

Steuerliche Informationen für Mandanten Februar 2009

Mit diesem Schreiben informiere ich Sie über:

- 1 Besteuerung der Altersrenten seit 2005 verfassungsgemäß
- 2 Neue Regelung für Grundsteuer-Erlass
- 3 Doppelbelastung durch Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer bei Bauträgerverträgen nicht europarechtswidrig
- 4 Entnahme privat genutzter Gebäudeteile
- 5 Lohnsteuerliche Behandlung von Arbeitgeberdarlehen
- 6 Beratertätigkeit nach Betriebsveräußerung unschädlich
- 7 Werbungskosten für eine Wohnung bei Leerstand
- 8 Steuerentlastungen und niedrigere Sozialabgaben geplant

1 Besteuerung der Altersrenten seit 2005 verfassungsgemäß

Renten aus der gesetzlichen Rentenversicherung oder aus berufsständischen Versorgungseinrichtungen werden seit 2005 mit einem - je nach Rentenbeginn jährlich ansteigenden - Anteil der Besteuerung unterworfen. Dieser Besteuerungsanteil beträgt für "Bestandsrentner" (Rentenbeginn vor 2005) 50 % bzw. bei Rentenbeginn im Jahr 2009 58 % und gilt auf Lebenszeit. Arbeitnehmer und Selbständige können seit 2005 Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung o. Ä. mit jährlich steigenden Prozentsätzen (für 2009 in Höhe von 68 %) als Sonderausgaben geltend machen.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass diese Regelung nicht gegen den verfassungsrechtlichen Gleichheitsgrundsatz verstößt. Nach Auffassung des Gerichts bestehen insbesondere keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Gleichbehandlung von Arbeitnehmern - die steuerfreie Arbeitgeberzuschüsse erhalten haben - und Selbständigen, die den Gesamtbeitrag aus versteuertem Einkommen geleistet und so eine geringere steuerliche Entlastung erfahren haben, weil ihnen lediglich der steuerliche Vorwegabzug zur Verfügung stand. Diese Ungleichbehandlung ist nach Meinung des Bundesfinanzhofs zulässig. Dem Gesetzgeber müsse die Möglichkeit zugestanden werden, "gröbere Typisierungen und Generalisierungen" vorzunehmen. Im Übrigen habe der Gesetzgeber mit dieser Regelung die Grenzen seines Gestaltungsspielraums nicht überschritten. Dies wäre allerdings dann der Fall, wenn die Besteuerung der Renteneinkünfte gegen das Verbot der Doppelbesteuerung verstoßen würde; diese war im Streitfall nach Berechnungen des Gerichts aber nicht eingetreten.

2 Neue Regelung für Grundsteuer-Erlass

Nach neuerer Rechtsprechung kommt ein Grundsteuer-Erlass wegen einer Ertragsminderung bei bebauten Grundstücken nicht nur bei außergewöhnlichen und vorübergehenden Umständen in Betracht, sondern z. B. auch bei schwacher Mietnachfrage bzw. Unvermietbarkeit der Wohnung aufgrund der **allgemeinen** schwierigen **Wirtschaftslage**.

Nach bisheriger Rechtslage hatte sich bereits ab einer Minderung des Rohertrags von 21 % ein Grundsteuer-Erlass ergeben, der dann proportional zur Ertragsminderung anstieg. Durch das Jahressteuergesetz 2009 hat der Gesetzgeber die Vorschriften neu geregelt und den Grundsteuer-Erlass reduziert. Danach kommt ein Erlass künftig erst ab einer Ertragsminderung von über 50 % in Betracht:

Minderung des Rohertrags	Grundsteuer-Erlass
um mehr als 50 % bis 99 %	25 %
um 100 %	50 %

Die Änderung gilt erstmalig für die Grundsteuer **2008**.

Ein Grundsteuer-Erlass hinsichtlich leerstehender Räume ist allerdings nur dann möglich, wenn sich der Vermieter nachhaltig um eine Vermietung zu einem **marktgerechten Mietzins** bemüht hat. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass sich der Vermieter dabei nicht am unteren Rand der Mietpreisspanne bewegen muss; es kann auch nicht von ihm verlangt werden, die Mietforderungen so weit herunterzuschrauben, bis sich ein Mieter findet.

Der Antrag auf Erlass der Grundsteuer für das Jahr 2008 ist bis zum **31. März 2009** zu stellen; die Frist kann grundsätzlich nicht verlängert werden (vgl. Abschn. 41 GrStR).

