



INHALT

1. **In eigener Sache**
2. **Kurzhinweise zur Aufbewahrungspflicht bei Registrierkassen**
3. **Blickpunkt Arbeitszimmer**
4. **Steuerliche Anerkennung der Überlassung einer Mietwohnung an unterhaltsberechtigter Tochter**
5. **Hinweise zur Abgeltungsteuer**
6. **Neues zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung**
7. **Vorsicht bei Übergabe vermieteter Immobilien**
8. **Erbfall oder vorweggenommene Erbfolge und anschließende größere Investitionen in die Immobilie**
9. **Prozesskosten als außergewöhnliche Belastung**
10. **Austausch der Wohnungshaustür und § 35a EStG**
11. **Berichtigungs- oder Anzeigepflicht bei Fehlern des Finanzamts**
12. **Weitere Informationen**

1. In eigener Sache

Ein besonderer Schwerpunkt unserer Arbeit dieses Jahr ist die Anpassung der Buchführungen an die neuen GoBD (Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und Datenzugriff). Wir hatten bereits mehrfach informiert. Die Anpassungen sind für uns wie für Sie leider sehr aufwändig und schwer nachvollziehbar. Im Moment bleibt aber keine Alternative um sicherzustellen, dass künftig Betriebsprüfungen nicht schon rein aufgrund von Formmängeln zu Nachzahlungen führen. Dennoch hoffen wir, dass die Finanzverwaltung diese GoBD bei kommenden Prüfungen nicht als Selbstzweck ansehen, sondern realitätsnah anwenden wird.

In den Medien wird im Moment über "Strafen für Steuerbummler" berichtet. Geplant ist die Einführung eines automatischen Verspätungszuschlages von 25 Euro pro Monat, wenn eine Jahreserklärung (also nicht Lohnsteuer- und Umsatzsteuervoranmeldung) nach dem 28.02. des übernächsten Jahres abgegeben wird. Außerdem soll eine bestimmte Anzahl zufällig ausgewählter Fälle mit 3 Monaten Frist und dann automatischen Verspätungszuschlägen vom Finanzamt vorab angefor-

dert werden können. Die Steuerberaterkammer bemüht sich noch um Entschärfung dieser Vorhaben. Wir berichten wieder, sobald endgültige Fassungen vorliegen.

2. Kurzhinweise zur Aufbewahrungspflicht bei Registrierkassen

a. **Streitpunkt Kassenführung**

Ein häufiger Streitpunkt mit der Finanzverwaltung stellt – hauptsächlich im Bargewerbe – die Kassenprüfung dar. Verstöße gegen die Ordnungsmäßigkeit der Kassenführung – wie z.B. keine zeitnahe Führung, keine Kassensturzfähigkeit, fehlende Unterlagen – ermöglichen der Finanzverwaltung sehr schnell den Einstieg in die Zuschätzung.

b. **Schätzungsmöglichkeit**

Das Finanzamt darf nach der Rechtsprechung die Besteuerungsgrundlagen schätzen, wenn der Steuerpflichtige seinen Buchführungs- oder Aufzeichnungsverpflichtungen nicht, nicht ordnungsgemäß oder nicht vollständig nachkommt und somit die Beweiskraft der Buchführung i.S.d. § 158 Abgabenordnung nicht mehr gilt.

Der Umfang der Schätzungsbefugnis richtet sich u.a. danach, ob die Kassenführung im Mittelpunkt der betrieblichen Tätigkeit steht.

c. **Aufbewahrungspflicht**

Bitte beachten Sie, dass die Erleichterungen zum Verzicht auf die Aufbewahrung von Kassenstreifen bei Einsatz elektronischer Registrierkassen bereits mit Wirkung ab 26.11.2010 aufgehoben wurden.

Es ist daher bei allen Registrierkassen erforderlich,

- Registrierkassenstreifen
- Kassenzettel
- Bons, Z-Bons
- Stornounterlagen
- Retourunterlagen
- Bedienungsanleitungen
- Arbeitsanweisungen usw.

komplett aufzubewahren.

d. **Datenzugriff**

Von dem Ausdruck der Registrierkassenstreifen ist die Aufbewahrungspflicht der elektronischen Daten zu unterscheiden.



Bei den Registrierkassenstreifen handelt es sich um einen Papierausdruck. Hier galten bis Oktober 2010 verschiedene Aufbewahrungserleichterungen.

Die Aufbewahrungserleichterungen gelten und galten aber nicht für die elektronischen Aufzeichnungen. Die Regelungen zur Speicherung und Vorhalten der elektronischen Daten wurden bereits zum 1.1.2002 eingeführt. Die Lesbarkeit der elektronischen Daten und die Zugriffsmöglichkeit darauf muss gewährleistet sein.

