HEIKO BRAND
STEUERBERATER
Certificate in International Accounting

Paul-Hartmann-Straße 61, 89522 Heidenheim
Tel.: 07321 277 19-0, info@steuerberater-brand.de

BrandBranchenBrief - Immobilien- und Bauwirtschaft

Themen dieser Ausgabe:

1. Bundesfinanzministerium: Neues zum Vorsteuerabzug
2. Begründen Windkrafträder Zweigniederlassungen?
3. Verdeckte Gewinnausschüttung ist keine Schenkung
4. Veräußerungskosten bei Spekulationsgewinn nicht vollumfänglich abziehbar
5. Offenbare Unrichtigkeit: von Amts wegen zu berichtigen?
6. Schweizer Erbe bekommt den gleichen Freibetrag wie deutscher Erbe
7. Fristlose Kündigung: darf bei Streit um Lohn die Arbeit verweigert werden?
8. Finanzämter beginnen Anfang März 2014 mit der ESt-Veranlagung 2013
9. BFH verwirft Steuerschuldnerschaft nach § 13b UStG für Bauträger
10. Rechte und Pflichten bei Steuerprüfung – Anpassung Merkblatt
11. Grundstückskaufverträge: BMF akzeptiert nur unbedingte Option
12. Vorfälligkeitsentschädigungen als nachträgliche Werbungskosten?
13. "Negative Eigenmiete" als Werbungskosten bei V+V
14. Auch Hausboote können Grundstücke sein
15. Nutzung einer spanischen Ferienimmobilie kann steuerpflichtiger Gewinn sein
16. Grundbuch kann bei Erbfall auch ohne Erbschein berichtigt werden
17. Anschaffungsnebenkosten bei unentgeltlichem Erwerb
18. Gutachterkosten bei Scheidung als außergewöhnliche Belastungen absetzbar?
19. Grundstücksschenkung an Kind mit späterer Weiterschenkung an Schwiegerkind
20. Grunderwerbsteuer: Wann liegt ein einheitlicher Erwerbsvorgang vor?
21. Zur so genannten Verwertungsbefugnis an Grundstücken
22. Zur Feststellung des Grundbesitzwertes für Schenkungsteuerzwecke
23. Miteigentumsfiktion bei Zwangsvollstreckung aus Erbrecht
24. Nachträgliche Herstellungskosten auch bei nicht genutzter Fläche
25. Einkünfteerzielungsabsicht bei langjährigem Wohnungsleerstand
26. Steuerermäßigung bei Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen
27. Ist die Begrenzung der AfA für häusliche Arbeitszimmer verfassungsgemäß?
28. Mittelbare Änderung im Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Personengesellschaft

1 Bundesfinanzministerium: Neues zum Vorsteuerabzug

Kernaussage

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte in 2011 grundlegende Urteile zum Vorsteuerabzug gefällt. Die Fälle betrafen gemischt genutzte Immobilien bzw. Photovoltaikanlagen. In allen Fällen musste sich der BFH mit der Frage beschäftigten, ob die Unternehmer die Objekte korrekt ihrem Unternehmensvermögen zugeordnet hatten, was grundsätzliche Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist. Daneben beinhalteten die Urteile wesentliche Aussagen zur Aufteilung der Vorsteuer bei Photovoltaikanlagen. Eine grundlegende Stellungnahme des Bundesfinanzministeriums (BMF) hierzu fehlte bisher; nun liegt sie vor.

Neue Verwaltungsanweisung

Das BMF hat nun ein 62-seitiges Schreiben zum Vorsteuerabzug veröffentlicht und den Umsatzsteueranwendungserlass (UStAE) entsprechend aktualisiert. Das Schreiben beschäftigt sich mit folgenden Themen: Zuordnung von Wirtschaftsgütern zum Unternehmensvermögen, Ermittlung der unternehmerischen Mindestnutzung (10 %), Zuordnungsschlüssel, Zuordnungsobjekt, Prognosezeitraum und Zeitpunkt und Dokumentation der Zuordnung und ihre Auswirkung auf die Besteuerung. Anhand von zahlreichen Beispielen wird die Auffassung des BMF dann im Einzelnen dargestellt.

Konsequenz

Die Grundsätze des Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden, das BMF beanstandet es jedoch nicht, wenn diese erst ab 2014 angewendet werden. Unternehmer und deren steuerliche Berater müssen sich mit dem BMF-Schreiben auseinandersetzen, um eine korrekte Deklaration zu gewährleisten. Allerdings ist zu beachten, dass der BFH gerade ein grundlegendes Urteil zur Vorsteueraufteilung veröffentlicht hat, das voraussichtlich eine nochmalige Überarbeitung des Schreibens erfordert. Betroffen ist hiervon die Aufteilung von Vorsteuern aus laufenden Kosten, die keiner Korrektur nach § 15a UStG unterliegen. Diese muss nach Ansicht des BFH auf Basis der Umsätze des gesamten Unternehmens erfolgen, während das BMF derzeit noch eine objektbezogene Betrachtung fordert.

2 Begründen Windkrafträder Zweignierlassungen

Kernaussage

Erbringt ein im Ausland ansässiges Unternehmen Werklieferungen oder sonstige Leistungen an ein in Deutschland ansässiges Unternehmen, so schuldet das Unternehmen, das die Leistung empfängt, die Umsatzsteuer hieraus. Dies klingt zunächst einfach, die ersten Probleme stellen sich in der Praxis aber schon, wenn zu klären ist, ob der Leistende im Inland ansässig ist.

Sachverhalt

Die Klägerin mit Satzungssitz in Deutschland betrieb Windkraftanlagen in Deutschland. Die Gesellschafter der Klägerin saßen in Dänemark. Die Klägerin hatte weder ein eigenes Büro noch Personal. Die Geschäfte wurden von einer GmbH geführt, mit der ein Geschäftsbesorgungsvertrag bestand. Deren Geschäftsanschrift war identisch mit der der Klägerin in Deutschland. Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass die Klägerin nicht in Deutschland ansässig sei. Die Geschäftsleitung befinde sich in Dänemark und unter der Geschäftsadresse firmiere die geschäftsführende GmbH. Rechtsfolge war, dass nicht mehr die Klägerin Steuerschuldnerin war, sondern der Energieversorger, der den Strom abnahm. Die Klägerin schuldete die Umsatzsteuer dennoch, da diese nun als unberechtigt ausgewiesen behandelt wurde. Ebenso wurde der Klägerin der Vorsteuerabzug versagt, da dieser im Rahmen des Vorsteuervergütungsverfahrens hätte geltend gemacht werden müssen. Die Klägerin argumentierte dagegen, dass die Windkraftanlagen als inländische Zweigniederlassungen zu werten seien. Dem widersprach das Finanzamt, da dies einen Mindestbestand an Personal erfordere, der hier nicht gegeben sei.

Entscheidung

Das Finanzgericht Münster gab der Klägerin Recht. Demnach sind die Windkrafträder als Zweigniederlassungen zu behandeln. Das Gericht verwies zur Begründung auf die unionsrechtlichen Vorgaben. Diese fordern für die Annahme einer festen Niederlassung einen hinreichenden Grad an Beständigkeit sowie eine Struktur, die es von der personellen und technischen Ausstattung her ermöglicht, Dienstleistungen zu erbringen. Das Fehlen der personellen Ausstattung hielt das Finanzgericht für unbeachtlich,

da dies durch die überdurchschnittlich stark ausgeprägte sachliche Ausstattung kompensiert werde.

Konsequenz

Ist die (Nicht-)Ansässigkeit eines Unternehmens zu prüfen, so sind die Vorgaben der Mehrwertsteuersystemrichtlinie (MwStSystRL) zu beachten, die nicht identisch sind mit dem Begriff der Betriebsstätte im Ertragsteuerrecht. Bestehende Zweifel sollten ausgeräumt werden, denn die Risiken, die eine Fehlbeurteilung

für beide Vertragspartner nach sich zieht, sind erheblich, wie der Fall zeigt.

3 Verdeckte Gewinnausschüttung ist keine Schenkung

Kernaussage

Mit aktuellem Urteil hat das Finanzgericht Münster entschieden, dass der verbilligte Verkauf eines Grundstücks durch eine GmbH an den Bruder eines Gesellschafters keine freigiebige Zuwendung der Gesellschaft darstellt und dementsprechend keine Schenkungsteuer auslöst.

Sachverhalt

Der Kläger erwarb gegen Übernahme von Schulden 2 Grundstücke von einer GmbH, deren Gesellschafter sein Bruder war. Das Finanzamt war der Ansicht, dass die Verkehrswerte der Grundstücke höher als die übernommenen Schulden seien und nahm deshalb insoweit eine verdeckte Gewinnausschüttung an. Zugleich ging es davon aus, dass der Kläger eine freigebige Zuwendung von der GmbH erhalten habe und setzte Schenkungsteuer fest. Der Kläger machte demgegenüber geltend, dass eine verdeckte Gewinnausschüttung nicht zugleich als Schenkung behandelt werden könne.

Entscheidung

Die Richter teilten die Auffassung des Klägers und gaben der Klage statt. Die GmbH habe dem Kläger nichts zugewendet. Im Verhältnis einer Kapitalgesellschaft zu ihren Gesellschaftern bzw. diesen nahestehenden Personen könne es neben betrieblich veranlassten Rechtsbeziehungen lediglich (offene und verdeckte) Gewinnausschüttungen oder Kapitalrückzahlungen geben. Für freigiebige Zuwendungen (im Sinne von § 7 ErbStG) bleibe kein Raum, da Gewinnausschüttungen nicht freigiebig erfolgten, sondern vielmehr auf dem Gesellschaftsverhältnis beruhten.

Konsequenz

Das Finanzgericht folgte damit einer aktuellen Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH). Im Hinblick auf die gegenläufigen Verwaltungsanweisungen ließ es die Revision zu, so dass nun wieder der BFH das letzte Wort hat.

