

MANDANTENINFORMATION

EDITORIAL



Das Steuerparadies oder oh, wie schön ist Panama

*Sehr geehrte Mandanten,
die Geschichte, wie der kleine Tiger und der kleine Bär mit ihrer Tigerente nach Panama reisen, um dort das Paradies zu*

finden, kennen die meisten Eltern und Großeltern. Heute braucht man gar nicht dorthin zu reisen, um das (Steuer)paradies zu finden. Wenn man genug Freunde hat, braucht man sich vor nichts zu fürchten - so Janosch -, offensichtlich auch nicht wirklich vor den jeweils zuständigen Steuerbehörden.

Die Enthüllungen der Panama Papers und die Reaktionen auf EU-Ebene sind hinlänglich bekannt.

Mit unterschiedlicher Gewichtung wird neben dem internationalen Austausch von Steuerdaten mehr Transparenz durch die Veröffentlichung der Steuerbelastung von Großkonzernen, durch die Vernetzung nationaler Unternehmensregister und durch eine EU-einheitliche schwarze Liste von Steueroasen gefordert.

Was also tun, wenn auf die Freunde auf Dauer kein Verlass ist oder diese keine echten sind? Vielleicht hilft dann ja die Botschaft von Janosch in „Oh, wie schön ist Panama“ weiter, dass man das Paradies oft in der Ferne sucht und dann ganz unverhofft zu Hause findet.

Die Steuergerechtigkeit eines Landes zeigt sich in der Gleichverteilung von Lasten auf Grundlage der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Die Wirksamkeit eines Appells der Politiker an die Verpflichtung aller Steuerzahler, zu dieser Steuergerechtigkeit beizutragen, könnte sich neben den oben genannten Maßnahmen als hilfreich erweisen im Sinne einer moralischen Selbstverpflichtung.

In diesem Sinne grüßt Sie herzlich, Ihr

Egbert Vissing

INHALT

FÜR ALLE STEUERPFLLICHTIGEN

- Aufwendungen für ein Notrufsystem in einer Seniorenresidenz sind haushaltsnahe Dienstleistungen
- Steuerliche Berücksichtigung volljähriger Kinder ab 2012
- Keine Grunderwerbsteuerbefreiung für Anteilsvereinigung durch Erwerb von Gesellschaftsanteilen im Rahmen einer Erbauseinandersetzung
- Schenkungsteuer: Vom Nießbraucher übernommene Tilgungs- und Zinsleistungen mindern den Wert des Nießbrauchs
- Berücksichtigung von Steuerschulden des Erblassers als Nachlassverbindlichkeiten

FÜR UNTERNEHMER UND FREIBERUFER

- Kein Betriebsausgabenabzug für Studienkosten der eigenen Kinder
- Geänderte Rechtsauffassung zur gewinnneutralen Realteilung
- Praktikum verkürzt nicht die Probezeit eines nachfolgenden Berufsausbildungsverhältnisses

FÜR PERSONEN- UND KAPITALGESELLSCHAFTEN

- Gutschrift eines übertragenen Wirtschaftsguts auf Kapitalkonto II ist keine Gewährung von Gesellschaftsrechten
- Untergang von Verlustvorträgen bei vorweggenommener Erbfolge
- Rechtmäßigkeit von Umsatzsteuerbescheiden in Bauträgerfällen ernstlich zweifelhaft
- Personengesellschaft kann umsatzsteuerlich Organgesellschaft sein

FÜR ARBEITGEBER UND ARBEITNEHMER

- Änderungskündigung zur Reduzierung der Jahresarbeitszeit muss sozial gerechtfertigt sein

FÜR HAUSEIGENTÜMER

- Geplante Sonderabschreibung für den Neubau von Mietwohnungen in Ballungsgebieten
- Update der BMF-Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück
- Mietrecht: Schriftform sollte bei jeder Mieterhöhung eingehalten werden

TERMINE FÜR STEUERZAHLUNGEN

- Termine für Mai 2016 und Juni 2016

FÜR ALLE STEUERPF LICHTIGEN

Aufwendungen für ein Notrufsystem in einer Seniorenresidenz sind haushaltsnahe Dienstleistungen

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass die Aufwendungen für ein Notrufsystem, das innerhalb einer Wohnung im „Betreuten Wohnen“ Hilfeleistung rund um die Uhr sicherstellt, als haushaltsnahe Dienstleistungen geltend gemacht werden können.

