

Mandanten-Information für das Bau- und Baunebengewerbe

Im Mai 2021

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

für alle, die betrieblich oder beruflich **Computer samt Software** nutzen, gibt es gute Nachrichten: Jetzt ist eine **Sofortabschreibung** möglich. Wir informieren über die Details. Zudem beleuchten wir, welcher Steuersatz für das **Legen von Hauswasseranschlüssen** gilt. Der **Steuertipp** greift zwei Antworten der des Bundesfinanzministeriums auf **häufig gestellte Fragen** im Zusammenhang mit der **Corona-Krise** heraus.

Nutzungsdauer

Ab 2021 neue Sofortabschreibung für Computer und Software

Seit dem 01.01.2021 sind die Ausgaben für Computer und Software sowie die erforderlichen Peripheriegeräte **im Jahr der Anschaffung** in voller Höhe als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar. Zuvor konnten entsprechende Aufwendungen nur dann sofort abgezogen werden, wenn sie 800 € netto nicht überstiegen. Höhere Aufwendungen konnten nur über drei Jahre im Wege der Abschreibung abgezogen werden. Damit ist jetzt Schluss. Seit Beginn des Jahres sind die Aufwendungen für die Anschaffung von betrieblich oder beruflich genutzten Computern samt Software und erforderlichen Peripheriegeräten im Jahr der Anschaffung in vollem Umfang als Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehbar, und zwar unabhängig von der Höhe der verauslagten Beträge. Dies hat das Bundesfinanzministerium (BMF) geregelt.

Zur **Computerhardware** zählt das BMF neben Desktop-Rechnern auch Desktop-Thin-Clients, Notebooks und Tablets, Work- und Dockingstationen sowie Netzteile. Peripheriegeräte sind unter anderem Tastatur, Maus, Scanner, Drucker, Kamera, Mikrofon, Headset sowie externe Festplatten, USB-Sticks, Beamer, Lautsprecher und Monitore. Zur **Software** zählen die Betriebs- und Anwendersoftware zur Dateneingabe und -verarbeitung, darunter auch ERP-Software, Software für Warenwirtschaftssysteme oder sonstige Anwendungssoftware zur Unternehmensverwaltung oder Prozesssteuerung.

Hinweis: Die neue Sofortabschreibung ist erstmals für Wirtschaftsjahre anwendbar, die nach dem 31.12.2020 enden (bei regulärem Wirtschaftsjahr also erstmals für das Jahr 2021). Die Regelungen zur einjährigen Nutzungsdauer dürfen auch auf Wirtschaftsgüter

In dieser Ausgabe

- ☑ **Nutzungsdauer:** Ab 2021 neue Sofortabschreibung für Computer und Software..... 1
- ☑ **Steuersatz:** Ist das Legen von Hauswasseranschlüssen ermäßigt zu besteuern? 2
- ☑ **Bewertungsabschlag:** „Abbruchbonus“ wird nur bei Abriss von Häusern gewährt..... 2
- ☑ **Abgabefristen:** Wann Steuererklärungen für 2019/2020 einzureichen sind 3
- ☑ **Grunderwerbsteuer:** Keine Steuerbefreiung wegen Treuhänderstellung des Grundstückskäufers..... 3
- ☑ **„Stadtteilzentrum“:** Neues zur Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Grundstücken..... 3
- ☑ **Darlehensforderung:** Folgen eines Vergleichs über eine „Schrottimobilienfinanzierung“ 4
- ☑ **Steuertipp:** Zweifelsfragen im Zusammenhang mit der Corona-Krise geklärt 4

angewandt werden, die vor 2021 angeschafft worden sind und für die bisher eine andere (längere) Nutzungsdauer zugrunde gelegt wurde. Das heißt, dass alle vom BMF genannten Wirtschaftsgüter im Jahr 2021 steuerlich vollständig abgeschrieben werden dürfen. Die Regelungen sind auch auf beruflich oder betrieblich genutzte Wirtschaftsgüter des Privatvermögens anwendbar.

Steuersatz

Ist das Legen von Hauswasseranschlüssen ermäßigt zu besteuern?

Das Legen eines Hauswasseranschlusses gilt auch dann als **Lieferung von Wasser** im Sinne des Umsatzsteuergesetzes, wenn diese Leistung nicht von dem Wasserversorgungsunternehmen erbracht wird, das das Wasser liefert. Das Bundesfinanzministerium hat diese Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) von 2018 nun übernommen und geklärt, welche Leistungen unter „Legen von Hauswasseranschlüssen“ zu verstehen sind.

Demnach fallen darunter alle Leistungen, die der Unternehmer, der den Anschluss verlegt, gegenüber seinem Leistungsempfänger erbringt - inklusive der üblichen Nebenleistungen (z.B. Bodenaushub). Für die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes sei es unerheblich, ob die Hauswasseranschlussleistung und die Wasserbereitstellung durch ein und denselben Unternehmer erfolge. Für die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes sei zudem auf der Seite des Leistungsempfängers eine **Personenidentität** nicht notwendig.

Nach dem Umsatzsteuer-Anwendungserlass liegt beim Legen von Hausanschlüssen durch das Versorgungsunternehmen eine **Bauleistung** vor, wenn es sich um eine eigenständige Leistung handelt. Die Verwaltungsauffassung stimmt in diesem Fall mit der BFH-Rechtsprechung überein und bedarf hier keiner Änderung. Maßgeblich für die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes ist allein, ob die Zahlung ein Entgelt für die Verschaffung der Möglichkeit zum Anschluss an das Versorgungsnetz durch den Wasserversorgungsunternehmer ist. Sofern ein Entgelt für das Legen des Hauswasseranschlusses vorliegt, unterliegt auch die dieser Zahlung zugrundeliegende Leistung dem ermäßigten Steuersatz.

Hinweis: Auch Reparatur-, Wartungs- und ähnliche Leistungen an den Hauswasseranschlüssen durch den Wasserversorger sind ermäßigt zu besteuern.

Diese Grundsätze sind auf alle offenen Fälle anzuwenden. Es wird jedoch nicht bean-

standet, wenn für vor dem 01.01.2021 ausgeführte Leistungen nach den bisherigen Regelungen verfahren wird.

Bewertungsabschlag

„Abbruchbonus“ wird nur bei Abriss von Häusern gewährt

Als Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer dient der vom Finanzamt festgestellte **Einheitswert** des Grundbesitzes. Bei Gebäuden, die auf fremdem Grund und Boden errichtet worden sind, kann nach dem Bewertungsgesetz ein Abschlag vorgenommen werden, sofern vereinbart ist, dass das Gebäude nach Ablauf der Miet- oder Pachtzeit abzureißen ist. Dieser „Abbruchbonus“ bei der Grundsteuer darf aber wiederum nicht beansprucht werden, wenn vorhersehbar ist, dass das Gebäude trotz der Abbruchverpflichtung nicht abgerissen wird.

Nach welchen Kriterien die **Vorhersehbarkeit** zu prüfen ist, hat erneut den Bundesfinanzhof (BFH) beschäftigt. Im Urteilsfall hatten Eheleute eine Parzelle in einer früheren Kleingartenkolonie gepachtet. Ein darauf errichtetes Haus hatten sie der Vorpächterin abgekauft. Der Pachtvertrag regelte, dass das Gebäude bei Beendigung des Pachtverhältnisses auf Verlangen der Verpächter zu entfernen ist. Mit dem Finanzamt stritten sich die Eheleute darüber, ob die Abbruchverpflichtung den Ansatz eines Abschlags rechtfertigt oder vorhersehbar war, dass das Gebäude trotz der Verpflichtung nicht abgerissen wird, so dass die Besteuerung abschlagsfrei erfolgen muss.

