



HEIKO BRAND

STEUERBERATER

Certificate in International Accounting



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

Themen dieser Ausgabe

1. Zur Überschusserzielungsabsicht bei Vermietung einer Ferienwohnung
2. Investitionsfrist bei Rücklage für Ersatzbeschaffung
3. Steuerneutrale Einbringung bei vorheriger Veräußerung wesentlicher Betriebsgrundlagen
4. Neue Regeln zum Vorsteuerabzug erst ab 2013?
5. Bauleistungen, Umkehr der Steuerschuldnerschaft und Umsatzsteuer
6. Einheitlicher Vertrag bei Grundstückskauf und Bau einer Doppelhaushälfte
7. Geschäftsveräußerung im Ganzen ohne Grundstücksübertragung?
8. Geschäftsveräußerung im Ganzen und Vorsteuerabzug
9. Einkünfteerzielungsabsicht bei befristeter Vermietung
10. Steuerförderung von Gebäudeaufwendungen im Sanierungsgebiet
11. Überlassung von Tiefgaragenstellplätzen durch Gemeinden
12. Auch bei Wohnung im Leerstand ist Grundsteuer fällig

1

Zur Überschusserzielungsabsicht bei Vermietung einer Ferienwohnung

Kernproblem

Für die Prüfung der Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung und Verpachtung hat der Bundesfinanzhof (BFH) umfangreiche Grundsätze entwickelt. So ist bei einer auf Dauer angelegten Vermietung grundsätzlich davon auszugehen, dass die Absicht besteht, positive Einkünfte zu erwirtschaften. Das gilt selbst bei lang anhaltenden Verlusten. Erscheint jedoch irgendetwas ungewöhnlich, kann das Finanzamt eine Überschussprognose für einen Zeitraum von 30 Jahren verlangen, die häufig negativ endet. Damit wird der Verlust zur "Liebhaberei" und steuerlich nicht abzugsfähig. Bei der Vermietung einer Ferienwohnung bestehen zusätzliche Besonderheiten. Schaltet der Eigentümer zwecks Mietersuche einen Vermittler ein und bemüht sich nicht selbst um die Vermietung, fordert der Bundesfinanzhof dann eine Prognose, wenn sich der Eigentümer eine Selbstnutzung vorbehält. Mit der vom BFH geprägten

Rechtsprechung ist das Niedersächsische Finanzgericht nicht mehr in allen Einzelheiten einverstanden.

Sachverhalt

Nach Die klagenden Ehegatten sind Eigentümer einer Ferienwohnung im Ostseebad Kühlungsborn und hatten bereits über mehrere Jahre Verluste von über 100.000 EUR geltend gemacht. Sie vermieteten die Wohnung über eine Vermittlungsgesellschaft und behielten sich eine 3-wöchige Selbstnutzung vertraglich vor. Das Finanzamt hatte die Verluste zunächst vorläufig anerkannt, aber nachdem eine von den Eheleuten angeforderte 30-jährige Prognoserechnung mit einem Totalverlust endete, wieder rückgängig gemacht. Das Finanzamt sah sich auch in der Rechtsprechung des BFH gestärkt, der bei vorbehaltener Selbstnutzung eine Prognose für geboten hält, selbst wenn sie nur kurzfristig ist. Die Eheleute empfanden das schon deswegen als ungerecht, weil die Wohnung im Jahresdurchschnitt im gleichen Auslastungsgrad vermietet war, wie das in der Stadt Kühlungsborn statistisch belegt war, und zogen vor das Finanzgericht.



Entscheidung

Nach Ansicht des Niedersächsischen Finanzgerichts ist eine Überschusserzielungsabsicht nicht anzuzweifeln, wenn die im übrigen fremdvermietete Ferienwohnung allenfalls 2-3 Wochen im Jahr selbstgenutzt wird und die ortsüblichen Vermietungstage erreicht werden. Nur auf diese Weise könne eine Gleichbehandlung zwischen den Fällen der Vermietung über einen Vermittler und in Eigenregie erreicht werden. Im letztgenannten Fall toleriere der BFH eine Unterschreitung der ortsüblichen Vermietungszeit von 25 % und unterstelle eine über das gesamte Jahr anhaltende Vermietungsabsicht, obwohl sich der Vermieter dabei quasi ganzjährig die Selbstnutzung vorbehalte und keine Überprüfung "fürchten" müsse.

