

MANDANTENINFORMATION

August 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend möchten wir Sie über die aktuellen Themen für den Monat August 2017 informieren. Hierzu haben wir Ihnen wieder eine Auswahl aktueller Urteile und Verwaltungsanweisungen aus den Bereichen Steuern, Recht und Wirtschaft zusammengestellt.

Sollten Sie zu den nachfolgenden Informationen oder sonstigen Themen Fragen haben, so sprechen Sie uns bitte an. Wir unterstützen Sie gerne !

Mit freundlichen Grüßen


Dr. Christian Gastl
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater


Eckhard v. Rosenberg
Wirtschaftsprüfer
Steuerberater

INHALT AUGUST 2017

Termine August 2017	2
Einkommensteuer	3
Einkommensteuer auf Kirchensteuererstattungen?	3
Verpflichtung zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung bei Feststellung eines Verlustvortrags im Vorjahr.....	3
Erwerb eigener Anteile durch GmbH ist auf Ebene des Gesellschafters ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft	3
Arbeitnehmer / Arbeitgeber	3
Keine Steuerfreiheit einer Zulage für Dienst zu wechselnden Zeiten	3
Strenge Anforderungen an die Schriftform bei Befristung von Arbeitsverträgen	4
Fehlen wegen „Kind-krank“ darf kein Kündigungsgrund sein	4
Krankengeldanspruch bei fehlender Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung	4
Unternehmer.....	4
Häusliches Arbeitszimmer eines Selbstständigen mit eingeschränktem betrieblichem Arbeitsplatz kann steuerlich abzugsfähig sein	4
Keine Absetzung für Abnutzung auf die Anschaffungskosten einer Vertragsarztzulassung	5
Kassenführungsmängel bei PC-Kassensystemen	5
Pauschale Einkommensteuer für Geschenke an Geschäftsfreunde ist nicht abziehbar.....	5
Mieter / Vermieter	6
Betriebskostenabrechnung ist auch ohne genehmigte Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft zulässig	6
Mietpreisbremse ist verfassungsgemäß.....	6
Dachgeschossausbau gilt nicht als steuerbegünstigter Neubau	6
Umsatzsteuer.....	7
Wann sind Unterrichtsleistungen selbstständiger Lehrer umsatzsteuerfrei?.....	7
Körperschaftsteuer.....	7
Beschränkung des Verlustabzugs bei Kapitalgesellschaften ist verfassungswidrig	7

Mandanteninformation August 2017

Abgabenordnung / Finanzgerichtsordnung	7
BMF-Schreiben als Reaktion auf die Entscheidung des Großen Senats zum Sanierungserlass.....	7
Gewerbesteuer	8
Mietaufwendungen eines gewerblichen Zwischenvermieters unterliegen der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung	8
Grunderwerbsteuer	8
Grunderwerbsteuer kann bei nachträglich abgeschlossenem Bauerrichtungsvertrag nacherhoben werden	8

Termine August 2017

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	10.08.2017	14.08.2017	07.08.2017
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer ⁴	10.08.2017	14.08.2017	07.08.2017
Gewerbesteuer	15.08.2017 ⁵	18.08.2017 ⁵	11.08.2017
Grundsteuer	15.08.2017 ⁵	18.08.2017 ⁵	11.08.2017
Sozialversicherung ⁶	29.08.2017	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, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
- ⁵ In den Bundesländern und Regionen, in denen der 15.08.2017 ein gesetzlicher Feiertag (Mariä Himmelfahrt) ist, wird die Steuer am 16.08.2017 fällig. Das Ende der Schonfrist bei Zahlung durch Überweisung fällt sodann auf den 21.08.2017.
- ⁶ 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 dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 25.08.2017) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. 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.

EINKOMMENSTEUER

Einkommensteuer auf Kirchensteuererstattungen?

Für ein steuerpflichtiges Ehepaar ergab sich im Kalenderjahr 2012 ein Kirchensteuer-Erstattungsüberhang aus den Jahren 2000 bis 2010 i. H. v. mehr als 160 T€. Aufgrund der Verrechnungsmöglichkeit ihrer positiven Einkünfte mit einem diese Einkünfte bei weitem übersteigenden Verlustvortrag von mehr als 13 Mio. € resultierte das zu versteuernde Einkommen ausschließlich aus der Kirchensteuererstattung. Es führte zu einer Einkommensteuerforderung i. H. v. mehr als 60 T€.

Das angerufene Finanzgericht bestätigte die Sichtweise des Finanzamts. Ein positiver Gesamtbetrag der Einkünfte ist zunächst um einen vorhandenen Verlustabzugsbetrag bis auf maximal 0 € zu kürzen. Erst danach ist ein Erstattungsüberhang unbeschränkt abzugsfähiger Kirchensteuerbeträge dem Gesamtbetrag der Einkünfte hinzuzurechnen. Ein dadurch entstehendes positives zu versteuerndes Einkommen ist steuerpflichtig.

Nicht gefolgt ist das Gericht damit der Auffassung des Ehepaars. Es war der Meinung, dass der Überhang erstatteter Kirchensteuer dem Gesamtbetrag der Einkünfte als quasi achte Einkunftsart hinzuzurechnen wäre. Dadurch hätte auch die Kirchensteuererstattung mit dem Verlustvortrag verrechnet werden müssen. Es wäre keine Einkommensteuer entstanden.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Verpflichtung zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung bei Feststellung eines Verlustvortrags im Vorjahr

Besteht das Einkommen eines Steuerpflichtigen auch aus Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit, von denen Lohnsteuer einbehalten wurde, muss er nur unter bestimmten Voraussetzungen eine Einkommensteuererklärung abgeben. Einer dieser Fälle liegt vor, wenn zum Schluss des vorangegangenen Kalenderjahrs ein vortragsfähiger Verlust festgestellt wurde.

Besteht die Verpflichtung zur Abgabe einer Steuererklärung, wird der Beginn der vierjährigen Verjährungsfrist bis zur Abgabe der Steuererklärung, maximal aber für drei Jahre, hinausgeschoben.

Beispiel: A hatte 2010 aus einem gescheiterten Gewerbebetrieb einen Verlust von 50.000 € erwirtschaftet, sodass zum 31. Dezember 2010 ein Verlustvortrag von 50.000 € festgestellt wurde. Seit 2011 ist A nur noch als Arbeitnehmer tätig. Vom Arbeitslohn wird Lohnsteuer nach Steuerklasse I einbehalten. Weitere Einkünfte hat A nicht. Eine

Einkommensteuererklärung für 2011 gibt er zunächst nicht ab. Erst als ein Steuerberater ihn darauf hinweist, dass er bestimmte Aufwendungen steuermindernd geltend machen kann, gibt er 2017 eine Einkommensteuererklärung für 2011 ab.

Lösung: Das Finanzamt muss A veranlassen, da für 2011 noch keine Festsetzungsverjährung eingetreten ist. Da A zunächst keine Einkommensteuererklärung abgegeben hat, begann die vierjährige Frist erst am 1. Januar 2015 zu laufen und endet mit Ablauf des 31. Dezember 2018. Ohne die Anlaufhemmung wäre bereits mit Ablauf des 31. Dezember 2015 Verjährung eingetreten.

Hinweis: Die Verpflichtung zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung gilt nur für das auf die Feststellung des Verlustvortrags folgende Jahr, hier also 2011, nicht jedoch für die darauffolgenden Jahre.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

Erwerb eigener Anteile durch GmbH ist auf Ebene des Gesellschafters ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft

Erwirbt eine Kapitalgesellschaft (z. B. GmbH) eigene Anteile, liegt nach Auffassung des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz aus Sicht des veräußernden Gesellschafters ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft vor.

Dies gilt auch für Zeiträume nach Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes im Jahr 2009. Seither wird der Erwerb eigener Anteile zwar auf Ebene der Gesellschaft wie eine Kapitalherabsetzung behandelt. Die Besteuerung auf der Gesellschafterebene ist jedoch davon unabhängig.

Thesaurierte Gewinne der Gesellschaft gehören auch nicht zu den Anschaffungskosten des Gesellschafters und mindern deshalb nicht seinen Veräußerungsgewinn.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

ARBEITNEHMER / ARBEITGEBER

Keine Steuerfreiheit einer Zulage für Dienst zu wechselnden Zeiten

Ein Polizeivollzugsbeamter der Bundespolizei erhielt neben seinen Grundbezügen steuerfreie Zulagen für Dienst zu ungünstigen Zeiten. Diese umfassten insbesondere die Dienststunden an Sonn- und Feiertagen sowie zur Nachtzeit zwischen 20:00 Uhr und 6:00 Uhr. Nach der Erschwerniszulagenverordnung erhielt er darüber hinaus Zulagen für Dienst zu wechselnden Zeiten, die sein Arbeitgeber als steu-

erpflichtigen Arbeitslohn behandelte. Der Polizeibeamte wandte sich gegen den vorgenommenen Lohnsteuerabzug.

