



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

Inhalt

1. Gewerberaummiete: Schönheitsreparaturen
2. Beweisverwertungsverbote im Besteuerungsverfahren
3. "In camera"-Verfahren: Kostenentscheidung?
4. AGB bei Gewerberaummiete
5. Vorsteuerabzug: Verweis auf Geschäftsunterlagen in Rechnungen zulässig
6. Neues zu Bauleistungen
7. Schenkung: Anforderungen an den Widerruf wegen groben Undanks
8. Zur Berücksichtigung von Abschreibungen beim Nichteigentümer
9. Zum Wegfall der Einkünfteerzielungsabsicht bei einem sanierungsbedürftigen und teilweise leerstehenden Mehrfamilienhaus
10. Zur Berücksichtigung von Zivilprozesskosten als außergewöhnliche Belastung
11. Neues zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen
12. Grunderwerbsteuerrecht: Einheitlicher Erwerbsgegenstand
13. Neue Frist für SEPA-Überweisung
14. Immobilienfonds: Zur Anrechnung von Steuervorteilen auf den Schadensersatzanspruch eines Anlegers
15. Qualifizierter Mietspiegel: Voraussetzungen
16. Häusliches Arbeitszimmer: Aufteilbarkeit der Kosten (Vorlage an Großen Senat)
17. Kosten eines Verwaltungsrechtsstreits sind absetzbar
18. Vorsteueraufteilung bei Grundstücken: BFH bestätigt Flächenschlüssel
19. Kein grunderwerbsteuerliches Konzernprivileg bei Anteilsbesitz im Privatvermögen
20. Steuerfreie Zuwendung des Familienheims zwischen Eheleuten bei Zweitwohnung?



1 Grundstückskaufverträge: Option zur Umsatzsteuer, aber richtig!

Rechtslage

Mietvertragsklauseln zu Schönheitsreparaturen sind seit jeher sowohl in der Wohnraummiete als auch in der Gewerbemiete umstritten. Dies gilt insbesondere deshalb, weil auf sie das Recht über allgemeine Geschäftsbedingungen angewendet wird. Sie dürfen also insbesondere nicht überraschend oder willkürlich sein. In den letzten Jahren hat sich eine verhältnismäßig klare Linie in der Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen entwickelt, die der Bundesgerichtshof jetzt weiter entwickelt hat.

Sachverhalt

Streitig war folgende Mietvertragsklausel bei einem Gewerbeobjekt: "Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in einem angemessenen Turnus auszuführen. Im Hinblick auf das Gewerbe des Mieters gehen die Parteien davon aus, dass alle 3 Jahre Renovierungsbedürftigkeit eintreten kann. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt in bezugsfertigem Zustand zurück zu geben." Insbesondere stand die Formulierung der Rückgabe in "bezugsfertigem Zustand" in Streit

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof kommt zu dem Ergebnis, dass die Klausel einer rechtlichen Überprüfung standhält und wirksam ist. Da eine konkrete Frist fehle, sei die Klausel in sich nicht unangemessen. Da die Durchführung der Schönheitsreparaturen zudem auch vom Bedarf abhängig gemacht werde, sei sie insoweit nicht zu beanstanden. Auch die Formulierung des "bezugsfertigen Zustands" sei nicht zu beanstanden, weil sie gerade keine vollständige Renovierung, sondern lediglich Rückgabe in einem Zustand fordere, die es dem Vermieter möglich mache, das Mietobjekt nur in einem zum Einzug geeigneten Zustand einem neuen Mieter zur Verfügung zu stellen.

Konsequenz

Die Entscheidung zeigt die Leitlinien für zulässige Schönheitsreparaturklauseln gut auf. Unzulässig sind starre Fristen und Verpflichtungen unabhängig vom Benutzungsgrad. Hinzu kommt, dass wohl auch Klauseln zulässig sind, wenn sie keinen endrenovierten Zustand festschreiben.

2 Beweisverwertungsverbote im Besteuerungsverfahren

Kernaussage

Ein Verwertungsverbot folgt nicht aus einer möglichen Verwirklichung der Geheimnishehlerei durch die Steuerbehörden. Beweismittel, die durch andere, auf rechtswidrige Weise verschaffte Beweismittel mittelbar erlangt wurden, dürfen nur im Fall von qualifizierten grundrechtsrelevanten Verfahrensverstößen oder bei in strafbarer Weise erlangten Erkenntnismitteln nicht verwertet werden.

Sachverhalt

Der Kläger hatte 1998 den überwiegenden Teil seines Forstes verkauft. Der Gesamtkaufpreis wurde mit 4 Mio. DM angegeben. Nach Einleitung eines Steuerstrafverfahrens ergaben sich Anhaltspunkte dafür, dass der Kläger neben dem beurkundeten Kaufpreis noch 800.000 DM in bar erhalten hatte. So beinhaltete ein Vermerk einer Bank anlässlich der Gründung einer Stiftung, die Aussage, dass der Verkauf des Forstbetriebes 4,8 Mio. DM Erlöst hat. Zudem bestätigte der Käufer gegenüber der Steuerfahndung eine Kaufpreiszahlung in dieser Höhe. Das Finanzamt erließ einen geänderten Feststellungsbescheid für 1998 und erhöhte die dem Käufer gegenüber festgesetzte Grunderwerbsteuer. Der Kläger macht ein qualifiziertes materielles Verwertungsverbot geltend und klagte gegen den Steuerbescheid vor dem Finanzgericht (FG).

Entscheidung

Das FG wies die Klage ab. Ein unmittelbares oder mittelbares Verwertungsverbot folgt insbesondere nicht aus einer möglichen Verwirklichung der Geheimnishehlerei. Nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) führt nicht jeglicher Verstoß gegen Form- und Ordnungsvorschriften zwangsläufig zu einem Verwertungsverbot. Tatsachen sind lediglich dann schlechthin und ohne jede Ausnahme unverwertbar, wenn die Ermittlung der Tatsachen einen verfassungsrechtlich geschützten Bereich des Steuerpflichtigen verletzt oder wenn die Tatsachen in strafbarer Weise von der Finanzbehörde erlangt worden sind. Nach diesen Grundsätzen erzeugen Beweisverwertungsverbote grundsätzlich auch keine Fernwirkung. Mangels qualifizierten grundrechtsrelevanten Verfahrensverstößen unterlagen weder der Vermerk der Bank noch die Aussage des Käufers einem Verwertungsverbot. Weil der Ankauf von Daten nicht strafbar wäre, ergab sich auch kein Verwer-



tungsverbot aus einer möglichen behördlichen Straftat.

Konsequenz

Anders als in den USA ist es in Deutschland schwierig, aus Verfahrensfehlern Verwertungsverbote abzuleiten, da in Deutschland Verfahrensfehler nicht das gesamte Verfahren "infizieren". Hier schied ein Verwertungsverbot aus, da allenfalls marginale Verfahrensfehler vorlagen.

3 „In camera“-Verfahren: Kostenentscheidung?

Kernaussage

Das Verfahren nach § 86 Abs. 3 FGO (sogenanntes in camera-Verfahren) ist jedenfalls dann ein unselbständiges Zwischenverfahren ohne eigenständige Kostenentscheidung, wenn der Antrag nach § 86 Abs. 3 FGO erfolglos geblieben und/oder die im Rahmen des § 86 Abs. 3 FGO in Anspruch genommene Behörde Beteiligte auch des Hauptsacheverfahrens ist.

