

Beilage

zum Mandanten-Rundschreiben 5/2014

Aktuelle steuerliche Fragen rund um Immobilien

1. Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen und haushaltsnahe Dienstleistungen
2. Schuldzinsen nach Veräußerung einer Immobilie
3. Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilienverkauf keine Werbungskosten
4. Grenzen der Anerkennung von Mietverträgen unter nahen Angehörigen
5. Umsatzsteuerliche Vermietung und Verpachtung

Immobilien werfen verschiedene steuerliche Fragen auf. Aktuell sind in diesem Bereich wichtige Entwicklungen in der Rechtsprechung zu verzeichnen, die in dieser Beilage dargestellt werden.

1 Steuerermäßigung für Handwerkerleistungen und haushaltsnahe Dienstleistungen

Der Bundesfinanzhof ist der restriktiven Auslegung der Finanzverwaltung hinsichtlich der Abgrenzung von haushaltsnahen Dienstleistungen entgegen getreten. Mit Urteil vom 20.3.2014 (Aktenzeichen VI R 55/12) hat das Gericht entschieden, dass auch die Inanspruchnahme von Diensten, die **jenseits der Grundstücksgrenze** auf fremdem, beispielsweise öffentlichem Grund geleistet werden, als haushaltsnahe Dienstleistung begünstigt sein kann. Im Urteilsfall ging es um die Kosten der Schneeräumung auf dem öffentlichen Gehweg entlang der Grundstücksgrenze.

Einschränkend hat der Bundesfinanzhof festgestellt, dass es sich dabei allerdings um Tätigkeiten handeln muss, die ansonsten üblicherweise von Familienmitgliedern erbracht und in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang zum Haushalt durchgeführt werden und dem Haushalt dienen. Hiervon ist insbesondere auszugehen, wenn der Stpfl. als Eigentümer oder Mieter zur Reinigung und Schneeräumung von öffentlichen Straßen und (Geh-)Wegen verpflichtet ist.

Hinweis:

Die Finanzverwaltung schließt bislang Leistungen außerhalb des Grundstücks von der Steuerermäßigung grundsätzlich aus. Diese restriktive Haltung ist nun nicht mehr haltbar. Eine Reaktion der Finanzverwaltung auf dieses Urteil ist allerdings noch nicht erfolgt.

Die Grundsätze dieses Urteils dürften auch auf vergleichbare Fälle übertragbar sein, wie Kosten für einen Wachdienst, Arbeitskosten für die Erstellung einer Stützmauer oder einer Umzäunung, Kosten der Straßenreinigung, Pflege von Außenanlagen, Lohnkosten für die Erstellung des Hausanschlusses, Gartenpflegearbeiten, Reinigung der Abflussrohre usw.

2 Schuldzinsen nach Veräußerung einer Immobilie

a) Grundsätzliche Möglichkeit des Abzugs nachträglicher Schuldzinsen

Wird zur Finanzierung eines Vermietungsobjekts ein Darlehen aufgenommen, so sind die anfallenden Darlehenszinsen als Werbungskosten bei der Ermittlung der Einkünfte aus dem Vermietungsobjekt steuermindernd anzusetzen. Strittig war in der Vergangenheit, wie mit Schuldzinsen zu verfahren ist, die nach Veräußerung des Vermietungsobjekts anfallen (sog. nachträgliche Schuldzinsen), weil der Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die bestehenden Verbindlichkeiten zu tilgen. Bereits mit Urteil vom 20.6.2012 (Aktenzeichen IX R 67/10) hatte der Bundesfinanzhof einen Fall entschieden, in dem solche nachträglichen Schuldzinsen bei einem Objekt angefallen waren, welches innerhalb der zehnjährigen „Spekulationsfrist“ für private

Veräußerungsgeschäfte i.S.d. § 23 Einkommensteuergesetz veräußert wurde. Für diese Fallgestaltung hatte das Gericht den Abzug nachträglicher Schuldzinsen anerkannt. Nun hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 8.4.2014 (Aktenzeichen IX R 45/13) den Abzug auch für den Fall anerkannt, dass die Veräußerung außerhalb der Zehnjahresfrist erfolgt und damit die Veräußerung selbst nicht der Besteuerung unterliegt.

