

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

**„Ausgewählte Fragen zur Einkommensteuererklärung 2021“
Corona - bedingt gibt es ein paar Erleichterungen**

Von

Regine Funke-Lachotzki
Wirtschaftsprüferin/Steuerberaterin



Andreas Jovanic
Steuerberater



Acconsis München
www.acconsis.de
www.convocat.de

Die Frist zur Abgabe der Einkommensteuererklärung endet grundsätzlich am 31. Juli des Folgejahres. Aufgrund der Corona-Pandemie ist jedoch die fristgerechte Abgabe der Einkommensteuererklärung 2021 nicht immer problemlos möglich. Eine gesetzliche Fristverlängerung ist zwar bisher nicht vorgesehen, jedoch kann in begründeten Einzelfällen ein Antrag auf Fristverlängerung beim Finanzamt eingereicht werden.

Allerdings ist auch zu bemerken, dass immer neue gesetzliche Regelungen es dem Laien erschweren, die eigene Steuererklärung rechtzeitig und richtig abzugeben. Auch wenn die Finanzverwaltung vermehrt versucht, durch die Digitalisierung eine Vereinfachung zu erreichen, kommt es immer wieder zu „verschenkten Steuergeldern“, die mit einem fundierten Grundwissen leicht und einwandfrei hätten vermieden werden können.

Der nachfolgende Beitrag soll Ihnen in ausgewählten Bereichen Feinheiten und Informationen bei der Erstellung der Steuererklärung vermitteln und Ihnen den Einstieg in die Bearbeitung Ihrer Steuererklärung erleichtern. Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass jeder Einzelfall individuell zu beurteilen ist.

I. Allgemeines

Durch das Gesetz zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens wurde die Abgabefrist der Einkommensteuererklärung 2021 für Verbraucher auf den 31. Juli 2022 festgelegt. Wer jedoch diese Frist einfach so verstreichen lässt, muss künftig vermehrt mit der Festsetzung von Verspätungszuschlägen rechnen. Es können 0,25% der festgesetzten Steuer für jeden angefangenen Monat der eingetretenen Verspätung, mindestens jedoch € 25,00 pro Monat, für eine verspätete Abgabe der Erklärung festgesetzt werden. Die Obergrenze für den Verspätungszuschlag beträgt € 25.000,00.

Wird Ihre Einkommensteuererklärung durch einen Steuerberater erstellt, so ist die Frist zur Abgabe der Steuererklärung allgemein bis zum 28.02.2023 verlängert, ohne dass es eines gesonderten Antrages für eine Fristverlängerung bedarf.

Hinweis

Die Verlängerung der Abgabefristen führt jedoch nicht dazu, dass eine entstehende Steuerlast nicht verzinst wird. Die Verzinsung der noch zu leistenden Steuerzahlungen beginnt 15 Monate nach Ablauf des Veranlagungszeitraumes, für den die Steuer abzugeben ist und betrug bisher 0,5% pro vollen Monat. Mit Beschluss vom 08.07.2021 hat das Bundesverfassungsgericht allerdings entschieden, dass die Zinsfestsetzung mit einem Zinssatz von 0,5% pro Monat mit dem Grundgesetz für Jahre ab 2014 unvereinbar ist. Dennoch ist der bisherige Zinssatz bis 2018 weiter anwendbar. Der Gesetzgeber wurde zu einer Neuregelung bis 31.07.2022 verpflichtet. Bis dahin werden die Zinsfestsetzungen für Jahre ab 2019 automatisch vom Finanzamt ausgesetzt.

Die Finanzverwaltung verzichtete bereits ab der Veranlagung 2017 auf die unaufgeforderte Vorlage von Belegen. Belege, Spendenbescheinigungen und Rechnungen müssen in Zukunft nur noch auf Nachfrage eingereicht werden. Im Gegenzug müssen diese jedoch zwei Jahre lang aufbewahrt werden. Seitens der Finanzverwaltung wird nach wie vor angestrebt, dass sämtliche steuerrelevanten Daten elektronisch an das Finanzamt gemeldet werden. Der Steuerpflichtige erhält dann einen digitalen Steuerbescheid.

