



Verehrte Mandantschaft,

Ferienzeit ist Urlaubszeit. Wenn Sie Ihre eigenen Ferienwohnungen selbst nutzen, diese aber ansonsten vermieten, sollten Sie prüfen, ob Sie sich noch im Rahmen einer privaten Vermögensverwaltung bewegen oder eventuell gewerbliche Einkünfte erzielen.

Sie haben volljährige Kinder, die sich in einer Übergangszeit zwischen Schulabschluss und dem Beginn einer Ausbildung oder Studium befinden? Hier sollten Sie explizit den Kindergeldanspruch prüfen und frühzeitig beantragen.

Lesen Sie hierzu mehr in unserem Newsletter, oder sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gerne.

Ihr Johannes Ruland

TERMINE SEP2023

Abgabe-Frist

für den Termin 10.09.2023 = 11.09.2023
(USt-VA, LStAnm.)

Schon-Frist bei Überweisungen

für den Termin 10.09.2023 = 14.09.2023
(USt-VA, LStAnm., ESt-VZ, KSt-VZ)

Beitragsnachweis Sozialversicherung

für September 2023 = 25.09.2023 (0 Uhr)

Beitragsgutschrift bei Krankenkassen

für September 2023 = 25.09.2023 (0 Uhr)

THEMA DES MONATS

Vermietung und Verpachtung eines Gebäudes mit Betriebsvorrichtungen: EuGH weicht Aufteilungsgebot auf

Die Mehrwertsteuersystem-Richtlinie enthält eine Steuerbefreiung für Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken. Selbiges sieht auch das deutsche Umsatzsteuergesetz vor. Gemäß der MwStSystRL ist die Vermietung von auf Dauer eingebauten Vorrichtungen und Maschinen von der Steuerbefreiung ausgeschlossen. Auch dies wurde im deutschen UStG in § 4 Nr. 12 Satz 2 umgesetzt. Danach sind die Vermietung und die Verpachtung von Maschinen und sonstigen Vorrichtungen aller Art, die zu einer Betriebsanlage gehören (Betriebsvorrichtungen), nicht steuerfrei. Das gilt auch dann, wenn sie wesentliche Bestandteile eines Grundstücks sind.

Im Streitfall vermietete der Kläger im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrags ein Stallgebäude zur Putenaufzucht mit auf Dauer eingebauten Vorrichtungen und Maschinen, die speziell der Aufzucht der Tiere dienten. Laut Pachtvertrag erhielt der Kläger ein einheitliches Entgelt für die Überlassung des Zuchtstalls sowie der Vorrichtungen und Maschinen. Er behandelte die Verpachtung als einheitliche Leistung und somit insgesamt als umsatzsteuerfrei. Das Finanzamt hingegen war der Ansicht, dass die Pacht zu 20 % auf eine umsatzsteuerpflichtige Verpachtung von Betriebsvorrichtungen entfalle und insoweit umsatzsteuerpflichtig sei.

...Fortsetzung Seite 2

IN DIESER AUSGABE

Vermietung und Verpachtung eines Gebäudes mit Betriebsvorrichtungen: EuGH weicht Aufteilungsgebot auf	1
Für Eigentümer von Ferienwohnungen: Wie Sie als Vermieter nicht in die Gewerblichkeit rutschen	2
Ende der Schulzeit: Wie es nach dem Abi mit dem Kindergeldanspruch weitergeht	2
Neues aus Luxemburg: Ladevorgänge bei Elektrofahrzeugen als einheitliche Lieferung	2
NATO-Truppenstatut: Umsatzsteuervergünstigung aufgrund von Zusatzabkommen	3
Reihengeschäft: BMF veröffentlicht finales Schreiben	3
Einführung der obligatorischen E-Rechnung: DStV nimmt Stellung	3
Gewerbesteuerkürzung: Zum Unterschied zwischen Betriebseinrichtung und Gebäudebestandteil	3
Erweiterte Kürzung: Gewerblicher Grundstückshandel und die Drei-Objekt-Grenze	4
Errichtung von Neubauten: Zehnjährige Spekulationsfrist läuft bereits ab Kauf des unbebauten Grundstücks	4
Einkommensteuererklärung 2022: Erstmals Verlustrückträge in das Vorvorjahr möglich	4
Pendlerpauschale versus Homeoffice: Finanzamt schaut bei der Zahl der Arbeitstage genauer hin	5

Die dagegen gerichtete Klage vor dem Finanzgericht hatte zunächst Erfolg. Das FG sah hier eine vollständig steuerfreie Leistung, da die Überlassung von Vorrichtungen eine Nebenleistung zur Überlassung des Zuchtstalls sei und ebenso wie diese steuerfrei sein müsse. Nach Revision des Finanzamts rief der Bundesfinanzhof den Europäischen Gerichtshof an.

Der EuGH stellt klar, dass wenn die Vermietung von Betriebsvorrichtungen eine Nebenleistung zu einer Hauptleistung der Verpachtung eines Gebäudes sei, die im Rahmen eines zwischen denselben Parteien geschlossenen steuerbefreiten Pachtvertrags erbracht werde,

und diese Leistungen wirtschaftlich eine einheitliche Leistung bilden, keine Steuerpflicht nach der MwStSystRL bestehe. Das gelte, wenn mehrere Einzelleistungen oder Handlungen des Steuerpflichtigen für den Vertragspartner so eng miteinander verbunden seien, dass sie objektiv eine einzige untrennbare wirtschaftliche Leistung darstellten, deren Aufspaltung wirklichkeitsfremd wäre. Das FG hat nun zu bestimmen, ob es sich bei den Leistungen, die eine solche wirtschaftlich einheitliche Leistung bilden, um eine Hauptleistung oder eine Nebenleistung handelt.

Für Eigentümer von Ferienwohnungen: Wie Sie als Vermieter nicht in die Gewerblichkeit rutschen

Die Vermietung von Ferienwohnungen führt bei privaten Vermietern in der Regel zu nicht gewerbsteuerpflichtigen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, da sich die Tätigkeit im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung bewegt. Vermieter können allerdings in die Gewerbesteuerpflicht rutschen, wenn das Finanzamt bei ihnen Einkünfte aus Gewerbebetrieb annimmt. Diese Einordnung kann erfolgen, wenn bei der Vermietung nicht übliche (hotelmäßige) Sonderleistungen erbracht werden oder wenn bei der Vermietung wegen eines besonders häufigen Mieterwechsels eine unternehmerische Organisation erforderlich wird, die mit einem gewerblichen Beherbergungsbetrieb vergleichbar ist.

Ein Urteil des Bundesfinanzhofs, welches bereits im Jahr 2020 erging, aber erst jetzt zur amtlichen Veröffentlichung bestimmt wurde, zeigt allerdings, dass die Zwischenschaltung eines gewerblichen Vermittlers verhindern kann, dass beim Vermieter gewerbliche Einkünfte angenommen werden. Im zugrunde liegenden Fall hatte eine GbR drei Ferienwohnungen erworben, die in einer weitläufigen Ferienwohnanlage mit angeschlossenen Hotel lagen. Die GbR hatte die Vermietung in die Hände eines Vermietungsservice gegeben, der die Wohnungen treuhänderisch als Hotelzimmer mit den hotelüblichen Zusatzleistungen (Frühstück, Halb- oder Vollpension, tägliche Reinigung, Mitnutzung des Wellnessbereichs etc.) vermietete.

Das Finanzamt nahm beim Vermieter aufgrund der hotelmäßigen Vermietung gewerbliche Einkünfte an, wurde vom BFH nun jedoch eines Besseren belehrt: Die Bundesrichter urteilten, dass die GbR trotz der hotelmäßigen Vermietung weiterhin Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielte, da ihr die gewerblichen Handlungen der Vermittlungsgesellschaft nicht aufgrund eines Treuhandverhältnisses zugerechnet werden konnten. Der Vermieter war nicht als Treugeber mit beherrschender Stellung anzusehen, da die Vermittlungsgesellschaft ein eigenes wirtschaftliches Interesse an der Treuhandstellung hatte. Schließlich konnte sie die hoteltypischen Zusatzleistungen auf eigene Rechnung erbringen - dem Vermieter

selbst waren für diese Leistungen keine Beträge ausgekehrt worden.

Hinweis: Die gewerblichen Handlungen der Vermittlungsgesellschaft konnten also im Ergebnis nicht dem Vermieter zugerechnet werden, so dass dieser weiterhin lediglich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielte und von der Gewerbesteuerpflicht verschont blieb.

Ende der Schulzeit: Wie es nach dem Abi mit dem Kindergeldanspruch weitergeht

Endlich frei sein! Wenn Schüler ihr Abitur in der Tasche haben, genießen sie häufig erst einmal eine freie Zeit bis der „Ernst des Lebens“ in Form einer Ausbildung bzw. eines Studiums beginnt. Eltern sollten wissen, dass ihnen für diese Übergangszeit zwischen Schule und Ausbildung bzw. Studium häufig noch ein Kindergeldanspruch zusteht.