Im Urteilsfall war der Stpfl. an einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) beteiligt, die im Jahr 1996 ein Mehrfamilienhaus errichtete, welches nach Fertigstellung der Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung diente. Die GbR veräußerte das Mehrfamilienhaus im Jahr 2007 – nach Ablauf der Veräußerungsfrist des § 23 Einkommensteuergesetz. Der Erlös aus der nicht steuerbaren Veräußerung der Immobilie reichte nicht aus, um die im Zuge der Herstellung des Objekts aufgenommenen Darlehensverbindlichkeiten vollständig auszugleichen. Das verbliebene Restdarlehen wurde daher anteilig durch den Kläger getilgt. Hierfür musste er ein neues (Umschuldungs-)Darlehen aufnehmen; die auf dieses Darlehen gezahlten Schuldzinsen machte der Kläger im Rahmen seiner Einkommensteuererklärungen für die Streitjahre 2009 und 2010 als (nachträgliche) Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Das Finanzamt berücksichtigte die geltend gemachten Schuldzinsen nicht. Der Bundesfinanzhof bejahte dagegen im Grundsatz den Werbungskostenabzug. Im konkreten Fall ist nun abschließend noch festzustellen, ob der erzielte Veräußerungserlös tatsächlich nicht ausreichte, um die bestehenden Restschulden zu tilgen.

Nach Auffassung des Gerichts entfällt der einmal begründete wirtschaftliche Veranlassungszusammenhang eines Darlehens mit Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht mit der Veräußerung der mit den Darlehensmitteln angeschafften Immobilie. Voraussetzung für den Abzug als Werbungskosten ist, dass der Stpfl. den aus der Veräußerung der bislang vermieteten Immobilie erzielten Erlös – soweit nicht Tilgungshindernisse entgegenstehen – stets und in vollem Umfang zur Ablösung des Anschaffungsdarlehens verwendet. Auch auf Refinanzierungs- oder Umschuldungsdarlehen gezahlte Schuldzinsen erkennt das Gericht grundsätzlich an, soweit die Valuta des Umschuldungsdarlehens nicht über den abzulösenden Restdarlehensbetrag hinausgeht und die Umschuldung sich im Rahmen einer marktüblichen Finanzierung bewegt. Für das Vorliegen einer Marktüblichkeit ist regelmäßig auch eine vertraglich fixierte Tilgungsvereinbarung erforderlich.

Handlungsempfehlung:

Im Einzelfall ist also sorgfältig zu dokumentieren, in welchem Umfang oder aus welchen Gründen eine Tilgung bestehender Restverbindlichkeiten aus dem Veräußerungserlös nicht möglich ist.

Soweit steuerliche Veranlagungen offen sind, kann ein Werbungskostenabzug derartiger Schuldzinsen auch für die Vergangenheit noch begehrt werden.

b) Kein Abzug nachträglicher Schuldzinsen, wenn Einkünfteerzielungsabsicht fehlt

Dass nachträgliche Schuldzinsen grundsätzlich abzugsfähig sind, soweit diese anfallen, weil der Veräußerungserlös nicht ausreicht, um die bestehenden Verbindlichkeiten zu tilgen, hat der Bundesfinanzhof – wie vorgehend bereits ausgeführt – nun also klargestellt. Das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 21.1.2014 (Aktenzeichen IX R 37/12) zeigt aber die Grenzen dieses Grundsatzes auf. Das Gericht entschied, dass ein fortdauernder Veranlassungszusammenhang von sog. „nachträglichen Schuldzinsen“ mit früheren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht anzunehmen sei, wenn der Stpfl. zwar ursprünglich mit Einkünfteerzielungsabsicht gehandelt hat, seine Absicht zu einer (weiteren) Einkünfteerzielung jedoch bereits vor der Veräußerung des Immobilienobjekts aus anderen Gründen weggefallen ist.