1. Vorausgefüllte Steuererklärung

Mit der vorausgefüllten Steuererklärung können Sie elektronisch bereits an die Finanzverwaltung gemeldete Daten per Mausklick in Ihre elektronische Steuererklärung einfügen. Diese bereits elektronisch an die Finanzverwaltung übermittelten Daten stammen von den Arbeitgebern und den Sozialversicherungsträgern. Doch immer mehr Stellen melden steuerrelevante Daten elektronisch an die Finanzverwaltung. Um diesen als Service der Finanzverwaltung bezeichneten Weg zu nutzen, müssen Sie sich unter Angabe Ihrer Steueridentifikationsnummer auf www.elster.de beim Online-Finanzamt registrieren. Sie benötigen einen dauerhaft gültigen Abrufcode, den Sie nach der Registrierung von der Finanzverwaltung erhalten.

Bitte beachten Sie, dass sämtliche Daten einer vorausgefüllten Steuererklärung vom Steuerpflichtigen zu überprüfen sind. Vielfach wird man bei einer vorausgefüllten Steuererklärung nicht dem Drang widerstehen können, die Werte einfach ungeprüft stehen zu lassen, da die Erstellung der Einkommensteuererklärung für die meisten Steuerpflichtigen ein notwendiges, zeitraubendes Übel ist. Außerdem ist die vorausgefüllte Steuererklärung derzeit nicht geeignet, wenn neben Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit noch Vermietungseinkünfte oder Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt werden.

Der Grundfreibetrag, der das Existenzminimum der Bundesbürger steuerfrei stellen soll, beträgt € 9.744 (bei Zusammenveranlagung € 19.488). Auch der Kinder- und Betreuungsfreibetrag wurde angehoben und beträgt € 8.388 pro berücksichtigungsfähigem Kind im Falle der Zusammenveranlagung.

Ab dem Jahr 2021 entfällt auch der Solidaritätszuschlag für die Steuerpflichtigen, die die Einkunftsgrenzen nicht überschreiten. Die Grenze, ab wann dieser Zuschlag zu erheben ist, wurde auf € 16.956 (€ 33.912 bei Zusammenveranlagung) der Einkommensteuer festgelegt und damit deutlich angehoben.

2. Aufwendungen, die keiner Einkunftsart zuzuordnen sind

Bei Aufwendungen, die keiner Einkunftsart direkt zugeordnet werden können, kann es sich um Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen handeln. Liegen solche Aufwendungen vor, sind in der Steuererklärung 2021 die Beträge zu berücksichtigen, die auch im Kalenderjahr 2021 gezahlt worden sind, selbst wenn sie das Vorjahr betreffen. Es gilt das sogenannte Abflussprinzip.

Sofern ein Grad der Behinderung festgestellt wurde, kann ein Pauschalbetrag als außergewöhnliche Belastung in der Einkommensteuererklärung geltend gemacht werden. Dieser Pauschalbetrag beträgt – abhängig vom Grad der Behinderung ab 20% – zwischen € 384 und € 2.840 pro Jahr. Für hilflose, blinde oder taubblinde Personen kann sogar ein Pauschalbetrag von 7.400 € berücksichtigt werden. Gut zu wissen: diese Pauschalbeträge fließen nicht in die

zumutbare Eigenbelastung mit ein, die bei den übrigen außergewöhnlichen Belastungen überschritten werden muss, damit sich die Kosten steuerlich auswirken. Der Grad der Behinderung muss gegenüber dem Finanzamt regelmäßig durch Ausweis oder Bescheid nachgewiesen werden.

Auch die Pauschalbeträge für die Abgeltung von Aufwendungen zur unentgeltlichen und häuslichen Pflege einer Person wurden auf bis zu € 1.800 pro Jahr angehoben.

