

RUNDSCHREIBEN III. Quartal 2019

Mit unserem heutigen Rundschreiben möchten wir Sie über folgende Themen informieren:

1. Ausfall von Gesellschafterdarlehen

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat sich zur geänderten Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) geäußert, nach der der Ausfall von Gesellschafterdarlehen bei GmbH-Gesellschaftern und Aktionären grundsätzlich nicht mehr steuerlich berücksichtigt wird. Das BMF folgt damit der neuen Rechtsprechung, erkennt aber ebenso wie der BFH aus Gründen des Vertrauensschutzes die vormaligen Grundsätze für eine Übergangszeit an.

Hintergrund: Ein GmbH-Gesellschafter, der mit mindestens 1 % und damit wesentlich beteiligt ist und dessen Beteiligung zu seinem Privatvermögen gehört, erzielt bei der Veräußerung oder Aufgabe seiner GmbH-Beteiligung einen Gewinn oder Verlust, der nach dem Teileinkünfteverfahren zu 60 % steuerlich berücksichtigt wird. Hierbei werden zu Gunsten des Gesellschafters auch nachträgliche Anschaffungskosten auf seine Beteiligung berücksichtigt.

Hierzu zählten nach der früheren Rechtsprechung auch der Ausfall von Darlehensforderungen und die Inanspruchnahme aus einer Bürgschaft, die für eine Verbindlichkeit der GmbH bzw. AG übernommen worden war. Diese Rechtsprechung hat der BFH allerdings im Jahr 2017 geändert und erkennt nunmehr nur noch offene und verdeckte Einlagen des GmbH-Gesellschafters als nachträgliche Anschaffungskosten an. Die bisherigen Grundsätze hatten nämlich an das sog. Eigenkapitalersatzrecht angeknüpft, das zivilrechtlich bereits seit dem 1.11.2008 nicht mehr gilt. Allerdings hat der BFH eine Übergangsfrist für solche Darlehensforderungen eingeräumt, die bis zum 27.9.2017 eigenkapitalersetzend geworden sind.

Inhalt des BMF-Schreibens: Das BMF wendet aus Gründen des Vertrauensschutzes die bisherigen Grundsätze auch weiterhin in allen offenen Fällen an, in denen das Darlehen oder die Bürgschaft des GmbH-Gesellschafters **bis einschließlich 27.9.2017** eigenkapitalersetzend geworden ist.

Hinweise: Dem Grunde nach steuerlich absetzbar ist damit der Ausfall eines Darlehens, das bis einschließlich 27.9.2017 als sog. Finanzplandarlehen oder als krisenbestimmt gewährt wurde oder das bis zu diesem Tag trotz Eintritts der Krise stengelassen wurde. Relevant wird dies in Fällen, in denen das Insolvenzverfahren nach dem 1.11.2008 eröffnet worden ist und damit das bisherige Eigenkapitalersatzrecht nicht mehr gilt. Ist das Insolvenzverfahren hingegen vor dem 1.11.2008 eröffnet worden, gilt zivilrechtlich ohnehin noch das Eigenkapitalersatzrecht, so dass der Darlehensausfall bzw. die Inanspruchnahme aus der Bürgschaft ebenfalls steuerlich absetzbar sein dürfte; das BMF nimmt hierzu allerdings nicht ausdrücklich Stellung.

In allen anderen Fällen ist die steuerliche Absetzbarkeit des Darlehensausfalls oder der Bürgschaftsinanspruchnahme grundsätzlich zu verneinen.

Hinweis: Dies betrifft Fälle, in denen das Darlehen erst nach dem 27.9.2017 gewährt wurde oder die Bürgschaft nach dem 27.9.2017 eingegangen wurde oder in denen ein bis zum 27.9.2017 gewährtes Darlehen oder eine bis zum 27.9.2017 übernommene Bürgschaft nicht bis zum 27.9.2017 eigenkapitalersetzend geworden ist.

Steuerlich wirken sich nunmehr nur **noch offene oder verdeckte Einlagen** aus. Dies sind Nachschüsse oder Zahlungen in die Kapitalrücklage, Barzuschüsse oder der Verzicht auf eine werthaltige Forderung.