Sollten die elektronischen Daten nicht mehr auslesbar sein, so stellt dies einen gravierenden Verstoß gegen die gesetzlichen Pflichten dar.

3. **Blickpunkt Arbeitszimmer**

Es war eines der wenigen Urteile des Bundesfinanzhof (BFH), welche es in jede Tagespresse und die aktuelle Fernsehberichterstattung geschafft hat: Der Große Senat des BFH hat entschieden, dass die Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer nicht aufgeteilt werden können. Wird ein Raum nicht nahezu ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt, ist er kein häusliches Arbeitszimmer. Konsequenz für Steuerpflichtige: Bei den Aufwendungen für ein Arbeitszimmer gilt anders als z.B. bei Reisekosten weiterhin ein strenges Aufteilungs- und Abzugsverbot. D.h. die Aufwendungen können steuerrechtlich nur berücksichtigt werden, wenn das Arbeitszimmer nahezu ausschließlich zur Erzielung von Einkünften genutzt wird.

Etwas untergegangen ist in der Berichterstattung zu diesem Urteil die Frage, welche Voraussetzungen der Steuerpflichtige denn überhaupt erfüllen muss, um die Aufwendung für ein häusliches Arbeitszimmer geltend machen zu können. In den meisten praktischen Fällen, scheidet es nämlich bereits an diesen Voraussetzungen. Wir möchten daher das Urteil des BFH zum Anlass nehmen Ihnen die Grundsätze der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer näher darzustellen.

Was ist ein häusliches Arbeitszimmer?

Der Begriff des häuslichen Arbeitszimmers ist gesetzlich nicht definiert. Der BFH hat hier jedoch im Laufe der Zeit eine Begriffsbestimmung vorgenommen. Danach muss es sich zur Qualifikation als häusliches Arbeitszimmer

- um einen zur Wohnung gehörenden Raum handeln welcher vom übrigen Wohnbereich

abgetrennt sein muss. Diese Räumlichkeiten können sich auch im Keller, Dachgeschoss oder einem Garagenanbau befinden.

- Die Räumlichkeiten müssen vorwiegend der Erledigung gedanklicher, schriftlicher oder verwaltungstechnischer bzw. -organisatorischer Arbeiten dienen und bürotechnisch ausgestattet sein und

Allein an dieser Qualifikation dürften viele Räumlichkeiten bereits scheitern. Insbesondere der Arbeitsplatz in einer offenen Galerie im Eigenheim oder die Arbeits-ecke im Wohn- oder Schlafzimmer scheiden somit von vornherein als häusliches Arbeitszimmer aus.

Hinzu tritt jetzt nach der Entscheidung des Großen Senats des BFH, dass Räumlichkeiten, welche die obigen Anforderungen an ein häusliches Arbeitszimmer erfüllen, darüber hinaus nur (so gut wie) ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt werden dürfen.

***Tipp:** Diese Einschränkungen greifen nur bei einem häuslichen Arbeitszimmer - ein Arbeitszimmer kann allerdings auch außerhalb liegen. Wird z.B. die Einliegerwohnung eines Einfamilienhauses als Arbeitszimmer genutzt, greifen die Beschränkungen grundsätzlich nicht.*

Persönliche Voraussetzungen zum Abzug der Aufwendungen

Als Grundsatz sieht das Gesetz vor, dass Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer nicht abzugsfähig sind. Nur ausnahmsweise soll eine Geltendmachung der mit einem solchen Arbeitszimmer zusammenhängenden Aufwendungen zulässig sein, wenn der Steuerpflichtige selbst noch persönliche Voraussetzungen für einen solchen Abzug erfüllt.

D.h. nur weil sich in der Wohnung auch ein häusliches Büro bzw. Arbeitszimmer befindet heißt das noch lange nicht, dass die damit zusammenhängenden Aufwendungen steuerlich abgezogen werden können!

a. Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung

Befindet sich der Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung eines Steuerpflichtigen in dessen häuslichem Arbeitszimmer, kann dieser die darauf entfallenden Aufwendungen in vollem Umfang steuerlich geltend machen.



Beachten Sie: Hierbei ist nicht auf eine einzelne Betätigung abzustellen, sondern auf die Gesamtheit aller betrieblichen und beruflichen Betätigungen. Dieses Kriterium ist daher regelmäßig bei klassischen Arbeitnehmern nur bei einem Heimarbeits- oder Telearbeitsplatz erfüllt. Der zeitliche Umfang der Nutzung ist jedoch irrelevant. Erzielt z.B. ein Vorruehändler nur noch aktive Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien kann ein häusliches Arbeitszimmer, in welchem dieser die Immobilienverwaltung ausübt, Mittelpunkt seiner gesamten beruflichen Betätigung sein.

b. Kein anderer Arbeitsplatz

Eine weitere Abzugsmöglichkeit eröffnet der Gesetzgeber solchen Steuerpflichtigen, deren Tätigkeitsmittelpunkt zwar nicht im häuslichen Arbeitszimmer liegt, denen aber zur Ausübung ihrer Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Hierunter fällt der „Klassiker“ eines Lehrers - im Regelfall steht diesen kein Arbeitsplatz im Schulgebäude zur Verfügung, sondern lediglich ein gemeinsamer Vorbereitungsraum. Aber auch Außendienstmitarbeiter (egal ob selbstständig tätig oder nicht) fallen regelmäßig unter diese Ausnahmeregelung.

