



MOHRHENN

Joachim Mohrhenn | Steuerberater

Aktuelle Informationen zum Thema Steuern

Das Aktuelle aus Steuern und Wirtschaft

Nr. 4/19

GmbH und ihre Gesellschafter

1. Jahressteuergesetz: BMF veröffentlicht Referentenentwurf
2. Organschaft: Ergebnisabführungsverträge sollten geprüft werden!
3. Miet- und Pachtverhältnisse: Ermittlung eines fremdüblichen Entgelts
4. Vorsteuerabzug: Rechnungsaussteller und Leistender müssen identisch sein
5. Unsichere Leistungserbringung: Vorsteuerabzug ausgeschlossen
6. Abschluss von Darlehensverträgen: Agio ist umsatzsteuerfrei
7. Neue Ländererlasse: Überlassung von Dienstfahrzeugen im Fokus
8. Homeoffice: Anmietungsmodell nur bei positiver Überschussprognose
9. Verkauf der Zweitwohnung: Vorfälligkeitsentschädigung nicht absetzbar

STEUERTERMINE

1. Jahressteuergesetz: BMF veröffentlicht Referentenentwurf

Das Bundesfinanzministerium hat am 08.05.2019 einen **Referentenentwurf für ein Jahressteuergesetz (JStG) 2019** veröffentlicht. Dieser ist zwar noch nicht verbindlich, dient aber bereits als Richtschnur. Der Referentenentwurf sieht unter anderem Folgendes vor:

Änderungen für Arbeitnehmer/Arbeitgeber

- Möglichkeiten zur **Pauschalbesteuerung für Jobtickets bei Entgeltumwandlung**; Ausschluss einer Minderung der Entfernungspauschale bei der Gewährung von Jobtickets
- Verlängerung der mit dem JStG 2018 eingeführten **Halbierung der Bemessungsgrundlage bei der Dienstwagenbesteuerung** für Elektro- und Hybrid-elektrofahrzeuge bis Ende 2030 mit stufenweise steigenden Anforderungen an die zu erreichende Mindestreichweite
- Möglichkeit einer **Sonderabschreibung in Höhe von 50 % der Anschaffungskosten** im Jahr der Anschaffung für neue, rein elektrisch betriebene Elektrolieferfahrzeuge
- Verlängerung bis Ende 2030 von Maßnahmen zur **Förderung der Elektromobilität**, unter anderem Steuerbefreiung des geldwerten Vorteils aus der Überlassung eines betrieblichen Fahrrads durch den Ar-

beitgeber, Steuerbefreiung für vom Arbeitgeber gewährte Vorteile für das Aufladen eines Elektrofahrzeugs im Betrieb des Arbeitgebers sowie Pauschalversteuermöglichkeiten für geldwerte Vorteile aus der unentgeltlichen Übereignung einer Ladevorrichtung für Elektrofahrzeuge

- **genauere Abgrenzung zwischen Bar- und Sachlohn** insbesondere für die Anwendung der 44-€-Freigrenze
- **Anhebung der Verpflegungspauschalen bei Dienstreisen:** für volle Kalendertage von 24 € auf 28 €, für An- und Abreisetag sowie Abwesenheiten von mehr als acht Stunden (ohne Übernachtung) von 12 € auf 14 €; Einführung einer Werbungskostenpauschale von 8 € am Tag für Berufskraftfahrer

