

Mandanten-Information für das Bau- und Baunebengewerbe

Im April 2023

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

beim **Mietwohnungsneubau** ist (wieder) eine **Sonderabschreibung** von 5 % pro Jahr möglich. Wir stellen Ihnen die modifizierte Regelung vor. Darüber hinaus zeigen wir, warum zum Gewinn eines **Leasingnehmers** nicht nur die Leasingraten, sondern auch die von ihm vertraglich übernommenen **Wartungskosten** gewerbesteuerlich hinzuzurechnen sind. Der **Steuertipp** zeigt, warum sich eine gute **Vorbereitung einer Betriebsprüfung** für Unternehmer auszahlt.

Mietwohnungsneubau

Sonderabschreibung von 5 % pro Jahr wieder eingeführt

Um den Neubau von Mietwohnungen zu fördern, hatte der Gesetzgeber bereits im Jahr 2019 eine Sonderabschreibung von bis zu 5 % pro Jahr eingeführt, die für die ersten vier Jahre ab Fertigstellung neben der regulären Abschreibung beansprucht werden konnte. Diese Förderung galt aber nur, wenn der **Bauantrag** in den Jahren 2019 bis 2021 gestellt bzw. die **Bauanzeige** in diesem Zeitraum getätigt wurde. Mit Beginn des Jahres 2022 war für Neubauprojekte somit keine Sonderabschreibung mehr möglich.

Mit dem **Jahressteuergesetz 2022** hat der Gesetzgeber die Sonderabschreibung in modifizierter Form wieder eingeführt und an die Einhaltung bestimmter Gebäudeeffizienzvorgaben gekoppelt. Die neuen Förderregelungen gelten für Baumaßnahmen, bei denen der Bauantrag in den Jah-

ren 2023 bis 2026 gestellt oder eine Bauanzeige in diesem Zeitraum getätigt wurde. Wie bei der Vorgängerregelung darf in den ersten vier Jahren neben der regulären Abschreibung eine Sonderabschreibung von 5 % pro Jahr abgezogen werden. Die neu errichtete Wohnung muss dafür in einem Gebäude liegen, das die Kriterien für ein „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse/Effizienzgebäude-Stufe 40 erfüllt.

Hinweis: Dies muss durch das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) nachgewiesen werden.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten dürfen zudem **4.800 € pro qm Wohnfläche** nicht übersteigen. Nach der früheren Regelung lag diese Baukostenobergrenze noch bei 3.000 €. Als Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung dürfen maximal 2.500 € pro qm Wohnfläche angesetzt werden (vormals 2.000 €).

In dieser Ausgabe

- | | | |
|-------------------------------------|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Mietwohnungsneubau: Sonderabschreibung von 5 % pro Jahr wieder eingeführt..... | 1 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Sanierung: Vermieter kann Mieterabfindung sofort als Werbungskosten absetzen | 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Abzugsverbot: Kein Vorsteuerabzug bei Ausgaben für bürgerliche Kleidung..... | 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Werbungskosten: Ausgleichszahlungen für Verzicht auf Wohnungsrecht sind sofort abziehbar | 2 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Hinzurechnung: Übernommene Wartungskosten des Leasingnehmers schlagen zu Buche | 3 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Gesetzgebung: Onlineverkäufe und -vermietungen ab 2023 werden dem Fiskus gemeldet..... | 3 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Ergänzungsabgabe: Solidaritätszuschlag als verfassungsgemäß eingestuft..... | 3 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Steuertipp: Eine Betriebsprüfung will gut vorbereitet sein | 4 |

Hinweis: Die Baukostenobergrenze (4.800 €) ist nicht mit der Förderhöchstgrenze (2.500 €) zu verwechseln, denn Erstere entscheidet über das „Ob“ der Förderung, während Letztere nur die Höhe der Abschreibung deckelt.