Nach dem Einkommensteuergesetz wird das Kindergeld von der Familienkasse für eine Übergangszeit von maximal vier Monaten zwischen zwei Ausbildungsabschnitten fortgezahlt. Hat ein Kind einen Ausbildungsvertrag unterschrieben, sollte dieser frühestmöglich in Kopie an die Familienkasse geschickt werden, damit es zu keiner Unterbrechung bei der Kindergeldzahlung kommt. Während der Ausbildung laufen die Kindergeldzahlungen dann längstens bis zum 25. Geburtstag des Kindes weiter, sofern die erforderlichen Nachweise über die Ausbildung erbracht werden. Entsprechendes gilt für ein Studium.

Will ein Kind nach dem Abitur studieren, sollte dies der Familienkasse ebenfalls möglichst frühzeitig mitgeteilt werden, damit die Kindergeldzahlungen weiterlaufen. Die Immatrikulationsbescheinigung kann als Nachweis später (mit Studienbeginn) nachgereicht werden. Aber aufgepasst: Hat sich das Kind in der Zwischenzeit doch gegen ein Studium entschieden, kann es zur Rückforderung von Kindergeld kommen. Wollen Eltern auf Nummer sicher gehen, sollten sie das Kindergeld erst mit Vorliegen der Immatrikulationsbescheinigung rückwirkend für die freie Übergangszeit bei der Familienkasse beantragen. Wichtig ist in diesem Fall aber, dass das Kindergeld maximal nur für die letzten sechs Monate rückwirkend gezahlt wird. Eltern sollten mit der Antragstellung also nicht allzu lange warten.

Hinweis: Findet das Kind nach dem Abitur keinen Ausbildungs- oder Studienplatz, wird das Kindergeld ebenfalls von der Familienkasse fortgezahlt - längstens bis zum 25. Geburtstag des Kindes. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass das Kind beim Jobcenter als ausbildungssuchend gemeldet ist bzw. die Studienplatzabsage nachweisen kann. Zudem muss sich das Kind weiterhin ernsthaft um einen Ausbildungs- bzw. Studienplatz bemühen.

Neues aus Luxemburg: Ladevorgänge bei Elektrofahrzeugen als einheitliche Lieferung

Der Europäische Gerichtshof hat in einem polnischen Vorabentscheidungsersuchen zur umsatzsteuerlichen Beurteilung von Ladeleistungen für Elektrofahrzeuge Stellung genommen. Konkret sollte er klären, ob komplexe einheitliche Leistungen, die an Ladepunkten erbracht werden, als Lieferung von Gegenständen (Elektrizität) oder sonstige Leistung angesehen werden.

Im Ausgangsverfahren ging es um eine Kombination von Umsätzen, die aus der Lieferung von Elektrizität zum Aufladen von Elektrofahrzeugen und der Erbringung verschiedener Dienstleistungen bestand (z.B. der Bereitstellung des Zugangs zu und der Erleichterung der Nutzung von Ladepunkten, der erforderlichen technischen Unterstützung und der IT-Anwendungen, die die Reservierung eines Anschlusses, die Verfolgung von Transaktionen und die Bezahlung von Transaktionen ermöglichen). Das vorliegende polnische Gericht vertritt die Auffassung, dass die fragliche Leistung und die Lieferungen für Mehrwertsteuerzwecke einen einheitlichen Umsatz darstellen.

Der EuGH schließt sich dieser Auffassung an. Er sieht in den betreffenden Leistungen insgesamt eine einheitliche Lieferung. Die Übertragung von Elektrizität stelle grundsätzlich den charakteristischen und dominierenden Bestandteil der komplexen einheitlichen Leistung dar. Nach der Mehrwertsteuersystem-Richtlinie gelten für Stromlieferungen Liefergrundsätze. Daher beurteilt der EuGH die komplexe Leistung insgesamt als Lieferung. Das entspricht auch der deutschen Sichtweise. Die mit der Übertragung der Energie eng verbundenen Leistungen der Bereitstellung der Ladevorrichtung, der technischen Unterstützung und der Bereitstel-

lung von IT-Anwendungen erfüllen keinen eigenen Zweck. Folglich sind hierauf insgesamt Liefergrundsätze anzuwenden.

Hinweis: Überprüfen Sie die Rechnungsstellung hinsichtlich der Ladeleistungen in Ihrem Unternehmen, insbesondere wenn Sie Ladeleistungen in mehreren Mitgliedstaaten und im B2B-Bereich erbringen.

NATO-Truppenstatut: Umsatzsteuervergünstigung aufgrund von Zusatzabkommen

Das Bundesfinanzministerium hat am 12.05.2023 ein Schreiben zu den Umsatzsteuervergünstigungen aufgrund des Zusatzabkommens zum NATO-Truppenstatut herausgegeben. Es gibt Hinweise zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens für Leistungen an berechnete Personen der NATO-Hauptquartiere.