Änderungen für Unternehmer

- Gewerbesteuer: **Hinzurechnung der Aufwendungen für Miete und Leasing von Elektrofahrzeugen**, die bestimmte Kriterien beim Schadstoffausstoß und bei der Reichweite erfüllen, künftig nur noch zu 10 % statt bisher 20 %
- Umsatzsteuer: **Umsetzung der 2018 auf EU-Ebene verabschiedeten Sofortmaßnahmen** (Quick Fixes) in deutsches Recht, unter anderem:
 - umsatzsteuerliche Regelung für sogenannte Konsignationslager zur **Vereinfachung der innergemeinschaftlichen Warenbewegungen** und Vermeidung einer umsatzsteuerlichen Registrierungspflicht des Lieferanten im Bestimmungsland
 - europaweite **Vereinfachung der Regelungen** zur Bestimmung der bewegten und der ruhenden Lieferung im Fall von **Reihengeschäften**
 - **Verschärfung der Voraussetzungen** für eine **umsatzsteuerfreie innergemeinschaftliche Lieferung**
- Zudem sollen im Umsatzsteuerrecht noch folgende Änderungen umgesetzt werden:
 - **Versagung des Vorsteuerabzugs bzw. der Steuerbefreiung** für den entsprechenden Umsatz **bei Beteiligung an einer Steuerhinterziehung** im neuen § 25f des Umsatzsteuergesetzes, wenn dem Unternehmer bekannt war oder hätte bekannt sein müssen, dass ein Beteiligter auf einer vorhergehenden oder nachfolgenden Umsatzstufe in eine begangene Umsatzsteuerhinterziehung oder die Erlangung eines nichtgerechtfertigten Vorsteuerabzugs involviert war
 - **ermäßigter Umsatzsteuersatz** für E-Books

Hinweis: Der Gesetzentwurf soll noch im Juli vom Bundeskabinett verabschiedet und danach im Bundestag und Bundesrat beraten werden. Wir halten Sie über die weiteren Entwicklungen auf dem Laufenden.

2. Organschaft: Ergebnisabführungsverträge sollten geprüft werden!

Eine **Organschaft** bringt zahlreiche Vorteile im Hinblick auf Körperschaft- und Gewerbesteuer mit sich: So ermöglicht nur sie die **Verrechnung von Verlusten einer Tochtergesellschaft mit Gewinnen einer Muttergesellschaft**.

Zudem gibt es **keine 5%ige Versteuerung bei Gewinnabführungen**. Diese Vorteile gewährt das Finanzamt nur, wenn der für die Installation einer Organschaft erforderliche **Gewinnabführungsvertrag** alle erforderlichen **formellen Vorschriften** berücksichtigt. Es ist selbstverständlich, dass die Betriebsprüfung dies überwacht.

Zu diesen Formvorschriften zählt auch eine **Verlustübernahmeverpflichtung** seitens des Organträgers, die sich aus dem Aktiengesetz (AktG) ergibt. Wenn eine GmbH Organgesellschaft ist, fordert das Körperschaftsteuergesetz, dass auf diese Regelung im AktG verwiesen wird, da die Regelung gerade nicht originär für GmbHs gilt.

Es mag verwundern, aber die Formulierung eben jenes Verweises sorgte in den vergangenen 15 Jahren für zahlreiche Urteile, Verwaltungsanweisungen und gar Gesetzesänderungen. Hintergrund war die Tatsache, dass die **Verlustübernahmeregelung** in § 302 AktG **um** einen kleinen **Absatz ergänzt** wurde. Zahlreiche **Gewinnabführungsverträge** enthielten jedoch keinen Verweis auf diesen neuen Absatz.

Im Jahr 2013 konstatierte der Gesetzgeber, dass alle neu abgeschlossenen Verträge daher einen „**dynamischen Verweis**“ **auf das AktG** enthalten müssten. Altverträge seien jedoch nicht anzupassen. Mit Urteil vom 10.05.2017 beschloss der Bundesfinanzhof, dass eine Änderung der Verträge unter Umständen aber dennoch erforderlich sei. Im aktuellen Schreiben vom 03.04.2019 schließt sich das Bundesfinanzministerium diesem Urteil an und gewährt für **eventuell erforderliche Anpassungen** eine **Übergangsfrist bis zum 31.12.2019**.