Sanierung

Vermieter kann Mieterabfindung sofort als Werbungskosten absetzen

Wenn ein Mietobjekt umfassend saniert werden soll, bieten Vermieter ihren Mietern mitunter Abfindungen für die **vorzeitige Kündigung** des Mietvertrags und die Räumung der Wohnung an. Solche Mieterabfindungen sind für den Vermieter zwar kostspielig, die Sanierung eines „entmieteten“ Hauses geht dafür dann aber häufig schneller und unkomplizierter vonstatten. Denn bei den Bauarbeiten muss keine Rücksicht mehr auf die Belange der Mieter genommen werden.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass gezahlte Mieterabfindungen sofort als Werbungskosten abziehbar sind. Im Streitfall hatte eine Vermietungsgesellschaft ein vermietetes Mehrfamilienhaus (Baudenkmal) gekauft und den Mietern vor der Sanierung insgesamt 35.000 € für deren Auszug gezahlt. Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass die Abfindungen zusammen mit den Sanierungskosten zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören. Sie dürften daher nur über die **Gebäudeabschreibung** steuerlich geltend gemacht werden.

Der BFH hat dagegen einen Sofortabzug der Abfindungen bei den Vermietungseinkünften zugelassen. Zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten können nur Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zählen, somit nur **bauliche Maßnahmen** am Gebäude. Das ergibt sich schon aus dem Gesetzeswortlaut („Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen“). Mieterabfindungen gehören nicht zu den baulichen Maßnahmen. Die Entmietung ist kein Teil der Instandsetzung oder Modernisierung der Gebäudesubstanz. Unerheblich war für den BFH, dass zwischen den Abfindungen und der Sanierung ein Veranlassungszusammenhang bestanden hatte.

Abzugsverbot

Kein Vorsteuerabzug bei Ausgaben für bürgerliche Kleidung

Kosten **typischer Berufskleidung** (z.B. Blauänner und Arbeitsschutzanzüge) dürfen als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten abgezogen werden. Das Finanzamt erkennt auch die Ausga-

ben für die Reinigung typischer Berufskleidung (Waschen, Trocknen und Bügeln) an. Abziehbar sind sowohl die Kosten für die Wäscherei als auch das Waschen in Eigenregie.

Aufwendungen für **bürgerliche Kleidung** erkennt das Finanzamt dagegen nicht als Betriebsausgaben oder Werbungskosten an, selbst wenn diese Kleidung ausschließlich bei der Berufsausübung getragen wird. Maßgeblich ist für den Fiskus insoweit, dass derartige Kleidung theoretisch auch privat getragen werden kann. Für den Kostenabzug ist dann keine klare Abgrenzung von der privaten Nutzung möglich. Unerheblich ist für die steuerliche Einordnung, ob der Steuerzahler die Kleidung tatsächlich privat nutzt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte das Abzugsverbot für bürgerliche Kleidung kürzlich erneut bekräftigt. Der Urteilsfall betraf den Abzug von Aufwendungen für schwarze Anzüge, Blusen und Pullover von Trauerrednern als Betriebsausgaben. In einem weiteren Urteil im selben Fall hat der BFH nun bestätigt, dass die Garderobe eines Trauerredners zur bürgerlichen Kleidung zählt. Somit liegen lediglich Aufwendungen für die private Lebensführung vor, für die das Umsatzsteuergesetz den Vorsteuerabzug ausschließt. Dass die Kleidung für die Berufsausübung genutzt werde, führe zu keinem anderen Ergebnis. Aufwendungen für die Lebensführung würden auch dann vom **Vorsteuerabzugsverbot** erfasst, wenn sie zur Förderung des Berufs getragen würden. Ein Vorsteuerabzug sei nur für typische Berufskleidung möglich, die nicht auch zu privaten Anlässen getragen werden könne.