Konsequenz

Das Niedersächsische Finanzgericht ist für seine "Contra-BFH"-Entscheidungen bekannt. Hier hat es den Verlust (mit Ausnahme des Anteils für den Zeitraum der Selbstnutzung) anerkannt. Die Argumente der Urteilsbegründung scheinen aber durchaus geeignet, vor dem BFH gehört zu werden. Die Revision wurde zugelassen.

2

Investitionsfrist bei Rücklage für Ersatzbeschaffung

Kernproblem

Nach den vom Bundesfinanzhof (BFH) entwickelten und von der Finanzverwaltung übernommenen Grundsätzen zur so genannten Rücklage für Ersatzbeschaffung (RfE) kann unter gewissen Voraussetzungen eine Gewinnrealisierung durch Aufdeckung stiller Reserven vermieden werden. Dies dann, wenn ein Wirtschaftsgut aufgrund höherer Gewalt oder infolge oder zur Vermeidung eines behördlichen Eingriffs gegen eine Entschädigung aus dem Betriebsvermögen ausscheidet und alsbald ein funktionsgleiches Ersatzwirtschaftsgut angeschafft wird. Die Bildung der Rücklage bewirkt, dass der durch die Ersatzforderung bzw. Ersatzleistung realisierte Gewinn neutralisiert wird. Ihre Bildung setzt aber voraus, dass die Absicht zur Ersatzbeschaffung besteht; andernfalls bleibt es bei der Gewinnerhöhung. Die Rücklage muss gewinnerhöhend aufgelöst werden, wenn die Absicht der Ersatzbeschaffung aufgegeben wird. Sie ist außerdem aufzulösen, wenn die Reinvestition nicht innerhalb einer bestimmten Frist durchgeführt wird. Nach Auffassung der Finanzverwaltung beträgt die angemessene Reinvestitionsfrist bei Ausscheiden eines Grundstücks oder Gebäudes aus dem Betriebsvermögen i. d. R. 2 Jahre (in Ausnahmefällen auch später bei Vorliegen besonderer Gründe). Dem hat sich der BFH nicht angeschlossen.

Sachverhalt

Die Scheune eines Landwirts wurde durch Brand zerstört. Den gegenüber der Versicherung bestehenden Entschädigungsanspruch aktivierte der Landwirt unter gleichzeitiger Bildung einer Rücklage für Ersatzbeschaffung. Erst 5 Jahre

später, nachdem das Finanzamt mehrmals die Besteuerungsgrundlagen wegen Nichtabgabe der Steuererklärungen geschätzt hatte, wurde mit einer weiteren Schätzung die Rücklage gewinnerhöhend aufgelöst. Der Landwirt legte hiergegen erfolglos Einspruch und Klage ein. Weil auch später keine Reinvestition erfolgte, war klar, dass die Rücklage gewinnerhöhend aufzulösen war. Aber in welchem Jahr?

Entscheidung

Der BFH sah sich zur Weiterentwicklung der von ihm konkretisierten Grundsätze zur Rücklage für Ersatzbeschaffung berufen und hat korrespondierend zu den Investitionsfristen der so genannten "§ 6b-Rücklage" bestimmt, dass die Reinvestition innerhalb von 4 Jahren (bzw. 6 Jahren bei Gebäuden) nach der Bildung der Rücklage auszuführen ist. Bei Fristablauf ist die Rücklage ohne Ausnahme gewinnerhöhend aufzulösen. Dabei kann widerleglich vermutet werden, dass die bei Bildung der Rücklage nachgewiesene Investitionsabsicht bis zum Fristablauf fortbesteht. Andernfalls ist die Rücklage im Zeitpunkt der Aufgabe der Absicht aufzulösen.

Konsequenz

Den Streitfall konnte der BFH nicht abschließend entscheiden und hat ihn zurückverwiesen, weil der Zeitpunkt der Aufgabe der Investitionsabsicht zu untersuchen war. Aus Beratersicht bleibt aber interessant, wie die Verwaltung auf das Urteil reagieren wird. I. d. R. dürften die verlängerten Fristen des BFH weiter reichen. Die Verwaltungsanweisung sieht dagegen bei besonderen Gründen für die Nichtdurchführung der Investition eine nicht weiter bestimmte Verlängerung der Frist vor, die damit im Einzelfall auch länger sein kann.

