



Mandanten- Informationsbrief

November 2016

Inhalt

1. Kurzhinweise zur Aufbewahrungspflicht bei Registrierkassen
2. Aufbewahrungspflicht von E-Mails
3. Update: Richtige Rechnungsstellung
4. Problem: Ausdruck und Löschung elektronischer Rechnungen
5. Blickpunkt Arbeitszimmer
6. Steuerliche Anerkennung der Überlassung einer Mietwohnung an unterhaltsberechtigtes Kind
7. Vorsicht bei Übergabe vermieteter Immobilien
8. Erbfall oder vorweggenommene Erbfolge und anschließende größere Investitionen in die Immobilie
9. Prozesskosten als außergewöhnliche Belastung
10. Disagio als sofort abziehbare Werbungskosten
11. Weitere Informationen

1. Kurzhinweise zur Aufbewahrungspflicht bei Registrierkassen

a. Streitpunkt Kassenführung

Ein zunehmender Streitpunkt mit der Finanzverwaltung stellt – hauptsächlich im Bargewerbe – die Ordnungsmäßigkeit der Kassenführung im Betrieb dar. Verstöße gegen die Ordnungsmäßigkeit der Kassenführung – wie z.B. keine zeitnahe Aufzeichnung, keine Kassensturzfähigkeit, fehlende Unterlagen – ermöglichen der Finanzverwaltung die Zuschätzung von Einnahmen.

b. Schätzungsmöglichkeit

Das Finanzamt darf nach der Rechtsprechung die Besteuerungsgrundlagen schätzen, wenn der Steuerpflichtige seinen Buchführungs- oder Aufzeichnungsverpflichtungen nicht, nicht ordnungsgemäß oder nicht vollständig nachkommt und somit die Beweiskraft der Buchführung i.S.d. § 158 Abgabenordnung geschwächt ist.

Der Umfang der Schätzungsbefugnis ist allerdings eingeschränkt und richtet sich u.a. danach, ob die Kassenführung im Mittelpunkt der betrieblichen Tätigkeit steht.

c. Aufbewahrungspflicht

Es sind daher bei allen Registrierkassen folgende Unterlagen lückenlos aufzubewahren:

- Registrierkassenstreifen
- Kassenzettel
- Bons, Z-Bons
- Stornounterlagen
- Retourunterlagen
- Bedienungsanleitungen
- Arbeitsanweisungen usw.

d. Datenzugriff

Bei elektronischen Registrierkassen ist erforderlich, dass die Daten dauerhaft und umfassend (Uhrzeit der Bonierung, Warengruppe usw.) gespeichert und auf einen Datenträger ausgelesen werden können. Sollte das aktuell eingesetzte Kassensystem dazu nicht in der Lage sein, muss zum **1.1.2017** ein Kassensystem zum Einsatz kommen, das diesen Anforderungen genügt (Austausch des Systems). Zudem sind zwingend die Bedienungsanleitung und die Dokumentation der Grundprogrammierung aufzubewahren. Abklärung mit dem Systemlieferanten wird empfohlen.

Ab 1.1.2020 dürfen zudem nur mehr Kassensysteme im Einsatz sein, die über eine zertifizierte technische Sicherheitseinrichtung verfügen. Damit soll eine Manipulation der Kasseneingaben nicht mehr möglich sein.

2. Aufbewahrungspflicht von E-Mails

Mit fortschreitender Digitalisierung der betrieblichen Vorgänge ist auch zu beachten, dass E-Mails zu den Geschäftsunterlagen gehören. Diese sind die wie Geschäftspapiere bis zu 10 Jahre aufzubewahren. Deshalb ist eine elektronische Archivierung notwendig, die eine jederzeitige spätere Lesbarkeit der geschäftlichen E-Mail ermöglicht.

3. Update: Richtige Rechnungstellung

Immer wieder steht die richtige Rechnungsstellung im Fokus des Finanzamts. Dabei geht's regelmäßig um die Anerkennung von Vorsteuern aus Eingangsrechnungen. Deshalb nachfolgend ein Update mit den wichtigsten Hinweisen:

a. Angaben auf der Rechnung

Vollständiger Name und Adresse des leistenden Unternehmers (Rechnungsaussteller)

Vollständiger Name und Adresse des Leistungsempfängers (Rechnungsempfänger)

Steuernummer oder USt-Identifikationsnummer des leistenden Unternehmers

Rechnungsdatum

Fortlaufende Rechnungsnummer

Genauere Angaben über Menge und Art der Lieferung / Leistung

Zeitpunkt der Lieferung / Leistung (alternativ genügt der Hinweis „Rechnungsdatum entspricht Liefer-/Leistungsdatum“)

Ausweis Netto-Betrag

Angabe der Umsatzsteuer mit Steuersatz und Betrag

Ausweis des Brutto-Betrags

b. Kleinbetragsrechnung

Bei solchen Rechnungen bis € 150,00 Rechnungssumme genügen der Name und die Adresse des leistenden Unternehmers, die Angaben über Menge und Art der Lieferung/Leistung und die Angabe des Umsatzsteuersatzes (7 % oder 19 %). Ab 1.1.2017 wird die Betragsgrenze auf € 200,00 angehoben.

c. Innergemeinschaftliche Lieferungen bzw. Leistungen

Bei diesen grenzüberschreitenden Geschäftsvorfällen in der EU sind neben den Grundanforderungen an eine Rechnung die USt-Identifikationsnummern des leistenden und des empfangenden Unternehmers anzugeben. Der Rechnungsaussteller ist zudem verpflichtet, über die Website des Bundeszentralamts für Steuern die Richtigkeit der USt-ID-Nr des Rechnungsempfängers zu prüfen. Ist nämlich die USt-ID-Nr. falsch, entfällt die Steuerfreiheit und Umsatzsteuer wird fällig. Daneben muss auf der Rechnung angegeben sein: „Innergemeinschaftliche Lieferung (oder Leistung). Steuerschuldner ist der Leistungsempfänger“.

d. Wechsel Steuerschuldnerschaft

Üblicherweise führt der leistende Unternehmer die erhaltene Umsatzsteuer an das Finanzamt ab. Doch auch bei bestimmten Umsätzen (auch an inländische Unternehmen) ist ohne Umsatzsteuer abzurechnen (sog. § 13b-Fälle). In diesen Fällen führt der Rechnungsempfänger die Umsatzsteuer ab. Wichtig ist, dass auf der Rechnung (neben den sonstigen Angaben) der Hinweis steht: „Steuerschuldnerschaft beim Leistungsempfänger“. Bei abzurechnenden Dienstleistungen an ausländische Unternehmer im Drittland (z.B. Schweiz) genügt der Hinweis „Reverse Charge“.

e. Rechnungskorrektur

Ist eine Rechnung zu ändern, weil sich z.B. im Nachhinein die Liefermenge geändert hat, so ist bei der Storno-Rechnung die Bezeichnung „Rechnungskorrektur“ zu verwenden. Dabei ist ein Hinweis auf die ursprüngliche Rechnungsnummer zu geben. Der Begriff „Gutschrift“ ist hier nicht zulässig. Eine Gutschrift ist nur dann gegeben, wenn ausdrücklich der Leistungsempfänger gegenüber dem leistenden Unternehmer abrechnet.

4. Problem: Ausdruck und Löschung elektronischer Rechnungen

Elektronisch versandte Rechnungen müssen ebenso alle geforderten Angaben enthalten. Ein Problempunkt ergibt sich bei elektronischen Rechnungen mit der Aufbewahrung dieser Dokumente. Denn der Ausdruck dieser Rechnung, die Ablage in Papierform und die anschließende Löschung der elektronischen Datei entsprechen nicht den geforderten Aufbewahrungspflichten für Geschäftsbelege. Elektronische Rechnungen müssen in der Form elektronisch archiviert werden und jederzeit lesbar gemacht werden können. Sinn macht also zwar ein sofortiger Ausdruck der Rechnung zur Ablage bei den Geschäftsbelegen, um auch später bei einem eventuellen Verlust der Datei zumindest einen Beleg in Papierform vorlegen zu können. Damit kann gegenüber dem Finanzamt glaubhaft gemacht werden, dass zum Zeitpunkt des Vorsteuerabzugs eine entsprechende Rechnung vorlag. An der konsequenten Archivierung von elektronischen Rechnungen führt jedoch kein Weg vorbei.

