



INFORMATIONEN ZUM STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

JUNI 2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

in einer Sonderinformation haben wir Sie darüber informiert, dass alle Grundstückseigentümer in elektronischer Form eine Steuererklärung zur Feststellung der neuen Grundsteuerwerte abgeben müssen. Hierfür ist ein Zeitrahmen vom 1.7.2022 bis 31.10.2022 vorgesehen. Die elektronische Abgabe ist grundsätzlich verpflichtend. Hierfür kann das Portal „ELSTER“ genutzt werden. Erst nach Redaktionsschluss unserer Sonderinformation wurden wir darüber informiert, dass das Bundesfinanzministerium eine eigene Plattform eingerichtet hat, in der die Grundsteuererklärungen für Privateigentum angeblich schnell, unkompliziert und kostenlos eingereicht werden können. Allerdings können nur private Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, Eigentumswohnungen und unbebauten Grundstücken diesen Service nutzen. Gegenwärtig ist diese Plattform noch nicht freigeschaltet, so dass schwer abzuschätzen ist, wie unkompliziert die Einreichung der Steuererklärung tatsächlich ist. Sie finden die Eingabeplattform im Internet unter www.grundsteuererklaerung-fuer-privateigentum.de.

Nachlassverbindlichkeiten rechtzeitig geltend machen

Bei einer Erbschaft oder Schenkung fällt Erbschaftssteuer an, wenn sachliche und persönliche Freibeträge überschritten werden. Bei einer Erbschaft bzw. Schenkung bleibt unter Ehegatten bzw. Lebenspartnern ein Betrag von 500.000 € steuerfrei, bei Kindern sind es 400.000 €. Bei Enkeln, deren Eltern noch leben, reduziert sich der Freibetrag auf 200.000 €. Erben Eltern, bleibt lediglich ein Betrag von 100.000 € steuerfrei. Bei allen weiteren Personen reduziert sich der Freibetrag auf 20.000 €. Vom steuerpflichtigen Erbe dürfen Nachlassverbindlichkeiten abgezogen werden. Wer also konkrete Schulden oder Verpflichtungen „miterbt“, kann diese vom steuerpflichtigen Erwerb abziehen. Wichtig ist jedoch, dass diese Verbindlichkeiten zeitnah ermittelt und zum Abzug gebracht werden. Stellt sich erst nach mehreren Jahren heraus, dass noch Verbindlichkeiten bestehen, ist nach Auffassung der Finanzverwaltung kein unmittelbarer Zusammenhang mehr mit der ursprünglichen Erbschaft. In einem aktuellen Urteil hat das Finanzgericht Münster diese Auffassung der Finanzverwaltung bestätigt. Im Falle einer Erbschaft sollten daher bei Abgabe der Erbschaftssteuererklärung nach Möglichkeit alle bestehenden oder auch demnächst anfallenden Kosten benannt werden, etwa Rechtsverfolgungs-, Rechtsberatungs- oder eventuelle Gerichtskosten oder auch Aufwendungen für die Verwaltung des Erbes bis zur endgültigen Aufteilung.

Gewinnerzielungsabsicht bei vermieteten Immobilien

Nach einem aktuellen Beschluss des BFH kann bei einer auf Dauer angelegten Vermietung von Wohnimmobilien an fremde Dritte grundsätzlich vom Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht ausgegangen werden. Sollten - vorübergehend - Verluste erzielt werden, so können diese in der Regel steuerlich geltend gemacht werden. Ganz anders ist die Sichtweise jedoch bei Gewerbeimmobilien. Hier muss im Einzelfall vom Eigentümer nachgewiesen werden, ob die Vermietung während der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Gebäudes zu einem Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten führt.

Renovierungskosten nach Beendigung der Vermietung

Zieht ein Mieter aus und muss die Wohnung anschließend renoviert werden, sind die Kosten hierfür nur dann steuerlich als Werbungskosten abzugsfähig, wenn die Wohnung oder das Haus weiterhin vermietet wird. Dagegen ist die Berücksichtigung dieser Kosten ausgeschlossen, wenn sich an die bisherige Vermietung eine Eigennutzung anschließt. Kompliziert ist die Rechtslage, wenn zunächst die Absicht bestand, die Wohnung zu vermieten und der Entschluss zur Eigennutzung erst später gefasst wurde. In diesen Fällen muss die Vermietungsabsicht durch die Schaltung von Inseraten oder die Beauftragung eines Maklers nachgewiesen werden. Leider gelingt dieser Nachweis nicht immer, wie ein aktuelles Urteil des FG Hamburg belegt. Die Richter hatten sehr hohe An-

forderungen an den Nachweis der Vermietungsabsicht gestellt.

