



INFORMATIONEN ZUM STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

FEBRUAR 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer heutigen Mandanteninformation wollen wir uns zunächst mit Themen aus dem Bereich Vermietung und Verpachtung befassen. Auch dort gibt es eine ganze Reihe von steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten, die dazu beitragen können, Ihre Steuerlast zu mindern. Allerdings sind hierbei einige Spielregeln zu beachten, damit die gewählte Konstruktion die Anerkennung des Finanzamtes findet.

Vermietung der GmbH an den Gesellschafter/Geschäftsführer

Der Gesellschafter/Geschäftsführer und „seine“ GmbH gelten steuerlich als „nahestehende Personen“. Im Gegensatz zu Verträgen zwischen fremden Dritten werden daher Verträge zwischen Gesellschaft und Gesellschafter vom Finanzamt genau geprüft. Die steuerliche Anerkennung setzt voraus, dass die Verträge so abgeschlossen sind, wie es auch unter fremden Dritten üblich wäre. Dabei werden jedoch teilweise überzogene Anforderungen gestellt. So hat der BFH als oberstes deutsches Finanzgericht entschieden, dass die Vermietung eines Einfamilienhauses von der GmbH an den Geschäftsführer steuerlich auch dann nicht anzuerkennen ist, wenn zwar eine ortsübliche Miete gezahlt wird, aber die Gesellschaft dennoch Verluste erzielt. Eine Miete muss nach Ansicht der Münchener Richter nicht nur alle Kosten decken, sondern sogar noch einen kleinen Gewinnzuschlag beinhalten. Im Urteilsfall wurde der Mietvertrag insoweit nicht anerkannt und das Gericht unterstellte in Höhe der aus seiner Sicht zu wenig gezahlten Miete eine verdeckte Gewinnausschüttung. Nach Ansicht der Richter darf die Gesellschaft mit der Vermietung an den Gesellschafter keine Verluste erzielen.

Regelmäßig Mietzahlung notwendig

Ebenso strenge Anforderung werden an Mietverträge gestellt, die zwischen nahen Angehörigen geschlossen werden. Zunächst einmal muss zur Anerkennung des Mietverhältnisses die Miete **mindestens 66 %** der ortsüblichen Miete betragen. Wird diese Grenze unterschritten, so sind die im Zusammenhang mit der Vermietung anfallenden Werbungskosten teilweise nicht abzugsfähig. Darüber hinaus muss die vereinbarte Miete **vollständig** und **regelmäßig** fließen. Ist der Mieter nicht in der Lage, seinen Verpflichtungen pünktlich nachzukommen, so muss eine schriftliche Zahlungsvereinbarung getroffen und der Mietrückstand zeitnah ausgeglichen werden.

Auch eine Verrechnung mit Darlehen oder anderen Verbindlichkeiten ist nicht empfehlenswert. Einer etwas ungewöhnlichen Konstruktion hat der BFH in einem kürzlich veröffentlichten Urteil die steuerliche Anerkennung versagt. In dem betreffenden Fall schenkte die Mutter ihrem Sohn einen größeren Geldbetrag und wurde anschließend Mieterin in dessen Haus. Anstatt jedoch eine regelmäßige Miete zu zahlen, widerrief sie jeden Monat einen Teil der Schenkung. Hierin sahen die Richter eine Konstruktion, die so unüblich ist, dass sie steuerlich nicht berücksichtigt werden kann. Eine Aufrechnung oder Verrechnung der Miete mit anderen Forderungen sollte daher nicht erfolgen.

Grundstück/Gebäude im Eigentum des Nichtunternehmerehegatten

Bei Gewerbetreibenden, Freiberuflern oder Landwirten, die ihre Tätigkeit in einem eigenen Gebäude ausüben, gehört dieses zum steuerlichen Betriebsvermögen. Dies bedeutet, dass sämtliche Aufwendungen, die damit in Zusammenhang stehen (einschließlich der Abschreibung) bei der entsprechenden Einkunftsart steuermindernd angesetzt werden können. Nachteilig kann sich jedoch auswirken, dass der Verkaufserlös des Gebäudes bei einer späteren Veräußerung in vollem Umfang der Einkommensteuer unterliegt. Noch unangenehmer sind die Folgen, wenn die selbstständige oder gewerbliche Tätigkeit aufgegeben und das Gebäude bzw. der betreffende Gebäudeteil danach privat genutzt wird. In diesem Fall ist das Grundstück zwingend ins Privatvermögen zu überführen und eine Entnahme zu versteuern. Diese besteht aus der Differenz zwischen dem aktuellen Verkehrswert und dem Buchwert, d. h. den um den Abschreibung verminderten ursprünglichen Anschaffungspreis. Solche Entnahmetatbestände lassen sich vermeiden, wenn das Gebäude nicht dem Unternehmerehegatten gehört, sondern ausschließlich dem Ehegatten, der selbst nicht Unternehmer ist. Er kann das Gebäude erwerben oder errichten und es dann an

den selbstständigen oder unternehmerisch tätigen Ehegatten vermieten. Das Gebäude gehört in diesem Fall zum Privatvermögen und kann grundsätzlich ohne steuerliche Nachteile veräußert oder zukünftig privat genutzt werden.

