

den Kläger vorliege. Der Veräußerungsgewinn sei daher zu versteuern.

Das FG hielt die dagegen gerichtete Klage für unbegründet. Einkünfte aus Spekulationsgeschäften seien Veräußerungsgeschäfte, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung bei Grundstücken nicht mehr als zehn Jahre betrage. Eine Anschaffung liege vor, wenn ein Grundstück entgeltlich erworben werde. Auch bei einer **Erbauseinandersetzung** werde ein Wirtschaftsgut entgeltlich erworben, wenn ein Miterbe dem anderen für die Zuteilung eines Wirtschaftsguts aus dem Nachlass einen Ausgleich zahle. Erwerbe ein Miterbe entgeltlich den Erbanteil eines anderen Miterben, entstünden ihm insoweit Anschaffungskosten für den zum eigenen Anteil hinzuerworbenen Anteil. Der Gewinn aus der Veräußerung des über den eigenen Erbteil hinaus erworbenen Grundstücksanteils sei somit steuerbar, sofern der Verkauf innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist erfolge.

Hinweis: Der Kläger hat Revision eingelegt, so dass die Entscheidung des Bundesfinanzhofs abzuwarten bleibt.

Ergänzungsabgabe

Solidaritätszuschlag als verfassungsgemäß eingestuft

Seit 1991 müssen Steuerzahler den Solidaritätszuschlag zahlen. Eingeführt wurde die ursprünglich befristete Ergänzungsabgabe zur Einkommen- und Körperschaftsteuer unter anderem, um die Kosten der deutschen Einheit zu finanzieren. Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass die Erhebung des Solidaritätszuschlags in den Jahren **2020 und 2021** noch verfassungsgemäß war, und davon abgesehen, das Bundesverfassungsgericht anzurufen. Auch 2020 und 2021 sei ein wiedervereinigungsbedingter Finanzbedarf des Bundes gegeben gewesen, unter anderem im Bereich der Rentenversicherung und des Arbeitsmarkts. Eine Ergänzungsabgabe wie der Solidaritätszuschlag müsse nicht von vornherein befristet werden.

Hinweis: Seit 2021 betrifft der Solidaritätszuschlag nur noch Besserverdienende und ist für 90 % der Lohn- und Einkommensteuerzahler entfallen. Denn der Zuschlag wird erst erhoben, wenn die Einkommensteuer pro Jahr bei mehr als 16.956 € (Ledige) bzw. 33.912 € (Paare bei Zusammenveranlagung) liegt. Im Steuerjahr 2022 fällt der Solidaritätszuschlag erst ab einem zu versteuernden Einkommen von 62.603 € (Ledige) bzw. 125.206 € (Zusammenveranlagte) an.

IMPRESSUM HERAUSGEBER: Deubner Recht & Steuern GmbH & Co. KG, Oststraße 11, 50996 Köln, Telefon: 0221 937018-0, Fax: 0221 937018-99, www.deubner-steuern.de, E-Mail: kundenservice@deubner-verlag.de. **GESCHÄFTSFÜHRER:** Ralf Wagner, Jochen Hortschansky, Kurt Skupin. **REDAKTION:** Markus Fischer, Isabell Sambale, E-Mail: redaktion_mi@deubner-verlag.de. Wiedergabe, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Einwilligung des Herausgebers. Erscheinen: monatlich.

Alle Informationen nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr. Diese Information ersetzt nicht die individuelle Beratung!

Steuertipp

Die aktuellen Steuerentlastungen für Betreiber von Photovoltaikanlagen

Mit dem **Jahressteuergesetz 2022** hat der Gesetzgeber weitere steuerliche Erleichterungen für Photovoltaikanlagen beschlossen. Davon profitieren vor allem Inhaber oder Miteigentümer von kleineren Photovoltaikanlagen. Ziel ist es, den Ausbau erneuerbarer Energien weiter zu fördern und die Installation sowie den Betrieb einer Photovoltaikanlage nicht durch steuerliche Pflichten und bürokratische Hürden zu erschweren. Das Finanzministerium Brandenburg hat die Neuregelungen zusammengefasst.