Im Urteilsfall erwarb der Stpfl. 1999 ein u.a. mit einer Gaststätte und mit sieben Ferienwohnungen bebautes Grundstück, aus dem er in den Streitjahren 2003 bis 2006 (negative) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielte. Wegen mangelnder

Rentabilität des Gesamtobjekts versuchte der Kläger parallel zu seinen Vermietungsbemühungen ab Mai 2003, das Objekt zu veräußern, was letztlich 2008 gelang. Das Finanzamt ging davon aus, dass der Kläger seine Einkünfteerzielungsabsicht mit Blick auf die seit 2003 unternommenen Verkaufsbemühungen aufgegeben habe. Es berücksichtigte dementsprechend die vom Kläger in den Streitjahren ermittelten Einkünfte aus der Immobilie nicht.

Der Bundesfinanzhof konnte letztlich auf Grundlage der Sachverhaltsermittlungen des Finanzgerichts nicht entscheiden, zu welchem Zeitpunkt die Einkünfteerzielungsabsicht aufgegeben wurde. Dies war unklar, weil auch nach Beginn der Veräußerungsbemühungen im März 2003 noch einzelne Wohnungen bzw. Gebäudeteile vermietet gewesen sind. Insofern betont der Bundesfinanzhof, dass die Frage der Einkünfteerzielung objektbezogen auf das einzelne Vermietungsobjekt zu beziehen ist und nicht etwa auf die Gesamtimmobilie. Im vorliegenden Fall ging es u.a. um Ferienwohnungen, die vom Eigentümer in Eigenregie vermietet und im Übrigen nicht selbst genutzt wurden. Bzgl. solcher Ferienwohnungen kommen Leerstandszeiten, in denen die Wohnung zur Vermietung bereitgehalten wird, regelmäßig vor. Dies spricht nach Ansicht des Gerichts noch nicht gegen eine fehlende Einkünfteerzielungsabsicht.

Hinweis:

Gerade in den Fällen, in denen alternativ zu einer Vermietung auch eine Veräußerung des Objekts in Erwägung gezogen wird, sollte sehr sorgfältig dokumentiert werden, bis zu welchem Zeitpunkt eine Vermietung tatsächlich erfolgte bzw. ernsthafte Vermietungsbemühungen bestanden. Liegt bei Verkauf der Immobilie schon keine Einkünfteerzielungsabsicht mehr vor, so können nachträgliche Schuldzinsen im Zusammenhang mit der Immobilie nicht mehr als nachträgliche Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden.

3 Vorfälligkeitsentschädigung bei Immobilienverkauf keine Werbungskosten

Mit Urteil vom 11.2.2014 (Aktenzeichen IX R 42/13) hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass eine Vorfälligkeitsentschädigung grundsätzlich nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abziehbar ist. Im Urteilsfall veräußerte die Stpfl. ein von ihr im Jahre 1999 erworbenes und seitdem vermietetes Immobilienobjekt im Jahr 2010. Im Veräußerungsvertrag hatte sich die Stpfl. zur lastenfreien Übertragung des Grundstücks verpflichtet. Im Zuge der Ablösung einer Restschuld aus den zur Finanzierung der Anschaffungskosten des Objekts aufgenommenen Darlehen hatte die Stpfl. Vorfälligkeitsentschädigungen zu leisten, die diese im Rahmen ihrer Einkommensteuererklärung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machte. Das Finanzamt berücksichtigte die Vorfälligkeitsentschädigungen nicht. Dies bestätigte nun auch der Bundesfinanzhof.

Festzustellen ist zunächst, dass Schuldzinsen, die mit Einkünften in einem wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, zu den Werbungskosten zählen. Der Begriff der Schuldzinsen umfasst auch eine zur vorzeitigen Ablösung eines Darlehens gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung, denn diese ist Nutzungsentgelt für das auf die verkürzte Laufzeit in Anspruch genommene Fremdkapital. Im Streitfall konnte die Stpfl. die geleisteten Vorfälligkeitsentschädigungen gleichwohl nicht bei ihren Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen; es fehlte nach Ansicht des Gerichts insoweit an einem wirtschaftlichen Zusammenhang (sog. Veranlassungszusammenhang) mit steuerbaren Einkünften. Zwar beruhe eine Vorfälligkeitsentschädigung auf dem ursprünglichen Darlehen, das mit Blick auf die Finanzierung der Anschaffungskosten einer fremdvermieteten Immobilie aufgenommen wurde. Jedoch sei das für die Annahme eines Veranlassungszusammenhangs maßgebliche „auslösende Moment“ nicht der seinerzeitige Abschluss des Darlehensvertrags, sondern gerade dessen vorzeitige Ablösung. Diese mit der Darlehensgläubigerin vereinbarte Vertragsanpassung habe die Stpfl. aber nur vorgenommen, weil sie sich zur lastenfreien Veräußerung des Grundstücks verpflichtet hatte. Ein wirtschaftlicher Zusammenhang der Vorfälligkeitsentschädigung und der

vormaligen Vermietung der Immobilie wird durch die Veräußerung überlagert bzw. ersetzt von einem neuen, durch die Veräußerung ausgelösten Veranlassungszusammenhang.

Hinweis:

Das Gericht betont, dass auch die aktuelle Rechtsprechung zum Abzug nachträglicher Schuldzinsen (Urteile des Bundesfinanzhofs vom 20.6.2012, Aktenzeichen IX R 67/10, und vom 8.4.2014, Aktenzeichen IX R 45/13) keine andere Beurteilung zulasse, denn der Stpfl. habe die im Veräußerungszeitpunkt noch bestehenden Darlehensverbindlichkeiten vollständig durch den aus der Veräußerung der Immobilie erzielten Erlös tilgen können. Es weist jedoch darauf hin, dass die Vorfälligkeitsentschädigung als Veräußerungskosten in die Ermittlung des Veräußerungsgewinns bzw. -verlusts einbezogen werden kann, sofern die Veräußerung innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb erfolgt und somit ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vorliegt.

4 Grenzen der Anerkennung von Mietverträgen unter nahen Angehörigen

a) Anerkennung setzt Einkünfteerzielungsabsicht voraus

Im Grundsatz werden Mietverträge unter nahen Angehörigen auch steuerlich anerkannt. Allerdings müssen die Gestaltung und die tatsächliche Durchführung denen zwischen Fremden Üblichen entsprechen. Dies hat nun der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 9.10.2013 (Aktenzeichen IX R 2/13) nochmals betont. Der Urteilsfall war besonders gelagert. Doch sind folgende Aspekte der Urteilsbegründung von allgemeiner Bedeutung:

- Der Bundesfinanzhof stellt heraus, dass bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich davon auszugehen ist, dass diese Tätigkeit mit dem Ziel der Erreichung eines Totalüberschusses (Gewinnerzielungsabsicht) betrieben wird. Somit sind auch langfristige Werbungskostenüberschüsse („Verluste“) steuerlich anzuerkennen. Diese Grundsätze gelten jedoch nur für die Vermietung von Wohnungen. Bei Gewerbeimmobilien muss im Einzelfall festgestellt werden, ob der Stpfl. beabsichtigt (hat), auf die voraussichtliche Dauer der Nutzung einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen.
- Die Einkünfteerzielungsabsicht ist für jede vermietete Immobilie gesondert, d.h. objektbezogen, zu prüfen. Sie ist nur dann auf das gesamte Grundstück zu beziehen, wenn sich auch die Vermietungstätigkeit einheitlich auf das gesamte Grundstück richtet. Wird nur ein auf einem Grundstück gelegenes Gebäude oder ein Gebäudeteil vermietet oder verpachtet, bezieht sich die Einkünfteerzielungsabsicht nur hierauf. Gleiches gilt für unterschiedlich vermietete Objekte auf einem Grundstück (z.B. Mietwohnung, Gewerbeimmobilien). Maßgeblich ist also das einzelne Mietverhältnis.
- Mietverträge unter nahen Angehörigen sind dann steuerlich nicht anzuerkennen, wenn ein Gestaltungsmissbrauch vorliegt. Ein Gestaltungsmissbrauch ist gegeben, wenn eine rechtliche Gestaltung gewählt wird, die gemessen an dem erstrebten Ziel unangemessen ist, der Steuerminderung dienen soll und durch wirtschaftliche oder sonst beachtliche nichtsteuerliche Gründe nicht zu rechtfertigen ist. Mietrechtliche Gestaltungen sind insbesondere dann unangemessen, wenn derjenige, der einen Gebäudeteil für eigene Zwecke benötigt, einem anderen daran die wirtschaftliche Verfügungsmacht einräumt, um ihn anschließend von diesem wieder zurückzumieten.