Zu Unrecht, wie der Bundesfinanzhof entschied. Steuerfrei sind nur zusätzliche Entgelte, die ausschließlich für Sonntags-, Feiertags- oder Nachtarbeit geleistet werden. Diese Voraussetzung erfüllt die Zulage für Dienst zu wechselnden Zeiten nicht, da damit vielmehr ein finanzieller Ausgleich für wechselnde Dienste und die damit verbundenen besonderen Belastungen durch den Biorhythmuswechsel gewährt wird.

Strenge Anforderungen an die Schriftform bei Befristung von Arbeitsverträgen

Die gesetzlich vorgeschriebene Schriftform für die Befristung von Arbeitsverträgen dient dem Zweck, dem Arbeitnehmer die Bedeutung der Befristung deutlich vor Augen zu führen. Deshalb stellt die Rechtsprechung an die Einhaltung dieser Form besonders hohe Ansprüche. So auch in einem vom Bundesarbeitsgericht entschiedenen Fall, in dem eine Universitätsverwaltung einem zukünftigen Mitarbeiter zwei zunächst nicht unterschriebene Exemplare eines befristeten Arbeitsvertrags aushändigte. Der Mitarbeiter unterschrieb beide Formulare und reichte sie in der Erwartung an die Universitätsverwaltung zurück, von dieser vor Vertragsbeginn ein gegengezeichnetes Exemplar zurück zu erhalten. Als dies nicht geschah, trat der Mitarbeiter seinen Dienst dennoch an. Die auch von der Universität unterzeichnete Vertragsurkunde ging ihm erst nach Aufnahme der Tätigkeit zu. Später berief er sich darauf, dass die in dem Vertrag enthaltene Befristung unwirksam sei und dass zwischen der Hochschule und ihm deshalb ein unbefristetes Arbeitsverhältnis bestehe.

Das Bundesarbeitsgericht gab ihm Recht und verwies darauf, dass das von der Hochschulverwaltung gegengezeichnete Vertragsexemplar, welches die Befristungsabrede enthielt, dem Kläger vor Vertragsbeginn, das heißt hier vor Aufnahme seiner Tätigkeit, hätte zugehen müssen, um die Schriftform zu wahren.

Fehlen wegen „Kind-krank“ darf kein Kündigungsgrund sein

Verweigert der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer rechtswidrig die Freistellung von der Arbeit bei Erkrankung eines Kinds, so darf der Arbeitnehmer eigenmächtig der Arbeit fernbleiben. Eine deshalb ausgesprochene Kündigung ist als unzulässige Maßregelung nichtig.

Dies machte das Landesarbeitsgericht Rheinland-Pfalz im Fall eines alleinerziehenden Vaters deutlich. Dem angestellten Kurierfahrer wurde in engem zeitlichem Zusammenhang mit dem Fernbleiben von der Arbeit wegen einer Erkrankung seines Sohns die Kündigung ausgesprochen. Wie

das Landesarbeitsgericht befand, war das Fernbleiben des Arbeitnehmers jedoch nicht der eigentliche Kündigungsgrund, so dass in diesem Fall die Kündigung wirksam war.

Krankengeldanspruch bei fehlender Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung

Nach einem Urteil des Bundessozialgerichts dürfen Krankenkassen Versicherten in bestimmten Fällen die Zahlung von Krankengeld nicht mit dem Argument verweigern, es fehle eine an sich erforderliche Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung (AU-Bescheinigung). In dem Verfahren ging es um eine Arbeitnehmerin, die aufgrund einer Krebserkrankung unter Depressionen litt. Ihr Hausarzt war der Meinung, dass ihr am letzten Tag der bisher bescheinigten Arbeitsunfähigkeit eine solche nicht erneut bescheinigt werden müsse, weil dies bei einer für den Folgetag vereinbarten Untersuchung bei einer Fachärztin ohnehin erfolgen werde, was auch geschah.

Die Krankenkasse stellte sich indes auf den Standpunkt, dass die Bescheinigung am letzten Tag der bisherigen Arbeitsunfähigkeit hätte ausgestellt werden müssen und verweigerte die Zahlung des Krankengelds. Tatsächlich war es auch so, dass bis zum 22. Juli 2015 die Weitergewährung von Krankengeld nach den gesetzlichen Vorschriften davon abhing, dass am letzten Tag der bestehenden Arbeitsunfähigkeit eine erneute ärztliche Feststellung für die Folgezeit erfolgte. Allerdings hatte die Rechtsprechung bereits entschieden, dass Krankengeld ausnahmsweise weiter zu zahlen sei, wenn ein Arzt die AU-Folgebescheinigung aufgrund einer medizinischen Fehlbeurteilung nicht erstellte, obwohl der Versicherte ihn aufgesucht hatte.

Diesen Gedanken übertrug das Bundessozialgericht jetzt auf die im vorliegenden Fall gegebene Konstellation, dass der Arzt zwar nicht aufgrund einer medizinischen, aber rechtlichen Fehlbeurteilung keine AU-Bescheinigung erteilte.

Hinweis: Seit dem 23. Juli 2015 (Inkrafttreten der gesetzlichen Neuregelung) entsteht der Anspruch auf Krankengeld von dem Tag der ärztlichen Feststellung der Arbeitsunfähigkeit an.

UNTERNEHMER

Häusliches Arbeitszimmer eines Selbstständigen mit eingeschränktem betrieblichem Arbeitsplatz kann steuerlich abzugsfähig sein

Ein selbstständiger Logopäde betrieb seine Praxis mit mehreren Angestellten in gemieteten Räumen, in denen sich ausschließlich Behandlungsräume befanden. Zwar waren auch Tische mit Computern und Aktenschränken vorhanden, in denen aber einzig

Patientenunterlagen aufbewahrt wurden. Die sonstigen betrieblichen Unterlagen, wie bspw. Krankenkassenabrechnungen oder die Buchführung einschließlich der Bankkonten, konnte er dort nicht abgeschlossen aufbewahren. Die Dokumente hätten von seinen Angestellten in seiner Abwesenheit eingesehen werden können. Theoretisch wäre zwar auch in den Behandlungsräumen die Erledigung der anderen betrieblichen Arbeiten in den Abendstunden oder an den Wochenenden möglich gewesen; dazu hätte er allerdings jedes Mal die sonstigen Unterlagen von seiner Wohnung in die Praxis und zurück befördern müssen. Deshalb erledigte er diese Arbeiten in seinem häuslichen Arbeitszimmer und machte die Kosten hierfür im Rahmen des Höchstbetrags von 1.250 € als Betriebsausgaben geltend. Das Finanzamt meinte, in der Praxis sei ein Arbeitsplatz vorhanden, der den Abzug von Kosten eines häuslichen Arbeitszimmers ausschließe.

Der Bundesfinanzhof ließ den Abzug zu, weil der Logopäde in seiner Praxis zur Aufbewahrung seiner sonstigen Betriebsunterlagen keine geeigneten Räumlichkeiten hatte und diese auch nicht ohne weiteres hergestellt werden konnten.

Hinweis: Das häusliche Arbeitszimmer eines Selbstständigen ist notwendiges Betriebsvermögen, wenn der Wert mehr als ein Fünftel des gemeinen Werts des gesamten Grundstücks und mehr als 20.500 € beträgt. Es ist dann steuerverstrickt, d. h., der spätere Verkauf des eigenen Hauses, in dem sich das Arbeitszimmer befindet, oder auch die Betriebsaufgabe kann zu Steuerbelastungen führen.

Keine Absetzung für Abnutzung auf die Anschaffungskosten einer Vertragsarztzulassung

Die Anschaffungskosten für den Erwerb einer Vertragsarztzulassung als alleinigem Gegenstand eines Übertragungsvertrags sind als selbstständiges nicht abschreibbares Wirtschaftsgut zu behandeln. Sie können erst im Rahmen einer späteren Praxisveräußerung oder -aufgabe das zu ermittelnde Veräußerungs- oder Aufgabeergebnis beeinflussen. Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs handelt es sich hierbei allerdings um einen Sonderfall.

Als Regelfall ist nach einem weiteren Urteil des Bundesfinanzhofs der Erwerb einer Vertragsarztpraxis einschließlich ihrer wertbildenden Faktoren anzusehen. Solche sind z. B. der Patientenstamm, die Praxiseinrichtung, die Übernahme von Arbeitnehmern, des Mietvertrags, der Versicherungsverträge usw. Der Vorteil aus der Vertragsarztzulassung ist in diesem Fall neben dem Patientenstamm in dem erworbenen Wirtschaftsgut „Praxiswert“ enthalten. Dieser ist mangels eines sachlich begründbaren Aufteilungs- und Bewertungsmaßstabs einheitlich zu bewerten und regelmäßig über einen Zeitraum von drei bis fünf Jahren abzuschreiben.

