

By PwC Deutschland | 09. Januar 2019

# Wohnungseigentümergeinschaft als gewerbliche Mitunternehmerschaft

**Eine als eigenständiges Rechtssubjekt agierende Wohnungseigentümergeinschaft kann eine gewerbliche Mitunternehmerschaft begründen. Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs bedarf es dazu nicht der Annahme einer konkludent errichteten GbR, wenn die gewerbliche Tätigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft innerhalb des vorgegebenen Verbandszwecks, hier: dem Betrieb eines Blockheizkraftwerks, liegt.**

Im Streitfall war eine Wohnanlage errichtet worden, zu der ein Blockheizkraftwerk gehörte, mit dem der eigene Wärmeenergiebedarf gedeckt werden sollte. Der außerdem erzeugte und nicht von den Wohnungseigentümern verbrauchte Strom wurde gegen Erhalt einer Vergütung in das Netz eines Energieversorgers eingespeist. Das Finanzamt war der Meinung, die Wohnungseigentümergeinschaft unterhalte mit der Stromeinspeisung einen Gewerbebetrieb und erließ gegenüber der Gemeinschaft einen Bescheid, mit dem gewerbliche Einkünfte festgestellt wurden. Dies wurde durch die Steuergerichte durchgängig bestätigt. Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann beim Betrieb eines Blockheizkraftwerks, mit dem Strom an einen außenstehenden Abnehmer geliefert wird, selbst gewerblich tätig sein. Daher begründet sie selbst ertragsteuerlich eine Mitunternehmerschaft, für die das erforderliche Feststellungsverfahren durchzuführen ist.

Da die Erzeugung und Vermarktung von Strom unstreitig eine gewerbliche Tätigkeit ist, so der BFH, könne die Wohnungseigentümergeinschaft infolge ihrer zivilrechtlichen Verselbständigung ähnlich einer Personengesellschaft steuerlich als Mitunternehmerschaft anzusehen sein, soweit sie innerhalb ihres Verbandszwecks tätig werde. Die Lieferung von Strom halte sich jedenfalls dann innerhalb dieses Zwecks, wenn der Strom von einem eigenen Blockheizkraftwerk erzeugt werde, das vornehmlich der Erzeugung von Wärme für das Wohnungseigentum diene. Daher sind die gewerblichen Einkünfte aus der Stromlieferung in einem eigenständigen Verfahren gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, nicht aber gegenüber einer daneben bestehen GbR gesondert festzustellen. Die Mitglieder der Wohnungseigentümergeinschaft sind als Mitunternehmer anzusehen, sie entfalten kumulativ Mitunternehmerinitiative und tragen Mitunternehmerisiko. Die betreffende Steuererklärung muss der Hausverwalter abgeben.

Mit seinem Urteil folgt der BFH nicht der zum Teil vertretenen Auffassung, eine Wohnungseigentümergeinschaft könne nicht selbst eine Mitunternehmerschaft sein, sondern nur eine von den Wohnungseigentümern zusätzlich gegründete GbR.

### **Fundstelle**

BFH-Urteil vom 20. September 2018 (IV R 6/16), veröffentlicht am 9. Januar 2019

### **Schlagwörter**

Einkommensteuerrecht, Mitunternehmer, Personengesellschaften, Wohnungseigentümergeinschaft