

Herzlich willkommen in der Steuerberatungskanzlei Jens Jaschek



Der Wasserturm ist das Wahrzeichen der Quadratestadt Mannheim und nur einer von vielen schönen Gründen nach Mannheim zu kommen...

... eigentlich weiß man es ja genau: Der Steuertermin oder der Abgabetermin für die Steuererklärung rückt immer näher, und dennoch schieben wir diese Aufgabe immer wieder vor uns her... - das ist allzu menschlich! Und dann dieser unübersichtliche Paragraphendschungel, dieser Formularwust: Ja, selbst dann, wenn wir eine Erstattung erwarten, fällt es manchem schwer, die Kurve zu kriegen!

Und die **Steuererklärung auf einem Bierdeckel** - die wird wohl auch noch eine ganze Zeit eine Vision bleiben... Können Steuern Freude machen? Egal! ob als **Privatperson, Freiberufler, Kleinunternehmer oder Verein**: Das vielfach ungeliebte Thema "Steuern" verliert seinen Schrecken, wenn wir das einfach gemeinsam angehen! Vertrauen Sie doch uns Ihre Steuerangelegenheiten an!

Viele zufriedene Mandanten meiner Kanzlei sagen überzeugt: **"Bei meinem Steuerberater Jens Jaschek fühle ich mich richtig gut aufgehoben!"**



4

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Themen dieser Ausgabe

- Ist-Besteuerung im Gründungsjahr
- Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück
- Abgrenzung zwischen Geldleistung und Sachbezug
- Dauer-Link: Aktuelle Entscheidungen um Corona
- Fristverlängerung beim Corona-Bonus
- Ermittlung der ortsüblichen Miete
- Behandlung von Erhaltungsaufwendungen

Ausgabe Nr. 4/2021 (Juli/August)

Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,

in diesen Tagen endet die Spargel- und Rhabarberernte, in Nordeuropa feiert man Mittsommer – den längsten Tag des Jahres und auch kalendarisch ist zum Erscheinen dieser Ausgabe das erste Halbjahr 2021 vorbei: Für viele Leserinnen und Leser ein Halbjahr, das eher gemischte Gefühle auslöst! Zu hart, ja manchmal ganz und gar real existenzbedrohend waren die Auswirkungen der Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie, Arbeitnehmer in Unsicherheit um ihre Arbeitsplätze, Mehrfachbelastung durch Home-Office und parallelem Home-Schooling oder aber auch die extreme Belastung im Arbeitsfeld Gesundheitsbranche, wo hochmotivierte Pflegerinnen und Pfleger, Ärzte und VerwaltungsmitarbeiterInnen oft um einzelne von der Viruserkrankung lebensbedrohlich gefährdete Patientenleben gekämpft haben – manchmal erfolgreich, oft auch erfolglos, und ganz nebenbei, oft unbemerkt und wenig wertgeschätzt haben unzählige Menschen in ihrer Tätigkeit als BusfahrerIn, KassiererIn an der Supermarkt-Kasse, im Straßenbau, usw. einfach ihren Job weitergemacht.

Üblicherweise zieht man ja eher an Silvester Bilanz, nimmt sich neue Vorsätze vor, richtet sein Leben neu aus – im Kleinen wie im Großen. “Mehr Sport machen“, “weniger Junk-Food essen“, “mehr Zeit mit uns wichtigen Menschen verbringen anstatt die letzte Folge der angeblich angesagten TV-Serie zu konsumieren“, “mit dem Rauchen endlich aufhören“ – so oder anders lauten dann häufig die sogenannten “Guten Vorsätze“, die dann oft schon nach Wochen, Tagen und manchmal schon nach Stunden wieder kassiert werden.