Kassenführungsmängel bei PC-Kassensystemen

Ist die Kassenführung nicht ordnungsgemäß, hat dies den Verlust der Ordnungsmäßigkeit der gesamten Buchführung zur Folge. Das Ergebnis der Buchführung (Umsatz, Gewinn) hat dann keine Beweiskraft. Das Finanzamt hat die Besteuerungsgrundlagen zu schätzen.

Die Vorschriften zur ordnungsgemäßen Kassenführung stellen für alle Unternehmer eine enorme Herausforderung dar. Bei der Nutzung programmierbarer elektronischer Kassensysteme stellt z. B. das Fehlen der Programmierprotokolle einen gewichtigen formellen Kassenführungsmangel dar, der jedenfalls bei bargeldintensiven Betrieben zur Hinzuschätzung berechtigt. Zu den aufzuhebenden Protokollen gehören insbesondere diejenigen Unterlagen, die nachträgliche Änderungen dokumentieren.

In einem vom Finanzgericht Münster entschiedenen Fall erfasste ein Friseur seine Bareinnahmen über eine PC-gestützte Kassensoftware. Diese Software verfügte noch über weitere Funktionen, wie eine Kundenkartei und Terminverwaltung. Protokolle über die Einrichtung sowie die Programmierung des Kassensystems lagen nicht vor.

Das Gericht entschied, dass die für elektronische Registrierkassen geltenden Grundsätze ebenso auf PC-Kassensysteme anzuwenden sind und bestätigte die Schätzungsbefugnis wegen der Kassenführungsmängel.

Hinweis: Seit 1. Januar 2017 gelten die strengen Vorgaben für elektronische Kassensysteme ausnahmslos. Die bis dahin bestehende Übergangsregelung für nicht aufrüstbare „Altgeräte“ ist ausgelaufen. Überdies hat der Gesetzgeber generell die Anforderungen an die Kassenführung nochmals verschärft. Es sind Übergangsfristen zu beachten. Um unliebsame Überraschungen bei Betriebsprüfungen zu vermeiden, sollte unverzüglich Kontakt zum steuerlichen Berater aufgenommen werden.

Pauschale Einkommensteuer für Geschenke an Geschäftsfreunde ist nicht abziehbar

Geschenke an inländische Geschäftsfreunde unterliegen beim Empfänger der Einkommensteuer. Damit das Geschenk seinen Zweck erfüllt, kann der Schenkende die Steuer dafür pauschal übernehmen und den Beschenkten dadurch von seiner Steuerpflicht freistellen. Übersteigt der Wert des Geschenks 35 €, darf der Schenkende seine Aufwendungen nicht als Betriebsausgabe abziehen. Der Bundesfinanzhof hat nun entschieden, dass in den Betrag von 35 € auch die pauschale Steuer einzu beziehen ist.

Ein Konzertveranstalter hatte Freikarten an seine Geschäftspartner verteilt. Soweit ihnen dadurch steuerpflichtige Einnahmen zugeflossen sind, übernahm er pauschal die Einkommensteuer von 30 %

und führte sie an das Finanzamt ab. Diese Steuer hat der Bundesfinanzhof als ein weiteres Geschenk beurteilt. Sie wird steuerlich so behandelt wie das Geschenk selbst. Sind die Kosten für das Geschenk nicht abziehbar, gilt das auch für die übernommene Steuer.

Ein Betriebsausgabenabzug kommt auch dann nicht in Betracht, wenn die Grenze von 35 € erst durch die Pauschalsteuer überschritten wird.

Hinweis: Damit ist unter Berücksichtigung der Pauschalsteuer bereits bei Geschenken mit einem Wert von mehr als Euro 29 (inkl. USt) eine Abzugsfähigkeit als Betriebsausgabe nicht mehr gegeben.

MIETER / VERMIETER

Betriebskostenabrechnung ist auch ohne genehmigte Jahresabrechnung einer Wohnungseigentümergeinschaft zulässig

Der Vermieter einer Eigentumswohnung kann eine Betriebskostenabrechnung gegenüber seinem Mieter auch dann wirksam erstellen, wenn die zugrunde liegende Jahresabrechnung noch nicht von der Wohnungseigentümergeinschaft genehmigt worden ist.

In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall verlangte der Vermieter einer Eigentumswohnung vom Mieter eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung. Eine Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft über die Jahresabrechnung lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor. Der Mieter verweigerte die Nachzahlung mit dem Hinweis auf die noch nicht genehmigte Jahresabrechnung, da diese nicht als Grundlage für die Betriebskostenabrechnung dienen könne.