Hinweis: Prüfen Sie dringend gemeinsam mit Ihrem Steuerberater, ob ein bestehender Gewinnabführungsvertrag anzupassen ist. Nach der Übergangsfrist bis zum 31.12.2019 ist keine Vertragsänderung mehr möglich!

3. Miet- und Pachtverhältnisse: Ermittlung eines fremdüblichen Entgelts

Zwischen Kapitalgesellschaften und ihren Gesellschaftern gibt es aus steuerlicher Sicht einen eisernen Grundsatz: **Alle Liefer- und Leistungsbeziehungen** müssen der Form und der Höhe nach **fremdüblich** sein. Bei Miet- und Pachtverhältnissen unter gesellschaftsrechtlich verbundenen Gesellschaften heißt dies, dass der **Miet- bzw. Pachtzins** nicht zu hoch oder zu niedrig anzusetzen ist.

Bei „normalen“ Büroräumen erscheint dies relativ einfach, da sich häufig in unmittelbarer Nähe **Vergleichsmieten** (z.B. anhand von Mietspiegeln) ermitteln lassen. Die Ermittlung der fremdüblichen Miete nach dieser Methode nennt man die „Vergleichsmethode“. Doch wie ermittelt man ein fremdübliches Entgelt, wenn **keine Vergleichsobjekte** existieren? Dies betrifft insbesondere sehr **individuelle Wirtschaftsgüter**.

In einem Fall vor dem Finanzgericht Münster (FG) verpachtete eine Kapitalgesellschaft ihren gesamten Geschäftsbetrieb an ihre Schwestergesellschaft. Hintergrund dieser Struktur war, dass die **Schwestergesellschaft hochriskante Geschäfte** abschließen und das **Haftungsvermögen minimal** halten wollte.

Der tatsächlich vereinbarte Pachtzins wurde von den Parteien einerseits anhand der Kosten der überlassenen Wirtschaftsgüter (z.B. deren Abschreibung) und andererseits anhand des Umsatzes der Pächterin bemessen. Der Betriebsprüfer bemängelte dieses Vorgehen: Unter der Hinzuziehung eines (Bau-)Sachverständigen versuchte das Finanzamt schließlich, eine Vergleichsmiete zu ermitteln. Letztendlich konnte der Sachverständige aber nicht bescheinigen, dass dies ein Pachtzins war, der auch unter fremden Dritten vereinbart würde.

Das FG schloss sich deshalb nicht der Bewertung durch das Finanzamt an. Vielmehr gingen die Richter nach dem sogenannten **hypothetischen Fremdvergleich** vor. Sie betrachteten die Kosten der zu verpachtenden Gesellschaft und identifizierten folgende Aspekte als relevant:

- Abschreibung der verpachteten Wirtschaftsgüter (so wie die Klägerin auch)
- (kalkulatorische) Verzinsung des eingesetzten Kapitals
- Berücksichtigung eines angemessenen Gewinnaufschlags

Da es sich um Risikogeschäfte handelte, setzten die Richter die kalkulatorische Verzinsung mit 10 % an, obwohl die Literatur höchstens 8 % vorsah. Als angemessenen Gewinnaufschlag berücksichtigten sie einen Satz von 12,5 %.

Hinweis: Wenn Sie mit Ihrer Gesellschaft (z.B. bei Betriebsaufspaltungen) einen Miet- oder Pachtvertrag schließen möchten, müssen Sie vorher die Fremdüblichkeit der vereinbarte Miete bzw. Pacht umfangreich dokumentieren.

4. Vorsteuerabzug: Rechnungsaussteller und Leistender müssen identisch sein

Ein Vorsteuerabzug setzt voraus, dass dem Unternehmer eine **ordnungsgemäße Rechnung** vorliegt, aus der **vollständige Angaben** hervorgehen (u.a. der vollständige Name und die vollständige Anschrift des leistenden Unternehmers). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) müssen zudem **Rechnungsaussteller und leistender Unternehmer identisch** sein.