4 Veräußerungskosten bei Spekulationsgewinn nicht vollumfänglich abziehbar

Kernproblem

Die Spekulationsfrist für den Verkauf von Grundstücken des Privatvermögens wurde zu Beginn des Jahres 1999 von 10 auf 2 Jahre vermindert, woraufhin das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die rückwirkende Verlängerung als teilweise verfassungswidrig eingestuft hat. In der Folge müssen Steuerpflichtige, die ein Grundstück mehr als 2 Jahre vor der Gesetzesverkündung am 31.3.1999 erworben und innerhalb der neuen 10-jährigen Spekulationsfrist nach diesem Datum wieder veräußert haben, ihren Spekulationsgewinn nur insoweit versteuern, wie er auf den Zeitraum nach dem 31.3.1999 entfällt. Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat zur Erleichterung einer Aufteilung eine Verwaltungsanweisung erlassen, in der grundsätzlich von einer zeitanteiligen Aufteilung des Wertzuwachses während der Besitzzeit ausgegangen werden kann. Abweichend hiervon ist auch eine Aufteilung nach tatsächlichen Wertverhältnissen möglich. Zur Berücksichtigung von Veräußerungskosten bemerkt das BMF in seinem Schreiben ausdrücklich, dass es einer anteiligen Zuordnung der Veräußerungskosten nicht bedarf. Im Umkehrschluss kann das bedeuten, dass die Werbungskosten in voller Höhe abzugsfähig sind, auch wenn das z. B. wegen geringer Besitzzeit im Zeitraum der Steuerpflicht zu einem steuerlichen Verlust führt (der tatsächlich nicht entstanden ist). Ob das sein kann, war Streitgegenstand eines Verfahrens vor dem Finanzgericht (FG) Köln.

Sachverhalt

Eine Grundstücks-GbR erzielte im Jahr 2000 beim Verkauf eines 1991 erworbenen Grundstücks vor Abzug von Kosten einen Spekulationsgewinn von 60.000 DM, von dem 6.000 DM steuerpflichtig waren. Die Veräußerungskosten für Makler, Vorfälligkeitsgebühr und Grundbuch von 20.000 DM zog das Finanzamt anteilig mit 2.000 DM ab und ermittelte einen steuerpflichtigen Spekulationsgewinn von 4.000 DM. Die GbR dagegen bezog sich im Klageverfahren vor dem FG auf die Verwaltungsanwei-

sung und begehrte den vollen Ansatz der Kosten und damit einen Verlust von 14.000 DM.

Entscheidung

Das FG vertrat die Auffassung des Finanzamts mit der Folge einer quotalen Aufteilung der Veräußerungskosten. Der Meinung der Grundstücksgesellschaft wollte sich das Gericht nicht anschließen, weil dies im Ergebnis die Umdeutung der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts in eine Subventionsregel zur Folge gehabt hätte. Ein Anspruch darauf ließe sich aber weder aus dem Urteil noch dem daraufhin ergangenen BMF-Schreiben herleiten. Zudem verwiesen die Richter in ihrer Begründung auf das Korrespondenzprinzip bei der Abgrenzung von Ausgaben, die teilweise mit steuerfreien Einnahmen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen.

Konsequenz

Die Revision wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache durch das FG zugelassen. Wenn diese beim BFH anhängig wird, sollten betroffene Steuerpflichtige die Verfahren offenhalten, wenngleich eine andere Entscheidung aus München eher überraschen würde.

5 Offenbare Unrichtigkeit: von Amts wegen zu berichtigen?

Kernaussage

Erstellt ein Steuerpflichtiger seine Umsatzsteuererklärung vollständige und normgemäß und wird dementsprechend erklärungsgemäß veranlagt, kann es passieren, dass der Steuerpflichtige vergisst, seine geleisteten Umsatzsteuerzahlungen in der Einnahmeüberschussrechnung als Betriebsausgaben abzuziehen. Übernimmt das Finanzamt im Rahmen der Veranlagung dieses Versäumnis, stellt dies eine von Amts wegen zu korrigierende offenbare Unrichtigkeit dar.

Sachverhalt

Ein Steuerpflichtiger versäumte in seinen Einnahmeüberschussrechnungen, die zuvor in den jeweiligen Umsatzsteuererklärungen angegebenen und erklärungsgemäß veranlagten Umsatzsteuervorauszahlen als Betriebsausgabe abzuziehen. Hingegen wies er die Vorsteuerbeträge vollständig und zutreffend auf der Einnahmeseite aus. Das Finanzamt übernahm seine erklärten Einkünfte und erließ auf dieser Grundlage Bescheide, die bestandskräftig wurden. Als der Steuerpflichtige eine Änderung nach den Bestimmungen der Abgabenordnung (AO) beantragte, wies das Finanzamt seinen Antrag wegen Unanwendbarkeit dieser Rechtnorm und gleichzeitiger Bestandskraft der Einkommensteuerbescheide zurück. Vor dem Finanzgericht unterlag der Steuerpflichtige ebenfalls und ging bis zum Bundesfinanzhof (BFH).

Entscheidung

Vor dem BFH hatte der Steuerpflichtige schließlich Erfolg. Die Richter hoben das Urteil auf und verwiesen die Klage an das Finanzgericht zurück. Eine offenbare Unrichtigkeit kann seitens des Klägers (als Übernahmefehler des Finanzamts) oder seitens des zuständigen Finanzamts auftreten und liegt nach der Abgabenordung, wenn sie für jeden unvoreingenommenen Dritten eindeutig und klar erkennbar ist. Auslegungs- oder Verständnisfehler werden von der Norm ausgeschlossen. Ein solcher Fehler liegt im obigen Fall aber keineswegs vor, da der Steuerpflichtige die Umsatzsteuererklärung sinngemäß und zutreffend erklärte. Das Finanzamt setze die Umsatzsteuererklärungen regelmäßig mit den entsprechenden Umsatzsteuerzahlungen fest, sodass hier eine mangelnde Sachaufklärung ausgeschlossen werden musste.

Konsequenz

Offenbare Unrichtigkeiten können auch nach eingetretener Bestandskraft der Bescheide geändert werden und sind bei berechtigtem Interesse der Beteiligten zu berichtigen. Der BFH sah hier bei den Angaben des Steuerpflichtigen ein mechanisches Versehen als gegeben an, welche sich das Finanzamt zu eigen gemacht hatte. Folglich blieb die Änderung als notwendige Konsequenz.

6 Schweizer Erbe bekommt den gleichen Freibetrag wie deutscher Erbe

Kernaussage

Das Finanzgericht Düsseldorf hat aktuell entschieden, dass ein in der Schweiz lebender Erbe, der nur hinsichtlich eines in Deutschland belegenen Grundstücks (beschränkt) erbschaftsteuerpflichtig ist, Anspruch auf denselben Freibetrag hat, wie ein Erbe, der in Deutschland wohnt und deshalb unbeschränkt steuerpflichtig ist.

Sachverhalt

Der Kläger ist Schweizer Staatsangehöriger. Seine Ehefrau war ebenfalls Schweizerin. Beide hatten ihren Wohnsitz in der Schweiz. Die Ehefrau des Klä-

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen erstellt. Eine Haftung für den Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.

gers verstarb im Jahr 2009. Sie wurde von dem Kläger allein beerbt. Die Ehefrau war Eigentümerin eines in Deutschland belegenen Grundstücks gewesen; darüber hinaus war sie Inhaberin von Konten bei Banken in Deutschland und in der Schweiz. Das Finanzamt setzte gegen den Kläger Erbschaftsteuer nur für das in Deutschland belegene Grundstück fest. Dabei berücksichtigte es einen Freibetrag von 2.000 EUR, der nach dem Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz für beschränkt Steuerpflichtige vorgesehen ist. Für unbeschränkt steuerpflichtige überlebende Ehegatten gilt ein Freibetrag von 500.000 EUR. Gegen die Festsetzung des niedrigeren Freibetrags wehrte sich der Kläger.

Entscheidung

Das Finanzgericht Düsseldorf legte dem Europäischen Gerichtshof die Frage vor, ob die gesetzlich vorgesehene Ungleichbehandlung des beschränkt steuerpflichtigen Klägers im Vergleich zu unbeschränkt Steuerpflichtigen mit der Kapitalverkehrsfreiheit zu vereinbaren ist. Diese Frage hat der Europäische Gerichtshof mit Urteil vom Oktober 2013 verneint. Darüber hinaus hat er entschieden, dass sich auch ein Staatsangehöriger eines Drittstaates – wie hier der Schweiz – auf die durch das europäische Recht garantierte Kapitalverkehrsfreiheit berufen kann. Auf Grund dieser Entscheidung hat das Finanzgericht Düsseldorf der Klage des Schweizer Klägers stattgegeben.

Konsequenz

Die Revision zum Bundesfinanzhof (BFH) wurde nicht zugelassen, da die erheblichen Rechtsfragen durch das Urteil des Europäischen Gerichtshofs hinreichend geklärt wurden.

7 Fristlose Kündigung: darf bei Streit um Lohn die Arbeit verweigert werden?

Kernaussage

Wer sich beharrlich weigert, seine Arbeit auszuführen, weil er denkt, er sei nicht ausreichend vergütet, riskiert eine fristlose Kündigung. Auch ein Irrtum schützt hier nicht vor der Kündigung. Das hat das Landesarbeitsgericht Schleswig-Holstein kürzlich entschieden.

Sachverhalt

Der 49-jährige Kläger war bei der beklagten Arbeitgeberin seit gut einem Jahr als Bodenleger beschäftigt. Für bestimmte Bodenverlegearbeiten war ein Akkordsatz vereinbart, ansonsten ein Stundenlohn von 12 EUR. Der Kläger sollte in 40 nahezu identischen Häusern im Akkord Bodenbelag verlegen. Dabei musste er vorbereitend – wie üblich – auch den Belag in die einzelnen Häuser transportieren, den Untergrund reinigen sowie den Belag zu- und Dämmstreifen abschneiden. Nach 2 Tagen Arbeit rechnete er sich seinen Durchschnittsstundenlohn aus und kam auf einen Betrag von 7,86 EUR brutto. Daraufhin forderte er vom Geschäftsführer einen adäquaten Stundenlohn für diese Baustellen oder aber einen anderen Einsatzort. Dieser lehnte beides ab und forderte den Kläger in mehreren Gesprächen eindringlich auf, die zugewiesene Arbeit auszuführen. Zuletzt drohte er ihm die fristlose Kündigung an. Der Kläger hielt an seiner Verweigerungshaltung fest. Das Arbeitsverhältnis wurde daraufhin fristlos gekündigt. Das erstinstanzliche Arbeitsgericht gab der Kündigungsschutzklage statt. Dem Kläger habe noch die Möglichkeit gegeben werden müssen, seine Position zu überdenken und zu überprüfen. Dem folgte das Landesarbeitsgericht nicht und hob die Entscheidung auf.

