

Steuerliche Informationen für Mandanten Juli 2011

Mit diesem Schreiben informiere ich Sie über:

- 1 „Gemischte Nutzung“ eines häuslichen Arbeitszimmers
- 2 Vorsteuerabzug bei teilunternehmerisch genutzten Gebäuden
- 3 Steuerermäßigung für Entschädigungen bei Auszahlung in Teilbeträgen
- 4 Pflegekosten als außergewöhnliche Belastung
- 5 Grunderwerbsteuer bei sog. Anteilsvereinigung sofort abzugsfähig
- 6 Behinderungsbedingte Umbaukosten als außergewöhnliche Belastung
- 7 Schuldzinsen nach Verkauf einer vermieteten Immobilie weiterhin als Werbungskosten abzugsfähig?
- 8 Bundesrat stimmt Steueränderungsgesetzen nicht zu

1 „Gemischte Nutzung“ eines häuslichen Arbeitszimmers

Wird z. B. ein Raum in einer Privatwohnung für berufliche Zwecke genutzt, können die darauf entfallenden Aufwendungen (z. B. Miete, Abschreibungen, Schuldzinsen, Energiekosten) als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben geltend gemacht werden, wenn für die berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Selbst wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, können die Aufwendungen in der Regel nur bis zu einer Höhe von 1.250 Euro jährlich berücksichtigt werden. Ein unbeschränkter Abzug ist lediglich dann möglich, wenn das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten beruflichen Tätigkeit bildet (siehe § 4 Abs. 5 Nr. 6b EStG).

Ein häusliches Arbeitszimmer wird allerdings von vornherein nur dann als steuerlich relevant betrachtet, wenn es ausreichend von dem übrigen privaten Wohnbereich abgetrennt ist. Der Raum muss nach Auffassung der Finanzverwaltung (nahezu) ausschließlich zu beruflichen Zwecken genutzt werden; eine nur untergeordnete private Mitbenutzung (d. h. von weniger als 10 %) ist unschädlich.

Demgegenüber hat ein Finanzgericht jetzt entschieden, dass - gemäß der neuen Rechtsprechung zu den gemischten Aufwendungen - auch bei einem Arbeitszimmer, das nicht unwesentlich privat genutzt wird, eine Aufteilung in einen beruflichen und einen privaten Teil vorzunehmen ist. Im Streitfall wurde ein wie ein Wohnzimmer mit Sofas, Fernseher und Esstisch ausgestalteter Raum auch für Büroarbeiten und Besprechungen genutzt. Das Finanzgericht hielt eine hälftige Aufteilung der Kosten für sachgerecht. Im Urteilsfall konnten somit 50 % der Aufwendungen bis zum Höchstbetrag von 1.250 Euro berücksichtigt werden. Es bleibt allerdings abzuwarten, ob diese Rechtsprechung Bestand haben wird.

2 Vorsteuerabzug bei teilunternehmerisch genutzten Gebäuden

Grundsätzlich können Grundstücke bzw. Gebäude auch dann vollständig dem Unternehmen zugeordnet werden, wenn z. B. eine Wohnung privat zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Nach

-Seite 1 von 5-

einer Gesetzesänderung ist der Vorsteuerabzug bei Gebäuden jedoch insoweit ausgeschlossen, als das Gebäude für die eigene private Nutzung oder die private Nutzung des Personals verwendet wird. Dies gilt für alle Grundstücke/Gebäude, deren Kaufvertrag bzw. Bauantrag nach dem 31. Dezember 2010 datiert. Die Finanzverwaltung hat die Auswirkungen der Gesetzesänderung erläutert.

Beispiel:

Unternehmer U stellt ein Gebäude fertig (Bauantrag im Jahr 2011), das er zu 50 % für unternehmerische und zu 50 % für private Zwecke nutzt. U kann unter Beachtung der übrigen Voraussetzungen des § 15 UStG nur 50 % der mit der Gebäudeherstellung zusammenhängenden Vorsteuerbeträge geltend machen.

