

„Funde aus der Rechtsprechung“ zur positiven Steuergestaltung

Sind Sie auch der Ansicht, dass die aktuelle Steuergesetzgebung, medial meist als bürgerfreundliches und -entlastendes Konstrukt dargestellt, stets komplexer und unter dem Strich als belastend empfunden wird?

Dieser Einschätzung kann bzw. muss man in weiten Teilbereichen zustimmen. Da dies jedoch nicht angeht, sehen wir unsere Aufgabe darin, Ihnen Möglichkeiten aufzuzeigen, wie dieser Komplexität mit oftmals einhergehenden belastenden Steuerquoten, durch entgegenwirkende Steuergestaltungen entgegnet werden kann. Selbstverständlich bleibt hierbei oberste Prämisse, die geltenden rechtlichen Bestimmungen zu beachten.

Wie in all unseren Editorials angeboten gilt auch hier, für entstehende Fragen zu den nachstehenden Themenbereichen, jederzeit hilfreich zu sein. Wir freuen uns, wenn Sie mit uns Kontakt aufnehmen.

Betriebsaufgabe: was ist einzubeziehen und was nicht

Ein Architekt hat seinen Betrieb aufgegeben. Bislang betrieb er sein Unternehmen in seinem gemischt genutzten Grundstück. Zu diesem Grundstück gehörte ein (nur privat genutzter) Garten.

Der Architekt unterhielt sein Büro in dem ansonsten zu eigenen Wohnzwecken genutzten Einfamilienhaus. Das Büro umfasste 20 % der Wohnfläche. Zum Grundstück gehörte ein 150 qm großer Garten, der im Jahr 1995 komplett mit teuren Pflanzen, Sträuchern und Bäumen ausgestattet wurde.

Im Jahr 2014 veräußerte der Architekt das Grundstück für 850.000,00 € und erklärte kurze Zeit später die Betriebsaufgabe. Laut notariellem Vertrag entfallen vom Kaufpreis 70.000,00 € auf den Grund und Boden, 680.000 € auf das Gebäude und 100.000,00 € auf den Garten.

Entgegen der Berechnung des Aufgabegewinns für den Architekturbetrieb, in dem der Garten gänzlich außen vor blieb, berechnete das Finanzamt 20 % des gesamten Kaufpreises in den Aufgabegewinn ein mit der Begründung, der Garten dürfe unberücksichtigt bleiben. Es handele sich nämlich nicht um ein selbständiges Wirtschaftsgut.

!!!

Dieser Ansicht tritt in einer aktuellen Entscheidung das FG Münster (FG Münster Urteil v. 18.10.2022 - 2 K 3203/19 E) entgegen. Ein gemischt genutztes Grundstück ist steuerlich als selbständiges Wirtschaftsgut anzusehen, auch wenn es zivilrechtlich mit dem Grund und Boden und dem Gebäude eine Einheit bildet.

!!!

Im vorliegenden Rechtsstreit argumentierte der Architekt, der anteilige Kaufpreis für den Garten sei nicht in den Aufgabegewinn einzubeziehen, weil dieser nur vom Wohnbereich des Gebäudes genutzt werden konnte.

Nachrichtlich: Dieser Auffassung haben sich die Finanzrichter wohl angeschlossen.

Der Garten weise keinen Zusammenhang zu den Büroflächen auf, die dem Betriebsvermögen zugeordnet worden waren. Er sei von den im Dachgeschoss befindlichen Büroflächen nicht zugänglich gewesen und ausschließlich privat genutzt worden. Da der Garten besonders aufwändig hergestellt und umfangreich umgestaltet worden sei, sei er vom „nackten“ Grund und Boden zu unterscheiden.

FOLGE: Der auf den Garten entfallende anteilige Kaufpreis ist nicht in den Aufgabegewinn eines Architekturbetriebs einzubeziehen, wenn der Garten keinen Zusammenhang zu den Büroflächen aufweist.

Beraterhinweis 1:

Den anteiligen Kaufpreis für die Gartenanlage hatte das Finanzamt lt. dem Gutachten eines Bausachverständigen abgeleitet. Danach betrage der Wert des Gartens nicht 100.000,00 €, sondern lediglich 30.000,00 €. Der Stpfl. trug hingegen vor, die Aufteilung des Kaufpreises aus dem notariellen Vertrag sei zu übernehmen, da der Erwerber bereit gewesen sei, einen entsprechenden Preis für den Garten zu zahlen.

Der Stpfl. war auch diesbezüglich mit der Klage erfolgreich.

- *Man kann demzufolge feststellen, dass die von den Vertragsparteien im notariellen Kaufvertrag vorgenommene Aufteilung des Kaufpreises zugrunde zu legen ist.*
- *Wenn keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Aufteilung nur zum Schein vorgenommen wurde gilt der Vertrag!*

Verfahrensrechtlich ist darauf hinzuweisen, dass die Revision vom FG Münster nicht zugelassen wurde. „Es seien feststehende Rechtsgrundsätze der höchstrichterlichen Rechtsprechung auf den Einzelfall angewendet worden“.

Beraterhinweis 2:

Sollten Sie in einer vergleichbaren Lage sein, sollten Sie bereits während des laufenden Bestehens Ihres Betriebs darauf achten, dass nur der Bürobereich dem Betriebsvermögen zugeordnet wird.

Fazit: Nur der beruflich genutzte Teil des Gebäudes und des Grund und Bodens
ohne einen Garten

Aus dem Urteil ist nicht erkennbar, ob es darauf ankommt, dass der Garten aufwändig gestaltet sein muss, um die Urteilsgrundsätze anwenden zu können.

Dies sollte Sie jedoch nicht davon abhalten, Ihren Garten – gleich ob aufwändig gestaltet oder nicht – im obigen Sinne zu handeln.