Sachverhalt

Der Antragsteller beantragte in dem seine Geschäftsführerhaftung wegen Umsatzsteuer 2002 und 2003 betreffenden Klageverfahren beim Finanzgericht (FG) durch den Bundesfinanzhof (BFH) festzustellen, dass die Weigerung der Vorlage des vollständigen Berichts zum Umsatzsteuerbetrug aus 2011 durch das beklagte Finanzamt (FA) rechtswidrig war. Dieser Bericht, den das FG nicht angefordert hatte, war ihm zusammen mit anderen Akten versehentlich übermittelt und auf entsprechenden Hinweis des FA zurückgesandt worden. Dies erfolgte zugleich mit dem Hinweis an die Beteiligten, dass der Bericht nicht Bestandteil der Akten sei, die das Gericht der Entscheidungsfindung zugrunde legen würden.

Entscheidung

Der BFH wies den Antrag als unzulässig zurück. Nach § 86 Abs. 1 Finanzgerichtsordnung (FGO) sind Behörden grundsätzlich zur Vorlage von Urkunden und Akten, zur Übermittlung elektronischer Dokumente und zu Auskünften verpflichtet. Nach Abs. 2 der Vorschrift kann die Vorlage von Urkunden oder Akten, die Übermittlung elektronischer Dokumente und die Erteilung von Auskünften verweigert werden, wenn die Vorgänge aus bestimmten Gründen geheim gehalten werden müssen. Nach Abs. 3 der Vorschrift stellt der BFH auf Antrag eines Beteiligten

in den Fällen der Abs. 1 und 2 ohne mündliche Verhandlung durch Beschluss fest, ob die Verweigerung der Vorlage der Urkunden oder Akten, die Übermittlung elektronischer Dokumente oder die Verweigerung der Erteilung von Auskünften rechtmäßig ist. Vorliegend waren jedoch durch das FG gar keine Auskünfte oder Unterlagen angefordert worden. Die Vorschrift ist auch nicht auf Fälle anzuwenden, in denen das FA versehentlich übersandte Unterlagen zurückfordert. Eine Kostenentscheidung erfolgt infolge des Antrags nicht, da es sich um ein unselbständiges Zwischenverfahren handelt, das keiner eigenen Kostenentscheidung bedarf. Diese erfolgt mit der Hauptsache.

Konsequenz

Hinsichtlich der Kostenentscheidung hat sich die Rechtsprechung geändert. Bislang wurde der Zwischenstreit nach § 86 Abs. 3 FGO als selbständiges Nebenverfahren qualifiziert, so dass der Beschluss eine Kostenentscheidung enthalten musste. Dies ist jetzt nicht mehr der Fall.

4 AGB bei Gewerberaummieta

Kernaussage

Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummieta in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf. Die Ausübung dieses Anpassungsrechts unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis.

Sachverhalt

Die Klägerin vermietete im März 2005 noch fertig zu stellende Büroräume und Parkplätze an die Beklagte. Der Vertrag wurde befristet auf die Dauer von 5 Jahren, mit einmaliger Verlängerungsoption um 5 Jahre. § 5 Ziffer 1 des Vertrags bestimmt, dass sich das aus einer Nebenkostenvorauszahlung ergebende Guthaben unverzüglich gegenseitig auszugleichen sei. In diesen Fällen sowie bei einer Erhöhung oder Senkung der Betriebskosten, dürfe seitens der Vermieterin der monatlich zu zahlende Vorschuss entsprechend neu festgesetzt werden. Neben einer doppelten Schriftformklausel enthielt der Vertrag auch eine Schriftformheilungsklausel. Anfang März 2009 kündigte die Beklagte das Mietverhältnis "fristgerecht zum Ablauf des 30.9.2009". Die Klägerin machte mit ihrer Klage u. a. die Restmieten bis ein-



schließlich August 2010 geltend und gewann in den ersten beiden Instanzen. Die Beklagte ging darauf in Revision zum Bundesgerichtshof (BGH).

Entscheidung

Die Revision blieb erfolglos. § 5 des Mietvertrages begegnet keinen rechtlichen Bedenken. Die Ausübung des Anpassungsrechts unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB. Nach dieser Norm gilt ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr nicht schriftlich abgeschlossen wird, als für unbestimmte Zeit abgeschlossen. Da in der Ausübung des Anpassungsrechts kein Verstoß gegen das Schriftformerfordernis vorlag, galt der auf längere Zeit als ein Jahr abgeschlossene Gewerberaummietvertrag ab der Anpassung der Vorauszahlungshöhe nicht als für unbestimmte Zeit abgeschlossen. Das Mietverhältnis wurde deshalb nicht durch Kündigung der Beklagten mit Ablauf des 30.9.2009 beendet. Da der Mietvertrag eine feste Laufzeit hatte, fehlte es an einem ordentlichen Kündigungsrecht. Dem steht auch nicht der Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses entgegen, einem späteren Grundstückserwerber Klarheit über die Bedingungen eines langfristigen Mietvertrags zu verschaffen. Dieser Zweck kann auch in anderen Fallgestaltungen nicht umfassend gewährleistet werden. Dem Schutzbedürfnis eines späteren Grundstückserwerbers ist dadurch Rechnung getragen, dass ihn die Vertragsbestimmung darauf hinweist, dass eine die Vorauszahlungshöhe gegenüber der Vertragsurkunde ändernde Festsetzung erfolgt sein kann.

Konsequenz

Der BGH bestätigt mit seiner Entscheidung seine Rechtsprechung hinsichtlich Sinn und Zweck des Schriftformerfordernisses in § 550 Satz 1 BGB. Es reicht aus, dass der Erwerber durch eine entsprechende Vertragsbestimmung hinreichend gewarnt ist, dass eine von der Vertragsurkunde abweichende Regelung zwischen den Parteien getroffen worden sein kann.

5

Vorsteuerabzug: Verweis auf Geschäftsunterlagen in Rechnung zulässig

Rechtslage

Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist eine ordnungsgemäße Rechnung. In letzter Zeit häufen sich die Fälle, in denen Unternehmen der Vorsteuerabzug versagt wird, weil die Beschreibung der abgerechneten Leistung in der Rechnung unzureichend ist. Ein

neues Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) kann hier aber Abhilfe schaffen.

Sachverhalt

Strittig war der Vorsteuerabzug aus Rechnungen, die in der Leistungsbeschreibung auf die "getroffenen Vereinbarungen" verwies, ohne diese näher zu erläutern. Die Finanzverwaltung und das Finanzgericht in erster Instanz lehnten einen Vorsteuerabzug ab, da die Leistungsbeschreibung keine Identifizierung der erbrachten Leistung ermögliche. Ein Verweis auf die getroffenen Vereinbarungen reiche hierfür schon deshalb nicht aus, da die Vereinbarungen nicht den Rechnungen beigelegt waren.

Entscheidung

Der BFH erteilt der Finanzverwaltung eine klare Absage. Demnach ist es für den Vorsteuerabzug ausreichend, wenn in der Rechnung auf andere Geschäftsunterlagen verwiesen wird, die die Identifizierung der erbrachten Leistung ermöglichen. Bedingung hierfür ist lediglich, dass der Verweis die entsprechenden Geschäftsunterlagen eindeutig bezeichnet; eine Beifügung der Unterlagen zur Rechnung ist hingegen nicht erforderlich.