Hinweis: Der Darlehensausfall wird nur dann berücksichtigt, wenn ein Rangrücktritt vereinbart wird, bei dem eine Tilgung aus freiem Vermögen ausgeschlossen wird. Denn dann wird das Darlehen wie

Eigenkapital und damit wie eine Einlage behandelt. Die Umgliederung einer freien Gewinnrücklage in eine zweckgebundene Rücklage genügt nicht.

2. Erweiterte Gewerbesteuerkürzung bei Grundstücksverwaltung

Einer Gesellschaft, die nur aufgrund ihrer Rechtsform als gewerbesteuerpflichtig behandelt wird und selbst nicht Eigentümerin einer Immobilie ist, steht die sog. erweiterte Kürzung zu, wenn sie an einer grundstücksverwaltenden Personengesellschaft beteiligt ist, die ihrerseits nicht gewerblich geprägt ist. Der Beteiligungsertrag unterliegt dann nicht der Gewerbesteuer.

Hintergrund: Unternehmen, die nur aufgrund ihrer Rechtsform oder ihrer gewerblichen Prägung gewerbesteuerpflichtig sind, tatsächlich aber nur **eigenen Grundbesitz verwalten** und nutzen, können eine sog. erweiterte Gewerbesteuerkürzung beantragen. Der Ertrag aus der Grundstücksverwaltung und -nutzung unterliegt dann nicht der Gewerbesteuer. Relevant ist dies insbesondere für GmbHs und für gewerblich geprägte GmbH & Co. KGs, die Immobilien vermieten.

Sachverhalt: Die Klägerin war eine GmbH & Co. KG, deren Geschäftsführerin die Komplementär-GmbH war; sie galt daher als gewerblich geprägt und unterlag grundsätzlich der Gewerbesteuer. Die Klägerin war mit 2/3 an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) beteiligt, der A-GbR. Die A-GbR war Eigentümerin einer vermieteten Immobilie. Die Klägerin hatte keine eigenen Immobilien, sondern erzielte in den Jahren 2007 bis 2011 nur Einnahmen aus ihrer Beteiligung an der A-GbR sowie in geringem Umfang Zinsen. Sie machte die erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer geltend. Der zuständige Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) rief den Großen Senat des BFH an, da es unter den BFH-Senaten unterschiedliche Entscheidungen und Meinungen zur der Falllösung gibt.

Entscheidung: Der Große Senat entschied zugunsten der Klägerin:

- Grundsätzlich kann die Klägerin die erweiterte Kürzung beantragen, da sie nur aufgrund ihrer gewerblichen Prägung als GmbH & Co. KG mit der Komplementär-GmbH als Geschäftsführerin gewerbesteuerpflichtig ist.
- Zwar verlangt das Gesetz die Verwaltung „eigenen“ Grundbesitzes, während die Klägerin zivilrechtlich keinen eigenen Grundbesitz hatte, den sie verwalten konnte. Denn Eigentümerin der vermieteten Immobilie war schließlich die A-GbR.
- Maßgeblich für die erweiterte Kürzung ist jedoch nicht das Zivilrecht sondern das Steuerrecht. Und steuerrechtlich wird der Klägerin die vermietete Immobilie im Umfang ihrer Beteiligung, d. h. zu 2/3, als eigene Immobilie **zugerechnet**. Da die A-GbR vermögensverwaltend tätig war, also weder gewerblich noch freiberuflich, werden die von ihr gehaltenen Immobilien nach der sog. Bruchteilsbetrachtung jedem einzelnen Gesellschafter anteilig zugerechnet. Damit gehörte steuerlich der Klägerin die vermietete Immobilie zu 2/3, so dass sie eigenen Grundbesitz verwaltete.
- Unschädlich war, dass die Klägerin auch die Geschäftsführung der A-GbR übernommen hatte. Denn zur Verwaltung von Grundbesitz gehört auch die Geschäftsführung.

Hinweise: Unschädlich war ebenfalls, dass die Klägerin neben dem Beteiligungsertrag auch Zinseinkünfte erzielte. Denn der Gesetzgeber sieht Zinserträge ausdrücklich als unschädlich an, wenn sie neben der Verwaltung eigenen Grundbesitzes erwirtschaftet werden.

Die Klägerin muss daher auf den Beteiligungsertrag keine Gewerbesteuer zahlen. Dem Grunde nach gewerbesteuerpflichtig bleiben jedoch die Zinsen, sofern sie nicht unter dem Freibetrag bleiben. Sie stehen der erweiterten Kürzung nicht entgegen, bleiben jedoch aufgrund der gewerblichen Prägung selbst gewerbesteuerpflichtig.

3. Kein Vorsteuerabzug im Umsatzsteuerkarussell

Der Vorsteuerabzug eines Unternehmers setzt u. a. voraus, dass der Rechnungsaussteller und der leistende Empfänger identisch sind. Ist der Rechnungsaussteller nicht der leistende Unternehmer gewesen, weil die Lieferung in einem sog. Umsatzsteuerkarussell stattfand, scheidet der Vorsteuerabzug.

Hintergrund: Von einem Umsatzsteuerkarussell spricht man, wenn mehrere Personen einander in einer Kette (Karussell) Ware liefern, dabei auch die Steuerfreiheit für Lieferungen in andere EU-Staaten aus-

nutzen und einer von ihnen die Umsatzsteuer nicht abführt, während die anderen den Vorsteuerabzug gegenüber dem FA geltend machen.

Sachverhalt: Der Kläger kaufte in den Jahren 2008 und 2009 Computerzubehör und Spielkonsolen und erhielt hierfür Rechnungen von der T-GmbH und der F-KG. Die Angebote hatte die A-AG erstellt. Der Kläger holte die Waren im Lager der A-AG ab, oder aber die A-AG lieferte direkt an die Kunden des Klägers. Der Sitz der T-GmbH und der F-KG, die die Rechnungen erstellt hatten, befand sich in einem Büroservice-Center, in dem die beiden Firmen über Ablagefächer oder Ablagecontainer verfügten. Die Beteiligungen an der T-GmbH und an der F-KG waren von einer Person, die einen gefälschten Ausweis vorgelegt hatte, erworben worden. Das Finanzamt erkannte den Vorsteuerabzug des Klägers nicht an.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die hiergegen gerichtete Klage ab:

- Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist u. a. das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Rechnung. Die Rechnung muss vom leistenden Unternehmer erstellt worden sein, so dass leistender Unternehmer und Rechnungsaussteller identisch sein müssen.
- Wer leistender Unternehmer ist, ergibt sich aus der zivilrechtlichen Vereinbarung. Leistender Unternehmer ist derjenige, der die Leistung im eigenen Namen selbst ausführt oder aber durch einen Beauftragten ausführen lässt.
- Im Streitfall ist die Leistung von der A-AG ausgeführt worden. Denn sie hat entweder die Waren direkt an die Kunden des Klägers gesandt oder dem Kläger in ihrem Lager übergeben. Dabei ist die A-AG nicht als Beauftragte der T-GmbH oder der F-KG aufgetreten. Die Rechnungen sind hingegen von der T-GmbH und der F-KG ausgestellt worden. Damit fehlt es an der Identität zwischen Rechnungsaussteller und leistendem Unternehmer.

Hinweise: Der Vorsteuerabzug des Klägers war auch nicht im Billigkeitswege zu gewähren. Denn dies setzt die Gutgläubigkeit des Klägers voraus und erfordert, dass der Kläger alle Maßnahmen ergriffen hat, um sich von der Richtigkeit der Angaben in der Rechnung zu überzeugen, und dass seine Beteiligung an einer Umsatzsteuerhinterziehung ausgeschlossen ist. Dies war im Streitfall zu verneinen, da der Kläger wusste, dass die Lieferungen von der A-AG ausgeführt worden waren. Der gute Glaube des Klägers an die Rechnungsangaben genügt nicht.

Der BFH ging von einem Umsatzsteuerkarussell aus, bei dem die Rechnungsaussteller, nämlich die T-GmbH und die F-KG, als sog. missing trader, d. h. als Scheinfirmer, zwischengeschaltet worden waren und bei der der Kläger der sog. buffer war, d. h. der Zwischenhändler, der tatsächlich unternehmerisch tätig wurde. Der Kläger als Zwischenhändler trug das Risiko, dass er an einem Umsatzsteuerkarussell teilnahm und damit seinen Vorsteuerabzug verlor.

