Forum-Gewerberecht | Stehendes Gewerbe (allgemein) | Mal wieder Verwaltung eigenen Vermögen

Autor	Beitrag
abcdefghijkl 22.07.2021 16:53	Hallo Zusammen, Auf die Gefahr hin Unfrieden zu stiften mit der hundertsten identischen Frage: ich habe hier einen Gewerbetreibenden, der klassisch u.a. Vermögensverwaltung, Vermietung, Erwerb und Veräußerung, Beteiligungen an Unternehmen aller Art (auf Nachfrage sagte er sämtliche kaufmännische und administrative Verwaltungsaufgaben der eigenen Unternehmensgruppe) Gewerbe ja, oder nein?
Thomas Mischner 22.07.2021 17:59	Hallo, der Wortlaut der Tätigkeit entspricht nicht ganz der nachträglich abgegebenen Beschreibung. Administrative Aufgaben gehen ja über eine bloße Beteiligung am Unternehmen hinaus. Wie ist denn die "Unternehmensgruppe" strukturiert? Welche genaue Position nimmt der (eventuell) "Gewerbetreibende" in diesen Unternehmen ein (Gesellschafter, Geschäftsführer ...)?
Doc 23.07.2021 08:15	Klarheit besteht seit dem Beschluss des OVG Münster aus 2016 nun mit Blick auf GmbHs, deren Unternehmensgegenstand sich auf die Beteiligung und Geschäftsführung an anderen Unternehmen beschränkt. Sie sind auch als Gewerbetreibende anzusehen (Fall: „Verwaltungs-GmbH“ als Komplementärin einer operativ tätigen Kommanditgesellschaft). Hier verwaltet die GmbH nicht eigenes, sondern vielmehr fremdes (!) Vermögen (OVG Münster, Beschluss vom 30. 6. 2016, Az. 4 A 2649/13 – Juris). Würde das dann nicht zutreffen?
LRA Gotha SB 17.09.2021 09:51	Ich hätte zu dem Thema auch eine Frage. Eine GmbH, hat ein großes Grundstück gekauft. Dieses wird in Parzellen unterteilt, erschlossen und anschließend wieder mit Gewinn verkauft. Bei uns liegen jetzt unterschiedliche Meinungen vor, ob es sich hier überhaupt um ein Gewerbe handelt und eine Anmeldepflicht nach § 14 besteht. Die GmbH plant im Moment nicht, weitere Grundstücke zu erwerben. Für Eure Einschätzung wäre ich sehr dankbar.
Civil Servant 17.09.2021 10:11	Ich störe mich an der Erschließung. Wenn das durch die Firma selbst erfolgt oder ähnlich, geht das ja wohl über Vermögensverwaltung hinaus.
SteBa 17.09.2021 10:23	Hallo, für klingt das auch eher nach gewerblichem Grundstückshandel, vor allem, da die Grundstücke vor dem Weiterverkauf aufgewertet werden.
LRA Gotha SB 17.09.2021 10:41	Wir dachten daran, dass hier der Grundsatz der "Fortsetzungsabsicht" fehlt.