Entscheidung

Zur Begründung hat das Landesarbeitsgericht ausgeführt, dass der Kläger die Arbeit nicht verweigern durfte, weil zu Bodenverlegearbeiten unstreitig Zusammenhangsarbeiten gehörten. Daran ändere auch eine möglicherweise unzureichende Vergütungsabrede nichts. Es galt die getroffene Vereinbarung. Der Kläger musste daher erst einmal die zugewiesene Arbeit verrichten und durfte sie nicht zurückhalten. Den Vergütungsstreit hätte er ggf. später nach Erhalt der Abrechnung führen müssen. Dass sich der Kläger insoweit über ein Zurückbehaltungsrecht geirrt hat, war unbeachtlich. Das Irrtumsrisiko trage der Arbeitnehmer. Wegen der Beharrlichkeit der Weigerung war hier die fristlose Kündigung gerechtfertigt.

Konsequenz

Ein Rechtsmittel gegen diese Entscheidung hat das Landesarbeitsgericht nicht zugelassen.

8 Finanzämter beginnen Anfang März 2014 mit der ESt-Veranlagung 2013

Beginn der Einkommensteuer-Veranlagung 2014

Anfang März 2014 starten die Finanzämter wie in den vergangenen Jahren mit der Veranlagung der Einkommensteuer für das Jahr 2013. Arbeitgeber, Versicherungen und andere Institutionen müssen bis dahin die für die Steuerberechnung benötigten An-

gaben an die Finanzverwaltung übermitteln. Dazu zählen z. B. Lohnsteuerbescheinigungen, Beitragsdaten zur Kranken- und Pflegeversicherung und zur Altersvorsorge sowie Rentenbezugsmitteilungen.

Elektronische Abgabe der Steuererklärung

Das Finanzamt empfiehlt, die Steuererklärung elektronisch abzugeben. Der Vorteil des Finanzamts besteht dabei darin, dass es die Daten nicht mehr eingeben muss; dem Bürger ermöglicht ELSTER einen bequemen und bei Authentifizierung im Internet auch einen papierlosen Zugang zu seinem Finanzamt, ganz ohne Ausdruck, Formulare und Postversand.

Wegfall der Zusendung der Steuererklärungsvordrucke

Hinzuweisen ist darauf, dass Steuererklärungsvordrucke nicht mehr an die Bürger versendet werden. Wie bisher stehen Vordrucke aber auf den Internetseiten des Bundesfinanzministeriums (BMF) zum Download bereit und können in den Finanzämtern und in den meisten Bürgerbüros der Städte und Gemeinden abgeholt werden. In Ausnahmefällen werden die Vordrucke auf telefonische Anfrage auch zugesendet (z. B. bei gehbehinderten, sehr alten oder schwerkranken Menschen).

Bearbeitungsdauer

Zwischen 5 Wochen und 6 Monaten liegt die Bearbeitungsdauer von Steuererklärungen in der Regel, je nach Komplexität des Steuerfalls und Vollständigkeit der Unterlagen kann es auch länger dauern oder auch wesentlich schneller gehen.

9 BFH verwirft Steuerschuldnerschaft nach § 13b UStG für Bauträger

Kernaussage

Unternehmen, die selbst Bauleistungen erbringen, schulden i. d. R. die Umsatzsteuer aus den durch Subunternehmer an sie erbrachten Bauleistungen (Umkehr der Steuerschuldnerschaft; § 13b UStG). Es war lange Zeit streitig, ob die Vorschrift als solche sowohl den unionsrechtlichen Vorgaben entspricht als auch deren Auslegung durch die Finanzverwaltung. Nach Ansicht des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) ist die Regelung mit dem Unionsrecht vereinbar. Allerdings hat er die nationalen Gerichte dazu aufgefordert, für eine praxisgerechte Anwendung der Vorschrift zu sorgen. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat dies nun umgesetzt.

Sachverhalt

Unklar war, ob ein Bauträger für Bauleistungen, die ein Bauunternehmer an ihn erbracht hat, nach § 13b UStG Steuerschuldner geworden ist. Der Bauträger betreibt den Erwerb, die Erschließung und Bebauung von Grundstücken. Er beauftragte den Bauunternehmer als Generalunternehmer mit der Erstellung eines Wohnhauses. In der vom Bauunternehmer erteilten Schlussrechnung wurde keine Umsatzsteuer ausgewiesen, sondern auf die Steuerschuldnerschaft des Bauträgers hingewiesen. In seiner Umsatzsteuererklärung gab der Bauträger jedoch an, er habe keine nachhaltigen Bauleistungen erbracht und schulde deshalb die Umsatzsteuer nicht. Dem hielt das Finanzamt entgegen, der Bauträger habe sich mit dem Bauunternehmer darüber geeinigt, dass er, der Bauträger, die Umsatzsteuer schulde. Im Übrigen sei es nicht erforderlich, dass ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen den empfangenen und den erbrachten Leistungen bestehe. Das Finanzgericht wies die Klage ab.

Entscheidung

Der BFH vertritt die Auffassung, dass der Subunternehmer bzw. Auftragnehmer nicht erkennen könne, ob der Auftraggeber nachhaltig Bauleistungen erbringe. Es sei für ihn lediglich möglich, zu erkennen, ob die eigene Bauleistung vom Auftraggeber seinerseits zur Erbringung einer Bauleistung verwendet werde. Nur dann wird der Auftraggeber zum Steuerschuldner.

Konsequenz

Die Auslegung der Vorschrift durch den BFH soll einer praktikableren Handhabung dienen. Dies ist grundsätzlich positiv zu bewerten, ob sich tatsächlich eine Vereinfachung ergibt, wird sich zeigen. Fakt ist jedoch, dass die Auslegung der Vorschrift durch die Finanzverwaltung nun in wesentlichen Punkten überholt ist. So kommt es nicht mehr darauf an, in welchem Umfang der Auftraggeber selbst Bauleistungen erbringt (10 %-Grenze), sondern alleine darauf, ob die bezogene Bauleistung vom Auftraggeber selbst zur Erbringung einer Bauleistung verwendet wird ("rein – raus"). Bauträger unterliegen daher nicht mehr der Regelung, da sie keine Bauleistungen erbringen, sondern im Gegensatz zu Generalunternehmern Grundstücke liefern. Es ist zu hoffen, dass das BMF nun zügig auf das Urteil reagiert, damit Klarheit herrscht, wie nun in der Praxis konkret verfahren werden muss. Im Zweifel sollten die betroffenen Unternehmen diesbezüglich steuerlichen Rat einholen.

10 Rechte und Pflichten bei Steuerprüfung – Anpassung Merkblatt

Kernaussage

Mit Schreiben vom 13.11.2013 hat das Bundesfinanzministerium (BMF) ein neues Merkblatt über die Rechte und Pflichten von Steuerpflichtigen bei Prüfungen durch die Steuerfahndung veröffentlicht. Das neue Merkblatt ersetzt das alte BMF-Schreiben aus dem Jahr 1979.

Inhalt

Das Merkblatt ist inhaltlich kaum verändert worden. Der Steuerpflichtige ist nach wie vor zur Mitwirkung bei der Ermittlung seiner steuerlichen Verhältnisse verpflichtet und muss die für die Besteuerung erheblichen Tatsachen vollständig und wahrheitsgemäß offenlegen. Diese Mitwirkung kann grundsätzlich, z. B. durch Festsetzung eines Zwangsgeldes erzwungen werden. Zwangsmittel sind dann nicht zulässig, wenn der Steuerpflichtige dadurch gezwungen würde, sich selbst wegen einer von ihm begangenen Steuerstraftat oder Steuerordnungswidrigkeit zu belasten. Das gilt stets, soweit gegen ihn wegen einer solchen Tat bereits ein Straf- oder Bußgeldverfahren eingeleitet worden ist. Soweit der Steuerpflichtige nicht mitwirkt, können daraus im Besteuerungsverfahren für ihn nachteilige Folgerungen gezogen und die Besteuerungsgrundlagen geschätzt werden. Ergibt sich während der Ermittlung der Verdacht einer Steuerstraftat oder einer Steuerordnungswidrigkeit, wird ihm unverzüglich die Einleitung des Straf- oder Bußgeldverfahrens mitgeteilt. In diesem Falle wird der Steuerpflichtige noch gesondert über seine strafprozessualen Rechte belehrt. Im Strafverfahren haben die Steuerfahndung und ihre Beamten polizeiliche Befugnisse. Sie können Beschlagnahmen, Notveräußerungen, Durchsuchungen, Untersuchungen und sonstige Maßnahmen nach den für Ermittlungspersonen der Staatsanwaltschaft geltenden Vorschriften der Strafprozessordnung (StPO) anordnen und sind berechtigt, die Papiere des von der Durchsuchung Betroffenen durchzusehen.

Neuerungen

Neu ist allein die Klarstellung, dass der Steuerpflichtige seine Aufzeichnungen, Bücher, Geschäftspapiere und anderen Urkunden nunmehr nicht nur "zur Einsicht und Prüfung vorzulegen" hat, sondern auch "die zum Verständnis der Aufzeichnungen erforderlichen Erläuterungen" geben muss. Ferner kann bei Unterlagen, die mit Hilfe eines Datenverarbeitungssystems erstellt worden sind, Einsicht in die gespeicherten Daten genommen und das Datenverarbeitungssystem zur Prüfung dieser Unterlagen genutzt werden. Zudem kann verlangt werden, dass die Daten nach Vorgabe der Finanzbehörde maschinell ausgewertet oder die gespeicherten Unterlagen und Aufzeichnungen auf einem maschinell verwertbaren Datenträger zur Verfügung gestellt werden. Außerdem finden sich mehr Verweise auf die einschlägigen Rechtsgrundlagen.

