anzunehmen.

Stand 12/ 2004

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner