

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Themen dieser Ausgabe

- BMF: Steuerliche Anerkennung von Darlehensverträgen mit Angehörigen
- Bei Leerstand/Mietausfall in 2010 bis 31. 3. 2011 Grundsteuererlass beantragen
- Abziehbarkeit der Sanierungskosten bei gemischt genutzter Immobilie
- Krankheitskosten: Anerkennung ohne vorheriges amtsärztliches Gutachten
- Wichtige Steuertermine im März

Ausgabe März 2011

*Sehr geehrte Mandantin,
sehr geehrter Mandant,*

Im Mittelpunkt stehen in dieser Ausgabe alle Vermieter. Diese können für das Jahr 2010 einen teilweisen Erlass der Grundsteuer beantragen, wenn sie aus bestimmten Gründen Mietausfälle hatten. Der Antrag muss bis zum 31. 3. 2011 gestellt werden. Rufen Sie uns an, wir helfen Ihnen gerne.

STEUERRECHT

Unternehmer und Selbständige

BMF: Steuerliche Anerkennung von Darlehensverträgen mit Angehörigen

Hintergrund: Darlehensverträge zwischen Angehörigen werden nicht ohne Weiteres steuerlich anerkannt. Es bedarf stets einer Prüfung, ob es sich nicht um eine versteckte Unterhaltsgewährung oder um eine verschleierte Schenkung von Darlehenszinsen handelt. Dies gilt insbesondere dann, wenn der Darlehensgewährung eine Schenkung des Darlehensnehmers vorangeht.

Schreiben des Bundesfinanzministerium (BMF): Die Finanzverwaltung hat Ende Dezember 2010 in einem Schreiben zur steuerlichen Anerkennung derartiger Darlehensverträge Stellung genommen. Die wichtigsten Aussagen sind im Folgenden erläutert:

- Ein Darlehensvertrag unter Angehörigen ist steuerlich anzuerkennen, wenn er fremdüblich ist, d. h. sein Inhalt und seine Durchführung dem entsprechen, was fremde Dritte (z. B. Kreditinstitute) normalerweise vereinbaren. Dies setzt insbesondere voraus, dass
 - eine Vereinbarung über die Laufzeit, Art, Zeit der Rückzahlung des Darlehens getroffen worden ist,
 - die Zinsen zu den vereinbarten Fälligkeitszeitpunkten entrichtet werden,

DIE MANDANTEN | INFORMATION

- der Darlehensanspruch z. B. durch eine Grundschuld, Hypothek, Bürgschaft oder Sicherungsübereignung, ausreichend besichert wird.

Hinweis: Der Fremdvergleich ist weniger streng durchzuführen, wenn

- es sich um Angehörige handelt, die wirtschaftlich von einander unabhängig sind wie z. B. bei volljährigen erwerbstätigen Kindern, die mit ihren Eltern einen Darlehensvertrag schließen,
- und das Darlehen für die Herstellung oder Anschaffung eines Vermögensgegenstands (z. B. Gebäude) gewährt wird.

In diesem Fall genügt es, wenn der Darlehensvertrag tatsächlich durchgeführt wird, insbesondere die Zinsen regelmäßig gezahlt werden. Auf die Modalitäten der Darlehens-tilgung und auf eine Darlehensbesicherung kommt es dann nicht an.

- Der Darlehensvertrag muss zivilrechtlich wirksam sein (z. B. muss bei Darlehensgewährung eines minderjährigen Kindes an die Eltern, für das Kind ein Ergänzungspfleger bestellt werden). Erkennen die Vertragspartner erst später die zivilrechtliche Unwirksamkeit des Vertrags, genügt es, wenn sie sich dann zeitnah darum bemühen, die zivilrechtliche Wirksamkeit des Vertrags herbeizuführen, soweit ihnen die Unwirksamkeit nicht angelastet werden kann. Dies ist der Fall, wenn die zivilrechtliche Lage unklar ist, d. h. sich die Formvorschrift nicht direkt aus dem Gesetz ergibt.
- Schenkt ein Steuerpflichtiger einem Angehörigen einen Geldbetrag unter der Voraussetzung, dass der Beschenkte den Geldbetrag umgehend wieder als Darlehen an den Schenker zurückzugewähren hat, sind weder Schenkung noch Darlehen steuerlich anzuerkennen. Denn der „Beschenkte“ erhält zu keinem Zeitpunkt die Verfügungsmacht über den Geldbetrag. Daher kann der Schenker die vereinbarten Zinsen nicht als Werbungskosten oder Betriebsausgaben absetzen.

