

„Einkommensteuer 2014“

von

convocat GbR, München

www.convocat.de

Wieder einmal steht uns ein neues Jahr mit der Erstellung der Einkommensteuererklärung 2014 bevor.

Angesichts der schwierigen und komplizierten Gesetzeslage in Deutschland soll der nachfolgende Aufsatz Ihnen einen Überblick über die wichtigsten Regelungen und Änderungen für die Bearbeitung der Einkommensteuererklärung 2014 geben.

Wir können nicht auf alle steuerlichen Vorschriften eingehen. Jedoch stellen wir Ihnen die aus unserer Sicht wichtigsten Regelungen und deren Änderungen dar. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass jeder Einzelfall individuell zu beurteilen ist.

I. Allgemeines

1. Nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes ist die Steuererklärung 2014 bis spätestens 31.05.2015 beim jeweils zuständigen Finanzamt einzureichen. Diese Frist kann im Einzelfall bis 30.09.2015 verlängert werden. Erforderlich hierzu ist ein Antrag beim Finanzamt mit einer fundierten Begründung.

Wird Ihre Einkommensteuererklärung durch einen Steuerberater erstellt, so gilt die Frist zur Abgabe der Steuererklärung allgemein bis zum 31.12.2015 verlängert, ohne dass es einer gesonderten Fristverlängerung bedarf.

Die entsprechenden Erklärungen sind grundsätzlich bei dem Finanzamt abzugeben, in dessen Bezirk sich der jeweilige Wohnsitz des Steuerpflichtigen befindet.

1. Arbeitnehmer-Pauschbetrag

Für den Veranlagungszeitraum 2014 gilt ein Arbeitnehmer-Pauschbetrag, der bei den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit € 1.000,00 beträgt. Dieser Arbeitnehmer-Pauschbetrag wird vom Finanzamt automatisch als Werbungskosten angesetzt, ohne dass Belege vorgelegt werden müssen. Nach wie vor können selbstverständlich höhere Werbungskosten aus nichtselbständiger Tätigkeit beim Finanzamt geltend gemacht werden, sofern diese mit entsprechenden Belegen nachgewiesen werden. Beispielweise können ansetzbare Fahrtkosten oder Aufwendungen für eine doppelte Haushaltsführung höher sein, wobei allerdings dann der zusätzliche Ansatz des Arbeitnehmer-Pauschbetrags ausscheidet.

2. Kindergeld und Kinderbetreuungskosten

Auch für volljährige Kinder besteht ein Anspruch auf Kindergeld, unabhängig davon, wie viel diese im entsprechenden Jahr verdient haben. Bis zum Veranlagungsjahr 2011 musste man

die Bezüge eines volljährigen Kindes sowohl bei der Einkommensteuererklärung als auch bei der Familienkasse angeben. Diese Einkommensgrenze ist zwar seit dem Veranlagungszeitraum 2012 weggefallen, allerdings bleiben andere Voraussetzungen nach wie vor bestehen. Ein Anspruch auf Kindergeldzahlungen setzt bei volljährigen Kindern voraus, dass sie sich in der Schul- oder Berufsausbildung befinden und das 25. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Korrespondierend dazu wird dem Steuerpflichtigen der Kinderfreibetrag gewährt, sofern sich bei der Veranlagung im Vergleich zum gewährten Kindergeld ein steuerlicher Vorteil ergibt. Das gewährte Kindergeld wird in diesem Fall der veranlagten Einkommensteuer wieder hinzugerechnet.

Seit 2014 wurde ein neuer Freiwilligendienst nach dem EU-Programm „Erasmus+“ in die Gesetze aufgenommen. Demzufolge besteht für Kinder ein Anspruch auf Kinderfreibetrag bzw. Kindergeld, die das 18. Lebensjahr vollendet haben und ein solches Programm durchlaufen.

Sofern Sie bisher kein Kindergeld beantragt haben, da das Einkommen Ihres volljährigen Kindes zu hoch war, empfiehlt es sich, noch rückwirkend einen Antrag bei der Familienkasse zu stellen. Kindergeld wird für den Zeitraum gezahlt, für den auch ein Anspruch besteht. Dabei reicht ein Tag im Monat aus, um für den gesamten Monat Kindergeld zu erhalten. Dies ist auch rückwirkend für die letzten vier Jahre möglich, da der Anspruch auf Kindergeld erst vier Jahre nach dem Kalenderjahr verjährt, in dem er entstanden ist.

