



HEIKO BRAND

STEUERBERATER

Certificate in International Accounting



Paul-Hartmann-Str.61, 89522 Heidenheim

Tel.: 07321 277 19-0, info@steuerberater-brand.de

Themen dieser Ausgabe

1. VuV: Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung und anschließendem Verkauf
2. Investitionsabsicht bei Anschaffung einer Photovoltaikanlage
3. Ist die Doppelbelastung mit Umsatz- und Grunderwerbsteuer zulässig?
4. (Nur) Häftiger Betriebsausgabenabzug im Rahmen einer Betriebsaufspaltung
5. Keine erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei Betrieb einer Photovoltaikanlage
6. Geringfügigkeitsgrenze bei der gewerblichen Infizierung
7. Mietvertrag kann auch nach jahrelanger Durchführung unwirksam sein
8. Ausschluss von Sonderausgabenabzug bei beschränkt Steuerpflichtigen nicht europarechtskonform
9. Ehegatten und sog. "fiscle partners" werden nicht gleich behandelt
10. Erd- und Pflanzarbeiten sind auch Handwerkerleistungen
11. Zwangsvollstreckung gegen Kinder wegen Schulden der Eltern?
12. DBA Deutschland - Liechtenstein unterzeichnet
13. Übernommene Pflegekosten einer Tante als außergewöhnliche Belastungen nach vorweggenommener Erbfolge
14. Grunderwerbsteuer aus Anteilsübertragung an grundbesitzender Kapitalgesellschaft
15. BFH klärt Vorsteuerabzug für Photovoltaikanlagen
16. Unbebautes Nachbargrundstück nicht steuervergünstigt veräußerbar
17. Investitionszulage für Wohnungen im Leerstand

1

VuV: Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung und anschließendem Verkauf

Kernaussage

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unterliegen der Einkommensteuer. Unter Einkünften ist dabei der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu

verstehen. Zur Abgrenzung von der nicht steuerbaren Liebhaberei ist es notwendig, dass der Steuerpflichtige die Absicht hat, einen Überschuss der Einnahmen über die Ausgaben auf die Dauer der Nutzung der Einkunftsquelle zu erzielen. Das Finanzgericht Münster hatte kürzlich zu klären, ob eine Wohnungseigentümerin auch dann eine Überschusserzielungsabsicht hat, wenn mit dem Mietvertrag zugleich eine Veräußerung an den Mieter nach Ablauf der Mietzeit vereinbart ist.



Sachverhalt

Die 80-jährige Klägerin hatte in den dem Streitjahr vorangegangenen Jahren erfolglos versucht, eine Eigentumswohnung zu verkaufen, die sie als Feriendomizil genutzt hatte. 2005 schloss sie mit einem Kaufinteressenten einen notariellen Vertrag ab. Dessen Gegenstand war ein Angebot zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrags sowie ein Mietvertrag. Die Wohnung wurde zunächst für zwei Jahre an den Interessenten vermietet unter der Bedingung, dass dieser der Klägerin zuvor ein unwiderrufliches Angebot zum Erwerb der Mietsache nach Ablauf der Mietdauer unterbreitet. Der Interessent wurde sodann im Parallelverfahren wegen Betrugs zu einer Freiheitsstrafe auf Bewährung verurteilt. In den dortigen Urteilsgründen ist ausgeführt, dass er die Klägerin bei Abschluss des Miet-/Kaufvertrags über seine Zahlungsfähigkeit und -willigkeit getäuscht hat. In ihrer Einkommensteuererklärung machte die Klägerin einen Überschuss der Werbungskosten über die Einnahmen geltend. Der Wunsch, die Wohnung erst anzumieten und danach zu kaufen, sei seitens des Mietinteressenten geäußert worden. Das Finanzamt wollte den Verlust aus Vermietung und Verpachtung nicht anerkennen. Der Klägerin habe bei Vertragsabschluss die notwendige Überschusserzielungsabsicht gefehlt; es sei ihr ausschließlich um den Verkauf der Immobilie gegangen.

Entscheidung

Das Finanzgericht gab der Klägerin Recht. Sie hätte bei vertragsgemäßer Abwicklung des Mietvertrags offensichtlich einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten erzielt. Anhaltspunkte dafür, dass bei dem wirksam abgeschlossene Miet-/Kaufvertrag ein Missbrauch rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten vorliegen könnte, waren nicht ersichtlich. Auch wurde durch die tatsächlich gewählte rechtliche Gestaltung kein Steuervorteil erzielt. Hierbei ist für die Feststellung des Steuervorteils auf den Zeitpunkt bei Vertragsabschluss abzustellen. Zu diesem Zeitpunkt durfte die Klägerin aber von einer ordnungsgemäßen Vertragserfüllung und damit von einem Überschuss der Mieteinnahmen über ihre Werbungskosten ausgehen.

Konsequenz

Ein gleichzeitig mit Abschluss eines Mietvertrages abgeschlossener Kaufvertrag spricht nicht grundsätzlich gegen eine Einkunfterzielungsabsicht. Anders zu entscheiden ist lediglich dann, wenn bei Abschluss des Mietvertrags feststeht, dass - etwa aufgrund hoher Finanzierungskosten und erhöhten Abschreibungen - auch bei ordnungsgemäßer Zahlung der Miete während des Mietzeitraums kein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen sein wird.

2

Investitionsabsicht bei Anschaffung einer Photovoltaikanlage

Kernproblem

Die Photovoltaikanlage mauserte sich in den vergangenen Jahren durch staatliche Förderung und günstige Zinsen immer mehr zum Sparmodell. Wer den gewonnenen Strom zudem ins öffentliche Netz einspeist, wird steuerlich zum Unternehmer und Gewerbetreibenden. Dies rief nicht nur den Birkenstock-tragenden Ökobauern auf den Plan, sondern auch andere Berufsgruppen, die bis dahin nur wussten, dass der Strom aus der Steckdose kommt. So auch einen Rechtsanwalt, der auf die geplante Anschaffung einer Photovoltaikanlage einen Investitionsabzugsbetrag geltend machen wollte, um den daraus resultierenden steuerlichen Verlust mit anderen Einkünften zu verrechnen. Aber in Fällen der Betriebseröffnung sind an die Gewährung des Abzugsbetrags besondere Voraussetzungen geknüpft.

