

## Steuerliche Informationen für Mandanten März 2001

Mit diesem Schreiben informiere ich Sie über:

1. Aufwendungen für privaten PC und Internet als Arbeitsmittel
2. Leerstandszeiten bei Vermietung einer Ferienwohnung im selbst genutzten Haus
3. Kein Vorsteuerabzug bei Rechnung ohne Angabe des Nettobetrags
4. Einkunftsgrenzen bei der Eigenheimzulage
5. Jahresmeldungen auch für geringfügig Beschäftigte
6. Gewerblicher Grundstückshandel: Veräußerung von Mehrfamilienhäusern und Großobjekten
7. Ermäßigter Steuersatz bei Betriebsveräußerungen

### 1. Aufwendungen für privaten PC und Internet als Arbeitsmittel

Nach bisheriger Verwaltungspraxis werden Aufwendungen für einen privat angeschafften Personalcomputer (einschl. Zubehör) steuerlich nur berücksichtigt, wenn der Computer weitaus überwiegend beruflich verwendet wird und eine private Mitbenutzung von untergeordneter Bedeutung ist (private Mitbenutzung bis 10 v. H.). Ist nicht nachprüfbar oder nicht klar erkennbar, ob der PC fast ausschließlich beruflich genutzt wird, so wurden bisher die **gesamten** Kosten steuerlich nicht anerkannt. Eine Aufteilung der Kosten kam nicht in Betracht (siehe H 117 "Computer" EStH).

Die Finanzverwaltung hat jetzt ihre Meinung insoweit geändert: Werden privat angeschaffte PC beruflich und privat benutzt, können die Aufwendungen **aufgeteilt** werden. Der **Umfang** der beruflichen Nutzung ist nachzuweisen bzw. glaubhaft zu machen. Die danach ermittelten beruflichen Kostenanteile können als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben steuerlich berücksichtigt werden. Diese günstige Regelung gilt ab sofort in allen noch offenen Fällen.

### 2. Leerstandszeiten bei Vermietung einer Ferienwohnung im selbst genutzten Haus

Werden Ferienwohnungen nicht nur selbst genutzt, sondern auch an fremde Feriengäste mietet, sind die Aufwendungen für die Wohnung, die sowohl durch die Vermietung als auch durch die Eigennutzung verursacht sind (z. B. Abschreibungen, Instandhaltungen, Schuldzinsen), auf die Zeit der Selbstnutzung und der Vermietung aufzuteilen. Die auf den Zeitraum der Vermietung entfallenden anteiligen Aufwendungen können als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend gemacht werden.

Problematisch ist dabei die Frage, ob Leerstandszeiten der (steuerlich unbeachtlichen) Selbstnutzung oder der Vermietung zuzurechnen sind. Wird **eine** Ferienwohnung teilweise selbst genutzt und teilweise vermietet, rechnet die Finanzverwaltung Leerstandszeiten regelmäßig der Eigennutzung zu. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Wohnung während dieser Zeit ausschließlich zur Vermietung bereitgehalten wird.

Der Bundesfinanzhof hatte jetzt folgenden Fall zu entscheiden:

Die Eigentümer eines Wohnhauses mit **zwei** abgeschlossenen Wohnungen nutzten die eine Wohnung selbst, während sie die andere als Ferienwohnung vermieteten. Die auf die Ferienwohnung entfallenden Hauskosten machten sie als Werbungskosten bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Da die Ferienwohnung nur an 44 Tagen vermietet worden war, erkannte das Finanzamt nur die anteilig auf die Vermietungstage (44/360) entfallenden Kosten an. Die auf die Leerstandszeiten entfallenden Kosten seien dem privaten Lebensbereich zuzuordnen und daher steuerlich nicht anzuerkennen.

Der Bundesfinanzhof hat demgegenüber klargestellt, dass allein die **Zahl** der tatsächlichen Vermietungstage für die Annahme der ganzjährigen Vermietungstätigkeit nicht ausschlaggebend ist. Sind wie im Urteilsfall zwei Wohnungen vorhanden, wobei die selbst genutzte Wohnung über genügend Wohnraum für die Wohnbedürfnisse der Eigentümer (einschließlich der Unterbringung etwaiger Gäste) verfügt, und stand die Ferienwohnung tatsächlich ganzjährig für die Vermietung bereit, sind die auf diese Wohnung entfallenden Kosten **in voller Höhe** steuerlich als Werbungskosten anzuerkennen.

### 3. Kein Vorsteuerabzug bei Rechnung ohne Angabe des Nettobetrags

Eine Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist das Vorliegen einer Rechnung mit gesondertem Umsatzsteuerausweis. Gemäß § 14 Abs. 1 UStG müssen Rechnungen die folgenden Angaben enthalten:

- Name und Anschrift des leistenden Unternehmers,
- Name und Anschrift des Leistungsempfängers,
- Menge und handelsübliche Bezeichnung des Liefergegenstandes bzw. Art und Umfang der sonstigen Leistung,
- Zeitpunkt der Lieferung oder der sonstigen Leistung,
- das **Entgelt**, d. h. den Nettobetrag,
- den auf das Entgelt entfallenden Umsatzsteuerbetrag.