11 Grundstückskaufverträge: BMF akzeptiert nur unbedingte Option

Kernaussage

Grundstücksverkäufe an Unternehmer können als nicht steuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen (GiG) oder als "normale" steuerfreie Veräußerung zu behandeln sein. Von Bedeutung ist diese Differenzierung im Hinblick auf eine mögliche Berichtigung der im Zusammenhang mit dem Objekt geltend gemachten Vorsteuer (nach § 15a UStG). Bei der Geschäftsveräußerung im Ganzen ergibt sich keine Vorsteuerberichtigung für den Verkäufer, da der Erwerber in dessen "Fußstapfen" tritt und das Vorsteuerkorrekturpotential fortführt. Liegt hingegen keine Geschäftsveräußerung im Ganzen vor, ist der Verkauf steuerfrei. Eine Korrektur der Vorsteuer zuungunsten des Verkäufers kann dann nur durch eine Option zur Umsatzsteuer vermieden werden (§ 9 Abs. 1 UStG). Gehen die Vertragsparteien davon aus, dass der Verkauf als Geschäftsveräußerung im Ganzen zu behandeln ist, wird häufig zusätzlich eine Umsatzsteuerklausel vereinbart, wonach zur Umsatzsteuer optiert wird, um eine Vorsteuerberichtigung zu vermeiden, falls die Finanzverwaltung den Verkauf nicht als Geschäftsveräußerung im Ganzen qualifiziert.

Aktuelle Rechtslage

Nach Ansicht des Bundesfinanzministeriums (BMF) ist eine Option zur Umsatzsteuer nur noch bis zur formellen Bestandskraft der Steuerfestsetzung für das Jahr des Vertragsabschlusses zulässig. Diese tritt mit Ablauf der Einspruchsfrist des entsprechenden Umsatzsteuerbescheides ein. Bisher beinhalteten die Umsatzsteuerklauseln häufig nur eine bedingte Option zur Umsatzsteuer, die dann eintrat, wenn die Finanzverwaltung die Geschäftsveräußerung im Ganzen endgültig abgelehnt hatte. Aufgrund der geänderten Rechtslage wurde nunmehr zu einer unbedingten Option geraten, da befürchtet wurde,

dass die bedingte Option ins Leere läuft. Die Oberfinanzdirektion (OFD) Frankfurt a. M. hatte diese Auffassung bestätigt, eine Stellungnahme des BMF fehlte hierzu allerdings noch.

Neue Verwaltungsanweisung

Das BMF bestätigt nun die Auffassung der OFD Frankfurt a. M.

Konsequenzen

Nur unbedingte Optionen sind nach Ansicht des BMF wirksam. Bei entsprechenden Grundstückskaufverträgen muss die Option daher unbedingt erklärt werden. Da eine fehlerhafte Option richtig Geld kosten kann, bietet es sich an, hier externen Rat einzuholen. Auf jeden Fall ist davon abzuraten, Formulierungen aus alten Verträgen o. ä. als Muster zu nutzen. Denn diese beruhen in der Regel noch auf der alten und inzwischen überholten Rechtslage.

12 Vorfälligkeitsentschädigungen als nachträgliche Werbungskosten?

Kernproblem

Bis zum letzten Jahr galt der Grundsatz, dass die nach dem Verkauf einer vorher vermieteten Immobilie angefallenen Schuldzinsen nicht mehr als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abzugsfähig sind. Denn mit der Veräußerung sah man den Zusammenhang mit der Einkunftserzielung als unterbrochen an. Dann änderte der Bundesfinanzhof (BFH) seine ständige Rechtsprechung und ließ den Abzug nachträglicher Werbungskosten für den Fall zu, dass der Veräußerungserlös nicht zur Tilgung der finanzierten Anschaffungskosten ausreichte. Der vom BFH entschiedene Fall betraf jedoch eine Immobilie, die innerhalb der Spekulationsfrist veräußert wurde; und das Hauptargument des Senats für seinen Sinneswandel war die Verlängerung der Spekulationsfristen auf 10 Jahre sowie eine Verknüpfung des zu ermittelnden Veräußerungsergebnisses mit einer vorangegangenen steuerbaren Nutzung des Grundstücks. Während die Finanzverwaltung das Urteil nur auf der Spekulationsfrist unterliegende Fälle anwenden möchte, vertritt die Beraterschaft eine vollumfängliche Anwendung. Jetzt werden solche Streitfälle in den Finanzgerichten (FG) anhängig.

Sachverhalt

Der beim Finanzgericht Düsseldorf entschiedene Fall betraf eine Immobilienbesitzerin, die sich bei Veräußerung ihres vermieteten Objekts zur lastenfreien Übertragung verpflichtete. Dafür zahlte sie der kreditgebenden Bank eine Vorfälligkeitsentschädigung von ca. 3.500 EUR und beantragte in der Steuerklärung den Werbungskostenabzug. Weil sich der Vorgang außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist ereignete, lehnte das Finanzamt den Abzug ab. Mit der Klage berief sich die Steuerpflichtige auf die neuere Rechtsprechung des BFH.

Entscheidung

Die Düsseldorfer Richter schlugen sich auf die Seite der Finanzverwaltung und führten aus, dass der BFH in der neueren Entscheidung die Ausweitung des nachträglichen Schuldzinsenabzugs bei Veräußerungen außerhalb der Spekulationsfrist ausdrücklich offen gelassen habe. Die Finanzrichter sahen auch keinen Anlass für eine Erweiterung der begünstigenden Rechtsprechung, zumal dann eine Vergleichbarkeit mit dem Veräußerer von Betriebsvermögen nicht gegeben sei; denn gerade diese habe den BFH zu seiner Änderung der Rechtsprechung bewogen.

Konsequenz

Nachdem das Finanzgericht die Revision zugelassen hatte, ist diese bereits beim BFH anhängig geworden. Vergleichbare Fälle sollten mit Hinweis hierauf offen gehalten und zum Ruhen gebracht werden.

13 „Negative Eigenmiete“ als Werbungskosten bei V+V

Kernproblem

Im Einkommensteuerrecht sind bei der Bestimmung der Besteuerungstatbestände verfassungsrechtliche Einschränkungen zu beachten. Dazu gehört die Besteuerung nach der finanziellen Leistungsfähigkeit (objektives Nettoprinzip). In der Vergangenheit hat der Gesetzgeber bereits häufiger hiergegen verstoßen und wurde vom Bundesverfassungsgericht (BVerfG) zu einer Korrektur gezwungen. Bekannte Beispiele sind das "Werkstorprinzip", das den Abzug von Fahrtkosten zur Arbeit erst nach dem 20. km vorsah, oder die komplette Streichung der Kosten eines Arbeitszimmers, wenn kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Auch die "Aufweichung" des generellen Aufteilungs- und Abzugsverbots gemischter Aufwendungen durch den Bundesfinanzhof (BFH) ist Ausfluss des objektiven Nettoprinzips; so ist bei zweifelsfrei nachgewiesenen Kostenanteilen notfalls zu schätzen. Diese Tendenzen in der Rechtsprechung wollte ein gewieftes Ehepaar für sich nutzen.

Sachverhalt

Ein Ehepaar beschloss aus privaten Gründen einen Umzug "ins Grüne". Die im Eigentum der Ehefrau stehende, bis dahin selbstgenutzte Wohnung eines Zweifamilienhauses wurde nach dem Umzug vermietet. Dagegen wurde die neue Privatwohnung des Ehepaars angemietet. Einen Teil des eigenen Mietaufwands "im Grünen" setzte die Ehefrau in der Steuerklärung bei Ermittlung der Mieteinkünfte des Zweifamilienhauses als "negative Eigenmiete" ab. Die Begründung war einleuchtend: Durch die Vermietung der früher selbstgenutzten Wohnung und gleichzeitige Anmietung der neuen Wohnung war die Leistungsfähigkeit i. S. des objektiven Nettoprinzips unverändert geblieben, da in Höhe der Mieteinkünfte nunmehr gleichzeitig die selbst gezahlte Miete abfloss. Ohne Abzug der "negativen Eigenmiete" würde eine Erhöhung der Leistungsfähigkeit unterstellt, was gerade nicht der Fall sei. Nachdem das Finanzamt den Abzug ablehnte, wurde das Schleswig-Holsteinische Finanzgericht angerufen.

Entscheidung

Das Finanzgericht billigte dem Ehepaar zwar einen Veranlassungszusammenhang mit den Vermietungseinkünften zu; einen Abzug lehnte es jedoch ab. Das gelte nach Auffassung der Richter selbst dann, wenn der Umzug "ins Grüne" nicht privat, sondern durch eine Vermietungsabsicht veranlasst gewesen wäre. Aufwendungen für das private Wohnen seien durch das steuerliche Existenzminimum (Grundfreibetrag) von der Einkommensteuer freigestellt, so dass der Anwendungsbereich von Werbungskosten zu einer Doppelberücksichtigung führe und sich somit verschließe.

Konsequenz

Das Revisionsverfahren ist bereits beim BFH anhängig. Ob das Anlass gibt, ähnliche Sachverhalte offen zu halten, sollte kritisch hinterfragt werden.

14 Auch Hausboote können Grundstücke sein

Kernaussage

Die Vermietung von Grundstücken ist steuerfrei, die Vermietung anderer Gegenstände, z. B. von Fahrzeugen, hingegen nicht. Bisher orientierte sich die Finanzverwaltung hinsichtlich der Frage, ob ein Grundstück vorliegt, an der Definition des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB).

Sachverhalt

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hatte zuletzt festgestellt, dass auch die Verpachtung eines Hausbootes einschließlich der dazugehörigen Liegefläche und Steganlage als Vermietung eines Grundstückes anzusehen ist, wenn das Hausboot dort dauerhaft befestigt ist. Im konkreten Fall war das Hausboot an die üblichen Versorgungsleitungen angebunden und verfügte über keinen eigenen Antrieb. Das Finanzamt hatte hier die Vermietung eines Beförderungsmittels angenommen und Umsatzsteuer festgesetzt.

Neue Verwaltungsanweisung

Das Bundesfinanzministerium (BMF) folgt nun dem Urteil des Europäische Gerichtshofs. Das BMF vertritt daher auch nicht mehr die Ansicht, dass im Rahmen der Steuerbefreiungen des Umsatzsteuergesetzes (UStG) der Begriff des Grundstückes mit dem des BGB übereinstimmt. Die Definition ist nun den Regelungen zur Ortsbestimmung von Dienstleistungen, die in Verbindung mit Grundstücken erbracht werden, zu entnehmen. Hier war schon zuvor zurecht von der zivilrechtlichen Betrachtung abgewichen worden, ohne allerdings die Regelungen zu den Steuerbefreiungen anzupassen.

