

Tipps und Hinweise

1. ... für alle Steuerzahler 1

Handwerkerleistungen:
Pauschalen für Schönheitsreparaturen sind nicht begünstigt

Ausbildung und Studium:
Wie Studenten ihre Unterkunftskosten abziehen können

2. ... für Unternehmer 2

Abfallentsorgung: Wann Sie einen tauschähnlichen Umsatz tätigen

Betrieblicher Fuhrpark:
Es wird nicht mehr die Privatnutzung aller Kfz unterstellt

3. ... für GmbH-Geschäftsführer 3

Erstattungs- und Nachzahlungszinsen:
Besondere Behandlung bei Körperschaft- und Gewerbesteuer

4. ... für Arbeitgeber und Arbeitnehmer 3

Lohnzuwendung durch Arbeitgeber:
Ungünstiger Rabatffreibetrag kann abgewählt werden

Doppelte Haushaltsführung:
Ersthausstand kann auch in Mehrgenerationenhaus liegen

5. ... für Hausbesitzer 4

Unverschuldeter Leerstand:
Grundsteuer kann teilweise erlassen werden

Zwangsversteigerung:
Schadenersatz an hinausgedrängte Mieter ist nicht abziehbar

Wichtige Steuertermine Februar 2013

- 11.02. Umsatzsteuer
Lohnsteuer
Solidaritätszuschlag
Kirchenlohnsteuer ev. und röm.-kath.

Zahlungsschonfrist: bis zum 14.02.2013.
Diese Schonfrist gilt nicht bei Bar- und Scheckzahlungen. **Achtung:** Bei Scheckzahlungen gilt die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks als geleistet!

Tipps und Hinweise

1. ... für alle Steuerzahler

Handwerkerleistungen

Pauschalen für Schönheitsreparaturen sind nicht begünstigt

Wer Handwerker in seinem Haushalt beschäftigt, kann 20 % der Kosten - maximal 1.200 € - in seiner Einkommensteuererklärung geltend machen. Haushaltsnahe Dienstleistungen (z.B. durch eine Putzfrau) setzt der Fiskus ebenfalls mit 20 % an - hier liegt der Höchstbetrag allerdings bei 4.000 € pro Jahr.

Nicht nur Hauseigentümer können von diesem Steuerbonus profitieren, auch **Mieter** sind begünstigt, wenn

- ihre **Nebenkosten** Beträge für haushaltsnahe Dienstleistungen oder Handwerkerleistungen enthalten und
- ihr Anteil an den Aufwendungen aus der **Jahresabrechnung** oder einer **Bescheinigung** des Vermieters (bzw. Hausverwalters) hervorgeht.

Ihre Kosten für regelmäßige Dienstleistungen (z.B. Treppenhausreinigung) dürfen Mieter bereits in dem Jahr abziehen, in dem sie die Nebenkosten vorauszahlen. Einmalige Aufwendungen (z.B. für Handwerker) dürfen jedoch erst in dem Jahr angesetzt werden, in dem die Jahresabrechnung genehmigt worden ist.

Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) dürfen Mieter allerdings **keine pauschalen Zahlungen für Schönheitsreparaturen als Handwerkerleistungen** geltend machen, die vollkommen **losgelöst** davon sind, ob und in welcher Höhe der Vermieter **tatsächlich Reparaturen** an der Wohnung vornehmen lässt. Im Urteilsfall hatte ein Ehepaar eine Pastorendienstwohnung bewohnt und monatlich 78 € für Schönheitsreparaturen ans Kreiskirchenamt gezahlt. Die Besonderheit: Die Pauschalen wurden nicht auf einem gesonderten Konto für die Mieter angesammelt, sondern die Schönheitsre-

paraturen wurden aus einem zentralen Fonds des Vermieters finanziert. Da sie **mit keiner konkreten Leistung zusammenhängen**, beurteilte der BFH die Pauschalen nicht als Aufwand für Handwerkerleistungen. Auch waren sie nach dem Urteil nicht mit „normalen“ begünstigten Nebenkosten vergleichbar, die der Vermieter in der Jahresabrechnung abrechnet. Denn auch hierzu fehlte der Bezug zwischen Zahlung und Leistung.

