

## Steuerliche Informationen für Mandanten Mai 2017

Mit diesem Schreiben informiere ich Sie über:

- 1 Vermietungsabsicht bei einer über einen längeren Zeitraum leer stehenden sanierungsbedürftigen Immobilie
- 2 Außergewöhnliche Belastungen: Neue Berechnung der zumutbaren Belastung
- 3 Aufbewahrungspflichten für elektronische Kontoauszüge
- 4 Kosten für Einrichtungsgegenstände bei doppelter Haushaltsführung
- 5 Erlass von Steuern auf Sanierungsgewinne vorläufig
- 6 Verlustverrechnung bei Einkünften aus Kapitalvermögen
- 7 Private Veräußerungsgeschäfte: Verluste bei Ratenzahlung
- 8 Erstattung von Vorsteuerbeträgen aus sog. Drittländern (Nicht-EU-Staaten)

### **1 Vermietungsabsicht bei einer über einen längeren Zeitraum leer stehenden sanierungsbedürftigen Immobilie**

Die steuerliche Berücksichtigung von Aufwendungen als Werbungskosten im Zusammenhang mit der Vermietung eines Wohnobjekts setzt die Absicht des Eigentümers voraus, auf Dauer gesehen nachhaltig Überschüsse zu erzielen.

Steht die Wohnung (zunächst) über einen längeren Zeitraum leer, z.B. weil umfangreiche Renovierungsarbeiten oder Bau- bzw. Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen, erkennt die Finanzverwaltung entsprechende Aufwendungen als Werbungskosten an, solange der Eigentümer der Wohnung den ursprünglichen Entschluss zur Einkunftserzielung nicht endgültig aufgegeben hat.

Der Bundesfinanzhof hat jetzt klargestellt, dass die grundsätzliche Absicht, Vermietungseinkünfte zu erzielen, dann in den Hintergrund tritt, wenn der Eigentümer „offenbar nicht in der Lage gewesen ist, eine Vermietung des Objekts zu erreichen“.

Im Streitfall sollte die Wohnung einer Gemeinschaftsanlage umfangreich saniert werden und konnte u. a. aufgrund finanzieller Schwierigkeiten innerhalb der Eigentümergemeinschaft mehr als 15 Jahre lang nicht fertiggestellt und vermietet werden. Obwohl die Vorinstanz den Eigentümern der betreffenden Wohnung das Bemühen um die Fertigstellung und Vermietung - z.B. auch durch Beteiligung an Sonderumlagen - nicht abgesprochen hatte, lehnte der Bundesfinanzhof eine Anerkennung der Aufwendungen ab. Nach Auffassung des Gerichts hatten die Eigentümer **nicht** die rechtliche und tatsächliche **Möglichkeit**, die Betriebsbereitschaft und die Vermietung des Objekts zu erreichen. Aufgrund dieser objektiven Umstände konnte im vorliegenden Fall nicht von einer Einkunftserzielungsabsicht ausgegangen werden.

### **2 Außergewöhnliche Belastungen: Neue Berechnung der zumutbaren Belastung**

Außergewöhnliche Belastungen im Sinne des § 33 EStG (z.B. Krankheitskosten) können nur insoweit steuermindernd abgezogen werden, als sie eine zumutbare Belastung übersteigen. Die zumutbare Belastung ist abhängig von der Einkommenshöhe und dem Familienstand und beträgt 1 % bis 7 % des Gesamtbetrags der Einkünfte (vgl. § 33 Abs. 3 EStG). Nach neuester Auffassung des Bundesfinanzhofs ist die zumutbare Belastung jetzt **stufenweise** zu berechnen, was für die Betroffenen regelmäßig zu einer größeren Steuerer-

sparnis führt. Die neue Rechtsprechung führt dazu, dass die zumutbare Belastung im günstigsten Fall um 664,70 Euro niedriger ausfällt; das führt bei einem Einkommensteuersatz von z.B. 40 % zu einer Steuerersparnis von ca. 280 Euro (einschließlich Solidaritätszuschlag).

### **3 Aufbewahrungspflichten für elektronische Kontoauszüge**

Banken stellen Kontoauszüge als Alternative zur Papierform häufig auch in elektronischer Form zur Verfügung. Diese Kontoauszüge werden von der Finanzverwaltung regelmäßig anerkannt, und zwar unabhängig vom Datenformat. In Betracht kommen dabei sowohl Bildformate (tif, pdf) als auch maschinell auswertbare Formate (z.B. csv).