Im Gegensatz zu Steuerpflichtigen, deren Mittelpunkt ihrer gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung im häuslichen Arbeitszimmer liegt, wird der Abzug der auf das Arbeitszimmer entfallenden Aufwendungen auf 1.250 € im Jahr beschränkt.

Beachten Sie: Ein anderer Arbeitsplatz steht nur dann für die berufliche Tätigkeit zur Verfügung, wenn der Steuerpflichtige jederzeit für die dienstlich erforderlichen Büroarbeiten auf einen für ihn nutzbaren büromäßig ausgestatteten Arbeitsplatz zugreifen kann. Dies kann z.B. bei Poolarbeitsplätzen unter Umständen nicht der Fall sein.

Welche Kosten sind abziehbar?

Unter die mit dem Arbeitszimmer im Zusammenhang stehenden Aufwendungen zählen z.B.

- anteilige Miete oder Gebäude-AfA,
- Schuldzinsen für Gebäudeanschaffungs- oder -herstellungskredite,
- Instandhaltungs- und Renovierungsaufwendungen,
- Reinigungskosten sowie

- Aufwendungen für die Ausstattung des Arbeitszimmers (z.B. Fußbodenbelag, Tapeten, Fenstervorhänge und Lampen)

Diese sind, soweit das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet, vollständig und in den Fällen des beschränkten Abzugs in Höhe von 1.250 € pro Jahr abziehbar.

Die anteiligen Kosten (z.B. Miete) sind hierbei nach dem Verhältnis der Fläche des Arbeitszimmers zur gesamten Wohnfläche (einschl. Arbeitszimmer) aufzuteilen.

Beachten Sie: Nicht zu den Aufwendungen des Arbeitszimmers gehören Aufwendungen für Arbeitsmittel (z.B. Schreibtisch, Regale, Computer) - diese unterliegen daher nicht den Abzugsbeschränkungen eines Arbeitszimmers. Voraussetzung ist jedoch, dass auch diese Gegenstände nahezu ausschließlich betrieblich oder beruflich genutzt werden.

Fazit

Zunächst muss die Hürde genommen werden überhaupt in die Abzugsberechtigung für ein Arbeitszimmer zu gelangen. Diese Hürden sind sehr hoch und treffen in der Praxis nur auf wenige Steuerpflichtige zu. Gehört man jedoch zum begünstigten Kreis und erfüllt der genutzte Raum die Voraussetzungen eines häuslichen Arbeitszimmers wird die Frage der tatsächlichen Nutzung entscheidungsrelevant. Ist in diesen Fällen eine private Mitbenutzung des Arbeitszimmers nicht ausgeschlossen, führt dies nach der neuen Grundsatzentscheidung des BFH zur Versagung der Abzugsfähigkeit der entsprechenden Kosten. Gerne beraten wir Sie hierbei zu Fragen einer optimalen Gestaltung rund um das Thema „häusliches Arbeitszimmer“.

4. Hinweise zur Abgeltungsteuer

a. Grundsatz

Seit dem 1.1.2009 hat der Steuerabzug bei Kapitalerträgen abgeltende Wirkung. Dies bedeutet:

Es besteht grundsätzlich keine Pflicht mehr, diese Erträge in der Steuererklärung anzugeben. Die Besteuerung erfolgt mit einem einheitlichen Steuersatz von 25 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und evtl. Kirchensteuer. Die Kapitalertragsteuer wird nur dann erhoben, soweit die Kapitaleinkünfte den Sparer-Pauschbetrag von 801 € für Ledige oder 1.602 € für Verheiratete übersteigen.



b. Angaben in der Einkommensteuer-Erklärung immer wieder erforderlich

Es zeigt sich immer wieder, dass aus verschiedenen Gründen Angaben in der Einkommensteuer-Erklärung zu erfolgen haben. Dies sind z.B.:

- die Freistellungsaufträge wurden nicht zielgerichtet den kontoführenden Kreditinstituten erteilt
- Veräußerung von thesaurierenden ausländischen Fonds
- ausländische Kapitalerträge
- Zinserträge aus Darlehen an Privatpersonen und Unternehmen
- bei kirchensteuerpflichtigen Kapitalerträgen wurde keine Kirchensteuer einbehalten.

c. Freistellungsauftrag

Bei Freistellungsaufträgen ist die Angabe der Steuer-Identifikationsnummer (§ 139b AO) im Freistellungsauftrag erforderlich. Dies dient dazu, dass die Überprüfung der Freistellungsaufträge effizienter im Rahmen des Kontrollmitteilungsverfahrens durchgeführt werden kann.