Das Finanzgericht (FG) hatte entschieden, dass kein Abschlag zu gewähren sei. Mit dem Abbruch des Hauses sei nicht zu rechnen, da die Verpachtung der Parzellen in der Siedlung zu Wohnzwecken bereits seit 1945 andauere. Der BFH hob das Urteil jedoch auf: Die Feststellungen des FG genügten nicht, um von einem vorhersehbaren Nichtabbruch des Gebäudes auszugehen. Dafür, dass ein Abbruch unterbleiben werde, müsse es **konkrete Anhaltspunkte** geben; eine gewisse Wahrscheinlichkeit hierfür genüge nicht. Die vom FG angeführte langjährige Nutzung der Siedlung zu Wohnzwecken allein sei kein tragfähiger Grund, um von einem Fortbestand des Gebäudes auszugehen.

Im zweiten Rechtsgang wies das FG die Klage erneut ab, da es nach der Vernehmung mehrerer Zeugen der Ansicht war, dass die Verpächter keinen Abbruch verlangen würden. Die Eheleute wandten sich mit ihrer Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision, blieben damit aber ohne Erfolg. Der BFH hat die Beschwerde zurückgewiesen. Bereits geklärt sei, dass eine ver-

tragliche Abbruchverpflichtung nur dann einen „Abbruchbonus“ begründen könne, wenn sie eindeutig und unbedingt sei. Die **Motive der Vertragsparteien** zur Aufnahme einer Abrissklausel könnten Einfluss auf die Vorhersehbarkeit des Nichtabbruchs des Gebäudes haben.

Abgabefristen

Wann Steuererklärungen für 2019/2020 einzureichen sind

Alle Jahre wieder sorgen die nahenden **Abgabefristen für Steuererklärungen** für Betriebsamkeit unter Steuerzahlern und Steuerberatern. Hier die aktuell geltenden Fristen im Überblick:

- **Steuererklärungen 2020:** Für die Steuererklärungen des Jahres 2020 von steuerlich nichtberatenen Steuerzahlern gilt eine Abgabefrist bis zum 02.08.2021. Wer seine Steuererklärung durch einen steuerlichen Berater anfertigen lässt, hat mit deren Abgabe bis zum 28.02.2022 Zeit.
- **Steuererklärungen 2019:** Für Steuererklärungen des Jahres 2019, die von steuerlichen Beratern erstellt werden, wurde die ursprünglich geltende Abgabefrist (01.03.2021) aufgrund der Corona-Pandemie um sechs Monate bis zum 31.08.2021 verlängert. Für steuerlich nichtberatene Steuerzahler wurde die Abgabefrist nicht verlängert, für sie ist die Frist bereits am 31.07.2020 abgelaufen.

Grunderwerbsteuer

Keine Steuerbefreiung wegen Treuhänderstellung des Grundstückskäufers

Kaufverträge oder andere Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung von inländischen Grundstücken begründen, lösen Grunderwerbsteuer aus. Sie beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 % der Gegenleistung (Kaufpreis). Der Bundesfinanzhof (BFH) hat geklärt, ob Treuhandverhältnisse im Zusammenhang mit Grundstücksübertragungen einen Grunderwerbsteuerzugriff abwenden können.

Geklagt hat eine KG, die im Jahr 2018 ein Mehrfamilienhaus erworben hatte. Einen Tag nach dem Kaufvertragsschluss hatten die Vertragsparteien einen Treuhandvertrag abgeschlossen, demzufolge die KG nur als Treuhänderin fungierte. Sie sollte das Grundstück auf Gefahr und für Rechnung der Verkäuferin (der Treugeberin) halten und sanieren. Zudem war sie zur jederzeitigen Rückübertragung verpflichtet. Das Finanzamt setzte Grunderwerbsteuer für das Grundstücksgeschäft fest.

Die KG vertrat dagegen die Auffassung, dass der Vorgang grunderwerbsteuerfrei sei, weil die **wirtschaftliche Zuordnung** des Grundbesitzes bei der Veräußerin als Treugeberin verblieben sei. Letztere habe die vollständige Herrschaftsmacht über das Grundstück behalten. Das Eigentum sei bei der uneigennützigem Treuhänder nur eine „inhaltslose formale Hülle“.

