

## Praxisfall & Vermögensverwaltung

Was es mit der ertragsteuerfreien Vermögensverwaltung auf sich hat und wie sie von den anderen Vereinssphären abzugrenzen ist

Die Vermögensverwaltung stellt bei gemeinnützigen Körperschaften einen Sonderfall dar. Sie bleibt ertragsteuerfrei, gehört aber nicht zu den satzungsmäßigen steuerbegünstigten Tätigkeiten. Deswegen ist es wichtig, die Vermögensverwaltung von nicht begünstigten wirtschaftlichen Tätigkeiten abzugrenzen. Das ist im Einzelfall aber schwierig. Damit Sie Probleme erkennen und proaktiv lösen können, machen wir Sie mit den Grundlagen und Spezialfragen vertraut.

Wie Vermögensverwaltung und Gemeinnützigkeit zusammenhängen

Die Vermögensverwaltung selbst ist kein gemeinnütziger Zweck. Sie darf deswegen nicht Satzungszweck sein. Nach Auffassung der Finanzverwaltung ist es aber unschädlich, wenn die Satzung eine Regelung enthält, die dem Verein die Vermögensverwaltung erlaubt. Erforderlich wäre eine solche Regelung aber nur als vereinsinterne Erlaubnis, die eine entsprechende Beschlussfassung der Mitgliederversammlung verzichtbar macht.

Vermögensverwaltung darf nicht dominieren  
Zu beachten ist aber, dass die Vermögensverwaltung nicht zur Haupttätigkeit des Vereins werden darf. Dieser Fall könnte eintreten, wenn die Vermietungstätigkeit einen großen Umfang einnimmt und die sonstigen Tätigkeiten des Vereins entsprechend nachrangig sind.

So ist die Vermögensverwaltung definiert

Die allgemeine steuerrechtliche Definition des Begriffs findet sich in § 14 AO. Demnach liegt eine Vermögensverwaltung „in der Regel vor, wenn Vermögen genutzt, zum Beispiel Kapitalvermögen verzinslich angelegt oder unbewegliches Vermögen vermietet oder verpachtet wird.“ Diese Definition ist schon dem Wortlaut nach nur beispielhaft. Sie stellt aber klar, dass typischerweise Kapitalerträge und die Vermietung und Verpachtung von Immobilien in die Vermögensverwaltung fallen. Rechtsprechung und Finanzverwaltung beziehen sich aber bei der Begriffsdefinition vorwiegend auf eine Abgrenzung zu gewerblichen Tätigkeiten.

Die Abgrenzung zu gewerblichen Einkünften  
Steuerrechtlich spezifiziert wird der Begriff im Einkommensteuerrecht bezüglich der Abgrenzung zum Gewerbebetrieb.

§ 2 Abs. 1 EStG nennt zwar sieben Einkunftsarten und diese Unterscheidung gilt auch für die Körperschaftsteuer, weil nach § 8 Abs. 1 S. 1 KStG die einkommensteuerrechtlichen Gewinnermittlungsvorschriften auch für Körperschaften gelten.

Da Einkünfte aus selbstständiger und nicht-selbstständiger Arbeit für Körperschaften

nicht in Frage kommen, bleiben für gemeinnützige Einrichtungen nur fünf Einkunftsarten übrig; nämlich

- Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft,
- Einkünfte aus Gewerbebetrieb,
- Einkünfte aus Kapitalvermögen,
- Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und
- sonstige Einkünfte i. S. v. § 22 EStG.

Davon fallen grundsätzlich nur Einkünfte aus Kapitalvermögen und Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in die Vermögensverwaltung.

Wichtig Diese Veräußerungsgeschäfte können aber den Umfang einer gewerblichen Tätigkeit annehmen. Deswegen fällt z. B. der Handel mit Wertpapieren nicht mehr unter die Vermögensverwaltung.

Von den sonstigen Einkünften des § 22 EStG sind für Körperschaften nur die „privaten Veräußerungsgeschäfte“ von Bedeutung, sprich die Veräußerung von Vermögensgegenständen außerhalb des wirtschaftlichen Geschäftsbetriebs). Da Land- und Forstwirtschaft bei gemeinnützigen Einrichtungen kaum eine Rolle spielen, steht im Zentrum immer die Abgrenzung der vermögensverwaltenden Sphären von den gewerblichen Einkünften. In jedem Fall liegt ein wirtschaftlicher Geschäftsbetrieb vor, wenn ein Verein Einkünfte aus Gewerbebetrieb bezieht (BFH, Urteil vom 27.03.2001, Az. I R 78/99).