Wir Steuerberater bekommen zwar in erster Linie “nur“ die Auswirkungen finanzieller Entscheidungen mit, wenn wir die Früchte Ihrer Arbeit buchen und versuchen, das ganze steueroptimiert zu gestalten. Oft gehen die regelmäßig auch langjährigen Beziehungen zu unserer Mandantschaft aber über das reine Zahlendreschen hinaus: Da spricht man eben auch mal über Privates, tauscht sich aus über Sorgen, Nöte und auch über mögliche Lösungen, die eher an der Wurzel ansetzen. Ich als “Privatmensch“ interessiere mich sehr für Themen, wie man sein persönliches Wohlbefinden steigern kann, wie man schlummernde Talente von Blockaden befreien und vielleicht schon fast begrabene Träume auch in höherem Alter doch noch umsetzen kann. Und dann wird aus reiner Steuerberatung manchmal so etwas wie Lebensberatung: In Form von Ermutigung bei gleichzeitiger nüchterner Prüfung von Ideen zur Existenzgründung (auch erst einmal als 2. Standbein), sozusagen: Mit beiden Beinen fest auf dem Boden und dennoch mit dem Kopf in Wolkenkuckucksheim. Und dann macht es Freude, Menschen beim Wachsen zuzusehen, auf einmal ganz andere, bessere Zahlen buchen zu können (wobei der Gewinn an Geld natürlich nur eine Qualität eines glücklichen, gesunden und erfüllten Lebens ist)! Oder nach Krisen-Beratungsgesprächen, wo sich dann zeigt, dass in scheinbar aussichtsloser Lage eben doch das alte Sprichwort “Es kommt weniger darauf an, woher der Wind weht, wichtig ist, dass man seine Segel richtig setzt!“ mehr als einen Funken Wahrheit in sich birgt (Jeder Segler weiß das aus Erfahrung: Peilt man ein Ziel an, das entgegen der wohltuenden Rückenwind-Richtung liegt, dann hilft nur der etwas merkwürdig anscheinende Zick-Zack-Kurs des Kreuzens...!)

Vielleicht animieren Sie diese Zeilen ja dazu, auch zur Halbzeit dieses Jahres einmal innezuhalten – allein für sich oder auch gern mit mir gemeinsam: Schauen wir uns einmal an, welche Ziele Ihnen für dieses Jahr wirklich noch wichtig sind, und wie Sie diese – vielleicht auch durch erst einmal von außen betrachtet merkwürdige Manöver, Umwege und manchmal auch im Zick-Zack – dennoch immer noch sicher erreichen können. Damit Sie für sich am Ende des Jahres 2021 sagen können: “Ja, da waren einige, vielleicht sogar heftige Herausforderungen dieses Jahr für mich “im Topf“ – aber dank Achtsamkeit, einer realistischen Planung und täglichen Konzentration habe ich diesem Jahr doch noch die entscheidende Wendung zum Besseren geben können!“ Oder – für die vielen Fußball-Begeisterten, die in diesen Tagen gerade gespannt die Europameisterschaft verfolgen: Schon oft haben die nach Toren zurückliegende Mannschaften frisch und motiviert aus der Halbzeitpause ein Spiel komplett gedreht...

*Nachfolgend haben wir auch in dieser Ausgabe wieder aktuelle Urteile und Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht für Sie zusammengestellt (Rechtsstand: 28.05.2021). Wie bei den letzten Ausgaben mit Direkt-Links zu den entsprechenden Rechtsquellen! Und wie immer gilt der Erfahrungsgrundsatz: **Rechtzeitige Beratung im Vorfeld spart unnötiges Steuergeld und unnötige (schlechte) Erfahrungen.***

Ich wünsche Ihnen einen schönen Tag und eine erfolgreiche Woche sowie ein erfolgreiches Jahr 2021 und bleiben Sie gesund, 😊

Ihr

Jens Jaschek

Unternehmer

Ist-Besteuerung im Gründungsjahr

Das Finanzamt kann die Gestattung der Ist-Besteuerung zurücknehmen, wenn der Unternehmer unrichtige Angaben hinsichtlich seines voraussichtlichen Gesamtumsatzes gemacht hat. Die Höhe des Gesamtumsatzes im Gründungsjahr ist nach den voraussichtlichen Verhältnissen des Gründungsjahres zu ermitteln und auf das gesamte Jahr hochzurechnen; dabei sind die Grundsätze der sog. Soll-Besteuerung anzuwenden, so dass es auf die Erbringung der Leistung des Unternehmers und nicht auf die Bezahlung durch den Kunden ankommt.