Sachverhalt

Der Anwalt erzielte auch Einkünfte aus der Vermietung eines Reiterhofs. In seiner Steuererklärung 2008 machte er einen Verlust aus dem Betrieb einer Photovoltaikanlage geltend, der aus einem 40 %igen Investitionsabzugsbetrag auf eine geplante Anschaffung resultierte. Die Anlage wurde allerdings erst im Jahr 2010 bestellt und auf der bestehenden Reithalle sowie einem ebenfalls neu errichteten Reitstall installiert. Der Anwalt konnte Angebote der beiden Investitionen aus Dezember 2009 vorlegen. Das Finanzamt lehnte den Abzug ab, weil im Fall der Betriebseröffnung die verbindliche Bestellung bis zum Ende des Abzugsjahres zu erfolgen habe. Der Anwalt sah die Investition als Ausfluss der Vermietung der Reithalle, so dass es sich nicht um eine Betriebsneugründung handele. Im Klageverfahren reichte er ein weiteres Angebot aus November 2008 nach. Dieses betraf jedoch eine Anlage höherer Kapazität und Anschaffungskosten, die auf der bestehenden Reithalle geplant, aber nicht realisiert wurde.

Entscheidung

Das Finanzgericht wies die Klage des Anwalts ab. Nach dem Gesetzeswortlaut sei die Begünstigung an eine im Abzugsjahr zu erfüllende Investitionsabsicht geknüpft. Eine Absicht ließe sich nur durch eine Prognose der Investitionstätigkeit auf der Grundlage objektiver wirtschaftlicher Gegebenheiten überprüfen. Der Nachweis könne allerdings auch anders als durch eine verbindliche Bestellung der wesentlichen Betriebsgrundlagen erbracht werden. Bestehe aber lediglich eine vage Investitionsplanung ohne konkreten Investitionsentschluss, fehle es an einer hinreichenden Investitionsabsicht. Daran ändere auch die spätere Anschaffung innerhalb der dreijährigen Investitionsfrist nichts. So sei zu vermuten, dass der Anwalt im Jahr 2008 nur den Markt beobachtet habe. Allein aus dem Angebot des Jahres 2008 - zudem für eine abweichende Anlage - könne nichts anderes geschlossen werden.



Konsequenz

Weil der Betrieb der Photovoltaikanlage einen Gewerbebetrieb darstellt, kann kein Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit hergestellt werden. Es gelten damit strengere Anforderungen an den Nachweis der Investitionsabsicht.

3

Ist die Doppelbelastung mit Umsatz- und Grunderwerbsteuer zulässig?

Rechtslage

Das Umsatzsteuergesetz (UStG) sieht eine Befreiung für Umsätze vor, die unter das Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) fallen. Wer nun glaubt, dass dies eine Doppelbelastung von Umsatz- und Grunderwerbsteuer ausschließt, der irrt, zumindest bisher. Die Sachlage kann sich nämlich durch eine neues Verfahren vor dem Bundesfinanzhof (BFH) ändern. Nach der Rechtsprechung des BFH können unter bestimmten Voraussetzungen der Kauf eines Grundstückes sowie der Vertrag über dessen Bebauung als einheitliches Vertragswerk qualifiziert werden. Dies hat zur Folge, dass nicht nur der Erwerb des Grundstücks der Grunderwerbsteuer unterliegt, sondern auch die Baukosten inklusive die darin enthaltene Umsatzsteuer. Einen Widerspruch zur der o. g. Steuerbefreiung sieht der BFH nicht.

Sachverhalt

Die Kläger, ein Ehepaar, schlossen im zeitlichen Zusammenhang mit dem Abschluss eines notariellen Kaufvertrags über ein unbebautes Grundstück einen Bauvertrag zwecks Errichtung einer Doppelhaushälfte ab. Das Finanzamt stellte fest, dass neben dem Bauträger noch ein Baubetreuungsunternehmen in die Bauplanung involviert war. Letzteres hatte wiederum die Erlaubnis des Veräußerers des Grundstücks, dieses anzubieten. Aufgrund dieser Verflechtungen wertete das Finanzamt Grundstückskauf- und Bauvertrag als einheitliches Vertragswerk. Als Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer zog es den Kaufpreis des Grundstückes und die Baukosten heran. Hiergegen klagte das Ehepaar.

Entscheidung

Das Niedersächsische Finanzgericht hält die Festsetzung von Grunderwerbsteuer auf Basis der Baukosten für rechtswidrig. Der der Festsetzung zugrunde liegenden Rechtsprechung des BFH folgt das FG nicht, da es diese u. a. als Verstoß gegen das Gemeinschaftsrecht wertet.

Konsequenz

Das Finanzgericht hat die Revision zugelassen. Das Urteil des BFH ist abzuwarten. Bis dahin sollten entsprechende Veranlagungen bzw. Verfahren unter Verweis auf das anhängige Verfahren offen gehalten werden.

4

(Nur) Häftiger Betriebsausgabenabzug im Rahmen einer Betriebsaufspaltung

Kernproblem

Überlässt eine Besitzgesellschaft wesentliche Betriebsgrundlagen (z. B. Grundbesitz) an eine Betriebsgesellschaft und verfügen die an den beiden Gesellschaften beteiligten Personen über einen einheitlichen geschäftlichen Betätigungswillen, liegt regelmäßig eine Betriebsaufspaltung vor. Verzichtet nun die Besitzgesellschaft auf ihre Pachteinnahmen gegenüber der Betriebsgesellschaft, stellt sich die Frage, wie die in Zusammenhang mit dem verpachteten Betriebsvermögen stehenden Aufwendungen steuerlich zu behandeln sind. Hierüber hatte nunmehr das Finanzgericht Münster zu entscheiden.

Sachverhalt

Der inzwischen verstorbene Ehemann der Klägerin verpachtete im Rahmen einer Betriebsaufspaltung Anlagevermögen an eine GmbH, deren Mehrheitsgesellschafter er war. Aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten der GmbH verzichtete er ab 2002 vorübergehend auf die Zahlung des Pachtentgelts. Im Fall der Besserung der wirtschaftlichen Lage der GmbH sollte die Forderung wieder aufleben. Eine entsprechende Forderung buchte die Besitzgesellschaft indes nicht ein. Nach Auffassung des Finanzamts steht der Verzicht auf die Pachteinnahmen im mittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang mit zukünftigen Gewinnausschüttungen der GmbH. Es gelte daher das Halbabzugsverbot des Einkommensteuergesetzes, so dass die mit den verpachteten Gegenständen zusammenhängenden Aufwendungen nur hälftig zu berücksichtigen seien. Das Finanzgericht Münster wies die Klage, mit der die Klägerin den vollen Betriebsausgabenabzug begehrte, ab.

