

## MIETOBJEKT

### Führen Ausgaben zu Herstellungskosten oder zu Erhaltungsaufwand?

Die Abgrenzung zwischen Anschaffungs- und Herstellungskosten einerseits und Erhaltungsaufwendungen andererseits spielt für **Vermieter** eine wichtige Rolle.

**Anschaffungs- und Herstellungskosten** des Gebäudes müssen in der Regel über die Nutzungsdauer der Immobilie verteilt werden. Die Abschreibung der Kosten ist meist nur mit 2 % pro Jahr zulässig. Zu den Anschaffungskosten gehören alle Aufwendungen, die zum Kauf eines bebauten Grundstücks getätigt werden, einschließlich der Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbuch-, Notar- und Maklerkosten. Muss ein Gebäude erst in einen betriebsbereiten Zustand versetzt werden, gehören auch die Aufwendungen hierfür zu den Anschaffungskosten.

Als Herstellungskosten gelten Aufwendungen zur Herstellung oder Erweiterung einer Immobilie. Hierunter fallen Kosten für den Hausneubau, die Wiedererrichtung eines voll verschlissenen Gebäudes und die Änderung der Funktion bzw. Zweckbestimmung eines Gebäudes. Auch Kosten, die das Mietobjekt über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessern, zählen zu den Herstellungskosten, ebenso Kosten, die dadurch entstehen, dass neuer Wohnraum geschaffen wird (z.B. durch Anbau).

**Erhaltungsaufwendungen** können Vermieter sofort im Jahr der Zahlung steuermindernd abziehen. Hierunter fallen Kosten, die nicht die Wesensart des Gebäudes verändern, das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalten und regelmäßig wiederkehren (z.B. Maler- und Tapezierarbeiten, Austausch von Fenstern, Einbau einer neuen Heizung). Fallen allerdings mehrere Erhaltungsaufwendungen zusammen als „Maßnahmenbündel“ an, kann es zu einer Standardverbesserung des Gebäudes kommen mit der steuerlichen Folge, dass die Aufwendungen insgesamt zu Herstellungskosten werden.

Der Bundesfinanzhof hat in einem neuen Beschluss bekräftigt, dass die **Abgrenzung** zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand hinreichend **geklärt** ist. Zu einer weiteren Fortentwicklung der höchstrichterlichen Rechtsprechung bestehe daher kein Anlass.

**Hinweis:** Brisant sind für Vermieter die Regeln zu anschaffungsnahen Herstellungskosten. Fallen innerhalb von drei Jahren nach dem Hauskauf Kosten für die Instandsetzung oder Modernisierung an, die (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Gebäudeanschaffungskosten übersteigen, werden diese Kosten rückwirkend in Herstellungskosten umqualifiziert, so dass sie sich nur noch über die Abschreibung steuermindernd auswirken. Den Sofortabzug der Kosten als Erhaltungsaufwand macht das Finanzamt dann rückgängig.

Wohn- und Campingwagen unterliegen zudem nur dann der Zweitwohnungssteuer, wenn dies ausdrücklich in der Satzung geregelt ist. Bewohner von Pflegeheimen oder therapeutischen Einrichtungen sind ebenfalls von der Steuerentrichtung befreit. Auch für Geringverdiener (z.B. Studenten) kann es Ausnahmen geben.

**Hinweis:** Wer über eine Zweitwohnung verfügt, sollte genau das jeweilige Gesetz bzw. die Satzung seiner Kommune studieren, um mögliche Befreiungstatbestände nutzen zu können. Wir unterstützen Sie dabei.