Hintergrund: Grundsätzlich entsteht die Umsatzsteuer mit der Ausführung der Leistung, so dass es auf die Bezahlung durch den Kunden nicht ankommt (sog. Soll-Besteuerung). Auf Antrag kann der Unternehmer die sog. Ist-Besteuerung anwenden, wenn er bestimmte Voraussetzungen erfüllt. U.a. darf sein Gesamtumsatz nicht über 600.000 € liegen (bis einschließlich 2019 lag die Grenze bei 500.000 €).

Sachverhalt: Die Klägerin war eine am 20.9.2011 gegründete GbR, die Photovoltaikanlagen errichtete. Sie beantragte beim Finanzamt die Ist-Besteuerung und erklärte, dass sie im Jahr 2011 voraussichtlich Umsätze i. H. von 30.000 € erzielen würde. Das Finanzamt gestattete daraufhin am 15.12.2011 die Ist-Besteuerung. Die Klägerin hatte allerdings im November 2011 bereits einen Vertrag über die Errichtung einer Photovoltaikanlage zum Gesamtpreis von ca. 1.258.000 € netto abgeschlossen und für die Montage ein Teilentgelt von 450.000 € zzgl. Umsatzsteuer vereinbart. Im Dezember schloss sie die Montage ab und stellte ihrem Auftraggeber 450.000 € zzgl. USt. in Rechnung. Der Auftraggeber zahlte ihr noch im Jahr 2011 einen Teilbetrag von ca. 78.000 €. Als das Finanzamt davon erfuhr, nahm es die Gestattung der Ist-Besteuerung zurück.

Entscheidung: Der BFH wies die Klage ab:

- Die Gestattung der Ist-Besteuerung war rechtswidrig, weil der voraussichtliche Gesamtumsatz der Klägerin den im Jahr 2011 gültigen Höchstbetrag von 500.000 € übersteigen würde. Im Jahr der Gründung ist der tatsächliche Umsatz nach den tatsächlichen Verhältnissen des Unternehmers zu ermitteln und auf das Jahr hochzurechnen.
- Hierbei gelten die Grundsätze der Soll-Besteuerung, sodass es auf die Ausführung der Leistungen bzw. Teilleistungen der Klägerin ankommt. Die Ist-Besteuerung gilt nicht, weil die ursprüngliche Gestattung zurückgenommen worden ist.
- Aufgrund ihres Vertrags über die Errichtung einer Photovoltaikanlage konnte die Klägerin jedenfalls mit einem Teilentgelt für die Montage in Höhe von 450.000 € rechnen. Unbeachtlich ist, dass sie das Entgelt im Jahr 2011 nur teilweise, nämlich in Höhe von 78.000 €, erhalten hat; denn die Ermittlung des tatsächlichen Umsatzes im Jahr 2011 richtet sich nach der Soll-Besteuerung, also auf Grundlage der ausgeführten Leistungen/Teilleistungen.
- Da die Klägerin im September gegründet wurde, im Jahr 2011 also nur vier Monate existierte, war der zu erwartende Umsatz von 450.000 € auf das gesamte Jahr hochzurechnen, so dass sich ein Gesamtumsatz von 1.350.000 € ergab, der deutlich über der damaligen Umsatzgrenze für die Ist-Besteuerung von 500.000 € lag.
- Hinweise: Für die Ermittlung des Gesamtumsatzes im Gründungsjahr zwecks Ist-Besteuerung gelten ähnliche Grundsätze wie für die Anwendung der Kleinunternehmerregelung im Gründungsjahr. Beim Kleinunternehmer wird ebenfalls der tatsächliche Gesamtumsatz in einen Jahresumsatz umgerechnet und dann geprüft, ob die hier geltende Umsatzgrenze eingehalten wird.

(Rechts-)quelle(n): "Bestimmung des Gesamtumsatzes bei der Ist-Besteuerung im Gründungsjahr":

- BFH, Urteil vom 11.11.2020 - XI R 41/18:
<https://datenbank.nwb.de/Dokument/Anzeigen/852029/>

Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat eine neue Arbeitshilfe zur Aufteilung des Kaufpreises für ein bebautes Grundstück auf den Grund und Boden und auf das Gebäude veröffentlicht, nachdem die bisherige Arbeitshilfe vom BFH verworfen worden war. Die neue Arbeitshilfe sieht neben dem bisherigen Sachwertverfahren auch das Ertragswert- sowie das Vergleichswertverfahren vor.