Aufwendungen für solche haushaltsnahe Dienstleistungen können jährlich in Höhe von 20 % der Aufwendungen, maximal 4.000 €, steuermindernd geltend gemacht werden. Entsprechende Aufwendungen sind solche für die Inanspruchnahme von Pflege- und Betreuungsleistungen sowie Heim- oder Pflegekos-

ten. Die Dienstleistungen müssen mit denen einer Hilfe im Haushalt vergleichbar sein, wie sie beispielsweise auch von im Haushalt lebenden Familienangehörigen geleistet werden könnten.

Ein Rentner bewohnte eine Dreizimmer-Wohnung im „Betreuten Wohnen“ in einer Seniorenresidenz. Neben dem Mietvertrag schloss er einen Seniorenbetreuungsvertrag ab. Dieser garantierte ihm 24 Stunden pro Tag ein Notrufsystem, einschließlich des für die Nachtwache und die Soforthilfe im Notfall erforderlichen Fachpersonals.

Durch die Rufbereitschaft wird sichergestellt, dass ein Bewohner, der sich im räumlichen Bereich seines Haushalts aufhält, im Notfall Hilfe erhalten kann. Eine solche Rufbereitschaft leisten typischerweise in einer Haushaltsgemeinschaft zusammenlebende Familien- oder sonstige Haushaltsangehörige. Es handelt sich damit um haushaltsnahe Dienstleistungen. Diese Leistungen werden auch im Haushalt erbracht, da der Leistungserfolg in der Wohnung eintritt, unabhängig davon, dass sich die Notrufzentrale außerhalb des Haushalts befindet.

Steuerliche Berücksichtigung volljähriger Kinder ab 2012

Seit dem Jahr 2012 spielen die Einkünfte und Bezüge volljähriger Kinder für deren steuerliche Berücksichtigung keine Rolle mehr. Es besteht grundsätzlich Anspruch auf Kindergeld oder Kinderfreibetrag bis zum Abschluss einer erstmaligen Berufsausbildung oder eines Erststudiums des Kindes bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres. Kinder

bis zur Vollendung des 21. Lebensjahres werden unabhängig davon berücksichtigt, wenn sie als arbeitssuchend gemeldet sind und keiner Erwerbstätigkeit nachgehen.

Bei volljährigen Kindern wird nach Abschluss einer erstmaligen Berufsausbildung oder nach Abschluss eines Erststudiums davon ausgegan-

gen, dass das Kind in der Lage ist, sich selbst zu unterhalten. Darüber hinaus findet ein Kind nur in bestimmten sonstigen Fällen Berücksichtigung.

(Quelle: Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen)

Keine Grunderwerbsteuerbefreiung für Anteilsvereinigung durch Erwerb von Gesellschaftsanteilen im Rahmen einer Erbauseinandersetzung

Einerseits unterliegt der Erwerb von mindestens 95 % der Anteile an einer Kapitalgesellschaft, zu deren Vermögen inländische Grundstücke gehören, der Grunderwerbsteuer. Das Gesetz behandelt den Fall so, als habe der Anteilserwerber das Grundstück von der Gesellschaft erworben. Andererseits ist der Er-

werb eines Grundstücks, das zum Nachlass gehört, durch einen Miterben im Rahmen der Erbauseinandersetzung von der Grunderwerbsteuer befreit.

Der Bundesfinanzhof lehnt es ab, die vorgenannte Befreiung auf den Fall auszudehnen, dass der Miterbe

im Rahmen der Erbauseinandersetzung einen Anteil an einer Kapitalgesellschaft erhält und sich dadurch mindestens 95 % der Gesellschaftsanteile in seiner Hand vereinigen. Es gebe keinen Grund, in diesem Fall die im Gesetz nicht vorgesehene Befreiung zu gewähren.



Schenkungsteuer: Vom Nießbraucher übernommene Tilgungs- und Zinsleistungen mindern den Wert des Nießbrauchs

Nach dem Grundtatbestand der Schenkungsteuer gilt als Schenkung unter Lebenden jede freigebige Zuwendung, soweit der Bedachte (Beschenkte) durch sie auf Kosten des Zuwendenden (Schenkers) bereichert wird. Bereichert wird der Beschenkte nur insoweit, als der Wert der ihm zugewendeten Gegenstände den Wert einer zu übernehmenden Gegenleistung (z. B. Nießbrauchsbelastung) übersteigt.

Das Finanzgericht Münster hatte folgenden Fall zu entscheiden: Eltern übertrugen auf ihren Sohn Grundbesitz. Als Gegenleistung behielten sie sich einen lebenslangen Nießbrauch an einem der Grundstücke vor, wobei sie aber weiterhin die Tilgungs- und Zinsleistungen bezüglich der auf diesem Grundstück lastenden Verbindlichkeiten übernahmen. Bei der Festsetzung der Schenkungsteuer zog das Finanzamt vom Wert des Grundstücks den Jahreswert des Nießbrauchs ab,

minderte diesen Jahreswert jedoch um den Wert der von den Eltern übernommenen Tilgungs- und Zinsleistungen.

Das Finanzgericht folgte dieser Auffassung und entschied, dass bei der Wertermittlung des Nießbrauchs die vom Nießbraucher übernommenen Verpflichtungen mindernd zu berücksichtigen sind.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Berücksichtigung von Steuerschulden des Erblassers als Nachlassverbindlichkeiten

Die Berücksichtigung von Steuerschulden des Erblassers als Nachlassverbindlichkeiten setzt nicht nur voraus, dass sie im Zeitpunkt seines Todes bereits entstanden waren. Hinzukommen muss, dass sie zu seinem Todeszeitpunkt bereits eine wirtschaftliche Belastung darstellten. Es kommt nicht darauf an, ob die entstandene Steuer später tatsächlich und in welcher Höhe beim Erben festgesetzt wird. Für die Wertermittlung ist der Zeitpunkt der Entstehung der Steuer maßgebend.

Unterrichtet erst der Erbe das zuständige Finanzamt über Steuerhin-

terziehungen des Verstorbenen, können die danach festgesetzten Beträge nicht als Nachlassverbindlichkeiten berücksichtigt werden. Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs handelt es sich um ein nach dem Bewertungsstichtag (Tod des Erblassers) eingetretenes Ereignis, das nach dem stichtagsbezogenen Bereicherungsprinzip keine Berücksichtigung finden kann. Das trifft insbesondere auf dem Finanzamt gegenüber verschwiegene Einkünfte zu. Es ergab sich dann für das Finanzamt nicht einmal die theoretische Möglichkeit, die auf diesem

Sachverhalt beruhenden Steueransprüche in Erfahrung zu bringen.

Dass der die Steuerhinterziehung aufdeckende Erbe die Finanzbehörde pflichtgemäß informiert, wirkt nicht auf den Zeitpunkt der Bereicherung (Todeszeitpunkt des Erblassers) zurück. Eine berücksichtigungsfähige Ausnahme ergibt sich lediglich dann, wenn dem Finanzamt aufgrund der zeitnahen Information durch den Erben noch eine Rückbeziehung auf den Zeitpunkt der Entstehung der Steuer möglich ist.

FÜR UNTERNEHMER UND FREIBERUFLER

Kein Betriebsausgabenabzug für Studienkosten der eigenen Kinder

Aufwendungen, die Eltern für die Ausbildung oder die berufliche Fortbildung ihrer Kinder tätigen, gehören in der Regel zu den nicht abzugsfähigen Lebenshaltungskosten und sind keine Betriebsausgaben.