Hinsichtlich der Anerkennung von elektronischen Kontoauszügen orientiert sich die Finanzverwaltung an der Anerkennung von elektronischen Rechnungen. Danach ist es erforderlich,

- den Kontoauszug bei Eingang auf seine Richtigkeit zu überprüfen und
- die Prüfung zu dokumentieren und zu protokollieren.

Der elektronische Kontoauszug ist in dieser Form aufzubewahren; die Aufbewahrung eines Ausdrucks reicht nicht aus. Bei einer Betriebsprüfung sind diese elektronischen Belege ggf. dem Prüfer zur Verfügung zu stellen.

Die Finanzverwaltung weist darauf hin, dass die Aufbewahrungspflicht der elektronischen Kontoauszüge grundsätzlich nicht für den „Privatkundenbereich“ gilt, wenn also keine Buchführungs- und Aufzeichnungspflichten bestehen, insbesondere wenn keine Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft, Gewerbebetrieb oder selbständiger Arbeit vorliegen.

### **4 Kosten für Einrichtungsgegenstände bei doppelter Haushaltsführung**

Aufwendungen für einen beruflich veranlassten doppelten Haushalt können als Werbungskosten bzw. Betriebsausgaben abgezogen werden. Ein doppelter Haushalt in steuerlicher Hinsicht liegt insbesondere dann vor, wenn sich die Arbeitsstätte nicht am Wohnort befindet und am Beschäftigungsort eine weitere Wohnung unterhalten wird.

Neben der Miete und den Nebenkosten können auch Kosten für Einrichtungsgegenstände der Wohnung am Beschäftigungsort (ggf. im Wege der Abschreibungen) berücksichtigt werden. Seit 2014 ist der Abzug von Kosten für „die Nutzung der Unterkunft“ am Beschäftigungsort allerdings auf 1.000 Euro monatlich beschränkt (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 Satz 5 EStG). Die Finanzverwaltung vertritt die Auffassung, dass Aufwendungen für Einrichtungsgegenstände in die 1.000 Euro-Grenze einzubeziehen sind.

Ein Finanzgericht ist jedoch anderer Auffassung und berücksichtigt die Kosten für Einrichtungsgegenstände neben dem Höchstbetrag für die Unterkunft, sodass im Beispiel der volle Aufwand abzugsfähig wäre. Gegen das Urteil wurde jedoch Revision eingelegt; die Entscheidung des Bundesfinanzhofs ist abzuwarten.

### **5 Erlass von Steuern auf Sanierungsgewinne vorläufig**

Der Bundesfinanzhof hatte entschieden, dass betriebliche Gewinne, die aufgrund eines Forderungsverzichts durch Gläubiger zum Zweck der Sanierung des Schuldners entstehen, entgegen der bisherigen Praxis nicht generell von Ertragsteuern befreit werden dürfen.

Derzeit ist eine gesetzliche Regelung geplant, wonach Sanierungsgewinne (wieder) regelmäßig steuerfrei gestellt werden sollen. Die Finanzverwaltung weist darauf hin, dass bei Forderungsverzicht bzw. Schuldenerlass nach dem 8. Februar 2017 Steuerfestsetzungen, die eine entsprechende Steuerbefreiung oder eine

Steuerstundung vorsehen, unter dem Vorbehalt des Widerrufs ergehen. Vom Widerruf der Steuerbefreiung soll ggf. unter Berücksichtigung einer neuen Befreiungsregelung Gebrauch gemacht werden.

## 6 Verlustverrechnung bei Einkünften aus Kapitalvermögen

Mit Einführung der Abgeltungsteuer ab 2009 werden auch Veräußerungsgewinne und -verluste in die Besteuerung von Kapitalerträgen einbezogen. Ein Ausgleich von Verlusten aus Kapitalvermögen mit Überschüssen aus anderen Einkunftsarten ist jedoch ausgeschlossen. Diese Verluste dürfen nur mit Überschüssen aus anderem Kapitalvermögen verrechnet oder zur Verrechnung in zukünftige Jahre vorgetragen werden; für Verluste aus Aktienveräußerungen ist sogar nur eine Verrechnung mit Überschüssen aus Aktienveräußerungen - bzw. ein entsprechender Vortrag - möglich.