Das Finanzgericht sprach sich gegen eine wirtschaftliche Betrachtungsweise aus und urteilte, dass der Grunderwerbsteuerzugriff rechtmäßig sei. Die Steuer knüpfe an das Zivilrecht an und der Treuhänder werde Eigentümer. Der BFH hat die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision zurückgewiesen. Der Erwerb eines Treuhänders vom Treugeber sei **grunderwerbsteuerpflichtig**. Ersterer erwerbe zivilrechtlich einen Anspruch auf Übereignung des Grundstücks und das Eigentum daran. Hieran könnten weder die schuldrechtlichen Abreden noch ein zeitgleich vereinbarter Anspruch auf Rückübertragung etwas ändern. Eine wirtschaftliche Betrachtungsweise lehnte auch der BFH ab.

„Stadtteilzentrum“

Neues zur Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Grundstücken

Werden Gebäude teilweise umsatzsteuerpflichtig und teilweise umsatzsteuerfrei verwendet und bestehen in der Ausstattung der Räume erhebliche Unterschiede, sind die Vorsteuerbeträge nach dem **Umsatzschlüssel** aufzuteilen. Mit diesem neuen Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) seine Rechtsprechung aus dem Jahr 2016 bestätigt. Im Streitfall hatte die Klägerin in den Jahren 2009 und 2010 einen gemischt genutzten Gebäudekomplex („Stadtteilzentrum“) errichtet. Er besteht aus einem umsatzsteuerpflichtig verpachteten Supermarkt und einer umsatzsteuerfrei verpachteten Seniorenwohnanlage.

Ein Vorsteuerabzug ist bei gemischt genutzten Gebäuden nur zulässig, soweit die bezogenen Eingangsleistungen (z.B. Baumaterial) für steuerpflichtige Ausgangsumsätze verwendet werden. Daher musste die Klägerin die Vorsteuer aufteilen, die auf das Gebäude entfiel. Sie nahm diese Aufteilung zunächst nach dem **Flächenschlüssel** vor, dem Anteil der steuerpflichtig verpachteten (Supermarkt-)Flächen an der Gesamtfläche. Diese Berechnungsweise führte dazu, dass die Klägerin nur knapp ein Drittel der Vorsteuer abziehen konnte. Wegen der erheblichen Ausstattungsunterschiede der verpachteten Flächen begehrt sie daraufhin die Vorsteueraufteilung nach dem **Umsatzschlüssel**, dem Anteil der steuerpflichtigen Umsätze des Gebäudes an den gesamt-

ten Umsätzen. Bei Anwendung des Umsatzschlüssels hätte die Klägerin knapp die Hälfte der Vorsteuer abziehen können.

Finanzamt und Finanzgericht (FG) lehnten diese günstigere Berechnungsweise ab. Der BFH hat jedoch entschieden, dass hier der Umsatzschlüssel anwendbar ist, sofern das Stadtteilzentrum als **einheitliches Gebäude** zu werten ist. Umsatzsteuerpflichtig genutzt werde ein bestimmter Prozentsatz des „Stadtteilzentrums“, was den Rückgriff auf die konkrete Ausstattung eines bestimmten Gebäudeteils ausschließe. Außerdem müsse nicht der Steuerzahler beweisen, dass der Umsatzschlüssel präziser sei als ein Flächenschlüssel - vielmehr dürfe das Finanzamt den Flächenschlüssel nur anwenden, wenn dieser präziser sei. Dass die Klägerin selbst zunächst den Flächenschlüssel angewandt hat, war aus Sicht des BFH ebenfalls unschädlich, da keine Bindung an den vom Steuerzahler gewählten Schlüssel besteht, wenn dieser nicht sachgerecht ist.