3

Steuerneutrale Einbringung bei vorheriger Veräußerung wesentlicher Betriebsgrundlagen

Kernproblem

Die Einbringung von Betrieben oder Teilbetrieben in eine Personengesellschaft ist nur dann steuerneutral möglich, wenn alle wesentliche Betriebsgrundlagen (i. d. R. Grundstücke, Maschinen, Patente, etc.) mitübertragen werden. Wird auch nur eine wesentliche Betriebsgrundlage zurückbehalten, sind sämtliche, im übergebenen Betriebsvermögen enthaltenen stillen Reserven aufzudecken und zu besteuern. Soll oder darf eine bestimmte wesentliche Betriebsgrundlage - z. B. aufgrund betriebswirtschaftlicher Überlegungen oder zivilrechtlicher Beschränkungen - nicht auf den neuen Rechtsträger übertragen werden, sehen gängige Gestaltungsmodelle im Vorfeld der geplanten Einbringung eine Veräußerung dieses Wirtschaftsguts auf einen Dritten vor. Ob diese Gestaltung anzuerkennen ist, war nunmehr gerichtlich zu klären.



Sachverhalt

Der Kläger beabsichtigte die Einbringung seines als Einzelunternehmen geführten Betriebs in eine GmbH & Co. KG. Kurze Zeit vor der Einbringung veräußerte er das im Einzelunternehmen genutzte Betriebsgrundstück unter Aufdeckung der stillen Reserven an seine Ehefrau zu einem fremdüblichen Preis. Im Anschluss an eine Außenprüfung vertrat das Finanzamt die Auffassung, dass die Einbringung nicht steuerneutral möglich sei, da nicht alle wesentlichen Betriebsgrundlagen im Zuge des Einbringungsvorgang mitübertragen worden seien. Die hiergegen gerichtete Klage war erfolgreich.

Entscheidung

Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs (BFH) ist bei der Beurteilung, ob ein Wirtschaftsgut eine wesentliche Betriebsgrundlage des durch Einzelrechtsnachfolge eingebrachten Betriebs darstellt, auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Einbringung abzustellen. Da das Grundstück zu diesem Zeitpunkt nicht mehr Betriebsvermögen war, sondern vielmehr bereits wirtschaftlich und zivilrechtlich der Ehefrau zuzurechnen war, konnte es folglich keine wesentliche Betriebsgrundlage des eingebrachten Betriebs (mehr) sein. Da die Veräußerung unter Aufdeckung der stillen Reserven erfolgte und auch auf Dauer angelegt war, sieht der BFH weder einen Gestaltungsmissbrauch noch einen schädlichen Gesamtplan.

Konsequenz

Die Entscheidung ist zu begrüßen, bietet sie dem Steuerpflichtigen im Rahmen seiner Steuerplanung doch ein deutliches Mehr an Rechtssicherheit. Ausdrücklich offen gelassen hat der BFH jedoch die Frage, ob ggf. die vorherige steuerneutrale Überführung von wesentlichen Betriebsgrundlagen in ein anderes Betriebsvermögen einen schädlichen Gesamtplan darstellen könnte. Da die Finanzverwaltung dies nach dem neuen Umwandlungssteuererlass in vergleichbaren Fällen stets prüfen will, ist in der Praxis insoweit Vorsicht angebracht.

4

Neue Regeln zum Vorsteuerabzug erst ab 2013?

Einführung

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hatte mit Schreiben vom 2.1.2012 seine Rechtsauffassung hinsichtlich der Frage, wann Vorsteuerabzug zu gewähren ist, geändert. Das BMF folgte hierbei der jüngsten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH). Demnach ist für den Vorsteuerabzug der unmittelbar hiermit in Verbindung stehende Ausgangsumsatz maßgebend. Mittelbar verfolgte Zwecke sind zunächst ohne Bedeutung. Nur wenn ein unmittelbarer Zusammenhang zu einem Ausgangsumsatz fehlt, ist zu prüfen, ob mittelbar verfolgte Zwecke zum Vorsteuerabzug berechtigen. Folge dieser neuen Prüfungssystematik ist z.

B., dass Kosten in Zusammenhang mit der steuerfreien Veräußerung von Beteiligungen keinen Vorsteuerabzug zulassen, auch wenn das Unternehmen im Übrigen nur Umsätze erbringt, die den Vorsteuerabzug zulassen und der Veräußerungserlös im Unternehmen reinvestiert wird.

Neue Verwaltungsanweisung

Bisher hatte das BMF es nicht beanstandet, wenn bis zum 31.3.2012 der Vorsteuerabzug noch nach der bisherigen Verwaltungsauffassung vorgenommen wird. Nunmehr ist diese Frist bis zum 31.12.2012 verlängert worden.

