M&P
STEUERBERATUNGSGESELLSCHAFT

M & P GMBH
Steuerberatungsgesellschaft
Walderseestraße 2
30163 Hannover

Tel.: 0511 390 97-0
Fax: 0511 390 97-118

kanzlei@mp-tax.de
www.mp-tax.de

Kooperationen:

ETL Treuhand
Steuerberatungs-
gesellschaft mbH
www.etl-im-koenigshof.de

Geschäftsführung:

PAUL MORZYNSKI
Wirtschaftsprüfer,
Steuerberater

HANS KOENEMANN
Steuerberater

KRISTINA BRAUN
Wirtschaftsprüferin,
Steuerberaterin,
Dipl.-Finanzwirtin (FH)

KRISTINA KNOP
Steuerberaterin,
Wirtschaftsjuristin LL.B. (FH)

Im März 2023
KB 208/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

der heutige Mandantenbrief startet mit einem Überblick über die aus unserer Sicht wichtigsten Änderungen durch das Jahressteuergesetz 2022. Darüber hinaus werden u.a. zwei vermieterfreundliche Urteile des Bundesfinanzhofs, eine wichtige Entscheidung zur doppelten Haushaltsführung und Hinweise der Finanzverwaltung für Wirecard-Aktionäre vorgestellt.

Mit freundlicher Empfehlung

Jahressteuergesetz 2022

Das 34 Druckseiten umfassende Jahressteuergesetz 2022 führt zu zahlreichen Änderungen, deren wichtigste im Folgenden nach den einzelnen betroffenen Steuergesetzen entsprechend der jeweiligen Paragrafenfolge vorgestellt werden. Auf die Anwendungszeitpunkte wird bei den jeweiligen Änderungen eingegangen.

Änderungen im Einkommensteuerrecht

Der Teil einer Rente, der auf den Grundrentenzuschlag für langjährig Versicherte entfällt, wird durch § 3 Nr. 14a steuerfrei gestellt. Diese Regelung gilt ab dem 1.1.2021.

Nach dem 31.12.2021 erzielte Einnahmen bzw. Entnahmen aus dem Betrieb bestimmter Photovoltaikanlagen werden durch den neuen § 3 Nr. 72 EStG steuerfrei gestellt. Infolgedessen können Ausgaben in Zusammenhang mit dem Betrieb solcher Anlagen nicht mehr abgesetzt und Verluste nicht mehr geltend gemacht werden. Die Neuregelung gilt für Photovoltaikanlagen

- bis zu einer Bruttoleistung von 30 kW (peak), die in Zusammenhang mit Einfamilienhäusern oder nicht Wohnzwecken dienenden Gebäuden betrieben werden;
- bis zu einer Bruttoleistung von 15 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit, die in Zusammenhang mit Zwei- und Mehrfamilienhäusern, gemischt genutzten oder Gewerbeimmobilien betrieben werden.

Die Steuerbefreiung entfällt beim Betrieb einer oder mehrerer Photovoltaikanlagen durch einen Steuerpflichtigen mit einer Leistung bzw. Gesamtleistung von mehr als 100 kW (peak). Dies gilt jeweils gesondert für natürliche Personen, Personen- und Kapitalgesellschaften. Betreibt eine vermögensverwaltende Personengesellschaft eine steuerbefreite Photovoltaikanlage, führt dies – entgegen der im Mandantenbrief 207/22 vorgestellten Rechtsprechung – nicht mehr zur Umqualifizierung der Vermietungseinkünfte in solche aus Gewerbebetrieb.

Aufwendungen für ein häusliches Arbeitszimmer sind nach der Neufassung des § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6b Satz 2 EStG in voller Höhe abziehbar, wenn der Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Betätigung im häuslichen Arbeitszimmer liegt. Das gilt auch dann, wenn für die betriebliche oder berufliche Tätigkeit ein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht. Hierfür können entweder die tatsächlichen Aufwendungen oder eine Pauschale in Höhe von 1.260 € geltend gemacht werden. Die Pauschale sinkt um 1/12 für jeden Monat, in dem die Abzugsvoraussetzungen

nicht vorliegen. Nach der Begründung des Gesetzes ist die Pauschale personenbezogen, kann also von Ehegatten bei Vorliegen der Voraussetzungen jeweils angesetzt werden. Diese Regelung gilt erstmals für nach dem 31.12.2022 ausgeübte Tätigkeiten.