In der Vergangenheit wurde bei der steuerlichen Absetzbarkeit der Kinderbetreuungskosten noch differenziert, ob beide Elternteile berufstätig waren oder nur einer. Ferner spielte das Alter des Kindes ebenfalls eine Rolle. Diese Unterscheidung wurde durch den Gesetzgeber aufgehoben.

Sofern das Kind das 14. Lebensjahr noch nicht vollendet hat, können Kinderbetreuungskosten als Sonderausgaben abgezogen werden. In diesem Zusammenhang ist der Nachweis, ob diese Kinderbetreuungskosten wegen Berufstätigkeit, Ausbildung oder Krankheit notwendig wurden, entfallen. Ist das Kind außerstande sich selbst zu unterhalten, wie z.B. bei eingetretener körperlicher, geistiger oder seelischer Behinderung, können in diesen Fällen Kinderbetreuungskosten bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres geltend gemacht werden.

Unter Kinderbetreuungskosten fallen u. a. Aufwendungen für Kindergärten, Kindertagesstätten, Kinderhort oder Kinderkrippe, für die Tagesmutter, die Haushaltshilfe, sofern diese die Kinderbetreuung übernimmt oder sogar die Hausaufgabenbetreuung.

Nicht zu den Kinderbetreuungskosten zählen Aufwendungen für Unterricht und Nachhilfeunterricht, die Mitgliedschaft in Vereinen sowie grundsätzlich die Kosten für Verpflegung bei der Kinderbetreuung.

Abgezogen werden können grundsätzlich 2/3 der Aufwendungen, höchstens jedoch pro Jahr € 4.000,00 je Kind.

4. Haushaltsnahe Dienstleistungen / Handwerkerleistungen

Nach § 35a EStG können Aufwendungen für geringfügige oder sozialversicherungspflichtige haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse sowie haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen bis zu 20% der Aufwendungen, unter Berücksichtigung der jeweiligen Höchstbetragsgrenzen, steuermindernd abgezogen werden.

Wichtigste Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuerermäßigung ist, dass der Steuerpflichtige für die Leistung eine Rechnung erhalten hat und die Bezahlung unbar, also durch Überweisung, erfolgt ist.

Erhält der Mieter im Rahmen seiner Nebenkostenabrechnung eine Bestätigung über haushaltsnahe Dienstleistungen bzw. Handwerkerleistungen, so ist zu beachten, dass nur die Beträge steuermindernd angesetzt werden können, die der Mieter auch im Rahmen seiner Nebenkostenvorauszahlungen tatsächlich getragen hat. Beträge, die auf nicht umlegbare Nebenkosten entfallen, dürfen dem Mieter nicht bestätigt werden.

5. Krankheitskosten weiterhin nur mit Attest

Krankheitskosten können bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Einkommens als außergewöhnliche Belastung abgezogen werden, wenn die Kosten die Grenze der zumutbaren Belastung überschreiten. Unter der zumutbaren Belastung ist ein Prozentsatz vom Einkommen des Steuerpflichtigen zu verstehen. Dieser richtet sich nach dem Einkommen, dem Familienstand und der Kinderzahl des Steuerpflichtigen und liegt zwischen einem und sieben Prozent der steuerpflichtigen Einkünfte. Bleiben die Kosten für Medikamente, medizinische Hilfsmittel oder medizinische Behandlungen unter diesem Grenzwert, können diese Kosten nicht steuermindernd abgezogen werden.

Wer Kosten für bestimmte medizinische Hilfsmittel, Kuren oder bestimmte Therapien absetzen wollte, musste in der Vergangenheit im Voraus eine ärztliche Bescheinigung einholen.

Jedoch reicht nun eine Bescheinigung vom Hausarzt nicht mehr aus, da hier mit Gefälligkeitsgutachten zu rechnen sei. Nur Bescheinigungen vom Amtsarzt oder dem medizinischen Dienst der Krankenkassen werden anerkannt, die vor dem Beginn der Behandlung eingeholt werden müssen. Wer in Zukunft Kosten für bestimmte medizinische Hilfsmittel, Kuren oder bestimmte Therapien steuerlich berücksichtigen lassen möchte, sollte daher unbedingt vorab eine entsprechende Bescheinigung beim Amtsarzt oder bei den Krankenkassen einholen.

