

► AKTUELL: UMSATZSTEUER BEI DER KURZFRISTIGEN VERMIETUNG VON WOHNUNGEN

Die Vermietung von Wohnungen ist regelmäßig gemäß § 4 Nr. 12 Buchstabe a) UstG von der Umsatzsteuer befreit. Die Ausnahme sind Räume, die zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereitgehalten werden. Solche Mietverhältnisse sind umsatzsteuerpflichtig, sofern die Vermietung nicht durch Kleinunternehmer im Sinne von § 19 UStG erfolgt.

Umsatzsteuerpflicht entsteht neben der Vermietung von Hotelzimmern auch bei der Vermietung von Ferienwohnungen in traditionellen Modellen oder über moderne Onlineplattformen. Eine Voraussetzung ist, dass die Vermietung zur kurzfristigen Beherbergung erfolgt. Hier kommt es auf die Absicht des Vermieters an, im Einzelfall nicht mehr als sechs Monate lang zu vermieten. Dies gilt auch für den Untervermieter, der z. B. seine gemietete Wohnung auf einem Portal anbietet. Es erstreckt sich dann in der Regel aber nicht auf den Hauptvermieter, weil es nicht dieser ist, der als Unternehmer die Wohnung zur kurz-

fristigen Beherbergung bereithält. Im Unterschied zur Vermietung einer Ferienwohnung handelt es sich bei einem Hotel nicht um eine Vermietung im engeren Sinne, sondern um eine gewerbliche Dienstleistung, da neben den Räumen auch eine Rezeption mit erweiterten Öffnungszeiten, Frühstück und die tägliche Reinigung der Zimmer angeboten werden. Auf Übernachtungsrechnungen findet man regelmäßig Kulturförderabgaben oder ähnliche Beträge. Ob diese zum umsatzsteuerpflichtigen Entgelt gehören, hängt von der jeweiligen örtlichen Satzung ab. Wenn der Vermieter nicht Schuldner der Abgabe ist, entsteht auf diese keine Umsatzsteuer, andernfalls schon.

Mit der umsatzsteuerlichen Vermietung entsteht auch das Recht auf Vorsteuerabzug. Bei gemischt genutzten Wirtschaftsgütern (z. B. Vermietung eines Teils einer Immobilie) ist hier eine rechtzeitige Mitteilung an das Finanzamt erforderlich, nach Verwaltungsauffassung bis Ende Mai des Folgejahres.

► FÄLLIGKEITSTERMINE STEUERN UND SOZIALVERSICHERUNG APRIL UND MAI 2025

S T E U E R A R T	F Ä L L I G K E I T	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ¹	10.04.2025	12.05.2025
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	–	–
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	–	–
Umsatzsteuer ²	10.04.2025	12.05.2025
Umsatzsteuer-Sondervorauszahlung	–	–
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten ³	14.04.2025	15.05.2025
Gewerbesteuer	–	15.05.2025
Grundsteuer	–	15.05.2025
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten ³	–	19.05.2025
Sozialversicherung ⁴	28.04.2025	27.05.2025
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.	

¹ Für den abgelaufenen Monat; bei Vierteljahreszahlern nach Quartalsende für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

² Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat; bei Vierteljahreszahlern nach Quartalsende (bei Dauerfristverlängerung einen Monat später) für das vorangegangene Kalendervierteljahr.

³ Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt. Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Die Schonfrist endet damit entsprechend früher. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

⁴ Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

► ALLE STEUERPF LICHTIGEN

Erstattung der Einkommensteuer für einen Verdienstausschaden muss versteuert werden

Eine Steuerpflichtige musste aufgrund eines schweren medizinischen Behandlungsfehlers ihren Beruf aufgeben. Von der Versicherung des Schädigers erhielt sie jährlich ihren Verdienstausschaden ersetzt. Die Zahlungen musste sie als Entschädigung für entgehenden Arbeitslohn versteuern (§ 24 Nr. 1 Buchst. a EStG). Die Versicherung kam ihrer gesetzlichen Pflicht nach, die von der Klägerin in den Vorjahren bereits geleisteten Einkommensteuerzahlungen für die erhaltenen Entschädigungsleistungen zu erstatten. Das Finanzamt und das Finanzgericht waren der Ansicht, dass diese Erstattungen selbst der Einkommensteuer unterlägen. Die Klägerin war der Ansicht, dass es sich um einen Steuerschaden handelt, dessen Ersatz keine Steuer auslöst.