Nach einem Urteil des Finanzgerichts Münster gilt dies auch, wenn die Kinder neben dem Studium im väterlichen Unternehmen geringfügig beschäftigt sind und sich verpflichten, nach Abschluss des Studiums für drei Jahre im Unternehmen

zu bleiben oder die Ausbildungskosten anteilig zurückzuzahlen.

Hinweis:

Als Betriebsausgaben kommen solche Ausbildungskosten ausnahmsweise nur dann in Betracht, wenn sie nachweisbar vollständig oder ganz überwiegend



betrieblich veranlasst sind. An das Vorliegen und den Nachweis eines solchen Ausnahmefalls sind strenge Maßstäbe

anzulegen. Das gilt auch in den Fällen, in denen die Ausbildung von Kindern zugleich eine spätere Unternehmensnachfolge

vorbereiten soll. Denn auch ein solcher Vorgang ist prinzipiell der Privatsphäre zuzuordnen.

Geänderte Rechtsauffassung zur gewinnneutralen Realteilung

Nach bisheriger Rechts- und Verwaltungsauffassung setzte eine gewinnneutrale Realteilung die Aufgabe des Betriebs der bisherigen Mitunternehmerschaft voraus. Dies hatte eine Aufteilung des Gesellschaftsvermögens unter den Mitunternehmern zur Folge. Mindestens einer von ihnen musste seine ihm bei der Aufteilung zugewiesenen Wirtschaftsgüter in ein anderes Betriebsvermögen überführen.

An dieser Auffassung hält der Bundesfinanzhof nicht mehr fest. Nach der neuen Rechtsprechung liegt eine gewinnneutrale Realteilung auch dann vor, wenn ein Mitunternehmer unter Übernahme eines Teilbetriebs aus einer Mitunternehmerschaft ausscheidet und sie unter den verbliebenen Mitunternehmern fortgeführt wird.

Ein steuerpflichtiger Veräußerungstatbestand liegt allerdings

dann vor, wenn dem Ausscheidenden neben der Übertragung des Teilbetriebs eine Rente zugesagt wird, die sich nicht als betriebliche Versorgungsrente darstellt. Der Veräußerungsgewinn errechnet sich aus dem Kapitalwert der Rente zuzüglich dem Buchwert des übernommenen Teilbetriebs abzüglich etwaiger Veräußerungskosten und dem Wert des Kapitalkontos.

Praktikum verkürzt nicht die Probezeit eines nachfolgenden Berufsausbildungsverhältnisses

Die Probezeit in einem Ausbildungsverhältnis soll Ausbildungsbetrieb und Auszubildendem die Gelegenheit geben, die wesentlichen Umstände im konkreten Ausbildungsberuf eingehend zu prüfen. Bei der Beurteilung des Auszubildenden

steht seine Eignung als auch die Einordnung mit seinen Lernpflichten in das betriebliche Geschehen im Vordergrund. Da sich die Eignung für die konkrete Ausbildung nicht im Rahmen eines Praktikums feststellen lässt, kann dieses auch nicht auf

die Probezeit eines nachfolgenden Berufsausbildungsverhältnisses angerechnet werden. Das gleiche gilt auch, wenn dem Ausbildungsverhältnis ein Arbeitsverhältnis vorausgeht.

(Quelle: Urteil des Bundesarbeitsgerichts)

FÜR PERSONEN- UND KAPITALGESELLSCHAFTEN

Gutschrift eines übertragenen Wirtschaftsguts auf Kapitalkonto II ist keine Gewährung von Gesellschaftsrechten

Ein für die Praxis wichtiges Urteil im Zusammenhang mit der Einbringung von Wirtschaftsgütern in eine Personengesellschaft hat der Bundesfinanzhof gefällt. Bringt beispielsweise ein Mitunternehmer ein Wirtschaftsgut aus einem Betriebsvermögen in eine Personengesellschaft ein, muss dies zum Buchwert geschehen, wenn ihm hierfür Gesellschaftsrechte gewährt werden. Dies ist regelmäßig günstig für den Einbringenden, weil er nicht die stillen