Grunderwerbsteuer beim Tausch unter Geschwistern

Der BFH hatte sich abschließend mit der Frage zu befassen, ob Grunderwerbsteuer anfällt, wenn Geschwister Anteile an Immobilien tauschen. Im Urteilsfall hatten zwei Brüder von ihren Eltern zwei Immobilien jeweils zur Hälfte erhalten. Damit jeder als Alleineigentümer über eine Immobilie verfügen konnte, tauschten die Brüder ihren Miteigentumsanteil. Hierfür fällt nach Auffassung des obersten deutschen Finanzgerichts Grunderwerbsteuer an, da in diesem Fall keine Grundsteuerbefreiung greift. Sofern sich bei der Übertragung von Immobilienvermögen auf die nächste Generation Gestaltungsmöglichkeiten bieten, sollten daher nur dann Grundstücksgemeinschaften gebildet werden, wenn feststeht, dass diese von den Beteiligten auch über einen längeren Zeitraum gewünscht und beibehalten werden.

Verluste aus der Vermietung an Angehörige

Wird eine Wohnung an Angehörige vermietet, so sind die Werbungskosten nur dann in vollem Umfang abziehbar, sofern die Miete mindestens 50 % der ortsüblichen Miete beträgt. Wird diese Grenze unterschritten, sind die Kosten nur anteilig abzugsfähig. Daher sollte bei steigenden Mietpreisen die 50 %-Grenze im Auge behalten werden. Werden bei der Vermietung an Angehörige Verluste erzielt und beträgt die Miete zwar mindestens 50 %, jedoch weniger als 66 % der ortsüblichen Miete, kann das Finanzamt eine Totalüberschussprognose verlangen. Es muss dann dargestellt werden, dass bei der vereinnahmten Miete und den laufenden Aufwendungen über einen Zeitraum von 30 Jahren ein Totalüberschuss erzielt wird. Unabhängig hiervon werden Mietverhältnisse und Verträge mit nahen Angehörigen steuerlich vom Finanzamt nur dann anerkannt, wenn sie dem sog. „Drittvergleich“ standhalten. Dies bedeutet, der Vertrag muss so geschlossen und durchgeführt werden, wie es der Betroffene auch mit einem fremden Dritten tun

würde. Hierzu gehört auch, dass die Mieten regelmäßig unbar gezahlt werden.

Häusliches Arbeitszimmer

Wer in den eigenen vier Wänden arbeitet, kann die Kosten für das häusliche Arbeitszimmer nur unter ganz engen Voraussetzungen steuerlich geltend machen. Wer bei seinem Arbeitgeber bzw. im eigenen Unternehmen einen Arbeitsplatz hat, kann die Kosten für das Homeoffice steuerlich nicht geltend machen. Als Arbeitsplatz gilt dabei übrigens auch ein Schreibtisch, der mit anderen Kollegen geteilt wird („Desk Sharing“). Nur wer keinen Arbeitsplatz im Unternehmen hat und gelegentlich zu Hause arbeitet und ein häusliches Arbeitszimmer unterhält, kann die Aufwendungen hierfür bis zum Höchstbetrag von 1.250 € pro Jahr steuerlich geltend machen. Bildet das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten beruflichen Tätigkeit, sind die Kosten für das Arbeitszimmer in voller Höhe steuerlich anzusetzen. Voraussetzung ist jedoch, dass ein häusliches Arbeitszimmer in Form eines abgetrennten Raums unterhalten wird, der zu mehr als 90 % beruflich genutzt wird. Eine Arbeits-ecke im Wohnzimmer oder ein Schreibtisch im Schlafzimmer gelten nicht als häusliches Arbeitszimmer. Befindet sich das Homeoffice in angemieteten Wohnungen oder Häusern kann es zu Problemen mit der steuerlichen Anerkennung kommen, wenn der Bewohner, der das häusliche Arbeitszimmer nutzt und steuerlich geltend machen will, nicht im Mietvertrag genannt ist und die Miete nicht vom ihm gezahlt wird. Bei solchen oder ähnlichen Fallkonstellationen sollten wir vorab prüfen, welche Voraussetzungen geschaffen werden müssen, damit die Aufwendungen des häuslichen Arbeitszimmers steuerlich anerkannt werden.

Steuerart	Fälligkeit	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.06.2022	11.07.2022
Umsatzsteuer	10.06.2022	11.07.2022
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten (Überweisung)	13.06.2022	14.07.2022
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten (bei Zahlung durch Scheck)	10.06.2022	11.07.2022
Sozialversicherung	28.06.2022	27.07.2022

Herausgeber:

WSR STEUERKANZLEIEN ANKLAM • FELDBERG • NEUSTRELITZ • TETEROW

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