Bei gemeinsamen Freistellungsaufträgen von Ehepaaren ist auch die Identifikationsnummer des Ehegatten mitzuteilen.

Werden Kapitalerträge bei mehreren Banken erzielt, so ist zu prüfen, ob der Freistellungsauftrag in zutreffender Höhe erteilt bzw. verteilt ist und ob der Sparer-Pauschbetrag voll ausgeschöpft wird.

Sollten z.B. bei einem Kreditinstitut (Bank 1) Kapitalertragsteuern auf Zinseinnahmen anfallen und beim anderen Kreditinstitut (Bank 2) Teile des Freistellungsauftrags verfallen, dann ist eine Änderung der Freistellungsaufträge anzuraten.

d. Kirchensteuer

Die Abgeltungsteuer beinhaltet nicht die Kirchensteuer. Die Kirchensteuer wird zusätzlich zur Abgeltungsteuer (Kapitalertragsteuer) festgesetzt. Dabei stellt die Kirchensteuer auf die Kapitalertragsteuer keine Sonderausgabe dar. Um diesen Nachteil auszugleichen, sieht das Gesetz vor, dass sich bei Kirchensteuerpflicht die Abgeltungsteuer ermäßigt.

Unterliegen die Kapitalerträge dem Kapitalertragsteuerabzug, dann muss die auszahlende Stelle bei kirchensteuerpflichtigen Gläubigern auch den

Kirchensteuerabzug vornehmen. Dadurch ist auch die Besteuerung hinsichtlich der Kirchensteuer abgegolten.

e. Höhe der Kapitalertragsteuer bei Kirchensteuerpflicht

Nachfolgend drei der häufigsten Fälle zur Kapitalertragsteuer.

Sachverhalt	Kirchensteuer in %	Kapitalertragsteuer in %
Keine Kirchensteuerpflicht	0	25,00
Kirchensteuerpflicht mit 8 %	8	24,51
Kirchensteuerpflicht mit 9 %	9	24,45

5. Steuerliche Anerkennung der Überlassung einer Mietwohnung an unterhaltsberechtigte Tochter

Grundsätzlich erkennt das Finanzamt Mietverhältnisse mit Kindern an, soweit die Vereinbarungen fremdüblich ausgestaltet sind und tatsächlich auch durchgeführt werden. Die entsprechenden Mieten sind dann zwar als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung der Eltern zu versteuern, jedoch können im Gegenzug auch Werbungskosten geltend gemacht werden. Gerade bei fremdfinanzierten Objekten oder bei höheren Renovierungskosten kann dies für Steuerpflichtige attraktiv sein.

Das Finanzgericht Düsseldorf hatte über einen Fall zu entscheiden, in dem zwar ein Mietvertrag mit der Tochter abgeschlossen wurde, diese aber tatsächlich keine Miete zahlte, obwohl dies im Mietvertrag so vereinbart war. Die Eltern stellten sich auf den Standpunkt, dass die Miete mit den Unterhaltsverpflichtungen verrechnet worden wäre und das Mietverhältnis daher steuerlich anerkannt werden müsse. Die Düsseldorfer Richter lehnten dieses ab: Wird in einem Mietvertrag ausdrücklich eine unbare Zahlung der Miete durch Überweisung vereinbart, was vorliegend der Fall war, wird dieser nur fremdüblich durchgeführt, wenn auch entsprechende Überweisungen getätigt werden. Daher sei hier von einem Naturalunterhalt in Form der Gestellung von Wohnraum und nicht von einem anzuerkennenden Mietverhältnis auszugehen.



Beachten Sie: Ein Mietverhältnis mit einem unterhaltsberechtigten Kind kann nur dann steuerlich anerkannt werden, wenn bestimmte „Spielregeln“ eingehalten werden. In der Praxis lässt sich die Anerkennung des Mietverhältnisses leicht sicherstellen, wenn die Miete von dem Kind tatsächlich an die Eltern überwiesen wird und umgekehrt die Eltern den Unterhalt an das Kind überweisen. Auch die Verrechnung mit dem Unterhaltsanspruch dürfte ausreichend sein, wenn klare Abreden über den zu zahlenden Unterhalt vorliegen und auch der Mietvertrag die Verrechnung und eben keine Zahlung vorsieht.