Reserven des eingebrachten Wirtschaftsguts versteuern muss. Nach Auffassung des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) werden Gesellschaftsrechte sowohl durch die Buchung auf dem Kapitalkonto I als auch auf dem Kapitalkonto II gewährt. Das Kapitalkonto I ist dabei das feste Kapital, das die Beteiligungsquote des Gesellschafters ausdrückt. Das Kapitalkonto II wird als variables Konto geführt und gilt als Eigenkapitalkonto, wenn auf ihm

auch Verluste des Gesellschafters verbucht werden und hat insbesondere steuerliche Bedeutung für Kommanditisten.

Das Gericht hat der Auffassung des BMF aber widersprochen und entschieden, dass durch die Buchung auf dem Kapitalkonto II keine Gesellschaftsrechte gewährt werden. Im entschiedenen Fall hatte ein Kommanditist ein Kiesvorkommen in seine GmbH & Co. KG einge-



bracht. Der Wert wurde seinem Kapitalkonto II gutgeschrieben. Die Gesellschaft machte die Absetzungen für Substanzverringerung (AfS) auf das aktivierte Kiesvorkommen geltend. Dies ist aber nur möglich, wenn die Gesellschaft dem Kommanditisten für den Wert des Kiesvorkommens Gesellschaftsrechte

gewährt oder ein Entgelt gezahlt hat. Weil nach Auffassung des Gerichts keine Gesellschaftsrechte gewährt worden waren, handelte es sich um eine unentgeltliche Übertragung, somit eine Einlage, auf die bei im Privatvermögen entdeckten Kiesvorkommen keine AfS möglich sind.

Hinweis:

Das Urteil steht in Widerspruch zur bisherigen Auffassung des BMF, so dass seine Reaktion abgewartet werden muss. Es wird erwartet, dass das Urteil von der Finanzverwaltung erst nach einer Übergangsfrist allgemein angewendet wird, so dass bisherige Einbringungsvorgänge davon nicht negativ betroffen sind.

Untergang von Verlustvorträgen bei vorweggenommener Erbfolge

Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge entfallen auch dann, wenn Anteile im Wege einer vorweggenommenen Erbfolge übergehen. Nach dem Wortlaut der gesetzlichen Vorschrift ist der Verlustabzug vollständig ausgeschlossen, wenn

innerhalb von fünf Jahren mehr als 50 % des gezeichneten Kapitals auf einen Erwerber übergehen. Das gilt auch für eine Übertragung im Wege einer vorweggenommenen Erbfolge. Die Vorschrift ist so auszulegen, dass nur Erwerbe durch Erbfall oder

Erbaueinandersetzungen begünstigt sind.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

(Quelle: Urteil des Finanzgerichts Münster)

Rechtmäßigkeit von Umsatzsteuerbescheiden in Baurägerfällen ernstlich zweifelhaft

Grundsätzlich ist der leistende Unternehmer Schuldner der Umsatzsteuer. Erbringt der Unternehmer Bauleistungen an andere Unternehmer, verlagert sich in bestimmten Fällen die Schuldnerschaft auf den Leistungsempfänger (Umkehrung der Steuerschuldnerschaft, sog. Reverse-Charge-Verfahren). Nachdem der Bundesfinanzhof entgegen der Auffassung der Finanzverwaltung die Anwendung des Reverse-Charge-Verfahrens in den sog. Baurägerfällen (ein Bauräger lässt ein eigenes Grundstück bebauen,

das er anschließend veräußert) abgelehnt hat, verlangen einerseits die Bauräger die Umsatzsteuer von den Finanzämtern zurück; andererseits sind die Umsatzsteuerbescheide der leistenden Unternehmer in aller Regel bereits bestandskräftig. Der Gesetzgeber hat deshalb eine Regelung geschaffen, wonach in diesen Fällen auch bestandskräftige Umsatzsteuerbescheide zulasten der Unternehmer geändert werden können.

