



Bau neuer Mietwohnungen kann Steuervorteile bringen

Vermieter können für neu gebaute Wohnungen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren Sonderabschreibungen in Anspruch nehmen. Dies setzt aber voraus, dass der Bauantrag für die neue Wohnung vor dem 1. Januar 2022 gestellt wird dann mindestens zehn Jahre lang vom Bauherrn oder Käufer vermietet wird.

Gewährt werden jährlich bis zu 5 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten zusätzlich zur normalen Abschreibung. So können innerhalb von vier Jahren insgesamt bis zu 28 Prozent der Anschaffungs- oder Herstellungskosten der Wohnung steuerlich wirksam werden. Gefördert werden dabei nicht nur Wohnungen im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden, sondern auch die Schaffung neuer Wohnungen in bestehenden Gebäuden, z. B. ein Dachgeschossausbau.

Bauanträge können nur von vorlageberechtigten Architekten und Bauingenieuren gestellt werden. Ist kein Bauantrag erforderlich, muss die Bauanzeige bis zum Stichtag erfolgen. Diese kann vom Steuerpflichtigen selbst vorgenommen werden. Zu beachten ist, dass die Sonderabschreibungsmöglichkeit nur für maximal 2.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche absetzbar und generell ausgeschlossen ist, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten je Quadratmeter Wohnfläche einen Betrag von 3.000 Euro übersteigen.

Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen mit jährlich 6 % ab 2014 verfassungswidrig

Mit am 18. August 2021 veröffentlichtem Beschluss hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen verfassungswidrig ist, soweit der Zinsberechnung für Verzinsungszeiträume ab dem 1. Januar 2014 ein Zinssatz von monatlich 0,5 % zugrunde gelegt wird. Die Zinsregelung betrifft Einkommen-, Körperschaft-, Vermögen-, Umsatz- oder Gewerbesteuer und gilt sowohl für Steuernachforderungen als auch Steuererstattungen. Nach Auffassung des Bundesverfassungsgerichts stellt die Verzinsung von Steuernachforderungen mit einem Zinssatz von monatlich 0,5 % nach Ablauf einer zinsfreien Karenzzeit von grundsätzlich 15 Monaten eine Ungleichbehandlung von Steuerschuldnern, deren Steuer erst nach Ablauf der Karenzzeit festgesetzt wird, gegenüber Steuerschuldnern, deren Steuer bereits innerhalb der Karenzzeit endgültig festgesetzt wird, dar. Diese Ungleichbehandlung erweist sich für in die Jahre 2010 bis 2013 fallende Verzinsungszeiträume noch als verfassungsgemäß, für in das Jahr 2014 fallende Verzinsungszeiträume dagegen als verfassungswidrig (Art. 3 Abs. 1 GG).

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

nachstehend erhalten Sie unsere Mandanteninformationen für das III. Quartal 2021:

Sind Verlustverrechnungsbeschränkungen für Aktienveräußerungsverluste verfassungswidrig?

Der Bundesfinanzhof hat dem Bundesverfassungsgericht die Frage vorgelegt, ob es mit dem Grundgesetz vereinbar ist, dass Verluste aus der Veräußerung von Aktien nur mit Gewinnen aus der Veräußerung von Aktien und nicht mit sonstigen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden dürfen.

Das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 hat die Besteuerung von Kapitalanlagen, die dem steuerlichen Privatvermögen zuzurechnen sind, grundlegend neugestaltet. Durch die Zuordnung von Gewinnen aus der Veräußerung von Kapitalanlagen (u. a. Aktien) zu den Einkünften aus Kapitalvermögen unterliegen die dabei realisierten Wertveränderungen (Gewinne und Verluste) in vollem Umfang und unabhängig von einer Haltefrist der Besteuerung. Da Einkünfte aus Kapitalvermögen grundsätzlich abgeltend mit einem speziellen Steuersatz von 25 % besteuert werden, sieht das Einkommensteuergesetz vor, dass Verluste aus Kapitalvermögen nur mit sonstigen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen ausgeglichen werden dürfen. Eine zusätzliche Verlustverrechnungsbeschränkung gilt für Verluste aus der Veräußerung von Aktien. Diese dürfen nicht mit anderen positiven Einkünften aus Kapitalvermögen, sondern nur mit Gewinnen, die aus der Veräußerung von Aktien entstehen, ausgeglichen werden. Nach der Gesetzesbegründung sollen dadurch Risiken für den Staatshaushalt verhindert werden.