Hinweis: Als leistender Unternehmer gilt derjenige, der die Lieferungen oder sonstigen Leistungen im eigenen Namen gegenüber einem anderen selbst ausführt oder durch einen Beauftragten ausführen lässt.

Einem Computervertrieb aus Bayern wurde der Vorsteuerabzug kürzlich aberkannt, weil die **erforderliche Personenidentität** nicht gegeben war. Die Firma hatte Computierzubehör und Spielekonsolen erworben. Als Rechnungsaussteller waren dabei eine GmbH und eine GmbH & Co. KG aufgetreten. Tatsächlich wurden die Geschäfte aber über eine AG abgewickelt, die dem Computervertrieb die Waren angeboten hatte.

Nach den Ermittlungen der Steuerfahndung hatten die in den Rechnungen angegebenen Firmen gar nicht oder nur in geringem Umfang mit Elektronikbauteilen bzw. -artikeln gehandelt. Das Finanzamt ging daher davon aus, dass diese beiden Firmen als sogenannte „missing trader“ (= Nichtunternehmer) und der Computervertrieb als sogenannter „buffer“ (= Zwischenhändler) in eine **Umsatzsteuerbetrugskette** im Zusammenhang mit der Lieferung von Elektronikartikeln eingebunden waren.

Der Computervertrieb wollte seinen Vorsteuerabzug aus den Eingangsrechnungen vor dem BFH durchsetzen, scheiterte damit jedoch. Die Bundesrichter urteilten, dass die Rechnungen nicht zum Vorsteuerabzug berechtigten, weil die **Identität von Rechnungsaussteller und leistendem Unternehmer** nicht gegeben war.

Die geforderte Personenidentität entspricht der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs, der zufolge die **Angabe der Anschrift, des Namens und der Mehrwertsteuer-Identifikationsnummer des Rechnungsausstellers** es ermöglichen soll, eine Verbindung zwischen einer bestimmten wirtschaftlichen Transaktion (hier: Lieferung von Spielekonsolen und Computerteilen) und dem Rechnungsaussteller herzustellen. Die Rechnungsaussteller im Urteilsfall hatten die Lieferungen nicht ausgeführt, so dass die Rechnungen nicht die **erforderliche Verbindung zwischen Transaktion und Rechnungsaussteller** herstellen konnten.

Hinweis: Auch eine Gewährung des Vorsteuerabzugs im Billigkeitswege lehnte der BFH ab, weil dem Computervertrieb kein Vertrauensschutz zu gewähren war. Die Firma hatte nicht „in gutem Glauben“ gehandelt, vielmehr waren ihr die Umstände bekannt, unter denen die Geschäfte mit den Spielekonsolen und Zubehörteilen abgewickelt wurden.

5. Unsichere Leistungserbringung: Vorsteuerabzug ausgeschlossen

Das Finanzgericht Münster hat entschieden, dass der Vorsteuerabzug für eine Anzahlung ausgeschlossen ist, wenn der Unternehmer zum Zeitpunkt der Anzahlung gewusst hat, dass die Leistung voraussichtlich nicht erbracht wird.

Hier ging es um eine GmbH & Co. KG, die als Besitzunternehmen und Organträgerin der QM GmbH fungierte. Die GmbH produzierte und verkaufte **Lacke für die industrielle Verarbeitung** und unterhielt **weltweit Tochtergesellschaften**. 2008 geriet die GmbH in wirtschaftliche Schwierigkeiten. Um den **Erhalt der insolvenzbedrohten Unternehmensgruppe** zu sichern, stellte die GmbH einen Antrag auf Bewilligung von EU-Fördermitteln und gab diesen Auftrag an eine Firma (CCF) weiter. Zusätzlich schloss die GmbH einen **Vertrag mit der CCF über Dienstleistungen zur Administrierung öffentlicher Fördermittel**.