Der Bundesfinanzhof wies die Revision der Klägerin zurück. Zu den steuerpflichtigen Entschädigungen zähle nicht nur der zunächst gezahlte Ausfall des Nettoverdienstes, sondern ebenso die vom Schädiger später erstattete Steuerlast. Die Richter knüpften insoweit an die zivilrechtlichen Wertungen an, die den Schädiger bzw. dessen Versicherung verpflichteten, auch die auf den Verdienstausschaden entfallende Steuer zu übernehmen. Der Nettoverdienstausschlag und die Steuerlast seien Bestandteile eines einheitlichen Schadenersatzanspruchs, die nur zu unterschiedlichen Zeitpunkten ausgezahlt würden. Beides diene dem Ersatz entgehender Einnahmen des Geschädigten. Eine tarifermäßigte Besteuerung der Steuererstattungen schlossen die Richter aus. Dies lag insbesondere daran, dass die Klägerin ihren gesamten Verdienstausschaden (einschließlich der hierauf beruhenden Steuerlasten) nicht zusammengeballt in nur einem Jahr ersetzt erhielt. Die Verteilung der Zahlungen auf mehrere Jahre nahm der Entschädigung die für eine ermäßigte Besteuerung gemäß § 34 EStG notwendige „Außerordentlichkeit“, so der Bundesfinanzhof (Az. IX R 5/23).

E-Rezept: Nachweispflicht für das steuerliche Absetzen von Krankheitskosten

Das Bundesministerium der Finanzen hat bzgl. des Nachweises von Krankheitskosten bei der Einlösung eines sog. E-Rezepts mitgeteilt, dass ab dem Veranlagungszeitraum 2024 die steuerliche Abziehbarkeit als außergewöhnliche Belastungen bei der Einlösung auch von E-Rezepten bei verschreibungspflichtigen Medikamenten gegeben ist.

Voraussetzung dafür ist der Nachweis der Zwangsläufigkeit der entstandenen Krankheitskosten.

Dieser Nachweis ist im Falle eines E-Rezepts durch den Kassenbeleg der Apotheke bzw. durch die Rechnung der Online-Apotheke zu erbringen.

Bei Versicherten mit einer privaten Krankenversicherung kann der Nachweis alternativ durch den Kostenbeleg der Apotheke erbracht werden.

Der Kassenbeleg bzw. die Rechnung der Online-Apotheke muss folgende Angaben enthalten:

- Name der steuerpflichtigen Person,
- die Art der Leistung (z. B. Name Arzneimittel),
- den Betrag bzw. Zuzahlungsbetrag und
- die Art des Rezeptes.

Das Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen gilt ab dem Veranlagungszeitraum 2024. Jedoch wird es von der Finanzverwaltung für den Veranlagungszeitraum 2024 nicht beanstandet, wenn der Name der steuerpflichtigen Person nicht auf dem Kassenbeleg vermerkt ist. D. h., für den Veranlagungszeitraum 2024 ist ein Kassenbeleg ohne den Namen des Steuerpflichtigen unschädlich.

► ARBEITGEBER/ARBEITNEHMER

Steuerfreiheit von sogenannten Altersteilzeit-Aufstockungsbeträgen

Im Streitfall war der Kläger im Rahmen einer Altersteilzeit beschäftigt und erhielt neben seinem Arbeitsentgelt einen steuerfreien Aufstockungsbetrag (§ 3 Nr. 28 EStG) in Höhe von 40 % des Brutto-Arbeitsentgelts für die Altersteilzeitarbeit. Nach Beendigung der Altersteilzeit bzw. während seines Ruhestands wurde ihm aus einem betrieblichen Bonusprogramm ein Betrag einschließlich eines Altersteilzeit-Aufstockungsbetrags ausgezahlt. Den Aufstockungsbetrag machte der Kläger als Lohnersatzleistung nach § 32b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG (Progressionsvorbehalt) geltend. Das beklagte Finanzamt behandelte die gesamte Auszahlung als steuerpflichtigen Arbeitslohn, weil der Kläger sich zum Zeitpunkt des Zuflusses nicht mehr in Altersteilzeit befand. Die Richter des Finanzgerichts Köln gaben der Klage statt.