Die Finanzverwaltung hatte bisher noch eine andere Einschränkung bei der Verlustverrechnung vorgesehen. Hintergrund ist folgender:

Die meisten Einkünfte aus Kapitalvermögen unterliegen der Abgeltungsteuer; sofern es günstiger ist, können diese Einkünfte in die Veranlagung einbezogen und mit dem persönlichen Steuersatz besteuert werden (sog. Günstigerprüfung). Für bestimmte Einkünfte besteht dieses Wahlrecht nicht; diese sind mit dem persönlichen Steuersatz zu versteuern. Das sind z.B. Zinsen aus Darlehen zwischen Angehörigen. Die Finanzverwaltung hat die Verrechnung von solchen Zinsen mit z.B. Verlusten aus der Veräußerung von Wertpapieren bisher abgelehnt.

Dem hat der Bundesfinanzhof jetzt widersprochen. Wenn alle Einkünfte aus Kapitalvermögen im Rahmen der sog. Günstigerprüfung in die Veranlagung einbezogen werden, ist nach Auffassung des Gerichts insoweit eine Verrechnung von Überschüssen und Verlusten aus Kapitalvermögen möglich.

## 7 Private Veräußerungsgeschäfte: Verluste bei Ratenzahlung

Werden Grundstücke im Privatvermögen innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb veräußert, handelt es sich um ein privates Veräußerungsgeschäft, dessen Gewinn oder Verlust einkommensteuerlich relevant ist; ausgenommen davon sind insbesondere Häuser und Wohnungen, die (ausschließlich) zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden (§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG). Verluste aus steuerpflichtigen Veräußerungsgeschäften sind nur mit entsprechenden Gewinnen im gleichen oder im vorherigen Jahr ausgleichsfähig oder für folgende Jahre vortragsfähig (§ 23 Abs. 3 Sätze 7 und 8 EStG).

Bei einer Zahlung des Verkaufserlöses in Ratenbeträgen über mehrere Jahre ist die Frage von Bedeutung, wann der Gewinn oder Verlust steuerlich realisiert wird.

Der Bundesfinanzhof hat nun diese Frage für Verluste entschieden. Danach ist bei Ratenzahlungen über zwei oder mehrere Jahre der Verlust **anteilig** nach dem Verhältnis der Zahlungen zum Gesamterlös zu verteilen.

## 8 Erstattung von Vorsteuerbeträgen aus sog. Drittländern (Nicht-EU-Staaten)

In Deutschland ansässige Unternehmer bzw. Unternehmen, die ausländische Leistungen in einem Nicht-EU-Staat bezogen und entsprechende Vorsteuerbeträge (z.B. anlässlich von Geschäftsreisen) entrichtet und selbst keine steuerpflichtigen Umsätze in dem jeweiligen Staat erbracht haben, können sich die ausländische Vorsteuer erstatten lassen. Eine Vergütung der Vorsteuer erfolgt jedoch nur in den Drittstaaten, zu denen bezüglich der Vorsteuererstattung eine sog. **Gegenseitigkeit** besteht.

Im Gegensatz zum elektronischen Verfahren bei der Erstattung von Vorsteuerbeträgen aus EU-Mitgliedstaaten (über das BZStOnline-Portal) können Vergütungsanträge gegenüber **Drittstaaten** nur schriftlich und gesondert für jedes Land gestellt werden. Die Anträge können entweder direkt bei der ausländischen Erstattungsbehörde oder über die entsprechende ausländische Handelskammer eingereicht werden.

Eine hierfür regelmäßig erforderliche Bestätigung der Unternehmereigenschaft stellt das zuständige Finanzamt aus; die Bescheinigung wird aber nur erteilt, wenn der Unternehmer vorsteuerabzugsberechtigt ist, also nicht, wenn er nur steuerfreie Umsätze ausführt oder Kleinunternehmer ist.

Vergütungsanträge sind spätestens bis zum **30. Juni** des auf das Jahr der Ausstellung der Rechnung folgenden Kalenderjahres zu stellen. Beizufügen sind neben der Unternehmerbescheinigung Originalrechnungen bzw. Einfuhrbelege. Regelmäßig ausgeschlossen ist die Erstattung von Vorsteuerbeträgen, die auf den Bezug von Kraftstoffen entfallen. Zu beachten ist, dass ggf. länderweise unterschiedliche Mindestvergütungsbeträge erreicht werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Knut Lingott