

REVISA GmbH & Co. KG | Postfach 1312 | 74150 Neckarsulm

Infobrief

REVISA GmbH & Co. KG
Heiner-Fleischmann-Straße 6
74172 Neckarsulm

REVISA GmbH & Co. KG
-Steuerberatungsgesellschaft-

Heiner-Fleischmann-Straße 6
74172 Neckarsulm

Telefon + 49 (0) 71 32-958-0
Telefax + 49 (0) 71 32-958-100

info@revisa.de
www.revisa.de

2019-09-01

REVISA Newsletter 09/2019

Sonderabschreibung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus

Sehr geehrte Damen und Herren,

am 28. Juni 2019 hat der Bundesrat dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus zugestimmt. Hierdurch wurde mit dem § 7b EStG eine Möglichkeit geschaffen, eine Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung einer neuen Wohnung in Anspruch zu nehmen. Die Sonderabschreibung beträgt 5 % über 4 Jahre zusätzlich zur herkömmlichen Abschreibung von 2 %. Somit wird die neue Mietwohnung in Summe in den ersten 4 Jahren in Höhe von 28 % abgeschrieben.

Begünstigt ist dabei ausschließlich die Anschaffung oder Herstellung neuer Wohnungen in neuen oder bestehenden Gebäuden. Gefördert sind somit der Neubau von Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern, der Umbau von bestehenden Gebäudeflächen, falls hierdurch erstmals eine neue Wohnung entsteht, Aufstockungen oder Anbauten bei bestehenden Gebäuden sowie der Ausbau von Dachgeschossen, wenn hierbei eine neue Wohnung entsteht.

Ferner muss die Wohnung über 10 Jahre hinweg zu Wohnzwecken vermietet und der Bauantrag zwischen dem 1. September 2018 und dem 31. Dezember 2021 gestellt werden. Betragen die Baukosten mehr als 3.000,00 EUR je Quadratmeter Wohnfläche, ist die Vornahme einer Sonderabschreibung insgesamt ausgeschlossen. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass es das Ziel des Gesetzgebers war, günstigen Wohnraum zu schaffen. Liegen die Baukosten unter 3.000,00 EUR je Quadratmeter, bleibt zu beachten, dass die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung auf 2.000,00 EUR begrenzt wird. Der 2.000,00 EUR je Quadratmeter übersteigende Anteil unterliegt lediglich der Regelabschreibung in Höhe von 2 %.

Hierbei gilt zu beachten, dass nach Ablauf des 4-jährigen Förderzeitraums die Bemessungsgrundlage für die verbleibende Abschreibung um die Sonderabschreibung gekürzt wird, was zukünftig zu geringeren Abschreibungen führt.

Für die E-Mail Abonnenten unseres Newsletters haben wir zusätzlich die Broschüre „Mandanten-info Immobilien-Vermögen aufbauen mit Steuergestaltungen“ beigelegt. Wenn Sie den Empfang des Newsletters von Post auf E-Mail Versand umstellen möchten, können Sie uns gerne kontaktieren.

Weitere Informationen zu steuerlichen Themen entnehmen Sie bitte dem Newsletter 09/2019.

Wenn Sie unseren Newsletter nicht länger erhalten möchten, dann senden Sie uns bitte eine E-Mail an Info@revisa.de oder per Post an REVISA GmbH & Co. KG - Steuerberatungsgesellschaft-, Heiner-Fleischmann-Straße 6, 74172 Neckarsulm.

Mit freundlichem Gruß

Ihre REVISA

Anlagen

REVISA Newsletter 09/2019

Mandanten-info – Immobilien-Vermögen
aufbauen mit Steuergestaltungen

Termine September 2019

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung ¹	Scheck ²
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ³	10.09.2019	13.09.2019	06.09.2019
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.09.2019	13.09.2019	06.09.2019
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.09.2019	13.09.2019	06.09.2019
Umsatzsteuer ⁴	10.09.2019	13.09.2019	06.09.2019
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Sozialversicherung ⁵	26.09.2019	entfällt	entfällt

¹ Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

² Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

³ Für den abgelaufenen Monat.

