

Steuerliche Voraussetzungen für Spenden



Für die Spenden in Katastrophenfällen gibt es bürokratische Erleichterungen: zum Beispiel vereinfachte Zahlungsnachweise, wie Barzahlungsbelege oder Buchungen des Kreditinstituts, welche die Zahlung und den Zahlungsempfänger mit Hinweis auf die Katastrophe bestätigen.

Das Hochwasser in Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz im Juli 2021 macht betroffen und mobilisiert die Spendenbereitschaft deutschlandweit. Es müssen allerdings einige Voraussetzungen erfüllt sein, damit sich die Spende auch steuerlich beim Spender auswirken kann.

Art der Spende

Steuerlich abzugsfähig sind Geldspenden, Sachspenden und Aufwandsspenden für gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke. »Sachspende« bedeutet die Zuwendung von Gegenständen. Unter »Aufwandsspenden« wird verstanden, wenn auf eine Vergütung verzichtet wird, damit diese unter den übrigen dargestellten Voraussetzungen gespendet werden kann. Steuerlich nicht abzugsfähig sind somit Nutzungen und Leistungen, die man Betroffenen zukommen lässt, beispielsweise die Überlassung einer Wohnung oder das unentgeltliche Helfen im Katastrophengebiet.

Zuwendungsempfänger

Werden Betroffene direkt von Bekannten finanziell unterstützt, können diese Unterstützungsleistungen nicht als Spende in

der Steuererklärung berücksichtigt werden. Begünstigt sind nur Spenden an folgende Zuwendungsempfänger:

- Körperschaften, Personenvereinigungen und Vermögensmassen mit Sitz in der EU (zum Beispiel Vereine, Stiftungen und GmbH), die gemeinnützige, mildtätige oder kirchliche Zwecke verfolgen
- Öffentliche Dienststellen (zum Beispiel Schulen, Universitäten, Feuerwehren)
- Juristische Personen des öffentlichen Rechts (zum Beispiel Bund, Länder, Gemeinden, Handwerkskammern)

Bei ausländischen Zuwendungsempfängern sind allerdings besondere, in der Praxis nur schwer zu erhaltende Nachweise zu führen, dass diese einen steuerbegünstigten Zweck verfolgen.

In Katastrophenfällen, wie diesem, ist es ausnahmsweise auch gestattet, an Spendensammelaktionen von Vereinen teilzunehmen, die üblicherweise nicht den Zweck haben, Hochwasserbetroffenen zu helfen (zum Beispiel Musik- oder Sportvereine). Diese müssen in der Zuwendungsbestätigung an den Spender auf die Sonderaktion verweisen und sind verpflichtet, die eingesammelten Spenden an eine der zuvor aufgezählten Organisationen weiterzuleiten.

Zuwendungsbestätigung

Üblicherweise muss für jede Geldspende, die einen Betrag von 300 Euro übersteigt, eine Zuwendungsbestätigung nach dem amtlich vorgeschriebenen Vordruck ausgestellt werden. Für die Spenden in Katastrophenfällen gibt es jedoch eine Erleichterung. Hier genügt ein vereinfachter Zahlungsnachweis, das heißt ein Barzahlungsbeleg oder eine Buchung des Kreditinstituts, welche die Zahlung und den Zahlungsempfänger mit Hinweis auf die Katastrophe bestätigt.

Bewertung von Spenden

Auf der Zuwendungsbestätigung wird der gespendete Betrag bescheinigt. Bei einer Geldspende liegt der Wert auf der Hand. Bei einer Sachspende muss der Wert zunächst ermittelt werden. Ob der gespendete Gegenstand aus einem Betriebsvermögen entnommen wurde oder aus dem – gegebenenfalls steuerbehafteten – Privatvermögen stammt, ist ausschlaggebend dafür, ob die Sachspende mit dem Buchwert, Teilwert oder gemeinen Wert anzusetzen ist. Für die Beurteilung steht Ihnen gerne Ihr persönlicher Berater zur Seite.