## VORSORGEAUFWENDUNGEN

### Wann ist von einer Beitragsersatzung auszugehen?

Das Bundesfinanzministerium hat sich zur steuerlichen Behandlung von Beitragsersatzungen geäußert, die beim **Sonderausgabenabzug** für sonstige Vorsorgeaufwendungen zu beachten sind. Die Aussagen im Überblick:

- Beitragsersatzungen sind unter anderem auch Prämienzahlungen und Bonusleistungen, soweit diese Bonusleistungen nicht eine Leistung der gesetzlichen Krankenversicherung (GKV) darstellen.
- Die GKV erstattet bzw. bonifiziert im Rahmen eines Bonusprogramms die Kosten für Gesundheitsmaßnahmen, die nicht im regulären Versicherungsumfang des Basiskrankenversicherungsschutzes enthalten sind (z.B. eine Osteopathiebehandlung). Das Gleiche gilt auch für Maßnahmen, die der Förderung gesundheitsbewussten Verhaltens dienen (z.B. Mitgliedschaft in einem Sportverein oder einem Fitnessstudio) und von den Versicherten privat finanziert werden. Dies ist eine nichtsteuerbare Leistung der Krankenkasse, also keine Beitragsersatzung. Daher müssen die als Sonderausgaben abziehbaren Krankenversicherungsbeiträge nicht um den Betrag der Kostenerstattung bzw. des darauf entfallenden Bonus gemindert werden.
- Eine Beitragsersatzung liegt vor, wenn sich ein Bonus der GKV auf eine Maßnahme bezieht, die vom Basiskrankenversicherungsschutz umfasst ist (insbesondere gesundheitliche Vorsorge- oder Schutzmaßnahmen, z.B. zur Früherkennung bestimmter Krankheiten), oder wenn der Bonus für aufwandsunabhängiges Verhalten gezahlt wird (z.B. Nichtraucherstatus, gesundes Körpergewicht).
- Bonuszahlungen gehören bis zu 150 € pro versicherte Person zu den Leistungen der GKV. Übersteigen die Bonuszahlungen diesen Betrag, liegt in Höhe des übersteigenden Betrags eine

## GESETZGEBUNG

### Minijob-Grenze soll ab dem 01.10.2022 angepasst werden

Im Koalitionsvertrag von SPD, Grünen und FDP heißt es, dass sich die Minijob-Grenze künftig an einer Wochenarbeitszeit von zehn Stunden zu Mindestlohnbedingungen orientiert. Mit dem Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Erhöhung des Schutzes durch den gesetzlichen Mindestlohn und zu Änderungen im Bereich der geringfügigen Beschäftigung soll dieses Vorhaben umgesetzt werden. Die Verdienstobergrenze für Minijobs soll am 01.10.2022 von 450 € auf **520 € im Monat** steigen. Auch die Midijob-Obergrenze, bei deren Unterschreitung sich der Beitragsanteil am Gesamtsozialversicherungsbeitrag ermäßigt, soll ab dem 01.10.2022 von 1.300 € auf **1.600 €** steigen. Zeitgleich soll der Mindestlohn von derzeit 9,82 € auf **12 € je Stunde** erhöht werden.



## AUSNAHMEN

### Wer kann sich von der Zweitwohnungssteuer befreien lassen?

Viele Berufstätige unterhalten mittlerweile zwei Wohnungen, weil ihre Arbeits- und Wohnorte weit voneinander entfernt liegen. In zahlreichen Kommunen werden sie mit einer **Zweitwohnungssteuer** belastet. Städte und Gemeinden entscheiden eigenverantwortlich, ob sie diese reine Kommunalsteuer erheben. Häufig entschließen sich Groß- und Universitätsstädte sowie touristisch geprägte Gemeinden zu diesem Schritt. Die Steuer muss von selbstnutzenden Eigentümern oder Mietern gezahlt werden, die neben einer Hauptwohnung eine Zweitwohnung unterhalten. Nach dem Melderecht wird die Zweitwohnung häufig mit der Nebenwohnung gleichgesetzt. Da Kommunen lediglich für jeden Erstwohnsitz einen Steuerausgleich vom Bund erhalten, soll die Zweitwohnungssteuer die Bürger auch dazu motivieren, ihren Hauptwohnsitz in die jeweilige Kommune zu verlegen.

Die Höhe der Zweitwohnungssteuer legt jede Gemeinde selbst fest. In der Regel liegt der Steuersatz derzeit **zwischen 8 % und 15 %** der jährlichen Nettokalmiete für Mieter bzw. der ortsüblichen Miete für Eigentümer.