Konsequenz

Der Begriff des Grundstücks richtet sich nicht nach dem nationalen Zivilrecht, sondern nach den Vorgaben der Mehrwertsteuersystemrichtlinie (MwStSystRL). Einfacher wird es hierdurch für den Rechtsanwender nicht. Allerdings ist die Unterscheidung von erheblicher Bedeutung. Zum einen im Hinblick auf eine mögliche Steuerbefreiung bei Vermietung bzw. Verkauf, zum anderen hinsichtlich der Klärung, ob Dienstleistungen in Verbindung mit einem Grundstück erbracht werden, die, im Gegensatz zu anderen Dienstleistungen, dort besteuert werden, wo das Grundstück liegt.

15 Nutzung einer spanischen Ferienimmobilie kann steuerpflichtiger Gewinn sein

Kernaussage

Die Nutzung einer spanischen Ferienimmobilie führt dann, wenn das Objekt von einer Kapitalgesellschaft gehalten wird und die Gesellschafter es unentgeltlich nutzen, zum Vorliegen einer verdeckten Gewinnausschüttung, die zumindest nach Maßgabe des alten Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) mit Spanien in Deutschland zu besteuern ist.

Sachverhalt

Im Streitfall ging es um die Nutzung einer auf Mallorca belegenen Ferienimmobilie, die von einer spanischen Sociedad Limitada (SL), vergleichbar einer deutschen GmbH, gehalten wurde. Die Gesellschafter des SL lebten in Deutschland und hatten das Recht, die Immobilie während des ganzen Jahres unentgeltlich zu nutzen. Das Finanzamt vertrat den Standpunkt, dass die unentgeltliche Nutzung zu verdeckten Gewinnausschüttungen der Gesellschaft an ihre Gesellschafter führte.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof (BFH) nahm zunächst einen Typenvergleich der spanischen SL mit deutschen Gesellschaftsformen vor und kam dabei zu dem Ergebnis, dass es sich um eine Kapitalgesellschaft handelte. Bei Kapitalgesellschaften führen verhinderte Vermögensmehrungen nach deutschem Steuerrecht zu einer verdeckten Gewinnausschüttung. Dividenden führen nach Abkommensrecht in der Regel zu einer Besteuerung im Staat des Anteilseigners. Dies wäre in diesem Falle Deutschland. Maßgeblich ist für eine solche Wertung aber, ob es sich beim Bezug von Ausschüttungen aus einer SL nach spanischem Steuerrecht wirklich im Dividenden im Sinne des Abkommens handelt. Dies muss die Unterinstanz, das Finanzgericht, noch prüfen, weshalb der BFH den Fall zurückverwiesen hat. Das Finanzgericht muss außerdem prüfen, ob die nicht vereinbarten Nutzungsentgelte – soweit keine Dividenden vorliegen – ggf. als sonstige Einkünfte im Sinne des Doppelbesteuerungsabkommens (Art. 21) zu behandeln sind. Auch in diesem Fall würde eine Besteuerung in Deutschland erfolgen.

Konsequenz

Ferienimmobilien in Spanien werden in der Praxis häufig unter Einschaltung einer Kapitalgesellschaft erworben, um spanische Wertzuwachs- und Erbschaftssteuern zu ersparen, aber auch aus Gründen der Haftungsbeschränkung sowie der Anonymität. Für Fälle bis zum Veranlagungszeitraum 2012 kann dies die vorstehenden nachteiligen Konsequenzen auslösen. Ab 2013 gilt ein neues Doppelbesteuerungsabkommen, nach dem die Besteuerungsrechte für derartige Gewinnausschüttungen Spanien zugewiesen sind.

16 Grundbuch kann bei Erbfall auch ohne Erbschein berichtigt werden

Kernaussage

Die nach einem Erbfall notwendige Grundbuchberichtigung kann ohne Erbschein erfolgen, wenn sich die Erbfolge aus einer dem Grundbuchamt vorliegenden öffentlichen Testamentsurkunde ergibt. Das Grundbuchamt hat die Testamentsurkunde auszulegen und kann nur bei einem weiterhin klärungsbedürften Sachverhalt auf der Vorlage eines – kostenpflichten – Erbscheins bestehen. Dies hat das Oberlandesgericht (OLG) Hamm kürzlich entschieden.

Sachverhalt

Die im Jahr 2012 und 2013 verstorbenen Eheleute aus Freckenhorst hatten 1999 einen notariellen Erbvertrag errichtet, in dem sie sich wechselseitig zu "Alleinerben" und ihre beiden Kinder u. a. zu "Nacherben" mit hälftigem Anteil eingesetzt hatten. Nach ihrem Tode haben ihre Kinder beim Grundbuchamt beantragt, sie aufgrund des Erbvertrages als Eigentümer im Grundbuch des zum Nachlass gehörenden Grundstücks in Freckenhorst einzutragen. Das Grundbuchamt hat daraufhin den Antragstellern aufgegeben, ihre Erbenstellung durch einen Erbschein nachzuweisen, weil diese aufgrund des nicht widerspruchsfreien Wortlautes mit dem Erbvertrag allein nicht hinreichend belegt sei.

Entscheidung

Die dagegen erhobene Beschwerde der Antragsteller hatte Erfolg. Nach Ansicht des OLG hat das Grundbuchamt die beantragte Grundbuchberichtigung zu Unrecht von der Vorlage eines Erbscheins abhängig gemacht. Nach der Grundbuchordnung kann ein in einer öffentlichen Urkunde enthaltenes Testament Grundlage einer Grundbuchberichtigung sein. Das gilt auch dann, wenn das Grundbuchamt die sich aus dem Testament ergebende Erbfolge erst im Wege der Auslegung ermitteln kann. Nur bei Zweifeln tatsächlicher Art, wenn weiterer Sachverhalt aufzuklären ist, kann ein Erbschein verlangt werden. Das war hier nicht der Fall.

Konsequenz

Zwar ließ der Wortlaut des Erbvertrages nicht klar erkennen, ob die Kinder nur Schlusserben nach dem letztversterbenden Elternteil sein sollten. Nach dem Wortlaut war es auch denkbar, dass bereits beim Tod des erstversterbenden Elternteils eine Vor- und Nacherbschaft eintreten sollte, nach der der überlebende Ehegatte Vor-erbe und beide Kinder Nacherben werden sollten, ohne dass damit auch die Erb-

folge nach dem überlebenden Ehegatten geregelt war. In Bezug auf die beantragte Grundbuchberichtigung musste diese Unklarheit aber nicht weiter aufgeklärt werden. Die Auslegung des Erbvertrags, der die Kinder auch als "unsere Erben" bezeichnete, führte zu dem Ergebnis, dass auch bei Annahme einer Vor- und Nacherbfolge nach dem erstversterbenden Elternteil zusätzlich eine Schlusserbeneinsetzung der Kinder nach dem letztversterbenden Elternteil gewollt war. Damit stand in jedem Fall fest, dass beide Kinder (in Erbengemeinschaft) Eigentümer des betroffenen Grundbesitzes geworden waren.

17 Anschaffungsnebenkosten bei unentgeltlichen Erwerb

Kernaussage

Kosten der Erbauseinandersetzung sind nach bisheriger Auffassung des Bundesfinanzministeriums (BMF) und der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) grundsätzlich steuerlich ohne Bedeutung. Die Kosten sind allerdings dann als Anschaffungsnebenkosten anzusehen und können im Wege der Absetzung für Abnutzung (AfA) steuerlich geltend gemacht werden, wenn sie der Überführung der bebauten Grundstücke von der fremden in die eigene Verfügungsmacht dienen und damit die Mieteinnahmen aus den übernommenen Immobilien sichern sollen.

Sachverhalt

Die Klägerin und ihr Bruder waren zu gleichen Teilen Miterben des Nachlasses ihrer verstorbenen Eltern. Im Rahmen der Erbauseinandersetzung erhielt die Klägerin 2 mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke zum Alleineigentum. Ein Gebäude wird von der Klägerin selbst zu 20 % genutzt, im Übrigen sind beide Gebäude vermietet. Sämtliche auf die Gebäude und Gebäudeteile entfallenden Herstellungskosten waren von der Erbengemeinschaft und ihren Rechtsvorgängern mit 2 % jährlich abgeschrieben worden. Die bei der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft entstandenen Grundbuchkosten, Beratungskosten und andere Aufwendungen im Zusammenhang mit den übernommenen vermieten Immobilien hat die Klägerin als nachträgliche Anschaffungskosten geltend gemacht. Das beklagte Finanzamt erkannte dies nicht an. Das Finanzgericht gab der Klage hiergegen statt.

Entscheidung

Der BFH hob das Urteil allerdings auf und wies die Sache an das Finanzgericht zurück. Zwar hat das Finanzgericht im Ergebnis zu Recht die Aufwendungen der Klägerin als Anschaffungsnebenkosten beurteilt, sie aber im Wege der AfA zum Abzug zu Unrecht auch insoweit zugelassen, als sie auf Grund und Boden entfallen. Bei den von der Klägerin aufgewendeten Kosten handelt es sich um Anschaffungsnebenkosten, soweit sie nicht auf die eigengenutzte Wohnung entfallen. Diese Kosten waren Gegenleistung für die Überführung der bebauten Grundstücke von der fremden in die eigene Verfügungsmacht. Sie dienen damit der Verwirklichung des Tatbestandes der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung durch die Klägerin und sind damit im Wege der AfA zum Abzug zu lassen. Dies Ergebnis deckt sich mit der Rechtsprechung zum teilentgeltlichen Erwerb.

Konsequenz

Entstehen Aufwendungen im Zusammenhang mit der Übernahme von Erbanteilen, die zu steuerpflichtigen Einkünften führen, ist stets zu prüfen, ob diese im Rahmen der Einkommensteuer steuermindernd geltend gemacht werden können.