Der Bundesfinanzhof folgte der Entscheidung und stellte klar, dass die Steuerfreiheit des Aufstockungsbetrags unabhängig vom Zeitpunkt der Auszahlung ist. Entscheidend sei, dass der Aufstockungsbetrag auf der während der Altersteilzeit erbrachten Arbeitsleistung und den dazugehörigen Vereinbarungen beruhe. Die Steuerbefreiung verliere nicht ihren Zweck (die Förderung der Altersteilzeit und die Entlastung des Arbeitsmarktes), nur weil der Betrag erst nach Beendigung der Altersteilzeit zufließt. Maßgeblich sei nicht der Zuflusszeitpunkt, sondern der Zeitraum, für den der Aufstockungsbetrag gezahlt wurde. Das Finanzgericht habe zu Recht entschieden, dass der streitige Altersteilzeit-Aufstockungsbetrag nach § 3 Nr. 28 EStG steuerfrei ist und als Lohnersatzleistung nach § 32b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchst. g EStG dem Progressionsvorbehalt unterliegt.

Bildung von Rückstellungen für übernommene Pensionsansprüche für einen neu angestellten Arbeitnehmer

Der Bundesfinanzhof entschied, dass für den Gewinn aus der Übernahme einer Pensionsverpflichtung eine gewinnmindernde Rücklage (§ 5 Abs. 7 Satz 5 EStG) gebildet werden kann. Die Bewertung der übernommenen Verpflichtung nach § 5 Abs. 7 Satz 4 EStG schließt die Anwendung des § 5 Abs. 7 Satz 5 EStG nicht aus, so die Richter (Az. XI R 24/21).

Zwischen den Beteiligten war streitig, ob für den Gewinn aus der Übernahme einer Pensionsverpflichtung eine Rücklage nach § 5 Abs. 7 Satz 5 EStG gebildet werden darf. Ein Arbeitnehmer wechselte von einem anderen Unternehmen zur Klägerin als neuer Arbeitgeberin. Die Klägerin übernahm dabei die vom vorherigen Arbeitgeber erteilte Versorgungszusage mit den entsprechenden Vermögenswerten in Höhe von rund 512.000 Euro. Es entstand ein Übertragungsgewinn in Höhe von rund 78.000 Euro, für den die Klägerin eine Rücklage nach § 5 Abs. 7 Satz 5 EStG bildete. Das beklagte Finanzamt vertrat die Ansicht, dass eine Rücklagenbildung unzulässig bzw. § 5 Abs. 7 Satz 5 EStG nicht anzuwenden sei, denn die Regelung des § 5 Abs. 7 Satz 5 EStG greife nur auf die in § 5 Abs. 7 Satz 1 bis 3 EStG genannten Tatbestände. Jedoch werde die Übernahme von Pensionsverpflichtungen in Satz 4 aufgeführt.

► UNTERNEHMER/BETEILIGUNGEN

Objektive Feststellungslast für den Zufluss einer verdeckten Gewinnausschüttung

Das Finanzgericht Düsseldorf stellt klar, dass das Finanzamt die Feststellungslast dazu tragen muss, ob hinzugeschätzte Betriebseinnahmen den Gesellschaftern tatsächlich zugeflossen sind und verdeckte Gewinnausschüttungen (vGA) auf Seiten der Gesellschafter darstellen. Wenn eine GmbH Schwarzeinnahmen erzielt, müssen nicht zwangsläufig alle Gesellschafter diese als verdeckte Gewinnausschüttung versteuern. Nach Auffassung der Richter sei entscheidend, wer Zugriff auf die Gelder hatte.

Im Streitfall waren die Klägerin und ihre Mutter zu je 50 Prozent an einer GmbH beteiligt. Die GmbH unterhielt zwei Betriebsstätten (Modehaus und Textilgroßhandel). Die Klägerin war zeitweise auch Geschäftsführerin. Während einer Betriebsprüfung konnte der Verbleib von Geldbeständen nicht aufgeklärt werden. Die Betriebsprüfung nahm dies zum Anlass, in Höhe der „verschwundenen“ Bestände Zuflüsse an die Gesellschafterinnen anzunehmen, die den beiden Gesellschafterinnen entsprechend ihrer Beteiligungsquote je zur Hälfte als vGA zugerechnet wurden. Die Tochter klagte gegen die Steuerbescheide, weil ihr die Gelder nicht zugeflossen seien. Sie sei nur für den Textilgroßhandel zuständig gewesen.