Im Zuge einer Betriebsprüfung versagte das Finanzamt der GmbH den geltend gemachten Vorsteuerabzug aus einer **Rechnung der CCF** vom 09.12.2008 über 104.500 € für betriebswirtschaftliche Beratungen zur Fördermittel-Administration. Diese wurde bezahlt, enthielt jedoch eine **ungültige Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (USt-ID)**. Eine korrekte USt-ID erhielt die GmbH erst ca. neun Monate später per E-Mail.

Die Klage hatte keinen Erfolg. Grundsätzlich ist bei einer **Anzahlungsrechnung** die gesondert ausgewiesene Vorsteuer abzugsfähig, wenn eine Rechnung vorliegt und die Zahlung geleistet worden ist. Der **Vorsteuerabzug** ist jedoch **ausgeschlossen**, wenn **zum Zeitpunkt der Leistung der Anzahlung bekannt ist, dass die Dienstleistung voraussichtlich nicht erbracht wird**. Im Streitfall war die für die Zahlung der Pauschale zu erbringende Leistung weder in der Rechnung noch im Vertrag konkret bezeichnet. Zudem hätte der Geschäftsführer der GmbH aufgrund der Tatsache, dass die Gelder Bestechungszwecken dienen sollten, wissen müssen, dass die **tatsächliche Vermittlung von Fördermitteln unsicher** war.

Der Vorsteuerabzug scheiterte ferner am fehlenden Vorliegen einer **ordnungsgemäßen Rechnung**. Die unzutreffende USt-ID sowie der fehlende Leistungszeitraum seien unbeachtlich. Ausschlaggebend sei die **fehlende Angabe des Umfangs und der Art der Leistung**.

Hinweis: Bitte prüfen Sie bei Erhalt von Eingangrechnungen, ob der Umfang und die Art der Leistung dort konkret ausgewiesen sind. Sofern diese Angaben unvollständig sind und sich auch nicht aus anderen Dokumenten ergeben, empfiehlt es sich, umgehend eine korrigierte Rechnung anzufordern. Wir beraten Sie gern.

6. Abschluss von Darlehensverträgen: Agio ist umsatzsteuerfrei

Die Übernahme von Verbindlichkeiten, Bürgschaften und ähnlichen Sicherheiten sowie deren Vermittlung ist umsatzsteuerfrei. Voraussetzung ist, dass es sich um eine **Finanzdienstleistung** handelt.

Das Finanzgericht Münster (FG) hat in einem aktuellen Fall entschieden, dass eine vom Darlehensgeber an den

Darlehensnehmer **gezahlte Gebühr (Agio) für den Abschluss eines Darlehensvertrags umsatzsteuerfrei** ist. Hier ging es um eine GmbH (B-GmbH), die auf eine andere verschmolzen wurde. Zur Finanzierung ihrer Tätigkeiten sammelte die B-GmbH Gelder von verschiedenen Kapitalgebern und wurde somit zur Darlehensnehmerin.

Die B-GmbH verpflichtete sich mit Abschluss des Darlehensvertrags zur Rückzahlung des gewährten Darlehensbetrags. Bei den Agios handelte es sich auch um **Entgelte für die Annahme des Nachrangdarlehens** durch die B-GmbH. Nach § 10 Abs. 1 Satz 2 Umsatzsteuergesetz ist Entgelt alles, was der Leistungsempfänger aufwendet, um die Leistung zu erhalten, abzüglich der Umsatzsteuer. Das Agio wurde von den Kapitalanlegern aufgewendet, um die B-GmbH zum Abschluss des Darlehensvertrags zu veranlassen.

In dem Urteil bezieht sich das FG unter anderem auf das **Unionsrecht** und legt diese Vorschrift eng aus. Danach seien die steuerfreien Umsätze durch die **Art der erbrachten Dienstleistungen** zu definieren. Wer Erbringer oder Empfänger der Leistung sei, sei für die Frage der Steuerbefreiung hingegen nicht entscheidend.