Hintergrund: Beim Kauf eines bebauten Grundstücks, das zur Einkünfteerzielung eingesetzt, also vermietet oder betrieblich genutzt wird, muss der Kaufpreis auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäude aufgeteilt werden. Nur der Gebäudeanteil kann abgeschrieben werden, während der Grund- und Bodenanteil nicht abgeschrieben wird. Das BMF hatte vor einigen Jahren eine Arbeitshilfe veröffentlicht, die ein Berechnungsprogramm für die Aufteilung enthielt, welches jedoch ausschließlich auf dem sog. Sachwertverfahren beruhte. Der BFH hat diese Arbeitshilfe in einem Urteil aus dem letzten Jahr als ungeeignet erachtet, weil sie nur das Sachwertverfahren vorsah und weil Regionalisierungsfaktoren unberücksichtigt blieben, die gerade in Ballungsgebieten bedeutsam sind.

Wesentlicher Inhalt der neuen Arbeitshilfe:

- Die neue Arbeitshilfe enthält mehrere Berechnungsmodi, nämlich das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren sowie – wie bisher – das Sachwertverfahren. Das Vergleichswertverfahren ist bei Eigentumswohnungen sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern anwendbar. Das Ertragswertverfahren gilt für Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke, aber auch für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser, sofern es keinen Vergleichswert gibt. Und das Sachwertverfahren kann bei allen anderen Grundstücken angewendet werden.
- Bei jeder dieser Methoden wird zunächst der Grund und Boden bewertet, indem die Fläche des Grundstücks mit dem Bodenrichtwert multipliziert wird. Dies gilt unabhängig vom jeweils anzuwendenden Verfahren.
- Anschließend wird je nach Art des Grundstücks das Vergleichswert-, Ertragswert oder Sachwertverfahren angewendet, um den Gebäudewert zu ermitteln. Abschließend werden der Gebäudewert und der Grund- und Bodenwert ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt und daraus der jeweilige Anteil abgeleitet.

Hinweise: Abzuwarten ist, ob sich nach der neuen Arbeitshilfe bei Anwendung des Vergleichswert- oder Ertragswertverfahrens wirklich höhere Gebäudeanteile ergeben.

Die Arbeitshilfe ist **nicht verbindlich**, so dass die Kaufpreisaufteilung auch auf andere Art vorgenommen werden kann, z. B. mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens oder anhand einer im Kaufvertrag vorgenommenen Kaufpreisaufteilung. Eine vertragliche Kaufpreisaufteilung wird vom Finanzamt allerdings häufig nicht akzeptiert, weil der sich nach der vertraglichen Aufteilung ergebende Grund- und Bodenanteil meist niedriger ist als der sich unter Anwendung des Bodenrichtwerts ergebende Betrag.

(Rechts-)quelle(n): "Aktualisierte Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken“:

- BMF, Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken, Stand April 2021:
<https://datenbank.nwb.de/Dokument/Anzeigen/496360/>

Arbeitnehmer/Arbeitgeber

Abgrenzung zwischen Geldleistung und Sachbezug

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat zur Abgrenzung zwischen einer Geldleistung und einem Sachbezug des Arbeitgebers Stellung genommen und erläutert anhand zahlreicher Beispiele, wann eine Geldleistung und wann ein Sachbezug, für den eine Freigrenze von aktuell 44 € monatlich gelten kann, vorliegt.

Hintergrund: Zum Arbeitslohn gehören sowohl Geldleistungen als auch Sachbezüge, also Einnahmen, die nicht in Geld bestehen. Das Gesetz gewährt derzeit bei Sachbezügen eine Freigrenze von monatlich 44 €, wenn der Sachbezug zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährt wird. Wird die Freigrenze um einen Cent überschritten, ist der gesamte monatliche Sachbezug steuerpflichtig. Nach dem Gesetz gehören zu den Einnahmen in Geld auch zweckgebundene Geldleistungen, nachträgliche Kostenerstattungen, Geldsurrogate und andere Vorteile, die auf einen Geldbetrag lauten. Zweckgebundene Gutscheine und entsprechende Geldkarten sind hingegen ein Sachbezug, sofern sie ausschließlich zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen beim Arbeitgeber oder bei einem Dritten berechtigten und ab dem 1.1.2022 zusätzlich die Kriterien des Zahlungsdienststeuergesetzes erfüllen.