4. Verluste eines Übungsleiters

Ein nebenberuflich tätiger Übungsleiter, wie z. B. ein Trainer, kann einen Verlust auch dann steuerlich absetzen, wenn seine Einnahmen unterhalb des Freibetrags von 2.400 € liegen. Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung des Verlustes ist eine **Gewinnerzielungsabsicht** des Übungsleiters.

Hintergrund: Nebenberuflich tätige Übungsleiter und Ausbilder erhalten einen sog. Übungsleiterfreibetrag von 2.400 € jährlich. Überschreiten die Einnahmen diesen Freibetrag, dürfen die Ausgaben nur insoweit steuerlich abgezogen werden, als sie den Betrag der steuerfreien Einnahmen übersteigen.

Sachverhalt: Der Kläger war nebenberuflich als Übungsleiter tätig und erzielte hieraus Einnahmen in Höhe von ca. 100 € pro Jahr. Im Zusammenhang mit seiner Übungsleitertätigkeit hatte er Ausgaben in Höhe von rund 600 €. Seinen so entstandenen Verlust von 500 € machte er steuerlich geltend. Das Finanzamt erkannte den Verlust nicht an, weil sowohl die Einnahmen als auch die Ausgaben unter dem Übungsleiterfreibetrag von 2.400 € lagen.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) gab der Klage statt, verwies die Sache aber an das Finanzgericht (FG) zur Prüfung einer Gewinnerzielungsabsicht zurück:

- Der Verlust ist grundsätzlich anzuerkennen, auch wenn die Einnahmen und Ausgaben jeweils unter dem Übungsleiter-Freibetrag von 2.400 € liegen. Zwar enthält das Gesetz eine Beschränkung des Ausgabenabzugs; diese Beschränkung greift jedoch erst dann, wenn die Einnahmen über dem Freibetrag von 2.400 € liegen.

- Dem Gesetz zufolge ist zwar auch dann ein Abzug der Ausgaben ausgeschlossen, soweit diese mit steuerfreien Einnahmen in Zusammenhang stehen. Dies führt jedoch nur zu einer Ausgabenbeschränkung bis zur Höhe der steuerfreien Einnahmen. Darüber hinaus ist ein Ausgabenabzug grundsätzlich möglich. Andernfalls würde der Freibetrag zu steuerlichen Nachteilen führen, wenn der Übungsleiter einen Verlust erleidet.
- Das FG muss nun prüfen, ob der Kläger überhaupt mit Gewinnerzielungsabsicht tätig geworden ist oder ob er den Verlust aus privaten Gründen hingenommen hat. Im Streitjahr waren die Ausgaben in Höhe von 600 € immerhin deutlich höher als die Einnahmen in Höhe von 100 €.

Hinweise: Die Gewinnerzielungsabsicht wird jahresübergreifend geprüft. Es genügt also, wenn der Steuerpflichtige nachweist, dass er über die gesamte Dauer seiner Tätigkeit einen Gewinn erzielen will. Gerade bei Trainern, die häufig nur geringe Einnahmen erhalten, die unterhalb der Fahrt- und Telefonkosten liegen, kann die Gewinnerzielungsabsicht fehlen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die eigenen Kinder in dem Sportverein tätig sind, so dass die Trainertätigkeit privat veranlasst sein kann.

5. Zinsen werden vorläufig festgesetzt

Die Finanzverwaltung ordnet an, dass Zinsfestsetzungen künftig mit einem Vorläufigkeitsvermerk versehen werden. Damit reagiert sie auf die verfassungsrechtlich umstrittene Frage, ob der Zinssatz von 6 % für Nachzahlungszinsen bei Steuernachforderungen überhöht ist. Bei einer Zinsfestsetzung mit einem Vorläufigkeitsvermerk (vorläufigen Zinsfestsetzung) sind Einsprüche gegen die Zinsfestsetzung nicht mehr erforderlich, soweit die Höhe des Zinssatzes angegriffen wird.