Hinweise: Schenkung und Darlehensgewährung sind jedoch anzuerkennen, wenn Schenkung und Darlehen sachlich und zeitlich unabhängig voneinander vorgenommen worden sind und die Schenkung zivilrechtlich wirksam ist. Zudem muss der Schenker endgültig tatsächlich und rechtlich ent- und der Empfänger entsprechend bereichert sein. Eine nur vorübergehende oder formale Vermögensverschiebung reicht nicht aus.

- Ertragsteuerlich anzuerkennen sind Schenkung und Darlehen auch dann, wenn das Darlehen an eine zivil- und steuerrechtlich eigenständige GmbH gegeben wird.
- Ein Fremdvergleich (s. o.) muss auch durchgeführt werden, wenn Angehörige von beherrschenden Gesellschaftern einer Personengesellschaft mit der Personengesellschaft Vereinbarungen treffen.

Das Schreiben des BMF gilt in allen noch offenen Fällen und bindet die Finanzämter, nicht aber die Finanzgerichte.

Vermieter

Bei Leerstand/Mietausfall in 2010 bis zum 31. 3. 2011 Grundsteuererlass beantragen

Vermieter brauchen bei Leerstand oder ausbleibenden Mietzahlungen nicht immer die volle Grundsteuer zahlen. Sie können unter gewissen Voraussetzungen einen Teil der Grundsteuer sparen. Ist der Rohertrag durch Leerstand oder ausbleibende Mietzahlungen um mehr als die Hälfte in 2010 gemindert worden, haben Vermieter einen Anspruch auf einen Grundsteuererlass in Höhe von 25 %. Sind die Mietzahlungen für das Jahr 2010 komplett ausgeblieben, beträgt der Grundsteuererlass 50 %. Die Ertragsminderung wird aus dem Unterschiedsbetrag der nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzten üblichen Jahresrohmiere zur tatsächlich im Erlasszeitraum erzielten Jahresrohmiere berechnet.

- Der Antrag auf Grundsteuererlass muss bei der Gemeinde, in der sich Mietobjekt befindet, gestellt werden. Für Bremen, Hamburg und Berlin sind die dortigen Finanzämter zuständig. Der Antrag muss für das Jahr 2010 bis spätestens 31. 3. 2011 (gesetzliche Ausschlussfrist) gestellt werden. Begründungen und Nachweise für den Mietausfall können nachgereicht werden.
- Der Grundsteuererlass kommt nur in Betracht, wenn der Eigentümer die Mietausfälle nicht selbst verschuldet hat (z. B. Mietminderung wegen Überschwemmungsschäden). Naturereignisse wie Hochwasser und Sturm, die Reparaturarbeiten erfordern, berechtigen Mieter zu Minderungsansprüchen und führen auch bei Hotels etc. zu Ausfällen. Zum Totalausfall führt meist auch ein Brand.
- Oft kommt es auch zu Mietausfällen, weil der Mieter unberechtigterweise gar nicht zahlt („Mietnomade“). Der Eigentümer muss aber aktiv werden und sich wehren z. B. mit einer fristlosen Kündigung und erforderlichenfalls eine Räumungsklage erheben, um den zahlungsunfähigen Mieter loszuwerden; außerdem müssen Vollstreckungsmaßnahmen erfolglos gewesen sein. Letzteres bestätigt der vom Vermieter beauftragte Gerichtsvollzieher.
- Bei einem Leerstand muss der Eigentümer nachweisen, dass er sich intensiv und umfassend um eine Vermietung bemüht hat (Zeitungsannoncen aufheben, Besichtigungsnachweise von Interessenten unterschreiben lassen, Makleraufträge erteilen).

Hinweise: Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs (BFH) kommt ein Erlass der Grundsteuer auch bei strukturell und konjunkturell bedingten Ereignissen, wie allgemeiner Mietverfall, Überangebot, Bevölkerungsrückgang, Absatzkrise (z. B. Rückgang von Hotelgästen) in Betracht, wenn sie nicht nur vorübergehend sind.