⁴ Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.

⁵ Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.09.2019, 0 Uhr) vorliegen. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

Steuerermäßigung wegen Unterbringung eines Elternteils in einem Pflegeheim

Aufwendungen für die Unterbringung von Angehörigen in einem Pflegeheim fallen nicht unter die Vergünstigung für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen.

Ein Sohn beteiligte sich finanziell an den Kosten für die Heimunterbringung seiner Mutter. Er hatte diese Kosten, soweit sie auf Pflege und Verpflegung entfielen, steuermindernd geltend gemacht.

Zu Unrecht, entschied der Bundesfinanzhof. Eine Steuerermäßigung wird nur für Aufwendungen wegen der eigenen Unterbringung in einem Heim oder zur eigenen dauernden Pflege gewährt. Aufwendungen für die Unterkunft oder Pflege einer dritten Person fallen nicht unter die Begünstigungsregelungen.

Renovierungsleistungen zugunsten von Teilnehmern der Fernsehshow „Zuhause im Glück“ unterliegen der Einkommensteuer

Gewinne aus einer Fernsehshow sind einkommensteuerpflichtig, wenn die Teilnahme und der Gewinn oder Vorteil ein gegenseitiges Leistungsverhältnis darstellen. Dann ist der Gewinn wie eine Entlohnung oder ein Erfolgshonorar zu beurteilen. Überwiegt bei einer Fernsehshow der Faktor Glück, sind die Gewinne nicht einkommensteuerpflichtig.

Das Finanzgericht Köln hat entschieden, dass ein Teilnehmer an der Fernsehshow „Zuhause im Glück“ die bei ihm durchgeführten Renovierungen als geldwerten Vorteil versteuern muss.

Bei dieser Show werden Eigenheime bedürftiger Personen umgebaut und renoviert. Die Leistungen der Teilnehmer bestehen u. a. in der Überlassung des Hauses, dem Geben von Interviews und der Kamerabegleitung. Für diese Leistungen erhält der Teilnehmer zwar kein Geld, er muss aber die Renovierungskosten nicht zahlen.

Das Gericht ist der Auffassung, dass die Renovierung kein Glücksmoment sei, sondern in einem Veranlassungszusammenhang mit den Leistungen des Teilnehmers stehe. Es stellt aber klar, dass nur die reinen Renovierungsleistungen steuerpflichtig seien.

Kosten der Einrichtungsgegenstände bei einer doppelten Haushaltsführung voll abziehbar

Der Abzug von Unterkunftskosten bei doppelter Haushaltsführung im Inland ist auf höchstens 1.000 € im Monat begrenzt. Hierzu gehören alle Aufwendungen, die der Steuerpflichtige zu tragen hat, um die Unterkunft zu nutzen. Die Aufwendungen für Haushaltsartikel und Einrichtungsgegenstände einschließlich der Abschreibung für Abnutzung sind nicht einzurechnen. Sie sind - soweit notwendig - unbegrenzt abzugsfähig. Die Nutzung solcher Haushaltsartikel und Einrichtungsgegenstände ist nicht mit der Nutzung der Unterkunft als solche gleichzusetzen.

Die Finanzverwaltung hatte bisher die Auffassung vertreten, dass die Aufwendungen für Möblierung und Hausrat den nur beschränkt abziehbaren Unterkunftskosten zuzurechnen seien.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

Gewerbliche Tätigkeit durch nachhaltig ausgeübte Warenverkäufe auf der Internetplattform eBay

Wer kostengünstig oder kostenlos Gegenstände erwirbt, um sie anschließend über eBay in Form von Versteigerungen mit Gewinn zu verkaufen, übt eine gewerbliche Tätigkeit aus. Dies ergibt sich aus einem Urteil des Hessischen Finanzgerichts.