Hintergrund: Der gesetzliche Zinssatz im Steuerrecht beträgt 6 % jährlich. Dies betrifft Zinsen für Steuernachzahlungen, für gestundete oder ausgesetzte Beträge und für hinterzogene Steuern. Die Höhe des Zinssatzes ist verfassungsrechtlich umstritten. Der Bundesfinanzhof (BFH) hält den Zinssatz nach einer vorläufigen Prüfung für den Verzinsungszeitraum ab 2012 für verfassungsrechtlich zweifelhaft. Das Bundesfinanzministerium (BMF) gewährt Aussetzung der Vollziehung für Zinsen für Verzinsungszeiträume ab dem 1.4.2012.

Wesentliche Aussagen des BMF: Das BMF ordnet nun an, dass Zinsfestsetzungen grundsätzlich vorläufig festgesetzt werden.

- Der Vorläufigkeitsvermerk gilt für erstmalige Zinsfestsetzungen, aber auch bei der Korrektur einer Zinsfestsetzung.
- Hat der Steuerpflichtige Einspruch gegen eine Zinsfestsetzung eingelegt, die noch nicht mit einem Vorläufigkeitsvermerk versehen war, so ruht das Einspruchsverfahren, bis die anhängigen Verfahren beim Bundesverfassungsgericht und beim BFH entschieden werden.

Hinweis: Befindet sich der Steuerpflichtige schon im Klageverfahren beim Finanzgericht oder beim BFH, darf der Vorläufigkeitsvermerk für die Zinsfestsetzung nur auf Antrag des Steuerpflichtigen vorgenommen werden.

- Ergeht die Zinsfestsetzung vorläufig und wird hiergegen Einspruch eingelegt, so ist der Einspruch als unbegründet zurückzuweisen. Dies gilt allerdings nicht, wenn der Steuerpflichtige neben dem Einspruch auch die Aussetzung der Vollziehung der Zinsfestsetzung beantragt.

Hinweise: Die Vorläufigkeitsfestsetzung bewirkt, dass bei einer für den Steuerzahler positiven Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts die Zinsfestsetzung zugunsten des Steuerzahlers geändert werden kann, ohne dass dieser vorher Einspruch eingelegt haben muss.

Der Vorläufigkeitsvermerk wird auch für Erstattungszinsen gelten. Vor einer künftigen Änderung einer Festsetzung über Erstattungszinsen dürfte der Steuerzahler aber durch eine Regelung zum Vertrauensschutz, die auch für Zinsfestsetzungen gilt, geschützt sein. Allerdings ist zu erwarten, dass der Gesetzgeber jedenfalls für die Zukunft den Zinssatz auch für Erstattungszinsen mindern wird, falls das Bundesverfassungsgericht den aktuellen Zinssatz von 6 % für Nachzahlungszinsen für zu hoch erachten sollte.

6. Kosten für notwendigen Hausrat bei doppelter Haushaltsführung abziehbar

Ein Arbeitnehmer kann im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung die Kosten für die notwendige Einrichtung der Wohnung auch dann absetzen, wenn der gesetzliche Höchstbetrag von 1.000 €/Monat für die Unterkunft ausgeschöpft ist. Der Höchstbetrag gilt nämlich lediglich für die Kosten der Unterkunft, nicht aber für die notwendige Einrichtung der Wohnung.

Hintergrund: Von einer doppelten Haushaltsführung spricht man, wenn der Arbeitnehmer an seinem Lebensmittelpunkt eine Hauptwohnung bewohnt und außerhalb dieses Ortes arbeitet und am Beschäftigungsort eine Zweitwohnung unterhält. Der Arbeitnehmer kann seit dem Veranlagungszeitraum 2014 die Kosten für die Nutzung der Zweitwohnung mit höchstens 1.000 € im Monat absetzen.