Nach Auffassung des Gerichts muss der Mieter gleichwohl die Nachzahlung leisten. Ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung ist keine Voraussetzung für die wirksame Abrechnung der Betriebskosten des Vermieters. Vielmehr muss ein Vermieter einer Eigentumswohnung über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters auch dann innerhalb der gesetzlichen Jahresfrist abrechnen, wenn die Beschlussfassung der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung noch nicht vorliegt. Der Beschluss der Wohnungseigentümer entfaltet gegenüber Dritten, hier dem Mieter, keine Bindung.

Mietpreisbremse ist verfassungsgemäß

In einer Entscheidung zur Mietpreisbremse hat das Landgericht Berlin verfassungsrechtlichen Bedenken am Gesetz oder der darauf beruhenden Verordnung eine Absage erteilt. Das Gesetz sei hinrei-

chend bestimmt und ein geeignetes Mittel gegen steigende Mieten.

Nach Auffassung des Gerichts habe das soziale Wohnraummietrecht die Aufgabe, einen angemessenen Ausgleich zwischen den Interessen der Vermieter und Mieter zu gewährleisten. Der rasante Anstieg von Wohnungssuchenden in Universitätsstädten und Ballungszentren habe einen punktuellen Eingriff des Gesetzgebers erforderlich gemacht, um zu starke Mietsteigerungen in angespannten Wohnungsmarktlagen für einen begrenzten Zeitraum zu verhindern. Angesichts des dem Gesetzgeber zur Verfügung stehenden Beurteilungsspielraums sei das Instrument der Mietpreisbremse nicht zu beanstanden.

Auch einen Verstoß gegen die im Grundgesetz verbürgte Eigentumsgarantie vermochte das Gericht nicht zu erkennen. Der Eingriff sei geeignet und angemessen, um den sozialpolitisch begründeten Zweck zu erreichen, Preisspitzen in Gebieten mit hoher Wohnungsnachfrage zu verhindern. Es werde durch die Regelung zwar nicht mehr Wohnraum geschaffen, doch sei die Mietpreisbremse geeignet, eine dauerhafte Anhebung des Mietniveaus in den betroffenen Gebieten zu verhindern.

Ferner gebe das Eigentumsrecht einem Vermieter keinen Anspruch darauf, die höchstmögliche Rendite aus einem Objekt zu ziehen. Erst wenn die Wirtschaftlichkeit der Vermietung insgesamt in Frage gestellt wäre, könnte eine Verletzung des Eigentumsrechts vorliegen. Folglich sei die über die rechtlich zulässige Vergleichsmiete gezahlte Miete an den Mieter zurückzuerstatten.

Dachgeschossausbau gilt nicht als steuerbegünstigter Neubau

Ein Unternehmer sanierte ein Haus in einem Sanierungsgebiet und baute das Dachgeschoss erstmals zu einer Wohnung aus. Die Gemeinde bescheinigte, dass förderfähige Maßnahmen durchgeführt wurden. Die Prüfung der steuerlichen Abzugsfähigkeit überließ die Gemeinde aber dem Finanzamt. Das lehnte wegen der Neuerrichtung der Wohnung die „Sanierungs-AfA“ ab.

Bei inländischen Gebäuden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich können für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöhte Abschreibungen in Anspruch genommen werden. Nicht begünstigt sind Neu- oder Wiederaufbauten.

Der Finanzgericht Berlin-Brandenburg folgte dem Finanzamt. Zwar prüfe eigentlich allein die Gemeinde, ob Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt wurden; dies schließt die Entscheidung darüber ein, ob ein Neubau vorliegt. Danach unterliegt die Bescheinigung weder in rechtlicher noch in tatsächlicher Hinsicht der Nachprüfung durch das Finanzamt; vielmehr handelt es sich um

einen Grundlagenbescheid, an den das Finanzamt gebunden ist. Entscheidet die Gemeinde aber über ein Tatbestandsmerkmal nicht abschließend und überlässt sie die Prüfung dem Finanzamt, so hat dieses die Entscheidungsbefugnis.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

UMSATZSTEUER

Wann sind Unterrichtsleistungen selbstständiger Lehrer umsatzsteuerfrei?

Die Unterrichtsleistungen selbstständiger Lehrer sind unter bestimmten Voraussetzungen von der Umsatzsteuer befreit. Die Steuerbefreiung gilt für selbstständige Lehrer, die an anerkannten Hochschulen, an öffentlichen allgemeinbildenden oder berufsbildenden Schulen oder an bestimmten anderen Bildungseinrichtungen Unterrichtsleistungen erbringen. Wird der Unterricht an privaten Bildungseinrichtungen erteilt, ist eine Bescheinigung der zuständigen Landesbehörde erforderlich. Es muss bescheinigt sein, dass die Einrichtung auf einen Beruf oder eine vor einer juristischen Person des öffentlichen Rechts abzulegende Prüfung ordnungsgemäß vorbereitet.