Konsequenz

Die Neuregelung bietet Vor- und Nachteile. Daher muss jedes Unternehmen abwägen, ob es sich lohnt, in 2012 noch der bisherigen Rechtsauffassung zu folgen. Nachteilig dürfte die Neuregelung tendenziell in Fällen sein, in denen bisher die Umsatzsteuer nach einem allgemeinen Umsatzschlüssel aufgeteilt wurde, d. h. dem Verhältnis der gesamten zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätze zum Gesamtumsatz. Diese Aufteilung beruhte in der Praxis häufig auf der Annahme, dass die entsprechende Eingangsleistung mittelbar dem Unternehmen zugute kommt. Der unmittelbare Zusammenhang mit einem Ausgangsumsatz wurde selten geprüft. Häufig wird in solchen Fällen jedoch ein direkter Zusammenhang zu Umsätzen bestehen, die den Vorsteuerabzug nicht zulassen, so dass dieser zukünftig gänzlich ausgeschlossen ist. Vorteilhaft hat sich der neue Ansatz hingegen z. B. für den Vorsteuerabzug aus Dachsanierungen in Zusammenhang mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen ausgewirkt. Hier ermöglichte erst die geänderte Rechtsauffassung den Unternehmen den Vorsteuerabzug. Wer vor der Wahl steht, muss beachten, dass das BMF den Unternehmen kein Wahlrecht bezogen auf einzelne Eingangsleistungen zugesteht, sondern nur im Hinblick auf sämtliche Eingangsleistungen. "Rosinenpickerei" ist daher nicht möglich. Daneben bestehen noch Sonderregelungen für Kosten, die in Verbindung mit Grundstücken stehen, die ebenfalls zu beachten sind.

5

Bauleistungen, Umkehr der Steuerschuldnerschaft und Umsatzsteuer

Rechtslage

Bauunternehmer, die von Subunternehmern Bauleistungen empfangen, schulden i. d. R. die Umsatzsteuer aus den an sie erbrachten Leistungen (Umkehr der Steuerschuldnerschaft). Die Subunternehmer müssen in diesen Fällen eine Netto-Rechnung ausstellen und auf die Umkehr der Steuerschuldnerschaft hinweisen.

Neue Verwaltungsanweisung

Die Oberfinanzdirektion (OFD) Niedersachsen nimmt in einer aktuellen Verfügung diesbezüglich zu wichtigen Aspekten Stellung. Neben grundlegenden Erläuterungen stellt die OFD für ca. 90 Leistungen rund um den Bau, z. T. mit



weiteren Differenzierungen, dar, ob und ggf. unter welchen Bedingungen es sich um Bauleistungen handelt. Ferner wird u. a. anhand einer Musterrechnung die korrekte Rechnungsstellung erläutert.

Konsequenz

Allein anhand der aufgelisteten Leistungen wird ersichtlich, dass die Regelung in der Praxis an ihre Grenzen stößt. Die betroffenen Unternehmen sollten sich mit der Verfügung auseinandersetzen. Im Zweifel sollten die Leistungsempfänger von der Umkehr der Steuerschuldnerschaft Gebrauch machen, um Steuernachforderungen zu vermeiden.

6

Einheitlicher Vertrag bei Grundstückskauf und Bau einer Doppelhaushälfte

Kernaussage

Wer ein Grundstück mit Haus kauft, zahlt für die gesamten Anschaffungskosten Grunderwerbssteuer. Etwas anderes gilt allerdings, wenn der Käufer nicht weiß, dass er Grundstück und Haus aus einer Hand kauft. Dann fällt Grunderwerbsteuer zwar für das Grundstück, nicht aber für die Bauerrichtungskosten an. Ist ein Zusammenwirken auf der Veräußererseite für den Erwerber indes objektiv erkennbar, ist von einem einheitlichen Vertragswerk auszugehen.

Sachverhalt

Die Beteiligten streiten über die Frage, ob die Kosten für die Errichtung einer Doppelhaushälfte in die Bemessungsgrundlage für die Festsetzung der Grunderwerbsteuer einzubeziehen ist. Der Kläger erwarb im März 2005 ein Grundstück von der Bank. Der Vertrag wurde von der verbundenen Immobilien-GmbH vermittelt. Knapp 2 Wochen später, Anfang April 2005, schloss der Kläger mit einem Bauträger einen Werkvertrag über die Errichtung einer Doppelhaushälfte ab. Das Finanzamt ermittelte, dass die Immobilien-GmbH von dem Bauträger für die Vermittlung des Klägers eine Provision erhielt. Infolgedessen behandelte das Finanzamt den Grundstückskaufvertrag und den Werkvertrag als einheitliches Vertragswerk und unterwarf auch die Bauerrichtungskosten der Grunderwerbsteuer.