Wer für seine Zweitwohnung zur Kasse gebeten wird, sollte prüfen, ob die Voraussetzungen für eine **Befreiung von der Zweitwohnungssteuer** erfüllt sind. Das kann beispielsweise für Berufspendler gelten, wenn sie eine Zweitwohnung am Arbeitsort unterhalten und verheiratet sind oder sich in einer eingetragenen Lebenspartnerschaft befinden. Auch Personen, die in einer Gemeinschaftsunterkunft wohnen, um beispielsweise einen Bundesfreiwilligen- oder Zivildienst zu leisten, müssen die Zweitwohnungssteuer nicht zahlen. Mobilheime, Wohnmobile,

## Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

eine Steuerermäßigung, die das Finanzamt einem Arzt zu Unrecht „aufgedrängt“ hat, führt dazu, dass die Inanspruchnahme des **ermäßigten Steuersatzes bei einem Praxisverkauf** verbraucht ist. Wie es dazu kommen kann, beleuchten wir anhand einer aktuellen Entscheidung. Darüber hinaus stellen wir Ihnen einen Gesetzentwurf vor, der auch für **Mini- und Midijobs** relevant ist: Die Bundesregierung will die im Koalitionsvertrag vereinbarte Erhöhung des **Mindestlohns** auf 12 € brutto je Zeitstunde umsetzen. Der **Steuertipp** zeigt, dass eine in einem **Ehevertrag** - für einen dort erklärten Verzicht auf Scheidungsfolgen - vereinbarte Leistung keine **freigelegte Zuwendung** ist, wenn die Leistung nur für den Fall der Scheidung vereinbart wird.

## PRAXISVERÄUßERUNG

### Ermäßigter Steuersatz ist auch bei irrtümlicher Gewährung verbraucht

Gewinne aus einer Praxisveräußerung können Sie als außerordentliche Einkünfte mit einem ermäßigten Einkommensteuersatz versteuern. Haben Sie bereits das 55. Lebensjahr vollendet oder sind Sie im sozialversicherungsrechtlichen Sinne dauernd berufsunfähig, können Sie alternativ auf Antrag eine besondere Steuersatzermäßigung in Anspruch nehmen, so dass für die Gewinne nur 56 % des regulären durchschnittlichen Steuersatzes anfallen. Diese Ermäßigung kann allerdings **nur einmal im Leben** beansprucht werden.

In einem vom Bundesfinanzhof (BFH) entschiedenen Streitfall war einem Arzt 2006 die Steuersatzermäßigung auf Nachzahlungen der Kassenärztlichen Vereinigung gewährt worden, obwohl diese **Einkünfte gar nicht begünstigt** waren. Das Finanzamt hatte eine Feststellungsmitteilung für die Gemeinschaftspraxis, in der der Arzt tätig war, falsch ausgewertet. Der Steuersatz wurde reduziert, ohne dass der Arzt dies beantragt hatte. Gleichwohl ließ er den Fehler damals nicht korrigieren. Als der Arzt zehn Jahre später seine Anteile an der Gemeinschaftspraxis verkaufte, wollte er für den dabei entstandenen Veräußerungsgewinn die besondere Steuersatzermäßigung in Anspruch nehmen. Das Finanzamt lehnte dies jedoch ab, weil die Steuersatzermäßigung dem Arzt bereits im Jahr 2006 gewährt worden sei.

Der BFH hat den „Verbrauch“ der Steuersatzermäßigung bestätigt. Eine antragsgebundene Steuervergünstigung sei für die Zukunft auch dann verbraucht, wenn sie **zu Unrecht** und ohne erforderlichen Antrag **gewährt** worden sei. Entscheidend ist laut BFH allein, dass sich die Vergünstigung damals bereits ausgewirkt hatte und nicht mehr rückgängig gemacht werden kann. Etwas anderes kann nach den Grundsätzen von Treu und Glauben nur gelten, wenn die irrtümliche Gewährung angesichts der geringen Höhe der Vergünstigung oder einer fehlenden Erläuterung im Steuerbescheid nicht erkennbar war. Diese Fallkonstellation war hier aber nicht gegeben, da die irrtümlich gewährte Ermäßigung die Steuer 2006 um rund 8.000 € gemindert hatte.