Handlungsempfehlung:

Gerade bei Mietverhältnissen unter nahen Angehörigen ist also sehr sorgfältig darauf zu achten, dass die gewählte Gestaltung fremdüblich ist und eine Einkünfteerzielungsabsicht begründet werden kann.

b) Anforderungen an einen Mietvertrag unter Angehörigen

Mietverträge unter Angehörigen werden grundsätzlich nur dann anerkannt, wenn diese einem Fremdvergleich standhalten. Was hierfür Voraussetzung ist, ist in der Praxis oftmals zwischen Stpfl. und Finanzverwaltung strittig. Insoweit sind die Ausführungen

des Finanzgerichts Hamburg in dem Urteil vom 17.12.2013 (Aktenzeichen 6 K 147/12) hilfreich. Das Finanzgericht stellt Folgendes fest:

- Ein Mietvertrag zwischen einem Stpfl. und seinen Eltern ist dann anzuerkennen, wenn die Hauptpflichten klar und eindeutig vereinbart sowie entsprechend dem Vereinbarten durchgeführt worden sind. Die Nichtdurchführung der Nebenkostenabrechnung hat in diesem Zusammenhang kein ausschlaggebendes Gewicht.
- Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung ist grundsätzlich von dem Vorliegen einer Einkünfteerzielungsabsicht auszugehen, solange der Mietzins nicht weniger als 66 % (bis 2012 lag diese gesetzliche Quote noch bei 75 %) der ortsüblichen Marktmiete beträgt. Maßgeblich für die Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete sind die objektiven Umstände, insbesondere die tatsächliche Größe und nicht die im Mietvertrag angegebene Größe des Mietobjekts. Die ortsübliche Miete ist die am Wohnungsmarkt für nach Lage, Art und Ausstattung vergleichbare Objekte erzielbare Miete. Zur Ermittlung der erzielbaren Miete kann auf einen Mietspiegel oder ein Sachverständigengutachten zurückgegriffen werden.

Handlungsempfehlung:

In der Praxis sollte darauf geachtet werden, dass die Abwicklung des Angehörigenmietvertrags möglichst wie unter fremden Dritten erfolgt.

5 Umsatzsteuerliche Vermietung und Verpachtung

a) Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Immobilien

Die Vermietung und Verpachtung von Immobilien ist im Grundsatz umsatzsteuerfrei. Dies bedeutet aber auch, dass aus Eingangsleistungen hinsichtlich des Gebäudes sowohl bei der Errichtung als auch bei laufenden Kosten ein Vorsteuerabzug nicht möglich ist. Der Vermieter kann jedoch zur Umsatzsteuer optieren, wenn der Mieter bzw. Pächter seinerseits das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen. Somit kann zumeist insbesondere bei gewerblichen Einheiten für die Umsatzsteuer optiert werden, so dass insoweit für den Hauseigentümer auch der Vorsteuerabzug aus Eingangsleistungen möglich ist.