Entscheidung

Das Finanzgericht (FG) Düsseldorf gab der Klage gegen die Entscheidung des Finanzamts statt, ließ aber die Revision zum Bundesfinanzhof (BFH) wegen grundsätzlicher Bedeutung der Sache zu. Die Bauerrichtungskosten sind nicht der Grunderwerbsteuer zu unterwerfen, denn der Grundstückskaufvertrag und der Werkvertrag bilden kein einheitliches Vertragswerk. Zwar haben der Bauträger und die Immobilien-GmbH durch ihr abgestimmtes Verhalten auf den Abschluss beider Verträge hingewirkt. Dennoch fehlt es für ein einheitliches Vertragswerk daran, dass das Zusammenwirken auf Veräußererseite für den Erwerber auch objektiv erkennbar ist. Nach der Rechtsprechung

bedarf es bei intensivem Zusammenwirken auf Veräußererseite nur geringer Anzeichen für die objektive Erkennbarkeit. Der enge zeitliche Rahmen zwischen den beiden Vertragsschlüssen ist aber kein ausreichendes Indiz für die Kenntnis des Klägers von den Beziehungen auf Veräußererseite.

Konsequenz

Es bleibt nunmehr abzuwarten, ob der BFH das Merkmal der "objektiven Erkennbarkeit" in gleicher Weise wie das FG Düsseldorf versteht und dementsprechend die Entscheidung bestätigt.

7

Geschäftsveräußerung im Ganzen ohne Grundstücksübertragung?

Kernaussage

Geschäftsveräußerungen im Ganzen sind nicht steuerbar und unterliegen damit nicht der Umsatzsteuer. Ob eine Geschäftsveräußerung im Ganzen vorliegt oder nicht, ist häufig unklar. Die Rechtslage wird durch neue Urteile permanent fortentwickelt.

Sachverhalt

Die Klägerin betrieb ein Einzelhandelsgeschäft für Sportartikel in einem in ihrem Eigentum stehenden Ladenlokal. Im Juni 1996 veräußerte sie den Warenbestand und die Ladeneinrichtung an eine GmbH. Das Ladenlokal vermietete sie auf unbestimmte Zeit an die GmbH. Der Mietvertrag war kurzfristig, d. h. bis zum 3. Werktag eines Quartals zum Ablauf des folgenden Quartals von beiden Seiten kündbar. Die Klägerin behandelte den Verkauf als Geschäftsveräußerung im Ganzen. Dem folgte das Finanzamt nicht. Es sah die Voraussetzungen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen als nicht gegeben an und forderte Umsatzsteuer nach, da die GmbH das Geschäft nach nur ca. 2 Jahren aufgegeben hatte.

Entscheidung

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) und ihm nun nachfolgend der Bundesfinanzhof (BFH) stellen sich gegen die Auffassung der Finanzverwaltung. Demnach ermöglicht ein unbefristeter Mietvertrag, auch wenn er kurzfristig kündbar ist, die Fortführung des Geschäfts, sofern die übertragenen Wirtschaftsgüter dies zulassen. Dass die GmbH das Geschäft 2 Jahre fortführte, ist als Indiz für die Absicht der Erwerberin zu werten, das Geschäft fortzuführen. Eine der Annahme einer Geschäftsveräußerung im Ganzen entgegenstehende Absicht zur Abwicklung des Geschäfts, wie vom Finanzamt unterstellt, lag demnach gerade nicht vor.

Konsequenz

Die Urteile weichen von der bisher vom BFH vertretenen Rechtsauffassung ab bzw. entwickeln diese fort. Zwar hielt der BFH auch schon in der Vergangenheit für die Annahme einer Geschäftsveräußerung im Ganzen die Übertragung



einer Immobilie für nicht zwingend erforderlich. Er forderte jedoch einen auf mindestens 8 Jahre befristeten Mietvertrag. Letzteres ist nun überholt. Unternehmer, die beabsichtigen, ihr Geschäft zu veräußern, müssen sich auf die neue Rechtslage einstellen. Gleiches gilt für die Erwerber. Eine fehlerhafte Einschätzung führt zu Umsatzsteuernachforderungen seitens der Finanzverwaltung.

8

Geschäftsveräußerung im Ganzen und Vorsteuerabzug

Einführung

Der Vorsteuerabzug richtet sich grundsätzlich nach dem Umsatz, dem die entsprechenden Kosten unmittelbar zuzurechnen sind. Berechtigt dieser Umsatz nicht zum Vorsteuerabzug oder ist er der nichtunternehmerischen Sphäre zuzuordnen, so ist ein Vorsteuerabzug nicht zulässig. Was ist aber bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen? Diese ist nicht steuerbar, gehört aber weder zu solchen den Vorsteuerabzug ausschließenden Umsätzen, noch zum nichtunternehmerischen Bereich.