Autor	Beitrag
Thomas Mischner 17.09.2021 10:46	Nun ja - die Erschließung und Verwertung eines großen Grundstücks kann sich schon über einige Zeit hinziehen und damit eine auf Dauer angelegte Tätigkeit darstellen. Die Kommentierung von Friauf zu § 1 GewO zitiert eine Entscheidung des OVG Lüneburg vom 12.01.1976 (die mir leider im Wortlaut nicht vorliegt). Danach übt ein Immobilienbesitzer ein Gewerbe aus, der innerhalb von vier Jahren vier Häuser mit 21 Wohnungseinheiten errichtete, um diese anschließend zum Zweck der Gewinnerzielung zu veräußern.
spinckin 17.09.2021 11:49	:moin: Wie lautet denn die genaue Fundstelle des Urteils vom OVG Lüneburg - das dürfte sich doch finden lassen (wir haben den Friauf nicht...) Eine schönes Wochende wünscht
Thomas Mischner 17.09.2021 11:57	Im Kommentar wird als Fundstelle nur Gewerbearchiv 1976, S. 121, 122, genannt. So alte Jahrgänge haben wir hier nicht. Ein Aktenzeichen ist nicht angegeben.
jascha 20.09.2021 13:54	Hallo, mal so ins Blaue phantasiert, könnte man sich nicht die aktuelle teuererklärung vorlegen lassen um zu sehen, ob hier ev. Angaben zu Einkünften aus Gewerbebetrieb angegeben werden? Anosnsten wäre es bei eigenem Vermögen ja Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung? Bitte korrigiert mich, wenn ich einen Denkfehler habe, aber nach § 29 Abs. 2 GewO hätten wir ev. eine Basis Gruß aus LU
jascha 20.09.2021 14:41	….. Habe gerade mit der stellv. Leiterin unseres FA gesprochen, die hat mir ein BMF Schreiben übersandt, dass ab 3 Immobilien, die in 5 Jahren an oder verkauft werden, die Einkünfte und Ausgaben in "Einkünfte aus Gewerbebetrieb" in der Steuererklärung rein müssen.....BMF 26.03.2004, IV A 6 S 2240-46/04, FM-101000004 aus Juris Gruß aus LU
LRA Gotha SB 21.09.2021 08:29	Super. Vielen Dank.

Autor	Beitrag
Roesje 21.09.2021 08:29	:moin: Im Hinblick auf eure vorherigen Infos...wie geht man denn dann mit solchen Unternehmen um: Es wird eine XY Immobilien GmbH gegründet. Gegenstand ist der Erwerb sowie die Verwaltung, Verwertung und Veräußerung von Immobilien und anderen Vermögensgegenständen jeweils im eigenen Namen/auf eigene Rechnung, nicht als Dienstleistung für Dritte, jeweils unter Ausschluss von Tätigkeiten, die einer behördlichen Erlaubnis bedürfen. Ich habe bzgl. Abgrenzung Verw. eig. Vermögens & gewerbliche Betätigung nun schon gelernt, dass es grds. schon mal gewerblicher Natur ist, wenn der Eigentümer der Immoblien extra eine GmbH gründet, Personal einstellt, Räumlichkeiten für die Verwaltung seiner Immobilien anmietet etc. das Ganze schon nicht mehr zur Verwaltung eig. Vermögens gehört, abgesehen davon, dass - wenn die jur. Person nicht Eigentümer ist - die GmbH in dem Moment Fremdvermögen verwaltet und daher gewerblich tätig sowie erlaubnispflichtig ist (auch, wenn der GF = der Eigentümer ist). Ergo wäre o.g. GmbH anzeigepflichtig sowie erlaubnispflichtig nach § 34c GewO. Sie schließen das aber aus. Wie viele Immobilien wer besitzt und wie viele so gekauft und wieder verkauft werden, wäre durch uns erst mal unter Bezugnahme auf § 29 GewO zu ermitteln. Wenn die Leute schon solche Beschreibungen verfassen, dann ist das ein leidiges Thema. Hatte letztens schon mal so ein Unternehmen mit einem solchen Gegenstand (eigene Rechnung)...wie ich zufällig schon mitbekommen habe, geht es da richtig zur Sache...etliche Immobilien werden gekauft, hergerichtet und wieder verkauft, teilsweise vermietet und verwaltet. Aber alle meinen, sie wären weder gewerblich tätig, noch erlaubnispflichtig nach § 34c GewO, weil der Privatmensch hinter dem Unternehmen der Eigentümer ist. Ich finde das ganze Thema sehr schwierig zu behandeln und einzuschätzen. Im Tagesgeschäft ist es auch kaum möglich, diesen Fackelzug mit Ermittlung, was da nun konkret läuft, zu leisten. Es ist doch zu vermuten, dass eine Vielzahl an Unternehmen komplett an der GewO vorbeiverwalten...
Civil Servant 21.09.2021 10:22	:hello: zusammen, ich möchte auf die Postings #12 und #13 noch einmal eingehen. Die steuerrechtliche Einschätzung ist ja nicht zwingend mit der gewerberechtlichen gleichzusetzen (BVerwG, Urt. v. 24.6.1976 - C 56.74). So würde ich das hier auch sehen. Wenn jemand Grundstücke erwirbt und unverändert später wieder veräußert, tue ich mir mit dessen Einstufung als Gewerbetreibende/r schwer, denn es unterscheidet diese Leute z. B. von Leuten, die ein Aktiendepot besitzen und ab und an umschichten, nicht wirklich viel. Sobald die Grundstücke erschlossen oder bebaut werden, sieht das natürlich wieder anders aus.