Umsatzsteuer auf Sachspenden

Stammt der gespendete Gegenstand aus dem Betriebsvermögen und unterlag bei Anschaffung oder Herstellung dem Vorsteuerabzug, dann führt die Spende grundsätzlich zu einer umsatzsteuerpflichtigen Entnahme. Zur Unterstützung der von der Hochwasserkatastrophe Betroffenen sind Sachspenden dieses Anlasses bis zum 31. Ok-

tober 2021 von der Umsatzsteuer befreit. Eine ähnliche Regelung wurde bereits für Einzelhändler beschlossen, die von der Corona-Pandemie wirtschaftlich betroffen sind. Spenden diese zum Beispiel Ware, die sie aufgrund der Lockdowns nicht verkaufen konnten, ist die Sachspende bis zum 31. Dezember 2021 ebenfalls umsatzsteuerfrei.

Eine grundsätzliche Steuerfreiheit wird seit neuestem für

Sachspenden von verderblicher Frischware oder Ware gewährt, die bereits kurz vor Ablauf des Mindesthaltbarkeitsdatums steht. Eine Minderung der Umsatzsteuer – keine gänzliche Befreiung – kommt hingegen in Frage, wenn zum Beispiel Ware aus der Vorsaison gespendet wird. Eine Sachspende von Waren, die lediglich leichte Verpackungsschäden oder Anprobepuren aufweisen,

unterliegt weiterhin der vollen Umsatzsteuer, da die Ware noch voll verkehrsfähig ist. Die Regelungen zu (teilweisen) Umsatzsteuererleichterungen von Sachspenden sind zu begrüßen, aber gerade in den letztgenannten Fällen ist es leider häufig noch immer günstiger, die Ware verschrotten zu lassen, als sie umsatzsteuerpflichtig zu spenden. Zusätzlich gehen die Steuererleichterungen mit einem

hohen Dokumentationsaufwand einher, damit nachgewiesen werden kann, dass die Verkehrsfähigkeit der Ware zum Zeitpunkt der Spende tatsächlich vermindert war. (Ze) ■

Werbungskosten von Studenten im Auslands- und Praxissemester



Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass auch im Fall eines Auslands- oder Praxissemesters die erste Tätigkeitsstätte des Studierenden bei der inländischen Hochschule verbleibt.

Voraussetzung dafür ist, dass der Studierende weiterhin an der inländischen Hochschule eingeschrieben ist und die Möglichkeit des Auslandsaufenthalts bzw. des Praktikums außerhalb der ersten Tätigkeitsstätte in der Prüfungsordnung des Studiengangs vorgesehen ist. Es darf sich folglich nicht um einen vollständig freiwilligen Auslandsaufenthalt oder ein Praktikum handeln.

Der Verbleib der ersten Tätigkeitsstätte an der inländischen Hochschule ermöglicht, dass Fahrtkosten, Unterkunftskosten und der Verpflegungsmehraufwand für die Zeit der Auswärtstätigkeit unabhängig von den Voraussetzungen einer doppelten Haushaltsführung als Werbungskosten geltend gemacht werden können. Gleiches gilt wohlbemerkt für den Fall, dass im Rahmen eines Praktikums ein Dienstverhältnis außerhalb der Hochschule begründet wird.

Für den Nachweis, dass im betreffenden Studiengang eine Auswärtstätigkeit möglich beziehungsweise vorgeschrieben ist, sollte die Prüfungsordnung der inländischen Hochschule aufgehoben werden. (Ze) ■

Ein Hochschulstudium ist eine hohe finanzielle Belastung. Nicht immer können die Aufwendungen für Unterkunft, Verpflegung oder Studiengebühren steuermindernd berücksichtigt werden. Für die Steuererklärung ist entscheidend, ob es sich bei dem Studium um eine Erstausbildung oder eine Zweitausbildung handelt.

Im Fall eines Zweitstudiums hat der Bundesfinanzhof nun Erleichterungen bei dem Werbungskostenabzug von Studenten im Auslands- und Praxissemester zugelassen.

Stellt das Studium eine Erstausbildung dar, sind die Kosten nur als beschränkt ab-

zugsfähige Sonderausgaben bei dem Studierenden anzusetzen. Günstiger ist der unbeschränkte Werbungskostenabzug im Rahmen einer Zweitausbildung. Diese liegt bei Studierenden vor, sofern vor dem maßgeblichen Studium bereits eine Ausbildung oder ein erstes Studium abge-

schlossen wurde. Welche Ausbildung oder welches Studium steuerlich eine Erstausbildung darstellen, prüft im Zweifelsfall gerne Ihr persönlicher Berater.