3 Doppelbelastung durch Grunderwerbsteuer und Umsatzsteuer bei Bauträgerverträgen nicht europarechtswidrig

Wird ein sog. Bauträgervertrag geschlossen, besteht der Erwerbsgegenstand aus einem unbebauten Grundstück sowie aus einem noch darauf zu errichtenden Gebäude. In diesem Fall unterliegt regelmäßig der gesamte Kaufpreis der Grunderwerbsteuer, während die darin enthaltenen Bauleistungen zugleich der Umsatzsteuer unterliegen.

Zur Frage der Zulässigkeit dieser "Doppelbelastung" hat jetzt der Europäische Gerichtshof Stellung genommen. Nach Auffassung des Gerichts ist diese Regelung nicht europarechtswidrig, weil es sich bei der Grunderwerbsteuer im Vergleich zur Umsatzsteuer vom Charakter her um eine völlig unterschiedliche Abgabe handelt, die unabhängig davon erhoben wird, ob ggf. auf einer Vorstufe bereits Steuern angefallen sind.

4 Entnahme privat genutzter Gebäudeteile

Gebäude, die teilweise unternehmerisch und teilweise privat (z. B. zu eigenen Wohnzwecken) genutzt werden, können wahlweise vollständig, anteilig oder gar nicht dem Unternehmen zugeordnet werden. Entsprechend der Zuordnung zum Unternehmen ist ein Vorsteuerabzug im Rahmen des § 15 UStG möglich. Das bedeutet, dass der Vorsteuerabzug bei der Anschaffung bzw. Herstellung gemischt genutzter Gebäude auch hinsichtlich des zu privaten Wohnzwecken genutzten Gebäudeteils geltend gemacht werden kann. Die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken unterliegt in diesen Fällen als laufende unentgeltliche Wertabgabe der Umsatzsteuer. Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Umsatzsteuer für die private Wohnungsnutzung sind die zugrunde liegenden Kosten, soweit ein Vorsteuerabzug möglich war. Dazu gehören neben den laufenden Ausgaben auch die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, die für umsatzsteuerliche Zwecke auf zehn Jahre verteilt berücksichtigt werden. Dadurch wird der Vorsteuerabzug auf den privat genutzten Gebäudeteil wieder neutralisiert. Problematisch war bisher die Entnahme eines mit Vorsteuerabzug angeschafften bzw. hergestellten Gebäudes (z. B. Schenkung an die Kinder), weil die Finanzverwaltung diese Entnahme - im Gegensatz zum

Verkauf - als umsatzsteuerpflichtig behandelte. Inzwischen hat die Finanzverwaltung ihre Auffassung geändert und erkennt die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 9 Buchst. a UStG auch für entsprechende Grundstücksentnahmen in allen noch nicht bestandskräftigen Fällen an. Zu beachten ist allerdings, dass eine Entnahme innerhalb des zehnjährigen Vorsteuerberichtigungszeitraums als Änderung der für den Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse anzusehen ist. Der Vorsteuerabzug ist dann entsprechend zeitanteilig zu berichtigen und der Berichtigungsbetrag an das Finanzamt zurückzuzahlen.

5 Lohnsteuerliche Behandlung von Arbeitgeberdarlehen

Erhalten Arbeitnehmer von ihrem Arbeitgeber ein zinsloses oder zinsverbilligtes Darlehen, so unterliegt die Zinersparnis regelmäßig als Sachbezug der Lohnsteuer und Sozialversicherung. Zur Ermittlung der Höhe des Sachbezugs ist nach Auffassung des Bundesfinanzhofs nicht von einem starren Zinssatz von z. B. 5 %, sondern vom "marktüblichen" Zinssatz als Maßstab auszugehen. Die Finanzverwaltung hat nun in einem ausführlichen Schreiben zu der geänderten Rechtslage Stellung genommen:

- Die Zinsvorteile sind - wie bisher - nur dann als Sachbezug zu versteuern, wenn die Summe der noch nicht getilgten Darlehen am Ende des Lohnzahlungszeitraums (in der Regel der Kalendermonat) **2.600 Euro** übersteigt.
- Für die Ermittlung des Vergleichszinssatzes ist hinsichtlich der **Kreditart** (z. B. Wohnungsbaukredit, Konsumentenkredit/Ratenkredit, Überziehungskredit) und hinsichtlich der **Laufzeit** des Darlehens bzw. der Dauer der Zinsfestlegung zu unterscheiden. Der bei Darlehensaufnahme ermittelte Vergleichszinssatz bleibt für die Dauer der Zinsfestlegung konstant.
- Die neue Bewertungsmethode ist in allen noch offenen Fällen anzuwenden. Es wird jedoch nicht beanstandet, wenn bis einschließlich 2007 nach den bisherigen Regelungen in R 31 Abs. 11 LStR 2005 (Vergleichszinssatz 5 % und Darlehensgrenze 2.600 Euro) verfahren wird. Das bedeutet, dass auch in den „Altfällen“ ab 2008 der Wert des Sachbezugs neu zu ermitteln ist. Dabei wird unterschieden, ob ein Arbeitgeberdarlehen ab dem Kalenderjahr 2003 oder davor gewährt wurde, weil zur Ermittlung des **Vergleichszinssatzes** unterschiedliche Bundesbankstatistiken anzuwenden sind.