Die Homeoffice-Pauschale nach § 4 Abs. 5 Satz 1 Nr. 6c EStG gilt künftig zeitlich unbefristet. Sie beträgt 6 € pro Tag, maximal aber 1.260 € pro Jahr. Sofern dauerhaft kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht, ist die Tagespauschale auch dann abzugsfähig, wenn die erste Tätigkeit am gleichen Tag auswärts oder an der ersten Tätigkeitsstelle ausgeübt wird. Auch diese Regelung gilt erstmals für nach dem 31.12.2022 ausgeübte Tätigkeiten. Die Pauschale darf nicht in Anspruch genommen werden, wenn für die Wohnung zugleich Unterkunftskosten im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung geltend gemacht werden.

In § 5 Abs. 5 EStG wird steuerlich erstmals ein Wahlrecht für die Bildung aktiver und passiver Rechnungsabgrenzungsposten eingeführt. Dieses Wahlrecht darf ausgeübt werden, wenn die jeweilige Einnahme oder Ausgabe nicht höher ist als der für geringwertige Wirtschaftsgüter geltende Betrag von derzeit 800 €. Liegt eine Einnahme oder Ausgabe über dieser Grenze, entfällt das Wahlrecht, so dass alle infrage kommenden Positionen aktiv und passiv abgegrenzt werden müssen. Die Gesetzesänderung ist eine Reaktion auf die Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH), die bereits im Mandantenbrief 203/21 vorgestellt wurde. Die Neuregelung gilt erstmals für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31.12.2021 enden, also für das Wirtschaftsjahr 2022 bzw. das abweichende Wirtschaftsjahr 2021/2022.

Nach dem 31.12.2022 fertiggestellte Wohngebäude können nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 EStG mit 3 % pro Jahr statt bisher 2 % abgeschrieben werden. In Altfällen bleibt es bei der Abschreibung mit 2 %.

Die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubauten nach § 7b EStG wird für Wohnungen, die aufgrund eines in den Jahren 2023 bis 2026 gestellten Bauantrags bzw. einer Bauanzeige hergestellt werden, wie folgt modifiziert:

- Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibung setzt voraus, dass das Gebäude, in dem sich die Wohnung befindet, die Kriterien für ein „Effizienzhaus 40“ nachweislich erfüllt.
- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten je Quadratmeter Wohnfläche dürfen nicht mehr als 4.800 € betragen.
- Der Höchstbetrag für die Sonderabschreibung steigt von 2.000 € auf 2.500 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Der Arbeitnehmer-Pauschbetrag nach § 9a Satz 1 Nr. 1 Buchst. a EStG steigt ab dem Veranlagungszeitraum 2023 von bisher 1.200 € auf 1.230 €.

Altersvorsorgeaufwendungen nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 EStG, etwa Beiträge zu der gesetzlichen Rentenversicherung oder einem Versorgungswerk, sind nach Abs. 3 Satz 6 der Vorschrift ab Veranlagungszeitraum 2023 in voller Höhe abzugsfähig.

Ein neuer Abs. 3 in § 19 EStG soll sicherstellen, dass die Energiepreispauschale in Höhe von 300 € bei Beziehern von Renten und Versorgungsbezügen im Veranlagungszeitraum 2022 der Besteuerung unterworfen wird, indem sie den Versorgungsbezügen zugerechnet wird. Der Altersentlastungsbetrag wird insoweit nicht gewährt.

Eine ab Veranlagungszeitraum 2022 geltende Änderung von § 20 Abs. 6 Satz 3 EStG sorgt dafür, dass nicht ausgeglichene Verluste aus Kapitalvermögen eines Ehegatten mit Gewinnen des anderen Ehegatten aus Kapitalvermögen verrechnet werden dürfen. Dies war bislang nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) mangels einer Rechtsgrundlage nicht zulässig.

Der Sparer-Pauschbetrag nach § 20 Abs. 9 EStG steigt ab Veranlagungszeitraum 2023 von bisher 801 € für Einzelpersonen bzw. 1.602 € bei Zusammenveranlagung auf 1.000 € bzw. 2.000 €.