Zur steuerlichen Anerkennung aller übrigen Krankheitskosten, der Kosten für Medikamente oder auch für Brillen, reicht weiterhin die ärztliche Verordnung durch den Hausarzt.

6. Gesetzliche Definition für Erstausbildung und steuerliche Absetzbarkeit

Der Begriff der erstmaligen Berufsausbildung war bisher nicht gesetzlich definiert. Es war keine bestimmte Ausbildungsdauer vorausgesetzt. Die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofes in 2013 erschwerte zudem eine sinnvolle Abgrenzung zwischen Erst- und Zweitausbildung. Beispielsweise wurden kürzere Ausbildungen wie Rettungssanitäter und Flugbegleiterinnen als abgeschlossene erstmalige Berufsausbildung anerkannt.

Der Gesetzgeber will diesen Problemen bei der Abgrenzung zwischen Erst- und Zweitausbildung mit der ab 2015 geltenden Neuregelungen entgegenwirken. Demzufolge muss eine erstmalige Berufsausbildung in Vollzeit durchgeführt werden, d.h. durchschnittlich mindestens 20 Stunden wöchentlich und einen Zeitraum von mindestens 12 Monaten erfassen. Ferner muss der Abschluss mit einer Prüfung enden bzw., wenn keine Prüfung vorgesehen ist, gilt die Ausbildung mit der tatsächlichen planmäßigen Beendigung als abgeschlossen.

Unverändert können dann weiterhin für eine Erstausbildung bis zu € 6.000,00 als Sonderausgaben geltend gemacht werden. Für eine spätere Zweitausbildung ist ein unbegrenzter Abzug als Werbungskosten oder Betriebsausgaben möglich.

Wer Kosten für seine Zweitausbildung bisher als Werbungskosten abgezogen hat, weil bereits eine kurze Ausbildung als Erstausbildung abgeschlossen wurde, muss sich darauf einstellen, dass die Ausbildungskosten ab 2015 nur noch begrenzt als Sonderausgaben anerkannt werden. Beispielsweise fallen unter die erste Berufsausbildung auch keine Kurse zur Berufsorientierung oder Vorbereitung, zur Erlangung von Fahrerlaubnissen, Betriebspraktika, Anlern Tätigkeiten oder die Grundausbildung bei der Bundeswehr.

7. Kirchensteuer auf Abgeltungsteuer

Ab dem Jahr 2015 wird die Kirchensteuer zusammen mit der Abgeltungsteuer von den Banken und Versicherungen einbehalten und abgeführt. Für die Kreditinstitute besteht eine automationsunterstützte Abfragemöglichkeit beim Bundeszentralamt für Steuern (BZSt). Diese können mittels der ihnen bereits vorliegenden Steuer-Identifikationsnummern die Konfessionen des jeweiligen Kunden beim BZSt abfragen.

Es ist nicht mehr erforderlich, einen Antrag auf Einbehalt von Kirchensteuer auf Kapitalerträge zu stellen, die der Abgeltungsteuer unterliegen. Der Einbehalt für die Weiterleitung an die steuererhebende Religionsgemeinschaft erfolgt nun automatisch. Das heißt, Mitglieder einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft müssen nichts weiter veranlassen, um ihren kirchensteuerlichen Pflichten im Zusammenhang mit der Abgeltungsteuer nachzukommen.

Dem automatisierten Datenabruf der Religionszugehörigkeit durch die Banken und Versicherungen kann schriftlich beim BZSt widersprochen werden. Dem Widerspruch jedoch folgt die Aufforderung für Zwecke der Festsetzung der Kirchensteuer, dass die Kapitalerträge weiterhin in der Einkommensteuererklärung angegeben werden müssen.

8. Höhere Freigrenzen für Geschenke

Bisher waren Sachzuwendungen eines Arbeitgebers bis zu einem Wert von € 40,00 brutto von den lohnsteuerpflichtigen Zuwendungen ausgeschlossen. Ab dem Jahr 2015 können Aufmerksamkeiten aus Anlass eines besonderen persönlichen Ereignisses, wie z.B. Geburtstag, Hochzeit oder Geburt des Kindes, an den Arbeitnehmer bis zu einem Betrag von € 60,00 brutto pro Geschenk steuerfrei bleiben.