6. Neues zu Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

a. Fahrtkosten zu Vermietungsobjekten

In der Praxis wird gerne übersehen, dass die sogenannte Entfernungspauschale, mit der Deckelung der Kosten für Fahrten zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte auf 0,30 € je Entfernungskilometer (einfache Fahrt!) nicht nur für Arbeitnehmer, sondern auch bei den Überschusseinkünften gilt. Der BFH hatte zu entscheiden, wann der Vermieter an einem Vermietungsobjekt eine sogenannte regelmäßige Tätigkeitsstätte begründet und in der Folge auch die Fahrten zu diesen Objekten unter die Entfernungspauschale fallen. Der BFH entschied, dass dies immer dann der Fall ist, wenn der Vermieter - vergleichbar einem Arbeitnehmer - sein Vermietungsobjekt nicht nur gelegentlich, sondern mit einer gewissen Nachhaltigkeit fortdauernd und immer wieder aufsucht. Im zu entscheidenden Fall lag dieses vor, da der Steuerpflichtige mehrere Wohnungen und ein Mehrfamilienhaus sanierte und die hierfür eingerichteten Baustellen 215-mal im Jahr aufsuchte.

Hinweis: Das Urteil erging noch zur alten Rechtslage, ab dem Jahr 2014 greift das neue steuerliche Reisekostenrecht welches eine sogenannte „Erste Tätigkeitsstätte“ für die Anwendung der Entfernungspauschale voraussetzt. Es gilt aber als sehr wahrscheinlich, dass die Urteilsgrundsätze auch für das neue Reisekostenrecht gelten.

In der Praxis sollte sich dieses Problem jedoch im Regelfall nicht stellen. Eine Fahrt zu den Vermietungsobjekten erfolgt hier meistens unregelmäßig zu Kontrollzwecken, bei Mieterwechseln oder zur Ablesung von Zählerständen. In diesen Fällen stellte der BFH ausdrücklich klar dass die Fahrt über 30 € je gefahrenen Kilometer (also Hin- und Rückfahrt) geltend gemacht werden können und die Entfernungspauschale nicht greift.

Beachten Sie: Unterhält der Steuerpflichtige ein außerhalb seiner Wohnung liegendes Büro, von dem aus er die Vermietungsobjekte verwaltet, stellt sich die Frage der Begrenzung der Fahrtkosten zu den Vermietungsobjekten auf die Entfernungspauschale nicht. Denn in diesem Fall sind höchstens die Fahrten zum Büro solche zu einer ersten Tätigkeitsstätte. Fahrten vom Büro zu den Objekten oder von zu Hause direkt zu den Objekten sind dagegen nach gefahrenen Kilometer abzurechnen.

b. Beiträge zu einer Risikolebensversicherung

Der BFH hat zu der Frage Stellung genommen, ob Beiträge zu Risikolebensversicherungen, welche wiederum zur Absicherung eines Finanzierungsdarlehens für ein Mietobjekt an die finanzierende Bank abgetreten waren, als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden können.

Der BFH hat dieses leider verneint und zwar ausdrücklich auch für die Fälle, bei denen die finanzierende Bank den Abschluss einer solchen Risikolebensversicherung zur Voraussetzung der Immobilienfinanzierung macht. Auch wenn unter diesen Umständen ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen den Versicherungsbeiträgen und den aus dem Objekt erzielten Mieteinkünften bestehe, werde dieser Zusammenhang nach Ansicht des BFH durch die private Lebensführung überlagert. Denn vorrangig ermögliche die Versicherung im Todesfall einen schuldenfreien Übergang des Immobilienobjekts auf den Rechtsnachfolger, was dem steuerlich unbeachtlichen Umstand einer Darlehenstilgung im Vermögensbereich des Steuerpflichtigen entspreche.

Hinweis: Damit laufen Beiträge zu einer Risikoversicherung auf den Todesfall steuerlich regelmäßig ins Leere. Zwar sieht das Gesetz hier grundsätzlich einen Abzug der Beiträge als Sonderausgaben vor - aufgrund des geltenden Höchstbetrags, welcher z.B. auch Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherungen umfasst, wirken sich diese Beiträge in den allermeisten Fällen jedoch nicht steuermindernd aus.



7. Vorsicht bei Übergabe vermieteter Immobilien

Die „Übergabe“ von Immobilien suggeriert dem unbedachten Leser, dass stets eine Schenkung des Übergabers an den Übernehmer vorliegt. Das Steuerrecht sieht diesen Vorgang aber differenzierter. Muss der Übernehmer der Immobilie eine – wie auch immer geartete – Gegenleistung z.B. in Form von Abstandszahlungen an den Übergaber, Schuldübernahme, Hinauszahlung an die Geschwister oder auch in Form einer Rente erbringen, führt dies steuerlich auf der Seite des Übernehmers zu Anschaffungskosten und beim Übergaber zu einem Veräußerungsentgelt.