Im Streitfall hatte der Kläger aus der Veräußerung von Aktien ausschließlich Verluste erzielt. Er beantragte, diese Verluste mit seinen sonstigen Einkünften aus Kapitalvermögen, die nicht aus Aktienveräußerungsgewinnen bestanden, zu verrechnen.

Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs bewirke das Einkommensteuergesetz eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung, weil sie Steuerpflichtige ohne rechtfertigenden Grund unterschiedlich behandelt, je nachdem, ob sie Verluste aus der Veräußerung von Aktien oder aus der Veräußerung anderer Kapitalanlagen erzielt haben. Eine Rechtfertigung für diese nicht folgerichtige Ausgestaltung der Verlustausgleichsregelung für Aktienveräußerungsverluste ergebe sich weder aus der Gefahr der Entstehung erheblicher Steuermindereinnahmen noch aus dem Gesichtspunkt der Verhinderung missbräuchlicher Gestaltungen oder aus anderen außerfiskalischen Förderungs- und Lenkungszielen.

Kapitaleinkünfte aus betrügerischem Schneeballsystem sind grundsätzlich nicht mehr der Einkommensteuerfestsetzung zugrunde zu legen

Kapitaleinkünfte aus vorgetäuschten Gewinnen im Rahmen eines Schneeballsystems unterliegen der Besteuerung, wenn der Anleger über diese, z. B. durch eine Wiederanlage (Novation), verfügt und der Schuldner der Kapitalerträge zu diesem Zeitpunkt leistungsbereit und leistungsfähig ist. Dies gilt auch dann, wenn das Schneeballsystem zu einem späteren Zeitpunkt zusammenbricht und der Anleger sein Geld verliert.

Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs ist jedoch nicht nur bei der Besteuerung der Scheinrenditen auf die subjektive Sicht des Anlegers

abzustellen, sondern auch bei der Frage, ob die Abgeltungswirkung für die von dem Betreiber des Schneeballsystems einbehaltene Kapitalertragsteuer eintritt. Wenn der Anleger davon ausgehen konnte, dass die Scheinrenditen dem Steuerabzug unterlegen haben, sei die Einkommensteuer abgegolten. Dies gelte auch dann, wenn die Kapitalertragsteuer von dem Betrüger nicht beim Finanzamt angemeldet und abgeführt wurde und dieser keine Genehmigung nach dem Kreditwesengesetz hatte. Die Scheinrenditen seien dem Anleger in diesem Fall allerdings in voller Höhe, also auch unter Berücksichtigung der einbehaltenen Kapitalertragsteuer zugeflossen, da der Einbehalt für Rechnung des Steuerpflichtigen als Gläubiger der Kapitalerträge erfolgte.



Steuerliche Nutzungsdauer für beruflich angeschaffte Computer, Drucker, Software etc. verkürzt

Wer sich für die Arbeit auf eigene Kosten Computer, Drucker oder Software etc. anschafft, kann das steuermindernd geltend machen. Ab dem Veranlagungsjahr 2021 können die Kosten sogar vollständig im Jahr des Kaufes abgesetzt werden.

Die Änderung dieser Steuervorschrift betrifft eine Vielzahl an Käufen, von Computerhardware über Peripheriegeräte und Zubehör bis hin zu Betriebs- und Anwendersoftware. Wird die Technik mindestens zu 90 Prozent beruflich genutzt, ist die vollständige Abschreibung des Kaufpreises als Werbungskosten erlaubt. Wenn der private Nutzungsanteil mehr beträgt, ist zwischen privater und beruflicher Nutzung abzugrenzen. Nur der berufliche Anteil ist gemessen am Kaufpreis absetzbar.