Beiträge zu Rentenversicherungen oder vergleichbaren Einrichtungen sind unter Anwendung eines Höchstbetrages von € 25.787 (bei Zusammenveranlagung: € 51.574) im Kalenderjahr zu 92% abzugsfähig. Die Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung sind grundsätzlich der Höhe nach begrenzt auf € 2.800 bei selbständig Tätigen und auf € 1.900 bei nicht-selbständig Tätigen. Soweit die Beiträge aber zur Basisvorsorge des Steuerpflichtigen dienen, sind diese unbegrenzt abzugsfähig, selbst wenn sie diese Grenzen überschreiten. Das gilt sowohl für gesetzliche als auch für private Kranken- / Pflegeversicherungen. Die Deckelung ist für Beiträge gedacht, die über die übliche Versorgung des Steuerpflichtigen hinausgehen.

Für die Geltendmachung der Unterhaltsleistungen ist es unerheblich, ob die Unterhaltsleistungen freiwillig oder auf Grund gesetzlicher Unterhaltspflicht erbracht werden. Auch als Unterhalt erbrachte Sachleistungen sind zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Zahlungen ist aber der Höhe nach begrenzt auf € 9.408 (beim Realsplitting € 13.805) im Kalenderjahr. Über diesen Betrag hinausgehende Zahlungen könnten im Weiteren gegebenenfalls als außergewöhnliche Belastungen Berücksichtigung finden.

Auch freiwillige Spenden zur Förderung steuerbegünstigter Zwecke können insgesamt bis zu 20% des Gesamtbetrags aller Einkünfte als Sonderausgaben abgezogen werden.

Kosten, wie beispielsweise für Arztbehandlungen, Medikamente oder in ganz bestimmten Ausnahmefällen für Scheidungen und andere Prozesse sind als außergewöhnliche Belastungen abzugsfähig, soweit die persönliche Leistungsfähigkeit der einzelnen Personen überschritten wird. Diese sog. „zumutbare Belastung“ bestimmt sich nach dem Einkommen, Familienstand und der Kinderzahl des Steuerpflichtigen und liegt zwischen 1% und 7%.

Bestattungskosten eines nahen Angehörigen sind regelmäßig als außergewöhnliche Belastung zu berücksichtigen, soweit sie nicht aus dem Nachlass bestritten werden können und auch nicht durch Ersatzleistungen, wie eine Sterbegeldversicherung, gedeckt sind.

Soweit Schadenersatzleistungen erbracht werden müssen und diese nicht von einer Versicherung gedeckt oder ersetzt werden, können diese Zahlungen als außergewöhnliche Belastung abgezogen werden. Der Schaden darf jedoch nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt worden sein.

3. Steuerermäßigungen

Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen und Handwerkerleistungen können steuermindernd geltend gemacht werden.

Voraussetzung ist, dass diese Ausgaben weder Betriebsausgaben noch Werbungskosten darstellen bzw. als Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen geltend gemacht werden. Der Haushalt muss sich innerhalb der Europäischen Union (EU) oder dem Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) befinden. Zudem muss der Steuerpflichtige für die haushaltsnahen Dienstleistungen bzw. die Handwerkerleistungen eine Rechnung erhalten haben und die Zahlung des Entgeltes mittels Überweisung auf ein Konto des Leistungserbringers erfolgt sein.

Es können **20% der Aufwendungen** für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse bzw. die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen oder Handwerkerleistungen direkt von der Steuerschuld abgezogen werden. Es werden allerdings nur Arbeitskosten einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten berücksichtigt. Kosten für Material und Sonstiges sind nicht abzugsfähig. Der abzugsfähige Anteil der Arbeitskosten ist grundsätzlich anhand der Angaben in der Rechnung nachzuweisen. Der beauftragte Dienstleister muss nicht in die Handwerksrolle eingetragen sein und es können auch Kleinunternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne mit der Leistung beauftragt werden.