Dieses Urteil ist nicht nur für Geldinstitute von Bedeutung: Jeder, der am Geld- oder Kapitalverkehr teilhat, kann bei entsprechenden Leistungen die Steuerbefreiung beanspruchen.

Hinweis: Die Revision wurde nicht zugelassen.

7. Neue Ländererlasse: Überlassung von Dienstfahrrädern im Fokus

Ab dem Veranlagungszeitraum 2019 gilt eine (zunächst auf drei Jahre befristete) Steuerbefreiung für Vorteile aus der **privaten Nutzung von betrieblichen (Elektro-) Fahrrädern** durch Arbeitnehmer. Die Steuerbefreiung erstreckt sich auch auf den Bereich der Gewinnermittlung, so dass Unternehmer keine Entnahmen für die private Fahrradnutzung ansetzen müssen.

Für die **Dienstwagenbesteuerung von (Hybrid-) Elektrofahrzeugen** ist zudem neuerdings gesetzlich geregelt, dass der 1%-Nutzungsvorteil nur zur Hälfte besteuert wird (Ansatz des hälftigen Bruttolistenpreises).

Die obersten Finanzbehörden der Länder haben die gesetzlichen Änderungen nun zum Anlass genommen, um mit neuen Erlassen folgende **überarbeitete Regelungen** für die Bewertung von Vorteilen aus der (Elektro-) Fahrradüberlassung (= Arbeitslohn) aufzustellen. Diese greifen immer dann, wenn die Vorteile nicht unter die neue Steuerbefreiung gefasst werden können:

- **Ansatz eines Durchschnittswerts:** Als monatlicher Durchschnittswert der privaten Nutzung ist 1 % der (auf volle 100 € abgerundeten) **unverbindlichen Preisempfehlung** des Herstellers, Importeurs oder

Großhändlers einschließlich Umsatzsteuer anzusetzen.

- **Ansatz einer halbierten Bemessungsgrundlage:** Neu getroffen wurde von den obersten Finanzbehörden eine Regelung zum Ansatz einer reduzierten Bemessungsgrundlage, nach der bei der Bewertung des Privatnutzungsvorteils nur die **halbierte unverbindliche Preisempfehlung** anzusetzen ist, wenn der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer das betriebliche Fahrrad **erstmalig nach dem 31.12.2018 und vor dem 01.01.2022** überlässt. Unerheblich ist dabei der Zeitpunkt, zu dem der Arbeitgeber das Fahrrad angeschafft, hergestellt oder geleast hat. Es muss nach den Ländererlassen aber beim Ansatz der vollen Preisempfehlung bleiben, wenn der Arbeitgeber das Fahrrad bereits vor dem 01.01.2019 einem Arbeitnehmer zur privaten Nutzung überlassen hat und nach dem 31.12.2018 lediglich der Nutzungsberechtigte wechselt.
- **44-€-Freigrenze:** Die obersten Finanzbehörden der Länder bleiben bei ihrer bisherigen Aussage, dass die Sachbezugsfreigrenze von 44 € pro Monat nicht anwendbar ist - auch nicht bei der Anwendung der neuen „Halbierungsregelung“.
- **Rabattfreibetrag von 1.080 €:** Sofern die Nutzungsüberlassung von Fahrrädern zur (an Dritte gerichteten) **Angebotspalette des Arbeitgebers** gehört (z.B. bei Fahrradverleihfirmen), kann der geldwerte Vorteil unter den Rabattfreibetrag von 1.080 € pro Jahr gefasst werden. Dies gilt aber nur, wenn die Lohnsteuer nicht pauschal nach § 40 Einkommensteuergesetz erhoben wird.

8. Homeoffice: Anmietungsmodell nur bei positiver Überschussprognose

Für Arbeitnehmer kann es steuerlich sinnvoll sein, einen Raum ihrer Wohnung bzw. ihres Hauses an ihren Arbeitgeber zu vermieten und diesen Raum dann wiederum selbst als **Homeoffice** für ihre Angestelltentätigkeit zu nutzen. Die Mietzahlungen des Arbeitgebers sind dann vom Arbeitnehmer als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu versteuern, sofern ein **betriebliches Interesse** des Arbeitgebers an diesem Anmietungsmodell besteht.