Laut Bundesverwaltungsgericht kommt ein Grundsteuererlass auch in Fällen strukturellen Leerstandes in Betracht, in denen die Ertragsminderung des Grundstücks weder atypisch noch vorübergehend ist. Der Steuerpflichtige ist für die Minderung des Rohertrags nicht verantwortlich, wenn er bei einem Leerstand die Vermietung innerhalb einer marktüblichen Preisspanne anbietet. Vermietungsangebote am

unteren Rand dieser Preisspanne oder sogar darunter muss er nicht abgeben. Maßnahmen, die die Ertragsminderung reduzieren oder auffangen können, müssen dem Steuerpflichtigen wirtschaftlich zumutbar sein.

Der BFH wird noch darüber entscheiden, ob die in 2008 gesetzlich beschlossene Beschränkung des Grundsteuererlasses für Vermieter rechtmäßig ist.

Abziehbarkeit der Sanierungskosten bei gemischt genutzter Immobilie

Hintergrund: Saniert ein Immobilienkäufer das von ihm gekaufte Gebäude, können die Sanierungsaufwendungen entweder sofort abziehbare Erhaltungsaufwendungen oder aber Anschaffungskosten sein. Letztere können dann nur über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden.

Streitfall: Der Steuerpflichtige erwarb 1983 ein Grundstück, das mit einem zweistöckigen Gebäude aus dem Jahr 1906 bebaut war. In dem Erdgeschoss des Gebäudes befand sich eine Gaststätte, im 1. OG Büroräume und im 2. OG eine Wohnung für die Pächter der Gaststätte. Der Steuerpflichtige sanierte das Gebäude und machte die Sanierungsaufwendungen in Höhe von fast 250.000 DM als sofort abziehbare Werbungskosten geltend. Das Finanzgericht (FG) erkannte nur einen Betrag von 25.000 DM als sofort abziehbare Werbungskosten an und behandelte den Restbetrag als Anschaffungskosten.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) hob die Entscheidung des FG auf und verwies die Sache zur erneuten Entscheidung zurück. Die Abziehbarkeit der Aufwendungen für die Sanierung bestimmt sich nach dem BFH nach folgenden Grundsätzen:

- Anschaffungskosten liegen vor, wenn die Aufwendungen dazu dienen, dass das Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt werden kann (sog. Herstellung der Betriebsbereitschaft). Die Zweckbestimmung – z. B. Nutzung als Wohn- oder Büroraum – legt der Käufer fest.
- Soll das Gebäude als Wohnraum genutzt werden, kann der Erwerber auch festlegen, welchen Standard das Gebäude haben soll: sehr einfach, mittel oder sehr gehoben. Führt die Sanierung zu einer Anhebung des bisherigen Standards in mindestens drei der vier Bereiche „Heizung, Sanitär, Elektro, Fenster“, handelt es sich um Anschaffungskosten.
- Die Prüfung, ob es zu einer entsprechenden Anhebung des Standards in mindestens drei der vier funktionswesentlichen Bereiche gekommen ist, ist nicht für das gesamte Gebäude durchzuführen, sondern für jede Nutzungseinheit getrennt vorzunehmen, d. h. für jede Wohnung oder jedes Büro einzeln
- Unabhängig von einer Verbesserung des Standards liegen Anschaffungskosten auch dann vor, wenn defekte Gebäudeteile wiederhergestellt werden, die für die beabsichtigte Nutzung unerlässlich sind, z. B. die Reparatur ei-

ner defekter Heizung oder Beseitigung eines schweren Wasser- oder Brandschadens. Auch diese gehören zu den Betriebsbereitschaftskosten.

- Nach diesen Grundsätzen kann eine einheitliche Sanierungsmaßnahme oder die Wiederherstellung eines defekten Gebäudeteils in der einen Nutzungseinheit zu Anschaffungskosten führen, in der anderen hingegen zu sofort abziehbaren Werbungskosten. **Beispiel:** Eine Fassadensanierung kann für die Gaststätte im Erdgeschoss für die Herstellung der Betriebsbereitschaft erforderlich sein; dann sind die anteiligen Aufwendungen insoweit Anschaffungskosten; die anteiligen Kosten, bezogen auf die Wohn- oder Büroräume in den darüber liegenden Geschossen, sind sofort abziehbar.