Der Abzug von der Steuerschuld ist aber für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse auf € 510,00 pro Jahr begrenzt, soweit es sich um geringfügige Beschäftigung auf € 450 Basis handelt. Für sonstige haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder haushaltsnahe Dienstleistungen ist der Abzug auf € 4.000,00 pro Jahr begrenzt.

Für Handwerkerleistungen können maximal € 1.200,00 pro Kalenderjahr berücksichtigt werden. Die vorgenannten Begrenzungen gelten je Haushalt.

Hinweis:

Im Rahmen der haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisse ist der Mindestlohn zu beachten. Seit 01.01.2022 beträgt dieser € 9,82 je Stunde. Ab 01.07.2022 steigt der bundeseinheitliche Mindestlohn planmäßig auf € 10,45.

Vermieter sind grundsätzlich verpflichtet, den Mietern eine Übersicht über die in der Nebenkostenabrechnung enthaltenen abzugsfähigen Dienst- und Handwerkerleistungen auszuhandigen. Es dürfen in jedem Fall **nur die vom Mieter getragenen Nebenkosten** angegeben werden. „Bescheinigungen“ von Hausverwaltungen sind zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

Seit dem Jahr 2020 ist eine Steuerermäßigung für energetische Maßnahmen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden geschaffen worden. Dabei kann für bestimmte Maßnahmen wie zum Beispiel Wärmedämmung, Fenstererneuerung oder Austausch der Heizungsanlage eine gesonderte Steuerermäßigung von 7% der Aufwendungen (höchstens € 14.000) jeweils im Jahr des Abschlusses der Maßnahmen und im darauffolgenden Jahr sowie 6% (höchstens € 12.000) im übernächsten Jahr beantragt werden. Zusätzlich können die Kosten eines Energieberaters zu 50% berücksichtigt werden. Insgesamt kann die Einkommensteuer somit um bis zu € 40.000 gemindert werden. Voraussetzung ist grundsätzlich, dass das Gebäude älter als 10 Jahre ist. Sämtliche Arbeiten müssen weiterhin von einem Fachunternehmen ausgeführt werden und bestimmte technische Mindestanforderungen erfüllen. Dies ist durch eine nach amtlich vorgeschriebenem Muster erstellte Bescheinigung des ausführenden Fachunternehmens nachzuweisen. Sollten die Aufwendungen bereits anderweitig, z. B. im Rahmen eines vermieteten Anwesens, berücksichtigt worden sein, scheidet eine Steuerermäßigung aus. Zudem dürfen aufgrund öffentlicher Förderungen keine zinsverbilligten Darlehen oder steuerfreien Zuschüsse gewährt worden sein. Neben einer Rechnung muss der Rechnungsbetrag unbar geleistet werden.

Unsere Empfehlung:

Stimmen Sie sich mit dem Fachunternehmen vor Beginn der Maßnahmen ab und lassen Sie sich auch zur Abziehbarkeit der geplanten energetischen Sanierung im Vorfeld beraten.

II. Wissenswertes zu ausgewählten Einkunftsarten

Nachfolgend erhalten Sie einige Hinweise zu den sogenannten Überschusseinkünften. Steuerpflichtig ist hierbei im Gegensatz zu den Gewinneinkünften der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten.

1. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, § 19 EStG

Zu den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit gehören sämtliche Bezüge und Vorteile für eine Beschäftigung bei einem Arbeitgeber. Hierzu zählen auch sog. Sachbezüge, wie beispielsweise die private Nutzungsüberlassung eines Pkw durch den Arbeitgeber oder der Zinsvorteil eines Mitarbeiterdarlehens, welches nicht zu fremdüblichen Konditionen gewährt worden ist.