Die Klägerin will diese Entscheidung nicht akzeptieren. Sie ist der Auffassung, dass es sich bei ihrer Tätigkeit um eine reine Vermögensverwaltungstätigkeit gehandelt habe. Ihre Verkaufsaktivitäten habe sie nur zufällig, unprofessionell und ungeplant vorgenommen. Es habe sich um einen Zeitvertreib bzw. ein Hobby gehandelt.

Ob diese Argumentation Bestand haben wird, muss abgewartet werden. Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Doppelte Haushaltsführung: Vorfälligkeitsentschädigung bei Verkauf der Zweitwohnung

Ein Ehepaar unterhielt einen gemeinsamen Hausstand. Aufgrund der beruflichen Tätigkeit des Ehemanns hatte es zudem eine Wohnung am Beschäftigungsort des Manns erworben und hierfür ein Darlehn aufgenommen. Nach Beendigung der Beschäftigung veräußerte das Ehepaar die Wohnung und zahlte das Darlehn vorzeitig zurück. Die hierbei angefallene Vorfälligkeitsentschädigung machte es in seiner Einkommensteuererklärung als Werbungskosten (Mehraufwendungen der doppelten Haushaltsführung des Ehemanns) geltend. Das Finanzamt versagte den Werbungskostenabzug.

Der Bundesfinanzhof bestätigte die Sichtweise des Finanzamts. Aufwendungen wegen einer doppelten Haushaltsführung entstehen, wenn sie durch diese veranlasst sind. Hierzu zählen u. a. die tatsächlichen Kosten der Unterkunft am Beschäftigungsort, wie z. B. der Mietzins oder die Finanzierungskosten. Letztere umfassen grundsätzlich auch eine zur vorzeitigen Ablösung eines Darlehns gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung.

Im entschiedenen Fall war die Vorfälligkeitsentschädigung jedoch aufgrund der Veräußerung der Wohnung am Beschäftigungsort angefallen. Damit hatte das Darlehn hinsichtlich der Erzielung von Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit seinen Nutzen verloren. Die Mehraufwendungen waren vielmehr das Ergebnis der auf eine vorzeitige Kreditablösung gerichteten Änderung des ursprünglichen Darlehnsvertrags. Sie waren daher dem - vorliegend - nicht steuerbaren Veräußerungsgeschäft zuzuordnen.

Erste Tätigkeitsstätte bestimmt sich auch bei längerer Auswärtstätigkeit nur nach deren voraussichtlicher Dauer

Aufwendungen eines Arbeitnehmers für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte sind nur mit einer Entfernungspauschale von 0,30 € je Entfernungskilometer als Werbungskosten anzusetzen. Erste Tätigkeitsstätte ist die ortsfeste betriebliche Einrichtung des Arbeitgebers, der der Arbeitnehmer dauerhaft zugeordnet ist. Von einer solchen Zuordnung ist auszugehen, wenn der Arbeitnehmer unbefristet über einen Zeitraum von 48 Monaten hinaus an einer solchen Tätigkeitsstätte tätig werden soll. Fahrten zu Einsatzstellen, die keine erste Tätigkeitsstätte sind, können bei Benutzung eines Pkw pauschal mit 0,30 € je gefahrenen Kilometer als Dienstreise angesetzt werden, also dem doppelten Betrag der Entfernungspauschale.

In einem vom Finanzgericht Münster entschiedenen Fall war die erste Tätigkeitsstätte eines Arbeitnehmers streitig, der bereits seit mehr als 48 Monaten ununterbrochen bei einem Kunden seines Arbeitgebers eingesetzt war. Mit dem Kunden waren aber weder Verträge über einen Zeitraum von mehr als 48 Monaten geschlossen worden, noch konnte bei Beginn des jeweiligen Auftrags prognostiziert werden, ob er länger dauern würde. Der Arbeitnehmer konnte folglich nicht davon ausgehen, dass er länger als 48 Monate beim Kunden eingesetzt wird. Das Gericht entschied deswegen, dass er beim Kunden keine erste Tätigkeitsstätte hatte und die Fahrtkosten mit 0,30 € je gefahrenen Kilometer ansetzen konnte.