Entscheidung

Nach Auffassung der Richter ist der Verzicht auf die Pachteinnahmen gesellschaftlich veranlasst, da dadurch der Gewinn der GmbH und damit ihre finanzielle Ausstattung für eine Gewinnausschüttung erhöht wird. Eine Ausnahme gelte lediglich für den Fall, dass der Pachtverzicht einem Fremdvergleich standhalte. Dieser Nachweis konnte vorliegend insbesondere deshalb nicht erbracht werden, weil das Besitzunternehmen keine Forderungen in ihren Bilanzen ausgewiesen und damit die Besserungsklausel nicht umgesetzt habe. Ein fremder Dritter hätte auch keinen Verzicht ausgesprochen, ohne zu wissen, in welcher Höhe er später mit Nachzahlungen rechnen könne.

Konsequenz

Das Urteil steht in Einklang mit Entscheidungen anderer Finanzgerichte. Es entspricht auch der von der Finanzverwaltung vertretenen und mit Schreiben vom November 2010 veröffentlichten Auffassung. Da die Frage allerdings bislang höchstrichterlich nicht entschieden ist, hat das



Finanzgericht die Revision beim Bundesfinanzhof (BFH) zugelassen.

5

Keine erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei Betrieb einer Photovoltaikanlage

Kernproblem

Die ausschließliche Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes durch eine natürliche Person oder Personengesellschaft stellt keinen Gewerbebetrieb dar, mit der Folge, dass auch keine Gewerbesteuerpflicht besteht. Etwas anderes gilt, wenn die Grundstücksverwaltung durch eine Kapitalgesellschaft erfolgt, da diese bereits kraft ihrer Rechtsform als Gewerbebetrieb gilt. Zur Vermeidung dieser gewerbesteuerlichen Schlechterstellung, sieht das Gewerbesteuergesetz eine Kürzung des Gewerbeertrags um den Teil, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt, vor. Voraussetzung ist allerdings, dass die Kapitalgesellschaft "ausschließlich" einer entsprechenden begünstigten Tätigkeit nachgeht. Das Berliner Finanzgericht (FG) hatte aktuell zu entscheiden, ob der Betrieb von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der vermieteten Objekte der gewerbesteuerlichen Begünstigung entgegensteht.

Sachverhalt

Die Steuerpflichtige war Eigentümerin mehrerer bebauter Grundstücke, die sie an Gewerbetreibende vermietete. Auf den Dächern ließ sie zwei Photovoltaikanlagen errichten. Der hieraus erzielte Strom wurde entgeltlich ins Stromnetz eingespeist. Im Anschluss an eine Betriebsprüfung vertrat die Finanzverwaltung die Auffassung, dass der Betrieb der Photovoltaikanlage eine schädliche gewerbliche Tätigkeit darstelle, die dem genannten "Ausschließlichkeitsgebot" widerspreche. Die gewerbesteuerliche Begünstigung wurde entsprechend verwehrt. Die hiergegen gerichtete Klage beim FG Berlin-Brandenburg blieb erfolglos.

Entscheidung

In Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung qualifiziert das FG den Betrieb einer Photovoltaikanlage als Gewerbebetrieb, auch wenn die Stromlieferung nur an einen einzigen Stromerzeuger erfolgt. Diese Tätigkeit stelle auch kein unschädliches Nebengeschäft dar, die dem Begriff der Grundstücksverwaltung zuzurechnen sei. Dem Ausschließlichkeitsgebot wurde somit nicht entsprochen. Unerheblich sei, dass die Einnahmen der Steuerpflichtigen nur zu 5 % aus der Stromeinspeisung stammten. Offen gelassen hat das Gericht allerdings, wie zu entscheiden gewesen wäre, wenn das klagende Unternehmen den durch die Photovoltaikanlagen produzierten Strom ausschließlich für den eigenen Grundbesitz genutzt hätte.

Konsequenz

Die Revision beim Bundesfinanzhof wurde zugelassen, jedoch erscheinen die Erfolgsaussichten begrenzt. Ungeachtet dessen empfiehlt es sich in der Praxis, die

Photovoltaikanlage im Rahmen eines gesonderten Betriebs zu führen, um unliebsame steuerliche Überraschungen wie im vorliegenden Fall zu vermeiden

6

Geringfügigkeitsgrenze bei der gewerblichen Infizierung

Kernproblem

Eine Betriebsaufspaltung liegt vor, wenn einem Betriebsunternehmen wesentliche Betriebsgrundlage von einer Besitzgesellschaft überlassen werden (sachliche Verflechtung) und die hinter dem Betrieb und dem Besitzunternehmen stehenden Personen einen einheitlichen geschäftlichen Betätigungswillen haben (personelle Verflechtung). Liegen die Voraussetzungen vor, so hat dies eine Umqualifizierung sämtlicher von der Besitzgesellschaft erzielten Vermietungseinkünfte in gewerbliche Einkünfte zur Folge. Kürzlich hatte sich ein Finanzgericht mit der Frage auseinanderzusetzen, ob die Umqualifizierung der Einkünfte auch dann gilt, wenn die Besitzgesellschaften neben den vom Betriebsunternehmen gezahlten Vermietungsentgelten in erheblichem Umfang Vermietungseinkünfte aus anderen Vermietungsobjekten erzielt.

Sachverhalt

Im Streitjahr 1999 vermietete die klagende Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ein Gebäude an eine GmbH, die dort ihren Spielhallenbetrieb unterhielt. An der GbR waren Vater und Sohn zusammen zu 52 %, an der GmbH hingegen zu 100 % (Vater: 75,2 % und Sohn: 24,8 %) beteiligt. Daneben erzielte die GbR noch erhebliche Einkünfte aus der Vermietung von Grundbesitz an Dritte, die rund 93,69 % ihres Gesamtumsatzes ausmachten. Im Anschluss an eine Betriebsprüfung vertrat das Finanzamt die Auffassung, dass die Voraussetzungen einer Betriebsaufspaltung gegeben seien, so dass sämtliche Einkünfte der GbR, also mitsamt der Vermietungseinkünfte von Dritten, in gewerbliche Einkünfte umzuqualifizieren seien. Die hiergegen gerichtete Klage blieb erfolglos.

Entscheidung

Die Voraussetzungen einer Betriebsaufspaltung sind nach Ansicht des Gerichts erfüllt, da die GbR und die GmbH sachlich und auch personell verflochten sind. Letzteres gelte, da für die GbR abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen Beschlussfassungen mit einfacher Mehrheit gefasst werden können. Die von der GmbH gezahlten Vermietungseinkünfte führen somit bei der GbR zu gewerblichen Einkünften. Aufgrund der so genannten Infektionstheorie seien somit auch die restlichen Vermietungseinkünfte als gewerbliche Einkünfte zu sehen. Die von der ständigen Rechtsprechung vorgesehene Ausnahme, dass bei einem nur "äußerst geringen Anteil" der gewerblichen Einkünften von einer gewerblichen Infizierung der restlichen Einkünfte abgesehen werden soll, sieht das Gericht bei einem Anteil der gewerblichen Einkünfte von 6,31 % als nicht erfüllt an. Es hält eine Obergrenze von 5 % bei der Geringfügigkeitsprüfung für zutreffend.



