

Wann ist der Hausverwalter gewerblich tätig?

Dr. Marcel M. Sauren, Rechtsanwalt, Steuerberater und vereidigter Buchprüfer in Aachen

* Vortrag gehalten auf der 4. Fachverwaltertagung in Münster

1. gesetzlicher Ausgangspunkt

Wenn man als Steuerberater aus der Branche der Hausverwaltung für die Berufsausübung von der Notwendigkeit eines Gewerbescheins hört („einen Gewerbeschein besorgen und Gottvertrauen haben“), kann man nur feststellen, daß regelmäßig die Gesetzeslage nicht bekannt ist. Das Einkommensteuergesetz (EStG) faßt unter den Einkünften aus selbständiger Tätigkeit u. a. den Tatbestand der Vermögensverwaltung (§ 18 I Nr. 3 EStG); diese ist somit eben nicht gewerblichen Einkünften zugeordnet. Damit ist klargestellt, daß die Tätigkeit des Hausverwalters, sei es als Mietshausverwalter, Grundstücksverwalter, Treuhandverwalter oder WEG-Verwalter, als sog. sonstige selbständige Tätigkeit grundsätzlich nicht der Gewerbesteuer unterliegt (z. B. BFH BStBl 1956 III., 45; neuerdings wieder BFH NV 1999, 1456), man braucht also überhaupt keinen Gewerbeschein.

2. Vervielfältigungstheorie

a) Grundsatz

Damit ist der Grundstein gelegt. Der Kernpunkt ist jedoch das Problem der Abgrenzung zwischen freiberuflicher und gewerblicher Tätigkeit. Hierbei stellt die Rechtsprechung bei den bei Hausverwaltern regelmäßig vorhandenen sonstigen selbständigen Tätigkeiten (anders als bei den sog. Katalogberuflern gem. § 18 Abs. 1 Nr. 1 EStG) darauf ab, ob die persönliche Arbeitsleistung des Steuerpflichtigen im Vordergrund steht und fremde Personen nur zur Hilfeleistung herangezogen werden (sog. Vervielfältigungstheorien, z. B. BFH BStBl 1966 III, 489), dann freiberufliche Tätigkeit, ansonsten gewerbliche Tätigkeit. Damit ist klargestellt, daß es auch bei den Hausverwaltern etc., trotz des obigen Grundsatzes Abgrenzungen gibt