Der Bundesfinanzhof hat ernstliche Zweifel, ob aufgrund der Gesetzesänderung geänderte Umsatzsteuerbescheide rechtmäßig sind. Die Zweifel ergeben sich insbesondere daraus, dass der Änderung der aus dem Rechtsstaatsprinzip abgeleitete Vertrauensschutz entgegenstehen könnte. Auf Antrag sind deshalb entsprechende Nachzahlungen von der Vollziehung auszusetzen. Über die „endgültige“ Rechtmäßigkeit der Bescheide kann nur und muss im Hauptsacheverfahren entschieden werden.

Personengesellschaft kann umsatzsteuerlich Organgesellschaft sein

Ist eine juristische Person (z. B. GmbH) finanziell, organisatorisch und wirtschaftlich in ein anderes Unternehmen eingegliedert, ist sie selber nicht Unternehmerin (sog. Organgesellschaft); ihre Umsätze werden dem Unternehmen, in das sie eingegliedert ist (sog. Organträger), zugerechnet. Umsätze zwi-

schen Organträger und Organgesellschaft unterliegen als sog. Innenumsätze nicht der Umsatzsteuer. Der Bundesfinanzhof erweitert aufgrund unionsrechtlicher Vorgaben den Kreis möglicher Organgesellschaften in bestimmten Fällen auf Personengesellschaften. Wann eine Personengesellschaft Organgesell-

schaft sein kann, ist zwar noch nicht endgültig geklärt. Sie ist aber jedenfalls dann finanziell in ein anderes Unternehmen eingegliedert mit der möglichen Folge einer umsatzsteuerlichen Organschaft, wenn an der Personengesellschaft neben dem Organträger nur Personen beteiligt sind, die ebenfalls in das Unter-



nehmen des Organträgers finanziell eingegliedert sind.

Die Änderung der Rechtsprechung hat erhebliche Auswirkungen insbesondere auf die sog. typische Ein-Personen-GmbH & Co. KG.

Beispiel:

A ist alleiniger Kommanditist der A-GmbH & Co. KG. Außerdem ist er alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der Komplementär-GmbH, die nicht am Vermögen der

KG beteiligt ist. A vermietet an die KG das Grundstück, auf dem diese ihren Betrieb unterhält.

A ist als Vermieter Unternehmer. Die KG ist in das Vermietungsunternehmen des A finanziell eingegliedert, da dieser zu 100 % an der KG und der A-GmbH beteiligt ist. Die KG ist organisatorisch eingegliedert, da A sowohl im Vermietungsunternehmen als auch als Geschäftsführer der Komplementär-GmbH in der KG das tägliche Geschäft beherrscht. Die wirtschaftliche Eingliederung

ergibt sich daraus, dass A der KG das Grundstück überlässt. A hat als Organträger die Umsätze der KG als Organgesellschaft zu versteuern, ihm steht allerdings auch die Vorsteuer der KG zu.

Es bleibt abzuwarten, wie die Finanzverwaltung auf die Rechtsprechungsänderung reagiert, insbesondere in welchem Umfang sie Übergangsregelungen schafft.

FÜR ARBEITGEBER UND ARBEITNEHMER

Änderungskündigung zur Reduzierung der Jahresarbeitszeit muss sozial gerechtfertigt sein

Im Rahmen des Kündigungsschutzgesetzes muss eine ordentliche Änderungskündigung sozial gerechtfertigt sein. Das ist der Fall, wenn die Änderung durch Gründe in der Person, dem Verhalten oder durch dringende betriebliche Erfordernisse bedingt, die vorgeschlagene Änderung gesetzes- und tarifkonform und vom Arbeitnehmer billigerweise hinzunehmen ist.