NATO-Hauptquartiere können Lieferungen und sonstige Leistungen, die ein Hauptquartier ausführt, sowie Lieferungen und sonstige Leistung an ein Hauptquartier unter bestimmten Voraussetzungen von der Umsatzsteuer befreien. Dies ist im Ergänzungsabkommen zum Protokoll über die NATO-Hauptquartiere geregelt.

Im aktuellen Schreiben weist das BMF darauf hin, dass die Voraussetzungen für diese Umsatzsteuerbefreiungen im Wesentlichen den Voraussetzungen für die Umsatzsteuerbefreiung nach dem Zusatzabkommen zum NATO-Truppenstatut entsprechen. Für Leistungen an berechnete Personen können die Truppen bei Beschaffungen für Leistungen an diese bis zu einem bestimmten Wert ein sogenanntes vereinfachtes Verfahren anwenden.

Die Finanzverwaltung stellt klar, dass die NATO-Hauptquartiere nun ebenfalls ein vereinfachtes Verfahren zur Erleichterung der umsatzsteuerfreien Beschaffung von Leistungen an berechnete Personen anwenden können. Dies gilt für Leistungen bis zu einem Wert von 2.500 €. Bei Beschaffungen mit einem Wert von über 2.500 € wird das übliche Beschaffungsverfahren unverändert durchgeführt. Das BMF erläutert explizit die Anwendung des vereinfachten Verfahrens für Leistungen an berechnete Personen der NATO-Hauptquartiere. Zudem wurde das BMF-Schreiben vom 22.12.2004 geändert.

Hinweis: Die Grundsätze dieses Schreibens sind für Umsätze, die nach dem 01.06.2023 ausgeführt werden, anzuwenden.

Reihengeschäft: BMF veröffentlicht finales Schreiben

Das Bundesfinanzministerium hat das lange erwartete Schreiben zur umsatzsteuerlichen Behandlung von Reihengeschäften veröffentlicht.

Mit dem Jahressteuergesetz 2019 wurden zum 01.01.2020 die sogenannten Quick Fixes in das deutsche Umsatzsteuerrecht über-

nommen. Ein Teil dieser Quick Fixes betrifft die Neuregelung zur Bestimmung der bewegten und der ruhenden Lieferung bei Reihengeschäften. In diesem Zusammenhang wurde der neue Absatz 6a in § 3 Umsatzsteuergesetz eingefügt. Damit wurde die Ortsbestimmung von Lieferungen innerhalb eines Reihengeschäfts erstmals europaweit vereinheitlicht. Unverändert geblieben ist, dass die Warenbewegung nur einer der Lieferungen zugeordnet wird. Bei Lieferungen, die in einen anderen EU-Mitgliedstaat oder in einen Drittstaat außerhalb der EU transportiert werden, kann nur diese eine bewegte Lieferung umsatzsteuerfrei sein. Die Bestimmung, welche der Lieferungen in dem Reihengeschäft die bewegte Lieferung ist, wurde mit der Einfügung des neuen Absatzes 6a in § 3 UStG nun geregelt.

Das BMF hat in dem finalen Schreiben vom 25.04.2023 seine Erläuterungen in dem Entwurfsschreiben vom 22.06.2022 zur gesetzlich neugeregelten Zuordnung der warenbewegten Lieferung bei Reihengeschäften umfassend überarbeitet. Maßgeblich ist die Transportveranlassung. Danach wird die Warenbewegung bei Beförderung durch den ersten Unternehmer in der Reihe auch seiner Lieferung zugeordnet. Erfolgt die Beförderung durch den letzten Abnehmer, wird die Warenbewegung der Lieferung an ihn (den letzten Abnehmer) zugeordnet. Transportiert ein mittlerer Unternehmer (Zwischenhändler) die Ware, wird die Warenbewegung grundsätzlich der Lieferung an ihn (den Zwischenhändler) zugeordnet. Die bewegte Lieferung ist (abweichend von der Grundregel) der Lieferung durch den Zwischenhändler zuzuordnen, wenn dieser seinem Lieferer seine vom Abgangsland erteilte Umsatzsteuer-Identifikationsnummer mitgeteilt hat.

Das finale Schreiben überarbeitet den Abschnitt 3.14 des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses und verwendet nunmehr einheitliche Begriffe. Im Fokus des Schreibens stehen Ausführungen zur Lieferung durch den Zwischenhändler. Zudem umfasst das Schreiben zahlreiche Beispiele, die jeweils alle Varianten der Zuordnung der bewegten Lieferung enthalten.

Hinweis: Die Grundsätze dieses Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden. Für den Zeitraum bis zur Veröffentlichung des Schreibens wird es nicht beanstandet, wenn die Zuweisung der Transportverantwortlichkeit von den Beteiligten einvernehmlich abweichend von der jetzt von der Finanzverwaltung vertretenen Rechtsauffassung bestimmt worden ist.