Der Entlastungsbetrag für Alleinerziehende nach § 24b EStG wird mit Wirkung ab 2023 von bisher 4.008 € auf 4.260 € erhöht.

Der im Fall eines volljährigen, in Ausbildung befindlichen, auswärtig untergebrachten Kindes absetzbare Ausbildungsfreibetrag nach § 33a Abs. 2 EStG steigt ab Veranlagungszeitraum 2023 von bisher 924 € auf 1.200 €.

Bei einer kurzfristigen Beschäftigung kann nach § 40a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 EStG ab 2023 Arbeitslohn von bis zu 150 € je Arbeitstag – statt bisher bis zu 120 € – pauschal versteuert werden.

Ab dem 1.1.2023 unterliegen Einnahmen aus einer stillen Beteiligung und partiarischen Darlehen sowie Zinsen aus Kapitalforderungen, die über Internet-Dienstleistungsplattformen erworben bzw. eingeräumt wurden, nach § 43 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8a EStG dem Kapitalertragsteuerabzug.

Das angesparte Altersvorsorgevermögen (Riester-Rente) kann ab dem Jahr 2024 auch für Aufwendungen für energetische Maßnahmen nach § 35c Abs. 1 EStG in einer selbst genutzten Wohnung verwendet werden. Dies ergibt sich aus § 92a Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 EStG.

Die neuen §§ 123–126 EStG regeln ab 2022 die Besteuerung der sog. Dezemberhilfe, durch die Entlastungen für die Bezieher von Gas und Wärme gewährt wurden. Diese Entlastungen unterliegen generell der Besteuerung. Sofern sie nicht unter eine andere Einkunftsart des EStG fallen, handelt es sich um „Sonstige Einkünfte“. Ob und in welchem Umfang eine Besteuerung erfolgt, hängt von der Höhe des zu versteuernden Einkommens ab. Beträgt dieses weniger als 66.915 € (Ehegatten: 133.830 €) entfällt die Besteuerung. Bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 104.009 € (Ehegatten: 208.018 €) erfolgt eine gemilderte, darüber hinaus die volle Besteuerung.

Energiekrisenbeitragsgesetz

Artikel 40 des Jahressteuergesetzes 2022 enthält das „EU-Energiekrisenbeitragsgesetz“, mit dessen Hilfe Übergewinne abgeschöpft werden sollen. Das Gesetz betrifft Unternehmen aller Rechtsformen, die mindestens 75 % ihres Umsatzes in den Bereichen Extraktion, Bergbau, Erdölraffination oder Herstellung von Kokereierzeugnissen erzielen. Diese unterliegen in den beiden nach dem 31.12.2021 beginnenden Wirtschaftsjahren jeweils einer Sondersteuer von 33 %. Erhoben wird diese Sondersteuer von dem steuerlichen Gewinn, der den um 20 % erhöhten steuerlichen Durchschnittsgewinn der Wirtschaftsjahre 2018 bis 2020 übersteigt.

Änderungen im Umsatzsteuerrecht

Eine ab 1.1.2023 geltende Änderung von § 2 Abs. 1 Satz 1 UStG führt dazu, dass die umsatzsteuerliche Unternehmereigenschaft unabhängig von der Rechtsfähigkeit des

Unternehmers vorliegen kann. Unternehmer können daher auch nicht rechtsfähige Personenzusammenschlüsse sein. Dies gilt insbesondere für Bruchteilsgemeinschaften.

Für die Lieferung, die Einfuhr, den innergemeinschaftlichen Erwerb sowie für die Installation von Photovoltaikanlagen einschließlich Stromspeichern gilt seit dem 1.1.2023 nach § 12 Abs. 3 UStG ein Umsatzsteuersatz von 0 %. Voraussetzung dafür ist, dass die Photovoltaikanlage auf oder in der Nähe von Privatwohnungen sowie öffentlichen oder anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert wird. Letzteres ist anzunehmen, wenn die Leistung einer Photovoltaikanlage nicht mehr als 30 kW (peak) beträgt.