Von den Gesamteinnahmen aus nichtselbständiger Arbeit kann der Steuerpflichtige ohne jegliche Nachweise einen Werbungskosten-Pauschbetrag in Höhe von € 1.000 absetzen. Diesen Betrag kann er auch dann in voller Höhe in Anspruch nehmen, wenn sich die Tätigkeit nicht über das gesamte Veranlagungsjahr erstreckt oder es sich nur um eine Teilzeit-Tätigkeit handelt.

Alternativ kann der Arbeitnehmer auch höhere, tatsächlich angefallene Werbungskosten geltend machen, sofern er diese nachweisen kann. Zu den üblichen Werbungskosten im Zusammenhang mit dieser Einkunftsart zählen unter anderem Beiträge zu Berufsverbänden, die Aufwendungen für die Wege zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte (sog. Entfernungspauschale), vom Arbeitgeber nicht erstattete Reisekosten und Aufwendungen für Arbeitsmittel, wie z. B. typische Berufskleidung, nicht jedoch bürgerliche Kleidung. Letzteres gilt als Aufwand zur privaten Lebensführung und kann daher nicht steuerlich geltend gemacht werden.

Im Zuge der Pandemiebekämpfung sind inzwischen Arbeitgeber verpflichtet, ihren Arbeitnehmern das „Home-Office“ anzubieten, sofern die Tätigkeit dies erlaubt. Der Arbeitnehmer kann für jeden Arbeitstag zu Hause einen Betrag in Höhe von € 5,00, maximal jedoch € 600/Jahr als Werbungskosten geltend machen. Allerdings wird dieser Betrag auf die Werbungskostenpauschale in Höhe von € 1.000/ Jahr angerechnet.

Ferner ist zu berücksichtigen, dass für Arbeitstage zu Hause die Entfernungspauschale wegfällt.

Die Entfernungspauschale wurde ab dem 21. Entfernungskilometer für Fahrten zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte für die Jahre 2021 bis 2023 auf € 0,35 pro Kilometer angehoben. Für die ersten 20 Entfernungskilometer gilt nach wie vor jedoch ein Betrag von € 0,30 pro Kilometer. Höchstens können pro Jahr € 4.500 berücksichtigt werden.

Sind Sie nebenberuflich als Übungsleiter / vergleichbaren Tätigkeiten oder ehrenamtlich bei bestimmten Körperschaften (z. B. steuerbegünstigten Vereinen) aktiv? Dann profitieren Sie ab dem Jahr 2021 von dem gestiegenen Übungsleiterfreibetrag mit bis zu € 3.000 pro Jahr bzw. im Falle der ehrenamtlichen Tätigkeit mit bis zu € 840 pro Jahr. Bis zu diesen Höchstbeträgen können entsprechende Einnahmen steuerfrei sein. Wichtig: trotz Steuerfreiheit ist die Angabe dieser Einnahmen in der Anlage N (Zeile 27) vorgesehen.

2. Einkünfte aus Kapitalvermögen, § 20 EStG

Zu den steuerpflichtigen Einkünften zählen der Nutzungsertrag, also Dividenden, Zinsen usw. sowie der Veräußerungsertrag, beispielsweise beim Verkauf von Wertpapieren.

Bei den Einkünften aus Kapitalvermögen steht jedem Steuerpflichtigen der sogenannte Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich € 801 (bei Ehegatten, die zusammen veranlagt werden, € 1.602) zur Verfügung. Dieser ist von der Gesamtsumme der Einkünfte aus Kapitalvermögen abzuziehen, und zwar ohne jeden Nachweis tatsächlich angefallener Werbungskosten. Im Gegensatz zum Werbungskosten-Pauschbetrag für Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit bleiben höhere Werbungskosten unbeachtet, auch wenn sie angefallen sind und nachgewiesen werden können.

Die Besteuerung erfolgt grundsätzlich unabhängig von der konkreten Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen. Es gilt der gesonderte Steuertarif der sogenannten Abgeltungssteuer in Höhe von 25% der entsprechenden Einnahmen. Die anfallende Steuer wird als sogenannte Kapitalertragsteuer direkt von der auszahlenden Gesellschaft an das Finanzamt abgeführt.

