

► AKTUELL: GESETZ ZUR STEUERLICHEN FÖRDERUNG DES MIETWOHNUNGSNEUBAUS

Die Bundesregierung hat dem Thema steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus mit einem aktuellen Gesetzentwurf einen Schub gegeben. Nach parlamentarischer Befassung ist für den 19.11.2018 eine öffentliche Anhörung geplant. Im Gesetzentwurf geht es darum, dass Mietwohnungen, die aufgrund von Bauanträgen zwischen September 2018 und Dezember 2021 zu Baukosten bis 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche gebaut und für zehn Jahre vermietet werden, mit einer Abschreibung von zusätzlich (zu den 2 % Normalabschreibung) 5 % pro Jahr gefördert werden. Allerdings ist die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung auf 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche gedeckelt.

Systematisch ist die Regelung nicht ganz unproblematisch, weil es in den Gebieten mit besonderem Wohnungsmangel – vielleicht abgesehen von Großwohnungsanlagen – sicherlich schwerfallen wird, Wohnungen für 2.000 € je Quadratmeter neu zu bau-

en. Der Gesetzgeber treibt einerseits die Kosten für den Mietwohnungsneubau mit grenzwertigen (Energie-)Vorschriften in die Höhe. Der Markt reagiert darauf und konzentriert sich auf den Bau relativ teurer Eigentumswohnungen. Der Gesetzgeber will dann das zuvor bedrängte Segment durch Förderung wiederbeleben, suggeriert aber gleichzeitig ein gewünschtes Kostenniveau, welches er selbst durch erhebliche Regulierung eigentlich unrealistisch gemacht hat. Konsequenter wäre es sicherlich gewesen, die Grenze für die Sonderabschreibung auf ein marktübliches Baukostenniveau zu setzen.

Der Gesetzgebungsprozess scheint ansonsten zügig voranzuschreiten. Im Unterschied zum Referententwurf werden nun Wohnungen im Ausland mit Amtshilfebefreiung gefördert werden, was eher eine europarechtliche Formalie sein wird. Gut ist, dass auch ökonomisch sinnvolle Gebäudeerweiterungen (z. B. Dachgeschossausbau) gefördert werden sollen.

► FÄLLIGKEITSTERMINE STEUERN UND SOZIALVERSICHERUNG NOVEMBER UND DEZEMBER 2018

S T E U E R A R T	F Ä L L I G K E I T	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ¹	12.11.2018	10.12.2018
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	–	10.12.2018
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	–	10.12.2018
Umsatzsteuer ²	12.11.2018	10.12.2018
Umsatzsteuer-Sondervorauszahlung	–	–
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten ³	15.11.2018	13.12.2018
Gewerbesteuer	15.11.2018	–
Grundsteuer	15.11.2018	–
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten ³	19.11.2018	–
Sozialversicherung ⁴	28.11.2018	21.12.2018
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 Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. 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 10 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.

► UNTERNEHMER/BETEILIGUNGEN

Berücksichtigung von Verlusten nur bei Ansatz im Körperschaftsteuer- bzw. Gewerbesteuerermessbescheid

Erzielt eine Kapitalgesellschaft einen Verlust, werden die Körperschaftsteuer und der Gewerbesteuerermessbetrag im Regelfall auf 0 € festgesetzt. Zusätzlich ergehen Bescheide über die gesonderte Feststellung des verbleibenden Verlustvortrags zur Körperschaftsteuer und über die gesonderte Feststellung des vortragsfähigen Gewerbeverlustes.

Stellt sich heraus, dass die Höhe des Verlustes falsch ist, müssen der Körperschaftsteuer- bzw. Gewerbesteuerermessbescheid angefochten werden, obgleich es sich um Nullbescheide handelt. Allein die Anfechtung der Verlustfeststellungsbescheide reicht nicht aus. Die Einkünfte sind im Verlustfeststellungsverfahren nicht eigenständig zu ermitteln. Vielmehr sind die Besteuerungsgrundlagen im Feststellungsverfahren so zu berücksichtigen, wie sie der letzten bestandskräftigen Festsetzung im Körperschaftsteuer- bzw. Gewerbesteuerermessbescheid zugrunde liegen. Damit ist die Berücksichtigung des Verlustes im Körperschaftsteuer- bzw. Gewerbesteuerermessbescheid maßgeblich für eine mögliche Änderung der Verlustfeststellungsbescheide.