Hinweis: Für ein solches Interesse spricht beispielsweise, wenn dem Arbeitnehmer in den Firmenräumen kein Büro zur Verfügung gestellt werden kann.

In diesem Fall kann der Arbeitnehmer die Kosten seiner Wohnung bzw. seines Hauses (z.B. Erhaltungsaufwendungen, Abschreibungen, Schuldzinsen, Nebenkosten) anteilig für das Homeoffice als **Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung geltend machen** und auf diese Weise sogar **steuerliche Verluste** erzielen, die er dann mit seinen anderen Einkünften verrechnen kann.

Hinweis: Die Abzugsbeschränkungen für häusliche Arbeitszimmer gelten bei diesem Vermietungsmodell

nicht, so dass die auf den vermieteten Raum entfallenden Kosten selbst dann vollständig absetzbar sind, wenn sich der Tätigkeitsmittelpunkt des Arbeitnehmers nicht im Homeoffice befindet.

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat nun aber eine **neue Hürde** für Vermietungsmodelle aufgestellt, die der Bundesfinanzhof (BFH) bereits 2018 in einem Urteil festgelegt hatte: Das Gericht hatte damals entschieden, dass entsprechende Vermietungsmodelle steuerlich nur dann anerkannt werden, wenn der Arbeitnehmer nachweisen kann, dass er mit der Vermietung auf Dauer gesehen „schwarze Zahlen“ schreiben wird.

Diese **Überschusserzielungsabsicht** muss der Arbeitnehmer dem Finanzamt anhand einer **objektbezogenen Prognose** darlegen, weil das Vermietungsmodell vom BFH als **Vermietung zu gewerblichen Zwecken** angesehen wird, für die eine bestehende Überschusserzielungsabsicht nicht einfach unterstellt werden kann (anders als bei dauerhaften Wohnungsvermietungen). Fallen über die Dauer der Vermietung voraussichtlich mehr Werbungskosten als Einnahmen an, wird dem Vermietungsmodell die steuerliche Anerkennung entzogen. Die Vermietungsverluste sind dann nicht absetzbar.

Das BMF hatte die Finanzämter bislang angewiesen, eine Überschusserzielungsabsicht bei entsprechenden Vermietungsmodellen zu unterstellen, so dass aus diesem Grund keine Verlustaberkennung erfolgen durfte. In einem neuen Schreiben hat es nun erklärt, dass diese begünstigende Regelung nur noch für **vor dem 01.01.2019 vereinbarte Vermietungsmodelle** gilt. Für danach geschlossene Mietverträge ist die neue BFH-Rechtsprechung anzuwenden. Die Finanzämter müssen dann also die Überschusserzielungsabsicht prüfen, bevor sie Verluste anerkennen.

9. Verkauf der Zweitwohnung: Vorfälligkeitsentschädigung nicht absetzbar

Führt ein Arbeitnehmer aus beruflichen Gründen einen **doppelten Haushalt**, kann er die **Kosten seiner beruflich genutzten Zweitwohnung als Werbungskosten** in seiner Einkommensteuererklärung geltend machen.

Hinweis: Abziehbar sind unter anderem die Mietzahlungen (bei Mietern), die Gebäudeabschreibungen und Schuldzinsen zur Immobilienfinanzierung (bei Eigentümern) sowie die Nebenkosten der Wohnung. Seit 2014 lassen sich die Kosten der Zweitwohnung aber nur noch bis zu einer Höhe von 1.000 € pro Monat absetzen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun entschieden, dass **Vorfälligkeitsentschädigungen**, die **anlässlich des Verkaufs der Zweitwohnung** gezahlt werden, **nicht als Werbungskosten** abgezogen werden können. Im Urteilsfall hatte ein Arbeitnehmer seine aktive Berufstätigkeit beendet und seine Zweitwohnung am Beschäftigungsort veräußert. Die Sparkasse, die zwei Darlehen zur Finanzie-

zung der Wohnung ausgegeben hatte, forderte von ihm daraufhin eine **Vorfälligkeitsentschädigung von 9.333 €**.