Befinden sich Studierende in der Zweitausbildung, können sie ihre Aufwendungen als Werbungskosten geltend machen. Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass auch im Fall eines Auslands- oder Praxissemesters die erste Tätigkeitsstätte des Studierenden bei der inländischen Hochschule verbleibt.

Das neue Optionsmodell zur Körperschaftsteuer



Obwohl der Rechtsträger zivilrechtlich nicht zu einer Personengesellschaft wechselt, werden die Folgen steuerlich so gezogen, als ob ein solcher Wechsel erfolgt wäre.

© Egenis - stock.adobe.com

Der Bundesrat hat dem Gesetz zur Modernisierung des Körperschaftsteuerrechts am 25. Juni 2021 zugestimmt. Dahinter verbirgt sich ein gewaltiger Paradigmenwechsel: Die Einführung einer Option zur Körperschaftsteuer für Personengesellschaften und Partnerschaftsgesellschaften.

Mit der Option wird zum Beispiel den Gesellschaftern einer GmbH & Co. KG ein Wahlrecht eingeräumt, ob sie

- weiterhin der Besteuerung des Einkommensteuergesetzes unterworfen werden wollen oder
- in das Trennungsprinzip der Körperschaftsteuer wechseln möchten.

Kernpunkt der Neuregelung ist die Fiktion eines Formwechsels. Das bedeutet: Obwohl der Rechtsträger zivilrechtlich nicht »das Kleid« der Personengesellschaft wechselt, werden die Folgen steuerlich so gezogen, als ob ein solcher Wechsel erfolgt wäre.

Die Option hat also keinen Einfluss auf die zivilrechtliche Rechtsform der Gesellschaft. Somit führt die Gesellschaft für handelsbilanzielle Zwecke weiterhin veränderliche Kapitalanteile für ihre Gesellschafter.

Antrag und erstmalige Anwendung

Der Antrag ist von der Personenhandels- oder Partner-

schaftsgesellschaft spätestens einen Monat vor Beginn des Wirtschaftsjahrs zu stellen, ab dem die Besteuerung wie eine Kapitalgesellschaft gelten soll.

Der Antrag ist nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung abzugeben. Nur in Härtefällen (so die Gesetzesbegründung) ist auch ein schriftlicher Antrag nach amtlichem Muster möglich.

Erstmalige Anwendung: Die Option zur Körperschaftsteuer kann erstmals für Wirtschaftsjahre ausgeübt werden, die nach dem 31. Dezember 2021 beginnen. Dafür muss der Antrag in 2021 rechtzeitig gestellt werden.

Hat eine Gesellschaft zur Körperschaftbesteuerung optiert, kann sie beantragen, dass sie nicht mehr wie eine Kapitalgesellschaft und ihre Gesellschafter nicht mehr wie die nicht persönlich haftenden Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft behandelt werden (Rückoption).

Wesentliche Änderungen

Auf Ebene der (ehemaligen) Mitunternehmer wird das bis-

herige Sonderbetriebsvermögen vollständig negiert.

Hintergrund: Das Sonderbetriebsvermögen umfasst Wirtschaftsgüter, die dem Mitunternehmer zuzurechnen sind, aber dem Betrieb der Personengesellschaft dienen. Sie werden in die steuerliche Gewinnermittlung der Personengesellschaft einbezogen.

Der Wegfall des Sonderbetriebsvermögens hat insbesondere folgende Auswirkungen:

- Tätigkeitsvergütungen werden ab dem Optionsjahr den Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit zugerechnet.
- Vergütungen für die Überlassung von Wirtschaftsgütern werden den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nach § 21 Einkommensteuergesetz (EStG) bzw. den sonstigen Einkünften nach § 22 EStG zugerechnet, soweit nicht die entsprechende Subsidiaritätsklausel zu gewerblichen Einkünften führt.

Zudem ist zu beachten, dass die Gewinnanteile der Gesellschafter nach wirksamer Option den Einkünften des § 20 EStG (Einkünfte aus Kapitalvermögen) zuzurechnen sind.