Entschließt sich der Arbeitgeber wegen eines Rückgangs des Arbeitsvolumens im Betrieb zu einer Arbeitszeitreduzierung, so kann darin ein dringendes betriebliches Erfordernis liegen. Ob die Änderung billigerweise hingenommen werden muss, ist nach dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz zu ermitteln. Die Änderung muss geeignet und erforderlich sein. Eine Arbeitszeitreduzie-

rung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Ist die Reduzierung der Arbeitszeit zeitlich befristet, muss der Arbeitnehmer keine dauerhafte Arbeitszeitminderung hinnehmen.

(Quelle: Landesarbeitsgericht Düsseldorf)

FÜR HAUSEIGENTÜMER

Geplante Sonderabschreibung für den Neubau von Mietwohnungen in Ballungsgebieten

Mit der Einführung einer zeitlich befristeten Sonderabschreibung will die Bundesregierung die Schaffung neuer Mietwohnungen in ausgewiesenen Fördergebieten begünstigen. Gefördert wird die Anschaffung/Herstellung neuer Gebäude oder Eigentumswohnungen. Diese müssen mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung/Herstellung zu Wohnzwecken entgeltlich überlassen wer-

den. Bei Unterschreitung des Zehnjahreszeitraums wird die Sonderabschreibung rückwirkend versagt. Zusätzlich zur „regulären“ AfA können im Jahr der Anschaffung/Herstellung und im darauf folgenden Jahr jeweils bis zu 10 % sowie im dritten Jahr bis zu 9 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuermindernd geltend gemacht

werden. Weitere Voraussetzungen sind zu beachten:

- Die Förderung ist beschränkt auf Neubauten, deren Baukosten max. 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche betragen, wovon max. 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche gefördert werden.



- Die Förderung ist zeitlich befristet. Die Stellung des Bauantrags bzw. die Bauanzeige müssen zwischen dem 1. Januar 2016 und dem 31. Dezember 2018 erfolgen. Letztmalig kann die Sonderabschreibung im Jahr 2022 in Anspruch genommen werden.
 - Die neuen Wohnungen müssen in einem ausgewiesenen Fördergebiet liegen. Ein solches wird definiert in Anlehnung an die Mietstufen des Wohngelds (Mietstufen IV bis VI). Umfasst sind auch Gebiete mit Mietpreisbremse und abgesenkter Kapazitätsgrenze.
- Nach Verabschiedung des Gesetzes durch Bundestag/Bundesrat können die Maßnahmen erst in Kraft treten, wenn aufgrund beihilferechtlicher Erwägungen die Genehmigung der Europäischen Kommission vorliegt.

Update der BMF-Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück

Anfang 2016 wurde ein aktualisiertes Tool vom Bundesministerium der Finanzen (BMF) zur Kaufpreisaufteilung veröffentlicht. Die Arbeitshilfe dient der Ermittlung der Abschreibungsbemessungsgrundlage bei bebauten Grundstücken. Die neue Version verfügt zusätzlich über ein Tabellenblatt zur Berechnung eines fiktiven Baujahrs unter Berücksichtigung von Modernisierungen, was zu teilweisen Erleichterungen führt.

Es handelt sich um ein „Serviceangebot“ an die Steuerbürger. Da es sich hierbei nicht um eine Verwaltungsanweisung handelt, sind die

Finanzbeamten daran nicht gebunden.

Steuerpflichtige und ihre Berater können die Kaufpreisaufteilung abweichend ermitteln und somit die Berechnungen des Tools widerlegen. Dafür bedarf es einer sachverständigen Begründung.

„Sachverständig begründet“ bedeutet jedoch nicht, dass zwingend ein Sachverständigengutachten erforderlich wird.

Für spezielle Immobilien kann sich das Tool unter Umständen als nicht geeignet erweisen.

In Einzelfällen kann die Beauftragung eines Immobiliensachverständigen oder die Anwendung bestimmter kommerziell vertriebener Tools zur Kaufpreisaufteilung ratsam sein. Die Kaufpreisaufteilung spielt neben der Ermittlung der ertragsteuerlichen Absetzung auch eine Rolle für erbschaft- und schenkungsteuerliche Zwecke.

Nähere Informationen finden sich auch auf der Homepage des Deutschen Steuerberaterverbandes e.V.