Wesentlicher Inhalt des aktuellen BMF-Schreibens:

1. Zu den Sachbezügen gehören u.a.

- die Gewährung von Kranken-, Krankentagegeld- oder Pflegeversicherungsschutz bei Abschluss einer entsprechenden Versicherung und Beitragszahlung durch den Arbeitgeber,
- die Gewährung von Unfallversicherungsschutz, soweit der Arbeitnehmer den Anspruch gegenüber dem Versicherungsunternehmen geltend machen kann und die Beiträge nicht pauschal besteuert werden,
- die Gewährung von Papier-Essensmarken und täglichen Zuschüssen zu Mahlzeiten (sogenannte digitale Essensmarken) sowie
- die Gewährung von Gutscheinen oder Geldkarten, die einen Bezug von Waren bzw. Dienstleistungen vom Aussteller des Gutscheins aus seiner eigenen Produktpalette ermöglichen oder die einen Bezug von Waren bzw. Dienstleistungen aus einem begrenzten Kreis von Akzeptanzstellen im Inland ermöglichen.

Hinweis: Hierzu gehören etwa wiederaufladbare Geschenkkarten für den Einzelhandel, Tankgutscheine oder Kundenkarten von Einkaufszentren. Erfasst werden auch Gutscheine oder Geldkarten, die sich auf eine sehr begrenzte Waren- oder Dienstleistungspalette (auch aus dem Ausland) beziehen, z. B. für Netflix* oder für Bekleidung und Düfte. Schließlich gilt als Sachbezug auch die Gewährung von Gutscheinen oder Geldkarten, die für bestimmte soziale oder steuerliche Zwecke im Inland eingesetzt werden (sog. Zweckkarte), z. B. Verzehrkarten in einer sozialen Einrichtung oder Behandlungskarten für ärztliche Leistungen oder Reha-Maßnahmen.

2. Zu den Geldleistungen gehören u.a.

- eine Zahlung des Arbeitgebers an den Arbeitnehmer bei Abschluss einer Kranken-, Krankentagegeld- oder Pflegeversicherung und Beitragszahlung durch den Arbeitnehmer, wenn die Zahlung des Arbeitgebers mit der Auflage verbunden ist, dass der Arbeitnehmer mit einem vom Arbeitgeber benannten Unternehmen einen Versicherungsvertrag schließt,
- zweckgebundene Geldleistungen oder nachträgliche Kostenerstattungen, z. B. eine Geldzahlung des Arbeitgebers für den Erwerb eines Fahrrads oder die Erstattung des Kaufpreises für ein Fahrrad.

Hinweise: Geldleistung und Sachbezug sind grundsätzlich steuerpflichtig. Bei einem Sachbezug kann allerdings die monatliche Freigrenze von 44 € greifen, die ab 2022 auf 50 € erhöht wird. Außerdem lässt sich der Zeitpunkt des Zuflusses bei einem Sachbezug nicht immer zweifelsfrei bestimmen, wenn z. B. ein Gutschein gewährt wird. Ist der Gutschein beim Arbeitgeber einzulösen, kommt es auf den Zeitpunkt der Einlösung an. Ist der Gutschein bei einem Dritten einzulösen, erfolgt der Zufluss mit der Hingabe des Gutscheins, weil der Arbeitnehmer in diesem Moment einen Rechtsanspruch gegenüber dem Dritten erhält.

* Netflix ist eine eingetragene Marke von Netflix, Inc.

Zu beachten ist, dass Beiträge an einen Pensionsfonds, eine Pensionskasse oder eine Direktversicherung stets zu Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit führen, ohne dass die Freigrenze für Sachbezüge anwendbar ist.

Das BMF-Schreiben **gilt ab dem 1.1.2020**. Allerdings beanstandet es das BMF nicht, wenn Gutscheine und Geldkarten, die ausschließlich zum Bezug von Waren oder Dienstleistungen berechtigen, aber nicht die Voraussetzungen des Zahlungsdienststeuergesetzes erfüllen, **noch bis zum 31.12.2021** als Sachbezug anerkannt werden; insoweit ist dann die Freigrenze für Sachbezüge grundsätzlich anwendbar.