Autor	Beitrag
domar 21.09.2021 12:04	quote---------- Original von Thomas Mischner Im Kommentar wird als Fundstelle nur Gewerbearchiv 1976, S. 121, 122, genannt. So alte Jahrgänge haben wir hier nicht. Ein Aktenzeichen ist nicht angegeben. ---------- Ich habe gerade im Archiv gewühlt und habe die entsprechenden Seiten des Gewerbearchivs eingescannt. Allerdings geht es bei dem Urteil eher um das eintragungspflichtige Maurerhandwerk. OVG Lüneburg, Beschluss vom 12. 1. 1976 - VII OVG B93/75
LRA Gotha SB 19.11.2021 10:07	Guten Morgen! Ich habe hier eine Fall, bei dem ich auch auf das Schwarmwissen der Foren-Mitglieder angewiesen bin. Ein Bürger hat sich ein Grundstück mit einer stillgelegten verfallenen Gaststätte direkt am Wald ohne Strom und Wasser gekauft. Auf dem dazugehörigen Parkplatz parken immer wieder Wanderer. Wie sich jetzt herausgestellt hat, hat der Bürger pro Auto 2,50 € Parkgebühren verlangt und sogar teilweise Quittungen als GbR ausgestellt. Jetzt meine Fragen hierzu: 1) Die GbR ist hier nicht angemeldet. Nach Anschreiben gab der Bürger an, dass die Tätigkeit der GbR die Wiederherstellung des Gebäudes und des Grundstückes ist. (Warum dazu eine GbR gegründet wurde, habe ich noch nicht rausgefunden.) M.E. handelt es sich hier aber um kein Gewerbe. 2) Die Einnahme der Parkgebühren fällt aber nicht unter die Verwaltung eigenes Vermögens, sondern müsste angemeldet werden, oder? Ich bin für jede fachliche Meinung dankbar.
Civil Servant 19.11.2021 11:53	:hello: wie so oft, gilt auch hier: Es kommt darauf an. Der einzig auch nur halbwegs vergleichbare Fall in der Literatur scheint mir die Nutzung eines Grundstücks als Liegewiese gegen die Entrichtung einer Gebühr zu sein, die - bereits 1977 -vom BayOLG als Gewerbe eingestuft wurde. (Marcks in Landmann/Rohmer GewO § 14 R. 28c) Man wird schauen müssen, ob die GbR Arbeit mit dem Parkplatzbetrieb hat. Wird Müll entsorgt? Wie aufwändig werden die Parkgebühren erhoben? Sitzt dort vielleicht sogar eine Kassierer im Häuschen? Stehen vielleicht Parkuhren dort oder ein Parkautomat? In welchem Umfang fallen Pflege- u. Unterhaltungsarbeiten an? Wer die Kommentarliteratur liest, wird feststellen, dass je eher Gewerbe anzunehmen ist, desto mehr Leistungen / Arbeit der Vermieter / Verpächter hat bzw. bereit stellt. Auch wenn Mieter / Pächter / Nutzer in kurzen Zeitabständen wechseln, verschiebt sich das Geschehen tendenziell von der Vermögensverwaltung in Richtung Gewerbe.