Ausbildung und Studium

Wie Studenten ihre Unterkunftskosten abziehen können

Die Kosten eines Erststudiums oder einer ersten Berufsausbildung dürfen nur als Sonderausgaben bis zu 6.000 € pro Jahr abgezogen werden. Wer dagegen ein duales Studium absolviert oder nach seiner ersten eine zweite Ausbildung - oder ein Studium - aufsattelt, kann seine Aufwendungen als Werbungskosten geltend machen. Abziehbar sind dann etwa die Fahrtkosten zur Uni und die Kosten für die auswärtige Unterbringung.

Kürzlich hat der Bundesfinanzhof (BFH) den Fall eines Studenten beurteilt, der bereits eine Berufsausbildung absolviert hatte: Er wollte seine Aufwendungen fürs Studium als (vorweggenommene) Werbungskosten bei seinen Einkünften aus nicht-selbständiger Arbeit abziehen und machte dabei auch die Kosten einer doppelten Haushaltsführung geltend. Doch die Richter stellten klar, dass sich **Auszubildende und Studenten nicht** auf die Regelungen zur **doppelten Haushaltsführung** berufen können. Eine solche setzt nämlich voraus, dass der Arbeitnehmer am Ort seiner regelmäßigen Arbeitsstätte wohnt. Und eine regelmäßige Arbeitsstätte kann nur eine betriebliche Einrichtung des Arbeitgebers sein, nicht jedoch eine Uni.

Die **Unterkunftskosten** am Studienort können bei einem **Zweitstudium** allerdings als „reguläre“ **Werbungskosten** abgezogen werden. Hierfür setzt der BFH lediglich voraus, dass sich der **Lebensmittelpunkt** des Studenten weiterhin **außerhalb seines Studienorts** befindet. Denn nur dann sind die Kosten für die Studentenwohnung als beruflich veranlasster Mehraufwand anzusehen.

2. ... für Unternehmer

Abfallentsorgung

Wann Sie einen tauschähnlichen Umsatz tätigen

Die Entsorgung von Abfällen, die noch werthaltig sind, kann umsatzsteuerlich zu einem sogenannten **tauschähnlichen Umsatz** führen.

Beispiel: Das Unternehmen U lässt unsortiertes Altpapier durch den Entsorgungsunternehmer E beseitigen. Wegen der hohen Rohstoffpreise und des entsprechend hohen Restwerts, den das Papier hat, verlangt E für seine Leistung keine oder nur eine geringe Vergütung.

Aus umsatzsteuerlicher Sicht liegen hierbei zwei Umsätze vor, nämlich

- die Lieferung des Altpapiers durch U und
- die Entsorgungsdienstleistung des E.

Beide Umsätze sind zu versteuern. Außerdem ist auch auf die korrekte rechnungsmäßige Abwicklung der Umsätze zu achten, damit beispielsweise ein Vorsteuerabzug möglich ist.

Problematisch ist hierbei, dass nicht bei jeder Abfallentsorgung von einem tauschähnlichen Umsatz ausgegangen wird. Dazu muss der **Entsorgungsleistung eine eigenständige wirtschaftliche Bedeutung** zukommen. Wann das der Fall ist, beschreibt das Bundesfinanzministerium (BMF) in einem neuen Schreiben im Einzelnen.

Hinweis: Die Materie ist sehr kompliziert und fehlerträchtig. Sprechen Sie uns daher bitte an, wenn Sie größere Mengen Abfall entsorgen. Wir werden den Sachverhalt dann überprüfen. Gegebenenfalls greift bei Ihnen auch eine Vereinfachungsregel des BMF.

Betrieblicher Fuhrpark

Es wird nicht mehr die Privatnutzung aller Kfz unterstellt

Gehören **mehrere Kfz** zu Ihrem **Betriebsvermögen**, mussten Sie als Unternehmer den pauschalen Nutzungswert (von 1 % des Bruttolistenpreises bei Zulassung pro Monat) bisher für jedes Auto ansetzen, das Sie oder Mitglieder Ihrer Familie für **Privatfahrten** nutzten. Jetzt hat das Bundesfinanzministerium die bisherigen Regeln ergänzt.