18 Gutachterkosten bei Scheidung als außergewöhnliche Belastungen absetzbar?

Kernaussage

Gutachterkosten für die Wertermittlung einer Immobilie, die im Rahmen des Ehescheidungsverfahrens wegen Auskunftserteilung und Zahlung von Zugewinn anfallen, sind nicht als außergewöhnliche Belastungen abziehbar; es fehlt an der Zwangsläufigkeit, entschied das Finanzgericht Hessen.

Sachverhalt

Die Ex-Ehefrau des Klägers hatte im Rahmen des Ehescheidungsverfahrens wegen Auskunftserteilung und Zahlung von Zugewinn Auskunft über das Endvermögen des Klägers durch Vorlage eines Bestandsverzeichnisses und durch Vorlage der zur Wertermittlung notwendigen Unterlagen verlangt. Daraufhin beauftragte der Kläger einen Sachverständigen, der ein kostenpflichtiges Wertgutachten bezüglich des Grundbesitzes erstellte. Das Finanzamt verweigerte die steuerliche Berücksichtigung der Kosten für das Wertgutachten als außergewöhnliche Belastungen. Der Kläger meinte hingegen, dass er sich den Gutachterkosten aus rechtlichen Gründen nicht habe entziehen können, da die Wertermittlung von seiner damaligen Ehefrau im Scheidungsverfahren per Auskunftsklage eingefordert worden sei.

Entscheidung

Dem folgte das Finanzgericht nicht und wies die Klage ab. Der Kläger sei zur Erstellung des Wertgutachtens nämlich nicht verpflichtet gewesen. Denn das Auskunftsverlangen der Ehefrau sei lediglich auf Vorlage der zur Wertermittlung notwendigen Unterlagen und nicht auf die Vorlage eines Sachverständigengutachtens gerichtet gewesen. Dies entspreche im Übrigen auch der zivilrechtlichen Rechtslage, wonach lediglich die Verpflichtung bestehe, dem anderen Ehegatten über den Bestand seines Endvermögens Auskunft zu erteilen. Auch der über den Auskunftsanspruch hinaus bestehende Wertermittlungsanspruch richte sich nur auf die zuverlässige Ermittlung durch den Auskunftsverpflichteten selbst, erforderlichenfalls durch Einholung von Auskünften oder Einschaltung von Hilfskräften. Ein Sachverständiger müsse insoweit aber nicht beauftragt werden, da der Anspruch auf Wertfeststellung durch einen Sachverständigen im Gesetz nicht vorgesehen sei. So habe auch die Ehefrau die Ermittlung des Immobilienwertes durch einen Sachverständigen im Auskunftsverlangen lediglich als sinnvoll und damit nicht als zwingend erachtet. Das Gutachten sei vom Kläger damit in eigener Verantwortung und nicht zwangsläufig in Auftrag gegeben worden. Folgerichtig habe auch das Familiengericht die Gutachterkosten im Kostenfestsetzungsverfahren nicht als erstattungsfähig angesehen.

Konsequenz

Etwas anderes ergebe sich nach Ansicht des Finanzgerichts auch nicht aus der aktuellen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH). Der BFH hat hier seine bisherige Rechtsprechung zur Berücksichtigung von Kosten eines Zivilprozesses aufgegeben und stellt nunmehr darauf ab, dass sich der Steuerpflichtige nicht mutwillig oder leichtfertig auf den Prozess eingelassen hat. Diese neue Rechtsprechung des BFH ist wohl dahingehend zu verstehen, dass lediglich Zivilprozesskosten im engeren Sinne, d. h. lediglich Gerichtskosten (Gebühren und Auslagen) und außergerichtliche Kosten (Vergütungsansprüche eines eigenen Prozessbevollmächtigten sowie der Kostenerstattungsanspruch des Gegners) abzugsfähig sind. Hierzu gehören aber nicht die Aufwendungen für ein Wertgutachten, das, wie im Streitfall, in eigener Verantwortung in Auftrag gegeben wurde.

19 Grundstücksschenkung an Kind mit späterer Weiterschenkung an Schwiegerkind

Kernfrage

Schenken Eltern ihrem Kind einen Vermögensgegenstand und schenkt das Kind diesen Vermögensgegenstand unmittelbar (teilweise) an einen Dritten, z. B. seinen Ehegatten, weiter, dann tendiert die Finanzverwaltung dazu, eine Schenkung der Eltern an den Dritten anzunehmen. Begründung ist, dass es sich um eine Kettenschenkung handeln soll, in der die erste Übertragung auf das Kind nur deshalb erfolgt, um den ungünstigen Freibetrag bzw. Steuersatz zu vermeiden, der bestünde, wenn die Eltern unmittelbar an den Dritten geschenkt hätten. Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte nunmehr zu entscheiden, welche Kriterien für die Annahme einer solchen Kettenschenkung erfüllt sein müssen.

Sachverhalt

Die Mutter hatte Ihrem Sohn eine Eigentumswohnung geschenkt. Als Gegenleistung waren ein Wohnrecht der Mutter und eine Pflegeverpflichtung vereinbart. Rückübertragungsrechte hatte die Mutter nicht. Darüber hinaus musste sich der Sohn den Wert des Erwerbs in voller Höhe auf seine Pflichtteilsansprüche nach der Mutter anrechnen lassen. Der Sohn schenkte im Anschluss an die Schenkung der Mutter die Hälfte der Eigentumswohnung in einem gesonderten Vertrag seiner Ehefrau, die in sämtliche Verpflichtungen (hälftig) eintrat. Das Finanzamt sah hierin eine Kettenschenkung der Mutter an die Schwiegertochter und setzte Schenkungsteuer fest.

Entscheidung

Der BFH gab der gegen den Schenkungsteuerbescheid klagenden Ehefrau Recht. Für die eine Kettenschenkung rechtfertigende Weitergabeverpflichtung reiche es nicht aus, wenn der erste Schenker wisse, dass es zu einer zweiten Schenkung komme. Vielmehr müsse die Weitergabepflicht bestehen bzw. die zweite Schenkung erfolgen, bevor die erste Schenkung ausgeführt werde. Im Übrigen sprach gegen eine Kettenschenkung, dass Eltern bei vorweggenommenen Erbfolgeregelungen die Schweigerkinder nicht bedenken wollen. Darüber hinaus musste sich das Kind den vollen Erwerb auf seine Pflichtteilsansprüche anrechnen lassen.

Konsequenz

Mit seiner Entscheidung schafft der BFH Klarheit im Bereich der Kettenschenkung. Nur dann, wenn die Weitergabeverpflichtung bzw. die zweite Schenkung

 Aktuelle Hinweise für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater ■ ■

vor Ausführung der ersten Schenkung nachweislich feststand, soll eine Kettenschenkung angenommen werden können.

20 Grunderwerbssteuer: Wann liegt ein einheitlicher Erwerbsvorgang vor?

Kernaussage

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung sind die einem Grundstückserwerb nachfolgenden Bauleistungen in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer für den Erwerb des Grundstückes mit einzubeziehen, wenn ein Zusammenhang zwischen dem Veräußerer des Grundstücks und dem Bauunternehmer besteht. Das abgestimmte Verhalten auf der Veräußererseite muss für den Erwerber nicht zwingend erkennbar sein.

Sachverhalt

Der Kläger erwarb im März 2005 von der Bank ein unbebautes Grundstück. Das Geschäft wurde von einer Immobiliengesellschaft vermittelt, deren Gesellschafter mehrere Banken, u. a. die Verkäuferin, sind. Im April 2005 schloss der Kläger mit einer GmbH einen Vertrag über die Errichtung einer Doppelhaushälfte auf seinem Grundstück. Spätere Ermittlungen des beklagten Finanzamts ergaben, dass die Immobiliengesellschaft und die GmbH für das Objekt des Klägers einen Immobilienvermittlungsvertrag abgeschlossen haben. Für die Vermittlung des Grundstücks berechnete die Immobiliengesellschaft der GmbH eine Provision die mit dem Verkauf des Doppelhauses fällig wurde. Das Finanzamt ging somit von einem einheitlichen Erwerbsgegenstand aus und bezog die Bauerrichtungskosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer ein.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof (BFH) hob das stattgebende Urteil des Finanzgerichts auf und verwies die Sache zurück. Ein objektiv sachlicher Zusammenhang zwischen Kauf- und Bauvertrag liegt vor, wenn die Veräußererseite das Angebot zur Bebauung des Grundstücks bis zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages abgibt und der Erwerber das Angebot später unverändert oder mit geringen Abweichungen annimmt. Treten auf der Veräußererseite mehrere Personen als Vertragspartner auf, liegt ein einheitlicher, auf den Erwerb des bebauten Grundstücks gerichteter Erwerbsvorgang vor, wenn die Veräußererseite durch ihr abgestimmtes Verhalten auf den Abschluss des Kauf- und Bauvertrages hinwirkt. Das Zusammenwirken muss für den Erwerber nicht objektiv erkennbar sein.

Konsequenz

Nach dem Urteil des BFH muss ein Erwerber stets damit rechnen, wenn er ein unbebautes Grundstück kauft und in einem zeitlich engen Zusammenhang mit einem Bauträger den Hausbau vereinbart, dass Grunderwerbsteuer auch auf die Kosten des Hausbaus zu zahlen ist.

21 Zur so genannten Verwertungsbefugnis an Grundstücken

Kernaussage

Nach dem Grunderwerbsteuergesetz unterliegen der Grunderwerbsteuer auch solche Vorgänge, die es dem Erwerber ermöglichen, sich den Wert des Grundstücks für eigene Rechnung nutzbar zu machen. Einwirkungsmöglichkeiten eines Gesellschafters reichen dafür jedoch nicht aus.

Sachverhalt

Die Klägerin ist eine kurz nach dem ersten Weltkrieg zwecks Errichtung und Verwaltung von Wohnungen für Bergleute gegründete Gesellschaft. Das durch Zuschläge auf den Kohlepreis geschaffene Vermögen der Gesellschaft (sog. Bergmannssiedlungsvermögen) war Eigentum des Reiches, wurde jedoch später auf die früheren Gesellschafter der Klägerin zurückübertragen. Die Gesellschaft erwarb und veräußerte Grundstücke und wurde als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen. Zwischen der Gesellschaft und dem Bund bestand seit Jahrzehnten Uneinigkeit, ob und in welchem Umfang das Bergmannssiedlungsvermögen Eigentum des Bundes sei. Der Bund vertrat die Auffassung, dass die Gesellschaft das Vermögen lediglich treuhänderisch für ihn halte. Die Gesellschaft ging von eigenem Vermögen aus. Mit Vertrag vom 14.6.2007 vereinbarten die Parteien, dass der Bund gegen eine Abfindung auf etwaige Herausgabeansprüche verzichtet. Hierauf erließ das Finanzamt einen nach der Abfindung bemessenen Grunderwerbsteuerbescheid. Vor dem Finanzgericht klagte die Gesellschaft hiergegen mit Erfolg. Auch der Bundesfinanzhof (BFH) gab ihr Recht.