Bisher mussten Computer, Drucker und Software mit einem Anschaffungspreis über 800 Euro netto über den Zeitraum von drei bis fünf Jahren abgeschrieben werden. Der Kaufpreis wurde also auf mehrere Steuerjahre aufgeteilt. Dem liegt die AfA-Tabelle zur Abschreibung für allgemeine Anlagegüter zugrunde. Die Finanzverwaltung hat die steuerlichen Abschreibungsregelungen nun geändert: Seit dem 1. Januar 2021 wird eine gewöhnliche Nutzungsdauer von einem Jahr angenommen. Dies gilt auch rückwirkend für noch nicht vollständig abgeschriebene Geräte.

Hinweis: Macht die private Nutzung einen nicht unerheblichen Anteil aus, sollte man ggf. mit dem Arbeitgeber die Sachlage besprechen. Die private Nutzung von betrieblichen Personalcomputern ist nämlich steuerfrei und der Arbeitgeber hat stets die Möglichkeit der Sofortabschreibung!

Steuerfolgen bei Vermietung von Ferienwohnungen/-häusern im Ausland

Wird von einer im Inland ansässigen Person eine ausländische Ferienwohnung vermietet, erhebt zunächst der ausländische Staat neben

Grundsteuer auch Einkommensteuer - je nach Finanzverfassung von der Gemeinde, dem Land, Kanton oder der zentralstaatlichen Steuerverwaltung - auf die Mieterträge. Aber auch in Deutschland sind diese Mieterträge als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erklären. Unter den gleichen Bedingungen, die auch für inländische Ferienwohnungen gelten, kann auch eine Einordnung als Einkünfte aus Gewerbebetrieb in Betracht kommen (z. B. bei einer vollingerichteten Wohnung, die von einer Feriendienstorganisation zur ständigen Vermietung bereit gehalten und laufend kurzfristig vermietet wird). Werden mit der Ferienwohnung laufend Verluste erzielt, kann auch eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei vorliegen.

Liegen auch in Deutschland steuerpflichtige Einkünfte vor, kann aufgrund eines mit dem ausländischen Staat abgeschlossenen Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) je nach der Art des Abkommens eine Befreiung von der deutschen Steuer erfolgen (z. B. USA, Italien) oder eine Anrechnung der im Ausland erhobenen Steuern auf die deutsche Einkommensteuer vorgenommen werden (z. B. Spanien, Schweiz).

Wie auch bei inländischen Grundstücken hat eine Veräußerung innerhalb von 10 Jahren nach dem Erwerb die Steuerpflicht des Veräußerungsgewinns zur Folge, es sei denn, das jeweils anzuwendende DBA schließt dies aus.

Abzug der beim Tod des Steuerpflichtigen noch nicht verbrauchten Erhaltungsaufwendungen

Der Eigentümer eines mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstücks erzielte aus diesem Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Als er verstarb, stritten seine Frau und das Finanzamt darüber, ob noch nicht berücksichtigte Erhaltungsaufwendungen im Todesjahr (Streitjahr) in einer Summe beim Erblasser abziehbar sind oder die Verteilung beim Erben fortgeführt wird. Im Streitjahr wurde die Frau mit ihrem verstorbenen Ehemann zusammen zur Einkommensteuer veranlagt. In ihrer Einkommensteuererklärung erklärte sie für ihren verstorbenen Ehemann Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für den Zeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 12. Januar 2016 und als Werbungskosten gab sie den zum Zeitpunkt des Todes noch nicht berücksichtigten Teil der Erhaltungsaufwendungen an. Das beklagte Finanzamt berücksichtigte in dem Einkommensteuerbescheid 2016 Erhaltungsaufwendungen nur in der Höhe, die dem auf den Monat Januar entfallenden Anteil der an sich für 2016 angefallenen Jahresbeträge entsprach.

Die hiergegen nach erfolglosem Einspruch erhobene Klage hatte vor dem Finanzgericht Münster Erfolg. Der Bundesfinanzhof hat die Revision des Finanzamtes als unbegründet zurückgewiesen. Habe der Steuerpflichtige größere Erhaltungsaufwendungen auf mehrere Jahre verteilt und verstirbt er innerhalb des Verteilungszeitraums - wie im Streitfall -, sei der noch nicht berücksichtigte Teil der Erhaltungsaufwendungen im Veranlagungsjahr des Versterbens als Werbungskosten im Rahmen seiner Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung abzusetzen.