Diese Gewinnanteile gelten erst dann als ausgeschüttet, wenn sie entnommen werden oder ihre Auszahlung verlangt werden kann.

Funktional wesentliches Sonderbetriebsvermögen: Die gesetzlich fingierte formwechselnde Umwandlung ist nur dann steuerlich unschädlich, wenn das Sonderbetriebsvermögen der Mitunternehmer auf die optierende Gesellschaft übertragen wird.

Mit dem Wirksamwerden der Option können auch verdeckte Gewinnausschüttungen (vGA) vorliegen. Die Vereinbarungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter müssen sich dem sogenannten Fremdvergleichsgrundsatz stellen.

Hintergrund: Bei einer

vGA handelt es sich – vereinfacht – um Vermögensvorteile, die dem Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft außerhalb der gesellschaftsrechtlichen Gewinnverteilung gewährt werden. Eine vGA darf den Gewinn der Gesellschaft nicht mindern.

Im Geltungsbereich des Sonderbetriebsvermögens einer Mitunternehmerschaft sind derartige Vereinbarungen grundsätzlich frei von solchen Zwängen. Somit müssen die Gesellschaftsverträge der optierenden Gesellschaft einer genaueren Prüfung unterzogen werden.

Anmerkungen

Das Gesetz zur Modernisierung des Körperschaftsteuerrechts ist im Grunde genommen zu begrüßen, zumal hier echtes Gestaltungspotenzial besteht. Ob die Option zur Körperschaftsteuer beantragt werden soll, ist jedoch nicht pauschal zu beantworten, sondern vom jeweiligen Einzelfall abhängig.

In seiner Stellungnahme zum Regierungsentwurf hat der Deutsche Steuerberaterverband e. V. (DStV) unter anderem kritisiert, dass die Praxis vom Bundesfinanzministerium im Vorfeld des Kabinettsbeschlusses keine Möglichkeit zur Stellungnahme erhalten habe. Hier hätte sich der DStV eine deutlich längere Vorlaufzeit zur Beurteilung der Praktikabilität des Vorhabens gewünscht.

Zudem sind vor einer Option u. a. folgende Aspekte zu beachten:

- Die optierende Gesellschaft gilt zivilrechtlich als Personengesellschaft, steuerlich wird sie aber als Kapitalgesellschaft behandelt. Somit müssen bei einer Gesellschaft beide Rechtssysteme beachtet werden.
- In die komplexen Abwägungsentscheidungen sind auch Verlustvorträge einzubeziehen. ■

Dauerrechnungen – Fehler bei der Rechnungsstellung vermeiden



Wird Umsatzsteuer für denselben Umsatz doppelt ausgewiesen, wird diese doppelt geschuldet.

Unter bestimmten Umständen berechtigen auch Verträge wie beispielsweise Mietverträge zum Vorsteuerabzug. Da das jeweilige Erstellen von Rechnungen für die einzelnen Zeitabschnitte beziehungsweise Monate unzumutbar ist, ist es zulässig, dass sich die Angaben, die eine Rechnung enthalten muss um den Leistungsempfänger zum Vorsteuerabzug zu berechtigen, aus zwei Dokumenten ergeben.

In der Regel handelt es sich bei diesen zum Vorsteuerabzug berechtigenden Dokumenten um den

Vertrag und eine Zahlungsaufforderung oder einen Abbuchungsbeziehungsweise Überweisungsbeleg.

Es wird nicht beanstandet, wenn der Zahlungsbeleg vom Leistungsempfänger also dem Mieter ausgestellt wird.

Voraussetzung für die Anerkennung als Rechnung ist, dass sich auf dem Beleg über den Zahlungsbetrag ein Hinweis auf den Vertrag, der die übrigen Angaben enthält und die Angabe des Zeitabschnitts befinden. Auf die Angabe des Zeitabschnitts kann verzichtet werden, wenn die Zahlung zum vereinbarten Fälligkeitszeitpunkt erfolgt. Als Leistungszeitpunkt gilt dann die Periode, in der die Zahlung erfolgt. Die Angabe einer fortlaufenden Rechnungsnummer auf dem Beleg ist entbehrlich, wenn der Vertrag eine einmalige Nummer enthält.