Beispiel 1:

Ein Arbeitnehmer erhält im **Juli 2007** ein Arbeitgeberdarlehen von 24.000 € zu einem Effektivzinssatz von 2 % jährlich (Laufzeit 4 Jahre mit monatlicher Tilgung und monatlicher Fälligkeit der Zinsen). Der bei Vertragsabschluss im Juli 2007 von der Deutschen Bundesbank für Konsumentenkredite mit anfänglicher Zinsbindung von über 1 Jahr bis zu 5 Jahren veröffentlichte Effektivzinssatz beträgt 5,93 %. Nach Abzug eines Abschlags von 4 % ergibt sich ein Vergleichszinssatz von $(5,93 \% \times 96 \% =) 5,69 \%$. Die Zinsverbilligung beträgt somit $(5,69 \% \text{ abzüglich } 2 \% =) 3,69 \%$. Nachdem bereits 3.000 € getilgt wurden, ergibt sich im Januar 2008 ein monatlicher geldwerter Vorteil von 64,57 € $(3,69 \% \text{ von } 21.000 € : 12)$. Dieser Vorteil ist - da die 44 €-Freigrenze überschritten ist - lohnsteuerpflichtig. Der geldwerte Vorteil ist nach jeder Tilgungsrate für die Restschuld neu zu ermitteln.

Beispiel 2:

Der Arbeitnehmer hat von seinem Arbeitgeber im **Januar 1999** einen unbesicherten Wohnungsbaukredit über 150.000 € zu einem festen Effektivzinssatz von 2 % mit einer Zinsbindung von 10 Jahren erhalten. Der nach der Bundesbank-Zinsstatistik ermittelte Vergleichszinssatz betrug für einen Hypothekenkredit auf Wohngrundstücke bei Vertragsabschluss

im Januar 1999 4,91 %. Der geldwerte Vorteil ist ab 2008 mit 2,91 % (Vergleichszinssatz 4,91 % abzüglich Zinslast des Arbeitnehmers von 2 %) für die Restschuld und die verbleibende Vertragslaufzeit zu ermitteln.

- Für Arbeitnehmer von Kreditinstituten sind die Regelungen über Belegschaftsrabatte anzuwenden.
- In Zweifelsfällen bei der steuerlichen Behandlung von Arbeitgeberdarlehen kann eine Anrufungsauskunft beim zuständigen Betriebsstättenfinanzamt eingeholt werden (vgl. § 42e EStG). Die Anrufungsauskunft ist - im Gegensatz zur "verbindlichen Auskunft" nach § 89 Abgabenordnung - gebührenfrei.

6 Beratertätigkeit nach Betriebsveräußerung unschädlich

Gewinne aus der Veräußerung eines (Teil-)Betriebs sind nicht als laufende Gewinne zu versteuern. Sie unterliegen als "außerordentliche Einkünfte" einer Steuerermäßigung. Hat der Veräußerer das 55. Lebensjahr vollendet (oder ist er berufsunfähig), so kommt grundsätzlich ein (einmaliger) Freibetrag in Höhe von bis zu 45.000 Euro in Betracht.

Voraussetzung für die steuerliche Behandlung als Veräußerungsgewinn ist u. a., dass sämtliche wesentlichen Betriebsgrundlagen veräußert werden und die im Betrieb ausgeübte Tätigkeit eingestellt wird.

Der Bundesfinanzhof hat zur Frage der Tätigkeitsbeendigung Stellung genommen. Im Urteilsfall veräußerte der Inhaber seinen Gewerbebetrieb (Vertrieb von Klimasystemen) an einen Mitarbeiter. Gleichzeitig schloss er mit dem Erwerber einen "Beratervertrag" auf Honorarbasis bezüglich der Organisation, Akquisition, Werbung usw. des übertragenen Betriebes. Die Finanzverwaltung sah darin eine Fortführung seiner bisherigen betrieblichen Tätigkeit und behandelte den Veräußerungsgewinn als laufenden Gewinn. Das Finanzgericht lehnte seine Klage mit der gleichen Begründung ab.