9. Betriebsveranstaltungen

Eine weitere Form der Zuwendung des Arbeitgebers an seine Mitarbeiter ist die Zuwendung von geldwerten Vorteilen im Rahmen einer Betriebsveranstaltung. Da das Ziel von Betriebsfeiern die Kontaktpflege unter den Mitarbeitern ist und dieses Ziel vor allem im Interesse des Arbeitgebers liegt, sind Zuwendungen an Arbeitnehmer im Rahmen von Betriebsveranstaltungen grundsätzlich kein Arbeitslohn.

Die seit langer Zeit bestehenden und anerkannten Verwaltungsgrundsätze von geldwerten Vorteilen, die Arbeitnehmern im Rahmen von Betriebsveranstaltungen gewährt werden, hat der Bundesfinanzhof in seiner Rechtsprechung zum Teil abgelehnt. Aufgrund unklarer und komplizierter Rechtslage wird nun die Besteuerung dieser Vorteile gesetzlich geregelt.

Betriebsveranstaltungen gehören nicht zum Arbeitslohn, wenn die Veranstaltung überwiegend im betrieblichen Interesse stattfindet. Als Höchstgrenze blieben Aufwendungen bis zu € 110,00 je Veranstaltung steuer- und sozialversicherungsfrei.

Für geldwerte Vorteile, die einem Arbeitnehmer im Rahmen einer Betriebsveranstaltung gewährt werden, war eine Erhöhung der Freigrenze von € 110,00 auf € 150,00 vorgesehen. Doch zunächst bleibt es in der vom Bundestag beschlossenen Fassung bei den € 110,00.

Entsprechend den Bestimmungen der Lohnsteuer-Richtlinien, wird nun aus der Freigrenze von € 110,00 ein Freibetrag, der für bis zu zwei Betriebsveranstaltungen im Jahr gewährt wird. Die gesetzliche Fixierung der bisherigen Verwaltungsgrundsätze bleiben jedoch unverändert, sodass alle Aufwendungen, auch die Kosten für den äußeren Rahmen (z.B. Raummiete, Eventmanager, usw.) der Betriebsveranstaltung, in die Berechnung mit einbezogen werden. Ebenfalls werden auch die geldwerten Vorteile, die Begleitpersonen des Arbeitnehmers gewährt werden, dem Arbeitnehmer hinzugerechnet.

Aus Sicht des Steuerzahlers sind diese Regelungen günstiger, da künftig nicht mehr der komplette Betrag steuerpflichtig wird, wenn der Höchstbetrag von € 110,00 überschritten

wird. Es unterliegt nur der Teil der Besteuerung, der den Freibetrag in Höhe von € 110,00 übersteigt.

10. Mindestlohn

Die Bundesregierung hat ab dem 01.01.2015 beschlossen, dass in Deutschland für alle Branchen ein flächendeckend zu zahlender, gesetzlicher Mindestlohn von € 8,50 brutto je Zeitarbeitsstunde gilt.

Grundsätzlich sind nur einzelne Branchen, Minderjährige und Auszubildende von dieser Regelung ausgenommen, jedoch gilt der Mindestlohn auch für Minijobber.

Für die Minijobber, die ab Januar 2015 nur noch rund 52 Stunden pro Monat arbeiten können, gilt für das Unternehmen, in dem der Minijobber tätig ist, eine Aufzeichnungs- und Dokumentationspflicht. Somit setzt der Gesetzgeber voraus, dass Arbeitsbeginn, Arbeitsende und Dauer der Tätigkeit aufgezeichnet werden.

Wird durch den neuen Mindestlohn die Minijobgrenze von € 450,00 überschritten, entsteht ein sozialversicherungspflichtiges Arbeitsverhältnis.

II. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Wie bereits in den letzten Beiträgen dargestellt, ist für Immobilienbesitzer die verbilligte Vermietung an Angehörige ein Dauerthema. Deshalb wiederholen wir diese Ausführung der ab dem Jahr 2012 geltenden Änderung.

Im Anschluss daran stellen wir Ihnen ein interessantes Thema vor, welches der Berechnung der Aufteilung eines Grundstückkaufpreises dient, sowie Urteile des Bundesfinanzhofes im Bereich der Vermietung und Verpachtung.