Die Einführung eines Steuersatzes von 0 % war notwendig, um Lieferanten von Photovoltaikanlagen den Vorsteuerabzug aus der Rechnung von Vorlieferanten oder Herstellern zu ermöglichen.

Die Betragsgrenze für Steuererleichterungen zugunsten steuerbegünstigter Körperschaften in § 23a Abs. 2 UStG wurde mit Wirkung ab 1.1.2023 von 35.000 € auf 45.000 € angehoben.

Die Frist für den Übergang der öffentlichen Hand zur zwingenden Anwendung der Neuregelung der Umsatzbesteuerung wird erneut um zwei Jahre verlängert, so § 27 Abs. 22a UStG.

Änderungen im Bewertungsrecht

Die Änderungen im Bewertungsrecht betreffen insbesondere die Bewertung bebauter Grundstücke, in Fällen von Erbbaurechten sowie von Gebäuden auf fremdem Grund und Boden. Insoweit wurden für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022 Anpassungen an die geänderte Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vorgenommen.

Dadurch soll gewährleistet werden, dass die auf Basis der ImmoWertV ermittelten aktuellen Grundstücksdaten bei der Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Schenkung- und Erbschaftsteuer angewendet werden können. Dies betrifft insbesondere die Höhe der Liegenschaftszinssätze und die Wertzahlen für das Sachwertverfahren. Die Änderungen des Ertragswert- und des Sachwertverfahrens können bei Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern zu höheren Werten führen. Allerdings sind beide Verfahren nur dann anzuwenden, wenn keine geeigneten Vergleichswerte vorliegen.

Weiterhin wurde in § 153 BewG geregelt, dass Feststellungserklärungen, insbesondere zu Grundbesitzwerten, elektronisch an die Finanzverwaltung übermittelt werden müssen. Der Zeitpunkt für die erstmalige Anwendung der Regelung wird vom Bundesfinanzministerium und den Landesfinanzbehörden festgelegt.

Änderungen der Abgabenordnung

Von den Änderungen im Bereich der Abgabenordnung hervorzuheben sind

- die Durchbrechung des Steuergeheimnisses nach § 30 AO, wenn Strafverfahren wegen unrechtmäßig erlangter Leistungen aus öffentlichen Mitteln im Zuge der Corona-Pandemie durchgeführt werden;
- die Möglichkeit der öffentlichen Zustellung von Steuer verwaltungsakten durch Bekanntmachung auf einer Internetseite oder in einem elektronischen Portal der Finanzverwaltung nach § 122 AO;
- die Schaffung einer Rechtsgrundlage in § 139b AO, um künftig direkte Auszahlungen von öffentlichen Leistungen vornehmen zu können. In diesem Zusammenhang soll jeweils die IBAN natürlicher Personen gespeichert werden.

Vermietung: Aufteilung des Gesamtkaufpreises einer Immobilie auf Grundstück und Gebäude

Wird eine zur Vermietung bestimmte Immobilie gegen Zahlung eines Gesamtkaufpreises erworben, muss dieser auf das Grundstück und das Gebäude aufgeteilt werden, weil nur der Gebäudeteil abgeschrieben werden kann. Die Anschaffungsnebenkosten – insbesondere Grunderwerbsteuer, Maklercourtage, Notar- und Grundbuchkosten – sind dann nach dem Verhältnis der Werte von Grundstück und Gebäude aufzuteilen.

Zur Kaufpreisaufteilung hat die Finanzverwaltung eine Arbeitshilfe zur Verfügung gestellt, auf deren Anwendung die Finanzämter regelmäßig bestehen. So auch im Fall des Kaufs einer ausschließlich zur Vermietung bestimmten Ferienwohnung an der Ostsee für 158.500 € Kaufpreis zuzüglich rund 14.000 € Nebenkosten im August 2013. Auf Basis der Arbeitshilfe ermittelte das Finanzamt den Gebäudeanteil an den Anschaffungskosten zunächst mit 58 %. Nachdem der Eigentümer ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen vorgelegt hatte, wonach sich laut Ertragswertverfahren ein Wert von 161.200 € mit einem Gebäudeanteil von 84,37 % ergab, wandte die Bewertungsstelle des Finanzamts das Sachwertverfahren an, das zu einem Sachwert von rund 52.000 € und einem Gebäudeanteil von nur noch 51 % führte.