In einem vom Niedersächsischen Finanzgericht entschiedenen Fall hatte die zuständige Landesbehörde weder den Auftraggebern noch dem Lehrer bescheinigt, dass sie auf einen Beruf oder auf eine abzulegende Prüfung ordnungsgemäß vorbereiten. Das Gericht entschied, dass die Unterrichtsleistungen des Lehrers umsatzsteuerpflichtig sind.

Eine Umsatzsteuerfreiheit nach der Mehrwertsteuersystemrichtlinie kommt nach Auffassung des Gerichts ebenfalls nicht in Frage, da der Lehrer seine Unterrichtsleistungen ausschließlich im Rahmen der von seinen Auftraggebern angebotenen Lehrveranstaltungen erbrachte.

KÖRPERSCHAFTSTEUER

Beschränkung des Verlustabzugs bei Kapitalgesellschaften ist verfassungswidrig

Das Bundesverfassungsgericht hat festgestellt, dass die Verlustabzugsbeschränkung bei Körperschaften in Teilen mit dem Grundgesetz unvereinbar ist.

An einer GmbH waren zwei Gesellschafter mit 48 % bzw. 52 % beteiligt. Die GmbH hatte zum 31. Dezember 2007 durch Verluste in früheren Jahren einen Verlustvortrag von knapp 600.000 €. Anfang 2008 veräußerte der mit 48 % beteiligte

Gesellschafter seinen Gesellschaftsanteil an einen Dritten. Daraufhin kürzte das Finanzamt die festgestellten Verluste um 48 %.

Das mit dem Sachverhalt betraute Finanzgericht setzte das Verfahren aus und legte dem Bundesverfassungsgericht die Frage vor, ob die zugrunde liegende gesetzliche Regelung überhaupt verfassungsgemäß sei. Dieses stellte fest, dass die fragliche Regelung nicht mit dem allgemeinen Gleichheitssatz des Grundgesetzes vereinbar ist, soweit innerhalb von fünf Jahren mehr als 25 % des gezeichneten Kapitals mittelbar oder unmittelbar an einen Erwerber übertragen werden und dadurch die auf diese Anteile entfallenden bis dahin nicht ausgeglichenen oder abgezogenen negativen Einkünfte steuerlich nicht mehr abziehbar sind.

Der Gesetzgeber ist nun gehalten, rückwirkend ab dem 1. Januar 2008 für den Zeitraum bis zum Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung zum fortführungsgebundenen Verlustvortrag (Einführung mit Wirkung ab 1. Januar 2016) eine Neuregelung des Verlustabzugs für Kapitalgesellschaften bei einer Anteilsübertragung von mehr als 25 % bis zu 50 % zu schaffen.

Hinweis: Entsprechende Steuerbescheide sollten (weiter) offengehalten werden. Dies gilt auch in den Fällen, in denen mehr als 50 % der Gesellschaftsanteile, die im Privatvermögen gehalten werden, übertragen werden. Hierzu muss der Bundesfinanzhof noch abschließend entscheiden.

ABGABENORDNUNG /

FINANZGERICHTSORDNUNG

BMF-Schreiben als Reaktion auf die Entscheidung des Großen Senats zum Sanierungserlass

Der Große Senat des Bundesfinanzhofs hat entschieden, dass die Steuerbegünstigung von Sanierungsgewinnen gemäß dem sogenannten Sanierungserlass des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) gegen den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung verstößt. Das BMF äußert sich nunmehr in einer Verwaltungsanweisung zu diesem Beschluss und klärt Anwendungsfragen zum Sanierungserlass.

Demnach sind die Regelungen des BMF in den Fällen, in denen der Forderungsverzicht der Gläubiger bis zum 8. Februar 2017 (Veröffentlichung des Beschlusses des Großen Senats des Bundesfinanzhofs) abschließend vollzogen wurde, weiterhin uneingeschränkt anzuwenden. Zudem wird erläutert, was in den Fällen des Vorliegens einer verbindlichen Auskunft oder verbindlichen Zusage gilt.

Über diese Fallkonstellationen hinaus sind Billigkeitsmaßnahmen nur noch unter Widerrufsvorbehalt

vorzunehmen. Die Gewährung von Billigkeitsmaßnahmen aus besonderen, außerhalb des Sanierungserlasses liegenden, sachlichen oder persönlichen Gründen des Einzelfalls bleibt unberührt.