Hinweis: Werbungskosten sind in dem Veranlagungszeitraum abzuziehen, in dem sie geleistet worden sind. Jedoch kann ein Steuerpflichtiger größere Aufwendungen für die Erhaltung von Gebäuden, die im Zeitpunkt der Leistung des Erhaltungsaufwands nicht zu einem Betriebsvermögen gehören und überwiegend Wohnzwecken dienen, auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen.

Jürgen Hollstein Dipl.-Kfm.
Steuerberater

Roland Haever Dipl.-Kfm.
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

Fritz Güntzler Dipl.-Kfm.
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

Johann-Karl Vietor Dipl.-Kfm.
Steuerberater

Thorsten Kumpe Dipl.-Kfm.
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

Miriam Engel Dipl.-Kffr.
Steuerberaterin

Lutz Becker
Rechtsanwalt

Jan Förster Dipl.-Finw. (FH)
Steuerberater

Quattek & Partner
 Steuerberatungsgesellschaft mbB
 Nikolausberger Weg 49
 37073 Göttingen

Bei Einführung des Zinssatzes von monatlich 0,5 % habe dieser noch etwa den maßstabsrelevanten Verhältnissen am Geld- und Kapitalmarkt entsprochen. Nach Ausbruch der Finanzkrise im Jahr 2008 habe sich jedoch ein strukturelles Niedrigzinsniveau entwickelt, das nicht mehr Ausdruck üblicher Zinsschwankungen sei. Spätestens seit dem Jahr 2014 erweise sich der Zinssatz als realitätsfern, so das Bundesverfassungsgericht.

Das bisherige Recht sei für bis einschließlich in das Jahr 2018 fallende Verzinsungszeiträume weiter anwendbar. Für ab in das Jahr 2019 fallende Verzinsungszeiträume sind die Vorschriften dagegen unanwendbar. Der Gesetzgeber sei verpflichtet, bis zum 31. Juli 2022 eine verfassungsgemäße Neuregelung zu treffen.

Photovoltaik-Anlagen: Steuer-Vereinfachung lohnenswert?

Wer mit einer Photovoltaik-Anlage oder mit einem Blockheizkraftwerk Strom erzeugt und diesen in das öffentliche Netz einspeist, muss die Einkünfte in der Einkommensteuererklärung angeben. Gerade in der Anfangszeit fallen aber meist Verluste an. Deshalb verlangt das Finanzamt eine Prognose, ob mit der Anlage überhaupt Gewinn erzielt werden kann. Häufig unterstellt das Finanzamt eine steuerlich unbeachtliche Liebhaberei und will die Verluste aus der Photovoltaik-Anlage nicht anerkennen.

Wer sich als Hauseigentümer den Aufwand sparen und seinen Gewinn nicht versteuern möchte oder aber an einer Verlustverrechnung nicht interessiert ist, kann seit Juni 2021 direkt beim Finanzamt beantragen, dass ein Liebhabereibetrieb vorliegt. Steuerzahler müssen dann für ihre Photovoltaik-Anlage keine Einnahmen-Überschuss-Rechnung mehr abgeben, und die Einkünfte aus dem Verkauf des Stroms werden nicht besteuert.

Voraussetzungen dafür sind, dass die Leistung der Anlage nicht mehr als 10 Kilowatt beträgt, sie nach dem 31. Dezember 2003 erstmalig in Betrieb genommen wurde und sie auf einem selbstbewohnten Ein- oder Zweifamilienhaus installiert ist. Die Regelung gilt auch für kleine Blockheizkraftwerke mit einer elektrischen Leistung bis 2,5 Kilowatt.

Wenn die Anlage schon länger in Betrieb ist und bisher Verluste vom Finanzamt anerkannt wurden, ist allerdings Vorsicht geboten. Wenn die Einkommensteuerbescheide aus den Vorjahren unter dem Vorbehalt der Nachprüfung stehen oder die Gewinnerzielungsabsicht nur vorläufig anerkannt worden ist, sind die alten Bescheide noch änderbar.