Hinweis: Die steuerliche Behandlung von Sanierungskosten bereitet in der Praxis große Probleme, weil sie streitanfällig ist. Für Baumaßnahmen, mit Baubeginn nach dem 31. 12. 2003 gilt, wenn die Sanierung innerhalb von drei Jahren nach Erwerb der Immobilie stattfindet: Übersteigen die Sanierungskosten (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes, werden sie als anschaffungsnahe Herstellungskosten behandelt und können nur über die Nutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben werden. Problematisch ist allerdings, dass bei Beginn der Sanierung die Anschaffungskosten für das Gebäude (also ohne Grund und Boden) oft noch nicht feststehen.

Alle Steuerzahler

Krankheitskosten: Anerkennung ohne vorheriges amtsärztliches Gutachten

Hintergrund: Krankheitskosten sind als außergewöhnliche Belastungen steuerlich absetzbar. Ob der Steuerpflichtige aber tatsächlich krank ist und ob die vom Arzt angeordnete Maßnahme bzw. Behandlung wirklich der Heilung dient, ist in der Praxis oft streitig. Nicht abziehbar sind gesundheitsfördernde Vorbeuge- oder Folgekosten, z. B. für eine Baderkur.

Die Rechtsprechung hat daher bislang die Vorlage eines amts- oder vertrauensärztlichen oder eines Gutachtens des Medizinischen Dienstes einer öffentlichen Krankenversicherung verlangt,

- das zeitlich vor der streitigen Behandlung erstellt worden ist, und
- aus dem sich die medizinische Indikation der Therapie ergibt.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte in zwei Fällen über den Nachweis von Krankheitskosten zu entscheiden

1. Legasthenie des Kindes der Steuerpflichtigen

Eltern hatten ihr Kind mit einer Lese-, Rechtschreibschwäche aufgrund einer ärztlichen Empfehlung in einem Internat mit integriertem Legastheniezentrum untergebracht.

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Hierfür zahlten sie fast 20.000 € im Jahr, die sie als außergewöhnliche Belastungen geltend machten. Der Betrag setzte sich aus einem Schulbeitrag (ca. 1.500 €), einem Anteil für Unterkunft einschließlich Verpflegung und Betreuung (ca. 13.500 €) sowie aus den Kosten für die Legasthenietherapie (ca. 5.000 €) zusammen. Die Steuerpflichtigen hatten zwar beim Jugendamt einen Antrag auf einen Zuschuss gestellt, diesen aber nicht weiterverfolgt, nachdem das Jugendamt auf einen Kostenbeitrag der Steuerpflichtigen hingewiesen hatte.

Entscheidung: Der BFH ist nun von seiner bisherigen Auffassung abgewichen und ändert seine Rechtsprechung. Für die steuerliche Abziehbarkeit von Krankheitskosten ist nicht mehr erforderlich, dass der Steuerpflichtige vor Beginn der Heilbehandlung ein Gutachten eines Amts- oder Vertrauensarztes oder eines Medizinischen Dienstes einholt. Dies begründet der BFH wie folgt:

- Die bisherige Rechtsprechung sollte Gefälligkeitsgutachten verhindern, die nachträglich zugunsten des Steuerpflichtigen erstellt werden. Der Ärzteschaft kann aber nicht ohne Weiteres unterstellt werden, dass sie zu Gefälligkeitsgutachten neigt.
- Aus dem Gesetz ergeben sich keine besonderen Anforderungen an den Nachweis außergewöhnlicher Belastungen. Daher kann der Steuerpflichtige den Nachweis, dass er erkrankt war, und dass die Maßnahme der Heilung oder Linderung seiner Krankheit diene, auch auf andere Weise führen.
- Allerdings genügt es nicht, wenn der Steuerpflichtige im Klageverfahren vor dem Finanzgericht ein ärztliches Sachverständigengutachten (z. B. von seinem behandelnden Arzt) vorlegt. Ein solches Gutachten ist ein sog. Privatgutachten und ist damit wie der Vortrag des Steuerpflichtigen zu behandeln, also als streitiger und nicht als neutraler Vortrag.
- Aber das Finanzgericht (FG) kann in der ersten Instanz ein ärztliches Sachverständigengutachten anfordern, in dem nachträglich geprüft wird, ob der Steuerpflichtige erkrankt war und ob die Maßnahme medizinisch indiziert war.