Einkommensteuer auf Urlaubsabgeltungsanspruch

Ein Arbeitnehmer konnte seinen Urlaubsanspruch für zwei Jahre wegen Krankheit und späterer Schwerbehinderung nicht einlösen. Den entstandenen Urlaubsabgeltungsanspruch berücksichtigte das Finanzamt als Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit. Der Arbeitnehmer meinte, der Abgeltungsanspruch sei ein Schadensersatzanspruch, der nicht einkommensteuerbar sei.

Das Finanzgericht Hamburg folgte der Auffassung des Finanzamts.

Arbeitslohn sind alle Einnahmen, die dem Arbeitnehmer aus dem Dienstverhältnis zufließen. Der Arbeitnehmer hat die Zahlung des Urlaubsabgeltungsanspruchs wegen seiner geleisteten Arbeit vom Arbeitgeber erhalten, nicht wegen einer Verletzung von Arbeitgeberpflichten. Es handelt sich bei der Entschädigung für nicht gewährten Urlaub um eine nachträgliche Lohnzahlung. Unerheblich ist, wie die Zahlung bezeichnet wird. Der Urlaubsabgeltungsanspruch kann daher auch als Entschädigungsanspruch bezeichnet sein. Es lagen auch keine außerordentlichen Einkünfte vor. Weder war es eine Entschädigung, noch handelte es sich um eine Vergütung für mehrjährige Tätigkeiten. Die Urlaubsabgeltungsansprüche für zwei Jahre flossen nur in einem Jahr zu. Sie waren aber kein Entgelt für eine mehrjährige Tätigkeit.

Steuerpflicht für den zur Privatnutzung überlassenen betrieblichen Pkw

Überlässt ein Arbeitgeber seinem Arbeitnehmer ein Fahrzeug zur privaten Nutzung, liegt darin ein als Lohnzufluss zu erfassender geldwerter steuerpflichtiger Nutzungsvorteil. Er ist monatlich entweder mit 1 % des Bruttolisten-Neupreises oder nach der Fahrtenbuchmethode zu berechnen. Auf eine tatsächliche private Nutzung kommt es nicht an. Allein die Möglichkeit zur Privatnutzung reicht aus.

Für den Arbeitnehmer liegt die Bereicherung nach einem Urteil des Finanzgerichts Hamburg in den ersparten Aufwendungen für die private Unterhaltung eines gleichwertigen Fahrzeugs. Selbst wenn der Arbeitnehmer das Fahrzeug nicht nutzen sollte, erspart er sich die für das Fahrzeug anfallenden nutzungsunabhängigen Kosten.

Zahlungen zur Abgeltung des Versorgungsausgleichs sind keine Werbungskosten

Ein Steuerberater leistete laufende Zahlungen an das für ihn zuständige Steuerberater-Versorgungswerk. Daraus erwartete er ab 2041 erstmals Renteneinkünfte. Mit seiner Ehefrau, von der er sich 2015 trennte, schloss er eine Scheidungsfolgenvereinbarung ab, um später seine Alterseinkünfte ungeschmälert beziehen zu können. Darin verpflichtete er sich, ihren Anspruch auf den Versorgungsausgleich durch eine Ausgleichszahlung abzugelten.

Der Steuerberater wollte die Ausgleichszahlung als Werbungskosten bei seinen sonstigen Einkünften, zu denen seine späteren Renteneinkünfte gehören würden, abziehen. Das Finanzamt lehnte das ab.

Das Finanzgericht Köln bestätigte die Auffassung des Finanzamts. Die Abfindung war durch die private, nicht einkunftsbezogene Sphäre des Steuerberaters, hier die Ehescheidung, veranlasst. Ein Werbungskostenabzug fiel daher aus. Ausgleichszahlungen können ferner seit 2015 ausschließlich über einen Sonderausgabenabzug berücksichtigt werden. In diesem Fall hätte die entsprechende Einnahme bei der Ehefrau zu steuerpflichtigen Einnahmen geführt, wenn diese dem zugestimmt hätte. Die Ehefrau hatte das jedoch ausdrücklich abgelehnt.