Beim Übergaber kann dies erhebliche negative steuerliche Konsequenzen haben, wenn zwischen dem Erwerb der Immobilie und der Übergabe nicht mehr als 10 Jahre liegen (Berechnungsgrundlage für die Frist sind jeweils die entsprechenden Notarverträge). Es liegt hier – teilweise – ein privates Veräußerungsgeschäft i.S.d. § 23 EStG vor, bei dem u.U. trotz eines Wertverlusts der Immobilie erhebliche Gewinne der Besteuerung zu unterwerfen sind, weil die vorgenommene Abschreibung bei der Berechnung der steuerlichen Einkünfte wieder hinzuzurechnen ist.

8. Erbfall oder vorweggenommene Erbfolge und anschließende größere Investitionen in die Immobilie

In den nächsten Jahren werden sehr viele Immobilien den Eigentümer wechseln, sei es im Wege der echten oder der vorweggenommenen Erbfolge. Vielfach werden diese Immobilien aber in einem reparaturbedürftigen Zustand sein, weil der bisherige Eigentümer wegen Alters oder fehlender finanzieller Mittel auf größere Instandhaltungsmaßnahmen verzichtet hat.

Werden nun im Anschluss an den Eigentumsübergang größere Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, stellt sich die Frage, ob die weitgehend bekannte Regelung des sog. anschaffungsnahen Aufwands auch in diesen Fällen greift. Konkret regelt § 6 Abs. 1 Nr. 1a Einkommensteuergesetz (EStG), dass Aufwendungen für Erhaltungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden, nur im Wege der Abschreibung (also auf 40 bzw. 50 Jahre verteilt) steuerlich geltend gemacht werden können, wenn die Aufwendungen netto – also ohne Umsatzsteuer – mehr als 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes betragen.

Für die Klärung dieser Frage müssen verschiedene Fallkonstellationen unterschieden werden, die nachfolgend dargestellt werden.

a. **Reiner Erbfall**

Geht das Vermögen im Wege der echten Erbfolge über, liegt ein sogenannter voll unentgeltlicher Erwerb vor, der niemals zur Anwendung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG führen kann. Stirbt also z.B. der Vater, hinterlässt seinem einzigen Sohn eine vermietete Immobilie und führt der Sohn nach dem Erbfall entsprechende Erhaltungsmaßnahmen durch – z.B. Erneuerung der Heizung, der Fenster und des Daches – sind diese Aufwendungen stets in vollem Umfang als Erhaltungsaufwand im Jahr der Zahlung abzugsfähig.

b. **Erbfall mit Erbauseinandersetzung**

Eine gänzlich andere Lösung kann sich ergeben, wenn z.B. zwei Erben vorhanden sind, die sich dann auseinandersetzen und die oben dargestellte Renovierung des Hauses erst im Anschluss an die Auseinandersetzung erfolgt. Hier sind wiederum zwei Varianten zu unterscheiden. Solange lediglich die Erbmasse aufgeteilt wird, liegt weiterhin ein voll unentgeltlicher Erwerb vor, mit dem Ergebnis, dass die Erhaltungsaufwendungen in vollem Umfang sofort bei Zahlung abgezogen werden dürfen. Werden hingegen Ausgleichszahlungen mit Vermögen bestritten, das nicht Teil der Erbmasse war, liegt insoweit ein entgeltlicher Vorgang vor.

Beispiel 1:

Der Vater verstirbt und hinterlässt seinen beiden Kindern das vermietete Haus 1 im Wert von 300.000 € und das selbstgenutzte Haus 2 im Wert von 200.000 € und 300.000 € Geldvermögen. Die Kinder teilen das Vermögen wie folgt auf: Der Sohn erhält Haus 1 und 100.000 € Geldvermögen, die Tochter erhält Haus 2 und 200.000 €. Anschließend renoviert der Sohn Haus 1 für 60.000 € + 19 % Umsatzsteuer.

➔ Da lediglich die Erbmasse verteilt wird, liegt ein voll unentgeltlicher Erwerb vor, mit dem Ergebnis, dass der Sohn die Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung voll abziehen kann.



Beispiel 2:

Der Vater hinterlässt lediglich ein einziges vermietetes Haus an seine beiden Kinder. Die Immobilie hat einen Wert von 300.000 € (Anteil Grund u. Boden 40 %). Im Rahmen der Erbauseinandersetzung übernimmt der Sohn das ganze Haus und zahlt seiner Schwester einen Ausgleich von 150.000 €. Im Anschluss daran führt er die o.g. Erhaltungsmaßnahmen durch.