Vermögensverwaltung als Fruchtziehung

Die Abgrenzung der Einkunftsarten nach § 2 Abs. 1 EStG deckt sich aber nicht mit dem Begriff der Vermögensverwaltung. Insbesondere die Vermietung und Verpachtung kann über eine bloße Vermögensverwaltung hinausgehen, wenn sie für kurze Zeit und an wechselnde Mieter/Pächter erfolgt. In diesen Sinn definiert die Finanzverwaltung Vermögensverwaltung als „Nutzung von Vermögen im Sinne einer Fruchtziehung aus zu erhaltenden Substanzwerten“ (R 15.7 Abs. 1 S. 2 EStR). Die bloße Verwaltung eigenen Vermögens ist demnach regelmäßig keine gewerbliche Tätigkeit.

Wann Vermögensverwaltung zum Gewerbe wird

Deswegen ist die Grenze der privaten Vermögensverwaltung zum Gewerbebetrieb regelmäßig überschritten, wenn die Erzielung von Erträgen durch Umschichtung in den Vordergrund tritt und demgegenüber Vermögenserträge (z. B. durch Zinsen, Dividenden, Mieten oder Pachten) aus den Substanzwerten nachrangig werden. Gegenstand der Vermögensverwaltung ist dabei nur Anlagevermögen, nicht Umlaufvermögen (FG Hessen, Beschluss vom 17.08.2018, Az. 4 V 1131/17).

Dagegen ist die gewerbliche Tätigkeit durch eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr, d. h. durch einen unternehmerischen Charakter gekennzeichnet. Deswegen kann auch die Vermietung und Verpachtung über eine Vermögensverwaltung hinausgehen,

wenn die Teilnahme am wirtschaftlichen Verkehr dabei gegenüber dem bloßen „Vermögensausfluss“ in den Vordergrund tritt. Das gilt insbesondere für eine kurzfristige Vermietung und Verpachtung an wechselnde Mieter bzw. Pächter.

Das gleiche gilt für Kapitalbeteiligungen und für den Fall der Betriebsaufspaltung. Hier kann die Mitunternehmerschaft prägend werden. Deswegen gilt eine beherrschende Beteiligung nicht mehr als Vermögensverwaltung.

Was gehört zum Vermögen und zur Vermögensverwaltung?

Zur Vermögensverwaltung gehört alles, was regelmäßig durch den Einsatz eigenen Vermögens erfolgt (FG Hessen, Beschluss vom 17.08.2018, Az. 4 V 1131/17). Das kann in verschiedener Form vorliegen.

Wann eine Vermögensverwaltung vorliegt  
Entsprechend bewerten Rechtsprechung bzw. Finanzverwaltung Fälle mit entsprechenden Ausnahmen als Vermögensverwaltung:

- Geldvermögen
- Finanzanlagen (Wertpapiere)
- Immobilien, aber nur bei langfristiger Vermietung/Verpachtung
- Beteiligungen an Kapitalgesellschaften, wenn weder eine beherrschende Stellung vorliegt noch eine Betriebsaufspaltung.
- Gewinne aus der Umschichtung (Verkauf) von Vermögen, das nicht im steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb genutzt wird.

- Die passive Überlassung von Rechten (z. B. am Namen und Logo).
- Die Verpachtung ganzer Betriebe (z. B. Gaststätten oder Werbegeschäft).
- Sponsoring, wenn die wirtschaftliche Eigenaktivität nachrangig ist.

Wann keine Vermögensverwaltung vorliegt  
Nicht zur Vermögensverwaltung gehören

- die kurzfristige Vermietung und Verpachtung,
- die Vermietung von Mobilien,
- die Beteiligung an Personengesellschaften und
- der gewerbliche Grundstücks- und Wertpapierhandel.

Wichtig Nur gelegentliche Verkäufe gelten nicht als gewerblicher Handel. Hier gelten auch für gemeinnützige Körperschaften die Abgrenzungskriterien von Rechtsprechung und Finanzverwaltung für andere Wirtschaftsteilnehmer.

Spezialfall: Vermietung und Verpachtung von Immobilien

Eine Zuordnung der Einnahmen zur Vermögensverwaltung ist nur bei der langfristigen Verpachtung von Immobilien (z. B. Wohn- und Gewerberäumen, Gebäuden, Grundstücken, Sportanlagen) möglich. Dabei spielt die Größe des Grundbesitzes keine Rolle. Begünstigt ist also auch die Vermietung und Verpachtung umfangreichen Grundbesitzes, bei dem die

Verwaltung einen erheblichen Aufwand verursacht und der Verkehr mit vielen Mietern erhebliche Verwaltungsarbeit mit sich bringt.