Der Bundesfinanzhof hat nun entschieden, dass eine Rechnung, die zwar den Bruttopreis, den Steuersatz und den Umsatzsteuerbetrag enthält, nicht jedoch den Nettobetrag (Entgelt), grundsätzlich nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. Das Gericht widerspricht damit der Auffassung der Finanzverwaltung, die in Abschn. 202 Abs. 4 Satz 2 UStR den Vorsteuerabzug **ausdrücklich** zulässt, wenn in der Rechnung nur der Bruttopreis und der Umsatzsteuerbetrag ausgewiesen sind.

Es bleibt abzuwarten, wie die Finanzverwaltung auf dieses Urteil reagiert. Aus "Sicherheitsgründen" sollte deshalb darauf geachtet werden, dass in Rechnungen neben dem Bruttopreis und dem Umsatzsteuerbetrag immer auch der Nettobetrag angegeben ist.

### 4. Einkunftsgrenzen bei der Eigenheimzulage

Seit 1996 können Eigentümer von selbst genutzten Wohnobjekten (Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) acht Jahre lang eine steuerfreie Zulage von jährlich bis zu 5.000 DM bzw. 2.500 DM (bei gebrauchten Immobilien) erhalten, wenn der Gesamtbetrag ihrer Einkünfte eine bestimmte Grenze nicht überschreitet. Bei der Ermittlung dieser Einkunftsgrenze sind die Einkünfte zweier Jahre - das sog. **Erstjahr und** das Vorjahr - festzustellen. Die Einkünfte dürfen für diese beiden Jahre zusammen 160.000 DM (bei Ehegatten: 320.000 DM) zuzüglich 60.000 DM

für jedes steuerlich zu berücksichtigende Kind nicht überschreiten. Danach ergibt sich z. B. für ein Ehepaar mit zwei Kindern eine Einkunftsgrenze von 440.000 DM, d. h. für beide Jahre durchschnittlich jeweils 220.000 DM.

Für die Prüfung, ob die Einkunftsgrenze überschritten ist, kommt es somit darauf an, welches Jahr als das **Erstjahr** angesehen wird. Die Finanzverwaltung hat als Erstjahr das Jahr bezeichnet, in dem erstmals **sämtliche** Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Eigenheimzulage, d. h. insbesondere die Selbstnutzung, gegeben sind. Dies kann dann problematisch sein, wenn der Eigentümer die Wohnung nicht im Jahr der Anschaffung bzw. Fertigstellung der Wohnung, sondern zu einem späteren Zeitpunkt bezieht.

**Beispiel:**

Der ledige und kinderlose A erwirbt im November 2000 eine Eigentumswohnung. Aufgrund umfangreicher Renovierungsarbeiten kann A die Wohnung erst im Februar 2001 beziehen. Die maßgebenden Einkünfte betragen:

1999: 75.000 DM  
2000: 80.000 DM  
2001: 90.000 DM

Nach der Verwaltungspraxis ist Erstjahr das Jahr der erstmaligen Selbstnutzung (2001). Zusammen mit den Einkünften des Vorjahres 2000 ist die Grenze für die Eigenheimzulage überschritten (80.000 DM + 90.000 DM = 170.000 DM). A kann nur noch dann für die verbleibenden Jahre des achtjährigen Förderzeitraums eine Eigenheimzulage erhalten, wenn seine Einkünfte im Laufe des Förderzeitraums unter die Zweijahresgrenze "rutschen".

Ein Finanzgericht hat diese Praxis jetzt angegriffen. Das Gericht hat entschieden, dass es für die Ermittlung der Einkunftsgrenze grundsätzlich auf das Jahr der **Anschaffung** ankommt. Für das Beispiel würde dies bedeuten, dass die Jahre 2000 (Anschaffungsjahr = Erstjahr) und 1999 (Vorjahr) zugrunde zu legen wären und bei A die Einkunftsgrenze nicht überschritten wäre. Gegen das Urteil ist allerdings Revision eingelegt worden. Die Klärung dieser Frage durch den Bundesfinanzhof bleibt daher abzuwarten.

Bei der Ermittlung der Einkunftsgrenze werden grundsätzlich alle steuerpflichtigen Einkünfte berücksichtigt. Dazu gehören z. B. auch Kapitaleinkünfte wie Zinsen und Dividenden. Aufgrund des neuen **Halbeinkünfteverfahrens** gemäß § 3 Nr. 40 EStG bleiben regelmäßig ab dem Jahr 2002 **Dividenden** und Gewinnausschüttungen von Kapitalgesellschaften zur Hälfte einkommensteuerfrei. Es ist allerdings zu beachten, dass der steuerfreie Teil dieser Kapitaleinkünfte bei der Ermittlung der Einkunftsgrenze für die Eigenheimzulage hinzugerechnet wird (vgl. § 2 Abs. 5 a EStG). Entsprechende Kapitaleinkünfte werden damit auch ab dem Jahr 2002 wie bisher nach Abzug des Sparer-Freibetrags und evtl. Werbungskosten in voller Höhe berücksichtigt.