**Hinweis:** Wer die Steuersatzermäßigung in seinem Leben noch in Anspruch nehmen will, ist also gut beraten, wenn er eine irrtümliche Gewährung zeitnah beim Finanzamt anzeigt bzw. Einspruch einlegt, damit der Fehler korrigiert werden kann, so dass die Ermäßigung für spätere Veräußerungsgewinne noch zur Verfügung steht. Wer untätig bleibt, nimmt den Verbrauch der Ermäßigung in Kauf.



**Jürgen Hollstein** Dipl.-Kfm.  
Steuerberater

**Roland Haever** Dipl.-Kfm.  
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

**Fritz Güntzler** Dipl.-Kfm.  
Wirtschaftsprüfer · Steuerberater

**Johann-Karl Vietor** Dipl.-Kfm.  
Steuerberater

**Thorsten Kumpke** 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

Summe der Einkünfte

## VERTRAGSÄRZTE

### Keine Anstellungsgenehmigung für geschäftsführende MVZ-Ärzte

Ein Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ) hat keinen Anspruch darauf, dass der Zulassungsausschuss der Kassenärztlichen Vereinigung die **Anstellung zweier Fachärzte** genehmigt, wenn beide Ärzte

- zugleich Geschäftsführer sowie
- jeweils zur Hälfte am Vermögen und am Gewinn des MVZ beteiligt

sind. Denn dann sind die beiden Ärzte nicht abhängig angestellt, sondern können als Geschäftsführer zu gleichen Teilen ihnen nicht genehme Beschlüsse und Weisungen des MVZ verhindern. So lässt sich ein aktuelles Urteil des Bundessozialgerichts zu einem als GbR geführten MVZ zusammenfassen.

**Hinweis:** Um die Ablehnung einer solchen Anstellungsgenehmigung zu vermeiden, sollte die Geschäftsführung in andere Hände gelegt werden als in die der angestellten Ärzte. So kann das MVZ beispielsweise einen ärztlichen Direktor beschäftigen. Alternativ kann das MVZ die Geschäftsführungsbefugnis der Gesellschafter-Ärzte in bestimmten Bereichen so weit einschränken, dass diese nicht mehr in der Lage sind, sie betreffende Beschlüsse des MVZ abzuwehren oder zu verhindern.

## ENTLASTUNGSASSISTENZ

### Wie lange besteht bei Kindererziehung Anspruch auf Unterstützung?

Ein Entlastungsassistent ist ein Arzt, der über die gleiche Facharztanerkennung wie der beantragende Vertragsarzt verfügt und im Rahmen eines Anstellungsverhältnisses bei diesem tätig wird. Er kann beschäftigt werden, wenn der Vertragsarzt vorübergehend gehindert ist, seinen vertragsärztlichen Pflichten in vollem Umfang nachzukommen. Der Antrag bedarf der Zustimmung der Kassenärztlichen Vereinigung.

Kürzlich hat sich das Bundessozialgericht (BSG) mit der Beschäftigung eines Vertreters oder Entlastungsassistenten auseinandergesetzt und geklärt, wie die Frist von **36 Monaten pro Kind** bei paralleler Erziehung mehrerer Kinder zu berechnen ist. Das BSG hat entschieden, dass ein Vertragsarzt einen Vertreter oder einen Entlastungsassistenten bis zu einer Dauer von 36 Monaten einsetzen darf, wenn er ein Kind erzieht, das das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Ein Anspruch auf Vertretung oder Entlastungsassistenz besteht für jedes Kind für die Dauer von 36 Monaten, wobei Zeiten der gemeinsamen Erziehung von Kindern jedem der Kinder zugerechnet werden und nicht übertragbar sind.