Die Änderung des Umfangs der unternehmerischen Nutzung des Gebäudes löst regelmäßig eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs aus. Eine Vorsteuerberichtigung ist nur möglich, soweit das Gebäude dem **Unternehmensvermögen** zugeordnet worden ist. Zu beachten ist allerdings, dass die Finanzverwaltung bei einem teilweisen Vorsteuerabzug von z. B. 50 % (wie im obigen Beispiel) davon ausgeht, dass das Gebäude auch nur zu 50 % dem Unternehmensvermögen zugeordnet wird. Dies hätte zur Folge, dass bei einer Ausweitung der unternehmerischen Nutzung eine Vorsteuerberichtigung mit nachträglichem Vorsteuerabzug nicht möglich ist. Zur Sicherstellung einer späteren Vorsteuerberichtigung zugunsten des Unternehmers ist daher ggf. zu empfehlen, das Gebäude möglichst zu 100 % dem Unternehmensvermögen zuzuordnen, auch wenn dies nur für den Fall einer späteren Nutzungsänderung Bedeutung hat. Der Unternehmer muss zu diesem Zweck dem zuständigen Finanzamt den **Umfang der Zuordnung** bei der Anschaffung bzw. Herstellung **schriftlich mitteilen**.

Zu beachten ist allerdings, dass eine Zuordnung zum Unternehmen von teilweise unternehmerisch genutzten Gegenständen nur möglich ist, wenn die unternehmerische Nutzung mindestens 10 % der gesamten Nutzung ausmacht (§ 15 Abs. 1 Satz 2 UStG).

3 Steuerermäßigung für Entschädigungen bei Auszahlung in Teilbeträgen

Für sog. außerordentliche Einkünfte, wie z. B. Entschädigungen oder Abfindungen, sieht § 34 Abs. 1 EStG eine Steuerermäßigung vor, durch die die Progressionswirkung dieser Einmalzahlungen gemildert werden soll. Dabei gilt regelmäßig, dass der Steuervorteil um so größer ist, je geringer die übrigen Einkünfte sind. Wird eine Entschädigung in Raten gezahlt und verteilt sich die Besteuerung dadurch auf mehrere Jahre, kommt die Steuerermäßigung grundsätzlich nicht mehr in Betracht, weil es dann nicht mehr zu einer Zusammenballung von Einkünften kommt und die Steuerermäßigung zur Progressionsminderung deshalb nicht mehr gerechtfertigt erscheint.

Der Bundesfinanzhof hat jetzt aber klargestellt, dass geringfügige Teilleistungen in einem Jahr die Steuerermäßigung für die Hauptleistung in einem anderen Jahr nicht gefährden. Im Streitfall waren von einer Gesamtentschädigung in einem Jahr 2.800 Euro und im Folgejahr knapp 68.000 Euro steuerpflichtig; die 68.000 Euro konnten ermäßigt versteuert werden. Das Gericht hat jedoch ausdrücklich betont, dass es keine absolute Grenze für die Steuerermäßigung von Teilleistungen einer Entschädigung gibt. Für diese Frage kommt es auf die Verhältnisse des jeweiligen Einzelfalles und die Progressionswirkung an.

4 Pflegekosten als außergewöhnliche Belastung

Größere Aufwendungen, die zwangsläufig entstehen und bei der Mehrzahl der Steuerpflichtigen nicht anfallen, können - nach Abzug einer einkommensabhängigen zumutbaren Belastung - als außergewöhnliche Belastung steuermindernd berücksichtigt werden. Dazu gehören insbesondere Krankheits- aber auch Pflegekosten. Zu berücksichtigen sind allerdings nur die Aufwendungen, die selbst zu tragen sind und damit eine Belastung darstellen. Soweit Aufwendungen durch eine Versicherung übernommen oder erstattet werden, kommt eine steuerliche Berücksichtigung nicht in Betracht.

Bei Pflegebedürftigkeit sind die Pflegeaufwendungen - z. B. bei Unterbringung in einem Heim - nicht nur um die Leistungen aus der gesetzlichen Pflegeversicherung zu mindern. Wie der Bundesfinanzhof entschieden hat, gilt das ebenfalls für Leistungen aus einer **privaten Pflegezusatzversicherung**, auch wenn der Leistungsanspruch unabhängig von entstehenden Kosten besteht, allein an die Pflegebedürftigkeit anknüpft und für diesen Fall die Zahlung von festen Beträgen (sog. Pfl egetagegeld) vorgesehen ist.

5 Grunderwerbsteuer bei sog. Anteilsvereinigung sofort abzugsfähig

Der Kauf eines Grundstücks unterliegt regelmäßig der Grunderwerbsteuer. Die Steuer beträgt - je nach Bundesland - zwischen 3,5 % und 5 % des Kaufpreises. Die Grunderwerbsteuer gehört grundsätzlich zu den Anschaffungskosten des Grundstücks und wirkt sich daher ggf. lediglich im Rahmen der Gebäudeabschreibungen steuerlich aus.