Sachverhalt: Der Kläger und seine Ehefrau wohnten in A-Stadt, der Kläger arbeitete seit Mai 2014 in B-Stadt, wo er ab dem 1.6.2014 eine Wohnung anmietete. Er machte insgesamt rund 10.300 € für die Wohnung in B-Stadt geltend; hiervon entfielen ca. 4.000 € auf die Anschaffung von Hausrat, d.h. auf geringwertige Wirtschaftsgüter sowie auf Abschreibungen auf den Hausrat. Das Finanzamt erkannte nur den gesetzlichen Höchstbetrag i.H.v. 1000 €/Monat an.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) dagegen erkannte sämtliche Kosten für die Wohnung an:

- Zu den Werbungskosten einer doppelten Haushaltsführung gehören neben den Aufwendungen für Familienheimfahrten und Verpflegungsmehraufwendungen auch die notwendigen Kosten der Unterkunft, zu denen neben der Miete auch die Kosten für die erforderliche Hauseinrichtung gehören.
- Zwar hat der Gesetzgeber die abziehbaren Kosten für die Nutzung der Unterkunft auf monatlich 1.000 € begrenzt. Unter die Begrenzung fallen jedoch nur die Kosten für den **Gebrauch** der Wohnung, also die Miete sowie die warmen und kalten Betriebskosten einschließlich der Stromkosten. Bei einer Eigentumswohnung am Beschäftigungsort gehören hierzu die Anschaffungs- oder Herstellungskosten sowie die Zinsen für Fremdkapital, soweit sie auf den Zeitraum der Nutzung entfallen. Die Kosten für die notwendige Wohnungseinrichtung sind von der Höchstbetragsbegrenzung nicht umfasst.
- Die **Kosten für die Wohnungseinrichtung** sind Anschaffungskosten für die Einrichtungsgegenstände bzw. Abschreibungen auf die Einrichtung, nicht aber Kosten für die Nutzung der Wohnung. Sie fallen auch nicht monatlich an, sondern i.d.R. geballt bei Bezug der Zweitwohnung am Beschäftigungsort.

Hinweise: Der BFH widerspricht damit der Auffassung der Finanzverwaltung, die den Höchstbetrag von monatlich 1.000 € auch auf die Kosten für die Wohnungseinrichtung anwenden will. Betroffene können sich nun auf die aktuelle BFH-Rechtsprechung berufen.

Mietet der Arbeitnehmer eine möblierte Wohnung an, ist der Mietpreis aufzuteilen in eine Miete für die eigentliche Wohnung und in eine Miete für die Möbel, sofern nicht bereits der Mietvertrag eine Aufteilung enthält; die auf die Möbel entfallende Miete ist unbeschränkt abziehbar.

7. Neue Sonderabschreibung für Neubauten

Der Bundesrat hat am 28.6.2019 dem Gesetz über die neue Sonderabschreibung von 5 % für neue Mietwohnungen überraschend zugestimmt, nachdem die Länderkammer Ende 2018 die Abstimmung über das Gesetz kurzfristig von der Tagesordnung genommen hatte. Das Gesetz kann nun nach dessen Verkündung in Kraft treten.

Mit dem Gesetz wird die Errichtung neuen Wohnraums durch Einführung einer Sonderabschreibung in Höhe von 5 % jährlich für eine Abschreibungsdauer von vier Jahren gefördert. Die Wohnungen müssen der Vermietung dienen, der Bauantrag muss zwischen dem 1.9.2018 bis 31.12.2021 gestellt worden sein, und die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten dürfen max. 3.000 € pro Quadratmeter betragen.

Wesentliche Regelungen des Gesetzes:

1. Voraussetzungen der Sonderabschreibung

Begünstigt ist die Anschaffung oder Herstellung **neuer Wohnungen** in neuen wie auch in bestehenden Gebäuden. Der Bauantrag muss nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellt worden sein.

Hinweis: Wird die Wohnung gekauft, muss sie im selben Jahr fertiggestellt worden sein. Die Sonderabschreibung steht dann dem Käufer zu, nicht aber dem Hersteller.

Die Wohnung muss in Deutschland, der EU oder in anderen Staaten liegen, die sich zur Amtshilfe auf EU-Niveau verpflichtet haben.

Hinweis: Der Gesetzgeber will den Bau günstiger Wohnungen in Deutschland fördern, vor allem in den Ballungsgebieten, fördert aus europarechtlichen Gründen aber auch die Schaffung günstigen Wohnraums z. B. in Portugal oder Griechenland und auch in Staaten außerhalb der EU, mit denen entsprechende Amtshilfeübereinkommen bestehen.

Die Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie in den neun Folgejahren vermietet werden. Eine Mietobergrenze ist nicht vorgesehen.