Ist im Vertrag der auf das Teilentgelt (wie etwa die monatliche

Mietzahlung) entfallende Steuerbetrag nicht offen ausgewiesen, sondern enthält dieser lediglich die Angabe »zzgl. 19 % USt.« oder »zzgl. gesetzl. USt.« oder Ähnliches, so muss in dem Zahlungsbeleg der konkrete Steuerbetrag genannt sein.

Achtung: Falls im Vertrag oder in einem der zugehörigen Zahlungsbelege Umsatzsteuer offen ausgewiesen und daneben noch eine »Dauermietrechnung« ausgestellt wird, ist darauf zu achten, dass die Umsatzsteuer in der Dauermietrechnung nicht noch einmal offen ausgewiesen wird. Wird Umsatzsteuer für denselben Umsatz doppelt ausgewiesen, wird diese auch doppelt geschuldet. Eine Berichtigung ist zwar grundsätzlich möglich, jedoch mit einigem Aufwand verbunden. Dies gilt es zu vermeiden. (Kei) ■

Sind Mitgliedsbeiträge an ausbildende Musikvereine als Sonderausgaben abziehbar?



Das Finanzamt untersagte dem Verein, Spendenbescheinigungen über die Mitgliedsbeiträge auszustellen.

Nach Auffassung des Finanzgerichts Köln dürfen gemeinnützige Musikvereine, die nicht nur untergeordnet ausbilden, auch für gezahlte Mitgliedsbeiträge Spendenbescheinigungen ausstellen. Da gegen dieses Urteil bereits die Revision anhängig ist, muss nun der Bundesfinanzhof entscheiden.

Im Streitfall ging es um einen gemeinnützigen Musikverein, der neben seinem Orchesterbetrieb eine Bläserklasse an einer Schule und ein Nachwuchsorchester zur musikalischen Jugendarbeit unterhält. Der Verein bildet Musiker im Bereich der Blasmusik und des Dirigats aus. Mitglieder des Vereins sind überwiegend Freizeitmusiker sowie vereinzelt Musikstudenten und Berufsmusiker. Zudem gibt es inaktive Fördermitglieder, die nicht am Musikbetrieb teilnehmen.

Das Finanzamt untersagte dem Verein, Spendenbescheinigungen über die Mitgliedsbeiträge auszustellen. Die Vereinstätigkeit diene auch der Freizeitgestaltung der Mitglieder und dies schließe den Spendenabzug für Mitgliedsbeiträge nach § 10b Abs. 1 S. 8 Einkommensteuergesetz aus.

Das Finanzgericht Köln sah dies aber anders: Die Tätigkeit des Vereins auf dem Gebiet der musikalischen Ausbildung ist nicht nur von untergeordneter Bedeutung.

Mit dem Gesetz zur weiteren Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements aus 2007 soll die in gemeinnützigen Vereinen »zivilgesellschaftlich organisierte Mitmenschlichkeit« durch den Abbau von Bürokratiehemmnissen gefördert werden. Diese Förderung umfasst auch einen besseren Sonderausgabenabzug für Mitgliedsbeiträge an Kulturvereine. Eine für den Beitragsabzug schädliche »eigene kulturelle Freizeitbetätigung der Mitglieder« überwog im Streitfall nicht. ■

Rentenbesteuerung: Rechtsstreit geht vors Bundesverfassungsgericht



Unter anderem kritisieren die Musterkläger, dass bei der Berechnung für die Ehemänner eine potenzielle Witwenrente eingerechnet wird.

© PhotographyBMK - stock.adobe.com

Nachdem der Bundesfinanzhof in zwei aktuellen Urteilen derzeit eine generelle Doppelbesteuerung der Renten verneint hat, für künftige Rentner aber durchaus ein Risiko sieht, wurde nun Verfassungsbeschwerde eingelegt.

Unter anderem kritisieren die Musterkläger, dass bei der Berechnung für die Ehemänner auch eine potenzielle Witwenrente eingerechnet wird. Daher kommt es bei verheirateten Senioren seltener zu einer Doppelbesteuerung. Dies benachteiligt sie gegenüber unverheirateten Personen.