5. Blickpunkt Arbeitszimmer

Der Große Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) hat entschieden, dass die Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer nicht aufgeteilt werden können. Wird ein Raum nicht nahezu ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt, ist er kein häusliches Arbeitszimmer. Konsequenz: Bei den Aufwendungen für ein Arbeitszimmer gilt anders als z.B. bei Reisekosten weiterhin ein strenges Aufteilungs- und Abzugsverbot. D.h. die Aufwendungen können steuerlich nur berücksichtigt werden, wenn das Arbeitszimmer nahezu ausschließlich zur Erzielung von Einkünften genutzt wird.

Daneben müssen noch weitere Voraussetzungen erfüllt sein. Nachfolgend werden deshalb die Grundsätze der Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer näher dargestellt.

Was ist ein häusliches Arbeitszimmer?

Der Begriff des häuslichen Arbeitszimmers ist gesetzlich nicht definiert. Der BFH hat hier jedoch im Laufe der Zeit eine Begriffsbestimmung vorgenommen. Danach muss es sich zur Qualifikation als häusliches Arbeitszimmer

- um einen zur Wohnung gehörenden Raum handeln, welcher vom übrigen Wohnbereich abgetrennt sein muss. Diese Räumlichkeiten können sich auch im Keller, Dachgeschoss oder einem Garagenanbau befinden.
- Die Räumlichkeiten müssen vorwiegend der Erledigung gedanklicher, schriftlicher oder verwaltungstechnischer bzw. -organisatorischer Arbeiten dienen und bürotechnisch ausgestattet sein.

Allein an dieser Qualifikation dürften viele Räumlichkeiten bereits scheitern. Insbesondere der Arbeitsplatz in einer offenen Galerie im Eigenheim oder die Arbeitsecke im Wohn- oder Schlafzimmer scheiden somit von vornherein als häusliches Arbeitszimmer aus.

***Hinweis:** Diese Einschränkungen greifen nur bei einem häuslichen Arbeitszimmer. Ein Arbeitszimmer kann allerdings auch außerhalb liegen. Wird z.B. die Einliegerwohnung eines Einfamilienhauses als Arbeitszimmer genutzt, greifen die Beschränkungen grundsätzlich nicht.*

Persönliche Voraussetzungen zum Abzug der Aufwendungen

Als Grundsatz sieht das Gesetz vor, dass Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer nicht abzugsfähig sind. Nur ausnahmsweise soll eine Geltendmachung der mit einem solchen Arbeitszimmer zusammenhängenden Aufwendungen zulässig sein, wenn der Steuerpflichtige selbst noch persönliche Voraussetzungen für einen solchen Abzug erfüllt.

D.h. nur weil sich in der Wohnung auch ein häusliches Büro bzw. Arbeitszimmer befindet heißt das noch lange nicht, dass die damit zusammenhängenden Aufwendungen steuerlich abgezogen werden können!

a. Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung

Befindet sich der Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung eines Steuerpflichtigen in dessen häuslichem Arbeitszimmer, kann dieser die darauf entfallenden Aufwendungen in vollem Umfang steuerlich geltend machen.

***Hinweis:** Hierbei ist nicht auf eine einzelne Betätigung abzustellen, sondern auf die Gesamtheit aller betrieblichen und beruflichen Betätigungen. Dieses Kriterium ist bei klassischen Arbeitnehmern daher regelmäßig nur bei einem Heimarbeits- oder Telearbeitsplatz erfüllt. Der zeitliche Umfang der Nutzung ist jedoch irrelevant. Erzielt z.B. ein Vorruehändler nur noch aktive Einnahmen aus der Vermietung von Immobilien kann ein häusliches Arbeitszimmer, in welchem dieser die Immobilienverwaltung ausübt, Mittelpunkt seiner gesamten beruflichen Betätigung sein.*

b. Kein anderer Arbeitsplatz

Eine weitere Abzugsmöglichkeit eröffnet der Gesetzgeber solchen Steuerpflichtigen, deren Tätigkeitsmittelpunkt zwar nicht im häuslichen Arbeitszimmer liegt, denen aber zur Ausübung ihrer Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Hierunter fällt der „Klassiker“ eines Lehrers - im Regelfall steht diesen kein Arbeitsplatz im Schulgebäude zur Verfügung, sondern lediglich ein gemeinsamer Vorbereitungsraum. Aber auch Außendienstmitarbeiter (egal ob selbstständig tätig oder nicht) fallen regelmäßig unter diese Ausnahmeregelung.

Im Gegensatz zu Steuerpflichtigen, deren Mittelpunkt ihrer gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung im häuslichen Arbeitszimmer liegt, wird der Abzug der auf das Arbeitszimmer entfallenden Aufwendungen auf 1.250 € im Jahr beschränkt.