Konsequenz

Die Revision beim Bundesfinanzhof wurde zugelassen, da höchstrichterlich bislang nicht entschieden ist, ab welcher relativen oder absoluten Geringfügigkeitsgrenze ein "äußerst geringer Anteil" der gewerblichen Einkünfte gegeben ist. Nach bisheriger Rechtsprechung ist zumindest bei einem Umsatzanteil von 1,25 % und ggf. auch bei 2,81 % von einer solchen Geringfügigkeit auszugehen.

7

Mietvertrag kann auch nach jahrelanger Durchführung unwirksam sein

Kernaussage

Auch nach jahrelanger Durchführung eines Gewerberaummietverhältnisses kann sich der Mieter auf den Mangel der Schriftform berufen. Nur wenn ein Vertragspartner den anderen schuldhaft von der Einhaltung der Schriftform abgehalten oder sich einer besonders schweren Treupflichtverletzung schuldig gemacht hat, kann der Einwand von Treu und Glauben greifen

Sachverhalt

Die Beklagte ist Mieterin von Gewerberäumen des Klägers. Sie ist im Wege des Mieterwechsels durch Einigung mit dem Vormieter und Zustimmung des Vermieters in den seit 1975 bestehenden Praxismietvertrag eingetreten, der durch mehrere Nachträge in wesentlichen Punkten geändert wurde. Eine ausdrückliche Bezugnahme auf diese Nachträge enthält die Mieteintrittsvereinbarung nicht. Die Parteien streiten darüber, ob sich das Mietverhältnis durch Optionserklärung der beklagten Mieterin bis zum 31.12.2011 verlängert hat oder ob sie das Mietverhältnis wirksam zum 31.12.2010 kündigen konnte. Der Kläger begehrt Feststellung, dass das Mietverhältnis bis zum 31.12.2011 bestehe.

Entscheidung

Die Klage hatte keinen Erfolg, denn die Kündigung war wirksam. Ein gewerblicher Mietvertrag, der für länger als ein Jahr abgeschlossen wird, bedarf der Schriftform. Andernfalls gilt er als für unbestimmte Zeit vereinbart und kann mit gesetzlicher Frist gekündigt werden. Der rechtsgeschäftliche Mieterwechsel kann durch schriftliche Einigung zwischen Alt- und Neumieter vereinbart werden. Sind wesentliche Vertragsabsprachen in Nachtragsvereinbarungen enthalten, bedarf die Mieteintrittserklärung eines ausdrücklichen Verweises auch auf die Nachträge. Die Zustimmung des Vermieters ist hingegen formfrei möglich. Die Nichteinhaltung der Schriftform hat zur Folge, dass sämtliche Befristungen und Optionsrechte unwirksam sind und das Mietverhältnis gekündigt werden kann. Ferner war die Mieterin auch nicht wegen jahrelanger Durchführung des Mietverhältnisses nach dem Grundsatz von Treu und Glauben gehindert, sich auf den Mangel der Schriftform zu berufen. Dies ist nur ausnahmsweise bei schlechthin untragbaren Ergebnissen möglich.

Konsequenz

Gewerbliche Mietverträge enthalten meist langfristige Festlaufzeiten, so dass ein Mieterwechsel und Eintritt in den bestehenden Vertrag durchaus üblich sind. Die Entscheidung verdeutlicht, es ist zwingend darauf zu achten, dass eine ausdrückliche Bezugnahme auf den Ausgangsvertrag und sämtliche Nachträge in der Mieteintrittsvereinbarung enthalten ist.

8

Ausschluss von Sonderausgabenabzug bei beschränkt Steuerpflichtigen nicht europarechtskonform

Rechtslage

Grundsätzlich dürfen beschränkt Steuerpflichtige Betriebsausgaben oder Werbungskosten nur insoweit abziehen, als sie mit inländischen Einkünften in wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. Unter bestimmten, vom Einkommensteuergesetz vorgegebenen, Voraussetzungen ist ein Sonderausgabenabzug gänzlich ausgeschlossen. Dieser Ausschluss ist dann europarechtswidrig, wenn dauernde Lasten für eine Übertragung inländischen Vermögens gezahlt werden.

Sachverhalt

Das Finanzgericht Münster hatte kürzlich zu entscheiden, ob von einem beschränkt Steuerpflichtigen mit Wohnsitz in einem europäischen Nachbarstaat zulässigerweise dauernde Lasten im Zusammenhang mit der Übertragung einer "deutschen" Einkunftsquelle - konkret ging es um die Beteiligung an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) - geltend gemacht werden dürfen. Fraglich war in diesem Zusammenhang, ob die entsprechende Regelung im Einkommensteuergesetz einen Sonderausgabenabzug wirksam untersagt oder ob die Regelung gegen die durch den Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) definierten Grundfreiheiten verstößt und ein Abzug deshalb auch bei einem in Deutschland beschränkt steuerpflichtigen EU-Bürger zuzulassen ist.

Entscheidung

Das beklagte Finanzamt hatte argumentiert, eine Berufung auf die europarechtlich garantierte Kapitalverkehrsfreiheit setze voraus, dass der mit der Zahlung belastete beschränkt Steuerpflichtige insoweit Werbungskosten geltend mache, was nach dem Einkommensteuergesetz auch möglich sei. Entgegen der Auffassung des Finanzamtes vertrat das Finanzgericht die Auffassung, es greife in diesen Fällen die Vorschrift des AEUV zur Kapitalverkehrsfreiheit. Mit Verweis auf die Begründung des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) in einer früheren Entscheidung war das Finanzgericht der Ansicht, es ergäben sich auch in den Fällen Benachteiligungen, in denen es lediglich um die Berücksichtigung von Sonderausgaben gehe. Der EuGH hatte entschieden, es verstoße gegen die Kapitalverkehrsfreiheit, wenn dauernde Lasten, die in ein Inländer für die Übertragung einer inländischen Einkunftsquelle leistet, steuerlich abzugsfähig seien, während ein entsprechender Abzug bei



einem gebietsfremden Steuerpflichtigen ausgeschlossen sei.

Konsequenz

Gegen das Urteil ist Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision beim Bundesfinanzhof (BFH) eingelegt worden. Bis zur Entscheidung des BFH sollten entsprechende Veranlagungen offen gehalten werden.