Autor	Beitrag
LRA Gotha SB 22.11.2021 15:34	:danke:
Janne1999 25.11.2021 14:17	:gruessgott: ich habe gerade auf der Internetseite vom Serviceportal Niedersachsen folgenden Passus entdeckt: Nicht zum Gewerbe zählen unter anderem: die Verwaltung eigenen Vermögens (soweit es sich nicht um eine im Handelsregister eingetragene Firma handelt) Verstehe ich also richtig, dass Firmen die im HR eingetragen sind (GmbHs, UGs usw.) nicht unter die eigene Vermögensverwaltung fallen können? VG
Civil Servant 25.11.2021 14:34	Die Aussage ist falsch. Die Frage der Vermögensverwaltung aus gewerberechtlicher Sicht ist niemals an die Frage der Rechtspersönlichkeit gekoppelt. Ich ahne aber, wo der Fehler wurzelt und zwar im Gewerbesteuerrecht. Hiernach ist z.B. auch eine Steuerberatungs-GmbH (freier Beruf) gewerbesteuerpflichtig und das tatsächlich qua Rechtsform.
Delius 26.11.2021 07:53	Hallo aus Helmstedt, aus gegebenem Anlass beschäftige ich mich gerade jetzt etwas intensiver mit dem Serviceportal Nds. und kann nur sagen, dass die dort stehenden Informationen sehr aufmerksam gelesen werden sollten, da die aufgeführten Sachverhalte nicht immer aus gewerberechtlicher Sicht richtig und vollständig wiedergegeben sind. Mit Grüßen aus Helmstedt
Civil Servant 26.11.2021 08:17	:moin: da sind die Kolleg*innen in Niedersachsen sicherlich aufgefordert, die Verantwortlichen in Hannover auf die Mängel hinzuweisen.
Delius 26.11.2021 08:23	Hallo aus Helmstedt, warten wir mal ab, ob und wie man sich mit Thema auseinandersetzt. Leider ist wahrscheinlich so, dass die im Portal hinterlegten Informationen aus ministerialer Sicht und nicht aus "vor-Ort-Sicht" dort so eingestellt wurden. Mit Grüßen aus Helmstedt

Autor	Beitrag
Roesje 01.12.2021 13:59	Noch eine Ergänzung hätte ich: Richtig ist, dass gerne Steuer- und Gewerberecht vermischt wird und steuerlich eine GmbH wohl immer Gewerbebetrieb ist und gewerberechtlich kommt es eben auf die Tätigkeit an und nicht auf die Rechtsform. Andererseits ist es aber wohl auch so, dass eine GmbH mit dem Gegenstand Verwaltung eig. Vermögens nicht per se kein anzeigepflichtiges Gewerbe betreibt. Alleine schon der Umstand der Gründung einer jur. Person ist bereits ein Anhaltspunkt für eine gewerbliche Vermögensverwaltung. S. auch Beschluss des OVG NRW v. 30.06.2016, Az: 4 A 2649/13 Leider kann ich mein PDF von dem Beschluss hier nicht hochladen. Zu groß... Daher hier der Link. Ich hoffe, er klappt. https://research.wolterskluwer-online.de/document/a530e1aa-ab84-3961-9e2d-8ead99b16b7b