***Hinweis:** Ein anderer Arbeitsplatz steht nur dann für die berufliche Tätigkeit zur Verfügung, wenn der Steuerpflichtige jederzeit für die dienstlich erforderlichen Büroarbeiten auf einen für ihn nutzbaren büromäßig ausgestatteten Arbeitsplatz zugreifen kann. Dies kann z.B. bei Poolarbeitsplätzen unter Umständen nicht der Fall sein.*

Welche Kosten sind abziehbar?

Unter die mit dem Arbeitszimmer im Zusammenhang stehenden Aufwendungen zählen z.B.

- anteilige Miete oder Gebäude-AfA,
- Schuldzinsen für Gebäudeanschaffungs- oder -herstellungskredite,
- Instandhaltungs- und Renovierungsaufwendungen,
- Reinigungskosten sowie
- Aufwendungen für die Ausstattung des Arbeitszimmers (z.B. Fußbodenbelag, Tapeten, Fenstervorhänge und Lampen)

Diese sind, soweit das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung bildet, vollständig und in den Fällen des beschränkten Abzugs in Höhe von 1.250 € pro Jahr abziehbar.

Die anteiligen Kosten (z.B. Miete) sind hierbei nach dem Verhältnis der Fläche des Arbeitszimmers zur gesamten Wohnfläche (einschl. Arbeitszimmer) aufzuteilen.

***Hinweis:** Nicht zu den Aufwendungen des Arbeitszimmers gehören Aufwendungen für Arbeitsmittel (z.B. Schreibtisch, Regale, Computer) - diese unterliegen daher nicht den*

Abzugsbeschränkungen eines Arbeitszimmers. Voraussetzung ist jedoch, dass auch diese Gegenstände nahezu ausschließlich betrieblich oder beruflich genutzt werden.

6. Steuerliche Anerkennung der Überlassung einer Mietwohnung an unterhaltsberechtigtes Kind

Grundsätzlich erkennt das Finanzamt Mietverhältnisse mit Kindern an, soweit die Vereinbarungen fremdüblich ausgestaltet sind und tatsächlich auch durchgeführt werden. Die entsprechenden Mieten sind dann zwar als Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung der Eltern zu versteuern, jedoch können im Gegenzug auch Werbungskosten geltend gemacht werden. Gerade bei fremdfinanzierten Objekten oder bei höheren Renovierungskosten kann dies für Steuerpflichtige attraktiv sein. Allerdings muss die vereinbarte Miete mind. 66 % der ortsüblichen Brutto-Miete entsprechen. Dies gilt auch bei Mietverträgen mit anderen nahen Angehörigen.

Das Finanzgericht Düsseldorf hatte über ein Fall zu entscheiden, in dem zwar ein Mietvertrag mit der Tochter abgeschlossen wurde, diese aber tatsächlich keine Miete zahlte, obwohl dies im Mietvertrag so vereinbart war. Die Eltern stellten sich auf den Standpunkt, dass die Miete mit den Unterhaltsverpflichtungen verrechnet worden wäre und das Mietverhältnis daher steuerlich anerkannt werden müsse. Die Düsseldorfer Richter lehnten dieses ab: Wird in einem Mietvertrag ausdrücklich eine unbare Zahlung der Miete durch Überweisung vereinbart, was vorliegend der Fall war, wird dieser nur fremdüblich durchgeführt, wenn auch entsprechende Überweisungen getätigt werden. Daher sei hier von einem Naturalunterhalt in Form der Gestellung von Wohnraum und nicht von einem anzuerkennenden Mietverhältnis auszugehen.

Hinweis: *Ein Mietverhältnis mit einem unterhaltsberechtigten Kind kann nur dann steuerlich anerkannt werden, wenn bestimmte „Spielregeln“ eingehalten werden. In der Praxis lässt sich die Anerkennung des Mietverhältnisses leicht sicherstellen, wenn die Miete von dem Kind tatsächlich an die Eltern überwiesen wird und umgekehrt die Eltern den Unterhalt an das Kind überweisen. Auch die Verrechnung mit dem Unterhaltsanspruch dürfte ausreichend sein, wenn klare Abreden über den zu zahlenden Unterhalt vorliegen und auch der Mietvertrag die Verrechnung und eben keine Zahlung vorsieht.*