Hinweis: Ein vorübergehender Leerstand ist unschädlich, wenn die Wohnung zur Vermietung bereitgehalten wird. Eine zeitliche Begrenzung des Leerstands ist nicht festgelegt. Wichtig ist der Wille zur Vermietung, der sich in den nach außen hin erkennbaren Aktivitäten des Vermieters dokumentieren muss. Ferienwohnungen sind nicht begünstigt.

Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen 3.000 € pro Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen, sog. **Baukostenobergrenze**.

Hinweis: Fallen höhere Anschaffungs- oder Herstellungskosten an, führt dies zum **vollständigen Ausschluss** der Förderung. Auch durch nachträgliche Anschaffungs-/Herstellungskosten innerhalb von drei Jahren kann die Obergrenze überschritten werden. Die Sonderabschreibung ist dann rückgängig zu machen (siehe dazu unter 3.).

Die Sonderabschreibung wird darüber hinaus nur gewährt, soweit die Voraussetzungen der sog. europäischen De-minimis-Verordnung eingehalten werden. Unter anderem darf hiernach der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfe in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen 200.000 € nicht übersteigen.

Hinweis: Der Gesetzesbegründung zufolge ist für die Ermittlung des Höchstbetrages nicht die Höhe der Sonderabschreibung selbst und auch nicht der Steuervorteil, der sich aus der Inanspruchnahme jährlich ergibt, entscheidend. Maßgeblich ist der **wirtschaftliche Vorteil**, der durch die vorgezogene höhere Abschreibungsmöglichkeit innerhalb des fünfzigjährigen Referenzzeitraums entsteht.

2. Rechtsfolgen

Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung sowie in den drei Folgejahren können bis zu 5 % als Sonderabschreibung geltend gemacht werden, in vier Jahren also bis zu 20 %.

Hinweis: Die Sonderabschreibung wird zusätzlich zur regulären Abschreibung von jährlich 2 % für Vermieter gewährt, so dass in den ersten vier Jahren insgesamt 28 % der Kosten abgeschrieben werden können. Für Unternehmer beträgt die reguläre Abschreibung jährlich 3,33 % (für vier Jahre: 13,32 %), so dass sich in vier Jahren Abschreibungen von bis zu 33,32 % ergeben.

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung wird auf maximal 2.000 € je qm Wohnfläche begrenzt (**Förderhöchstgrenze**). Liegen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten darunter, sind diese in der tatsächlich angefallenen Höhe der Sonderabschreibung zugrunde zu legen.

Hinweis: Die Toleranzgrenze zwischen der Förderhöchstgrenze und der Baukostenobergrenze (s. o. unter 1.) dient zum einem dem Härteausgleich bei Kostensteigerungen während der Bauphase. Zum anderen sollen regionale Unterschiede in den Baupreisen berücksichtigt werden.

Die Sonderabschreibung wird letztmalig im Veranlagungszeitraum 2026 gewährt.

Hinweis: Dies gilt auch dann, wenn der vierjährige Sonderabschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist. Dem Steuerpflichtigen geht dann die Sonderabschreibung zum Teil verloren. Dies droht z. B., wenn er die Wohnung erst im Zeitraum 2024 bis 2026 anschafft oder herstellt.

3. Die Sonderabschreibung wird rückgängig gemacht,

- wenn die Wohnung innerhalb des Zehnjahreszeitraums (s.o. unter 1.) nicht mehr vermietet wird,
- wenn die Baukostenobergrenze von 3.000 € durch anschaffungsnahe Aufwendungen innerhalb der ersten drei Jahre nach Anschaffung oder Herstellung überschritten wird (s. Hinweis oben unter 1.),
- wenn die Wohnung in den ersten zehn Jahren steuerfrei verkauft wird.

Hinweis: In der Regel wird der Verkauf in den ersten zehn Jahren steuerpflichtig sein, und zwar entweder als gewerbliche Einkünfte (bei Unternehmern bzw. gewerblichen Grundstückshändlern) oder als Spekulationsgewinn. Ein steuerfreier Verkauf ist nur dann denkbar, wenn der Steuerpflichtige ein eigenes Grundstück bebaut hat, das er schon länger in seinem Besitz hatte, und er nicht gewerblich tätig ist.