**5. Jahresmeldungen auch für geringfügig Beschäftigte**

Bis zum **15. April 2001** müssen Arbeitgeber für die über den 31. Dezember 2000 hinaus beschäftigten Arbeitnehmer die Jahresmeldungen mit den sozialversicherungspflichtigen Entgelten an die Krankenkassen übermitteln. Dabei sind auch Meldungen für geringfügig Beschäftigte erforderlich.

Auf der Jahresmeldung ist das Arbeitsentgelt für 2000 sowie der Zeitraum der Beschäftigung im Jahre 2000 anzugeben. Die Meldung ist bei der vom Arbeitnehmer gewählten Krankenkasse per Meldevordruck bzw. Datenübertragung einzureichen.

## 6. Gewerblicher Grundstückshandel: Veräußerung von Mehrfamilienhäusern und Großobjekten

Werden Grundstücke im Rahmen eines sog. gewerblichen Grundstückshandels angeschafft und wieder verkauft, sind die Veräußerungsgewinne grundsätzlich einkommensteuer- und auch gewerbsteuerpflichtig.

Die Finanzverwaltung nimmt dann einen gewerblichen Grundstückshandel an, wenn mehr als 3 Objekte (Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen) innerhalb von 5 Jahren angeschafft und veräußert werden. Die Frage stellte sich, ob auch Mehrfamilienhäuser, Büro- und Fabrikgrundstücke etc. lediglich als ein "Objekt" im Sinne dieser Regelung anzusehen sind.

### Beispiel:

- a) A kauft 3 Eigentumswohnungen und verkauft diese innerhalb von 5 Jahren seit der Anschaffung.
- b) B veräußert 2 Eigentumswohnungen und 1 Fabrikgrundstück. Beides hat B vor 5 Jahren angeschafft.

Obwohl in beiden Fällen nicht mehr als 3 "Objekte" verkauft werden, hat die Finanzverwaltung bislang im Fall **b)** regelmäßig einen gewerblichen Grundstückshandel unterstellt, im Fall **a)** dagegen nicht. Gegen diese Praxis hat sich der Bundesfinanzhof gewendet und entschieden, dass die 3-Objekt-Grenze auch auf Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauten anzuwenden ist. Für den Beispielsfall bedeutet dies, dass weder bei A noch bei B die Grenzen für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels überschritten sind.

Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Finanzverwaltung jetzt dieser Auffassung angeschlossen hat und die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs in allen noch offenen Fällen anwendet. Die Finanzverwaltung weist allerdings ausdrücklich darauf hin, dass dies nicht gilt, wenn auf unbebauten Grundstücken Großobjekte (z. B. Supermärkte, größere Wohnanlagen) **errichtet** und anschließend veräußert werden. In diesem Fall kann ungeachtet der 3-Objekt-Grenze auch bei der Veräußerung von weniger als 4 Objekten ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen.

Inzwischen hat die Frage, ob ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, an Bedeutung verloren, weil auch in anderen Fällen Gewinne aus der Veräußerung von Grundstücken einkommensteuerpflichtig sind, wenn zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre liegen.

## 7. Ermäßigter Steuersatz bei Betriebsveräußerungen

Gewinne, die durch eine Betriebsveräußerung bzw. -aufgabe oder durch Veräußerung einer Beteiligung an einer Personengesellschaft entstehen, unterliegen als "außerordentliche Einkünfte" der Steuerermäßigung nach § 34 EStG. Seit 1999 wird die sog. **Fünftel-Regelung** angewendet, die für zwei Jahre die Besteuerung mit dem "halben Durchschnittssteuersatz" abgelöst hatte. Mit Wirkung vom 1. Januar 2001 ist bei Betriebsveräußerungen, -aufgaben etc. ein Wahlrecht eingeführt worden, wonach statt der Fünftel-Regelung der "halbe Durchschnittssteuersatz" gewählt werden kann. Der anzuwendende Einkommensteuersatz darf jedoch nicht niedriger sein als der Eingangssteuersatz von zurzeit 19,9 v. H. und kann nur noch einmal im Leben beansprucht



werden; weitere Voraussetzung ist die Vollendung des 55. Lebensjahres oder dauernde Berufsunfähigkeit.

Es sind Konstellationen denkbar (z. B. bei niedrigen Einkommen), bei denen die Fünftel-Regelung steuerlich günstiger ist. Da bei Betriebsveräußerungen regelmäßig hohe Steuerbeträge anfallen, ist eine sorgfältige Überprüfung des Wahlrechts erforderlich; dabei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der halbe Durchschnittssteuersatz nur **einmal** in Anspruch genommen werden kann, während die Fünftel-Regelung ggf. auch mehrfach in Betracht kommt.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Lingott  
Steuerberater