Wird eine Immobilie nur teilweise für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen, so ist für diesen Teilbereich eine Option möglich. Als Beispiel kann eine Immobilie angeführt werden, deren Erdgeschoss als Einzelhandelsgeschäft genutzt wird und deren erstes und zweites Obergeschoss Wohnzwecken dienen. Eine Option zur Umsatzbesteuerung ist nur für das Erdgeschoss möglich.

In diesen Fällen ist hinsichtlich der Vorsteuerbeträge zu unterscheiden:

- Vorsteuern, die direkt dem Erdgeschoss zugeordnet werden können, sind abzugsfähig. Dies kann bspw. die Vorsteuer aus dem Strombezug oder auch aus einer Reparaturrechnung für das Erdgeschoss sein.
- Vorsteuern für die Gesamtimmobilie, so z.B. die Reparatur des Dachs oder das Streichen der Fassade, müssen aufgeteilt werden und sind dann nur insoweit abzugsfähig, als diese auf das Erdgeschoss entfallen.

Im zweitgenannten Fall ist ein Aufteilungsschlüssel zu bestimmen. Klarheit hat hinsichtlich der Bestimmung eines solchen Aufteilungsschlüssels nun das Urteil des Bundesfinanzhofs vom 7.5.2014 (Aktenzeichen V R 1/10) gebracht. Danach gilt:

- Bei der Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes richtet sich die Vorsteueraufteilung im Regelfall nach dem objektbezogenen Flächenschlüssel.
- Vorsteuerbeträge sind aber dann nach dem (objektbezogenen) Umsatzschlüssel aufzuteilen, wenn erhebliche Unterschiede in der Ausstattung der verschiedenen Zwecken dienenden Räume bestehen.

Hinweis:

Im Regelfall erfolgt also eine Aufteilung der Vorsteuern nach den Nutzflächen. Die Vorsteuerbeträge sind aber nicht nach dem Verhältnis der Flächen sondern dem der Umsätze aufteilbar, wenn die Ausstattung der Räumlichkeiten, die verschiedenen Zwecken dienen, z.B. wegen der Höhe der Räume, der Dicke der Wände und Decken oder in Bezug auf die Innenausstattung, erhebliche Unterschiede aufweist.

Handlungsempfehlung:

Soll vom Flächenschlüssel abgewichen werden, was vielfach auf Grund der höheren Mieten im gewerblichen Bereich vorteilhaft ist, so muss sorgfältig begründet und dokumentiert werden, welche Gründe für den Umsatzschlüssel sprechen.

b) Option zur Umsatzsteuer bei Grundstücksverkauf

Grundstücksverkäufe sind grundsätzlich umsatzsteuerfrei. Ein solcher Umsatz kann als steuerpflichtig behandelt werden, wenn der Umsatz an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen ausgeführt wird. Gesetzlich vorgegeben ist, dass der Verzicht auf die Steuerbefreiung bei einem Grundstücksumsatz nur in dem notariell zu beurkundenden Kaufvertrag erklärt werden kann.

Bislang nicht abschließend geklärt ist, bis zu welchem Zeitpunkt eine solche Optionsausübung erfolgen kann. Das Finanzgericht Niedersachsen hat in dem Urteil vom 22.8.2013 (Aktenzeichen 16 K 286/12) entschieden, dass gesetzlich keine zeitliche Vorgabe besteht, innerhalb derer die Optionsausübung stattfinden muss. Nach Auffassung des Gerichts kann die Vorschrift nicht dahingehend ausgelegt werden, dass nur in dem ersten notariellen Vertrag abschließend eine Vereinbarung über eine Option getroffen werden kann, die danach keiner Ergänzung mehr zugänglich wäre.

Hinweis:

Gegen dieses Urteil ist nun die Revision beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen XI R 40/13 anhängig, so dass diese Frage noch nicht endgültig entschieden ist. Wegen der materiell hohen Bedeutung sollte vor Abschluss des notariellen Kaufvertrags dringend steuerlicher Rat eingeholt werden, damit sorgfältig geprüft wird, ob eine Option zur Umsatzsteuer sinnvoll ist oder nicht.