Der Steuerpflichtige kann die sogenannte Günstigerprüfung beantragen. Falls der persönliche Steuersatz des Steuerpflichtigen unter Berücksichtigung aller Einkünfte den Abgeltungssteuersatz unterschreitet, so wird das Finanzamt diesen für die Steuerfestsetzung anwenden.

Verluste aus Kapitalvermögen können grundsätzlich nicht mit anderen Einkunftsarten verrechnet werden, sondern finden bei künftigen Gewinnen aus Kapitalvermögen Berücksichtigung. Sofern Aktien mit Verlust veräußert wurden, können diese speziell auch nur mit Gewinn aus Aktienveräußerungen verrechnet werden.

Die Kreditinstitute führen selbst eigene Verlustverrechnungstöpfe und verrechnen Verluste unternehmensintern miteinander. Haben Sie beispielsweise bei Bank A Gewinne und bei Bank B Verluste erzielt, kann keine automatische Verrechnung erfolgen. Für diese Fälle können Sie bis zum 15.12. eines Kalenderjahres - im Beispiel bei der Bank B - eine Verlustbescheinigung beantragen und die Verrechnung im Rahmen der Einkommensteuererklärung vornehmen.

3. Sonstige Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften, § 23 EStG

Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt, werden unter den sonstigen Einkünften erfasst. Diese Einkünfte sind in dem Veranlagungsjahr zu erklären, in dem der Veräußerungserlös dem Steuerpflichtigen zugeflossen ist bzw. als zugeflossen gilt.

Für die Berechnung der Spekulationsfrist ist nicht die Eintragung im Grundbuch, sondern in der Regel der jeweilige Kauf- und Verkaufstag maßgebend.

Eine Ausnahme von der Besteuerung liegt vor, wenn die Immobilie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Das gleiche gilt, wenn die Immobilie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil vom 27.06.2017, Az. IX R 37/16, entschieden, dass ein Gebäude auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, wenn es der Steuerpflichtige nur zeitweise bewohnt und es ihm in der restlichen Zeit als Wohnung bereitsteht. Deswegen könnten auch Zweitwohnungen sowie nicht zur Vermietung bestimmte Ferienwohnungen und Wohnungen, die im Rahmen der doppelten Haushaltsführung genutzt werden, unter § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG fallen. Selbst eine Vermietung nach einer Eigennutzung im Veräußerungsjahr kann unschädlich sein, wenn die Voraussetzungen der Eigennutzung in den beiden

Vorjahren entsprechend den Vorgaben der Finanzverwaltung erfüllt wurde. (Vgl. auch BFH v. 03.09.2019, Az. IX R 10/19).

In diesem Zusammenhangverweisen wir auf unseren Beitrag in BHZ 12/2020, in welchem umfangreich die Tücken des § 23 EStG aufgezeigt wurden.

4. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, § 21 EStG

Hier sind hauptsächlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen wie Grundstücke, Gebäude und Gebäudeteile einzubeziehen.

Zu den Einnahmen gehören neben der Kaltmiete auch die vom Steuerpflichtigen als Vermieter erhobenen Umlagen und Nebenkosten.

Übliche Werbungskosten im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit sind insbesondere Schuldzinsen eines Darlehens, das zur Finanzierung des vermieteten Objekts aufgenommen worden ist, sowie Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, laufende Grundstückskosten, die Gebäudeabschreibung und Aufwendungen für Instandsetzung.

In den meisten Fällen ist bei Anschaffung eines bebauten Grundstückes ein konkreter Nachweis der Anschaffungskosten für das Gebäude, welche die Bemessungsgrundlage für die Abschreibungen darstellen, nicht zu führen. Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Gebäudeabschreibung ist eine sachgerechte Kaufpreisaufteilung vorzunehmen. Demnach muss der Gebäudewert den tatsächlichen Wertverhältnissen entsprechen.