Jahresabschluss 2017 muss bis zum Jahresende 2018 veröffentlicht werden

Unternehmen, die verpflichtet sind, ihren Jahresabschluss zu veröffentlichen (z. B. GmbH oder GmbH & Co. KG), müssen die Frist zur Veröffentlichung beachten. Der Abschluss muss spätestens vor Ablauf des zwölften Monats des dem Abschlussstichtag nachfolgenden Geschäftsjahres offengelegt werden.

Unternehmen, die ihre Jahresabschlüsse nicht rechtzeitig einreichen, müssen mit der Festsetzung von Ordnungsgeldern rechnen. Sie werden sodann durch das Bundesamt für Justiz von Amts wegen aufgefordert, ihrer gesetzlichen Verpflichtung innerhalb von sechs Wochen nachzukommen. Mit der Anforderung ist gleichzeitig eine Mahngebühr fällig, die auch nach verspäteter Einreichung nicht erlassen bzw. angerechnet wird.

Für Kleinstkapitalgesellschaften, die an zwei aufeinanderfolgenden Abschlussstichtagen mindestens zwei der folgenden Merkmale nicht überschreiten (350.000 € Bilanzsumme, 700.000 € Umsatzerlöse und durchschnittlich zehn beschäftigte Arbeitnehmer), sieht das Gesetz Erleichterungen vor:

Sie müssen unter bestimmten Voraussetzungen keinen Anhang erstellen. Hierfür müssen bestimmte Angaben unter der Bilanz ausgewiesen sein: Angaben zu den Haftungsverhältnissen, Angaben zu den Vorschüssen oder Krediten, die an Mitglieder des Geschäftsführungsorgans, eines Beirats oder Auf-

sichtsrats gewährt wurden, erforderliche Angaben zu den eigenen Aktien der Gesellschaft (bei einer Aktiengesellschaft). Darüber hinaus können in besonderen Fällen zusätzliche Anhangangaben nötig sein, wenn der Abschluss kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage widerspiegelt.

Kleinstkapitalgesellschaften werden Optionen zur Verringerung der Darstellungstiefe im Jahresabschluss eingeräumt. Schließlich können die gesetzlichen Vertreter dieser Gesellschaften zwischen der Offenlegung durch Veröffentlichung (Bekanntmachung) oder durch Hinterlegung der Bilanz beim Betreiber des Bundesanzeigers wählen. Dabei ist auch im Fall der Hinterlegung die elektronische Einreichung der Unterlagen vorgeschrieben.

Buchung von EC-Karten-Umsätzen in der Kassenführung

In Betrieben mit überwiegendem Bargeldverkehr nutzen Kunden häufig die Möglichkeit, ihre Zahlungen bargeldlos mit EC-Karte abzuwickeln. Doch die von den Betrieben gelebte Buchungspraxis stand jüngst infrage.

Demnach werden in einem ersten Schritt die Gesamtumsätze – inklusive der bargeldlosen Geschäftsvorfälle (EC-Kartenzahlungen) – im Kassenbuch aufgezeichnet und in einem zweiten Schritt die EC-Zahlungen wieder ausgetragen und separiert. Auch auf dem Kassenkonto wird zuerst der Gesamtbetrag gebucht, bevor die EC-Kartenumsätze wieder ausgebucht werden.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) sah und sieht hierin grundsätzlich einen formellen Mangel der Buchführung. Bare und unbare Geschäftsvorfälle seien getrennt zu buchen. Im Kassenbuch seien ausschließlich Barbewegungen zu erfassen.

Das BMF hat diese Rechtsauffassung jedoch nunmehr in einem aktuellen Schreiben etwas entschärft. Zwar stellt weiterhin auch die – zumindest zeitweise – Erfassung von EC-Kartenumsätzen im Kassenbuch einen formellen Mangel dar. Dieser bleibt jedoch bei der Gewichtung weiterer formeller Mängel im Hinblick auf eine eventuelle Verwerfung der Buchführung regelmäßig außer Betracht. Voraussetzung hierfür ist, dass der Zahlungsweg ausreichend dokumentiert wird und die Nachprüfbarkeit des tatsächlichen Kassenbestands jederzeit besteht (Kassensturzfähigkeit).

Gewerbesteuer: Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen für Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens zu Herstellungskosten für Wirtschaftsgüter des Umlaufvermögens

Dem Gewinn aus Gewerbebetrieb sind u. a. gewinnmindernd verbuchte Miet- und Pachtzinsen (einschließlich Leasingraten) für die Benutzung von

beweglichen Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, die im Eigentum eines anderen stehen, anteilig hinzuzurechnen, soweit der insgesamt ermittelte Hinzurechnungsbetrag 100.000 € übersteigt.

Eine Baugesellschaft war der Auffassung, dass Mietzahlungen für von ihr angemietetes Zubehör für Baustelleneinrichtungen, wie Betonpumpen und -geräte, Kräne und Gerüste, nicht der gewerbesteuerlichen Hinzurechnungsvorschrift unterliegen. Zur Begründung führte sie an, dass die Mietaufwendungen - ähnlich wie Bauzeitinsen - in die Herstellungskosten des Umlaufvermögens einfließen. Dadurch verlören sie ihren Aufwandscharakter und führten nicht zu einer Gewinnminderung.

Dem widersprach das Schleswig-Holsteinische Finanzgericht. Einer Hinzurechnung stehe nicht entgegen, dass es sich bei den Mieten um Herstellungskosten des Umlaufvermögens handle. Die Aufwendungen haben hierdurch den Charakter von Miet- und Pachtzinsen nicht verloren, da es im entschiedenen Fall nicht zur Aktivierung eines Wirtschaftsguts in der Bilanz gekommen sei. Vielmehr sei das hergestellte Wirtschaftsgut vor dem Bilanzstichtag aus dem Betriebsvermögen ausgeschieden. Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

► ARBEITGEBER/ARBEITNEHMER

Werbungskosten für das an den Arbeitgeber vermietete Homeoffice

Ein Vertriebsleiter vermietete die Einliegerwohnung in seinem selbst bewohnten Haus als Homeoffice an seinen Arbeitgeber. Der Mietvertrag war an den Arbeitsvertrag des Vertriebsleiters gebunden. In seiner Einkommensteuererklärung machte er einen Verlust aus Vermietung und Verpachtung von rund 30.000 € geltend. Ein Großteil der Kosten entfiel auf die behindertengerechte Renovierung des Badezimmers der Einliegerwohnung. Diese berücksichtigte das Finanzamt nicht.

Der Bundesfinanzhof stellte klar, dass in diesem Fall eine Vermietung zu gewerblichen Zwecken vorliegt. Anders als bei der Vermietung von Wohnungen ist bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien jedoch nicht typisierend davon auszugehen, dass der Vermieter beabsichtigt, einen Einnahmenüberschuss zu erzielen. Vielmehr ist bei der Vermietung von Gewerbeimmobilien die Einkünfteerzielungsabsicht durch eine einzelfallbezogene Überschussprognose zu prüfen. Nur wenn diese insgesamt zu einem positiven Ergebnis führt, ist das Mietverhältnis steuerlich anzuerkennen und die Werbungskosten können in der beantragten Höhe abgezogen werden.

Hinweis: Damit widerspricht der Bundesfinanzhof dem Bundesministerium der Finanzen, das auch bei der Vermietung eines im Haus oder der Wohnung des Arbeitnehmers gelegenen Büros an den Arbeit-

geber typisierend von einer Einkünfteerzielungsabsicht ausgeht.

Berücksichtigung von Versandkosten bei der 44 €-Sachbezugsfreigrenze

Ein Arbeitgeber gewährte seinen Mitarbeitern monatlich Sachprämien, die dieser bei einem Unternehmen für jeweils 43,99 € zuzüglich einer Versand- und Handlingpauschale von 6 € bestellte. Das Finanzamt rechnete die Pauschale dem Wert der Sachzuwendungen hinzu. Weil dadurch die 44 €-Freigrenze überschritten war, erließ es gegen den Arbeitgeber einen entsprechenden Lohnsteuer-Nachforderungsbescheid.