Demgegenüber hat der Bundesfinanzhof klargestellt, dass der Veräußerer mit dieser Beratertätigkeit nicht mehr mit seinen (ehemaligen) Kunden in Beziehung tritt, vielmehr nur mit dem Erwerber. Darüber hinaus erfordert diese Tätigkeit keinen Kapitaleinsatz, da er nur seine eigene Arbeitskraft verwertet. Der Veräußerer habe seinen Gewerbebetrieb einschließlich des ganzen Kundenstamms auf den Erwerber übertragen und seine unternehmerische Tätigkeit - bezogen auf das veräußerte Betriebsvermögen - vollständig eingestellt. Dementsprechend sei der Veräußerungsgewinn steuerlich begünstigt.

7 Werbungskosten für eine Wohnung bei Leerstand

Aufwendungen für eine vermietete Wohnung können als Werbungskosten abgezogen werden, Aufwendungen für die selbstgenutzte Wohnung dagegen nicht. Auch Aufwendungen im Zusammenhang mit einer zur Veräußerung bestimmten Wohnung können nicht abgezogen werden, wenn diese mit der - im Privatvermögen regelmäßig steuerfreien - Veräußerung zusammenhängen. Schwierig zu entscheiden ist daher häufig die Frage, wie Aufwendungen zu beurteilen sind, die in Zeiten des Leerstands einer Wohnung nach Selbstnutzung oder Vermietung anfallen, wenn die Wohnung letztlich veräußert wird.

Eine tatsächlich erfolgte Veräußerung ist ein starkes Indiz dafür, dass die Veräußerungsabsicht bereits mit der Beendigung der Nutzung einer Wohnung bestand. Alle Aufwendungen bis zur

Veräußerung wären dann dem Veräußerungsvorgang zuzuordnen und damit regelmäßig nicht abzugsfähig. Bestand jedoch zunächst die Absicht, die Wohnung zu vermieten, wären die bis zur Aufgabe dieser Absicht anfallenden Aufwendungen als sog. vergebliche Werbungskosten zu berücksichtigen. In einer solchen Situation ist es also entscheidend, darlegen zu können, dass eine **Vermietungsabsicht** bestand, um den Werbungskostenabzug von Aufwendungen zu ermöglichen. Dies kann durch Vermietungsanzeigen, Einschalten eines Maklers usw. geschehen. Der Bundesfinanzhof fordert hier den Nachweis oder die Glaubhaftmachung "nachhaltiger" Vermietungsbemühungen. Eine endgültige Vermietungsabsicht sieht das Gericht dann nicht, wenn Indizien auf eine Verkaufsabsicht hinweisen, selbst wenn diese nur alternativ bestanden haben sollte.

8 Steuerentlastungen und niedrigere Sozialabgaben geplant

Im Rahmen des sog. Konjunkturpakets sind insbesondere folgende steuer- und sozialversicherungsrechtliche Änderungen vorgesehen:

- Der **Grundfreibetrag** soll von derzeit 7.664 Euro **rückwirkend zum 1. Januar 2009** auf **7.834 Euro** und dann ab 1. Januar 2010 auf **8.004 Euro** angehoben werden.
- Der **Eingangssteuersatz** soll mit Wirkung vom 1. Januar 2009 von 15 % auf 14 % gesenkt werden. Der Steuertarif soll verändert werden, um die sog. kalte Progression (Zusammenwirken von Lohnerhöhungen, Preissteigerungen und Progressionseffekten) zu mildern.
- Kindergeldberechtigte erhalten für 2009 eine Einmalzahlung in Höhe von **100 Euro** pro Kind. Diese 100 Euro werden in die Günstigerprüfung (Kindergeld oder Kinderfreibetrag) einbezogen. Bei einem Ehepaar mit einem Kind ist diese Einmalzahlung deshalb wirkungslos, wenn 2009 das zu versteuernde Einkommen vor Abzug des Kinderfreibetrags 74.584 Euro übersteigt.
- Der allgemeine paritätische Beitragssatz zur **gesetzlichen Krankenversicherung** soll **ab 1. Juli 2009** von 14,6 % auf **14 %** reduziert werden. Der Arbeitgeber hat dann 7 % und der Arbeitnehmer (7 % + 0,9 % =) 7,9 % zu tragen, sodass sich ein allgemeiner Gesamtbeitragssatz von **14,9 %** ergibt.

Da das Gesetz erst zum 1. Juli 2009 in Kraft treten wird, können die Steuerentlastungswirkungen für das gesamte Jahr 2009 regelmäßig im Rahmen des Lohnsteuer-Jahresausgleichs durch den Arbeitgeber oder - z. B. beim Arbeitgeberwechsel - im Rahmen der Einkommensteuer-Veranlagung 2009 erreicht werden.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Lingott
Steuerberater