Steuerliche Zuordnung der Erträge aus einem vermögensverwaltenden Lebensversicherungsvertrag

Kapitalerträge aus einem vermögensverwaltenden Lebensversicherungsvertrag sind dem wirtschaftlich Berechtigten unmittelbar zuzurechnen. Ein derartiger Vertrag liegt vor, wenn in dem Vertrag die gesonderte Verwaltung speziell für diesen Vertrag zusammengestellter Kapitalanlagen vereinbart wurde. Hinzukommen muss, dass der wirtschaftlich Berechtigte unmittelbar oder mittelbar über die Veräußerung der Vermögensgegenstände und die Wiederanlage der Erlöse bestimmen kann.

Diese Voraussetzungen liegen bei einer Kapitalversicherung mit Sparanteil nicht vor, wenn der wirtschaftlich Berechtigte lediglich aus standardisierten Anlagestrategien auswählen kann, die einer unbestimmten Vielzahl von Versicherungsnehmern angeboten wird, die konkrete Anlageentscheidung aber dem Vermögensverwalter vorbehalten bleibt, der sie auch ausübt.

(Quelle: Beschluss des Bundesfinanzhofs)

Wann liegt ein steuerlich zu berücksichtigendes Finanzplandarlehn eines GmbH-Gesellschafters vor?

Hat ein wesentlich beteiligter GmbH-Gesellschafter bis zum 27. September 2017 seiner GmbH eine eigenkapitalersetzende Finanzierungshilfe in Form eines sog. Finanzplandarlehns gegeben, gehört dies zu den Anschaffungskosten der GmbH-Beteiligung. Fällt das Darlehn z. B. infolge einer Insolvenz der GmbH aus, kann der Verlust steuerlich zu 60 % einkommensmindernd berücksichtigt werden.

Der Bundesfinanzhof hat in einer neuen Entscheidung nochmals dargestellt, wann ein Finanzplandarlehn vorliegt. Maßgebend sind die zwischen dem Gesellschafter und der GmbH getroffenen Vereinbarungen, denen zufolge die eingesetzten Mittel einlageähnlichen Charakter haben sollen, obwohl sie als Darlehn bezeichnet werden. Für ein Finanzplandarlehn sprechen etwa

- eine fehlende Kündigungsmöglichkeit des Darlehnsgebers,
- unter Fremden unübliche Konditionen der Darlehnsgewährung,
- zeitlicher Zusammenhang zwischen Gesellschaftsgründung und Darlehnsvertrag sowie
- eine langfristige, den Geldbedarf der GmbH abdeckende Darlehnsüberlassung.

Hinweis: Finanzplandarlehn, die nach dem 27. September 2017 gegeben wurden, sind nach der Aufhebung des Eigenkapitalersatzrechts durch das „Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Missbräuchen“ keine Anschaffungskosten der GmbH-Beteiligung mehr. Sie können zwar nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs gegebenenfalls als Verlust bei den Einkünften aus Kapitalvermögen berücksichtigt werden. Jedoch liegen bereits Pläne des Gesetzgebers vor, dies zu unterbinden.

Schätzung beruflich veranlasster Aufwendungen einer Firmenfeier

Der Bundesfinanzhof musste sich zum wiederholten Mal mit der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für „Herrenabende“ beschäftigen:

Eine Rechtsanwaltskanzlei hatte in mehreren Jahren sog. Herrenabende im Garten des namensgebenden Partners veranstaltet, bei denen jeweils über 300 Gäste unterhalten und bewirtet wurden. Dabei entstanden Aufwendungen für Musik, Veranstaltungstechnik und Bewirtung von rund 64 € pro Teilnehmer. Streitig war die Berücksichtigung als steuermindernde Betriebsausgabe.