Konsequenz

Das Urteil des BFH ist nicht nur sachgerecht, sondern auch praxistauglich. Unternehmen, die komplexe Leistungen erbringen, brauchen nunmehr keine umfangreichen, den Rahmen einer normalen Rechnung sprengenden, Leistungsbeschreibungen in die Rechnungen aufzunehmen. Ein einfacher, aber eindeutiger Verweis auf den zugehörigen Vertrag, Auftrag o. ä. reicht aus. Zu beachten ist lediglich, dass die bezeichnete Unterlage sowohl dem Rechnungsaussteller, als auch dem Leistungsempfänger vorliegen muss.

6

Neues zu Bauleistungen

Rechtslage

Bauträger, Generalunternehmer und insbesondere Subunternehmer sind derzeit gefordert, auf die jüngste Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) zu Bauleistungen zu reagieren, auch wenn die finale Stellungnahme des Bundesfinanzministeriums (BMF) hierzu noch aussteht. Zahlreiche Subunternehmer sind von der Insolvenz bedroht, sofern ihnen für die Vergangenheit kein Vertrauensschutz gewährt wird. Doch auch für aktuelle Projekte ergeben sich durch die Rechtsprechung Probleme. Denn es ist



nicht mehr zulässig, dass die Vertragsparteien sich in strittigen Fällen darauf einigen, ob der Subunternehmer eine Bauleistung erbracht hat oder nicht. Konflikte sind hier vorprogrammiert, da die Abgrenzung nicht einfach ist, wie ein anhängiges Verfahren beim BFH zeigt.

Sachverhalt

Das Finanzgericht (FG) Berlin-Brandenburg hat dem BFH u. a. die Frage vorgelegt, ob die Installation einer Betriebsvorrichtung als Bauleistung zu qualifizieren ist. Die Finanzverwaltung vertritt hier den Standpunkt, dass Bauleistungen vorliegen, wenn Einrichtungsgegenstände fest mit dem Bauwerk verbunden, große Maschinenanlagen aufgebaut bzw. Gegenstände aufwendig installiert werden müssen. Das FG hingegen sieht nur dann eine Bauleistung als gegeben an, wenn sich hierdurch eine Veränderung der Substanz des Bauwerkes ergibt. Den Auf- bzw. Einbau einer Betriebsvorrichtung subsumiert das FG nicht hierunter.

Konsequenz

In der Praxis gab es bisher schon regelmäßig Streit darüber, ob die Installation einer Maschine als Bauleistung zu werten ist. Konnten sich die Vertragsparteien früher noch hierüber einigen, so ist dies aufgrund der Rechtsprechung des BFH nicht mehr möglich. Es ist daher erfreulich, dass der BFH insoweit nun für Klarheit sorgen wird. Bis das Urteil ergangen ist, sollten die betroffenen Unternehmen, über entsprechende Umsatzsteuerklauseln vertraglich sicherstellen, dass eine Korrektur der Abrechnungen erfolgen kann, sollte der BFH zu einem anderen Ergebnis kommen, als von den Vertragsparteien angenommen.

7 Schenkung: Anforderungen an den Widerruf wegen groben Undanks

Rechtslage

Schenkungen können, wenn der Beschenkte gegenüber dem Schenker groben Undank an den Tag legt, widerrufen werden. Regelmäßig wird dieser angenommen, wenn der Beschenkte gegenüber dem Schenker eine Straftat ausübt. Ausreichend ist aber, dass objektiv eine Verfehlung mit einer gewissen Schwere und subjektiv eine undankbare Gesinnung des Beschenkten vorliegt. Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr Gelegenheit, die Grenzen des Undanks zu bestimmen.

Sachverhalt

Der Schenker hatte dem Beschenkten eine Immobilie gegen lebenslanges Wohnrecht übertragen. Zugleich war der Beschenkte umfassend bevollmächtigt worden. Nach einer Erkrankung des Schenkers war zunächst eine Kurzzeitpflege und anschließend die Rückkehr in die Immobilie besprochen worden. Anstelle dessen brachte der Beschenkte den Schenker auf der Basis der ihm erteilten Vollmachten dauerhaft in einer Pflegeeinrichtung für Demenzzranke unter. Hiergegen wehrte sich der Schenker unter Zuhilfenahme von Bekannten. Der Beschenkte stieß ein Betreuungsverfahren an und untersagte Dritten jeden Kontakt zum Schenker. Schließlich widerrief der Schenker die Schenkung wegen groben Undanks und verlangte die Immobilie zurück. Die Klage wurde zuletzt durch das Berufungsgericht abgewiesen, weil der Beschenkte aufgrund medizinischer Gutachten davon ausgehen konnte, dass der Schenker geschäftsunfähig gewesen sein könnte.

Entscheidung

Diese Entscheidung wurde vom Bundesgerichtshof verworfen und die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurück verwiesen. Denn das Berufungsgericht hat außer Acht gelassen, dass der Schenker - unabhängig von der Frage seiner Geschäftsfähigkeit - erwarten durfte, dass sein Recht auf personelle Selbstbestimmung durch den Beschenkten (und Bevollmächtigten) respektiert werde. Mit anderen Worten, das Berufungsgericht wird klären müssen, ob es eine ausreichend schwere Verfehlung darstellt, wenn der Beschenkte Betreuungs- und Pflegemaßnahmen im Vorfeld nicht mit dem Schenker bespricht und ob der Beschenkte in schädlicher Gesinnung gehandelt hat.

Konsequenz

Die Entscheidung hat 2 Stoßrichtungen. Zum einen hindert die Geschäftsunfähigkeit des Schenkers die Geltendmachung des Rückforderungsanspruches nicht automatisch. Zum anderen kann es in Abhängigkeit der neuen Entscheidung des Berufungsgerichts dazu kommen, dass die Grenzen groben Undanks in Pflegefragen verhältnismäßig früh einsetzen.

8 Zur Berücksichtigung von Abschreibungen beim Nichteigentümer

Kernproblem

Wenn ein Selbständiger seine berufliche Tätigkeit in der eigenen Immobilie ausübt, werden die betrieblich



genutzten Räume zu notwendigem Betriebsvermögen. Im Fall einer Betriebsaufgabe oder Veräußerung der Immobilie sind die darin enthaltenen stillen Reserven zu versteuern. Um diese steuerlichen Folgen zu vermeiden, wird in der Praxis eine Immobilie häufig durch den Ehegatten des Betriebsinhabers erworben, der diese dann an ihn weitervermietet. Wird das Mietverhältnis steuerlich anerkannt, erzielt der vermietende Ehegatte Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung und kann theoretisch nach Ablauf von 10 Jahren steuerfrei über seine Immobilie verfügen. Wird das Mietverhältnis vom Finanzamt nach einem Fremdvergleich nicht anerkannt, besteht die Gefahr, dass die Kosten als sogenannter Drittaufwand ins Leere laufen.