9

Ehegatten und sog. "fiscale partners" werden nicht gleich behandelt

Kernaussage

Die Eigenheimzulage oder eine vergleichbare Begünstigung im Ausland soll nur einmal pro Objekt gewährt werden. Die Bevorzugung von Ehegatten gegenüber anderen, nicht gleichgeschlechtlichen, Partnerschaften wie den im niederländischen Steuerrecht existenten "fiscale partners" ist zulässig.

Sachverhalt

Der Kläger ist niederländischer Staatsbürger. Im Jahr 1992 schloss er mit seiner Lebensgefährtin einen notariellen Vertrag. Danach sind der Kläger und seine Lebensgefährtin für steuerliche Zwecke in den Niederlanden "wie verheiratet" anzusehen (sog. "fiscale partners"). Im Jahr 2008 baute der Kläger mit seiner Lebensgefährtin ein Einfamilienhaus in Deutschland. Für dieses Haus wurde dem Kläger eine Steuervergünstigung in Form des Schuldzinsenabzugs nach niederländischem Einkommensteuerrecht gewährt. Einen im Jahr 2009 gestellten Antrag auf Eigenheimzulage für das erbaute Haus lehnte das Finanzamt ab. Die hiergegen gerichtete Klage wies das Finanzgericht Düsseldorf ab.

Entscheidung

Es besteht kein Anspruch auf Eigenheimzulage, da für das erbaute Haus ein Objektverbrauch eingetreten ist, denn eine Begünstigung kann nur einmal pro Objekt gewährt werden. Der Kläger hatte hier bereits in den Niederlanden eine Steuervergünstigung in Anspruch genommen, die der deutschen Begünstigung gleich steht. Zwar können Ehegatten die Eigenheimzulage für insgesamt 2 Objekte in Anspruch nehmen. Hier geht es jedoch um die zweite Begünstigung für dasselbe Objekt. Die Auffassung der Finanzverwaltung, wonach die gleichzeitige Inanspruchnahme der Eigenheimzulage und der Steuervergünstigung im Ausland für dasselbe selbstgenutzte Objekt beim Erstobjekt von Ehegatten unschädlich sei, steht nicht in Einklang mit dem Wortlaut und dem systematischen Zusammenhang der Regelungen im Eigenheimzulagegesetz. Zudem mangelt es auch an einer Ehe. Die vorliegende innerhalb eines Monats kündbare Partnerschaft ist nicht mit einer Ehe vergleichbar. Auch daraus, dass die Benachteiligung der eingetragenen gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaft verfassungswidrig ist, folgt nichts anderes. Denn hier steht dem Paar im Gegensatz zu gleichgeschlechtlichen Paaren die Ehe offen.

Konsequenz

Die Eigenheimzulage wird seit 2006 nicht mehr neu gewährt. Aufgrund der Anspruchsberechtigung in Altfällen bestehen jedoch Förderberechtigungen und damit Auseinandersetzungen über diesen Zeitpunkt hinaus.

10

Erd- und Pflanzarbeiten sind auch Handwerkerleistungen

Rechtslage

Für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen werden seit einigen Jahren im Rahmen der Einkommensteuer-Veranlagung Steuerermäßigungen gewährt. Haushaltsnahe Dienstleistungen sind Tätigkeiten, die gewöhnlich durch Mitglieder des privaten Haushalts oder Beschäftigte regelmäßig anfallen, also als hauswirtschaftlich angesehen werden können. Handwerkerleistungen betreffen Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen und keine Schaffung von etwas Neuem (Herstellungsmaßnahmen).

Sachverhalt

Die Kläger sind Eigentümer eines in 2003 fertig gestellten Wohnhauses. Sie beantragten im Rahmen Ihrer Einkommensteuererklärung 2006 eine Steuerermäßigung für die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen für die Kosten der Erd- und Pflanzarbeiten im Garten. Daneben beantragten sie noch Steuerermäßigungen für die Kosten der Errichtung einer Stützmauer an der Grundstücksgrenze sowie für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsarbeiten. Finanzamt und Finanzgericht vertraten die Auffassung, dass für die vorgenannten Maßnahmen keine Steuerermäßigungen zu gewähren seien, da im Rahmen dieser Arbeiten ein Garten erstmalig angelegt wurde.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof (BFH) gab der Klage hingegen teilweise statt. Den Klägern ist für die Erd- und Pflanzarbeiten sowie für die damit im Zusammenhang stehende Errichtung einer Stützmauer eine Steuerermäßigung für die Inanspruchnahme von Handwerkerleistungen für Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, nicht aber auch eine Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen zu gewähren. Unter die Steuerbegünstigung fallen Instandsetzungsmaßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung des vertraglichen oder ordnungsgemäßen Zustands sowie Modernisierungsmaßnahmen, und zwar unabhängig davon, ob die Aufwendungen für die einzelne Maßnahme Erhaltungs- oder Herstellungsaufwand darstellen. Handwerkerleistungen sind demnach nur begünstigt, wenn sie im räumlichen Bereich eines vorhandenen Haushalts erbracht werden. Damit können Handwerkerleistungen, die die Errichtung eines Haushalts, also einen Neubau, betreffen, die Steuerermäßigung nicht vermitteln. Maßnahmen eines Handwerkers im vorhandenen Haushalt,



zu dem auch der dazugehörige, stets schon vorhandene Grund und Boden gehört, sind hingegen stets begünstigt.

Konsequenz

Die Rechtsprechung unterscheidet deutlich zwischen haushaltsnahen Dienstleistungen und sonstigen Handwerkerleistungen. Erstere müssen hauswirtschaftlicher Art sein (wie z. B. Pflegearbeiten im existierenden Garten), letztere sind z. B. bei der Neuanlage oder Umgestaltung eines Gartens gegeben.

11

Zwangsvollstreckung gegen Kinder wegen Schulden der Eltern?

Rechtslage

Eine Grundstücksübertragung kann nach dem Anfechtungsgesetz (AnfG) innerhalb einer Frist von 10 Jahren angefochten werden, wenn der Schuldner die Handlung mit dem Vorsatz der Gläubigerbenachteiligung vorgenommen hat und die andere Partei dies wusste. Ferner ist jede unentgeltliche Übertragung innerhalb eines 4-Jahres-Zeitraums anfechtbar. Schließlich können Verträge mit nahestehenden Personen innerhalb einer Frist von 2 Jahren angefochten werden, wenn keine vollwertige Gegenleistung geleistet wird. Bei erfolgreicher Anfechtung der Grundstücksveräußerung hat der Erwerber die Zwangsvollstreckung zu dulden.