Hinweis: Der BFH hat die Sache an das FG zurückverwiesen. Das FG muss noch die Höhe der geltend gemachten Vorsteuerbeträge prüfen und ermitteln, ob ordnungsgemäße Eingangsrechnungen vorlagen.

Darlehensforderung

Folgen eines Vergleichs über eine „Schrottimobilienfinanzierung“

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat sich mit der Frage befasst, welche steuerlichen Folgen ein **Verzicht** der finanzierenden Bank auf Teile einer ausstehenden Darlehensforderung auf Seiten des Eigentümers einer Schrottimobilie auslöst.

Im Streitfall vermietete ein Privatanleger eine Eigentumswohnung, die er 1995 zu einem Kaufpreis von rund 145.000 € erworben und über eine Bank voll fremdfinanziert hatte. Der Verkehrswert lag nach einem späteren Gutachten nur bei 68.100 €. Der Eigentümer verklagte die Bank und machte geltend, dass diese sich die Darlehensansprüche im Wege der **arglistigen Täuschung** im Zusammenhang mit einer „drückervermittelten Schrottimobilienfinanzierung“ verschafft habe. Im Rahmen eines Vergleichs verzichtete die Bank darauf, einen Teil der ausstehenden Darlehensforderung zurückzufordern. Das Finanzamt des Vermieters wollte die erlassene Summe aufteilen: zur einen Hälfte auf Schadenersatz für den überhöhten Kaufpreis (Minderung der Bemessungsgrundlage der Abschreibung) und zur anderen Hälfte auf die Rückzahlung von überhöhten Schuldzinsen (Einnahmen aus Vermietung).

Der BFH hat dem Vermieter Recht gegeben. Die finanzierende Bank hatte erklärt, dass sie einen Teil des ausstehenden Anschaffungsdarlehens eines Vermietungsobjekts nicht mehr zurückfordert. Eine Erstattung von Schuldzinsen und damit ein Rückfluss von Werbungskosten liegt laut BFH nicht vor, wenn - wie hier - nicht festgestellt werden kann, dass die Bank mit dem Verzicht auf die weitere Geltendmachung der Forderung behauptete **Schadenersatzansprüche** des Eigentümers im Wege der Aufrechnung abgegolten hat. Ein solcher Verzicht, den die Bank im Rahmen einer Vergleichsvereinbarung zur einvernehmlichen Beendigung eines Zivilrechtsstreits ausspricht, führt beim Eigentümer auch nicht zu steuerpflichtigen sonstigen Einkünften.

Auch eine Minderung der **Anschaffungskosten** der Wohnung kam für den BFH nicht in Frage. Dass die Bank mit dem Verzicht auf die weitere Geltendmachung von Forderungen Schadenersatz hatte leisten wollen, war nicht feststellbar. Auch bestand kein hinreichender wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen der Verzichtsleistung der Bank und dem Anschaffungsvorgang.

Steuertipp

Zweifelsfragen im Zusammenhang mit der Corona-Krise geklärt

Das Bundesfinanzministerium hat in seinen FAQ „Corona“ (Steuern) Folgendes klargestellt:

- Übernimmt der Arbeitgeber die Kosten von **Covid-19-Tests** (Schnell-, PCR- und Antikörpertest), ist aus Vereinfachungsgründen von einem ganz überwiegend eigenbetrieblichen Interesse des Arbeitgebers auszugehen. Die Kostenübernahme ist kein Arbeitslohn.

Hinweis: Am 13.04.2021 hat das Bundeskabinett beschlossen, dass Unternehmen ab dem 19.04.2021 - auf eigene Kosten - dazu verpflichtet sind, Beschäftigten mindestens einmal pro Woche Corona-Tests anzubieten.

- Stellt der Arbeitgeber seinen Arbeitnehmern die **Schutzmasken** zur beruflichen Nutzung zur Verfügung, ist ebenfalls ein ganz überwiegend eigenbetriebliches Interesse des Arbeitgebers anzunehmen. Dies gilt auch für Zwecke der Umsatzsteuer.

Mit freundlichen Grüßen