Einführung der obligatorischen E-Rechnung: DStV nimmt Stellung

In Deutschland soll zum 01.01.2025 eine E-Rechnungspflicht für inländische B2B-Umsätze eingeführt werden. Es wird unter anderem vorgeschlagen, dass eine Rechnung für eine im Inland steuerbare Leistung in

elektronischer Form auszustellen ist, wenn der leistende Unternehmer im Inland ansässig ist und es sich um eine steuerpflichtige Leistung handelt. Papierrechnungen oder PDF-Rechnungen wären dann nicht mehr erlaubt.

Das Bundesfinanzministerium hat dazu am 17.04.2023 einen Diskussionsentwurf zur Änderung des Umsatzsteuergesetzes an die Verbände geschickt. Diese hatten bis zum 08.05.2023 die Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben. Aus der Sicht des Deutschen Steuerberaterverbands e.V. ist es wichtig, gleich zu Beginn auch das anschließend geplante Meldesystem zur transaktionsbezogenen Meldung von B2B-Umsätzen an die Finanzverwaltung im Blick zu haben.

Der Vorschlag der EU-Kommission sieht eine Pflicht zur E-Rechnung in Kombination mit einem Meldesystem vor. Deutschland plant davon losgelöst auch hierzulande die Implementierung eines E-Rechnungssystems. Zeitlich nachgelagert käme dann ein Meldesystem zur umsatzsteuerlichen Betrugsbekämpfung hinzu.

Der Verband gibt in seiner Stellungnahme ergänzende Hinweise und betont die besondere Rolle des steuerberatenden Berufsstands bei der Umsetzung des geplanten Meldesystems. Berater sollten zwingend in den Datenstrom zwischen Steuerpflichtigen und den später meldenden E-Rechnungsplattformen eingebunden werden.

Der DStV gibt zu bedenken, dass für Software- und Prozessumstellungen ausreichend Zeit benötigt wird. Eine Umstellungszeit von weniger als zwölf Monaten sieht er kritisch. Hier sollten kleine und mittlere Unternehmen eine Schonfrist erhalten. Dies würde jedoch zu Abgrenzungsfragen führen. Eine Lösung sieht der Verband grundsätzlich in einem späteren Inkrafttreten - dafür dann aber verpflichtend für alle.

Auch die Einführung des Meldesystems für umsatzsteuerliche Kleinunternehmer sieht der Verband kritisch und schlägt vor, dass diese lediglich den Empfang von E-Rechnungen sicherstellen, vom Ausstellen eigener E-Rechnungen jedoch befreit bleiben sollten. Ansonsten würde die mit der Kleinunternehmerregelung beabsichtigte bürokratische Vereinfachung konterkariert.

Hinweis: Es bleibt abzuwarten, wie das BMF die Stellungnahmen der Verbände würdigt und umsetzen wird.

Gewerbsteuerkürzung: Zum Unterschied zwischen Betriebseinrichtung und Gebäudebestandteil

Grundstücksverwaltende Unternehmen erzielen Einkünfte aus Gewerbebetrieb und unterliegen natürlich der Gewerbesteuer. Damit aber rein vermögensverwaltende Unternehmen, die nicht der Gewerbesteuer unterliegen, nicht bessergestellt werden, kann unter bestimmten Voraussetzungen die Freistellung von der Gewerbesteuer

beantragt werden, die sogenannte erweiterte Kürzung. Eine der Bedingungen ist, dass keine Betriebsvorrichtungen mitvermietet werden. Das Finanzgericht Düsseldorf musste kürzlich darüber entscheiden, ob Rolltore und Rampen Betriebsvorrichtungen sind.

Die Klägerin ist eine GmbH & Co. KG, deren Zweck unter anderem die Verwaltung eines Grundstücks ist. Auf dem Grundstück stand ein Gebäude mit mehreren Hallen, in welchem sich früher eine Textilfabrik befand. Das Gebäude wurde umgebaut, saniert und aufgeteilt. Es verfügt über Rolltore und Rampen. Bei der Festsetzung des Gewerbesteuermessbetrags wurde bis einschließlich 2016 auf Antrag der Klägerin die erweiterte Kürzung für Grundstücksunternehmen gewährt. Das Rechnungsprüfungsamt beanstandete dies. Aus den Jahresabschlüssen der Klägerin gehe hervor, dass das Grundstück auch Betriebsvorrichtungen, eben die Rolltore und Rampen, umfasse. Da diese mitvermietet würden, sei die erweiterte Kürzung zu versagen.