Sachverhalt

In dem typischen Ausgangsfall hatte die Ehefrau eine Immobilie an ihren Ehemann vermietet, der hierin eine Praxis für Naturheilkunde betrieb. Zins- und Tilgungsleistungen des von der Ehefrau aufgenommen Darlehens wurden von einem gemeinsamen Konto der Ehegatten geleistet, das überwiegend von den Einnahmen aus der selbständigen Tätigkeit finanziert wurde. Das Mietverhältnis wurde steuerlich nicht anerkannt, weil u. a. Nebenkosten nicht abgerechnet wurden und eine vorgesehene Anpassung der vereinbarten Staffelmiete unterblieb. Das Finanzamt verweigerte auch den Abzug von Abschreibungen und Finanzierungskosten beim Ehemann, weil die Ehegatten den Aufwand gemeinsam getragen hätten und dann die Zurechnung der Aufwendungen der Entscheidung der Ehegatten folge, getrennt Eigentum zu erwerben. Hiergegen wurde die Klage beim Finanzgericht (FG) Düsseldorf anhängig.

Entscheidung

Das FG ließ den Abzug der Aufwendungen beim Ehemann zu und berief sich dabei auf die Grundsatzentscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) aus dem Jahr 1999. Die Berechtigung zur Vornahme von Abschreibungen setze nicht das Eigentum am Wirtschaftsgut voraus, für das die Aufwendungen getätigt wurden. Ausschlaggebend sei vielmehr, ob der Steuerpflichtige die Aufwendungen selbst im betrieblichen Interesse trage, denn das Nettoprinzip gebiete den Abzug auch dann, wenn und soweit die Aufwendungen auf in fremdem Eigentum stehende Wirtschaftsgüter erbracht werden. Hieran hatte der Senat unabhängig von der schuldrechtlichen Zuordnung keinen Zweifel, weil die Mittel aus den Einnahmen des Ehemanns stammten.

Konsequenz

Der Aufwand aus der Anschaffung wird bilanztech-

nisch wie ein materielles Wirtschaftsgut behandelt und nach den für Gebäude geltenden Regeln abgeschrieben. Die Finanzverwaltung hat jedoch die Revision beim BFH eingelegt.

Zum Wegfall der Einkünfteerzielungsabsicht bei einem sanierungsbedürftigen und teilweise leerstehenden Mehrfamilienhaus

Kernproblem

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat im vergangenen Jahr entschieden, dass ein besonders lang andauernder und strukturell bedingter Leerstand einer Wohnimmobilie auch nach vorheriger und auf Dauer angelegter Vermietung zu einem Wegfall der Einkünfteerzielungsabsicht führen kann. Die neue Sichtweise des BFH unterstützt das Ansinnen des Finanzamts, höhere Vermietungsverluste in den Bereich der Liebhaberei zu verlagern. Wenn dann noch eine Untätigkeit des Vermieters oder andere Umstände hinzutreten, ist der Verlust fast nicht mehr zu retten.

Sachverhalt

Der Eigentümer eines im Jahr 1900 errichteten Mehrfamilienhauses hatte die 2 gewerblichen Einheiten des Erdgeschosses für die überwiegende Zeitspanne in den Streitjahren vermietet. Von den in den weiteren Geschossen befindlichen 7 Wohnungen waren 4 seit einigen Jahren leerstehend. Eine Mieteinnahme konnte aber auch für die verbleibenden 3 Wohnungen nicht vereinnahmt werden, nachdem das Amtsgericht im Klageverfahren eines Mieters eine Mietminderung auf 0 EUR wegen der Unbewohnbarkeit durch Schimmel für angemessen hielt. In seinen Steuererklärungen für die Jahre 2006 und 2007 deklarierte der Vermieter neben der vereinnahmten Miete für das Erdgeschoss und Nebenkosten der Wohnungen nur Werbungskosten für das gesamte Objekt, die zu erheblichen Verlusten führten. Das Finanzamt erkannte nur die auf das Erdgeschoss entfallenden Kosten an und konnte einen vorgefundenen Maklerauftrag zum Verkauf bei seiner Argumentation mit einbringen. Zudem sah die Verwaltung in der Untätigkeit des Vermieters die Aufgabe der Vermietungsabsicht. Der Vermieter stützte seine Argumentation auf die Kostenschätzung eines Architekten für Umbau und Renovierung aus dem Jahr 2007 und die lange anhaltende Verhandlung des Maklers mit einem potentiellen Mieter des Gesamtobjekts.



Entscheidung

Die Klage des Vermieters wurde abgewiesen. Zwar seien nach Auffassung des Finanzgerichts (FG) Münster grundsätzlich auch vorweggenommene Werbungskosten für den Zeitraum eines Leerstands abzugsfähig. Hierzu bedürfe es aber ernsthafter und intensiver Vermietungsbemühungen, für die der Vermieter die Feststellungslast trage. Wegen des zum Teil seit über 3 Jahren anhaltenden Leerstands und der fehlenden Grundmiete lag für die Richter die Schlussfolgerung nahe, dass die Wohnungen unbewohnbar waren. Damit habe die Vermietungsabsicht bereits im Jahr 2006 nicht mehr vorgelegen. Die Verhandlungen des Maklers im darauffolgenden Jahr reichten nach Ansicht des FG ebenso wenig aus, wie die Kostenschätzung des Architekten, zumal sich daraus nicht erkennen ließe, für welche Baumaßnahmen sie erstellt wurde.

Konsequenz

Anzeigenschaltungen, Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung der Feuchtigkeits- und Schimmelschäden sowie das Vorgehen gegen die Mieter wegen deren eigenen Verschulden wären gegebenenfalls Möglichkeiten gewesen, um das Gericht zu einem anderen Urteil zu bewegen.

10

Zur Berücksichtigung von Zivilprozesskosten als außergewöhnliche Belastung

Kernproblem

Im Jahr 2011 hat der Bundesfinanzhof (BFH) entgegen seiner bis dahin geltenden Rechtsprechung entschieden, dass Zivilprozesskosten als außergewöhnliche Belastungen (agB) zu berücksichtigen sind, wenn der Steuerpflichtige darlegen kann, dass die Rechtsverfolgung oder -verteidigung eine hinreichende Aussicht auf Erfolg bietet und nicht mutwillig erscheint. Die Finanzverwaltung hat danach eingeräumt, für eine eindeutige, zuverlässige und rechtssichere Einschätzung der Erfolgsaussichten eines Zivilprozesses beziehungsweise der Motive der Verfahrensbeteiligten keine Instrumente zur Verfügung stellen zu können. Folglich hat sie das Urteil des BFH mit einem Nichtanwendungserlass belegt und bis heute nichts an ihrer Haltung verändert, so dass weiterhin Verfahren bei den Finanzgerichten (FG) anhängig werden - jetzt beim FG Düsseldorf.

Sachverhalt

Eheleute hatten nach Erwerb ihres selbstgenutzten Einfamilienhauses ein selbständiges Beweisverfahren beim Amtsgericht angestrengt. Der gerichtlich

bestellte Sachverständige stellte eine nicht fachgerechte Abdichtung zur Nachbarwand durch den Bauträger fest. Die Schadensersatzklage gegen den Bauträger blieb jedoch ohne Erfolg, da das Landgericht dem Ergebnis eines weiteren Gutachtens folgte, das konstruktive Mängel des Gebäudes verneinte. Die Eheleute machten Rechtsanwalts- und Gerichtskosten von über 15.000 EUR als außergewöhnliche Belastung geltend, deren Abzug das Finanzamt mangels existenziell notwendiger Aufwendungen mit Verweis auf den Nichtanwendungserlass ablehnte.