Der Antrag auf Sonderabschreibung ist im Rahmen der Einkommen- bzw. Körperschaftsteuererklärung zu stellen. Ein sich aus der Inanspruchnahme der Sonderabschreibung ergebender Verlust kann bei den Vorauszahlungen oder im Lohnsteuer-Ermäßigungsverfahren zugunsten des Steuerpflichtigen berücksichtigt werden.

8. Reform der Grundsteuer

Am 21.6.2019 hat die Bundesregierung die Reform der Grundsteuer beschlossen. Die drei Gesetzespakete wurden bereits am 27.6.2019 vom Bundestag in 1. Lesung behandelt. Die 2./3. Lesung sowie die Zustimmung des Bundesrates stehen noch aus.

Hintergrund: Bislang berechnen die Finanzbehörden die Grundsteuer für Häuser und unbebaute Grundstücke anhand von **Einheitswerten**, die in den alten Bundesländern **aus dem Jahr 1964** und in den neuen Bundesländern aus dem **Jahr 1935** stammten. Diese Praxis hat das Bundesverfassungsgericht im April 2018 für **verfassungswidrig** erklärt und eine gesetzliche Neuregelung bis Ende 2019 gefordert. Hauptkritikpunkt war, dass die zugrunde gelegten Werte die tatsächliche Wertentwicklung nicht mehr in ausreichendem Maße widerspiegeln.

Nun hat die Bundesregierung drei miteinander verbundenen Gesetzentwürfe beschlossen:

- Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts
- Gesetz zur Änderung des Grundsteuergesetzes zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken für die Bebauung
- Gesetz zur Änderung des Grundgesetzes

Das Wesentliche in Kürze:

Oberstes Ziel der Neuregelungen ist es, das Grundsteuer- und Bewertungsrecht verfassungskonform auszugestalten. Denn die Grundsteuer soll als Einnahmequelle der Kommunen erhalten bleiben.

Die Ermittlung der jeweiligen Grundsteuerhöhe soll in ihrer Grundstruktur erhalten bleiben. Die Grundsteuer soll sich wie bisher in **drei Schritten** berechnen: Zunächst wird der inländische Grundbesitz (land- und forstwirtschaftliches Vermögen und Grundvermögen) mit dem Grundsteuerwert bewertet. Die Grundsteuerwerte werden anschließend mit einem einheitlichen Faktor, der sogenannten Steuermesszahl, und sodann mit dem sogenannten Hebesatz multipliziert.

Während die Steuermesszahl bundesgesetzlich und bundeseinheitlich festgelegt ist, wird der Hebesatz – und damit letztlich die absolute Grundsteuerhöhe – von den Gemeinden selbständig bestimmt. Die Steuermesszahlen sollen so abgesenkt werden, dass die Reform insgesamt aufkommensneutral ausfällt.

Darüber hinaus sollen die Gemeinden die Möglichkeit erhalten, für unbebaute, baureife Grundstücke einen erhöhten Hebesatz festzulegen. Diese sogenannte **Grundsteuer C** soll dabei helfen, Wohnraumbedarf künftig schneller zu decken.

Um die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz des Bundes für das Grundsteuer- und Bewertungsrecht abzusichern, soll schließlich noch das Grundgesetz geändert werden.

Hinweise: Die Bewertung der Grundstücke nach neuem Recht soll erstmals zum 1.1.2022 erfolgen. Bis zum 31.12.2024 haben die Länder die Möglichkeit, vom Bundesrecht abweichende Regelungen vorzubereiten (sog. **Öffnungsklausel**).

Die neuen Regelungen zur Grundsteuer – entweder bundesgesetzlich oder landesgesetzlich – sollen dann **ab 1.1.2025** gelten. Bis dahin soll das bisherige Recht weiter gelten. Wird bis Ende des Jahres keine Neuregelung verabschiedet, fällt die Grundsteuer ersatzlos weg. Über den Fortgang des Gesetzgebungsverfahrens halten wir Sie an dieser Stelle auf dem Laufenden.

Braunschweig, den 02. September 2019

Christina Dietze
Bernd Wrede
Till-N. Hupe