Es ist zwar weiterhin der pauschale Nutzungswert für jedes Kfz im Fuhrpark anzusetzen, das Sie oder Ihre Angehörigen für Privatfahrten nutzen. Können Sie dem Finanzamt bzw. dem Betriebsprüfer aber glaubhaft machen, dass bestimmte Autos **ausschließlich betrieblich genutzt** werden, muss für diese **kein pauschaler Nutzungswert** ermittelt werden. Hierzu gehören etwa

- Fahrzeuge, die für die private Nutzung nicht geeignet sind (z.B. Werkstattwagen),
- Firmenwagen, die Sie ausschließlich Ihren Arbeitnehmern überlassen, oder
- der Fuhrpark, der nach der betrieblichen Verwendung nicht zur Privatnutzung zur Verfügung steht (z.B. Vorführwagen).

Hinweis: Geben Sie in Ihrer Gewinnermittlung durch den Ansatz einer Nutzungsentnahme an, dass Sie das Kfz mit dem höchsten Listenpreis auch privat nutzen, folgt der Fiskus Ihren Angaben aus Vereinfachungsgründen. Für weitere Kfz brauchen Sie dann keinen zusätzlichen pauschalen Nutzungswert mehr anzusetzen. Entsprechendes gilt für die Privatnutzung durch Familienmitglieder, wenn pro Person das Auto mit dem nächsthöchsten Listenpreis berücksichtigt wird.

3. ... für GmbH-Geschäftsführer

Erstattungs- und Nachzahlungszinsen

Besondere Behandlung bei Körperschaft- und Gewerbesteuer

Sowohl Steuernachzahlungen als auch -erstattungen, die nach Ablauf von 15 zinslosen Monaten zufließen, werden mit einem Satz von 0,5 % monatlich verzinst. Gemessen wird ab dem Ende des Jahres, in dem die Steuer entstanden ist.

2010 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) zwar entschieden, dass die Zinsen, die das Finanzamt an Steuerpflichtige auszahlt (**Erstattungszinsen**), nicht mehr besteuert werden sollen, soweit sie auf Steuern entfallen, die nicht abziehbar sind. Denn auf der anderen Seite konnten Nachzahlungszinsen ans Finanzamt seit 1999 auch nicht mehr als Sonderausgaben abgesetzt werden. Doch wurde dieses Urteil durch das Jahressteuergesetz 2010 ausgehebelt, so dass Erstattungszinsen wieder als steuerpflichtige Kapitaleinnahmen gelten.

Für die **Körperschaftsteuer** hatte das BFH-Urteil allerdings keine Bedeutung. Denn Kapitalgesellschaften verfügen über keine außerbetriebliche Sphäre, so dass alle Erlöse - auch die Erstattungszinsen - Betriebseinnahmen sind. Entsprechendes gilt für die **Gewerbesteuer**, bei der diese Zinsen ebenfalls weiter zu den steuerpflichtigen Einnahmen zählen, während Nachzahlungszinsen nicht-abzugsfähige Betriebsausgaben bleiben. Legen Sie gegen Ihren Körperschaft- oder Gewerbesteuerermessbescheid mit der Begründung **Einspruch** ein, die steuerliche Erfassung der Zinsen sei rechtswidrig, wird Ihnen das Finanzamt also **keine Aussetzung der Vollziehung** gewähren.

Hinweis: Nach diversen Urteilen, Beschwerden und Rügen wurde hinsichtlich der Abziehbarkeit von Nachzahlungszinsen und der Steuerpflicht von Erstattungszinsen bei Kapitalgesellschaften Verfassungsbeschwerde eingelegt. Stützen Sie Ihren Einspruch auf das anhängige Verfahren, ruht Ihr Einspruchsverfahren - Ihr Fall bleibt also immerhin offen.

4. ... für Arbeitgeber und Arbeitnehmer

Lohnzuwendung durch Arbeitgeber

Ungünstiger Rabatffreibetrag kann abgewählt werden

Beziehen Sie **verbilligte Waren oder Dienstleistungen von ihrem Arbeitgeber**, sollten Sie zwei Vorschriften im Einkommensteuergesetz kennen:

1. **Rabatffreigrenze:** Vorteile von bis zu 44 € pro Monat bleiben steuerfrei. Zur Vorteilsermittlung wird der günstigste Preis am Markt mit der Zahlung des Arbeitnehmers verglichen.
2. **Rabatffreibetrag:** Für Belegschaftsrabatte können Arbeitnehmer einen Freibetrag von 1.080 € pro Jahr nutzen. Zur Vorteilsberechnung wird der tatsächlich gezahlte Preis mit 96 % des Endpreises verglichen, zu dem die Ware fremden Endverbrauchern im allgemeinen Geschäftsverkehr angeboten wird.

Hinweis: Beim Überschreiten einer **Freigrenze** wird der komplette Betrag steuerpflichtig (auch derjenige unterhalb der Grenze) - beim Überschreiten eines **Freibetrags** hingegen nur der übersteigende Betrag.

Die zweite Variante scheint für Sie als Arbeitnehmer auf den ersten Blick vorteilhafter zu sein, da der Vergleichspreis nur mit 96 % einfließt (Bewertungsabschlag) und der Rabatffreibetrag großzügiger bemessen ist als die monatliche Freigrenze von 44 €. Dennoch kann es manchmal günstiger sein, die Rabatffreigrenze zu nutzen, nämlich dann, wenn der günstigste Preis am Markt besonders niedrig ist. In solchen Fällen räumt Ihnen der Bundesfinanzhof (BFH) mittlerweile ein **Wahlrecht** ein: Sie dürfen den Rabatffreibetrag in Ihrer Einkommensteuererklärung abwählen und für Ihren **Belegschaftsrabatt** die **Besteuerung nach den Regelungen zur 44-€-Rabatffreigrenze** beantragen.

Die Finanzverwaltung hat ein solches Wahlrecht bislang abgelehnt. Ob sie ihren Standpunkt nach dem BFH-Urteil ändern wird, bleibt abzuwarten.

Doppelte Haushaltsführung

Ersthausstand kann auch in Mehrgenerationenhaus liegen

Nach der klassischen Rollenverteilung in einer Familie bestimmen die Eltern die Haushaltsführung und das Kind „tanzt nach ihrer Pfeife“. Dass dieses stereotype Bild nicht immer gelten muss, hat ausgerechnet der Bundesfinanzhof (BFH) erklärt. Anlass war der Fall einer **doppelten Haus-**

Haushaltsführung, bei der ein Arbeitnehmer seinen **Erstwohnsitz im Haus der Eltern** eingerichtet hatte. Das Finanzamt war der Ansicht, dass er lediglich in den elterlichen Haushalt eingegliedert war und die Haushaltsführung dort nicht selbst mitbestimmte. Aus diesem Grund erkannte es den Ersthauhalt - und somit auch die doppelte Haushaltsführung - steuerlich nicht an.

Der BFH warf dem Arbeitnehmer jedoch einen Rettungsanker zu und urteilte, dass ein **Kind nicht zwangsläufig in den elterlichen Haushalt eingegliedert** sein muss. Es kann auch sein, dass es die Haushaltsführung selbst bestimmt - insbesondere wenn es erwachsen ist und die Eltern alt, krank oder pflegebedürftig sind. Auch ist es denkbar, dass das erwachsene Kind den Haushalt gemeinsam mit den Eltern führt. Und ein solcher Mehrgenerationenhaushalt - ähnlich einer Wohngemeinschaft - muss steuerlich ebenfalls als **Erstwohnsitz anerkannt** werden.

Hinweis: Die Finanzämter müssen also, wenn ein Arbeitnehmer zusammen mit seinen Eltern im (Erst-)Haushalt lebt, einzelfallabhängig prüfen, wer den Haushalt führt bzw. mitbestimmt. Dabei müssen sie das Alter und den Gesundheitszustand der Eltern als Entscheidungskriterien einbeziehen.