➔ Nunmehr liegt ein teilentgeltlicher Erwerb vor (Erwerb des halben Hauses von der Schwester). Da die auf diese Haushälfte entfallenden Aufwendungen von netto 30.000 € (50 % von 60.000 €) höher sind als 15 % der Gebäudeanschaffungskosten (150.000 € \cdot 40 % = 90.000 € \times 15 % = 13.500 €) sind von den Erhaltungsaufwendungen lediglich 50 % sofort abzugsfähig. Die andere Hälfte ist der Abschreibungsbemessungsgrundlage zuzurechnen.

c. Vorweggenommene Erbfolge ohne Gegenleistung

Wird eine vermietete Immobilie ohne jegliche Gegenleistung übertragen und diese Immobilie anschließend entsprechend renoviert, liegen wie oben unter 1 in vollem Umfange sofort abzugsfähige Werbungskosten vor.

d. Vorweggenommene Erbfolge mit Gegenleistung

Wird eine vermietete Immobilie übertragen und verpflichtet sich der Übernehmer zu irgendwelchen Gegenleistungen (z.B. Hinauszahlung an die Geschwister, Abstandszahlung oder Rente / Leibgeding an den Übergeber, Schuldübernahme) liegt insoweit ebenfalls ein teilentgeltlicher Vorgang vor, der wie bei oben 2 zu einer teilweisen Anwendung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG führt.

Beispiel:

Der Vater übergibt im Wege der vorweggenommenen Erbfolge seinen Sohn eine vermietete Immobilie, die einen aktuellen Verkehrswert von 400.000 € (Anteil Grund u. Boden 40 %) hat. Der Sohn muss die noch auf dem Grundstück lastenden Schulden in Höhe von 100.000 € übernehmen. Weitere Gegenleistungen sind nicht zu erbringen. Anschließend wird die Immobilie für 60.000 € + Umsatzsteuer renoviert.

➔ Es liegt zu 25 % ein entgeltlicher Erwerb vor. Da die anteiligen Erhaltungsaufwendungen von netto 15.000 € (60.000 € \times 25 %) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäude (100.000 € \cdot 40 % = 60.000 € \times 15 % = 9.000 €) übersteigen, dürfen nur 75 % der Erhaltungsaufwendungen sofort abgezogen werden. 25 % der Aufwendungen zählen hingegen zur AfA-Bemessungsgrundlage.

e. Problem Standardhebung

Auch wenn der Steuerpflichtige die Dreijahresfrist abwartet, kann es gleichwohl in derartigen Fällen über die Schiene Standardhebung zu aktivierungspflichtigen Aufwendungen kommen.

Beispiel:

Die Erbmasse besteht ausschließlich aus einem alten Einfamilienhaus (vom Vater 1947 gebaut) mit einem Verkehrswert von 100.000 € (GuB 60.000 €). Der Sohn zahlt die Schwester aus (50.000 €). Er wartet die Dreijahresfrist ab und baut im 4. und 5. Jahr nach der Erbauseinandersetzung statt des vorhandenen einzigen Ofens eine Zentralheizung ein und die einfach verglasten Fenster werden durch Dreifachisoliertglasfenster ersetzt. Außerdem wird die völlig überalterte Elektroinstallation (in jedem Raum nur eine Steckdose, minimale Absicherung) durch eine moderne Elektroinstallation ersetzt. Die Kosten betragen insgesamt 40.000 €. Außerdem wird das Dach für weitere 25.000 € erneuert und gedämmt.

Lösung:

Es liegt ein teilentgeltlicher Erwerb zu 50% vor. Hinsichtlich des unentgeltlichen Erwerbs hat der Sohn aus dem Zustand des Vaters (Neubau 1947 - mittlerer Standard) geerbt. Insoweit liegt keine Standardhebung vor

➔ die halben Kosten für Heizung, Fenster, Strom = 20.000 € können sofort als Erhaltungsaufwendungen abgezogen werden.

Hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils entspricht die Immobilie im Zeitpunkt der Erbauseinandersetzung nur einem einfachen Wohnstandard.

Da in mindestens drei der maßgeblichen vier Bereiche (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster) erhebliche Verbesserungen vorgenommen wurden, führt dies zu einer Hebung des Wohnstandards von sehr einfach auf mittel



und damit zu aktivierungspflichtigen Herstellungskosten.

Die Kosten für die Dacherneuerung können hingegen zu 100% als Erhaltungsaufwendungen abgezogen werden, da sie nicht in einem der maßgeblichen vier Bereiche angefallen sind.

f. Hinweis

Vor Durchführung entsprechender Renovierungsmaßnahmen sollte zur Vermeidung unerwünschter steuerlichen Folgen generell das Gespräch mit uns gesucht werden! Wir beraten Sie gerne.