Ein vom Finanzgericht beauftragter Gutachter ermittelte den Gebäudeanteil nach dem Ertragswertverfahren mit 81,07 % bei einem Ertragswert von rund 157.500 € und nach dem – aus seiner Sicht unsachgemäßen – Sachwertverfahren mit 69,53 % bei einem Sachwert von knapp 105.000 €.

Nachdem das Finanzamt sich dazu verpflichtet hatte, den Gebäudeanteil von 69,53 % zu akzeptieren, wurde die Klage abgewiesen. Die dagegen gerichtete Revision war erfolgreich, so dass die Sache vom Bundesfinanzhof (BFH) letztlich an das FG zurückverwiesen wurde. Der BFH verweist darauf, dass

- für die Schätzung des Werts des Grundstück- und Gebäudeanteils alle in der Immobilienwertermittlungsverordnung aufgeführten Verfahren – Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren – herangezogen werden können;
- die Entscheidung für eines dieser Verfahren nach den Verhältnissen des Einzelfalls zu treffen ist;
- keines dieser Verfahren vorrangig anzuwenden ist.

Im Urteilsfall tendiert der BFH zum Ertragswertverfahren, weil der Kaufpreis von 158.500 € sowie die beiden Ertragswerte von 157.500 € bzw. 161.200 € nahe beieinanderlagen. Die deutliche Abweichung des Sachwerts von 105.000 € sprach gegen die Eignung dieses Verfahrens.

Sollte die Finanzverwaltung dieser Entscheidung nicht folgen, dürfte es sinnvoll sein, einen entsprechend qualifizierten Gutachter einzuschalten. Das gilt insbesondere beim Kauf von Renditeimmobilien wie dem Ferienhaus im Urteilsfall.

Doppelte Haushaltsführung:
Zusätzliche Werbungskosten für PKW-Stellplatz

Bei einer beruflich bedingten doppelten Haushaltsführung können Kosten für die Unterkunft am Tätigkeitsort nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 Satz 4 EStG bis maximal 1.000 € pro Monat als Werbungskosten abgesetzt werden. Zu den Unterkunftskosten rechnen die Bruttokaltmiete bzw. bei einer Eigentumswohnung die Abschreibung, Schuldzinsen sowie Betriebs-, Reinigungs- und Pflegekosten, weiterhin laut Finanzverwaltung Rundfunkgebühren und Zweitwohnungssteuer sowie Gebühren für einen PKW-Stellplatz. Aufwendungen für die Einrichtung und Haushaltsartikel gehören dagegen nicht zu den Unterkunftskosten.

Hinsichtlich der Kosten für einen PKW-Stellplatz zeigen sich die Finanzgerichte allerdings großzügiger als die Finanzverwaltung. So hat nun das FG Mecklenburg-Vorpommern entschieden, dass solche Stellplatzkosten nicht zu den Unterkunftskosten rechnen, sondern zusätzlich zu diesen als Werbungskosten abzugsfähig sind. Das FG geht davon aus, dass die Stellplatzkosten ebenfalls beruflich veranlasst und angesichts der in einer Großstadt mit angespannter Parkplatzsituation gelegenen Wohnung auch notwendig waren.

Die Stellplatzkosten rechnen nicht zu den Unterkunftskosten, weil der Stellplatz unabhängig von der Wohnung angemietet wurde. Etwas anderes würde nur dann gelten, wenn Wohnung und Stellplatz eine untrennbare Einheit bilden würden oder nur zusammen angemietet werden könnten. In Großstädten sei jedoch davon auszugehen, dass eine Wohnung auch ohne Stellplatz angemietet oder erworben werden kann.

Das Argument der Finanzverwaltung, dass nach der Gesetzesbegründung auch Miet- und Pachtgebühren für PKW-Stellplätze zu den Unterkunftskosten gehören sollen, lässt das FG nicht gelten, weil diese Auffassung sich nicht im Gesetz niedergeschlagen hat. Vielmehr spricht gerade die Gesetzesbegründung zur 1.000-€-Grenze gegen die Einbeziehung der Stellplatzkosten.