Neue Verwaltungsanweisung

Nach Ansicht der Oberfinanzdirektion (OFD) Frankfurt a. M. kommen Kosten, die in Verbindung mit einer als Geschäftsveräußerung im Ganzen zu qualifizierenden Grundstücksveräußerung stehen, z. B. Makler- und Notarkosten, grundsätzlich für einen Vorsteuerabzug in Betracht. Die Höhe des Vorsteuerabzugs orientiert sich am Umfang der Nutzung des Grundstücks vor der Veräußerung für Zwecke, die den Vorsteuerabzug zulassen bzw. ausschließen.

Konsequenz

Die Auffassung der OFD Frankfurt a. M. dürfte sachgerecht sein. Fraglich ist jedoch, welcher Zeitraum der Ermittlung des Vorsteuerschlüssels zugrunde gelegt werden soll: ein Tag, ein Jahr oder ein längerer Zeitraum vor der Veräußerung? Leider lässt die OFD dies offen, obwohl sich im Zeitablauf, z. B. bei vermieteten Grundstücken, hinsichtlich des Vorsteuerabzugs unterschiedliche Nutzungsverhältnisse ergeben können.

9

Einkünfteerzielungsabsicht bei befristeter Vermietung

Kernproblem

Seit jeher verfolgen Gesetzgebung und Finanzverwaltung ein Prinzip: Gewinne sozialisieren, Verluste privatisieren. Praktische Auswirkungen erfährt dies insbesondere bei der Vermietung von Immobilien: Während Überschüsse stets als steuerpflichtig behandelt werden, betrachtet das Finanzamt Verluste in der Regel skeptisch und verlangt den Nachweis der Absicht, auf Dauer positive Einkünfte zu erzielen. Dabei wird eine innerhalb von 5 Jahren nach der Anschaffung einer Immobilie erfolgte Veräußerung bzw.

Selbstnutzung regelmäßig als Indiz gegen die Einkünfteerzielungsabsicht gewertet. Dies ruft eine Prognoserechnung auf den Plan, die häufig negativ ausfällt und in der Folge den Steuervorteil ausschließt. Aber wie verhält es sich, wenn bereits bei dem Erwerb der Immobilie ein befristeter Mietvertrag mit übernommen werden muss? Das zu klären war Aufgabe des Finanzgerichts Köln.

Sachverhalt

Ein Ärztteehepaar erwarb von der Großmutter der Ehefrau entgeltlich eine Immobilie und trat in den bestehenden Mietvertrag ein. Der Vertrag besaß eine Selbstnutzungs-klausel und war auf 5 Jahre beschränkt; bei Erwerb des Objekts betrug die Laufzeit noch etwa 3 Jahre. Wegen Zahlungsverzugs der Mieter wurde das Objekt schon vorzeitig geräumt und von dem Ehepaar bezogen. Das Finanzamt lehnte die Berücksichtigung der beantragten Vermietungsverluste mit Hinweis auf die geplante Selbstnutzung ab. Hiergegen wandten sich die Eheleute und trugen vor, sie hätten als bloße Rechtsnachfolger keinerlei Einfluss auf die inhaltliche Ausgestaltung des Mietvertrags gehabt. Darüber hinaus habe sich die Selbstnutzung allein durch Zahlungsverzug der Mieter ergeben und sei weder geplant noch vorhersehbar gewesen.

Entscheidung

Die Finanzrichter wiesen die Klage ab. Eine weniger als 5 Jahre laufende Vermietung spreche zunächst gegen eine auf Dauer angelegte Vermietung. Hinzu käme die sachverhaltsspezifische Besonderheit, dass sich die Selbstnutzungsklausel des von der Großmutter abgeschlossenen Mietvertrags ausdrücklich auf "eine der beiden Töchter oder eines der Enkelkinder" bezog. Da weder ein Verzicht hierauf noch eine Weitervermietung erfolgte, habe man sich auch entsprechend der Klausel verhalten. Hierdurch habe das Ehepaar ein weiteres, gegen die dauerhafte Vermietungsabsicht sprechendes Indiz geschaffen, anstatt die Indizwirkung der befristeten Vermietung zu entkräften.