Werbungskosten

Ausgleichszahlungen für Verzicht auf Wohnungsrecht sind sofort abziehbar

Mitunter kann eine Immobilie nicht vermietet werden, weil sie noch durch ein Wohnungsrecht „blockiert“ ist. In einem solchen Fall lassen sich Ausgleichszahlungen an den Wohnungsberechtigten zur Aufgabe seines Rechts als Werbungskosten bei den **Vermietungseinkünften** abziehen. Dies geht aus einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) hervor.

Der Kläger hatte ein Erbbaurecht für eine Doppelhaushälfte geerbt, die mit einem Wohnungsrecht zugunsten eines Dritten belastet war. Dieser Dritte verzichtete gegen Zahlung von 40.000 € auf das Wohnungsrecht und verpflichtete sich, das Gebäude zu räumen. Nachdem das Objekt freigestellt und renoviert worden war, begann der Kläger mit der Vermietung. Die von ihm geleistete Ausgleichszahlung machte er als vorab ent-

standene Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften geltend. Das Finanzamt ordnete die Zahlung jedoch den **Anschaffungskosten** des Gebäudes zu, so dass sie sich nur über die 2%ige Abschreibung steuermindernd auswirkte.

Der BFH hat den sofortigen Werbungskostenabzug dagegen zugelassen. Zwischen der Ausgleichszahlung und den Vermietungseinkünften habe ein hinreichend bestimmter wirtschaftlicher Zusammenhang bestanden. Der Verzicht des Wohnungsberechtigten habe den Kläger in die Lage versetzt, eine unentgeltliche Überlassung (Wohnungsrecht) durch eine **entgeltliche Nutzungsüberlassung** (Vermietung) zu ersetzen.

Hinweis: Auch die bei Löschung des Wohnungsrechts anfallenden Kosten für den Notar (Beurkundungskosten) waren sofort als Werbungskosten abziehbar.

Hinzurechnung

Übernommene Wartungskosten des Leasingnehmers schlagen zu Buche

Wie hoch die **Gewerbesteuer** für ein Unternehmen ausfällt, richtet sich nach dem Gewerbeertrag. Dieser errechnet sich aus dem steuerlichen Gewinn aus Gewerbebetrieb abzüglich bestimmter gewerbesteuerlicher Kürzungen und zuzüglich bestimmter gewerbesteuerlicher Hinzurechnungen. Prozentual hinzuzurechnen sind - unter bestimmten Voraussetzungen - Miet- und Pachtzinsen einschließlich Leasingraten, die ein Unternehmen für die Nutzung beweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens (z.B. Fahrzeuge) zahlt, wobei diese im Eigentum eines anderen stehen.

Hinweis: Diese Hinzurechnungsregel soll die Nutzer fremder Wirtschaftsgüter mit selbstnutzenden Eigentümern vergleichbarer Wirtschaftsgüter gleichstellen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat untersucht, ob auch übernommene Wartungskosten des Leasingnehmers **als Leasingrate hinzuzurechnen** sind. Geklagt hatte eine GmbH, deren Unternehmensgegenstand das Leasing, die Vermietung und der Handel mit Fahrzeugen war. In den Jahren 2011 und 2012 hatte sie als Leasingnehmerin diverse Leasingverträge über Kfz abgeschlossen. Nach den Verträgen war sie auch zur Übernahme von Wartungsgebühren verpflichtet. Das Finanzamt stufte diese Gebühren im Zuge einer Außenprüfung als Teil der Leasingraten ein und rechnete sie daher prozentual dem Gewinn aus Gewerbebetrieb hinzu. Das Unternehmen klagte gegen diese gewerbesteuerrechtliche Hinzurechnung, erhielt jedoch vom BFH eine Absage.