Wenn dann die Steuerbefreiung beantragt wird, kann es für die Vorjahre zu Steuernachzahlungen und Zinsen kommen, weil angenommen wird, dass die Photovoltaik-Anlage von Anfang an ohne Gewinnerzielungsabsicht betrieben worden ist. Wer die Vereinfachungsregel für seine schon bestehende Anlage nutzen möchte, sollte deshalb vorab prüfen, ob sich die Anwendung der neuen Vereinfachungsregel finanziell lohnt oder nicht.

Keine Besteuerung des auf das häusliche Arbeitszimmer entfallenden Veräußerungsgewinns bei Verkauf einer selbstgenutzten Immobilie

Der Bundesfinanzhof hat zu der Frage Stellung genommen, ob ein bei der Arbeitnehmertätigkeit als Werbungskosten geltend gemachtes häusliches Arbeitszimmer (1.250 Euro) bei der Veräußerung der Eigentumswohnung nicht den Wohnzwecken zugeordnet wird und so den Veräußerungstatbestand „private Veräußerungsgeschäfte“ erfüllt.

Eine Lehrerin erzielte Einkünfte aus nichtselbstständiger Arbeit und machte, wie in den Vorjahren, die Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer, welches sich in ihrer Eigentumswohnung befand, als Werbungskosten geltend. Diese wurden vom beklagten Finanzamt jeweils mit dem Höchstbetrag i. H. von 1.250 Euro anerkannt. Als die Lehrerin im Streitjahr 2017 ihre Eigentumswohnung veräußerte, berücksichtigte das Finanzamt in der Einkommensteuererklärung 2017 anteilig auf das Arbeitszimmer entfallende Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften (Veräußerungsgewinn). Das Finanzgericht Baden-Württemberg gab der Klage statt und setzte die Einkünfte aus der Veräußerung der Eigentumswohnung mit 0 Euro an.

Die Revision des Finanzamtes hat der Bundesfinanzhof als unbegründet zurückgewiesen. Werde eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Eigentumswohnung innerhalb der zehnjährigen Haltedauer veräußert, ist der Veräußerungsgewinn nach der Entscheidung des Bundesfinanzhofs auch insoweit von der Besteuerung ausgenommen, als er auf ein zur Erzielung von Überschusseinkünften genutztes häusliches Arbeitszimmer entfällt.

Hinweis: Der Gewinn aus der Veräußerung einer selbstgenutzten Immobilie wird bereits nach einer sehr kurzen Haltedauer von der Einkommensteuer freigestellt, wenn u. a. die Immobilie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird. Bisher geht die Finanzverwaltung davon aus, dass diese Voraussetzung für die Teilfläche, welche für das Arbeitszimmer genutzt wird, nicht vorliegt. Sie ist der Ansicht, dass der auf diese Fläche anfallende Spekulationsgewinn anteilig der Besteuerung zu unterwerfen ist. Das Finanzgericht Baden-Württemberg und der Bundesfinanzhof sind nunmehr dieser Ansicht entgegengetreten.

Wir wünschen Ihnen alles Gute, mit den besten Grüßen

J. Hollstein	R. Haever	F. Güntzler	J.-K. Vietor
T. Kumpe	M. Engel	L. Becker	J. Förster

Erfahrung. Kontinuität. Kompetenz.

III. Quartal 2021

Mandanteninfo

Unsere TOP-NEWS für Sie

Sind Verlustverrechnungsbeschränkungen für Aktienveräußerungsverluste verfassungswidrig?

Kapitaleinkünfte aus betrügerischem Schneeballsystem sind grundsätzlich nicht mehr der Einkommensteuerfestsetzung zugrunde zu legen

Steuerliche Nutzungsdauer für beruflich angeschaffte Computer, Drucker, Software etc. verkürzt

Steuerfolgen bei Vermietung von Ferienwohnungen/-häusern im Ausland

Abzug der beim Tod des Steuerpflichtigen noch nicht verbrauchten Erhaltungsaufwendungen

Bau neuer Mietwohnungen kann Steuervorteile bringen

Verzinsung von Steuernachforderungen und Steuererstattungen mit jährlich 6 % ab 2014 verfassungswidrig

Photovoltaik-Anlagen: Steuer-Vereinfachung lohnenswert?

Keine Besteuerung des auf das häusliche Arbeitszimmer entfallenden Veräußerungsgewinns bei Verkauf einer selbstgenutzten Immobilie