Entscheidung

Nach dem Grunderwerbsteuergesetz unterliegen der Grunderwerbsteuer auch solche Rechtsvorgänge, die (vom Wechsel des Eigentums abgesehen) den dort beschriebenen Erwerbsvorgängen so nahe kommen, dass sie es dem Erwerber ermöglichen,

sich den Wert des Grundstücks für eigene Rechnung nutzbar zu machen. Hierfür reichen Einwirkungsmöglichkeiten auf Gesellschafterebene indes nicht aus. Daneben wurde auch durch den Vergleich keine Verwertungsbefugnis der Klägerin begründet. Hierfür hätte zunächst ein Treuhandverhältnis bestehen müssen, welches dann aufgelöst worden wäre. Vorliegend ergab sich dieses behauptete Treuhandverhältnis jedoch weder aus dem Bergmannssiedlungsgesetz noch aus dem Gesellschaftsvertrag der Klägerin.

Konsequenz

Auch wenn die Entscheidung einen eher abseitigen, historisch bedingten Aufhänger hatte, so ist doch von Bedeutung, dass durch den Verzicht auf einen treuhänderischen Herausgabeanspruch Grunderwerbsteuer anfallen kann.

22 Zur Feststellung des Grundbesitzwertes für Schenkungssteuerzwecke

Kernaussage

Das Lagefinanzamt ist für die Feststellung des Grundbesitzwerts zuständig und dies nur auf Anfrage des Erbschaftsteuerfinanzamtes hin. Dieses entscheidet mithin, ob ein Feststellungsbescheid zu erlassen ist.

Sachverhalt

Streitig ist, ob Aussetzung der Vollziehung zu gewähren ist. Die Bewertungsstelle des Lagefinanzamts stellte den Grundbesitzwert für eine wirtschaftliche Einheit aufgrund einer Anfrage der Betriebsprüfungsstelle des Finanzamts fest. Die Betriebsprüfungsstelle wurde durch das für die Erbschaft- und Schenkungsteuer zuständige weitere Finanzamt beauftragt. Dieser Prüfungsauftrag beinhaltet die Befugnis zur Erteilung von Prüfungsanordnungen. Aus diesem Grunde ist das Lagefinanzamt der Auffassung, dass die Betriebsprüfungsstelle wegen der vorliegenden Auftragsprüfung berechtigt sei, eine Anfrage zur Feststellung von Grundbesitzwerten an die Bewertungsstelle zu richten.

Entscheidung

Die Aussetzung der Vollziehung ist anzuordnen, da vorliegend ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit des angefochtenen Steuerbescheids bestehen. Die Grundbesitzwerte sind gesondert festzustellen, wenn die Werte für die Erbschaftsteuer oder eine andere Feststellung von Bedeutung sind. Für das Lage- bzw. Feststellungsfinanzamt ist die Wertfeststellung nur dann erforderlich, wenn ein Finanzamt um die Feststellung zum Zwecke einer beabsichtigten Steuerfestsetzung nachsucht. Das bedeutet, dass die Entscheidung, ob ein Feststellungsbescheid zu erlassen ist, nicht bei dem Lage- bzw. Feststellungsfinanzamt liegt, sondern bei dem dafür zuständigen Finanzamt, das ist bei Schenkungen das Erbschaftsteuerfinanzamt. Im Streitfall liegt allerdings eine Anfrage der Betriebsprüfungsstelle des unzuständigen Finanzamts vor.

Konsequenz

Die Bedarfswertfeststellungen der Lagefinanzämter entfalten in Bezug auf die Grundbesitzwerte für die Erbschaft- und Schenkungsteuer als Grundlagenbescheide Bindungswirkung. Entsprechend erscheint es als logische Konsequenz, dass die Entscheidung, ob ein Feststellungsbescheid zu erlassen ist, dem Erbschaftsteuerfinanzamt obliegt.

23 Miteigentumsfiktion bei Zwangsvollstreckung aus Erbrecht

Kernfrage

Das Erbrecht eröffnet Ansprüche des erbrechtlichen Anspruchsinhabers gegen den Empfänger einer Schenkung; und zwar dergestalt, dass der Schenkungsempfänger verpflichtet ist, die erbrechtlichen Ansprüche aus dem Geschenk heraus zu bedienen. Insbesondere dann, wenn die Schenkung dazu geführt hat, dass beim Schenkungsempfänger Alleineigentum entstanden ist, stellt sich die Frage, ob der Schenkungsgegenstand, den der Schenkungsempfänger zur Bedienung der erbrechtlichen Ansprüche einsetzen muss, überhaupt noch vorhanden ist. Deutlich wird dies bei Grundstücken, wenn ein Miteigentumsanteil an einen Miteigentümer geschenkt wird. Im Grundbuch werden dann nämlich die Miteigentumsanteile gelöscht und lediglich noch Alleineigentum ausgewiesen. In dieser Konstellation hatte der Bundesgerichthof (BGH) jetzt über die Zulässigkeit von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen zu entscheiden.

Sachverhalt

Ein Pflichtteilsberechtigter hatte gegen einen Schenkungsempfänger ein Urteil erstritten, dass ihm Zahlungsansprüche zusprach. Diese Zahlungsansprüche, die daraus resultierten, dass der Erblasser dem Schenkungsempfänger einen halben Miteigentumsanteil an einem Grundstück geschenkt hatte, wodurch der Schenkungsempfänger Alleineigentümer geworden war, wollte der Pflichtteilsberechtigte

durch Eintragung einer Sicherungshypothek an dem geschenkten halben Miteigentumsanteil sichern. Das Grundbuchamt lehnte die Eintragung der Sicherungshypothek aber deshalb ab, weil der Miteigentumsanteil, dessen Verwertung der Schenkungsempfänger hätte dulden müssen, nicht mehr vorhanden war, nach dem jetzt Alleineigentum bestand.

Entscheidung

Der BGH entschied nun, dass für Zwecke der Zwangsvollstreckung des erbrechtlichen Anspruchsinhabers das Fortbestehen des Miteigentumsanteils, in den die Zwangsvollstreckung zulässig gewesen wäre, wenn er nicht durch Vereinigung "untergegangen" wäre, fingiert wird, um die Zwangsvollstreckung zu ermöglichen. Begründung hierfür sei, dass eine solche Zwangsvollstreckung darauf gerichtet sei, die Zwangsvollstreckung als solche zu dulden.

Konsequenz

Die Konsequenzen der Entscheidung können weitreichend sein, weil die Zwangsvollstreckung in einer vergleichbaren Grundbuch- bzw. Eigentumssituation nicht zwingend aus erbrechtlichen Ansprüchen erfolgen muss. Entscheidend ist, dass der BGH abweichend von der Eigentums- und Grundbuchlage eine dingliche Rechtsposition fingiert.

XXIV. Nachträgliche Herstellungskosten auch bei nicht genutzter Fläche

Kernproblem

Häufig besteht zwischen Steuerpflichtigen und dem Finanzamt Uneinigkeit, ob für bestimmte Baumaßnahmen getätigte Aufwendungen als Herstellungskosten eines Gebäudes oder als (sofort abzugsfähige) Erhaltungsaufwendungen zu behandeln sind. Zu den Herstellungskosten zählen einerseits Aufwendungen, die für die erstmalige Herstellung eines Vermögensgegenstandes anfallen. Andererseits stellen aber auch Kosten, die aufgrund von Erweiterungen oder für eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung entstehen, (nachträgliche) Herstellungskosten dar. Ob eine Erweiterung auch angenommen werden kann, wenn der zusätzlich geschaffene Raum tatsächlich nicht nutzbar ist, war kürzlich Gegenstand eines Verfahrens.

Sachverhalt

Im Streitfall war an einem vermieteten Einfamilienhaus ein undichtes Flachdach durch ein Satteldach ersetzt worden. In diesem Zusammenhang wurde auch ein Kniestock von 1,3 m Höhe errichtet. Das (weder verputzte noch ausgebaute) Dachgeschoss konnte nur durch eine Zugleiter in der Garage erreicht werden, zudem war aufgrund von Sicherheitsbestimmungen die Nutzung als Wohn- und Aufenthaltsraum untersagt.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof (BFH) teilt die Auffassung der Finanzverwaltung und des Finanzgerichts, wonach allein die Vergrößerung der nutzbaren Fläche zu einer Erweiterung des Gebäudes und damit zu nachträglichen Herstellungskosten führe. Auf die tatsächliche Nutzung komme es dabei ebenso wenig an wie auf den etwa noch erforderlichen finanziellen Aufwand für eine Fertigstellung zu Wohnzwecken.

Konsequenz

Der BFH vertritt eine sehr weitgehende Interpretation des Begriffs der "Herstellungskosten" und nimmt auf Begleitumstände, praktische Zwänge und tatsächliche Nutzungen keinerlei Rücksicht. Ob eine Erweiterung vorliegt, sei demnach allein durch einen Vergleich der nach und vor der Baumaßnahme zur Verfügung stehenden Flächen zu entscheiden. Diese Abgrenzung dürfte auch auf Baumaßnahmen in einem Betriebsvermögen anzuwenden sein, da der BFH sich in der Begründung ausdrücklich mit der handelsrechtlichen Definition von Herstellungskosten auseinander gesetzt hat.

XXV. Einkünfteerzielungsabsicht bei langjährigem Wohnungsleerstand

Kernaussage

Ein besonders lang andauernder, strukturell bedingter Leerstand einer Wohnimmobilie kann – auch nach vorheriger auf Dauer angelegter Vermietung – dazu führen, dass die vom Steuerpflichtigen aufgenommene Einkünfteerzielungsabsicht ohne sein Zutun oder Verschulden wegfällt.