Entscheidung

In diesem Fall schlug sich das FG auf die Seite der Steuerpflichtigen, ließ aber die Revision wegen der Anhängigkeit zahlreicher ähnlicher Verfahren zu. Die Richter folgten den Argumenten des BFH und kamen zu dem Ergebnis, dass die Zivilklage bereits deshalb hinreichende Aussicht auf Erfolg geboten habe, weil ein unabhängiger Gutachter im selbständigen Beweisverfahren zu dem Ergebnis gelangt sei, dass das Gebäude vom Bauträger verursachte Mängel aufweise. Die Eheleute hätten nicht voraussehen können, dass die Klage aufgrund des abweichenden Gutachtens letztlich keinen Erfolg habe. Zudem sei die Finanzverwaltung durchaus in der Lage, die Erfolgsaussichten eines Zivilprozesses summarisch zu prüfen. Dafür brauche der Erfolg nur ebenso wahrscheinlich wie der Misserfolg zu sein. Zur Prüfung könne sie sich ihrer juristisch ausgebildeten Mitarbeiter oder externer Sachverständiger bedienen.

Konsequenz

Die Revision beim BFH ist bereits eingelegt worden. Zurzeit kann nur empfohlen werden, jegliche Zivilprozesskosten in der Steuererklärung geltend zu machen und das Verfahren offenzuhalten. Wie das FG bestätigt hat, mindert die zumutbare Eigenbelastung den Abzug.

11

Neues zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen

Einführung

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte jüngst festgestellt, dass die deutschen Regelungen zur Umkehr der Steuerschuldnerschaft in wesentlichen Teilen nicht mit den Vorgaben des Gemeinschaftsrechtes vereinbar sind. Insbesondere für Bauträger hat dies zur Konsequenz, dass diese nicht (mehr) Steuerschuldner für die an sie erbrachten Bauleistungen sind. Das Bundesfinanzministerium (BMF) folgt mittlerweile dem BFH. Für die Praxis sind aber dennoch viele



Fragen offen, zumal das BMF noch ein weiteres Schreiben zu der Thematik angekündigt hat.

Neue Verwaltungsanweisung

Wie es weitergehen könnte, zeigt eine Information der Oberfinanzdirektion (OFD) Nordrhein-Westfalen. Demnach wird Bauträgern die Umsatzsteuer auch für die Vergangenheit erstattet, wenn sie diese unter Berufung auf die geänderte Rechtslage geltend machen, sofern die entsprechenden Veranlagungen noch zu ändern sind. Die Behandlung der Subunternehmer hingegen, die bisher im Vertrauen auf die bisherige Verwaltungsauffassung netto gegenüber den Bauträgern abgerechnet haben, wird noch vom BMF geprüft. Fraglich ist, ob diesen Vertrauensschutz für die Vergangenheit gewährt wird, falls die Bauträger eine Korrektur beantragen. Bis zur Klärung dieser Frage soll jedoch nicht gegen die betroffenen Subunternehmer vorgegangen werden.

Konsequenzen

Sowohl Bauträger als auch ihre Subunternehmer müssen prüfen wie nun vorzugehen ist. Für die Vergangenheit können sich Bauträger die Umsatzsteuer vom Finanzamt zurückholen. Dabei müssen sie aber berücksichtigen, dass das Finanzamt in einem solchen Fall versuchen wird die Umsatzsteuer vom Subunternehmer wiederzuholen, es sei denn das BMF ringt sich dazu durch, den Subunternehmern Vertrauensschutz zu gewähren. Die Subunternehmer hingegen werden dann versuchen, die Umsatzsteuer gegenüber dem Bauträger abzurechnen. Ob dies zivilrechtlich in allen Fällen möglich sein wird, ist fraglich. Insbesondere Festpreisvereinbarungen dürften hier problematisch sein. Es ist daher nicht auszuschließen, dass die Subunternehmer auf der Umsatzsteuer sitzen bleiben und erheblichen wirtschaftlichen Schaden, bis hin zur Insolvenz, erleiden. Es ist daher zu hoffen, dass das BMF den Subunternehmern entgegenkommt und diese nicht dafür abstrafft, dass diese sich an die Verwaltungsanweisungen gehalten haben. Wie es auch weiter gehen wird, die Betroffenen sollten auf jeden Fall ihre nächsten Schritte mit ihren steuerlichen Beratern abstimmen, um kostspielige Fehler zu vermeiden.

stück nicht im bebauten oder sanierten Zustand. Hinzukommen muss für einen Grunderwerbsteueranfall, dass die auf der Veräußererseite handelnden Personen auch zur Veränderung des körperlichen Zustands des Grundstücks verpflichtet sind.

Sachverhalt

Mit notariellem Kaufangebot bot eine Erbengemeinschaft ein unbebautes Grundstück an. Gemäß der Baubeschreibung eines Architekten sollte auf dem Grundstück ein Wohngebäude entstehen. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, an der der Kläger beteiligt ist, kaufte das Grundstück. Das Finanzamt (FA) gelangte auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen zu der Auffassung, die Verträge zur Errichtung des Wohnhauses stünden im Zusammenhang mit dem Grundstückskaufvertrag und seien daher als sogenanntes einheitliches Vertragswerk zu beurteilen. Dementsprechend setzte das FA die Grunderwerbsteuer für den Kläger unter Einbeziehung seines Anteils an den Baukosten auf 3.790 EUR fest, wobei nur 286 EUR auf das unbebaute Grundstück entfielen. Hiergegen klagte der Kläger erfolglos vor dem Finanzgericht (FG). Anschließend ging er in Revision zum Bundesfinanzhof (BFH).

Entscheidung

Der BFH gab der Klage statt. Zu Unrecht sind FA und FG davon ausgegangen, dass die anteiligen Bauerrichtungskosten in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer einzubeziehen sind. Es fehlt die dafür erforderliche Verpflichtung der Veräußererseite, das Grundstück körperlich zu verändern. Ergibt sich aus Vereinbarungen, die mit dem Grundstückskauf in einem rechtlichen oder zumindest objektiv sachlichen Zusammenhang stehen, dass der Erwerber das beim Abschluss des Kaufvertrags unbebaute Grundstück in bebautem Zustand erhält, bezieht sich der Erwerbsvorgang auf diesen einheitlichen Erwerbsgegenstand. Ein solcher einheitlicher Erwerbstatbestand ist auch gegeben, wenn auf der Veräußererseite mehrere Personen aufgrund eines abgestimmten Verhaltens auf den Abschluss sowohl des Grundstückskaufvertrags als auch der Verträge, die der Bebauung des Grundstücks dienen, hinwirken und diese zur Veränderung des körperlichen Zustands des Grundstücks verpflichtet sind, woran es hier aber fehlt.

Konsequenz

Die Finanzämter konstruieren bei engem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang gerne ein sogenanntes einheitliches Vertragswerk. Hier sollte zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer exakt darauf

Kernaussage

Grunderwerbsteuer fällt nicht bereits an, wenn der Veräußerer eine umfangreiche Vorplanung vornimmt. Der Erwerber übernimmt dann das Grund-



geachtet werden, dass keine Verpflichtung der Veräußerer besteht.