Der Bund der Steuerzahler unterstützt eines der Verfahren und hat das Bundesfinanzministerium (BMF) aufgefordert, in den Einkommensteuerbescheiden einen Vorläufigkeitsvermerk aufzunehmen. Damit müssten Rentner nicht selbst Einspruch beim Finanzamt einlegen, sondern würden automatisch von einer günstigen Rechtsprechung

profitieren. Das BMF hat sich jedoch noch nicht dazu geäußert.

Das Bundesverfassungsgericht muss zunächst prüfen, ob es die Beschwerden annimmt. Wann dies erfolgt, ist offen. Die Aktenzeichen wurden inzwischen veröffentlicht, so dass man sich im Rahmen eines Einspruches darauf berufen könnte, solange es keinen Vorläufigkeitsvermerk gibt.

Es ist immer im Einzelfall zu prüfen, ob eine Doppelbesteuerung überhaupt denkbar ist. Ihr persönlicher Berater unterstützt Sie dabei gern. (En) ■

Hausnotrufsystem steuerlich absetzbar



Das Urteil ist für viele alleinlebende Senioren wichtig.

© Prostockstudio - stock.adobe.com

Senioren, die ein Hausnotrufsystem nutzen, damit sie im Ernstfall schnell Hilfe erhalten, können die Kosten dafür in ihrer Einkommensteuererklärung geltend machen.

Das hat das Finanzgericht Baden-Württemberg jetzt in einer vom Bund der Steuerzahler (BdSt) unterstützten Musterklage entschieden (Urteil vom 11. Juni 2021, Az.: 5 K 2380/19). Das

Urteil ist für viele alleinlebende Senioren wichtig: Bislang gingen diese beim Finanzamt oft leer aus, wenn sie die Kosten für ihren Hausnotruf absetzen wollten.

Im Musterfall lebte die 1939 geborene Klägerin allein in ihrem Haushalt und nutzte ein Hausnotrufsystem. Die Ausgaben dafür setzte die Seniorin in ihrer Einkommensteuererklärung als haushaltsnahe Dienstleistung an. Das Finanzamt strich aber den Steuerabzug. Begründung der Finanzbeamten: Diese Kosten seien nur absetzbar, wenn der Steuerzahler im Heim wohnt. Doch das Finanzgericht gab der Seniorin recht und erkannte – wie bei haushaltsnahen Dienstleistungen gesetzlich vorgesehen – 20 Prozent der Kosten des Hausnotrufsystems als haushaltsnahe Dienstleistung steuermindernd an. Da üblicherweise Haushaltsangehörige im Bedarfsfall Hilfe holen, ersetze das Notrufsystem bei Alleinlebenden die Überwachung im Haushalt, urteilten die Richter.

Das Finanzgericht hat aller-

dings die Revision zum Bundesfinanzhof zugelassen. Es ist zu erwarten, dass das Finanzamt diese Möglichkeit nutzen wird, um das steuerzahlerfreundliche Urteil überprüfen zu lassen, weil auch in einem Parallelfall aus Sachsen das Finanzamt zum Bundesfinanzhof gezogen ist. Betroffene können sich dennoch auf das Urteil des Finanzgerichts Baden-Württemberg berufen. Sie sollten Einspruch gegen ihren Steuerbescheid einlegen und das Ruhen des Verfahrens beantragen, wenn das Finanzamt die Kosten für den Hausnotruf nicht akzeptiert. Dann bleibt der eigene Steuerfall zumindest offen, bis der Bundesfinanzhof abschließend über den Streit entschieden hat. Sprechen Sie Ihren persönlichen Berater an.

Quelle: Bund der Steuerzahler Deutschland e.V., Presseinformation vom 2. Juli 2021 (Ri) ■

Vermietung an Angehörige – Ermittlung der ortsüblichen Miete



Die zu Grunde zu legende ortsübliche Marktmiete ist aus dem vorhandenen Mietspiegel abzuleiten, es sei denn, der Mietspiegel weist substantielle Mängel auf.

Wohnungen werden an nahe Angehörige oftmals günstiger vermietet als an Fremde. Die verbilligte Vermietung insbesondere an Kinder, Enkelkinder oder Eltern kann zu erheblichen Steuervorteilen führen. Beträgt die vereinbarte Warmmiete seit 1. Januar 2021 mindestens 50 Prozent (bisher 66 Prozent) der ortsüblichen Miete, gilt die Vermietung als vollentgeltlich und erlaubt so dem Vermieter den vollen Werbungskostenabzug, beispielsweise für Finanzierungszinsen oder Renovierungskosten.