Der BFH lehnte einen Werbungskostenabzug ab und verwies auf seine Rechtsprechung aus dem Jahr 2014: Ein privater Vermieter darf eine **Vorfälligkeitsentschädigung**, die er für die vorzeitige Darlehensablösung und zum Zweck der schuldenfreien Veräußerung seines Vermietungsobjekts leistet, **nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung** abziehen.

Das „auslösende Moment“, das für die Annahme eines Veranlassungszusammenhangs maßgeblich ist, war hier die **vorzeitige Ablösung des Darlehens** und nicht der ursprüngliche Abschluss des Darlehensvertrags. Der vorzeitige Ausstieg aus dem Vertrag war darauf zurückzuführen, dass der Vermieter das Objekt **schuldenfrei übereignen** wollte. Deshalb bestand **kein wirtschaftlicher Zusammenhang mehr zwischen Vorfälligkeitsentschädigung und vorheriger Vermietung**, sondern ein **neuer Zusammenhang** zwischen Vorfälligkeitsentschädi-

gung und Veräußerung, was einem Kostenabzug im Vermietungsbereich letztlich entgegenstand.

Der BFH übertrug diese Rechtsprechungsgrundsätze nun auch auf **Fälle der (Beendigung einer) doppelten Haushaltsführung** und erklärte, dass hier **Vorfälligkeitsentschädigungen auch in keinem Veranlassungszusammenhang mehr mit den Lohneinkünften** des Arbeitnehmers stünden, sondern vielmehr aufgrund der Veräußerung der Wohnung anfallen würden. Die Veräußerung sei auch in Fällen der (Beendigung einer) doppelten Haushaltsführung das „auslösende Moment“, so dass ein Werbungskostenabzug bei den Lohneinkünften nicht möglich sei.

Hinweis: Der Urteilsfall betraf noch die alte (bis 2013 geltende) Rechtslage zur doppelten Haushaltsführung, die Grundsätze lassen sich aber auch auf die aktuelle (seit 2014 geltende) Rechtslage übertragen.

STEUERTERMINE

August 2019 12.08. (*15.08.)	September 2019 10.09. (*13.09.)	Oktober 2019 10.10. (*14.10.)
Umsatzsteuer (Monatszahler)	Umsatzsteuer (Monatszahler)	Umsatzsteuer (Monats-/Quartalszahler)
Lohnsteuer mit SolZ u. KiSt (Monatszahler)	Lohnsteuer mit SolZ u. KiSt (Monatszahler)	Lohnsteuer mit SolZ u. KiSt (Monats-/Quartalszahler)
	Einkommensteuer mit SolZ u. KiSt (Vorauszahlung)	
	Körperschaftsteuer mit SolZ (Vorauszahlung)	
15.08.** (*19.08.)		
Gewerbesteuer		
Grundsteuer		
28.08.	26.09.	29.10.**
Sozialversicherungsbeiträge	Sozialversicherungsbeiträge	Sozialversicherungsbeiträge

*) Letzter Tag der Zahlungsschonfrist, nicht für Bar- und Scheckzahler. Zahlungen mit Scheck erst drei Tage nach dessen Eingang bewirkt.
 **) Durch regionale Feiertage können sich Abweichungen bzgl. Steuertermin und Zahlungsschonfrist ergeben.

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung kann trotz sorgfältiger Bearbeitung nicht übernommen werden. Zu den behandelten Themen wird gerne weitere Auskunft erteilt.