Die dagegen gerichtete Klage vor dem FG war erfolgreich. Das Finanzamt habe zu Unrecht die Kürzung der Gewerbesteuer versagt. Die Klägerin habe für die Streitjahre die entsprechenden Anträge auf die erweiterte Kürzung gestellt. Bei den Rolltoren handele es sich nicht um Betriebsvorrichtungen, sondern um Gebäudebestandteile. Die Rolltore dienten der Gebäudenutzung wie Türen. Zwar würden durch sie Waren an- oder ausgeliefert, jedoch erfüllten sie damit nur mittelbar betriebliche Funktionen. Die Warenanlieferung sei zwar Voraussetzung für die Ausübung des Gewerbes, aber noch nicht das eigentliche Umsatzgeschäft. Auch die Rampen stellten keine Betriebsvorrichtungen dar. Denn es handele sich im Streitfall nicht um freistehende Rampen, sondern diese seien am Gebäude angebracht. Die Rampen hätten auch nicht die Funktion von Hebebühnen, welche auch Betriebsvorrichtungen sein könnten. Die unzutreffende Einordnung im Jahresabschluss als Betriebsvorrichtungen spiele für die Entscheidung des Streitfalls keine Rolle.

Hinweis: Verwaltet Ihr Unternehmen nur Grundbesitz? Dann sollten wir unbedingt prüfen, ob Sie die Voraussetzungen der erweiterten Kürzung erfüllen.

Erweiterte Kürzung: Gewerblicher Grundstückshandel und die Drei-Objekt-Grenze

Wenn Sie mehrere Grundstücke verkaufen, wirft das Finanzamt auf diesen Verkauf einen genaueren Blick, denn es gilt die sogenannte Drei-Objekt-Grenze. Bis zu dieser Grenze wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass eine Vermögensverwaltung vorliegt. Bei mehr als drei Objekten geht man davon aus, dass ein Gewerbebetrieb vorliegt, für den Gewerbesteuer gezahlt werden muss. Damit eine Privatperson und ein Unternehmen gleichbehandelt werden, kann

ein Unternehmen beantragen, dass der Anteil des Gewinns, der auf die Grundstücksverwaltung entfällt, von der Gewerbesteuer ausgenommen wird. Das Finanzgericht Hamburg musste in einem Streitfall darüber entscheiden, ob die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Der A-Konzern, zu dem die Klägerin gehört, betreibt im Wesentlichen den An- und Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Klägerin selbst ist eine gewerblich geprägte Personengesellschaft, die ebenfalls im Immobilienbereich tätig ist. 2012 erwarb sie ein Grundstück, das mit einer als Einzelhandelsgeschäft genutzten Gewerbeimmobilie bebaut war. Das Gebäude wurde von einem Mieter genutzt. Mit der H-GmbH, die auch zum A-Konzern gehört, vereinbarte die Klägerin die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen. Nach umfangreichen Modernisierungen veräußerte die Klägerin das Grundstück 2014 an die K-GmbH. Die Klägerin beantragte die erweiterte Kürzung der Gewerbesteuer, die auch genehmigt wurde. Nach einer Außenprüfung kam der Betriebsprüfer zu dem Ergebnis, dass die Klägerin einen gewerblichen Grundstückshandel betreibt und daher die erweiterte Kürzung zu versagen sei. Die dagegen gerichtete Klage vor dem FG war erfolgreich; die Voraussetzungen für die erweiterte Kürzung liegen vor. Es liege kein gewerblicher Grundstückshandel vor. Nach ständiger Rechtsprechung gelte die Drei-Objekt-Grenze. Allerdings habe diese nur indizielle Bedeutung. Auch bei Veräußerung von weniger als vier Objekten könnten besondere Umstände auf eine dennoch vorliegende gewerbliche Betätigung schließen lassen. Etwa wenn das im zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung und Veräußerung erworbene Grundstück schon vor seiner Bebauung verkauft worden sei oder es von vornherein auf Rechnung oder nach Wünschen des Erwerbers bebaut werde. Im Streitfall sei die Klägerin nur vermögensverwaltend tätig geworden. Es habe keinen Hinweis auf eine frühzeitige Veräußerungsabsicht gegeben. Gegen eine unbedingte Veräußerungsabsicht sprächen auch die im Juli 2014 langfristig abgeschlossenen Darlehensverträge, mit denen das Objekt finanziert worden sei. Zudem sei die Sanierung nicht nach den Wünschen des Erwerbers erfolgt.

Errichtung von Neubauten: Zehnjährige Spekulationsfrist läuft bereits ab Kauf des unbebauten Grundstücks

Wenn Immobilien des Privatvermögens innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist verkauft werden, müssen Veräußerer die erzielte Wertsteigerung als Gewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften versteuern. Diese Regelung gilt insbesondere für Mietobjekte. Selbstbewohnte Immobilien fallen in der Regel nicht unter diese Frist und können jederzeit steuerfrei veräußert werden.