Das FG hat die Revision zum Bundesfinanzhof (BFH) zugelassen. Ob das Finanzamt diese Möglichkeit zur Schaffung von Rechtsklarheit wahrnehmen wird, ist noch offen.

Vermietung:
Sofortabzug renovierungsbedingter Mieterabfindungen

Im Mandantenbrief 204/22 wurde eine Entscheidung des FG Münster vorgestellt, in der es darum ging, ob kurz nach dem Kauf eines Hauses zur Erleichterung der Renovierung gezahlte Abfindungen für die Auflösung der Mietverhältnisse zu anschaffungsnahen, nur per Abschreibung zu berücksichtigenden Herstellungskosten oder zu sofort abzugsfähigen Werbungskosten führen. Während sich das Finanzgericht für anschaffungsnahen Aufwand entschieden hatte, hat der Bundesfinanzhof (BFH) im Revisionsverfahren den sofortigen Werbungskostenabzug zugelassen.

Der BFH stützt das Urteil auf die nach seiner Auffassung gebotene enge Auslegung des Begriffs der „anschaffungsnahen Herstellungskosten“ in § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG. Hierunter fallen nur Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die binnen drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes anfallen. Dies schließt auch Aufwendungen für die Beseitigung verdeckter Mängel ein. Die Vorschrift erfasst somit nur bauliche Maßnahmen an Einrichtungen des Gebäudes und am Gebäude selbst. Aufwendungen, die nur in einem mittelbaren Zusammenhang mit Baumaßnahmen stehen, werden dagegen nicht erfasst. Das gilt unabhängig davon, ob die Renovierungsmaßnahmen nur nach „Entmietung“ oder auch bei Fortbestehen der Mietverhältnisse hätten durchgeführt werden können.

Davon zu unterscheiden ist die Zahlung von Abfindungen an Mieter oder Nutzungsberechtigte, weil ein Gebäude abgerissen und an dessen Stelle eine neue Immobilie errichtet werden soll. Bei dieser Konstellation führen die Abrisskosten und Abfindungszahlungen zu Herstellungskosten der neuen Immobilie.

Kapitalerträge: Berücksichtigung von Wirecard-Verlusten

Die Finanzbehörden Hamburgs weisen darauf hin, dass Depotbanken Aktien von Wirecard als wertlos ausbuchen. Infolgedessen erzielt der bisherige Aktionär einen Verlust aus der Veräußerung von Aktien. Derartige in der Einkommensteuererklärung angesetzte Verluste werden bei der Veranlagung allerdings nur dann berücksichtigt, wenn der Steuerpflichtige eine Verlustbescheinigung nach § 43a Abs. 3 Satz 4 EStG vorlegen oder die Verluste durch andere geeignete Unterlagen nachweisen kann.

Da es sich hierbei um Verluste aus der Ausbuchung wertloser Wirtschaftsgüter handelt, dürfen diese nach § 20 Abs. 6 Satz 6 EStG nur bis zu 20.000 € mit positiven Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Darüber hinausgehende Verluste sind in den Folgejahren ebenfalls nur bis zur Höhe von jeweils 20.000 € ausgleichbar.

Vermietung:
Instandhaltungsrücklage beim Wohnungskauf

Nachdem der Bundesfinanzhof (BFH) bereits im Jahr 2020 entschieden hat, dass der Preis für den Kauf einer Eigentumswohnung für Grunderwerbsteuerzwecke nicht um die anteilige Instandhaltungsrücklage zu mindern ist, verweist die OFD Frankfurt in einer aktuellen Verfügung darauf, dass sich hieraus keine ertragsteuerlichen Folgen ergeben.

Die anteilige Rücklage rechnet unverändert nicht zu den Anschaffungskosten der Eigentumswohnung, da sie letztlich mit einer Geldforderung vergleichbar ist. Erst die Verwendung der Rücklage für z.B. Reparaturen führt zum Werbungskostenabzug. Dazu, wie die auf die Rücklage entfallende Grunderwerbsteuer zu behandeln ist, äußert sich die OFD leider nicht. Hierbei dürfte es sich um sofort abzugsfähige Werbungskosten handeln.

Vorstehende Informationen werden unverlangt erteilt. Sie erfolgen unter Ausschluss einer Rechtspflicht zur Fortsetzung und Haftung.