Sachverhalt

Die Klägerin hatte im Jahr 2003 von ihren Eltern als Miteigentümern jeweils zu $\frac{1}{2}$ ein Zweifamilienhaus übertragen bekommen. Diese behielten sich im Zuge der Übertragung ein Wohnrecht vor. Der Vater hatte zum Zeitpunkt der Grundstücksübertragung mehrere tausend Euro Schulden. Vollstreckungsversuche des Finanzamts gegen ihn blieben erfolglos. Aus diesem Grunde erging im Jahr 2006 ein Duldungsbescheid gegenüber der Tochter, mit dem die Anfechtung der Grundstücksübertragung wegen Gläubigerbenachteiligung erklärt wurde und die Klägerin die Vollstreckung in das Grundstück zu dulden habe. Sie wandte ein, es fehle an einer Gläubigerbenachteiligung, da das Grundstück wertausschöpfend belastet sei. Hierzu wäre neben der durch das Grundstück gesicherten Darlehensvaluta das Wohnrecht der Eltern zu berücksichtigen.

Entscheidung

Das Hessische Finanzgericht wies die Klage gegen den Duldungsbescheid ab. Der Übertragungsvertrag beinhaltet eine unentgeltliche Leistung und führt zu einer Gläubigerbenachteiligung. Der ermittelte Verkehrswert liegt deutlich über dem Wert der bestehenden Belastungen. Das zugunsten der Eltern begründete Wohnrecht muss wegen der hiermit verbundenen Gläubigerbenachteiligung unberücksichtigt bleiben. Auch hat das beklagte Finanzamt ermessensfehlerfrei gehandelt, indem es den Sachverhalt ausreichend ermittelt und seine Ermessenserwägungen nach dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ausgerichtet hat.

Konsequenz

Auch außerhalb eines Insolvenzverfahrens können Rechtshandlungen für einen bis zu 10 Jahre zurückliegenden Zeitraum angefochten werden. Solange Leistung und Gegenleistung im ausgewogenen Verhältnis stehen, ist eine Anfechtung nicht möglich. Sollte dies nicht der Fall sein, gilt es für den Schuldner, zumindest zu verhindern, dass später der Eindruck entsteht, sein Vertragspartner habe Kenntnis von seiner wirtschaftlich angespannten Situation gehabt.

12

DBA Deutschland – Liechtenstein unterzeichnet

Allgemeines:

Am 17.11.2011 wurde das neue Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) mit Liechtenstein von den zuständigen Ministern unterzeichnet. Das Abkommen entspricht weitestgehend dem OECD-Standardabkommen und soll die steuerlichen Beziehungen zwischen den beiden Staaten weiter vertiefen. Zum Inkrafttreten ist noch die Ratifikation durch die gesetzgebenden Körperschaften erforderlich. Es wird erwartet, dass das Abkommen für Steuern ab dem Veranlagungszeitraum 2012 Anwendung findet. Von Bedeutung sind vor allem die nachfolgenden Regelungen:

Abkommensberechtigung:

Privatvermögensstrukturen liechtensteinischen Rechts sind nicht abkommensberechtigt. Investmentgesellschaften hingegen sind abkommensberechtigt.

Unternehmensgewinne:

Gewinne im Unternehmen werden im Betriebsstättenstaat besteuert und im Stammhausstaat freigestellt, wenn ein Aktivitätstest erfüllt wird. Ansonsten erfolgt eine Steueranrechnung. Der Aktivitätstest ist auch bei Veräußerungseinkünften zu beachten und erstreckt sich dabei auch auf Immobilienvermögen, das von einer Betriebsstätte genutzt wird.

Quellensteuerreduzierungen:

Die Quellensteuern auf Dividenden können unter bestimmten Voraussetzungen auf 0 % reduziert werden (10 %-Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft und seit 12 Monaten Anteilseigner). Soweit der Zeitraum des Anteilsbesitzes 12 Monate unterschreitet, ist eine Absenkung der Quellensteuer auf 5 % vorgesehen. In allen anderen Fällen liegt die maximale Quellensteuer bei 15 %. Quellensteuern auf Zinsen und Lizenzen dürfen vom Quellenstaat nicht erhoben werden.

Veräußerungsgewinne:

Veräußerungsgewinne werden bei unbeweglichem Vermögen und bei Betriebsvermögen im Quellenstaat besteuert und im anderen Staat freigestellt. Hier ist wiederum der so genannte Aktivitätstest zu beachten. Bei Immobiliengesell-



schaften erfolgt eine Besteuerung im Staat der Belegenheit des Grundstücks.

Informationsaustausch:

Bereits im September 2009 wurde zwischen Deutschland und Liechtenstein ein Abkommen über die Zusammenarbeit beim Informationsaustausch abgeschlossen. Dieses Abkommen gilt ergänzend zu den Regelungen im neuen Abkommen, das eine große Auskunfts Klausel enthält. Danach sind alle Einkünfte zu übermitteln, die zur Anwendung des DBA erforderlich sind.

13

Übernommene Pflegekosten einer Tante als außergewöhnliche Belastungen nach vorweggenommener Erbfolge

Kernproblem

Werden Kosten für die Unterbringung eines bedürftigen Familienangehörigen in einem Altenheim übernommen, liegen typische Unterhaltsaufwendungen vor, die als außergewöhnliche Belastungen mit bis zu 8.004 EUR (ggf. unter Berücksichtigung eigener Einkünfte der unterstützten Person) abzugsfähig sind. Dagegen begründen die Kosten wegen ständiger Pflegebedürftigkeit außergewöhnliche Belastungen, die unter Berücksichtigung der zumutbaren Eigenbelastung abzugsfähig sind. Das gilt auch für einen unterhaltsverpflichteten Dritten, der die Aufwendungen übernimmt. Daneben können auch aus sittlicher Verpflichtung heraus Aufwendungen erwachsen, z. B. wenn der Neffe die Aufwendungen der Tante trägt. So war es auch in einem vom Finanzgericht Düsseldorf entschiedenen Fall. Hier bestand aber die Besonderheit, dass sich die Tante mittelbar selbst in die Lage gebracht hatte, auf die Unterstützung des Neffen angewiesen zu sein.