Folgen: Der BFH verwies die Sache an das FG zurück, das nun die medizinische Indikation prüfen und insbesondere ein ärztliches Sachverständigengutachten in Auftrag geben muss. Sollte sich hieraus der Krankheitswert der Lese- und Rechtschreibschwäche ergeben, ist der Klage zumindest hinsichtlich der Therapie- und der Unterkunftskosten stattzugeben. Die Kosten für das Schulgeld sind hingegen keine außergewöhnlichen Belastungen, weil das Schulgeld nur als Sonderausgabe unter bestimmten Voraussetzungen abgesetzt werden kann.

Der Abziehbarkeit der Therapie- und der Unterkunftskosten als außergewöhnliche Belastungen steht nach Auffassung des BFH nicht entgegen, dass die Steuerpflichtigen ihren Antrag auf Gewährung eines Zuschusses beim Jugendamt nicht weiterverfolgt haben. Denn es ist mit rechtsstaatlichen Grundsätzen unvereinbar, den Steuerpflichtigen vorrangig auf die Inanspruchnahme staatlicher Transferleistungen zu verweisen. Denn nur das Einkommen darf der Einkommensteuer unterworfen werden. Deshalb ist der existenznotwendige (Familien)Bedarf, zu dem auch Aufwendungen zur Heilung und Linderung von Krankheiten zählen, steuerfrei zu stellen.

2. Asthma des Kindes der Steuerpflichtigen

Die Eltern eines angeblich an Asthma erkrankten Kindes erwarben im Jahr 2003 Schlafzimmermöbel sowie eine Couch und begründeten den Erwerb mit der Asthmaerkrankung ihres Kindes. Ein amtsärztliches Attest reichten sie aber nicht ein. Das Finanzamt erkannte die Kosten nicht an.

Entscheidung: Der BFH verwies auch in diesem Fall die Sache an das FG zurück. Wie auch im 1. Streitfall kann die medizinische Indikation auch auf andere Weise als durch ein im Vorherein erstelltes amtsärztliches Attest geführt werden, z. B. durch ein vom FG in Auftrag gegebenes ärztliches Sachverständigengutachten.

Folge: Sollte sich im weiteren Verfahren die medizinische Indikation herausstellen, sind die Kosten für die Möbel als außergewöhnliche Belastungen abziehbar. Allerdings muss der sich aus der Erneuerung der Möbel ergebende Vorteil („neu für alt“) angerechnet werden.

Hinweis zu den beiden Entscheidungen: Zwar ändert der BFH zugunsten der Steuerpflichtigen seine bisherige strenge Rechtsprechung zum Nachweis von Krankheitskosten. Jedoch sollte beachtet werden, dass auch nach den neuen Urteilen der Steuerpflichtige weiterhin die Beweislast für die medizinische Indikation der Aufwendungen hat.

Will der Steuerpflichtige kein Risiko eingehen, und zudem einen langwierigen Rechtsstreit vermeiden, sollte er – wie bisher – vor Beginn der Krankheitsbehandlung ein amts- oder vertrauensärztliches Attest über die medizinische Indikation einholen.

Anderenfalls kommt es zu einer Beweiserhebung im finanzgerichtlichen Verfahren, die nicht nur erhebliche Kosten auslösen, sondern auch zum Nachteil des Steuerpflichtigen ausgehen kann, weil sich die medizinische Indikation u. U. nachträglich nicht mehr feststellen lässt. Dann trägt der Steuerpflichtige ggf. alle Kosten für seinen Prozessvertreter, das Gutachten und die Gerichtskosten.

Wichtige Steuertermine im März 2011

10. 3. 2011 Umsatzsteuer*; Lohnsteuer*; Solidaritätszuschlag*; Kirchenlohnsteuer ev. und r.kath.*

25. 3. 2011 Zusammenfassende Meldung für Februar 2011

10. 3. 2011 Vorauszahlungen von Einkommen**- u. Kirchensteuer ev. und r.kath **, Solidaritätszuschlag** u. Körperschaftsteuer**
[*bei monatlicher Abführung für Februar 2011;** für das 1. Quartal 2011]

Hinweis: Zahlungsschonfrist bis zum 14. 3. 2011 (gilt nicht bei Barzahlungen und Zahlungen per Scheck)