Setzt die Finanzverwaltung den Garten anteilig als Betriebsvermögen an, kann es angesichts der Preisentwicklung im Immobilienbereich zu erheblichen steuerlichen Belastungen führen.

Vermietung: Positives zu anschaffungsnahen Herstellungskosten

Der Anwendungsbereich des § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG ist nach dem Urteil des BFH (Urteil vom 20.09.2022 - IX R 29/21) auf bauliche Maßnahmen an Einrichtungen des Gebäudes oder am Gebäude selbst beschränkt. Aufwendungen, die durch die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen lediglich mitveranlasst sind, unterfallen nicht der Sonderregelung für anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Streitig war in diesem Verfahren, ob Abfindungszahlungen an weichende Mieter zum Zwecke der Durchführung von Renovierungsmaßnahmen als anschaffungsnahe Herstellungskosten zu qualifizieren sind.

Hatte das FG Münster in erster Instanz noch entschieden, dass Abfindungen an Mieter für die vorzeitige Räumung von Wohnungen, zum Zweck der Durchführung von umfassenden Renovierungsmaßnahmen, kurz nach dem Erwerb des Grundstücks zu anschaffungsnahe Herstellungskosten führen können (mit der Konsequenz, dass sie dann nicht sofort als Werbungskosten abziehbar sind), hat der IX. Senat des BFH jetzt entschieden, dass der Anwendungsbereich „anschaffungsnahe Herstellungskosten i.S. § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG“ auf bauliche Maßnahmen an Einrichtungen des Gebäudes oder am Gebäude selbst beschränkt sind. Aufwendungen, die durch die Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen lediglich mitveranlasst sind (z.B. Abfindungen an weichende Mieter), unterfallen nicht der Sonderregelung für anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Praxisbeispiel:

Sie kaufen beispielsweise Ihrer Mutter das Einfamilienhaus ab. Anschließend vermieten Sie das Haus an Ihre Mutter. Um das Haus grundlegend renovieren zu können, ist eine vorzeitige Kündigung des Mietvertrags und die Räumung der Wohnung durch die Mieterin (Mutter) nötig, was zu einer Abfindung führt. Die Abfindung stellt im Jahr der Zahlung sofort abzugsfähigen Werbungkostenaufwand dar, welcher zu einer Steuerersparnis bei Ihnen führt.

Beraterhinweis:

Es gilt zu unterscheiden zwischen originären und anschaffungsnahe Herstellungskosten. Unter originären Herstellungskosten ist alles zu verstehen. Insoweit umfasst dieser Begriff auch Abfindungen an Mieter, wenn sie dazu dienen, das bis dahin vermietete Gebäude abzurechen und ein neues Gebäude zu errichten.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten sind tatbestandlich enger zu sehen. Laut Gesetzeswortlaut fallen darunter die Aufwendungen „für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen“, was man zusammengefasst als Baumaßnahmen bezeichnen kann.

Arbeitszimmer: gemeinsam angemietete Wohnung mit dem Lebensgefährten

Wenn Sie in einer gemeinsam mit Ihrem/r Lebensgefährten/in (nicht verheiratet) angemieteten Wohnung ein häusliches Arbeitszimmer alleine als Mittelpunkt Ihrer beruflichen Betätigung zur Einkünfteerzielung unterhalten, sind die auf diesen Raum entfallenden Aufwendungen bei ihnen in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig, sofern sie die Aufwendungen in mindestens dieser Höhe getragen haben (Urteil des FG Düsseldorf Urteil v. 09.09.2022 - 3 K 2483/20 E).

In derartigen Fällen geht es um die Frage, in welcher Höhe die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer abzugsfähig sind, wenn jeder der beiden Lebensgefährten die Hälfte der Kosten für das angemietete Haus trägt.

Hier ist auf die Rechtsprechung des BFH zu Ehepaaren verwiesen, die eine Immobilie gemeinsam anmieten oder kaufen. Nutzt ein Ehegatte einen Raum zur Einkünfteerzielung alleine, sind danach die auf diesen Raum entfallenden Aufwendungen bei ihm in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig, sofern der Nutzende Aufwendungen in mindestens dieser Höhe getragen hat.

Diese Grundsätze gelten auch für die Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft, so das FG Düsseldorf. Ein nur hälftiger Abzug wäre mit dem obj. Nettoprinzip nicht vereinbar.

Steuernachzahlungen: Erlass von Zinsen

Zu guter Letzt nochmal eine Entscheidung des FG Münster. Dort wurde entschieden, dass Nachzahlungszinsen zu erlassen sind, soweit sie auf Steuernachzahlungen entfallen, für die nach einem BMF-Schreiben zu den Auswirkungen des Corona-Virus ein Anspruch auf zinsfreie Stundung bestanden hat.

Die Erhebung der Nachzahlungszinsen sei in diesem Fall sachlich unbillig, wenn der Kläger durch die verspätete Steuerfestsetzung zweifelsfrei keinen Liquiditätsvorteil erlangt und das Finanzamt keinen Liquiditätsnachteil erlitten hat.

Bei so viel Positivem in diesem Editorial zum Schluss doch noch ein kleiner Wermutstropfen: Wie nicht anders zu erwarten, hat die Finanzbehörde gegen diese Entscheidung Revision beim BFH eingelegt.

Wie eingangs angeboten freuen wir uns, wenn Sie zu diesen oder anderen Themen Fragen an uns stellen. Das Team der Weichselbaum & Sommerer GmbH StBG/WPG wird stets bemüht sein, alle ihre Fragen bestmöglich zu beantworten.

Mit freundlichen Grüßen aus dem Merian Forum

Gerhard Weichselbaum
vereidigter Buchprüfer, Steuerberater

©