Der Bundesfinanzhof stellte klar: Steht fest, dass ein abgrenzbarer Teil der Aufwendungen beruflich veranlasst ist, bereitet seine Quantifizierung aber Schwierigkeiten, ist der Anteil unter Berücksichtigung aller maßgeblichen Umstände zu schätzen. Dies gilt auch, wenn im Rahmen eines Kanzleifests Mandanten, potenzielle Neu-Mandanten und Geschäftsfreunde eingeladen werden und nicht mehr rekonstruierbar ist, wer tatsächlich erschienen ist. Ferner gilt dies auch, wenn aufgrund der zahlreichen persönlichen und geschäftlichen Beziehungen zu den eingeladenen Gästen nicht abschließend beurteilt werden kann, bei welchem Gast von einer überwiegend beruflich veranlassten Einladung auszugehen ist.

Leistungen aus Altersvorsorgeverträgen als sonstige Einkünfte

In der betrieblichen Altersversorgung wird eine Hinterbliebenenversorgung nur an den Ehepartner, den eingetragenen Lebenspartner, den namentlich benannten Lebensgefährten oder die waisenrentenberechtigten Kinder ausgezahlt. Sind keine solchen Hinterbliebenen vorhanden, wird ein sog. Sterbegeld an die Erben geleistet.

Ein Elternpaar erhielt als Gesamtrechtsnachfolger ihres verstorbenen Sohns Sterbegeld. Der Arbeitgeber des Sohns hatte für diesen eine betriebliche Altersversorgung abgeschlossen. Bezugsberechtigt waren im Todesfall die Hinterbliebenen. Der Sohn hatte keine Hinterbliebenen. Daher zahlte die Pensionskasse die Leistung begrenzt auf ein Sterbegeld an die Eltern als Erben aus. Das Finanzamt erfasste das Sterbegeld als sonstige Einkünfte.

Zu Recht, entschied das Finanzgericht Düsseldorf. Leistungen aus Altersvorsorgeverträgen seien gesetzlich explizit als sonstige Einkünfte erfasst. Die vorliegend geleistete Zahlung erfolge aus der Versicherung. Nur und gerade der Altersvorsorgevertrag hätte die Versicherung veranlasst, das Sterbegeld auszuzahlen. Dem Rechtsnachfolger zufließende nachträgliche Einkünfte seien ihm zuzurechnen; die vom Rechtsvorgänger (Erblasser) erzielten Einkünfte würden nicht nachträglich erhöht. Daraus resultierende Doppelbelastungen mit Einkommen- und Erbschaftsteuer würden durch eine besondere Steuerermäßigung abgemildert.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Überschusserzielungsabsicht bei Vermietung einer Gewerbeimmobilie

Verluste aus einer Vermietung sind steuerlich anzuerkennen, wenn der Vermieter beabsichtigt, über die voraussichtliche Dauer der Vermietung einen Überschuss zu erzielen. Bei der Vermietung von Wohnungen wird hiervon grundsätzlich typisierend ausgegangen, wenn die Vermietung auf Dauer angelegt ist. Bei Gewerbeimmobilien gilt diese Vermutung jedoch nicht. Vielmehr muss die Überschusserzielungsabsicht stets im Einzelfall festgestellt werden. Dabei wird auf einen Zeitraum von 30 Jahren abgestellt.

Eine GbR erzielte Einkünfte aus der Verpachtung eines Hotel-Gasthofs, den sie 1993 erworben hatte. Nach Kündigung des Pachtvertrags nahm die GbR umfangreiche Umbauten und Erweiterungen vor und verpachtete den neuen Hotel- und Gaststättenkomplex an eine Betriebs-GmbH. Das Finanzamt ermittelte für einen 30-jährigen Prognosezeitraum seit Anschaffung einen Totalverlust. Es erkannte in Folge geltend gemachte Werbungskostenüberschüsse für Vorjahre nicht mehr an.

Der Bundesfinanzhof hingegen entschied, dass durch Umbau und Erweiterung ein anderes Objekt entstand. Für dieses begann ein neuer Prognosezeitraum, für den die Überschusserzielungsabsicht neu zu beurteilen ist.