Der Bundesfinanzhof stellte fest, dass die Versand- und Handlingkosten nicht zum Endpreis gehören, mit dem der Sachbezug zu bewerten ist. Vielmehr handelt es sich dabei um einen weiteren Sachbezug, sofern auch der Arbeitnehmer diese Kosten aufwenden müsste. Ist der Versand folglich als eigenständige Leistung ausgewiesen und nicht bereits im Einzelhandelsverkaufspreis enthalten, tritt der geldwerte Vorteil aus der Lieferung bei der Berechnung der 44 €-Freigrenze zum Warenwert hinzu.

Im entschiedenen Fall sah es das Gericht zudem als unwahrscheinlich an, dass bei den Sachprämien stets der gleiche abgerechnete Betrag von 43,99 € den jeweiligen Marktpreis darstellte. Für die Bewertung des Sachbezugs ist daher im Weiteren der niedrigste Einzelhandelsverkaufspreis festzustellen.

► ALLE STEUERPFLICHTIGEN

Auszahlung einer bei einem berufsständischen Versorgungswerk vor 2005 abgeschlossenen Kapitallebensversicherung steuerfrei

Ein Zahnarzt zahlte seit 1994 Pflichtbeiträge für eine Renten- sowie eine Kapitalversorgung zum Versorgungswerk der Zahnärzte. Die Kapitalversorgung war als Lebensversicherung ausgestaltet, deren Anwartschaften grundsätzlich beleihbar, übertragbar, vererbbar und jederzeit mit einer Frist von drei Monaten auszahlbar waren. Die Lebensversicherung bildete beim Versorgungswerk einen eigenen von der die Basisversorgung sicherstellenden Rentenversorgung getrennten Abrechnungsverband. Beide Versorgungsarten waren auch satzungsmäßig getrennt geregelt. Die 2011 ausgezahlte Lebensversicherung unterwarf das Finanzamt als Teil der Basisversorgung teilweise mit einem Besteuerungsanteil von 62 % und teilweise nach der Öffnungsklausel mit dem Ertragsanteil der Besteuerung.

Der Bundesfinanzhof entschied, dass die Auszahlung insgesamt steuerfrei ist. Die Lebensversicherung war u. a. vor 2005 abgeschlossen worden und bestand mindestens zwölf Jahre. Für das Gericht war es unerheblich, dass die Lebensversicherung beim

Versorgungswerk abgeschlossen worden war. Entscheidend war vielmehr, dass es sich um eine von der Basisversorgung getrennte Leistung des Versorgungswerks handelte.

Rundfunkbeitrag ist verfassungsgemäß, allerdings nicht bei Zweitwohnung

Das Bundesverfassungsgericht hat die Rundfunkbeitragspflicht im privaten Bereich sowie für Betriebsstätteninhaber und Inhaber nicht ausschließlich privat genutzter Kraftfahrzeuge im Wesentlichen für verfassungsgemäß erklärt.

Mit dem Rundfunkbeitrag wird ein Vorteil abgegolten, der in der Möglichkeit der Nutzung des öffentlich-rechtlichen Rundfunks besteht. Ob ein Bürger tatsächlich Rundfunkempfangsgeräte bereithält bzw. diese tatsächlich nutzt, ist unerheblich.

Wohnungsinhaber, die schon für die Erstwohnung den Rundfunkbeitrag bezahlen, dürfen jedoch nicht noch einmal für die Zweitwohnung herangezogen werden. Das Rundfunkangebot kann von einer Person auch in mehreren Wohnungen zur gleichen Zeit nur einmal genutzt werden. Das Innehaben weiterer Wohnungen erhöht den Vorteil der Möglichkeit zur privaten Rundfunknutzung nicht. Dies gilt unabhängig davon, wie viele Personen in den jeweiligen Wohnungen zusammenwohnen.