Autor	Beitrag
LRA Gotha SB 01.12.2021 14:12	quote---------- Original von LRA Gotha SB Guten Morgen! Ich habe hier eine Fall, bei dem ich auch auf das Schwarmwissen der Foren-Mitglieder angewiesen bin. Ein Bürger hat sich ein Grundstück mit einer stillgelegten verfallenen Gaststätte direkt am Wald ohne Strom und Wasser gekauft. Auf dem dazugehörigen Parkplatz parken immer wieder Wanderer. Wie sich jetzt herausgestellt hat, hat der Bürger pro Auto 2,50 € Parkgebühren verlangt und sogar teilweise Quittungen als GbR ausgestellt. Jetzt meine Fragen hierzu: 1) Die GbR ist hier nicht angemeldet. Nach Anschreiben gab der Bürger an, dass die Tätigkeit der GbR die Wiederherstellung des Gebäudes und des Grundstückes ist. (Warum dazu eine GbR gegründet wurde, habe ich noch nicht rausgefunden.) M.E. handelt es sich hier aber um kein Gewerbe. 2) Die Einnahme der Parkgebühren fällt aber nicht unter die Verwaltung eigenes Vermögens, sondern müsste angemeldet werden, oder? Ich bin für jede fachliche Meinung dankbar. ---------- Jetzt muss ich das Thema noch einmal aufgreifen: Der Bürger kassiert die Wanderer direkt auf seinem Grundstück ab, wenn er sie persönlich antrifft. Sonst hat er eine Kasse (ähnlich einem Briefkasten) mit dem Hinweis auf die Parkgebühren in Höhe von 2,50 € pro Fahrzeug aufgestellt. Außerdem ist auf dem Parkplatz wohl ein Hinweisschild angebracht, dass es sich hier um einen Privatparkplatz handelt. Wenn keiner dort parkt, nimmt der Bürger auch keine Parkgebühren ein. Ist in dem Fall denn der Tatbestand der Gewinnerzielungsabsicht gegeben?

Autor	Beitrag
Civil Servant 01.12.2021 14:25	Dann mach' ich das Mal. Ich denke aber, dass die Rechtsprechung hier den Nagel wieder nicht ganz auf den Kopf trifft. Zunächst einmal war in dem Fall eine Gewerbe angemeldet. Weiterhin ging aus auch um eine Komplementär-GmbH und so richtige deutlich, was die von ihr geführten GmbH & Co KG's machen - und darauf kommt es m. E. entscheidend an , machen, wird der Beschluss auch nicht. Um es mal zuzuspitzen: Ob eine GmbH drei ihr gehörende Wohnungen langfristig vermietet oder eine natürliche Person das gleiche tut, ist gewerberechtlich ohne Belang. Weder die Fa. noch die Einzelperson müssen ein Gewerbe anmelden. Oder anderes Beispiel: Eine KG vermietet ein großes Betriebsgrundstück langfristig. Sonst mach sie nix. Ergebnis: Keine Anmeldepflicht auf Seiten des oder der Komplementäre der KG. Eine GmbH & Co. KG macht genau das gleiche. Warum sollte hier plötzlich die Komplementär-GmbH, die auch sonst nix macht, anmelden müssen? Hier eine Anmeldepflicht zu bejahen, hieße eine Gewerbeanmeldepflicht qua Rechtsform einzuführen. Dafür gibt es im Gewerberecht keinen Rückhalt.
Civil Servant 01.12.2021 14:34	Die Sache auf die Gewinnerzielungsabsicht zu verjüngen, greift zu kurz, denn die liegt auch bei vermögensverwaltender Tätigkeit in der Regel vor. Zur Sache: Kein Personaleinsatz und nur (vernachlässigbare) Infrastruktur zur Erhebung der Parkgebühr, liest sich für mich, als sei die Erhebung auch ein bisschen vom Zufall abhängig. Die Frage wäre jetzt, was dabei überhaupt umkommt. Überscheiten die Einnahmen überhaupt die Grundsteuer? Die Frage wäre ferner, was bei der Tätigkeit der "gewerberechtlichen Überwachung" bedarf. Mein aktueller Eindruck: Eher keine Gewerbe und wenn, dann vielleicht sogar eine gewerberechtliche Bagatelle.

In diesem Thema befinden sich folgende Anhänge:
- OVG Münster, Beschl. v. 30.6.2016 - 4 A 2649-13 - Vermögensverwaltung als Gewerbe.pdf 48,12 KB

Powered by: PDF Thread Hack 1.0 Beta 2 © 2004 Christian Fritz
Powered by Burning Board 2.3.6 pl2 © 2001-2004 WoltLab GmbH