7. Vorsicht bei Übergabe vermieteter Immobilien

Die „Übergabe“ von Immobilien suggeriert oft, dass stets eine Schenkung des Übergebers an den Übernehmer vorliegt. Das Steuerrecht sieht diesen Vorgang aber differenzierter. Muss der Übernehmer der Immobilie eine – wie auch immer geartete – Gegenleistung z.B. in Form von Abstandszahlungen an den Übergeber, Schuldübernahme, Hinauszahlung an die Geschwister oder auch in Form einer Rente erbringen, führt dies steuerlich auf der Seite des Übernehmers zu Anschaffungskosten und beim Übergeber zu einem Veräußerungsentgelt.

Beim Übergeber kann dies erhebliche negative steuerliche Konsequenzen haben, wenn zwischen dem Erwerb der Immobilie und der Übergabe nicht mehr als 10 Jahre liegen (Berechnungsgrundlage für die Frist sind jeweils die entsprechenden Notarverträge). Es liegt hier – teilweise – ein privates Veräußerungsgeschäft im Rahmen der sog. Spekulationsfrist vor, bei dem u.U. trotz eines Wertverlusts der Immobilie erhebliche Gewinne der Besteuerung zu unterwerfen sind, weil die vorgenommene Abschreibung bei der Berechnung der steuerlichen Einkünfte wieder hinzuzurechnen ist.

8. Erbfall oder vorweggenommene Erbfolge und anschließende größere Investitionen in die Immobilie

In den nächsten Jahren werden sehr viele Immobilien den Eigentümer wechseln, sei es im Wege der echten oder der vorweggenommenen Erbfolge. Vielfach werden diese Immobilien aber in einem reparaturbedürftigen Zustand sein, weil der bisherige Eigentümer wegen Alters oder fehlender finanzieller Mittel auf größere Instandhaltungsmaßnahmen verzichtet hat.

Werden nun im Anschluss an den Eigentumsübergang größere Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt, stellt sich die Frage, ob die weitgehend bekannte Regelung des sog. anschaffungsnahen Aufwands auch in diesen Fällen greift. Konkret regelt das Steuerrecht, dass Aufwendungen für Erhaltungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden, nur im Wege der Abschreibung (also auf 40 bzw. 50 Jahre verteilt) steuerlich geltend gemacht werden können, wenn die Aufwendungen netto – also ohne Umsatzsteuer – mehr als 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes betragen.

Für die Klärung dieser Frage müssen verschiedene Fallkonstellationen unterschieden werden, die nachfolgend dargestellt werden.

a. Reiner Erbfall

Geht das Vermögen im Wege der echten Erbfolge über, liegt ein sogenannter voll unentgeltlicher Erwerb vor, der niemals zur Anwendung dieser steuerlichen Vorschrift führen kann. Stirbt also z.B. der Vater, hinterlässt seinem einzigen Sohn eine vermietete Immobilie und führt der Sohn nach dem Erbfall entsprechende Erhaltungsmaßnahmen durch – z.B. Erneuerung der Heizung, der Fenster und des Daches – sind diese Aufwendungen stets in vollem Umfang als Erhaltungsaufwand im Jahr der Zahlung abzugsfähig.

b. Erbfall mit Erbauseinandersetzung

Eine gänzlich andere Lösung kann sich ergeben, wenn z.B. zwei Erben vorhanden sind, die sich dann auseinandersetzen und die oben dargestellte Renovierung des Hauses erst im Anschluss an die Auseinandersetzung erfolgt. Hier sind wiederum zwei Varianten zu unterscheiden. Solange lediglich die Erbmasse aufgeteilt wird, liegt weiterhin ein voll unentgeltlicher Erwerb vor, mit dem Ergebnis, dass die Erhaltungsaufwendungen in vollem Umfang sofort bei Zahlung abgezogen werden dürfen. Werden hingegen Ausgleichszahlungen in Form von Vermögen bestritten, das nicht Teil der Erbmasse war, liegt insoweit ein entgeltlicher Vorgang vor.

Beispiel 1:

Der Vater verstirbt und hinterlässt seinen beiden Kindern das vermietete Haus 1 im Wert von 300.000 € und das selbstgenutzte Haus 2 im Wert von 200.000 € und 300.000 € Geldvermögen. Die Kinder teilen das Vermögen wie folgt auf: Der Sohn erhält Haus 1 und 100.000 € Geldvermögen, die Tochter erhält Haus 2 und 200.000 €. Anschließend renoviert der Sohn Haus 1 für 60.000 € + 19 % Umsatzsteuer.