Bis zum 30.06.2020 muss eine gesetzliche Neuregelung erfolgen. Bis dahin sind Personen, die als Inhaber einer Wohnung ihrer Rundfunkbeitragspflicht nachkommen, auf Antrag von einer Beitragspflicht für weitere Wohnungen zu befreien. Bereits bestandskräftige Festsetzungsbescheide bleiben davon jedoch unberührt.

► UMSATZSTEUER

Umsatzsteuerbefreiung: Fahrschülerlaubnis als erforderliche Bescheinigung

Ein Einzelunternehmer betrieb eine Fahrschule. Die Entgelte aus seiner Fahrschullehrertätigkeit erfasste er in seinen Umsatzsteuererklärungen als Umsätze zum allgemeinen Steuersatz. Das Finanzamt war hingegen der Auffassung, die Umsätze unterlägen der Steuerbefreiung. Die Fahrschülerlaubnis und die staatliche Anerkennung als Ausbildungsstätte würden die inhaltlichen Vorgaben der einschlägigen Umsatzsteuerbefreiungsvorschrift erfüllen. Die erklärten Umsätze zum allgemeinen Steuersatz seien deshalb zu stornieren.

Dem widersprach das Niedersächsische Finanzgericht. Voraussetzung für die Steuerbefreiung ist, dass die Schulen/Einrichtungen auf einen Beruf oder auf eine Prüfung vor einer juristischen Person des öffentlichen Rechts vorbereiten. Dies muss durch eine Bescheinigung der zuständigen Landesbehörde nachgewiesen werden. Eine Fahrschüler-

laubnisurkunde oder eine Erlaubnis zur Durchführung von Qualifikationsmaßnahmen genügen diesen Anforderungen nicht.

Hinweis: Der Bundesfinanzhof hat dem Gerichtshof der Europäischen Union die Frage zur Klärung vorgelegt, ob Leistungen von Fahrschulen zur Erlangung der Führerscheinklassen B und C1 aus Gründen des Unionsrechts umsatzsteuerfrei sind.

Vorsteuerabzug bei Briefkastenanschrift

Der Bundesfinanzhof ändert seine Rechtsprechung zugunsten von Unternehmen und lässt nunmehr den Vorsteuerabzug auch aus solchen Rechnungen zu, in denen der leistende Unternehmer und Rechnungsaussteller lediglich seine Briefkastenadresse angegeben hat, nicht aber die Adresse, unter der er wirtschaftlich aktiv geworden ist. Allerdings muss der leistende Unternehmer und Rechnungsaussteller unter der angegebenen Anschrift im Ausstellungszeitpunkt der Rechnung erreichbar gewesen sein.

Hintergrund: Der Vorsteuerabzug eines Unternehmens setzt voraus, dass er über eine ordnungsgemäße Rechnung des leistenden Unternehmers verfügt.

► GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER/VERMIETER

Anschaffungsnahe Herstellungskosten durch Beseitigung verdeckter Mängel nach Immobilienerwerb

Auch unvermutete Aufwendungen für Renovierungsmaßnahmen nach dem Erwerb einer Immobilie führen bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen zu anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Baumaßnahmen, die ein Immobilienerwerber innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung eines Objekts durchführt, führen regelmäßig zu Anschaffungskosten, wenn die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer mehr als 15 % des Gebäudewerts ausmachen (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Hierunter zählen auch Renovierungsmaßnahmen, die lediglich zur Beseitigung von durch vertragsmäßigen Gebrauch des Mieters verursachten Mängeln bzw. zur Beseitigung verdeckter – d. h. im Zuge der Anschaffung verborgen gebliebener, jedoch bereits vorhandener – Mängel durchgeführt werden.

Ausdrücklich nicht zu anschaffungsnahe Herstellungskosten führen lediglich Aufwendungen für Erweiterungen sowie Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen.

Hinweis: Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung eines Schadens, der erst nach dem Erwerb des Objekts durch schuldhaftes Handeln eines Dritten am Gebäude verursacht worden ist, unterliegen nicht der Regelvermutung für das Vorliegen anschaffungsnahe Herstellungskosten.