Sachverhalt

Der Kläger erwarb 1997 durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung eine Stadtvilla. Zuvor war der Kläger nach Erbgang Miteigentümer der 1928 erbauten Villa gewesen. Von 1949 bis 1992 war die Villa vermietet; seitdem steht sie leer. Bislang gelang es nicht, das Gebäude mit einer Wohnfläche von 156 qm zu vermieten. Die Stadtvilla bedarf einer grundlegenden Sanierung, die unter Berücksichtigung des hohen Leerstands und der zu erwartenden Mieteinnahmen als unwirtschaftlich einzustufen ist. Dem vom Kläger im Streitjahr 2010 geltend gemachten Werbungskostenüberschuss in Höhe von 2.925 EUR versagte das Finanzamt die Anerkennung. Hiergegen klagte der Kläger vor dem Finanzgericht ohne Erfolg.

Entscheidung

Auch der Bundesfinanzhof (BFH) teilte die Ansicht des Finanzamts. Zu Recht habe die Finanzverwaltung den Werbungskostenüberschuss nicht berücksichtigt. Es mangelte an der Einkünfteerzielungsabsicht. Aufwendungen sind für eine Wohnung, die nach vorheriger auf Dauer angelegter Vermietung leer steht, auch für die Zeit des Leerstands abziehbar, solange der Steuerpflichtige den ursprünglichen Entschluss zur Einkünfteerzielung nicht endgültig aufgegeben hat. Unbeschadet davon kann ein besonders lang andauernder Leerstand dazu führen, dass eine vom Steuerpflichtigen aufgenommenen Einkünfteerzielungsabsicht ohne sein Zutun oder Verschulden wegfällt. Hiervon ist aber nur dann im Einzelfall auszugehen, wenn absehbar ist, dass das maßgebliche Objekt wegen fehlender oder nur unwirtschaftlich herbeizuführender Marktgängigkeit oder aufgrund anderweitiger struktureller Vermietungshindernisse in absehbarer Zeit nicht vermietbar ist. Dies war hier der Fall, da die Villa seit fast 20 Jahren leer stand, grundsanierungsbedürftig ist und die Hälfte des zur Vermietung angebotenen Wohnraums in der Stadt unvermietet ist.

Konsequenz

Das Urteil liegt auf einer Linie mit den vorangegangenen Entscheidungen zum Wohnungsleerstand. Wenn einem Vermieter über einen längeren Zeitraum die Vermietung nicht gelingt, muss er seine Vermietungsbemühungen nachweisbar intensivieren. Hier sprach jedoch das Scheitern der Vermietung seit fast 20 Jahren für sich.

24 Steuermäßigung bei Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen

Kernproblem

Die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird mit einer Steuerermäßigung auf die Einkommensteuer von bis zu 20 % der Aufwendungen für Arbeitskosten, höchstens aber 1.200 EUR begünstigt. Voraussetzung ist, dass die Arbeiten in einem inländischen Haushalt des Steuerpflichtigen erbracht werden. Was alles zum Haushalt gehört, ist oft streitbefangen.

Sachverhalt

Für eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitung seines privat genutzten Wohnhauses mittels einer Kamera wurde der Abzug der Personalkosten als steuerermäßigende Handwerkerleistung begehrt. Aus Sicht des Steuerpflichtigen zählen dazu auch Kontrollmaßnahmen zur Erhaltung der Immobilie, unabhängig davon, ob es sich um Arbeiten im oder am Haus handelt.

Entscheidung

Die Finanzrichter erkennen die Personalaufwendungen als steuerermäßigende Handwerkerleistungen an. Die Kamerauntersuchung wurde zum Zwecke des Dichtheitsnachweises angeordnet. Dabei handelt es sich um eine Maßnahme, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Verpflichtung steht, die Abwasserleitung instand zu halten.

Konsequenz

Das Urteil ist aus Sicht der Steuerpflichtigen zu begrüßen. Diese sollten vergleichbare Aufwendungen in ihren Steuererklärungen entsprechend ansetzen. Das letzte Wort wird aber wiederum der Bundesfinanzhof (BFH) haben.

25 Ist die Begrenzung der AfA für häusliche Arbeitszimmer verfassungsgemäß?

Kernproblem

Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer unterliegen grundsätzlich einem steuerlichen Abzugsverbot. Ein eingeschränkter Abzug von bis zu 1.250 EUR gilt nur, wenn für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Ein uneingeschränkter Abzug aller Kosten verbleibt in Ausnahmefällen nur bei solchen Steuerpflichtigen, die den (qualitativen) Mittelpunkt ihrer Betätigung im Arbeitszimmer haben.

Sachverhalt

Eine Lehrerin begehrte den unbegrenzten steuerlichen Abzug für ihr häusliches Arbeitszimmer, da ihr in der Schule kein eigener Arbeitsplatz zur Verfügung stehe. Darüber hinaus liege kein häusliches, sondern ein außerhäusliches Arbeitszimmer vor, da sich das Arbeitszimmer und die übrigen Teile der Wohnung auf unterschiedlichen Etagen befänden. Weiterhin sei die Begrenzung des steuerlichen Abzugs verfassungswidrig.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof (BFH) beurteilte auch diese Fallgestaltung als häusliches Arbeitszimmer und schränkte den Betriebsausgabenabzug ein. Entscheidendes Merkmal bleibt die Einbindung des Arbeitsraums in die häusliche Sphäre, d. h. die Zugehörigkeit zur Wohnung. Eine Durchbrechung des in-

neren Zusammenhangs setze regelmäßig voraus, dass das Arbeitszimmer über eine der Allgemeinheit zugänglichen und auch von anderen Personen genutzte Verkehrsfläche zu erreichen sei. Des Weiteren wies der BFH verfassungsrechtliche Bedenken gegen den begrenzten Werbungskostenabzug

zurück. Eine grob pauschalierende Höchstgrenze sei verfassungsrechtlich zulässig.

Konsequenz

Um einen unbegrenzten Werbungskostenabzug zu erreichen, sind einige Hürden zu beachten. Bei Lehrern wird es aber regelmäßig nicht möglich sein, die Einbindung in die häusliche Sphäre durch (dauerhaften) Publikumsverkehr oder die Beschäftigung von nicht familienangehörigen Teilzeitkräften aufzuheben.

26 Mittelbare Änderung im Gesellschafterbestand einer grundbesitzenden Personengesellschaft

Kernaussage

Das Grunderwerbsteuergesetz erfasst auch die Änderung des Gesellschafterbestandes bei grundstücksbesitzenden Personengesellschaften, wenn innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren ein Übergang von mindestens 95 % der Anteile am Gesellschaftsvermögen stattfindet. Bei der Prüfung, ob eine mittelbare Änderung des Gesellschafterbestands vorliegt, sind Kapital- und Personengesellschaften gleichermaßen als transparent zu betrachten.

Sachverhalt

Die Klägerin ist eine grundstücksbesitzende GmbH & Co. KG. Die persönlich haftende Gesellschafterin ist mit 6 % an dem Gesellschaftsvermögen beteiligt. Ihre alleinige Gesellschafterin war zunächst eine Aktiengesellschaft, die im Jahr 2005 ihre Beteiligung jeweils zur Hälfte auf ihre 100 %ige Tochter-GmbH und auf eine Anstalt des öffentlichen Rechts übertrug. Die einzige Kommanditistin übertrug im Jahr 2006 ihre Beteiligung an der Klägerin auf eine weitere GmbH. Das beklagte Finanzamt stellte einen Gesellschafterwechsel fest, der Grunderwerbsteuer auslöse. Die hiergegen gerichtete Klage blieb vor dem Finanzgericht erfolglos. Das Bundesministerium für Finanzen (BMF) ist dem Revisionsverfahren beim Bundesfinanzhof (BFH) beigetreten. Nach Auffassung des BMF sind bei einer mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestandes Personen- und Kapitalgesellschaft hinsichtlich der Durchrechnung unterschiedlich zu behandeln.

Entscheidung

Der BFH gab der Klage statt. Die mittelbare Änderung des Gesellschafterbestandes einer grundbesitzenden Personengesellschaft ist anders als die unmittelbare Änderung ausschließlich nach wirtschaftlichen Maßstäben zu beurteilen. Kapital- und Personengesellschaften sind hierbei gleichermaßen als transparent zu betrachten und gleich zu behandeln. Für die Differenzierung der Finanzverwaltung gibt das Gesetz keine Rechtsgrundlage. Somit ist bei Prüfung einer mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestands auf allen Beteiligungsebenen gleichermaßen durchzuschauen, ob sich der Gesellschafterbestand wirtschaftlich im Ergebnis vollständig ändert. Denn nur dies lässt die beteiligten Personen- oder Kapitalgesellschaft fiktiv zu einer neuen Gesellschafterin werden. Vorliegend ist die AG weiterhin über die Tochtergesellschaft mittelbar an der Klägerin beteiligt geblieben.

Konsequenz

Mit dem vorliegenden Urteil hat der BFH seine Rechtsauffassung geändert. Das Urteil wird im Gestaltungsbereich von mehrstöckigen Beteiligungsverhältnissen an grundstücksbesitzenden Personengesellschaften von entscheidender Bedeutung sein. Abzuwarten bleibt jedoch, wie die Finanzverwaltung auf das Urteil reagieren wird.

Rechtsstand: Dezember 2010

Alle Informationen und Angaben in diesem BranchenBrief haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

Für weitere Fragen zu den vorstehenden Themen steht Ihnen Herr Steuerberater Heiko Brand gerne zur Verfügung.

Heiko Brand, Steuerberater

Paul-Hartmann-Str. 61, 89522 Heidenheim/Brenz

Fon 07321 27719-0 - info@steuerberater-brand.de

www.stb-hdh.de

Wir möchten unseren Mandanten ein zuverlässiger Partner in allen Beratungssituationen sein, sei es bei der Beantwortung von Spezialfragen oder auch bei der Lösung komplexer Probleme.

Unsere Beratungsschwerpunkte liegen in den Bereichen

- ✓ Steuerberatung
- ✓ Firmenumstrukturierungen
- ✓ Sanierungen / Sanierungsgutachten
- ✓ Unternehmens- und Wirtschaftsberatung
- ✓ Coaching für Unternehmer

Sprechen Sie uns an!