Da lediglich die Erbmasse verteilt wird, liegt ein voll unentgeltlicher Erwerb vor, mit dem Ergebnis, dass der Sohn die Erhaltungsaufwendungen im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung voll abziehen kann.

Beispiel 2:

Der Vater hinterlässt lediglich ein einziges vermietetes Haus an seine beiden Kinder. Die Immobilie hat einen Wert von 300.000 € (Anteil Grund u. Boden 40 %). Im Rahmen der Erbaueinandersetzung übernimmt der Sohn das ganze Haus und zahlt seiner Schwester einen Ausgleich von 150.000 €. Im Anschluss daran führt er die o.g. Erhaltungsmaßnahmen durch.

Nunmehr liegt ein teilentgeltlicher Erwerb vor (Erwerb des halben Hauses von der Schwester). Da die auf diese Haushälfte entfallenden Aufwendungen von netto 30.000 € (50 % von 60.000 €) höher sind als 15 % der Gebäudeanschaffungskosten (150.000 € \cdot 40 % = 90.000 € \times 15 % = 13.500 €) sind von den Erhaltungsaufwendungen lediglich 50 % sofort abzugsfähig. Die andere Hälfte ist der Abschreibungsbemessungsgrundlage zuzurechnen.

c. Vorweggenommene Erbfolge ohne Gegenleistung

Wird eine vermietete Immobilie ohne jegliche Gegenleistung übertragen und diese Immobilie anschließend entsprechend renoviert, liegen wie oben unter Beispiel 1 in vollem Umfange sofort abzugsfähige Werbungskosten vor.

d. Vorweggenommene Erbfolge mit Gegenleistung

Wird eine vermietete Immobilie übertragen und verpflichtet sich der Übernehmer zu irgendwelchen Gegenleistungen (z.B. Hinauszahlung an die Geschwister, Abstandszahlung oder Rente / Leibgeding an den Übergeber, Schuldübernahme) liegt insoweit ebenfalls ein teilentgeltlicher Vorgang vor, der wie bei oben 2 zu einer teilweisen Anwendung des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG führt.

Beispiel:

Der Vater übergibt im Wege der vorweggenommenen Erbfolge seinen Sohn eine vermietete Immobilie, die einen aktuellen Verkehrswert von 400.000 € (Anteil Grund u. Boden 40 %) hat. Der Sohn muss die noch auf dem Grundstück lastenden Schulden in Höhe von 100.000 € übernehmen. Weitere Gegenleistungen sind nicht zu erbringen. Anschließend wird die Immobilie für 60.000 € + Umsatzsteuer renoviert.

Es liegt zu 25 % ein entgeltlicher Erwerb vor. Da die anteiligen Erhaltungsaufwendungen von netto 15.000 € (60.000 € \times 25 %) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäude (100.000 € \cdot 40 % = 60.000 € \times 15 % = 9.000 €) übersteigen, dürfen nur 75 % der Erhaltungsaufwendungen sofort abgezogen werden. 25 % der Aufwendungen zählen hingegen zur AfA-Bemessungsgrundlage.

e. Problem Hebung des Standards der Immobilie

Auch wenn der Steuerpflichtige die Dreijahresfrist abwartet, kann es gleichwohl in derartigen Fällen über die Hebung des Standards zu aktivierungspflichtigen Aufwendungen kommen.

Beispiel:

Die Erbmasse besteht ausschließlich aus einem alten Einfamilienhaus (vom Vater 1947 gebaut) mit einem Verkehrswert von 100.000 € (GuB 60.000 €). Der Sohn zahlt die Schwester aus (50.000 €). Er wartet die Dreijahresfrist ab und baut im 4. und 5. Jahr nach der Erbaueinandersetzung statt des vorhandenen einzigen Ofens eine Zentralheizung ein und die einfach verglasten Fenster werden durch Dreifachisoliertglasfenster ersetzt. Außerdem wird die völlig überalterte Elektroinstallation (in jedem Raum nur eine Steckdose, minimale Absicherung) durch eine moderne Elektroinstallation ersetzt. Die

Kosten betragen insgesamt 40.000 €. Außerdem wird das Dach für weitere 25.000 € erneuert und gedämmt.