Sachverhalt

Im Streitfall hatte der Neffe von seiner damals 77jährigen Tante ein Mietwohngrundstück in vorweggenommener Erbfolge übertragen bekommen. Die Tante behielt jedoch den Nießbrauch an dem Objekt und konnte mit den Mieteinnahmen zunächst ihren Unterhalt aufbringen. Viele Jahre später, als die Tante auf die 90 zuzug, machte der Neffe Kosten für die Heimunterbringung seiner Tante als außergewöhnliche Belastung geltend. Diese war mittlerweile pflegebedürftig und konnte aus den Mieteinnahmen die Pflegekosten nicht mehr decken. Hierzu hatten auch Mietrückstände und Reparaturen beigetragen. Das Finanzamt lehnte eine Berücksichtigung der Aufwendungen ab, weil das Nießbrauchsrecht der Tante der Zwangsläufigkeit der Aufwendungen entgegenstehe. Zudem habe der Neffe die Unterstützungsbedürftigkeit seiner Tante dadurch adäquat mitverursacht, dass er sich deren Vermögen zuvor habe übertragen lassen

Entscheidung

Das Finanzgericht gab dem Neffen Recht und sah die Kostenübernahme der Heimunterbringung als zwangsläufig an, weil die Einkünfte der Tante aus dem Vorbehaltsnießbrauch nicht ausreichend gewesen seien. Dem habe weder der geringe Wert des Nießbrauchsrecht entgegen gestanden, noch die vorherige Übertragung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge. Anders als das Finanzamt waren die Richter der Auffassung, dass die Unterstützungsbedürftigkeit in erster Linie auf die eingetretene Pflegebedürftigkeit der Tante sowie den Rückgang der Mieterträge zurückzuführen war, und nicht auf ein kausal mitverursachtes Verhalten des Neffen durch Annahme der Grundstücksübertragung.

Konsequenz

Das Urteil ist rechtskräftig geworden und gibt Anlass für zulässige steuerliche Gestaltungen, in denen aber außerhalb des Steuerrechts liegende persönliche Überlegungen nicht unberücksichtigt bleiben sollten.

14

Grunderwerbsteuer aus Anteilsübertragung an grundbesitzender Kapitalgesellschaft

Kernaussage

Einlagen in ein Betriebsvermögen sind grundsätzlich mit dem Teilwert anzusetzen, wenn sie aus einem nicht steuerpflichtigen Bereich in ein Betriebsvermögen überführt und dadurch erstmals steuerbehaftet werden.

Sachverhalt

Die Klägerin ist eine GmbH; deren alleiniger Gesellschafter ist ein Bundesland. Die Klägerin war zu 95 % an einer grundbesitzhaltenden AG beteiligt. In 1999 übertrug das Land die restlichen 5 % der Aktien an der AG unentgeltlich auf die Klägerin. Da mit dieser Übertragung sämtliche Anteile an der AG in der Hand der Klägerin lagen, war der Tatbestand einer Anteilsvereinigung i. S. d. Grunderwerbsteuergesetzes verwirklicht. D. h., es lag ein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang vor. Die Klägerin behandelte die Grunderwerbsteuer als sofort abzugsfähigen Aufwand. Das Finanzamt aktivierte jedoch die Grunderwerbsteuer als Nebenkosten der Anschaffung der Beteiligung an der AG. Das angerufene Finanzgericht schloss sich der Auffassung des Finanzamts an.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof (BFH) jedoch gab der klagenden GmbH Recht. Eine Berücksichtigung der Grunderwerbsteuer als Bestandteil der Anschaffungskosten scheidet im Streitfall aus, weil die vom Land aus dessen Hoheitsvermögen übertragenen Aktien bei der Klägerin nicht mit den Anschaffungskosten, sondern mit dem Teilwert zu bilanzieren seien. Zwar umfasse der Teilwert grundsätzlich auch die Aufwendungen, die ein Erwerber im Rahmen der Anschaffung eines Wirtschaftsguts als Nebenkosten zu zahlen



hat, jedoch sei bei der Bewertung der Aktien zu bedenken, dass nicht der Erwerb der jeweiligen Aktien als solcher die Grunderwerbsteuerpflicht auslöse.

Konsequenz

Anteile an einer Kapitalgesellschaft, die eine juristische Person des öffentlichen Rechts in eine Tochtergesellschaft eingelegt hat, sind bei dieser mit dem Teilwert und nicht mit den Anschaffungskosten anzusetzen. Die infolge der Einlage aufgrund Anteilsvereinigung entstehenden Grunderwerbsteuern erhöhen weder den Teilwert der eingelegten Anteile noch sind sie den bereits vorher gehaltenen (Alt-)Anteilen als nachträgliche Anschaffungs(neben)kosten zuzurechnen.

15 BFH klärt Vorsteuerabzug für Photovoltaikanlagen

Kernaussage

Die Finanzverwaltung ist seit jeher kritisch gegenüber Betreibern von Photovoltaikanlagen eingestellt. Wurden diese früher erst gar nicht als Unternehmer anerkannt, so steht aktuell regelmäßig der Vorsteuerabzug im Fokus der Auseinandersetzung. Damit dürfte nun Schluss sein, da der Bundesfinanzhof (BFH) hierzu nun 3 Grundsatzurteile gefällt hat.

Sachverhalt

Streitig war in einem Fall der Vorsteuerabzug aus der Neueindeckung des Daches einer Scheune im Zusammenhang mit der Errichtung einer Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. In den beiden anderen Fällen ging es um die Errichtung eines Carports und eines Holzschuppens, auf deren Dach die jeweilige Photovoltaikanlage betrieben werden sollte.

Entscheidung

Der BFH kam zu folgenden Ergebnissen: Aufwendungen für die Neueindeckung eines Daches, auf dem eine unternehmerisch genutzte Photovoltaikanlage installiert wird, berechtigen grundsätzlich zum Vorsteuerabzug. Das Gleiche gilt auch für die Errichtung eines Carports oder Schuppens, auf denen eine Photovoltaikanlage installiert wird. Allerdings ist hier zusätzlich erforderlich, dass die unternehmerische Nutzung mindestens 10 % beträgt und das Objekt dem Unternehmensvermögen zugeordnet wird. Der Vorsteuerabzug ist allerdings begrenzt auf den auf die unternehmerische Nutzung entfallenden Anteil. Entscheidend ist hierbei die Verwendung des gesamten Gebäudes (innen und außen). Zur Ermittlung des Verhältnisses ist nicht auf die Nutzflächen (qm) abzustellen, sondern auf den Umsatzschlüssel, dem gegebenenfalls auch fiktive Mieten zugrunde zu legen sind.

Konsequenz

Die Finanzverwaltung wird nun ihre Auffassung revidieren müssen. Gegen Bescheide der Finanzämter, die den dargestellten Grundsätzen widersprechen, sollte unter Hinweis

auf die Urteile Einspruch eingelegt werden. Unabhängig hiervon ist schon bei der Planung sowie der Errichtung der Anlage zu beachten, dass die grundsätzlichen Voraussetzungen für den Vorsteuerabzug erfüllt werden. Dies betrifft z. B. die rechtzeitige Zuordnung des Gebäudes, auf dem eine Photovoltaikanlage installiert wird, zum Unternehmensvermögen sowie die ordentliche Rechnungsstellung. Für neue Konflikte wird voraussichtlich die Bestimmung des unternehmerischen Nutzungsanteils auf der Grundlage fiktiver Mieten sorgen. Das Verhältnis der Dachflächen mit Photovoltaikanlage zur gesamten Dachfläche wäre eine einfache Lösung, diese akzeptiert der BFH jedoch nicht.