Mietrecht: Schriftform sollte bei jeder Mieterhöhung eingehalten werden

Die Änderung der Miethöhe stellt stets eine wesentliche und dem Schriftformzwang unterfallende Vertragsänderung dar. Dies gilt zumindest dann, wenn die Miethöhe für den Zeitraum von mehr als einem Jahr geändert wird und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden.

Nach Auffassung des Gerichts muss bei einer solchen Änderung des Mietvertrags die Schriftform auch bei einer geringfügigen Änderung

der Miete gewahrt werden. Die Höhe des Mietzinses ist ein wesentlicher Bestandteil eines Mietvertrags. Davon hängt ab, ob der Vermieter einem Mieter wegen Zahlungsverzugs die fristlose Kündigung aussprechen darf. Hierzu kann der Vermieter auch dann berechtigt sein, wenn der Mieter über längere Zeit eine geringfügige Erhöhung der Miete nicht beachtet. Darüber hinaus kann kaum festgelegt werden, wann eine Erhöhung der Miete als unerheblich einzustufen ist. Deshalb ist der Mieter nicht daran gehindert,

sich nach Treu und Glauben auf einen Mangel der Schriftform zu berufen und deshalb das ursprünglich bis zu einem späteren Zeitpunkt befristete Mietverhältnis vorzeitig unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ordentlich zu kündigen. Die Berufung auf einen Mangel der Schriftform ist nur dann ausgeschlossen, wenn die vorzeitige Kündigung des Mietvertrags für den Vermieter untragbar wäre.



TERMINE FÜR STEUERZAHLUNGEN

Folgende Steuern werden im Mai 2016 fällig:

Fälligkeit ¹⁾	Steuerart	Ende der Zahlungs-Schonfrist
Dienstag, 10.05.2016	Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ²⁾	13.05.2016
	Umsatzsteuer ³⁾	13.05.2016
Dienstag, 17.05.2016	Gewerbesteuer	20.05.2016
	Grundsteuer ⁴⁾	20.05.2016

Die 3-tägige Schonfrist gilt nur bei Überweisungen; maßgebend ist die Gutschrift auf dem Konto der Finanzbehörde. Dagegen muss bei Scheckzahlung der Scheck spätestens 3 Tage vor dem Fälligkeitstermin eingereicht werden.

- 1) Lohnsteuer-**Anmeldungen** bzw. Umsatzsteuer-**Voranmeldungen** müssen bis zum Fälligkeitstag abgegeben werden, da sonst Verspätungszuschläge entstehen können.
- 2) Für den abgelaufenen Monat.
- 3) Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat bzw. das 1. Kalendervierteljahr.
- 4) Vierteljahresbetrag

Folgende Steuern werden im Juni 2016 fällig:

Fälligkeit ¹⁾	Steuerart	Ende der Zahlungs-Schonfrist
Freitag, 10.06.2016	Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ²⁾	13.06.2016
	Umsatzsteuer ³⁾	13.06.2016
	Einkommenssteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	13.06.2016
	Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	13.06.2016

Die 3-tägige Schonfrist gilt nur bei Überweisungen; maßgebend ist die Gutschrift auf dem Konto der Finanzbehörde. Dagegen muss bei Scheckzahlung der Scheck spätestens 3 Tage vor dem Fälligkeitstermin eingereicht werden.

- 1) Lohnsteuer-**Anmeldungen** bzw. Umsatzsteuer-**Voranmeldungen** müssen bis zum Fälligkeitstag abgegeben werden, da sonst Verspätungszuschläge entstehen können.
- 2) Für den abgelaufenen Monat.
- 3) Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.

IMPRESSUM

Herausgeber

Jantzen Vissing Sackmann & Partner
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Lise-Meitner-Straße 6
28359 Bremen
T 0421.36 300-0
F 0421.36 300-36
office@wp-jet.de
www.wp-jet.de

Verantwortlich für die Redaktion:
WP StB Michael Sackmann

Textquellen:
DATEV Kanzeleinrichten 04/2016