Konsequenz

Befristete Mietverträge können auch dann für eine auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit sprechen, wenn sie in mehrfacher Verlängerungsabsicht abgeschlossen werden. In solchen Fällen müssen jedoch weitere Umstände hinzutreten, die den Verzicht auf eine Überschussprognose rechtfertigen. Ob dies auch das übernommene Mietverhältnis sein kann, muss der Bundesfinanzhof jetzt klären, denn der Streitfall ist dort anhängig geworden.

10

Steuerförderung von Gebäudeaufwendungen im Sanierungsgebiet

Kernproblem

Das Einkommensteuergesetz fördert Aufwendungen an einem Gebäude des Privatvermögens grundsätzlich nur dann, wenn es der Einkünfteerzielung dient, also z. B. vermietet wird. Nach Wegfall der Eigenheimzulage verblieb



11 Überlassung von Tiefgaragenstellplätzen durch Gemeinden

dem selbstnutzenden Häuslebauer nur die Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen, die im eigenen Haushalt erbracht werden. Ausnahmen hiervon bestehen noch bei denkmalgeschützten oder in einem städtischen Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet belegenen Immobilien. Deren Aufwendungen in die förderfähigen Zwecke werden mit immerhin 90 % über 10 Jahre verteilt wie Sonderausgaben abgezogen. Weil die Finanzverwaltung nicht über eigenen Bausachverstand verfügt, sieht das Gesetz ein Bescheinigungsverfahren der Gemeinden vor. Die Behörde stellt hier die Förderfähigkeit und Höhe der gemachten Aufwendungen in einer Bescheinigung fest, die dem Finanzamt als Grundlagenbescheid dient. Doch ist mit dem Besitz der Bescheinigung der Steuervorteil auch tatsächlich bereits gesichert?

Sachverhalt

Eine vierköpfige Familie lebte in einem steuerlich begünstigten Sanierungsgebiet und stellte einen Bauantrag auf "Dachgeschoss-Ausbau und Umbau eines Einfamilienhauses zu einem Zweifamilienhaus mit abgeschlossenem Treppenhaus und Gasheizung". Die Stadt versah ihre Zusage mit baugesetzlichen Auflagen, die auch eingehalten wurden. Die Eltern beantragten in ihrer Einkommensteuererklärung unter Vorlage der städtischen Bescheinigung den Sonderausgabenabzug. Das Finanzamt lehnte den Antrag mit der Begründung ab, dass es sich bei den Aufwendungen um solche für einen nicht begünstigten Neubau handle. Das Gesetz fördere jedoch nur "Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen". Doch gerade diese hatte die Stadt auch bescheinigt. Ob das Finanzamt sich hieran halten musste, entschied das Hessische Finanzgericht (FG).

Entscheidung

Das FG verneinte ebenso wie das Finanzamt die materiellrechtlichen Voraussetzungen für die Steuerbegünstigung der Baumaßnahme, weil eine neue Wohneinheit entstanden sei, und keine Modernisierung an einer bereits bestehenden Wohnung. Nach Auffassung der Richter enthalte die städtische Bescheinigung auch formalrechtlich insoweit keine das Finanzamt bindende Entscheidung. Die von der Gemeindebehörde getroffene verbindliche Feststellung beziehe sich nicht auf die Frage, ob die Wohnung der Kläger eine modernisierte, instandgesetzte bzw. erhaltene Wohnung oder aber einen Neubau im steuerrechtlichen Sinn darstelle.

Konsequenz

Gegen das Urteil wurde bereits Revision beim Bundesfinanzhof (BFH) eingelegt. Der BFH hat jedoch in seiner bisherigen Rechtsprechung die Bindungswirkung auch nur auf die baurechtlichen Verhältnisse bezogen, so dass ein vom FG abweichendes Urteil überraschen würde.

Einführung

Juristische Personen des öffentlichen Rechts (Körperschaften, Anstalten, Stiftungen) werden im Regelfall nicht als Unternehmer behandelt, sofern sie auf öffentlich-rechtlicher Grundlage tätig werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn die Nichtbesteuerung dieser Leistungen größere Wettbewerbsverzerrungen zur Folge hätte.

Sachverhalt

Eine Gemeinde überließ in einer Tiefgarage Stellplätze auf hoheitlicher Grundlage (Bestimmungen der Straßenverkehrsordnung) gegen Entgelt. Das zuständige Finanzamt unterwarf die Einnahmen der Umsatzsteuer, da eine Nichtbesteuerung private Parkhausbetreiber in der Umgebung benachteiligen würde. Hiergegen klagte die Gemeinde und verlor schließlich vor dem Bundesfinanzhof (BFH).