16 Unbebautes Nachbargrundstück nicht steuervergünstigt veräußerbar

Kernproblem

Der Verkauf eines Grundstücks innerhalb der 10-jährigen "Spekulationsfrist" ist dann nicht zu besteuern, wenn das Grundstück zumindest im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren der Nutzung "zu eigenen Wohnzwecken" diente. Fraglich ist, ob die Veräußerung eines unbebauten Gartengrundstücks von der Spekulationsbesteuerung ausgenommen wird, wenn das angrenzende bebaute und selbstgenutzte Wohngrundstück behalten wird.

Sachverhalt

Ein Immobilienmakler erwarb zur Selbstnutzung 2 getrennte, jedoch aneinander angrenzende und ehemals auch zusammengehörige Grundstücke, von denen das eine mit einem Wohnhaus bebaut war, während das andere als lediglich mit einem Gartenpavillon bebautes Gartengrundstück diente. Das Gartengrundstück ließ er nach ca. 5jähriger Selbstnutzung in 3 einzelne Parzellen aufteilen und veräußerte anschließend die größte davon. Das Finanzamt sah keinen direkten Zusammenhang zwischen dem Wohn- und dem Gartengrundstück, zumal der Anteil des Gartengrundstücks autonom, also ohne Wohngrundstück bzw. einem Anteil hieran, veräußert wurde. Auch vor dem Finanzgericht hatte der Immobilienmakler keinen Erfolg. Half ihm die Revision vor dem Bundesfinanzhof (BFH) weiter?

Entscheidung

Der BFH schloss sich der Vorinstanz an. Die Voraussetzungen des Steuerprivilegs lagen hier nicht vor. Nach den ertragsteuerlichen Auslegungen müsse das Grundstück tatsächlich und auf Dauer vom Steuerpflichtigen selbst bewohnt werden. Liegen die Voraussetzungen vor, müsse auch der "dazugehörige" Grund und Boden in die Begünstigung einbezogen werden. Die Nutzung zu Wohnzwecken sei im Streitfall auf Grund der Trennung der Grundstücke sowie des eigenständigen Verkaufs des Gartengrundstücks nicht anzunehmen, zumal die Wohnsituation auf dem Nachbargrundstück unverändert beibehalten wurde. Die Bebauung des Gartengrundstücks mit einem Pavillon genüge indessen nicht dem Merkmal des "Bewohnens".



Denn nach den Feststellungen des Finanzgerichts sei es nicht möglich, dort einen eigenständigen Haushalt zu führen.

Konsequenz

Steuerpflichtige überlesen gern die Kleinigkeiten und Spitzfindigkeiten des Steuerrechts. So genügt es bei der Veräußerung von Grundstücken für die Steuerbegünstigung nicht, dass das Grundstück in irgendeinem, wie auch immer gearteten, Nutzungszusammenhang mit dem Wohngrundstück steht. Ob man Steuerpflichtigen angesichts des Urteils empfehlen sollte, solche Grundstücke 3 Jahre vor dem Verkauf dergestalt auszubauen, dass dort ein eigenständiger Haushalt geführt werden kann, sei dahingestellt. Die Finanzgerichte werden sich daher auch in Zukunft noch damit befassen müssen, ob z. B. ein auf dem Gartengrundstück postiertes Wohnmobil diese Prämisse zu erfüllen vermag.

17

Investitionszulage für Wohnungen im Leerstand

Kernproblem

Die Festsetzung einer Investitionszulage für die Modernisierung von Wohnungen in den neuen Bundesländern setzte voraus, dass die Wohnung nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten mindestens 5 Jahre lang "der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken" diene. Aber gilt auch eine über ein Jahr lang leer stehende Wohnung als "der Überlassung zu Wohnzwecken" dienend, so dass eine Investitionszulage gewährt werden kann?

Sachverhalt

Eine Grundstückseigentümerin beehrte die Investitionszulage für Modernisierungsarbeiten an einem zuvor erworbenen Mehrfamilienhaus in Potsdam. Das Finanzamt (und später auch das Finanzgericht) versagten die 15 %ige Zulage mit der Begründung, dass bei 3 der modernisierten Wohnungen keine "Überlassung zu Wohnzwecken" erkennbar sei, da diese länger als ein Jahr leer standen. Das Finanzgericht führte hierzu weiter aus, dass ein nur "vorübergehender" und somit unschädlicher Leerstand im Sinne der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) bei einer Leerstandsdauer von unter einem Jahr anzunehmen sei.

Entscheidung

Der BFH entschied, dass ein Anspruch auf Investitionszulage auch dann besteht, wenn die Wohnung zunächst länger als ein Jahr lang leer steht, solange das Gebäude zur dauernden Vermietung bestimmt ist und dazu verfügbar gehalten wird. Denn ein Wirtschaftsgut kann bereits durch entsprechende Widmung und das Bereithalten einem bestimmten Zweck dienen. Auch nach der Verwaltungsauffassung dient ein Gebäude bereits Wohnzwecken, wenn es dazu bestimmt und geeignet ist, Menschen auf Dauer Aufenthalt und Unterkunft zu ermöglichen. Der Begünsti-

gungszweck der Investitionszulage liegt laut Gesetzesbegründung darin, der Modernisierung des Mietwohnbestandes Vorrang einzuräumen. Die angestrebte Verbesserung tritt aber bereits mit Abschluss der Arbeiten ein, d. h. bevor die Wohnungen vermietet bzw. bezogen werden. Von der Förderung auszuschließen sind Wohnungen daher nur, wenn sie anderen Zwecken dienen sollen (z. B. eine Musterwohnung).

Konsequenz

Sowohl der Leerstand einer Wohnung von mehr als einem Jahr, als auch die Veräußerung einer Wohnung, stehen der Investitionszulage nicht entgegen, da der vom Gesetzgeber verfolgte Förderungszweck bereits mit Abschluss der Modernisierungsarbeiten erreicht wird. Eine zeitliche Befristung für einen Leerstand ergibt sich aus dem Urteil nicht. Bei längeren Leerständen stellt sich jedoch die Frage, ob das Gebäude überhaupt "fremden Wohnzwecken" dienen soll. Die Entscheidung betrifft zudem bereits ausgelaufenes Recht, da Modernisierungsmaßnahmen an Mietwohngebäuden im innerörtlichen Bereich nur für bis zum 1.1.2005 abgeschlossene Arbeiten gefördert wurden.

Rechtsstand: Juni 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

In den Seewiesen 26, 89520 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!