Hierzu hat die Finanzverwaltung eine Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück (Stand April 2020) auf ihrer Homepage (www.bundesfinanzministerium.de) veröffentlicht. Nach dieser Arbeitshilfe führen die ständig steigenden Bodenrichtwerte dazu, dass der Anteil des nicht abschreibungsfähigen Grund und Bodens ständig steigt. Inzwischen hat der Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 21.07.2020 (Az. IX R 26/19) entschieden, dass die Arbeitshilfe nicht uneingeschränkt von der Finanzverwaltung angewendet werden dürfe.

Mittlerweile hat die Finanzverwaltung eine aktualisierte Aufteilungshilfe (Stand Mai 2021) veröffentlicht. Auch hierbei können im Einzelfall Aufteilungsverhältnisse entstehen, die nicht der von der Rechtsprechung geforderten Vorgehensweise – analog der Vorschrift von Gutachtern nach der ImmoWertV – entsprechen. Es empfiehlt sich daher immer vor Abschluss des Notarvertrags steuerlichen Rat zur Aufteilung des Gesamtkaufpreises einzuholen.

Sonderproblem der anschaffungsnahen Herstellungskosten

Soweit innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung eines bebauten Grundstücks erhebliche Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung anfallen, werden Kosten, die an sich sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand darstellen, in (anschaffungsnahe) Herstellungskosten umqualifiziert, die entsprechend die AfA-Bemessungsgrundlage erhöhen.

Betragen die Netto-Kosten (ohne Umsatzsteuer) für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden, insgesamt mehr als 15% der Anschaffungskosten für das Gebäude, so liegen nachträgliche Anschaffungskosten vor. Die anteiligen Anschaffungskosten des Grund und Bodens sind hierbei naturgemäß außer Acht zu lassen. Ausgenommen sind lediglich Kosten für Erhaltungsarbeiten, die **üblicherweise jährlich** anfallen.

Dies gilt auch für teilentgeltliche Übertragungen innerhalb der Familie im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge. Hier ist genau zu untersuchen, ob und ggf. in welcher Höhe übernommene Gegenleistungen zu einem Anschaffungsgeschäft führen.

Praxistipp:

Vermeiden Sie hohe Instandhaltungsaufwendungen innerhalb der 3-Jahres-Frist nach Anschaffung eines Gebäudes. Achten Sie darauf, dass die 15%-Grenze nicht überschritten wird. Hierunter fallen in der Regel auch Schönheitsreparaturen. In diesem Zusammenhang gewinnt die Kaufpreisaufteilung wesentlich an Bedeutung, da die 15%-Grenze nur von dem Anteil des Gebäudes am Gesamtkaufpreis berechnet wird.

Wird eine Immobilie im Verhältnis zur ortsüblichen Miete verbilligt vermietet besteht die Gefahr, dass ein entsprechender Teil der damit zusammenhängenden Werbungskosten gekürzt wird. Diese Thematik betrifft überwiegend Vermietungen zwischen nahen Angehörigen. Ab dem Jahr 2021 wurde die Grenze, ab der eine Vermietung als verbilligt gilt, auf 50% der ortsüblichen Miete herabgesetzt. Beträgt die tatsächliche Miete also weniger als 50% der ortsüblichen Miete, erfolgt entsprechend eine Kürzung der Werbungskosten. Die Finanzverwaltung geht hier von der Kaltmiete zuzüglich Nebenkosten (Warmmiete) aus. Liegt die tatsächliche Miete allerdings zwischen 50% und 66% der ortsüblichen Miete, ist eine Prognose über den zu erwartenden Überschuss aus der Vermietungstätigkeit über einen Zeitraum von in der Regel 30 Jahren zu erstellen. Ist diese Prognose positiv, erfolgt keine Kürzung der Werbungskosten; ansonsten ist eine anteilige Kürzung vorzunehmen. Um der oft schwierigen Prognose zu entgehen, empfiehlt es sich, von vornherein eine Miete von mindestens 66% zu vereinbaren.