13 Neue Frist für SEPA-Überweisung

Kernaussage

Die Frist für die Umstellung von Lastschriften und Überweisungen auf das europäische SEPA-System ist um 6 Monate verlängert worden. Banken und Zahlungsdienstleister dürfen daher innerhalb dieser verlängerten Frist weiterhin Zahlungen bearbeiten, die nicht im SEPA-Format getätigt worden sind.

Hintergrund

SEPA steht für "Single Euro Payments Area", die Schaffung eines einheitlichen europäischen Zahlungsverkehrsraum. In der im Jahr 2012 verabschiedeten SEPA-Verordnung war vorgesehen, dass ab dem 1.2.2014 sämtliche Überweisungen und Lastschriften in Euro nur noch in einem Format erfolgen sollten, als SEPA-Überweisungen und SEPA-Lastschriften. Statistiken zeigten jedoch, dass ein reibungsloser Übergang zu SEPA vor allem bei kleineren und mittleren Unternehmen bis zu diesem Termin nicht gewährleistet war. Auf Vorschlag der Europäischen Kommission stimmten zunächst die EU-Regierungen und schließlich auch das EU-Parlament einer Verlängerung der Umsetzungsfrist zu. Durch SEPA sollen Zahlungen in Euro innerhalb der Europäischen Union schneller und kostengünstiger durchgeführt werden, in dem das kostenintensive Nebeneinander von inländischen Zahlungsverkehrsprodukten und SEPA-Produkten entfällt.

Konsequenz

Die Umstellungsfrist ist zwar verlängert worden, jedoch haben insbesondere kleinere und mittlere Unternehmen in dieser Zeit dafür Sorge zu tragen, alles Erforderliche für eine fristgerechte Umstellung zu veranlassen. Denn ab dem 1.8.2014 dürfen Banken und Zahlungsdienstleister dann wohl endgültig keine Zahlungen mehr bearbeiten, die nicht im SEPA-Format getätigt worden sind, sollte es nicht zu einer weiteren Verlängerung der Frist kommen.

14

Immobilienfonds: Zur Anrechnung von Steuervorteilen auf den Schadensersatzanspruch eines Anlegers

Kernaussage

Auf einen Schadensersatzanspruch eines Anlegers gegen die Gründungsgesellschafter eines Immobilienfonds sind Steuervorteile des Anlegers, die sich aus der Berücksichtigung von Werbungskosten ergeben, grundsätzlich nicht schadensmindernd anzurechnen, weil die Ersatzleistung im Umfang der zuvor geltend gemachten Werbungskosten zu versteuern ist. Das gilt auch für Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz.

Sachverhalt

Der Kläger verlangt Schadensersatz aus Prospekthaftung. Er beteiligte sich im Jahr 1997 an dem geschlossenen Immobilienfonds D-GmbH & Co. KG. Vor dem Landgericht gewann der Kläger mit seiner Schadensersatzklage wegen Prospektmängeln, ihm wurden 34.000 EUR zugesprochen. In der Berufung erhöhte das Oberlandesgericht den Schadensersatz auf 40.000 EUR, da es mit der Beteiligung verbundene Steuervorteile nach dem Fördergebietsgesetz nicht schadensmindernd anrechnete. Hiergegen ging die Beklagte in Revision zum Bundesgerichtshof (BGH).

Entscheidung

Die Revision blieb erfolglos. Im Rahmen der Schadensberechnung sind vorteilhafte Umstände, die mit dem schädigenden Ereignis in einem qualifizierten Zusammenhang stehen, zu berücksichtigen, soweit ihre Anrechnung dem Sinn und Zweck des Schadensersatzes entspricht und weder den Geschädigten unzumutbar belastet noch den Schädiger unbillig entlastet. Nach der Rechtsprechung des BGH scheidet aber im Rahmen der Schätzung des Schadens eine Vorteilsanrechnung bezogen auf Steuervorteile grundsätzlich dann aus, wenn die entsprechende Schadensersatzleistung ihrerseits der Besteuerung unterworfen ist. Hierauf beruft sich die Revision aber nicht. Sie meint vielmehr, dass der Kläger die Schadensersatzleistung der Beklagten im Umfang der hier streitigen Werbungskosten bereits grundsätzlich nicht zu versteuern habe, weshalb sie anzurechnen sei. Dies stimmt jedoch nicht, da hier die die Werbungskosten beziehungsweise Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz ersetzenden Erstattungsbeiträge im Zuflussjahr zu versteuern sind, nämlich als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.



Konsequenz

Die Entscheidung zeigt 2 Dinge: Zum einen sind auch Schadensersatzleistungen für Sonderabschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz zu versteuern und dürfen deshalb nicht schadensmindernd berücksichtigt werden. Zum anderen gilt allgemein der Grundsatz, dass nur dann Steuervorteile auf den Schadensersatzanspruch angerechnet werden dürfen, wenn sie tatsächlich eintreten und mit dem Zweck des Ersatzanspruchs deckungsgleich sind.

15

Qualifizierter Mietspiegel: Voraussetzungen

Kernaussage

Im Falle des substantiierten Bestreitens des Vorliegens eines qualifizierten Mietspiegels, also dessen Ausrichtung an anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen, hat das Gericht über das Vorliegen der Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels Beweis zu erheben.

Sachverhalt

Die Beklagte ist Mieterin einer 3-Zimmer-Wohnung der Klägerin in Berlin, für die sie seit mindestens Mai 2006 413,17 EUR Nettokaltmiete zahlt. Im Januar 2010 forderte die Klägerin die Beklagte zur Zustimmung der Erhöhung der Nettokaltmiete ab April um 52,26 EUR auf 465,43 EUR auf. Die Klägerin begründete ihr Erhöhungsverlangen unter Benennung von 6 Vergleichswohnungen und legte ebenfalls Angaben für die Wohnung nach dem Berliner Mietspiegel 2009 bei. Die Beklagte stimmte der Erhöhung der Nettokaltmiete nicht zu und wurde sodann durch die Klägerin auf Zustimmung zur Mieterhöhung in Anspruch genommen. Die Klägerin war der Auffassung, dass der Mietspiegel 2009 der Stadt Berlin nicht nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei.

Entscheidung

Der Bundesgerichtshof (BGH) hob die Entscheidungen der Vorgerichte auf und wies die Sache zur erneuten Verhandlung und Entscheidung zurück. Das Berufungsgericht hätte die ortsübliche Vergleichsmiete nicht allein aufgrund der einem qualifizierten Mietspiegel zugeschriebenen Vermutung feststellen dürfen. Der Tatrichter ist bei der Bestimmung der ortsüblichen Miete nicht an das Begründungsmittel des Vermieters, hier also die Vergleichswohnungen, gebunden, sondern darf auch die Daten eines ordnungsgemäßen Mietspiegels heranziehen. Ob ein Mietspiegel den Anforderungen eines qualifizierten

Mietspiegels entspricht und somit die Vermutungswirkung entfaltet, muss unstreitig, offenkundig oder nachweislich sein. Zu prüfen ist dies auch, wenn der Mietspiegel als qualifizierter Mietspiegel bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht wurde. Das Gericht muss im Falle eines substantiierten Bestreitens des Vorliegens der Voraussetzungen eines qualifizierten Mietspiegels Beweis darüber erheben, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde.