Entscheidung

In Anlehnung an die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH), kommt der BFH zu dem Ergebnis, dass die Überlassung der Stellplätze durch die Gemeinde der Umsatzsteuer unterliegt. Ansonsten, d. h. im Falle der Behandlung der Gemeinde als Nichtunternehmer, wären größere Wettbewerbsverzerrungen die zu befürchtende Folge.

Konsequenz

Hatte der BFH auch schon zuvor ähnlich geurteilt, so weist er jetzt ausdrücklich darauf hin, dass er seine bisherige Rechtsprechung geändert hat. Damit kann jede Tätigkeit der öffentlichen Hand der Umsatzsteuer unterliegen, sofern hierdurch größere Wettbewerbsverzerrungen zu erwarten sind. Die Definition der "größeren Wettbewerbsverzerrung" durch den BFH ist auch für andere hoheitliche Tätigkeiten von Bedeutung. Demnach kommt eine Nichtbesteuerung nur bei unbedeutenden Wettbewerbsverzerrungen in Betracht. Weiterhin ist nicht nur die gegenwärtige Konkurrenz zu betrachten, sondern auch potenzielle Wettbewerber. Maßgeblich ist hierbei die Art der Tätigkeit und nicht die Betrachtung des lokalen Marktes. Im Fall war daher für den BFH entscheidend, dass Parkraum überlassen wurde. Im Hinblick auf die Wettbewerbssituation war es unerheblich, ob es sich um Parkraum in Tiefgaragen, Parkhäusern oder Freiflächen handelte. Ebenso war die Qualifizierung des Parkplatzes nach dem gültigen Straßen- und Wegerecht ohne Bedeutung für die umsatzsteuerliche Behandlung. Das Urteil wird den Kreis der Tätigkeiten der öffentlichen Hand, die der Umsatzsteuer unterliegen, erheblich erweitern. Die Betroffenen sollten daher prüfen, ob für sie Handlungsbedarf besteht.



Auch bei Wohnung im Leerstand ist Grundsteuer fällig

Kernaussage

Der Eigentümer eines Grundstücks bleibt grundsätzlich auch dann grundsteuerpflichtig, wenn er seine Wohnungen nicht vermieten konnte und deshalb keine Einnahmen hatte. Dies entschied jüngst das Gießener Verwaltungsgericht.

Sachverhalt

Der Kläger ist Eigentümer eines bebauten Grundstücks. Er hatte das Gebäude aufwändig in vier gehoben ausgestattete exklusive Eigentumswohnungen umgebaut und diese im Jahr 2007 als Mietwohnungen angeboten. Für 2009 beantragte der Kläger bei der Stadt den Erlass der erhobenen Grundsteuer mit der Begründung, die Wohnungen seien nicht vermietet gewesen und auch nicht selbstgenutzt oder anderen kostenlos überlassen worden. Er selbst habe die Wohnungen ständig im Internet und durch Zeitungsannoncen angeboten. Mehrere Mietinteressenten habe er aus Bonitätsgründen ablehnen müssen; im Übrigen sei der Leerstand strukturell bedingt. Die Stadt lehnte den Antrag des Klägers ab, den anschließenden gerichtlichen Streit über den Erlass von Grundsteuer verlor der Kläger ebenfalls.

Entscheidung

Ob der Leerstand tatsächlich strukturell bedingt war, konnte das Verwaltungsgericht offenlassen, denn jedenfalls hatte der klagende Eigentümer die Ertragsminderung seines Grundstücks für das Jahr 2009 selbst zu vertreten. Er hatte nicht alle zumutbaren Anstrengungen unternommen, um Mieter für die leerstehenden Objekte zu finden. Gerade angesichts der Exklusivität seiner Wohnungen war es ihm zuzumuten, mit der Vermietung - zusätzlich zu der Anzeigenschaltung und dem Internetangebot - auch noch einen Immobilienmakler zu beauftragen. Denn die Beauftragung eines Maklers stellt die effektivste Form der Vermietungsbemühungen für Wohnraum dar. Da der Kläger dies im Streitjahr nicht getan hatte, schuldete er die Grundsteuer in voller Höhe.

Konsequenz

Vermietungsbemühungen, die sich darauf beschränken, Anzeigen in der regionalen Presse zu schalten und ledig-

lich ein Angebot ins Internet einzustellen, reichen nicht aus, um einen Erlass von Grundsteuer zu rechtfertigen. Je schwieriger ein Objekt zu vermieten ist, desto intensiver und nachhaltiger müssen die Vermietungsbemühungen des Eigentümers ausfallen.

Rechtsstand: Oktober 2012

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.steuerberater-brand.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!