Verbilligte Vermietung an Angehörige

Sofern Sie Immobilien verbilligt an nahestehende Personen vermieten, ist seit dem 01.01.2012 eine wichtige Gesetzesänderung zu beachten.

Die verbilligte Überlassung zu Wohnzwecken war vor der Neuregelung in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen, wenn das Entgelt für die Überlassung weniger als 56% der ortsüblichen Miete ausgemacht hat. So konnte man, wenn die Mieteinnahme beispielsweise 50% der ortsüblichen Miete betrug, die Werbungskosten auch nur zu 50% geltend machen. Entscheidend war das Verhältnis der vereinbarten Miete zur ortsüblichen Miete.

Was ist die ortsübliche Miete?

Als ortsübliche Miete kann man sich an der Miete für Wohnungen mit vergleichbarer Art, Ausstattung und Lage am Ort der Wohnung orientieren, beispielsweise eine Vergleichsmiete eines fremden Dritten in einer baugleichen Wohnung im selben Haus. Alternativ kann auch

der Mietspiegel zu Hilfe genommen werden, wenn keine Vergleichsmiete zur Verfügung stehen sollte. Nach dem Urteil des Bundesfinanzhofes (BFH) vom 11.05.2011 (VI R 65/09) kann dies auch der niedrigste Betrag der Mietpreisspanne des Mietspiegels sein. Die ortsübliche Marktmiete umfasst hierbei immer die ortsübliche Kaltmiete zuzüglich der nach der Betriebskostenverordnung umlagefähigen Betriebskosten.

Die Durchführung einer sogenannten Totalüberschussprognoserechnung ist ab dem Jahr 2012 weggefallen. Es gibt, im Gegensatz zur alten Rechtslage, nunmehr nur noch zwei Fallgruppen:

Beträgt der vereinbarte Mietzins weniger als 66% der ortsüblichen Miete, kommt es ab dem Veranlagungszeitraum 2012 zur Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil. Die Werbungskosten können somit nur entsprechend dem entgeltlichen Anteil abgezogen werden.

Beträgt der vereinbarte Mietzins mindestens 66% der ortsüblichen Miete, unterstellt der Gesetzgeber ab dem 01.01.2012 stets eine Vollentgeltlichkeit, d.h. die Werbungskosten können zu 100% steuerlich berücksichtigt werden.

Am Beispiel einer Vermietung in Höhe von 60% der ortsüblichen Miete soll die Rechtsänderung verdeutlicht werden:

Sofern bei einem vereinbarten Mietzins in Höhe von 60% der ortsüblichen Miete im Jahr 2011 eine positive Totalüberschussprognose bestand, konnten im Jahr 2011 die Werbungskosten zu 100% abgezogen werden. Ab dem Jahr 2012 können nach den Rechtsänderungen jedoch nur noch 60% der Werbungskosten abgezogen werden, sofern der vereinbarte Mietzins nicht zum 01.01.2012 entsprechend auf ein Niveau von 66% der ortsüblichen Miete angehoben wurde.

Sollten Sie bisher an nahe Angehörige in Höhe von mehr als 75% der ortsüblichen Miete vermietet haben, sollten Sie die Miete nicht auf 66% der ortsüblichen Miete reduzieren. Eine solche Reduzierung im laufenden Mietverhältnis widerspricht den mietrechtlichen Regelungen und würde daher der von der Finanzverwaltung geforderten Fremdvergleichbarkeit widersprechen. Das Mietverhältnis würde insgesamt nicht anerkannt werden.

Aufgrund dieser Tatsachen sollten Vermieter bei Überlassung an Angehörige zu Wohnzwecken zu einem niedrigeren Mietzins, hin und wieder die eigenen Mieteinnahmen mit der ortsüblichen Miete und dem Mietspiegel abgleichen. Da Mietpreise bis dato gestiegen sind und weiterhin steigen, wollen wir auf folgendes hinweisen. Mit großer Wahrscheinlichkeit ist davon auszugehen, dass der Mietzins, der 2012 grenzwertig der ortsüblichen Miete entsprach, heute wahrscheinlich dem Fremdvergleich nicht mehr standhält. Beispielsweise müsste ein Vermieter, der 2012 zu einem vereinbarten Mietzins in Höhe von 66% der ortsüblichen Miete seine Wohnung an einen Angehörigen überlassen hat, eventuell eine

Mieterhöhung in Erwägung ziehen. Wird die Miete nicht auf das Niveau der ortsüblichen Miete angehoben, können die Werbungskosten nicht zu 100% abgezogen werden. Bei Mieterhöhungen ist stets darauf zu achten, dass diese auch mietrechtlich durchsetzbar sind.

Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück

Mit dem Immobilienkauf erwirbt man in der Regel Gebäude und Grund und Boden. Für den Erwerb eines derartigen Vermögens, welches aus unterschiedlichen Wirtschaftsgütern besteht, wird regelmäßig ein Gesamtkaufpreis vereinbart. Steuerlich muss zwischen Grundstück und Gebäude differenziert und der Gesamtkaufpreis aufgeteilt werden. Die Abschreibungen bemessen sich grundsätzlich nach den Anschaffungskosten des Gebäudes, da im Normalfall das Grundstück keiner Abnutzung unterliegt.

Nach dem Grundsatz der Einzelbewertung bei einem Erwerb von mehreren Wirtschaftsgütern ist zu ermitteln, welche Anschaffungskosten auf das Gebäude und welche auf das Grundstück entfallen (vgl. BFH-Urteil vom 10. Oktober 2000, IX R 86/97, BStBl II 2001, 183).

Enthält der Kaufvertrag eine solche Aufteilung, ist dieser vertraglichen Einigung über die Aufteilung steuerlich zu folgen. Dies gilt aber nur dann, wenn keine Bedenken hinsichtlich der wirtschaftlichen Richtigkeit der im Vertrag vorgesehenen Aufteilung gegeben sind. Diese liegen z.B. vor, wenn die Vereinbarung zu erkennen gibt, dass ein offensichtliches Missverhältnis vorliegt und die Aufteilung nicht von gegensätzlichen Interessen getragen wird.

Für Zwecke der Einkommensteuer hat das Bundesfinanzministerium eine Arbeitshilfe als Excel-Datei entwickelt. Dieses Sachwertverfahren dient der Ermittlung der Kaufpreisaufteilung, womit nunmehr Finanzämter und Käufer den angemessenen Anteil für das Gebäude berechnen und als Grundlage für die Abschreibung ermitteln können.

Dieses Tool wird vom Bundesfinanzministerium zur Verfügung gestellt und kann aus dem Kaufpreis, den Wohnflächenangaben, der Grundstücksfläche und dem Bodenrichtwert die Aufteilung des Kaufpreises nach den Vorgaben des BFH ermitteln. Somit kann man schon vor Kaufvertragsabschluss mit Hilfe dieses Excel-Tools die Kaufpreisaufteilung ermitteln, die die Finanzverwaltung akzeptieren wird.

Die zum Januar 2015 überarbeitete Arbeitshilfe finden Sie unter:

<http://www.bundesfinanzministerium.de/Content/DE/Standardartikel/Themen/Steuern/Steuerarten/Einkommenssteuer/2014-09-23-Berechnung-Aufteilung-Grundstueckskaufpreis.html>

Die Aufteilung durch die Finanzverwaltung hat in den letzten Monaten zu zahlreichen Rückfragen in den Beratungen geführt. Die Steuerpflichtigen haben bisher einen pauschalen Ansatz für den Grund und Boden vorgenommen, dieser wurde in der Regel auch vom Sachbearbeiter des Finanzamts so übernommen. Wie der Begriff „pauschaler Ansatz“ schon

deutlich macht: Man versuchte durch eine Arbeitserleichterung den Ansatz festzustellen. Ansätze von 10% für den Anteil von Grund und Boden waren für Münchner Immobilien aber sicherlich noch nie richtig. Gleichwohl wurden sie akzeptiert, insbesondere da es dem Sachbearbeiter im Finanzamt aufgrund fehlenden Sachverständs in der Regel nicht möglich war, diese Aufteilung zu berechnen. Letztlich sah sich das Bundesministerium der Finanzen nunmehr dazu veranlasst, eine Berechnungsgrundlage vorzugeben, um dieser „Regelungslücke“ Einhalt zu gebieten. Aufgrund der sehr hohen Bodenrichtwerte im Bereich der Landeshauptstadt München, ergibt sich nun für den Grund und Boden ein Anteil von teilweise über 60%. Soweit der Steuerpflichtige diesen für falsch hält, ist er gezwungen, den Nachweis des „richtigen“ Werts zu führen.