Wann Vermietung gewerblichen Charakter hat

Um der Tätigkeit gewerblichen Charakter zu geben, müssen besondere Umstände hinzutreten.

Diese können darin bestehen, dass,

- die Verwaltung des Grundbesitzes infolge des ständigen und schnellen Wechsels der Mieter eine Tätigkeit erfordert, die über das bei langfristigen Vermietungen übliche Maß hinausgeht,
- der Vermieter zugleich Leistungen erbringt, die eine bloße Vermietungstätigkeit überschreiten (BFH, Urteil vom 25.10.1988, Az. VIII R 262/80). Dabei könnte es sich z. B. um zusätzliche Personalüberlassung und umfängliche Serviceleistungen (z. B. Reinigung, laufende Wartung) handeln.

Das kennzeichnet langfristige Vermietungen

Als langfristig gilt die Vermietung,

- wenn sie unbefristet erfolgt; auf die tatsächliche Mietdauer kommt es dabei nicht an.
- im Fall einer Befristung, wenn der Vertrag auf mehr als sechs Monate ausgelegt ist.

Die Vermietung mobiler Gegenstände (z. B. Fahrzeuge, Büroausstattung, technische Geräte) stellt einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb dar. Das gleiche gilt für die kurzfristige

(stundenweise) Vermietung von Immobilien an wechselnde Mieter (z. B. Proberäume, Festsäle).

Was gilt bei nur stundenweiser Vermietung?

Nicht grundsätzlich geklärt ist, ob eine langfristige Vermietung, die jeweils nur für einige Stunden pro Woche erfolgt, als Vermögensverwaltung gilt. Dafür spricht, dass der Verwaltungsaufwand geringer ist als bei der kurzfristigen Vermietung an wechselnde Mieter. Entsprechend hat die Finanzverwaltung zumindest eine Vermögensverwaltung im Fall der länger angelegten Vermietung eines Schwimmbades an einen Schulträger für das Schulschwimmen gesehen. Diese begünstigte „Vermietung auf längere Dauer“ ist auch dann zu unterstellen, wenn die Schule das Schwimmbad zwar nur stundenweise aber mehr als ein Schulhalbjahr (mehr als sechs Monate) nutzt (OFD Münster, 19.11.2004, ohne Az.).

Was gilt bei Untervermietungen?

Ebenfalls nicht geklärt ist, ob eine Untervermietung als Vermögensverwaltung gilt. Dagegen spricht, dass die Finanzverwaltung bei der Abgrenzung zum wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb auf die Verwaltung eigenen Vermögens abstellt (R 15.7 Abs. 1 S. 1 EStR).

Der BFH hat festgestellt, dass die Vermietung einzelner (unbeweglicher) Gegenstände in der Regel nicht über den Rahmen privater Vermögensverwaltung hinausgeht. Eine gewerbliche Vermietungstätigkeit liegt demnach erst vor,

wenn besondere Umstände hinzutreten, hinter der die eigentliche Gebrauchsüberlassung des Mietobjekts in den Hintergrund tritt (BFH, Urteil vom 14.07.2016, Az. IV R 34/13). Unklar ist aber, ob diese Abgrenzung von Vermögensverwaltung und gewerblicher Vermietung auch auf die Steuerbefreiung bei Gemeinnützigkeit angewendet werden kann.

**PRAXISTIPP** Wegen dieser Unklarheit sollten gemeinnützige Vereine dazu Rücksprache mit dem Finanzamt halten oder auf uns zukommen. Andernfalls könnte es nämlich zu einer Nachversteuerung kommen, die teuer ausfallen kann.

Erlöse aus dem Verkauf von Grundstücken werden ebenfalls der Vermögensverwaltung zugeordnet und bleiben damit steuerfrei. Das gilt aber nicht für Immobilien, die zu einem steuerpflichtigen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb gehören.

Nach herrschender Auffassung gelten dabei die Regelungen zu privaten Veräußerungsgeschäften (nach § 23 EStG). Werden Immobilien innerhalb von zehn Jahren (sog. Spekulationsfrist) veräußert, sind auf den Veräußerungsgewinn Steuern zu zahlen. Das gilt für (vermietete) Häuser, Wohnungen und Grundstücke, geschlossene Immobilienfonds, Miteigentumsanteile an vermieteten Immobilien und Erbbaurechte.