Hinweis: Eine gesetzliche Regelung zur steuerlichen Behandlung von Sanierungsgewinnen hat der Gesetzgeber bereits auf den Weg gebracht.

GEWERBESTEUER

Mietaufwendungen eines gewerblichen Zwischenvermieters unterliegen der gewerbsteuerlichen Hinzurechnung

Die Höhe der Gewerbesteuer richtet sich nach dem Gewerbeertrag, der sich aus dem Gewinn unter Berücksichtigung bestimmter Hinzu- und Abrechnungen ergibt. Hinzuzurechnen sind im bestimmten Umfang die als Betriebsausgaben geltend gemachten Mietaufwendungen für Grundstücke. Bei gewerblicher Zwischenvermietung kann dies zu erheblicher Gewerbesteuer führen. Ist der Zwischenvermieter eine Kapitalgesellschaft, beträgt die Gewerbesteuer bspw. bei 500 % Gewerbesteuerhebesatz 17,5 % des Gewerbeertrags, was im nachstehenden Beispiel zu folgendem Ergebnis führen kann.

Mieteinnahmen		1.800.000 €
Mietaufwendungen		1.750.000 €
Marge		50.000 €
Sonstige Betriebsausgaben		- 10.000 €
Gewinn vor Steuern		40.000 €
Gewerbesteuerliche Hinzurechnung: 50 % der Mietaufwendungen	875.000 €	
Freibetrag	- 100.000 €	
Zwischensumme	775.000 €	
Hiervon 25 % Hinzurechnung		193.750 €
Gewerbeertrag		233.750 €
Gewerbesteuer 17,5 %		40.906 €

Im Beispielsfall ist die Gewerbesteuer höher als der Gewinn. Der Bundesfinanzhof hält die gewerbesteuerliche Hinzurechnung in Zwischenvermietungsfällen für verfassungsgemäß, weil es dem Objektsteuerprinzip der Gewerbesteuer entspricht.

Tipp: Wenn der Zwischenvermieter ein Einzelunternehmer oder eine Personengesellschaft ist, kann wegen der Gewerbesteuerbelastung die Einkommensteuer ermäßigt werden.

GRUNDERWERBSTEUER

Grunderwerbsteuer kann bei nachträglich abgeschlossenem Bauerrichtungsvertrag nacherhoben werden

Beim Kauf eines unbebauten Grundstücks wird die Grunderwerbsteuer grundsätzlich vom Kaufpreis des Grundstücks festgesetzt. Hat der Käufer in diesem Zusammenhang auch einen Bauerrichtungsvertrag abgeschlossen, unterliegt nicht nur der Kaufpreis des Grundstücks, sondern auch der Preis für die Herstellung des Gebäudes der Grunderwerbsteuer (sog. einheitlicher Erwerbsgegenstand).

In einem von Bundesfinanzhof entschiedenen Fall war der Käufer bei Abschluss des Grundstückskaufvertrags zwar verpflichtet worden, einen Bauerrichtungsvertrag abzuschließen. Tatsächlich war dieser aber zu diesem Zeitpunkt nicht abgeschlossen worden. Das Finanzamt setzte die Grunderwerbsteuer deshalb nur vom Kaufpreis des Grundstücks fest. Später wurde der Bauerrichtungsvertrag abgeschlossen. Das Gericht entschied, dass die Grunderwerbsteuer aufgrund des sachlichen Zusammenhangs nachträglich auch vom vereinbarten Gebäudepreis zu berechnen und festzusetzen sei.

Tipp: Ein einheitlicher Erwerbsgegenstand liegt dann nicht vor, wenn der Grundstückskäufer in seiner Entscheidung völlig frei ist, ob, wie und mit wem er baut. Aber auch bei wesentlichen Abweichungen vom ursprünglichen Angebot nach Abschluss des Grundstückskaufvertrags, wie z. B. die Errichtung eines für das gesamte Bauvorhaben maßgebenden zusätzlichen Gebäudes, hat der Bundesfinanzhof das Vorliegen eines einheitlichen Erwerbsgegenstands verneint. Da hier mehrere Fallstricke lauern, ist die vorherige Rücksprache mit dem Steuerberater empfehlenswert.

Quelle

Deutsches Steuerberaterinstitut e.V.
 Littenstraße 10, 10179 Berlin

Hinweis

Diese fachlichen Informationen können den zugrundeliegenden Sachverhalt oftmals nur verkürzt wiedergeben und ersetzen daher nicht eine individuelle steuerliche Beratung.