Der BFH hat entschieden, dass der Begriff der Leasingraten **wirtschaftlich** verstanden werden muss. Wartungsgebühren müssen nach dem Zivilrecht grundsätzlich vom Leasinggeber getragen werden, weil er die Leasing Sache während der Mietzeit in einem geeigneten Zustand erhalten muss. Er darf die Kosten aber - wie im Urteilsfall geschehen - auf den Leasingnehmer abwälzen. Anders als die Kläger meinten, beschränkt sich die Höhe der Leasingrate im Ergebnis nicht auf die eigentliche Annuität und die Verwaltungskosten. Auch die Wartungsgebühren werden erfasst, weil sie wirtschaftlich gesehen einen Teil des Entgelts darstellen, das der Leasingnehmer für den Gebrauch entrichtet.

Gesetzgebung

Onlineverkäufe und -vermietungen ab 2023 werden dem Fiskus gemeldet

Betreiber von digitalen Plattformen als Marktplätze sind seit diesem Jahr verpflichtet, die Geschäftsaktivitäten ihrer Nutzer an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden, das die Daten dann an die Finanzämter weiterleitet. Diese Meldepflicht geht auf das **Plattformen-Steuertransparenzgesetz** zurück, mit dem Deutschland eine entsprechende EU-Richtlinie umsetzt. Die erste Übermittlung für den Meldezeitraum 2023 ist im Januar 2024 durchzuführen.

Plattformen wie Airbnb oder eBay müssen dann Dienstleistungs- und Veräußerungsgeschäfte sowie die Vermietung von Immobilien professioneller und privater Anbieter melden. Hierbei gilt jedoch eine **Bagatellgrenze** von 30 Transaktionen pro Plattform und Jahr mit Einnahmen von insgesamt unter 2.000 €. Wer in diesem geringfügigen Rahmen auf Onlineplattformen tätig ist, wird also nicht gemeldet.

Hinweis: Ob Verkaufs- oder Vermietungsaktivitäten auf Onlineplattformen in die Steuerpflicht führen, hängt vom Einzelfall ab. Wir beraten Sie gerne dazu. Ebenso prüfen wir für Sie, ob in der Vergangenheit erzielte Einkünfte nacherklärt werden müssen und möglicherweise eine strafbefreiende Selbstanzeige eingeleitet werden sollte.

Ergänzungsabgabe

Solidaritätszuschlag als verfassungsgemäß eingestuft

Seit 1991 müssen Steuerzahler den Solidaritätszuschlag zahlen. Eingeführt wurde die Ergänzungsabgabe zur Einkommen- und Körperschaft-

steuer unter anderem, um die Kosten der deutschen Einheit zu finanzieren. Eine Ergänzungsabgabe wie der Solidaritätszuschlag muss nicht von vornherein befristet werden. Die Rechtfertigung als Ergänzungsabgabe bestand laut Bundesfinanzhof (BFH) zum Jahresende 2019 fort. In den Jahren 2020 und 2021 war ebenfalls ein **wiedervereinigungsbedingter Finanzbedarf** des Bundes gegeben, unter anderem im Bereich der Rentenversicherung und des Arbeitsmarkts. Mit dem Gesetz zur Rückführung des Solidaritätszuschlags wurde deutlich, dass der Gesetzgeber den Zuschlag nicht unbegrenzt erheben will, sondern nur für eine Übergangszeit.

Der BFH sah auch keinen Verstoß gegen den allgemeinen **Gleichheitsgrundsatz**, da der Zuschritt des Solidaritätszuschlags auf Besserverdiener ab 2021 gerechtfertigt sei. Die Steuer- und Abgabenlast darf (und soll) an die Leistungsfähigkeit des Steuerzahlers anknüpfen und soziale Gesichtspunkte berücksichtigen. Eine Beschränkung auf hohe Einkünfte ist damit gerechtfertigt.