(Rechts-)quelle(n): "Abgrenzung zwischen Geldleistung und Sachbezug“:

- BMF, Schreiben vom 13.4.2021 - IV C 5 - S 2334/19/10007 :002:
<https://datenbank.nwb.de/Dokument/Anzeigen/853469/>

Fristverlängerung beim Corona-Bonus

Die Auszahlungsfrist für den sog. Corona-Bonus wird erneut verlängert. Eine entsprechende Gesetzesänderung hat der Bundesrat am 28.5.2021 final beschlossen.

Hintergrund: Nach derzeitiger Rechtslage ist die steuerfreie Auszahlung des sog. Corona-Bonus an Arbeitnehmer i.H. von max. 1500 € bis zum 30.6.2021 möglich (s. hierzu unsere Mandanten-Information 2/2021). Diese Frist ist nun zum zweiten Mal verlängert worden und zwar bis zum 31.3.2022.

Hinweis: Erhöht wird der Bonus durch die Fristverlängerung nicht. Allerdings kann die Sonderzahlung in mehreren Teilbeträgen an Arbeitnehmer ausgezahlt werden.

(Rechts-)quelle(n): "Auszahlungsfrist für den Corona-Bonus erneut verlängert“:

- Abzugsteuerentlastungsmodernisierungsgesetz in der vom Bundestag in 2./3. Lesung geänderten Fassung, BT-Drucks. 19/28925, Stand 22.4.2021:
<https://dserver.bundestag.de/btd/19/289/1928925.pdf>

Vermieter/Mieter

Ermittlung der ortsüblichen Miete

Die ortsübliche Miete, die für die Prüfung des Werbungskostenabzugs bei den Vermietungseinkünften wichtig ist, ist vorrangig auf der Basis des örtlichen Mietspiegels zu ermitteln. Gibt es keinen Mietspiegel oder ist er nicht verwendbar, kann die ortsübliche Miete mithilfe eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch Auskunft aus einer Mietdatenbank oder unter Heranziehung mindestens dreier vergleichbarer Wohnungen ermittelt werden. Jede dieser drei letztgenannten Ermittlungsarten ist grundsätzlich gleichrangig.

Hintergrund: Bei der Vermietung von Wohnungen fallen regelmäßig Werbungskosten an. Der Gesetzgeber sieht eine anteilige Kürzung der Werbungskosten vor, wenn die Miete weniger als 66 % bzw. – seit 2021 – weniger als 50 % der ortsüblichen Miete beträgt.

Sachverhalt: Die Klägerin vermietete seit 2015 eine 57 qm große Wohnung in Thüringen an ihre Tochter zu einer Miete von 300 € monatlich zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 70 €. Die Tochter trug die monatliche Abschlagzahlung für den Strom in Höhe von 49 €. Eine weitere gleich große Wohnung im selben Haus vermietete die Klägerin an einen Fremdm Mieter für monatlich 500 € zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 78 €. Das Finanzamt erkannte die Werbungskosten für die an die Tochter vermietete Wohnung nur im Umfang von 64,01 % an. Hierbei ging es von einer ortsüblichen Miete von 578 € aus, so dass die von der Tochter gezahlten 370 € weniger als 66 % hiervon, nämlich 64,01 %, betragen.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die Sache zur weiteren Aufklärung an das Finanzgericht (FG) zurück:

- Bei der ortsüblichen Miete handelt es sich um die ortsübliche Kaltmiete (zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Kosten) für vergleichbare Wohnungen, wie sie sich aus dem örtlichen Mietspiegel ergibt. Dies kann der einfache Mietspiegel, aber auch der qualifizierte Mietspiegel sein. Maßgeblich ist dabei die sich aus dem Mietspiegel ergebende Spanne für vergleichbare Wohnungen; es ist also nicht der Mittelwert anzusetzen. Die Miete ist erst dann nicht mehr ortsüblich, wenn sie die Grenzwerte der Spanne über- oder unterschreitet.
- Die ortsübliche Miete ist nur dann nicht aus dem Mietspiegel abzuleiten, wenn es keinen Mietspiegel gibt oder der Mietspiegel nicht regelmäßig an die Marktentwicklung angepasst worden ist oder der Mietspiegel substanzielle Defizite bei der Datenerhebung aufweist oder aus sonstigen Gründen einen mangelhaften Erkenntniswert hat. Gleiches gilt, wenn es sich um ein Sonderobjekt handelt, das nicht vom Mietspiegel erfasst wird.
- In den Fällen, in denen nicht auf einen Mietspiegel zurückgegriffen werden kann, kann die ortsübliche Miete aus einem Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder aus der Auskunft einer Mietdatenbank oder aus den Mieten für mindestens drei vergleichbare und mit Adresse, Lage und Stockwerk bezeichneten Wohnungen abgeleitet werden. Jeder dieser Ermittlungswege ist grundsätzlich gleichrangig.
- Im Streitfall darf die ortsübliche Miete nicht aus der anderen von der Klägerin vermieteten Wohnung abgeleitet werden. Vielmehr muss das FG zunächst den örtlichen Mietspiegel heranziehen und bei der Höhe der gezahlten Miete auch die von der Tochter gezahlte Abschlagzahlung für den Strom berücksichtigen, da es sich insoweit um einen abgekürzten Zahlungsweg handelt; die gezahlte Miete betrug damit 419 € (300 € + 70 € + 49 €).

Hinweise: Der BFH macht deutlich, dass vorrangig der örtliche Mietspiegel auszuwerten ist, um die ortsübliche Miete zu ermitteln. Erst wenn dieser nicht vorhanden oder nicht verwertbar ist, darf auf die Mieten für drei oder mehr vergleichbare Wohnungen zurückgegriffen werden; es ist also nicht möglich, nur die Mieten für ein oder zwei vergleichbare Wohnungen heranzuziehen. Der BFH hält damit an seiner bisherigen Rechtsprechung nicht mehr fest, nach der eine vergleichbare Mietwohnung im selben Haus als Vergleichsmaßstab herangezogen werden konnte.

(Rechts-)quelle(n): "Ermittlung der ortsüblichen Miete":

- BFH, Urteil vom 22.2.2021 - IX R 7/20:
<https://datenbank.nwb.de/Dokument/Anzeigen/855347/>

Behandlung nicht geltend gemachter Erhaltungsaufwendungen

Verteilt ein Vermieter größere Erhaltungsaufwendungen für seine im Privatvermögen befindliche Immobilie auf mehrere Jahre und stirbt er vor Ablauf des Verteilungszeitraums, kann der noch nicht berücksichtigte Teil der Erhaltungsaufwendungen im Todesjahr in einer Summe als Werbungskosten des verstorbenen Vermieters abgezogen werden. Der noch nicht berücksichtigte Teil geht also nicht auf die Erben über und kann daher auch nicht von den Erben steuerlich fortgeführt werden.

Hintergrund: Vermieter können größere Aufwendungen für den Erhalt ihrer Immobilie, die nicht zum Betriebsvermögen gehört, auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen.

Sachverhalt: Der Ehemann der Klägerin hatte eine Immobilie vermietet, die zu seinem Privatvermögen gehörte. In den Jahren 2012 bis 2015 hatte er größere Erhaltungsaufwendungen getätigt, die er auf fünf Jahre steuerlich verteilen wollte. Er verstarb im Januar 2016. Zu diesem Zeitpunkt belief sich der noch nicht berücksichtigte Teil der Erhaltungsaufwendungen auf 30.000 €. Die Klägerin machte diesen Betrag in der gemeinsamen Steuererklärung für 2016 als Werbungskosten des Ehemanns geltend. Das Finanzamt erkannte nur den auf den Januar 2016 entfallenden Anteil an. Es war der Ansicht, dass der Restbetrag von der Erbengemeinschaft fortgeführt werden müsse.