Urteil zu Maklerkosten bei der Veräußerung eines Grundstückes

Grundsätzlich sind Werbungskosten nach § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Deshalb sind auch bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nur Aufwendungen als Werbungskosten in Betracht zu ziehen, die auf die Erzielung von Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung gerichtet sind. Folglich gehören die Maklerkosten bei der Veräußerung eines Grundstückes grundsätzlich nicht zu den Werbungskosten (vgl. BFH-Urteil vom 01.08.2012 IX R 8/12). Maklerkosten fallen an, wenn der Eigentümer sich entscheidet, sein vermietetes Grundstück zu veräußern. Somit sind diese Veräußerungskosten keine Werbungskosten, da die Erzielung von Einkünften aus der Vermietung und Verpachtung aufgegeben wird. Im Rahmen der privaten Veräußerungsgeschäfte nach § 23 EStG können diese Kosten aber Berücksichtigung finden.

Außerdem hat der BFH mit Urteil vom 11.02.2014 IX R 22/13 den Abzug der Maklerkosten als Finanzierungskosten zugelassen, wenn der Veräußerer von vornherein plant, den Erlös bzw. verbleibenden Erlös nach einer Darlehenstilgung hinsichtlich des veräußerten Grundstückes in die Finanzierung eines neuen Vermietungsobjekts zu investieren. Mit der Finanzierung eines neuen Vermietungsobjekts ist die Mittelnutzung des Erlöses zu Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gegeben. Folglich liegt der wirtschaftliche Zusammenhang der entstandenen Maklerkosten mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung laut BFH vor.

Das Vorhaben muss im Zeitpunkt der Veräußerung eines Grundstückes anhand objektiver Umstände feststellbar sein und der Erlös auch entsprechend verwendet werden.

Urteil zu Gebäudekosten als gemischte Aufwendungen im Zusammenhang mit Photovoltaikanlagen

Bei der Inbetriebnahme einer Photovoltaikanlage mit der Absicht der Einkünfteerzielung durch Stromerzeugung, handelt es sich um gewerbliche Einkünfte. Der Abzug von Betriebsausgaben bei derartigen gewerblichen Einkünften setzt voraus, dass es sich um Aufwendungen handelt, die durch den Betrieb veranlasst sind.

Mit Urteil vom 17.10.2013 schließt der BFH den Abzug anteiliger Gebäudekosten als Betriebsausgaben bei der Anbringung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach eines privat oder zu Vermietungseinkünften genutzten Gebäudes bei der Ermittlung der gewerblichen Einkünfte aus.

Im Falle der Installation einer Photovoltaikanlage auf einem Gebäude, das der Vermietung und Verpachtung oder der privaten Nutzung dient, könnte man zunächst von gemischt veranlassten Aufwendungen sprechen, die grundsätzlich aufzuteilen wären. Hierdurch bestünde die Möglichkeit, den betrieblich veranlassten Teil der Gebäudekosten, z.B. den auf das Dach entfallenden Teil der Gebäudekosten, als Betriebsausgabe abzuziehen. Dies scheitert jedoch an der Tatsache, dass zwischen dem betrieblich und privat genutzten Teil keine klare Trennung gegeben ist. Somit kommt alleine aufgrund fehlender klarer Kriterien der Aufteilung kein Abzug der Aufwendungen als Betriebsausgaben in Betracht.

Die Photovoltaikanlage als Betriebsvorrichtung und das Gebäude sind jeweils als selbständige Wirtschaftsgüter zu qualifizieren. Lediglich die Tatsache der betrieblichen Mitnutzung eines Gebäudeteils (Dach) rechtfertigt keinen eindeutigen sachgerechten Aufteilungsmaßstab. Das Dach steht nämlich nicht nur im Nutzungs- und Funktionszusammenhang mit einer vorübergehend abweichenden Nutzung innerhalb des Betriebes „Photovoltaikanlage“, sondern auch im Nutzungs- und Funktionszusammenhang des „Wohnens“.

convocat GbR, München
www.convocat.de