Außerdem hätten ihre Eltern das Modehaus allein verwaltet und die dortigen Einnahmen an sich genommen. Das Finanzgericht Düsseldorf gab der Klage teilweise statt. Die Schwarzeinnahmen aus dem Modehaus müsse die Klägerin nicht versteuern, da sie darauf keinen Zugriff gehabt habe.

Einspeisevergütung beim Betrieb einer steuerfreien Photovoltaikanlage als Betriebsausgabe

Im Streitfall betrieb eine Ehegatten-GbR eine Photovoltaikanlage und ermittelte ihren Gewinn durch Einnahmen-Überschuss-Rechnung. Aufgrund einer im Jahr 2022 geleisteten Rückzahlung von Einspeisevergütungen aus den Vorjahren war zwischen den Parteien streitig, ob diese Rückzahlung steuermindernd als Betriebsausgabe berücksichtigt werden kann, obwohl die Betriebseinnahmen aus der Photovoltaikanlage durch die Einführung des § 37 Nr. 72 Satz 1 EStG mit Wirkung ab dem 01.01.2022 steuerfrei gestellt sind.

Das Niedersächsische Finanzgericht ist der Auffassung, dass § 3c Abs. 1 EStG einer Abzugsfähigkeit nicht entgegensteht, da diese Norm den Betriebsausgabenabzug nur ausschließt, wenn die im unmittelbaren wirtschaftlichen Zusammenhang stehenden Betriebseinnahmen steuerfrei sind. Da die ursprünglichen Einnahmen aus den Einspeisevergütungen vor 2022 steuerpflichtig waren, entfalle eine Anwendung dieser Regelung. Zudem enthalte § 3 Nr. 72 Satz 2 EStG kein generelles Gewinnermittlungsverbot. Die Vorschrift entlaste den Betreiber eines „Nur-Photovoltaikbetriebs“ nur von der Erstellung einer Gewinnermittlung. Daher bleibe die Rückzahlung einer früher versteuerten Betriebseinnahme auch dann als Betriebsausgabe abzugsfähig, wenn spätere Betriebseinnahmen von der Steuer befreit sind.

► GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER/VERMIETER

Vorzeitige Auflösung eines Zinsswaps: Zur Abzugsfähigkeit von Finanzierungskosten bei Vermietungseinkünften

Der Bundesfinanzhof entschied, dass erbrachte Ausgleichszahlungen aufgrund einer vorzeitigen Auflösung eines sog. Zinsswaps (ein unbedingtes Termingeschäft) keine Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sind. Beende ein Steuerpflichtiger einen Zinsswap, der im Zusammenhang mit der Finanzierung einer vermieteten Immobilie zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos abgeschlossen worden ist, werde ein bis dahin bestehender wirtschaftlicher Veranlassungszusammenhang zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gelöst (Az. VIII R 26/21).

Im Streitfall hatte eine vermögensverwaltende GmbH & Co. KG ein Umschuldungsdarlehen zur Finanzierung eines vermieteten Grundstücks abge-

geschlossen. Zur Zinssicherung wurde ein Zinsswap mit einer Laufzeit von zehn Jahren vereinbart. Aufgrund gesunkener Marktzinsen führte die Swap-Vereinbarung jedoch zu einer finanziellen Zusatzbelastung. Daher entschied sich die Gesellschaft zu einer vorzeitigen Beendigung des Zinsswaps und leistete eine Ausgleichszahlung in Höhe von rund 700.000 Euro. Das Finanzgericht Düsseldorf hatte die Zahlung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung anerkannt. Der Bundesfinanzhof hob diese Entscheidung jedoch auf und entschied, dass ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht mehr gegeben sei. Die Zahlung sei vielmehr als Verlust aus Kapitalvermögen (§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a EStG) zu berücksichtigen.

Hinweis: Die Entscheidung des Bundesfinanzhofs betrifft die vorzeitige Beendigung von Zinsswaps. Schuldzinsen und laufende Swap-Zahlungen bleiben nach wie vor als Werbungskosten abziehbar. Hintergrund: Zinsswaps werden von Immobilieninvestoren häufig zur Begrenzung des Zinsänderungsrisikos eingesetzt. Im Kern handelt es sich um ein Finanzinstrument, bei dem feste und variable Zinsen auf eine Darlehenssumme getauscht werden. Während laufende Zahlungen im Rahmen eines Zinsswaps nach bisheriger Rechtsprechung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr. 1 Satz 1 EStG) anerkannt werden, stellte sich die Frage, wie eine einmalige Ausgleichszahlung bei der vorzeitigen Beendigung eines solchen Geschäfts steuerlich zu behandeln ist.