Konsequenz

Die Bezeichnung als qualifizierter Mietspiegel gibt keinen Aufschluss darüber, ob dieser tatsächlich die Anforderungen an einen solchen erfüllt.

16

Häusliches Arbeitszimmer: Aufteilbarkeit der Kosten (Vorlage an Großen Senat)

Kernproblem

Der Große Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) tritt nur zusammen, wenn er von einem Senat des BFH angerufen wird. Dies ist vor allem der Fall, wenn der vorliegende Senat in einer Rechtsfrage von einer Entscheidung eines anderen Senats abweichen will oder eine grundsätzliche Rechtsfrage zu klären ist. Der 11 Mitglieder umfassende Große Senat ist nun zur Frage der Aufteilbarkeit der Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer angerufen worden.

Rechtslage

Nach bisheriger Rechtsprechung des BFH muss das Arbeitszimmer so gut wie ausschließlich betrieblich oder beruflich genutzt werden, um die Aufwendungen zumindest anteilig (bis 1.250 EUR) oder bei qualitativem Mittelpunkt auch vollständig anerkannt zu bekommen. Das lag in der Vergangenheit am streng ausgelegten Aufteilungsverbot von gemischt veranlassten Aufwendungen. Damit ist es aber nach einer bedeutenden Entscheidung des Großen Senats im Jahr 2009 vorbei, als dieser gemischt veranlasste Reisekosten zu einer Messe nach Las Vegas anteilig zum Abzug als Werbungskosten zuließ. Der BFH hatte sich damit weg von seinem früheren Aufteilungsverbot und hin zu einem Aufteilungsgebot bewegt. Dass diese Entwicklung vor den Finanzgerichten (FG) nicht Halt machen würde, konnte man bereits an einer Entscheidung des FG Köln erkennen, das sogar die Kosten einer "Arbeitsecke" im Wohnzimmer zum Abzug zuließ. Bei anderen dem BFH vorliegenden Fällen wurde ein normal eingerichtetes



Arbeitszimmer nachweislich nur zu einem Bruchteil für die Einkunftsart verwendet. Der IX. Senat nahm das jetzt zum Anlass für eine Anfrage an den Großen Senat.

Sachverhalt

Der Vermieter zweier Mehrfamilienhäuser bewohnte ein Einfamilienhaus, in dem er ein mit Schreibtisch, Büroschränken, Regalen sowie einem Computer ausgestattetes häusliches Arbeitszimmer nutzte. Für die Verwaltung seiner vermieteten Immobilien hatte er das Arbeitszimmer nachweislich zu 60 % genutzt. Der IX. Senat will der positiven Vorentscheidung des Niedersächsischen FG folgen und die Aufwendungen zeitanteilig aufteilen, weil das Gesetz die nahezu ausschließliche Nutzung nicht verlange. Dagegen haben der VIII. und der die "Arbeitsecke" behandelnde X. Senat die Frage aufgeworfen, ob der Typusbegriff des häuslichen Arbeitszimmers nicht eine so gut wie ausschließliche Nutzung impliziere. Der IX. Senat misst der Vorlagefrage grundsätzliche Bedeutung und große Breitenwirkung zu.

Konsequenz

Bis der Große Senat die Entscheidung getroffen hat, ob der Begriff des häuslichen Arbeitszimmers voraussetzt, dass der jeweilige Raum (nahezu) ausschließlich für betriebliche/berufliche Zwecke genutzt wird oder die Aufwendungen entsprechend der jeweiligen Nutzung aufgeteilt werden können, sollten alle Verfahren offengehalten und zum Ruhen gebracht werden.

gangen, die sie für rechtswidrig hielten. Das Verwaltungsgericht teilte diese Auffassung, das Oberverwaltungsgericht war jedoch anderer Meinung. Das hiergegen vor dem Bundesverwaltungsgericht geführte Klageverfahren verloren die Kläger ebenfalls. Sie mussten daher sämtliche Verfahrenskosten (Rechtsanwalts- und Gerichtskosten) in Höhe von rund 17.500 EUR tragen. Diese Aufwendungen machten sie als außergewöhnliche Belastungen in ihrer Einkommensteuererklärung für 2010 geltend. Das Finanzamt lehnte eine Berücksichtigung ab. Hiergegen wandten sich die Kläger und bekamen Recht.

Entscheidung

Die Aufwendungen der Kläger für das verwaltungsgerichtliche Verfahren seien – so die Finanzrichter – als zwangsläufig im Sinne des Einkommensteuergesetzes (§ 33 EStG) anzusehen. Dass die Kläger zur Durchsetzung ihrer Auffassung gerichtliche Hilfe in Anspruch genommen hätten, sei nicht mutwillig gewesen. Ihre Klage habe, wie die erstinstanzliche Entscheidung zeige, auch Aussicht auf Erfolg gehabt. Das Finanzgericht stellte zu dem noch klar, dass die im Jahr 2013 geschaffene gesetzliche Neuregelung des § 33 Abs. 2 EStG, nach der Aufwendungen für die Führung eines Rechtsstreites weitestgehend vom Abzug ausgeschlossen werden, im Streitfall keine Anwendung fand.

Konsequenz

Wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsache hat das Finanzgericht die Revision zum BFH zugelassen.

17

Kosten eines Verwaltungstreits sind absetzbar

Kernaussage

Das Finanzgericht Münster hat in einem aktuell veröffentlichten Urteil entschieden, dass auch Aufwendungen für einen verwaltungsgerichtlichen Rechtsstreit bei der Steuerveranlagung als außergewöhnliche Belastungen zu berücksichtigen sind, wenn die beabsichtigte Rechtsverfolgung nicht mutwillig erfolgt und aus Sicht eines verständigen Dritten Aussicht auf Erfolg bietet. Das Finanzgericht hat damit die neuere Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) zu den Kosten eines Zivilverfahrens auf die Aufwendungen für ein Verwaltungsgerichtsverfahren übertragen.

Sachverhalt

Die Kläger waren ursprünglich gerichtlich gegen eine ihrem Nachbarn erteilte Baugenehmigung vorge-

18

Vorsteueraufteilung bei Grundstücken: BFH bestätigt Flächenschlüssel

Kernaussage

Werden Gegenstände, insbesondere Grundstücke, gemischt genutzt, so ist die bezogene Vorsteuer nur insoweit abzugsfähig, als sie den Umsätzen zuzurechnen ist, die einen Vorsteuerabzug zulassen.

Sachverhalt

Bis zum 31.12.2003 konnte die Vorsteuer nach dem Umsatzschlüssel, dem Verhältnis der zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätze zum Gesamtumsatz, aufgeteilt werden. Mit Wirkung zum 1.1.2004 wurde das UStG (§ 15 Abs. 4 UStG) derart geändert, dass die Anwendung des Umsatzschlüssels faktisch nicht mehr möglich war. Als Maßstab verblieb lediglich eine Aufteilung nach qm (Flächenschlüssel).