III. Ausgewählte Urteile/Beschlüsse zu steuerlichen Implikationen bei Immobilienbesitz

Vorrang des örtlichen Mietspiegels zur Ermittlung der ortsüblichen Miete

(BFH, Urteil vom 22.02.2021 – IX R 7/20; BStBl. II 2021, 479)

Eine im gleichen Gebäude gelegene und fremdvermietete Wohnung ist nicht vorrangig als Vergleichsmaßstab heranzuziehen. Zur Bestimmung der ortsüblichen Marktmiete bei verbilligt überlassenen Immobilien ist im Regelfall vorrangig der örtliche Mietspiegel maßgebend, wobei Art, Lage und Ausstattung entsprechend zu berücksichtigen sind. Dabei können sowohl einfache Mietspiegel nach § 558c BGB als auch qualifizierte Mietspiegel nach § 558d BGB herangezogen werden. Als ortsüblich anzusehen ist dabei nicht ausschließlich der angegebene Mittelwert, sondern jeder innerhalb der Spanne ermittelter Wert. Erst bei Über- oder Unterschreitung der Grenzwerte ist eine Unüblichkeit anzunehmen. In den Fällen, in denen kein Mietspiegel vorhanden ist, kann alternativ auf ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank oder die Miete für einzelne, vergleichbare Wohnungen zurückgegriffen werden, wobei im letzten Fall mindestens drei Wohnungen benannt werden müssen.

Spekulationsgewinn fällt nicht für das häusliche Arbeitszimmer an

(BFH, Urteil vom 01.03.2021 – IX R 27/19, BStBl. II 2021, 680)

Werden im Privatvermögen gehaltene Immobilien innerhalb von 10 Jahren angeschafft und veräußert, unterliegt der Wertzuwachs grundsätzlich der Einkommensteuer. Von der Besteuerung ausgenommen sind dabei Grundstücke, die ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Der BFH hat sich in diesem Zusammenhang mit der Frage beschäftigt, ob das auch für den auf das häusliche Arbeitszimmer entfallene Grundstücksanteil am Veräußerungsgewinn gilt. Befindet sich in einer sonst selbst bewohnten Eigentumswohnung ein häusliches Arbeitszimmer, scheidet auch hinsichtlich des Arbeitszimmers eine Besteuerung des Spekulationsgewinns grundsätzlich aus. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass eine Veräußerung stets steuerpflichtig ist, soweit das häusliche Arbeitszimmer zu einem Betriebsvermögen (z. B. im Rahmen eines Einzelunternehmens) gehört.

Am Montag, 28.März 2022 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Die Immobilien im Privatvermögen“. Schon vor der Anschaffung einer Immobilie sind entscheidende steuerliche Überlegungen anzustellen. Dabei geht es um die Frage der steuerlichen Zuordnung, mit langfristigem Blick auf die Vermögensübergabe an Nachfolgenerationen.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Am Dienstag, 26.April 2022 wird das Thema der Online-Veranstaltung sein: „Immobilien schenken und vererben“. Es wird ein Überblick über die vertraglichen Regelungen einer schenkweisen Übergabe und über begleitende testamentarische Möglichkeiten gegeben.

Die Anmeldung erfolgt ausschließlich über <https://www.convocat.de/events/>. Sie erhalten hierüber die Verlinkung zur Anmeldeseite.

Für alle anderen Beratungen: nehmen Sie mit uns Kontakt auf:
per E-Mail: r.funke@acconsis.de bzw. andreas.jovanic@acconsis.de oder telefonisch unter +4989547143.

In diesem Sinne: bleiben Sie weiterhin gesund!!!

Regine Funke-Lachotzki
Wirtschaftsprüferin
Steuerberaterin

Andreas Jovanic
Steuerberater