Lösung:

Es liegt ein teilentgeltlicher Erwerb zu 50% vor.

Hinsichtlich des unentgeltlichen Erwerbs hat der Sohn aus den Zustand des Vaters (Neubau 1947 - mittlerer Standard) geerbt. Insoweit liegt keine Standardhebung vor. Die halben Kosten für Heizung, Fenster, Strom = 20.000 € können sofort als Erhaltungsaufwendungen abgezogen werden.

Hinsichtlich des entgeltlich erworbenen Teils entspricht die Immobilie im Zeitpunkt der Erbaueinsetzung nur einem einfachen Wohnstandard.

Da in mindestens drei der maßgeblichen vier Bereiche (Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster) erhebliche Verbesserungen vorgenommen wurden, führt dies zu einer Hebung des Wohnstandards von sehr einfach auf mittel und damit zu aktivierungspflichtigen Herstellungskosten.

Die Kosten für die Dacherneuerung können hingegen zu 100% als Erhaltungsaufwendungen abgezogen werden, da sie nicht in einem der maßgeblichen vier Bereiche angefallen sind.

9. Prozesskosten als außergewöhnliche Belastung

Der BFH hat seine steuerzahlerfreundliche Rechtsprechung aus dem Jahr 2011 zum Abzug von Zivilprozesskosten als außergewöhnliche Belastungen wieder aufgegeben und ist zu den alten, strengen Kriterien zurückgekehrt. Die Kosten eines Zivilprozesses sind damit in Altfällen bis 2012 – genauso wie nach der gesetzlichen Neuregelung ab 2013 – im Allgemeinen keine außergewöhnlichen Belastung, etwas anderes gilt ausnahmsweise nur bei einer existenziellen Bedrohung des Steuerpflichtigen, wenn dieser den Klageweg nicht beschreiten würde. Infolge dieser Rechtsprechungsänderung ergingen in letzter Zeit eine Reihe von Urteilen z.B. zu Prozesskosten im Rahmen der gerichtlichen Geltendmachung von Schmerzensgeldansprüchen, Strafprozesskosten nach einem Verkehrsunfall oder Prozesskosten im Rahmen eines Unterhaltsstreits. In all diesen und ähnlichen Fällen ist daher eine Geltendmachung von Prozesskosten als außergewöhnliche Belastung ausgeschlossen.

***Hinweis:** Nach wie vor nicht geklärt ist, ob und unter welchen Voraussetzungen die im Zusammenhang mit einer Scheidung angefallenen Gerichts- und Rechtsanwaltskosten ab dem Jahr 2013 weiterhin als außergewöhnliche Belastungen abzugsfähig sind. Hierzu sind aktuell mehrere Revisionsverfahren beim BFH anhängig. Es empfiehlt sich, diese Kosten geltend zu machen. Lehnt das Finanzamt den Abzug erwartungsgemäß ab, können durch einen Einspruch die Rechte gewahrt werden.*

10. Disagio als sofort abziehbare Werbungskosten

Insbesondere bei der Finanzierung einer Immobilie kann durch die Vereinbarung einer Zinsvorauszahlung (Disagio) ein niedrigerer Nominalzins erreicht werden. Das Disagio wird regelmäßig bei Auszahlung des Kreditbetrags von der Bank einbehalten. Wird z.B. ein Mietobjekt hergestellt oder erworben, kann das Disagio im Jahr der Zahlung in voller Höhe als Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung abgezogen werden.

Voraussetzung dafür ist, dass die Höhe des Disagios marktüblich ist. Ein Disagio in Höhe von 5 % der Darlehenssumme bei einer mind. fünfjährigen Zinsfestschreibung wurde bisher vom Finanzamt als marktüblich anerkannt. Bei einem höheren Disagio kam es regelmäßig zu Streitereien. Nun hat der Bundesfinanzhof festgelegt, dass auch ein höheres Disagio marktüblich sein kann, wenn es mit der Bank wie unter fremden Dritten vereinbart wurde. D.h. die Bank hat solche Vereinbarungen auch mit anderen Kreditnehmern getroffen.

11. Weitere Informationen

Die vorstehenden Ausführungen und Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst worden. Es handelt sich nicht um abschließende Informationen und ersetzt keine Beratung. Eine Haftung für den Inhalt dieses Informationsbriefs kann daher nicht übernommen werden.

Steuerkanzlei Dinglreiter