Liegt die vereinbarte Miete hingegen unter 50 Prozent der ortsüblichen Miete, sind die Werbungskosten nur anteilig abziehbar. Der Vermieter darf die Aufwendungen nur in Höhe der Quote der gezahlten Miete als Werbungskosten abziehen.

Ermittlung der maßgeblichen ortsüblichen Miete

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte sich in einem aktuellen Urteil mit der Frage zu beschäftigen, wie die ortsübliche Miete, welche für den Werbungskostenabzug bei den Vermietungs-

einkünften eine entscheidende Rolle spielt, zu ermitteln ist.

Die Klägerin vermietete seit 2015 eine 57 Quadratmeter große Wohnung in Thüringen an ihre Tochter zu einer Miete von 300 Euro monatlich zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 70 Euro. Die Tochter trug die monatliche Abschlagzahlung für den Strom in Höhe von 49 Euro. Eine weitere gleich große Wohnung im selben Haus vermietete die Klägerin an einen Fremdmietler für monatlich 500 Euro zuzüglich einer Nebenkostenpauschale von 78 Euro.

Das Finanzamt erkannte die Werbungskosten für die an die Tochter vermietete Wohnung nur im Umfang von 64,01 Prozent an. Hierbei ging es von einer ortsüblichen Miete von 578 Euro aus, so dass die von der Tochter gezahlten 370 Euro weniger als 66 Prozent hiervon, nämlich 64,01 Prozent, betragen.

Dieser Berechnungsweise erteilte der BFH jedoch eine Absage. Im Streitfall, so der BFH, darf die ortsübliche Miete nicht aus der anderen von der Klägerin vermieteten Wohnung abgeleitet werden. Vielmehr muss zunächst der örtliche Mietspiegel herangezogen und bei der Höhe der gezahlten Miete auch die von der Tochter gezahlte Abschlagzahlung für den Strom berücksichtigt werden, da es sich insoweit um einen abgekürzten Zahlungsweg handelt. Die gezahlte Miete betrug damit

419 Euro (300 Euro + 70 Euro + 49 Euro). Der BFH verwies die Sache zur weiteren Aufklärung an das Finanzgericht zurück.

Fazit: Die zu Grunde zu legende ortsübliche Marktmiete ist stets aus dem vorhandenen Mietspiegel (und zwar im Fall einer Bandbreite aus dem unteren Rahmen) abzuleiten, es sei denn, der Mietspiegel weist substantielle Mängel auf.

Gibt es keinen Mietspiegel oder ist er nicht verwendbar, kann die ortsübliche Miete mithilfe eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch Auskunft aus einer Mietdatenbank oder unter Heranziehung mindestens dreier vergleichbarer Wohnungen ermittelt werden. Jede dieser drei letztgenannten Ermittlungsarten ist grundsätzlich gleichrangig. (Ad) ■

TREUHAND INFOBOX

Unsere Niederlassungen:

Berlin · Bernau · Bremen · Chemnitz · Cottbus · Darmstadt · Dresden · Düsseldorf · Erfurt · Göttingen · Greifswald · Halle · Hamburg · Hannover · Kiel · Köln · Leipzig · Magdeburg · Meiningen · München · Münster · Neuruppin · Nidda · Potsdam · Quedlinburg · Rostock · Schwerin · Stendal · Stuttgart · Ulm · Zwickau

Impressum:

Treuhand MAGAZIN ist das kostenlose Informationsmedium für Mandanten der Treuhand Hannover GmbH Steuerberatungsgesellschaft, Hildesheimer Straße 271, 30519 Hannover, Tel. 0511 83390 -0, Fax -340, marketing@treuhand-hannover.de, www.treuhand-hannover.de; Erscheinungsweise: vierteljährlich; Auflage: 1500 Stück. Die in dieser Mandanteninformation enthaltenen Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, insbesondere der Vervielfältigung jeder Art, auch auszugsweise, bleiben der Treuhand Hannover GmbH Steuerberatungsgesellschaft vorbehalten. Verantwortlich für den Inhalt: Dr. Frank Diener.



treuhand
erfolgreich steuern