Bei der Berechnung der Spekulationsfrist kommt es auf den Zeitpunkt an, zu dem das obligatorische Rechtsgeschäft (Kaufvertrag) abgeschlossen worden ist. Unerheblich für die Fristberechnung ist, zu welchem Zeitpunkt das wirtschaftliche Eigentum an dem Grundstück übergegangen ist (Übergang von Nutzen und Lasten).

Wird ein unbebautes Grundstück erworben und anschließend bebaut, stellt sich die Frage, ab wann die Neubaumobilie steuerfrei verkauft werden kann. Zentral ist in diesen Fällen also die Frage, ab wann die Spekulationsfrist beginnt. Die Antwort: Bei Neubauten ist für den Fristbeginn allein der Tag der notariellen Beurkundung des Grundstückskaufvertrags maßgebend. Es kommt nicht darauf an, wann das neu errichtete Gebäude später baurechtlich genehmigt, fertiggestellt oder erstmals genutzt wurde.

Beispiel: Herr Mustermann erwirbt am 10.01.2023 (Tag der Beurkundung des Kaufvertrags) ein unbebautes Grundstück. Am 15.02.2024 stellt er einen Neubau auf diesem Grundstück fertig. Da das Datum des Grundstückskaufvertrags maßgebend ist, kann die Neubaumobilie bereits ab dem 11.01.2023 steuerfrei veräußert werden.

Für neu errichtete Gebäude läuft keine eigene Halte- oder Veräußerungsfrist. Sie werden nur dann in die Berechnung des privaten Veräußerungsgewinns einbezogen, wenn die Spekulationsfrist für das Grundstück bei Verkauf noch nicht abgelaufen ist.

Einkommensteuererklärung 2022: Erstmals Verlustrückträge in das Vorvorjahr möglich

Bislang konnten Steuerzahler ihre nicht ausgeglichenen negativen Einkünfte bei der Einkommensteuer lediglich in das Jahr vor der Verlustentstehung zurücktragen und den nicht verbrauchten Verlust als Verlustvortrag in Folgejahre mitnehmen. Mit dem Vierten Corona-Steuerhilfegesetz hat der Gesetzgeber jedoch geregelt, dass Verluste ab dem Veranlagungszeitraum 2022 erstmals auch in das Vorvorjahr vor Verlustentstehung zurückgetragen werden können. Dies ist allerdings nur möglich, soweit der Verlust nicht durch einen Rücktrag in das der Verlustentstehung unmittelbar vorangegangene Jahr verbraucht werden kann. Steuerzahler können also nicht einfach einen punktuellen Rücktrag in das Vorvorjahr wählen und dabei das Vorjahr „überspringen“, sondern müssen sich entscheiden, ob sie einen Verlust entweder

- in die beiden Jahre vor Verlustentstehung zurücktragen lassen (und dann nur der verbleibende Betrag als Verlustvortrag fortbesteht) oder ob sie
- komplett auf einen Rücktrag verzichten, so dass der gesamte Verlust für einen Vortrag in Folgejahre festgestellt wird.

Hinweis: Das Finanzamt führt bei der Einkommensteueranmeldung zunächst den Verlustrücktrag durch, sofern dies aufgrund vorhandener positiver Einkünfte möglich ist.

Zentrale

Hebelstraße 7, 68161 Mannheim
Telefon [0621] 15 09 40
Telefax [0621] 15 43 77

Öffnungszeiten:

Mo – Do 08.30 – bis 17.00 Uhr
Fr 08.30 – 14.00 Uhr

Niederlassung Kaiserslautern

Luxemburger Straße 5, 67657 Kaiserslautern
Telefon [0631] 35 02 72-0
Telefax [0631] 35 02 72 29

Niederlassung Frankfurt/Main

Mainzer Landstr. 275, 60326 Frankfurt am Main
Telefon [069] 93 99 84 77-0
Telefax [069] 93 99 84 77-90

Niederlassung Ludwigsburg

Monreposstraße 49, 71634 Ludwigsburg
Telefon [07141] 4 88 77-0
Telefax [07141] 4 88 77-29

Niederlassung Heidelberg

Mannheimer Str. 1, 69115 Heidelberg
Telefon [06221] 60 66-0
Telefax [06221] 60 66-60

vhp@vhp.de | www.vhp.de

Fax-Nr. Lohnunterlagen 0621/15094-333

VHP Partner

Wolfgang Schmitt

Rechtsanwalt,
Wirtschaftsmediator

Tim Kirchner

Diplom-Betriebswirt (FH),
Steuerberater
[Zusatzqualifikationen](#)
Fachberater im ambulanten
Gesundheitswesen (IHK)

Johannes Ruland

Diplom-Kaufmann,
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
[Zusatzqualifikationen](#)
Wirtschaftsmediator,
Fachberater für
Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

Christian Werschak

Diplom-Betriebswirt (FH),
Steuerberater
[Zusatzqualifikationen](#)
Fachberater für
das Gesundheitswesen (DStV e.V.)