**Hinweis:** Der Grundsatz, dass die Dauer von 36 Monaten pro Kind zu verstehen ist, gilt allerdings mit folgender Einschränkung: Wird ein zweites Kind geboren, bevor eine Entlastungsassistenz für 36 Monate für das erste Kind vollständig in Anspruch genommen worden ist, stehen dem Elternteil zwar erneut 36 Monate für das zweite Kind zu, nicht aber 36 Monate zuzüglich der „unverbrauchten“ Monate für das erste Kind.

## STEUERTIPP

### Bedarfsabfindung löst bei Scheidung keine Schenkungsteuer aus

Viele Ehepaare regeln die Rechtsfolgen ihrer Eheschließung umfassend individuell. Für den Fall der Beendigung ihrer Ehe ist oft eine Zahlung des einen Ehepartners an den anderen in einer bestimmten Höhe vorgesehen, die aber erst zum Zeitpunkt der Ehescheidung zu leisten ist („Bedarfsabfindung“). In solchen Fällen ist nicht von einer der Schenkungsteuer unterliegenden **freigebigen Zuwendung** auszugehen.

Im Streitfall hatte ein Paar anlässlich seiner Heirat einen notariell beurkundeten Ehevertrag geschlossen, der im Rahmen eines Gesamtpakets alle **Scheidungsfolgen** regeln sollte. Darin wurde der Ehefrau für den Fall einer Scheidung ein Zahlungsanspruch eingeräumt, der verschiedene familienrechtliche Ansprüche abgelten sollte. Bei einem Bestand der Ehe von 15 vollen Jahren sollte ein fester Betrag zur Auszahlung kommen, der bei kürzerer Ehe zeitanteilig abgeschmolzen werden sollte. Nach Ablauf des 15-Jahreszeitraums war die Ehe später tatsächlich geschieden worden, so dass die Ehefrau den ungekürzten Abfindungsbetrag erhielt. Das Finanzamt unterwarf die Geldzahlung als freigebige Zuwendung der Schenkungsteuer, wogegen die Ehefrau vor den Bundesfinanzhof (BFH) zog.

Der BFH hat die **Besteuerung** der Bedarfsabfindung **abgelehnt**, weil keine pauschale Abfindung ohne Gegenleistung erbracht worden sei. Mit dem Ehevertrag seien Rechte und Pflichten der Eheleute durch umfangreiche Modifikation denkbarer gesetzlicher familienrechtlicher Ansprüche im Fall der Scheidung pauschal neu austariert worden. Werde ein solcher Vertrag geschlossen, in dem alle Scheidungsfolgen „im Paket“ geregelt seien, dürften hieraus keine Einzelleistungen herausgelöst und der Schenkungsteuer unterworfen werden. Ein solches Vorgehen würde den Umstand unberücksichtigt lassen, dass ein solcher Vertrag einen umfassenden Ausgleich aller Interessengegensätze anstrebe und insofern keine Einzelleistung ohne Gegenleistung beinhalte. Nach Ansicht des BFH hatte der Ehemann keinen „Willen zur Freigebigkeit“, denn sein Bestreben war es, durch die Abfindungszahlung sein eigenes Vermögen vor unwägbareren finanziellen Verpflichtungen zu schützen.

Wir wünschen Ihnen alles Gute, mit den besten Grüßen

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



Erfahrung. Kontinuität. Kompetenz.

4|2022

# Steuerbrief

## Ärzte, Zahnärzte und andere Heilberufler

### Praxisveräußerung

Ermäßigter Steuersatz ist auch bei irrtümlicher Gewährung verbraucht

### Gesetzgebung

Minijob-Grenze soll ab dem 01.10.2022 angepasst werden

### Ausnahmen

Wer kann sich von der Zweitwohnungsteuer befreien lassen?

### Vorsorgeaufwendungen

Wann ist von einer Beitragserstattung auszugehen?

### Mietobjekt

Führen Ausgaben zu Herstellungskosten oder zu Erhaltungsaufwand?

### Vertragsärzte

Keine Anstellungsgenehmigung für geschäftsführende MVZ-Ärzte

### Entlastungsassistenz

Wie lange besteht bei Kindererziehung Anspruch auf Unterstützung?

### Steuertipp

Bedarfsabfindung löst bei Scheidung keine Schenkungsteuer aus