5. ... für Hausbesitzer

Unverschuldeter Leerstand

Grundsteuer kann teilweise erlassen werden

Als Eigentümer eines bebauten Grundstücks können Sie einen **Teilerlass der Grundsteuer** beantragen, wenn Ihre Immobilie keine bzw. nur unterdurchschnittliche Erträge abwirft, Sie daran kein Verschulden trifft und Sie sich um eine Vermietung bemüht haben. Ein Teilerlass von 25 % wird gewährt, wenn der tatsächliche Rohertrag weniger als die Hälfte des normalen Rohertrags der Immobilie beträgt. Und wer überhaupt keinen Rohertrag erzielt, kann einen Grundsteuererlass von 50 % erhalten.

Hinweis: Die Grundsteuer wird nur auf Antrag erlassen. Als Immobilieneigentümer können Sie einen solchen Antrag bis zum 31.03. des jeweiligen Folgejahres bei den Städten und Gemeinden stellen.

Kürzlich hat der Bundesfinanzhof (BFH) einen Fall untersucht, in dem eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ein **Geschäftsgrundstück mit mehreren Gebäuden** erworben hatte. Darin befanden sich zahlreiche Büro-, Lager- und Gewerberäume unterschiedlicher Größe, deren

marktgerechte Mieten unterschiedlich hoch waren. Da fünf Raumeinheiten des Gebäudekomplexes leer standen, beantragte die GbR einen Teilerlass der Grundsteuer. Der BFH erklärte daraufhin, dass **für jede unvermietete Raumeinheit gesondert zu prüfen** ist, ob der Eigentümer den **Leerstand selbst zu verantworten** hat. Für pauschale Annahmen ist in diesen Fällen also kein Platz!

Zwangsversteigerung

Schadenersatz an hinausgedrängte Mieter ist nicht abziehbar

Sind Sie ein moralischer Mensch? Dann dürfte Sie ein aktueller Urteilsfall des Bundesfinanzhofs empören. Darin ging es um einen Vermieter, der mit einem Zahnarzt einen **langjährigen Mietvertrag ohne Kündigungsrecht** geschlossen hatte. Der Vertrag lief über zehn Jahre und beinhaltete eine **Verlängerungsoption** auf 25 Jahre. Zudem war eine **Wertsicherungsklausel** über den Tod des Mieters hinaus vereinbart, nach der der Vermieter die Miete auf maximal 7,86 €/qm erhöhen durfte.

Im Laufe der Jahre kam der Vermieter zu der Erkenntnis, dass der Mietvertrag für ihn „wirtschaftlich katastrophal“ ist, und setzte einen perfiden Plan um: Er bediente die Darlehensraten für das Mietobjekt nicht mehr, um eine **Zwangsversteigerung herbeizuführen**. Dann ließ er es durch einen Strohmann ersteigern. Dieser setzte den Zahnarzt im Wege eines Sonderkündigungsrechts vor die Tür und veräußerte das Objekt wieder an den Vermieter, der dann endlich (mit einem neuen Mieter) einen um 60 % erhöhten Mietpreis durchsetzen konnte.

Hinweis: Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung berechtigt den Ersteher eines Objekts dazu, die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse zu kündigen.

Der Zahnarzt konnte vor dem Oberlandesgericht eine **Schadenersatzzahlung** von 210.000 € gegen den Vermieter durchsetzen. Dieser wollte den Betrag von seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehen, doch die Richter **untersagten den Werbungskostenabzug** und urteilten, dass der Schadenersatz nicht durch die Vermietungstätigkeit veranlasst war. Das auslösende Moment lag vielmehr in der Zwangsversteigerung und somit im nichtsteuerbaren Bereich. Das Argument des Vermieters, dass er durch sein Vorgehen schließlich seine Mieteinnahmen maximieren konnte, ließ das Gericht nicht gelten.

Mit freundlichen Grüßen