Steuerliche Vorteile können sich auch ergeben, wenn der unternehmerisch tätige Ehegatte ein Geschäftsgebäude auf einem Grundstück errichtet, das ihm und seinem Ehegatten jeweils zur Hälfte gehört. In einem recht aktuellen BMF-Schreiben (vom 16.12.2016) hat der Bundesfinanzminister in Anwendung eines BFH-Urteils vom letzten Jahr festgelegt, dass der Unternehmergatte alle Herstellungskosten bzw. die hierauf entfallenden Abschreibungsbeträge vom Ergebnis her steuerlich geltend machen kann, auch wenn er das Gebäude auf einem Grundstück errichtet, das teilweise dem nichtunternehmerisch tätigen Ehegatten gehört. Dessen Gebäudeanteil gehört zum steuerlichen Privatvermögen. Eine Entnahme bei nichtunternehmerischer Nutzung bzw. eine sonstige Versteuerung von stillen Reserven (bei einem Verkauf) bleiben deshalb unberücksichtigt. Einziger Nachteil könnte in diesen Fällen sein, dass der hälftige Anteil des Ehegatte auch erbschaftsteuerlich nicht zum Betriebsvermögen gehört und deshalb für diesen Gebäudeteil keine Freibeträge für Betriebsvermögen in Anspruch genommen werden können.

Doppelte Haushaltsführung

Wer an seinem Beschäftigungsort eine zweite Wohnung unterhält, kann nach den Grundsätzen der **doppelten Haushaltsführung** die Miete für eine angemessene Wohnung am Arbeitsort sowie die regelmäßigen Heimfahrten zu seinem ersten Wohnsitz steuerlich als Werbungskosten geltend machen. Dies betrifft in erster Linie die Fälle, in denen ein verheirateter Arbeitnehmer an einem anderen Ort eine Arbeit aufnimmt und dort eine Wohnung anmietet, während die Familie am bisherigen Wohnort verbleibt. Etwas komplizierter ist die steuerliche Anerkennung bei **Alleinstehenden**. Sie können nur dann Aufwendungen für eine doppelte Haushaltsführung dauerhaft geltend machen, wenn Sie an Ihrem ursprünglichen Wohnort tatsächlich eine Wohnung unterhalten und nutzen. Vor dem Finanzgericht Hamburg ist kürzlich eine Arbeitnehmerin mit ihrem Antrag gescheitert, die doppelte Haushaltsführung anzuerkennen. Ausschlaggebend war für die Richter, dass die Arbeitnehmerin nur 26 Mal im Kalenderjahr an ihrem nur 58 km entfernten angeblichen ersten Wohnsitz im Hause ihrer Eltern

zurückgekehrt war. Die nur seltenen Fahrten dorthin waren für die Richter sicheres Indiz dafür, dass sich mittlerweile der Lebensmittelpunkt der Arbeitnehmerin ganz auf ihren Arbeitsort verlagert habe. Daher gehören regelmäßige und häufige Familienheimfahrten zumindest bei unverheirateten Arbeitnehmern zwingend zur steuerlichen doppelten Haushaltsführung.

Neue Einbauküche muss abgeschrieben werden

Ersetzt der Eigentümer in einer vermieteten Wohnung einzelne dem Mieter überlassene Möbel oder Geräte, so kann er die Aufwendungen hierfür sofort als Werbungskosten abschreiben, wenn diese jeweils nicht mehr als 410 € gekostet haben. Wird jedoch eine komplette Einbauküche ersetzt, so wird diese nach Ansicht des Bundesfinanzhofes als einheitliches Wirtschaftsgut behandelt und ist über die regelmäßige Nutzungsdauer (in der Regel 10 Jahre) abzuschreiben. Die Anschaffungskosten der Küche wirken sich also nur über die 10 %ige Abschreibung aus. Unklar ist es, ob diese Grundsätze auch gelten, wenn der Mieter (zum Teil) die neue Einbauküche selbst bezahlt und im Gegenzug hierfür über einen bestimmten Zeitraum die Miete kürzt.

Pauschale Werbungskosten geltend machen

Auch im Bereich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung fallen immer wieder Kosten an, für die es keine Belege gibt oder bei denen immer wieder vergessen wird, sich eine Quittung geben zu lassen. Hierzu gehören z. B. Fahrtkosten zum Vermietungsobjekt (zur regelmäßigen Kontrolle, Wohnungsbesichtigung, Bauabnahme usw.), kleinere Aufwendungen (wie Glühbirnen, Reinigungsmittel) oder auch kleinere Präsente an Mieter. Auch wenn es hierfür nicht immer einzelne Belege gibt oder vergessen wurde, diese aufzubewahren, so können im Rahmen der Steuererklärung dennoch Aufwendungen hierfür pauschal geltend gemacht werden.

Steuerart	Fälligkeit	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.02.2017	10.03.2017
Umsatzsteuer	10.02.2017	10.03.2017
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten (Überweisung)	13.02.2017	13.03.2017
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten (bei Zahlung durch Scheck)	07.02.2017	07.03.2017
Sozialversicherung	24.02.2017	29.03.2017

Herausgeber:

WSR STEUERKANZLEIEN ANKLAM • TETEROW • NEUSTRELITZ

Redaktion: StB Günter J. Stolz 17235 Neustrelitz, Marienstr. 7 Tel.: 03981/24670 Mail: stolz@steuer-beratung.de

Die Inhalte dieser Information wurden durch uns sorgfältig recherchiert. Aus Platzgründen müssen wir uns jedoch auf das Wesentliche beschränken. Für Irrtümer und Druckfehler können wir keine Haftung übernehmen. Wir stehen Ihnen jedoch gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung. Die Weitergabe und Vervielfältigung unserer Texte ist mit Quellenangabe gestattet. Sie finden diese und weitere Informationen auf unserer Homepage unter www.steuer-beratung.de.