Nach dem Grunderwerbsteuerrecht liegt ebenfalls ein steuerpflichtiger Vorgang vor, wenn das Grundstück einer grundbesitzenden Gesellschaft gehört und sich - z. B. durch Zukauf weiterer Anteile - die Gesellschaftsanteile zu mindestens 95 % in der Hand eines Gesellschafters vereinigen. Damit fingiert der Gesetzgeber einen "Erwerb" des Grundstücks durch den Gesellschafter. Dies gilt auch, wenn der Gesellschafter die Anteile nur mittelbar über eine weitere Gesellschaft hält.

Beispiel:

Alleingeschafterin der A-GmbH, zu deren Vermögen ein Grundstück gehört, ist die B-GmbH. Gesellschafter der B-GmbH sind C und D zu je 50 %. C erwirbt 90 % der Anteile von D an der B-GmbH. C hält damit mittelbar 50 % + (90 % von 50 %) 45 % = 95 % an der grundbesitzenden A-GmbH.

In einem vergleichbaren Fall hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass die bei einer Anteilsvereinigung anfallende Grunderwerbsteuer nicht zu den Anschaffungskosten für die hinzuerworbenen Gesellschaftsanteile gehört. Das Gericht begründet dies damit, dass das Grundstück unverändert im Eigentum derselben Gesellschaft steht und es sich nicht um eine "Anschaffung", sondern lediglich um einen fiktiven Erwerb für grunderwerbsteuerliche Zwecke handelt. Da im Streitfall die Gesellschaftsanteile von einer Kapitalgesellschaft erworben wurden, konnten die gezahlten Grunderwerbsteuern somit als Betriebsausgaben abgezogen werden.

6 Behinderungsbedingte Umbaukosten als außergewöhnliche Belastung

Der Bundesfinanzhof hat seine neuere Rechtsprechung bestätigt, wonach der Mehraufwand für die behindertengerechte Gestaltung der Wohnung als außergewöhnliche Belastung im Rahmen des § 33 EStG berücksichtigt werden kann. Derartige Aufwendungen, die infolge einer Krankheit oder Behinderung getätigt werden, entstehen nach Auffassung des Gerichts zwangsläufig; ein

möglicher Gegenwert steht der Abzugsmöglichkeit nicht entgegen. Für die steuerliche Berücksichtigung spielt es keine Rolle, ob die Aufwendungen wegen einer akuten Erkrankung bzw. eines Unfalls oder wegen einer schon längere Zeit bestehenden Behinderung entstehen.

Die durchgeführten Umbaumaßnahmen sind daraufhin zu überprüfen, ob sie der Linderung einer Krankheit dienen oder den behinderungsbedingten Lebenserschwernissen (eigene oder denen von Angehörigen) Rechnung tragen und notwendig waren. Eine solche Überprüfung wird z. B. regelmäßig vom Medizinischen Dienst der Krankenversicherung durchgeführt, wenn entsprechende Zuschüsse von der Pflegeversicherung beantragt wurden.

Als außergewöhnliche Belastung können nur die Mehrkosten für die behindertengerechte Ausgestaltung des Objekts sowie ggf. darauf entfallende Schuldzinsen berücksichtigt werden. Sie sind allerdings nur insoweit abziehbar, als sie angemessen sind. Unerheblich ist, ob die Mehrkosten im Rahmen eines Neubaus, einer Modernisierung eines Altbaus oder eines Umbaus eines bereits selbstgenutzten Eigenheims bzw. einer Mietwohnung entstehen.

7 Schuldzinsen nach Verkauf einer vermieteten Immobilie weiterhin als Werbungskosten abzugsfähig?

Schuldzinsen für ein Darlehen oder einen Kredit sind regelmäßig als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abzugsfähig, wenn sie in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit einer steuerpflichtigen Einkunftsquelle stehen.

Wird dieser Zusammenhang z. B. durch eine Betriebsaufgabe oder Veräußerung gelöst und fallen weiterhin Schuldzinsen an, stellt sich die Frage, ob diese dann als nachträgliche Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten geltend gemacht werden können. Nach der Veräußerung eines **Betriebes** erkennen Rechtsprechung und Finanzverwaltung Schuldzinsen für Betriebsschulden nur insoweit an, als sie nicht auf Verbindlichkeiten entfallen, die durch den Verkaufspreis hätten getilgt werden können. Nur wenn die Verwertung des Betriebes nicht zur vollständigen Ablösung der Darlehen bzw. Verbindlichkeiten ausreicht, sind weiterhin zu zahlende Zinsen als nachträgliche Betriebsausgaben abzugsfähig.