Entscheidung: Der BFH gab der Klage statt und erkannte Werbungskosten für 2016 in Höhe von 30.000 € an:

- Die gesetzliche Verteilungsmöglichkeit größerer Erhaltungsaufwendungen auf zwei bis fünf Jahre soll dem Steuerpflichtigen Vorteile beim Steuersatz verschaffen. Dieser Zweck würde vereitelt werden, wenn der beim Tod verbleibende Restbetrag nicht mehr beim verstorbenen Steuerpflichtigen berücksichtigt werden könnte. Daher kann der verbleibende Teil im Veranlagungszeitraum des Todesjahres als Werbungskosten des verstorbenen Vermieters abgezogen werden.
- Der Todesfall ist vergleichbar mit der Veräußerung der Immobilie, der Einlage der Immobilie in ein Betriebsvermögen oder der Beendigung der Vermietung. In diesen Fällen lässt der Gesetzgeber den vollständigen Abzug des noch nicht berücksichtigten Teils der Erhaltungsaufwendungen zu. Die Vergleichbarkeit ergibt sich daraus, dass in all diesen Fällen keine Einkünfte aus Vermietung mehr erzielt werden.
- Ein Abzug des verbleibenden Betrags der Erhaltungsaufwendungen beim Ehemann ist auch deshalb geboten, weil die Aufwendungen seine Leistungsfähigkeit gemindert hatten. Deshalb scheidet auch ein Abzug des verbleibenden Betrags bei den Erben aus. Hierfür fehlt es an einer gesetzlichen Grundlage. Diese wäre aber erforderlich, weil der verstorbene Vermieter und die Erben unterschiedliche Rechtssubjekte sind.

Hinweise: Der BFH widerspricht der Auffassung der Finanzverwaltung, die in ihren Richtlinien eine Fortführung des verbleibenden Betrags der Erhaltungsaufwendungen beim Erben zulässt. Der BFH macht deutlich, dass die Rechtsprechung an die Verwaltungsrichtlinien nicht gebunden ist. Außerdem widersprechen die Richtlinien dem Gesetz, das eine Vererbbarkeit von Verlusten und Aufwendungen nicht zulässt.

Es wirkt sich beim Steuersatz aus, ob der verbleibende Betrag beim verstorbenen Vermieter oder bei seinen Erben geltend gemacht wird. Außerdem ist die Abzugshöhe unterschiedlich; denn nach dem aktuellen BFH-Urteil wird im Todesjahr der gesamte Restbetrag abgezogen, während bei einer Fortführung durch die Erben der gesamte Verteilungszeitraum ausgeschöpft worden wäre.

(Rechts-)quelle(n): "Abzug des beim Tod des Steuerpflichtigen noch nicht berücksichtigten Teils der Erhaltungsaufwendungen i.S. von § 82b EStDV":

- BFH, Urteil vom 10.11.2020 - IX R 31/19:
<https://datenbank.nwb.de/Dokument/Anzeigen/854003/>

Alle Steuerzahler

Information über aktuelle Änderungen

Die aktuelle Lage führt zu nahezu ständig aktuellen Entscheidungen (Bsp.: Derzeit sind ständig Aktualisierungen in Arbeit). Für eine seriöse Information über aktuelle Entwicklungen nutzen Sie bitte nachfolgenden Link:

<https://datenbank.nwb.de/Dokument/Anzeigen/823170/>

Kontaktinformationen/Impressum/Datenschutz

Diese Mandanteninformation (ggf. nebst Anlagen) wird Ihnen überreicht durch:

Steuerberatungskanzlei Jens Jaschek

Dipl.-Kaufm./Steuerberater Jens Jaschek
Kanzlei Mannheim
Schumannstrasse 2
DE 68165 Mannheim
Fon 0049 (621) 43 85 00 95
Fax 0049 (621) 37 90 92 97 *
Mobil 0049 (152) 33 59 31 17
eMail Jens.Jaschek (at) stb-jaschek.de
* Digitaler Faxservice, PDF-Verarbeitung

Beratungsbüro Frankenthal
Frankenthaler Strasse 53
DE 67227 Frankenthal (Pfalz)
Fon 0049 (6233) 42 353
Fax 0049 (6233) 44 753
Mobil 0049 (152) 33 59 31 17
eMail Jens.Jaschek (at) stb-jaschek.de

Vollständiges Impressum: <https://stb-jaschek.de/neu/impressumrechtliche-hinweise/>

Datenschutzerklärung/DSVGO 2018: <https://stb-jaschek.de/neu/datenschutzerklaerung/>