Michael Würth

Diplom-Betriebswirt (FH),
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Bianca Fey

Diplom-Betriebswirtin (BA),
Steuerberaterin

Haftungsausschluss: Der Inhalt unserer VHP News ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie erfordern es, Haftung und Gewähr auszuschließen. Das Rundschreiben ersetzt in keinem Fall die individuelle Beratung.

[Datenschutzhinweis](#)

Ist dies vom Steuerzahler nicht gewollt, kann er auf der Anlage „Sonstiges“ zur Einkommensteuererklärung eintragen, dass er von Verlustrückträgen absehen will. Welche Variante der Verlustnutzung steuerlich am sinnvollsten ist, sollten Sie unbedingt vorab mit uns als Ihrem steuerlichen Berater besprechen.

ARBEITGEBER/PERSONAL

Pendlerpauschale versus Homeoffice: Finanzamt schaut bei der Zahl der Arbeitstage genauer hin

Arbeitnehmer können ihre Wege zur ersten Tätigkeitsstätte aktuell mit 0,30 € pro Entfernungskilometer (0,38 € ab dem 21. Entfernungskilometer) in der Einkommensteuererklärung als Werbungskosten abrechnen. Bislang war es übliche Praxis, dass die Finanzämter bei einer Fünftagewoche des Arbeitnehmers zwischen 220 und 230 Fahrten (Arbeitstage) pro Jahr anerkannten.

Seit der Corona-Pandemie hat sich die Arbeitswelt aber geändert: Viele Arbeitnehmer arbeiten mittlerweile tageweise im Homeoffice und fahren daher nicht mehr täglich ihre erste Tätigkeitsstätte im Betrieb an. Da die Pendlerpauschale nur für tatsächlich unternommene Fahrten abgerechnet werden darf, akzeptieren die Finanzämter insbesondere bei Berufen, die für Homeoffice geeignet sind, nicht mehr ohne Weiteres einen Fahrtkostenabzug für 220 bis 230 Arbeitstage pro Jahr. Arbeitnehmer müssen damit rechnen, dass die Ämter bei der Angabe zahlreicher Arbeitstage im Betrieb verstärkt Arbeitgeberbescheinigungen über die tatsächlich dort abgeleisteten Arbeitstage anfordern. Kritisch hinterfragen werden die Finanzämter die Anzahl der eingesetzten Arbeitstage zudem, wenn ein Arbeitnehmer hohe Fortbildungskosten abrechnet oder Krankheitskosten als außergewöhnliche Belastungen geltend macht. In diesen Fällen liegt es nahe, dass der Arbeitnehmer seltener am Ort der ersten Tätigkeitsstätte gearbeitet hat.

Haben Arbeitnehmer im Homeoffice gearbeitet, können sie für diese Tage eine Homeoffice-Pauschale von 5 € pro Tag (ab 2023: 6 € pro Tag) abziehen. Der höchstmögliche Abzug ist pro Jahr auf 600 € begrenzt (ab 2023: maximal 1.260 €). Um die Homeoffice-Pauschale zu erhalten, muss der Arbeitsplatz in der Wohnung keine besonderen Voraussetzungen erfüllen. Es ist egal, ob am Küchentisch, in einer Arbeitsecke oder in einem getrennten Raum gearbeitet wird. Zwar wäre ein Abzug der Pendlerpauschale für Homeofficetage

bereits ab einer Entfernung von 17 km (ab 2023: 21 km) zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte steuerlich günstiger, Arbeitnehmer würden aber dann tatsächlich nicht unternommene Fahrten steuermindernd abrechnen, was im schlimmsten Fall zu einem Steuerstrafverfahren führen kann.

Hinweis: Fährt ein Arbeitnehmer an einem Homeoffice-Tag zusätzlich zu seiner ersten Tätigkeitsstätte, kann er für diesen Tag grundsätzlich keine Homeoffice-Pauschale abziehen, sondern nur seine Fahrtkosten mit der Pendlerpauschale. Eine Ausnahme gilt jedoch ab 2023 in den Fällen, in denen dem Arbeitnehmer für die betriebliche oder berufliche Betätigung kein anderer Arbeitsplatz bei seinem Arbeitgeber zur Verfügung steht (z.B. bei Lehrern). In diesen Fällen lässt sich für denselben Tag sowohl die Pendlerpauschale als auch die Homeoffice-Pauschale abziehen.