Handelt es sich um **Privatvermögen**, können Schuldzinsen nach Verkauf z. B. eines Grundstücks nur dann weiter berücksichtigt werden, wenn die Kreditmittel zur Finanzierung sofort abzugsfähiger Werbungskosten während der Vermietungsphase verwendet wurden. Wurden dagegen Anschaffungs- oder Herstellungskosten finanziert, sind die Zinsen nach dem Verkauf derzeit grundsätzlich nicht mehr abzugsfähig.

In einer neueren Entscheidung hat der Bundesfinanzhof allerdings seine Meinung zum Privatvermögen geändert und einen Schuldzinsenabzug nach dem Verkauf einer privaten Kapitalbeteiligung i. S. des § 17 EStG anerkannt. Es ist darauf hinzuweisen, dass in der Zwischenzeit zwei Verfahren beim Bundesfinanzhof anhängig sind, die sich mit der Frage beschäftigen, ob diese geänderte Rechtsprechung auch auf den Bereich Vermietung und Verpachtung übertragbar ist. Würde das Gericht entsprechend entscheiden, wären Schuldzinsen nach Veräußerung des Grundstücks weiterhin bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig, wenn der Veräußerungserlös nicht zur Tilgung des Darlehens ausreicht. Betroffene Fälle können unter Hinweis auf die anhängigen Verfahren bis zu einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs offengehalten werden.

8 Bundesrat stimmt Steueränderungsgesetzen nicht zu

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 8. Juli 2011 die Zustimmung zum "**Steuervereinfachungsgesetz 2011**" verweigert. Hauptgrund für die Ablehnung durch den Bundesrat war die vorgesehene Möglichkeit für Steuerpflichtige, die ausschließlich Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung oder sonstige Einkünfte erzielen, unter bestimmten Voraussetzungen ihre Einkommensteuer-Erklärung gemeinsam für zwei aufeinanderfolgende Jahre abzugeben.

Außerdem bat der Bundesrat die Bundesregierung in einer EntschlieÙung, die seit 1975 nicht angehobenen Pauschbeträge für behinderte Menschen in ihrer Wirkung und Höhe zu überprüfen und entsprechend der allgemeinen Preisentwicklung anzupassen.

Damit ist das Steuervereinfachungsgesetz 2011 vorerst gescheitert. Bundestag bzw. Bundesregierung können aber noch den Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat anrufen, um wenigstens die Gesetzesänderungen umzusetzen, bei denen zuvor Einigkeit bestand, wie z. B. Anhebung des Arbeitnehmer-Pauschbetrags von 920 Euro auf 1.000 Euro, Wegfall der Einkünfte- und Bezügegenze für volljährige Kinder bis zum 25. Lebensjahr bei Kindergeld bzw. Kinderfreibeträgen und Vereinfachungen bei den Kinderbetreuungskosten. Unstrittig waren auch die Erleichterungen bei der Anerkennung von elektronischen Rechnungen, die nach der Entwurfsfassung bereits ab dem 1. Juli 2011 gelten sollten.

Das "**Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungsmaßnahmen an Wohngebäuden**" wurde ebenfalls vom Bundesrat gestoppt. Durch das Gesetz sollten Sanierungsmaßnahmen begünstigt werden, die dazu führen, dass der Jahresprimärenergiebedarf sowie der Transmissionswärmeverlust bei Wohngebäuden gemäß der Energieeinsparverordnung bestimmte Werte nicht überschreiten. Gefördert werden sollten Herstellungskosten für entsprechende Baumaßnahmen an vermieteten Wohnungen sowie an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden oder Eigentumswohnungen. Auch bei diesem Gesetzgebungsverfahren haben Bundestag bzw. Bundesregierung die Möglichkeit, den Vermittlungsausschuss anzurufen.

In beiden Gesetzgebungsverfahren ist mit einer Entscheidung erst nach der parlamentarischen Sommerpause zu rechnen. Sobald die Gesetze verabschiedet sind, werden die Einzelheiten im Informationsbrief dargestellt.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Lingott
Steuerberater