Hinweis: Seit 2021 betrifft der Solidaritätszuschlag nur noch Besserverdienende und ist für 90 % der Lohn- und Einkommensteuerzahler entfallen. Denn der Zuschlag wird erst erhoben, wenn die Einkommensteuer pro Jahr bei mehr als 16.956 € (Ledige) bzw. 33.912 € (Paare bei Zusammenveranlagung) liegt. Im Steuerjahr 2022 fällt der Solidaritätszuschlag erst ab einem zu versteuernden Einkommen von 62.603 € (Ledige) bzw. 125.206 € (Zusammenveranlagte) an.

Steuertipp

Eine Betriebsprüfung will gut vorbereitet sein

Warum ausgerechnet ich? Diese Frage schießt einem Unternehmer wohl als Erstes durch den Kopf, wenn er von einer geplanten Betriebsprüfung des Finanzamts erfährt. Habe ich etwas falsch verbucht? Hat das Finanzamt einen bestimmten Verdacht? Waren meine Steuererklärungen unschlüssig? Ganz gleich, ob der Unternehmer etwas zu verbergen hat oder nicht - die Anordnung einer Betriebsprüfung sorgt für Fragen und erhöhten Blutdruck.

Nach Ergehen der **Prüfungsanordnung** sollten Sie Ihr Hauptaugenmerk darauf richten, die Prüfung gut vorzubereiten. Nur wer den Ablauf, die Spielregeln und die Tücken einer Prüfung kennt, kann unangenehme Überraschungen vermeiden. Die Steuerberaterkammer Stuttgart hat hierfür wichtige Eckpunkte zusammengefasst:

- Eine Betriebsprüfung kann sich auf eine oder mehrere Steuerarten, einen oder mehrere Besteuerungszeiträume oder bestimmte Sachverhalte beziehen. Im Unterschied zu den Überraschungsbesuchen der Lohnsteuer-, Umsatzsteuer- oder Kassen-Nachschau muss eine Betriebsprüfung vom Fiskus schriftlich angekündigt werden. Damit sind Umfang, Dauer und Zeitraum der Prüfung bekannt.
- Wie oft das Finanzamt im Rahmen einer Betriebsprüfung vorbeischauf, hängt vor allem von der Größe des Unternehmens ab. Das Spektrum reicht vom Kleinbetrieb, der statistisch nur sehr selten geprüft wird, bis zu Großbetrieben, die laufend geprüft werden.
- Die Betriebsprüfung beginnt mit der Prüfungsanordnung, in der das Finanzamt schriftlich mitteilt, wer, wann und was geprüft wird. In der Regel rufen Prüfer zuvor bereits an, um einen Termin abzustimmen.
- Vor Prüfungsbeginn sollten Sie Ihre Buchführung mit uns besprechen, so dass sich im Zuge einer Schwachstellenanalyse kritische Punkte, wie etwa ungewöhnliche Entnahme- oder Einlagetatbestände, aufdecken und entschärfen lassen. Während der Prüfung können wir Sie bei der Entwicklung der richtigen Strategie beraten und Lösungsoptionen aufzeigen.
- Die Prüfung findet meist während der üblichen Geschäfts- oder Arbeitszeit in Ihren Geschäftsräumen statt. Dabei unterliegen Sie bestimmten Mitwirkungspflichten. Sie müssen Auskünfte erteilen, Aufzeichnungen, Bücher, Geschäftspapiere und andere Urkunden zur Einsicht und Prüfung vorlegen, Erläuterungen geben, die zum Verständnis der Aufzeichnungen erforderlich sind, und die Finanzbehörde bei Ausübung ihrer Befugnisse unterstützen.
- Die Finanzbehörden haben bei einer Betriebsprüfung in der Regel direkten Zugriff auf Ihre Datenverarbeitungssysteme. Diese Systeme müssen dem Finanzamt alle relevanten Unterlagen digital zur Verfügung stellen.
- Wurden alle Unterlagen und Daten geprüft, endet die Prüfung regelmäßig mit einer Schlussbesprechung und den Prüfungsfeststellungen, die in einem Prüfungsbericht niedergeschrieben werden.

Mit freundlichen Grüßen