9. Prozesskosten als außergewöhnliche Belastung

Der BFH hat seine steuerzahlerfreundliche Rechtsprechung aus dem Jahr 2011 zum Abzug von Zivilprozesskosten als außergewöhnliche Belastungen wieder aufgegeben und ist zu den alten, strengen Kriterien zurückgekehrt. Die Kosten eines Zivilprozesses sind damit in Altfällen bis 2012 – genauso wie nach der gesetzlichen Neuregelung ab 2013 – im Allgemeinen keine außergewöhnlichen Belastung, etwas anderes gilt ausnahmsweise nur bei einer existenziellen Bedrohung des Steuerpflichtigen, wenn dieser den Klageweg nicht beschreiten würde. Infolge dieser Rechtsprechungsänderung ergingen in letzter Zeit eine Reihe von Urteilen z.B. zu Prozesskosten im Rahmen der gerichtlichen Geltendmachung von Schmerzensgeldansprüchen, Strafprozesskosten nach einem Verkehrsunfall oder Prozesskosten im Rahmen eines Unterhaltsstreits. In all diesen und ähnlichen Fällen ist daher eine Geltendmachung von Prozesskosten als außergewöhnliche Belastung ausgeschlossen.

Beachten Sie: Nach wie vor nicht geklärt ist, ob und unter welchen Voraussetzungen die im Zusammenhang mit einer Scheidung angefallenen Gerichts- und Rechtsanwaltskosten ab dem Jahr 2013 weiterhin als außergewöhnliche Belastungen abzugsfähig sind. Hierzu sind aktuell mehrere Revisionsverfahren beim BFH anhängig. Es empfiehlt sich, diese Kosten geltend zu machen. Lehnt das Finanzamt den Abzug erwartungsgemäß ab, können sie durch einen Einspruch ihre Rechte wahren. Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie hier gerne!

10. Austausch der Wohnungshaustür und § 35a EStG

Ein Steuerpflichtiger lässt die renovierungsbedürftige Haustüre seiner eigenen Wohnung austauschen. Bisher wurden von Seiten der Finanzverwaltung lediglich die Arbeitskosten vor Ort (Setzen der Türe) als begünstigte Handwerkerleistung anerkannt.

Das Finanzgericht München hat mit Urteil vom 23.2.2015, 7 K 1242/13, entschieden, dass der Austausch der renovierungsbedürftigen Haustür eine begünstigte Renovierungsmaßnahme i.S. des § 35a Abs. 4 EStG darstellt.

Es handelt sich dabei um Leistungen, die in unmittelbarem Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und der zu eigenen Wohnzwecken genutzten Wohnung des Klägers dienen. Danach darf es keine Rolle spielen, ob die Arbeitskosten in der Werkstatt oder in der Wohnung angefallen sind.

Die Entscheidung wird damit begründet, dass der Begriff „im Haushalt“ räumlich-funktionell auszulegen ist.

Von Seiten der Finanzämter wird die Berücksichtigung der Lohnkosten Werkstatt immer wieder mit dem Hinweis abgelehnt, dass die Aufwendungen nicht in einem sondern nur für einen Haushalt erbracht wurden.

Dies widerspricht aber dem Urteil des Finanzgerichts München.

11. Berichtigungs- oder Anzeigepflicht bei Fehlern des Finanzamts

Wird eine fehlerfreie Einkommensteuererklärung abgegeben und das Finanzamt übernimmt Angaben unzutreffend, dann stellt sich die Frage, ob ein Steuerpflichtiger verpflichtet ist, das Finanzamt auf seine Fehler hinzuweisen.

Beispielfall

A erklärt in seiner Einkommensteuererklärung fehlerfrei positive Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von +4.000 Euro. Das Finanzamt erfasst statt dessen negative Einkünfte aus VuV in Höhe von -4.000 Euro.

Bereits mit Urteil vom 4.12.2012, VIII R 50/10, führt der BFH u.a. aus, dass die Annahme einer Steuerhinterziehung durch Unterlassen ausscheidet, weil der Steuerpflichtige nicht verpflichtet ist, Fehler des Finanzamts richtig zu stellen.



Die Vorschrift des § 153 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Abgabenordnung sieht eine Berichtigungspflicht im Anschluss an eine abgegebene Steuererklärung u.a. nur dann vor, wenn diese Erklärung „unrichtig oder unvollständig“ war.

12. Weitergehende Informationen

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um abschließende Informationen die eine Beratung ersetzen können. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.

Gerne beraten wir Sie zu diesen und anderen Themen.

Bitte vereinbaren Sie bei Interesse einen Besprechungstermin.

Wir analysieren individuell Ihre persönliche Situation, zeigen Ihnen Vor- und Nachteile auf und geben Ihnen Gestaltungsempfehlungen.

STEUERBERATER

**CHRISTOPH
JAECKEL**

DIPL.-FINANZWIRT (FH)

PRAGER STR. 14 • 91217 HERSBRUCK

TEL 0 91 51-8 32 60 • FAX 0 91 51-8 3 26 26