Strittig war bisher, ob diese Regelung mit dem Gemeinschaftsrecht vereinbar ist, das den Umsatzschlüssel als Regelmaßstab vorsieht.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof (BFH) sieht die deutsche Regelung insoweit als richtlinienwidrig an, als sie grundsätzlich eine wirtschaftliche Zurechnung der Vorsteuer fordert, anstelle einer Aufteilung nach dem Gesamtumsatz des Unternehmens. Der BFH hält es aber für zulässig, der wirtschaftlichen Zurechnung (Flächenschlüssel) den Vorrang vor dem Umsatzschlüssel für Vorsteuerbeträge einzuräumen, die nach § 15a UStG berichtigungspflichtig sind.

Konsequenz

Das Urteil bestätigt die Auffassung der Finanzverwaltung nur hinsichtlich solcher Vorsteuerbeträge, die der Korrektur nach § 15a UStG unterliegen, also z. B. Vorsteuern aus der Errichtung von Gebäuden. Für Vorsteuerbeträge aus laufenden Kosten, die nicht hierunter fallen, verneint der BFH nicht nur den Vorrang des Flächenschlüssels, sondern hält den Ansatz des Umsatzschlüssels für angemessen. Als Bemessungsgrundlage stellt der BFH hierbei auf die Gesamtumsätze des Unternehmens ab und nicht, wie in der Praxis üblich, auf die Umsätze des jeweiligen Objekts. Hinsichtlich der laufenden Kosten wird daher zukünftig nicht nur die Finanzverwaltung umdenken müssen, sondern auch die Unternehmer. Das gerade erst vom Bundesfinanzministerium (BMF) veröffentlichte umfangreiche Schreiben zum Vorsteuerabzug ist damit zum Teil schon wieder überholt bzw. muss überarbeitet werden. Betroffene Unternehmen sollten prüfen, ob sie von dem Urteil profitieren können bzw. welche Risiken es ggf. auch für die Vergangenheit mit sich bringt.

19 Kein Grunderwerbsteuerliches Konzernprivileg bei Anteilsbesitz im Privatvermögen

Kernaussage

Damit Umstrukturierungen im Konzern krisenfest und planungssicher ausgestaltet werden können, wurde ab dem 1.1.2010 der § 6a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) "Grunderwerbsteuervergünstigung bei Umstrukturierungen innerhalb des Konzerns" eingeführt. Im Ergebnis sollte laut Intention des Gesetzgebers mit der Vorschrift erreicht werden, dass unter bestimmten Voraussetzungen bei Umwandlungsvorgängen innerhalb des Konzerns keine Grunderwerbsteuer entsteht. In diesem Zusammenhang entschied das Finanzgericht Münster kürzlich, dass das so-

genannte Konzernprivileg (Steuervergünstigung nach § 6a GrEStG) bei der Verschmelzung einer GmbH auf ihre Alleingesellschafterin nicht eingreift, wenn diese die Gesellschaftsanteile im Privatvermögen gehalten hat.

Sachverhalt

Die Klägerin, eine als Einzelunternehmerin tätige natürliche Person, war zugleich Alleingesellschafterin einer GmbH, zu deren Vermögen 2 Grundstücke gehörten. Die GmbH-Anteile hatte die Klägerin nicht in ihrer Bilanz ausgewiesen. Aufgrund einer Verschmelzung ging das gesamte Vermögen der GmbH einschließlich der Grundstücke auf die Klägerin über. Das Finanzamt setzte im Hinblick auf diesen Vorgang Grunderwerbsteuer fest. Demgegenüber begehrte die Klägerin die Anwendung der Grunderwerbsteuerlichen Vergünstigung.

Entscheidung

Das Gericht wies die Klage ab. Zwar werde Grunderwerbsteuer für Umwandlungsvorgänge, zu denen auch die Verschmelzung gehöre, gemäß § 6a GrEStG nicht erhoben. Die weitere gesetzliche Voraussetzung, dass an dem Vorgang ein "herrschendes Unternehmen" und eine hiervon "abhängige Gesellschaft" beteiligt sein müssen, erfülle die Klägerin jedoch nicht, weil sie die Anteile an der GmbH in ihrem Privatvermögen gehalten habe. Die Eigenschaft als herrschendes "Unternehmen" könnten nur Unternehmer im Sinne des Umsatzsteuerrechts erfüllen. Außerdem sei erforderlich, dass der Vorgang unternehmerisches Vermögen betreffe. Insoweit schloss sich das Finanzgericht einer in der Literatur weit verbreiteten Auffassung an.

Konsequenz

Die ferner in diesem Zusammenhang umstrittene Frage, ob das Konzernprivileg Anwendung findet, wenn durch die Umwandlung der Konzernverbund endet, konnte das Gericht offen lassen und hat wegen grundsätzlicher Bedeutung der Rechtsfrage die Revision zum Bundesfinanzhof (BFH) zugelassen.

20 Steuerfreie Zuwendung des Familienheims zwischen Eheleuten bei Zweitwohnung?

Kernaussage

Ein zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude, in dem sich nicht der Mittelpunkt des familiären Lebens der Eheleute befindet, ist kein steuerbegünstigtes Familienwohnheim (§ 13 Abs. 1 Nr. 4a Satz 1



ErbStG). Nicht begünstigt sind daher Zweit- oder Ferienwohnungen.

Sachverhalt

Der Kläger schenkte im Jahr 2008 seiner Ehefrau eine Doppelhaushälfte auf Sylt, die die Familie als Zweitwohnung zu Ferientaufenthalten nutzte. Der Lebensmittelpunkt der Eheleute befand sich jedoch auf dem Festland. Das Finanzamt setzte Schenkungssteuer fest, ohne die gesetzliche Steuerbefreiung für Familienwohnheime zu berücksichtigen. Der Kläger klagte dagegen, da es sich seiner Meinung nach aufgrund der beruflichen Tätigkeiten auf Sylt um eine Zweitwohnung handele. Finanzgericht und Bundesfinanzhof (BFH wiesen) die Klage ab.

Entscheidung

Die Schenkungssteuerbefreiung für Familienwohnheime greift hier nicht ein. Die betreffende Erbschaft- und schenkungssteuerliche Vorschrift enthält eine weitreichende Steuerbefreiung für die Zuwendung von selbstgenutztem Wohnraum zwischen Eheleuten. Die Vorschrift ist aber nach Ihrem Sinn und Zweck sowie zur Einschränkung der bestehenden Überbegünstigung dahin auszulegen, dass jedenfalls solche zu eigenen Wohnzwecken genutzte Häuser oder Eigentumswohnungen nicht begünstigt werden, in denen sich am maßgeblichen Übertragungstichtag nicht der Mittelpunkt des familiären Lebens der Eheleute befindet. Zumindest Zweit- und Ferienwohnungen sind deshalb nicht steuerlich begünstigt. Dies entspricht der Intention des Gesetzgebers, den gemeinsamen Lebensraum der Eheleute zu schützen. Für eine weitergehende Befreiung fehlt die sachliche Rechtfertigung. Vorliegend greift die Steuerbefreiung nicht ein, da sich der Mittelpunkt des familiären Lebens nicht auf Sylt, sondern auf dem Festland befand.

Konsequenz

Der BFH hat in seinem Urteil deutlich gemacht, dass nach dem gegenwärtigen Recht der Erwerb von Zweit- oder Ferienwohnungen nicht von der Steuer befreit ist. Abzuwarten bleibt, ob bezüglich der jetzigen Befreiungsvorschrift Änderungen durch die Erbschaftssteuerreform erfolgen.

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!