Zeitpunkt des Werbungskostenabzugs für Erhaltungsrücklagen

Die Leistungen eines Wohnungseigentümers in die Erhaltungsrücklage einer Wohnungseigentümergeinschaft (z. B. im Rahmen der monatlichen Hausgeldzahlungen) sind steuerlich im Zeitpunkt der Einzahlung noch nicht abziehbar. Der Bundesfinanzhof stellte klar, dass Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung erst vorliegen, wenn aus der Rücklage Mittel zur Zahlung von Erhaltungsaufwendungen entnommen werden.

In dem vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall vermieteten die Kläger mehrere Eigentumswohnungen. Das von ihnen an die jeweilige Wohnungseigentümergeinschaft gezahlte Hausgeld wurde zum Teil der gesetzlich vorgesehenen Erhaltungsrücklage (vormals Instandhaltungsrückstellung) zugeführt. Insoweit erkannte das beklagte Finanzamt keine Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften an. Der Abzug könne erst in dem Jahr erfolgen, in dem die zurückgelegten Mittel für die tatsächlich angefallenen Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum verbraucht würden. Die Kläger vertraten die Ansicht, dass bereits die Einzahlungen in die Erhal-

tungsrücklage als sofort abzugsfähige Werbungskosten bei einer vermieteten Wohnung berücksichtigt werden müssten. Sie begründeten dies u. a. damit, dass nach der Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes durch das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz im Jahr 2020 eine Wohnungseigentümergeinschaft Rechtsfähigkeit erlangt hat. Das Finanzgericht Nürnberg wies die Klage ab.

Die Richter des Bundesfinanzhofs wiesen die Revision der Kläger zurück. Der Werbungskostenabzug nach § 9 Abs. 1 Satz 1 EStG fordere einen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen der Vermietungstätigkeit und den Aufwendungen des Steuerpflichtigen. Zwar hätten die Kläger den der Erhaltungsrücklage zugeführten Teil des Hausgeldes zwar erbracht und konnten hierauf nicht mehr zurückgreifen, da das Geld ausschließlich der Wohnungseigentümergeinschaft gehört. Auslösender Moment für die Zahlung sei jedoch nicht die Vermietung, sondern die rechtliche Pflicht jedes Wohnungseigentümers, am Aufbau und an der Aufrechterhaltung einer angemessenen Rücklage für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums mitzuwirken. Ein Zusammenhang zur Vermietung entstehe erst, wenn die Gemeinschaft die angesammelten Mittel für Erhaltungsmaßnahmen verausgabt - erst dann kämen die Mittel der Immobilie zugute. Des Weiteren hob der Bundesfinanzhof hervor, dass entgegen der Auffassung der Kläger auch die Reform des Wohnungseigentumsgesetzes im Jahr 2020, durch die der Wohnungseigentümergeinschaft die volle Rechtsfähigkeit zuerkannt wurde, die steuerrechtliche Beurteilung des Zeitpunkts des Werbungskostenabzugs für Zahlungen in die Erhaltungsrücklage nicht verändert.

Hintergrund: Die Finanzverwaltung lässt geleistete Zahlungen in die nach dem Wohnungseigentümergebiet (§19 und § 28 WEG) vorgeschriebenen Erhaltungsrücklagen erst zum Werbungskostenabzug zu, wenn die Rücklagen tatsächlich für die Erhaltung des Gemeinschaftseigentums verausgabt sind.

Keine Haftung des Grundstückserwerbes für unrichtige Steuerausweise in Mietverträgen

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass ein Grundstückserwerber nicht für unrichtige Steuerausweise in übernommenen Mietverträgen haftet.

Im Streitfall hatte die Klägerin ein mit einem vermieteten Bürogebäude bebaut Grundstück erworben. Der Voreigentümer hatte u. a. mehrere Mietverträge abgeschlossen. In diesen Mietverträgen waren jeweils die monatlichen Mieten mit dem Zusatz "+ 19 % Mehrwertsteuer" benannt. Die Klägerin selbst behandelte die Umsätze aus der Vermietung der genannten Räume als steuerfrei.

Diese Entscheidung werden sehr viele Erwerber von Grundstücken erleichtert zur Kenntnis nehmen.