Die Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen sind **rückwirkend zum 01.01.2022** von der Einkommensteuer befreit. Voraussetzung ist, dass die Bruttonennleistung von Anlagen

- auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien 30 kWp bzw.
- auf übrigen Gebäuden (z.B. Mehrfamilienhäuser oder gemischt genutzte Immobilien) 15 kWp je Wohn- und Gewerbeeinheit,

insgesamt jedoch **maximal 100 kWp** pro Steuerpflichtigen oder Mitunternehmerschaft nicht übersteigt. Zudem wurde die Gewerbesteuerbefreiung für Photovoltaikanlagenbetreiber auf Anlagen bis zu 30 kWp ausgeweitet.

Mit Wirkung zum 01.01.2023 gilt für die Lieferung, die Einfuhr und den innergemeinschaftlichen Erwerb sowie für die Installation einer Photovoltaikanlage (einschließlich Stromspeicher) der neue **Umsatzsteuersatz von 0 %**. In den Rechnungen des Leistungsempfängers wird daher keine Umsatzsteuer ausgewiesen. Die Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des Nullsteuersatzes sind erfüllt, wenn die Photovoltaikanlage sich auf oder in der Nähe von (Privat-)Wohnungen sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, befindet und ihre installierte Bruttonennleistung maximal 30 kWp beträgt.

Hinweis: Bei Inbetriebnahme bzw. Erweiterung einer Photovoltaikanlage besteht jedoch auch weiterhin die Verpflichtung zur elektronischen Anmeldung beim Finanzamt.

Mit freundlichen Grüßen



Deubner Recht & Steuern

Herausgeber steuerlicher Informations-Dienste

Köln

Mandanten-Information für Haus- und Grundbesitzer

Im April 2023

Sehr geehrte Mandantin, sehr geehrter Mandant,

die Steuerkontrolle bei der (Unter-)Vermietung oder Verpachtung von Gebäuden oder unbebauten Flächen über digitale Plattformen als Marktplätze wird dem Fiskus deutlich erleichtert. Wir fassen zusammen, was es mit dem **Plattformen-Steuertransparenzgesetz** auf sich hat. Darüber hinaus beleuchten wir, wann beim **Mietwohnungsneubau** eine **Sonderabschreibung** von 5 % pro Jahr möglich ist. Der **Steuertipp** befasst sich mit steuerlichen Erleichterungen, die jetzt für Betreiber von **Photovoltaikanlagen** gelten.

Gesetzgebung

Onlinevermietungen ab 2023 werden dem Fiskus gemeldet

Betreiber von digitalen Plattformen als Marktplätze sind seit diesem Jahr verpflichtet, die Geschäftsaktivitäten ihrer Nutzer an das Bundeszentralamt für Steuern zu melden, das die Daten dann an die Finanzämter weiterleitet. Diese Meldepflicht geht auf das **Plattformen-Steuertransparenzgesetz** zurück, mit dem Deutschland eine entsprechende EU-Richtlinie umsetzt. Die erste Übermittlung für den Meldezeitraum 2023 ist im Januar 2024 durchzuführen.

Plattformen wie Airbnb oder eBay müssen dann die **Vermietung von Immobilien** sowie Dienstleistungs- und Veräußerungsgeschäfte professioneller und privater Anbieter melden. Hierbei gilt jedoch eine Bagatellgrenze von 30 Transaktionen

pro Plattform und Jahr mit Einnahmen von insgesamt unter 2.000 €. Wer in diesem geringfügigen Rahmen auf Onlineplattformen tätig ist, wird also nicht gemeldet.

Hinweis: Im Gesetz ist von „unbeweglichem Vermögen“ die Rede. Gemeint sind gewerblich und privat genutzte Immobilien. Das unbewegliche Vermögen kann Wohn-, Aufenthalts-, Erholungs-, Lager- oder auch anderen Nutzungszwecken dienen.

Ob Vermietungs- oder Verkaufsaktivitäten auf Onlineplattformen in die Steuerpflicht führen, hängt vom Einzelfall ab. Wir beraten Sie gerne dazu. Ebenso prüfen wir für Sie, ob in der Vergangenheit erzielte Einkünfte nacherklärt werden müssen und möglicherweise eine strafbefreiende Selbstanzeige eingelegt werden sollte.

In dieser Ausgabe

- Gesetzgebung:** Onlinevermietungen ab 2023 werden dem Fiskus gemeldet..... 1
- Mietwohnungsneubau:** Sonderabschreibung von 5 % pro Jahr wieder eingeführt..... 2
- Sanierung:** Vermieter kann Mieterabfindung sofort als Werbungskosten absetzen 2
- Hausverkauf:** Tageweise Zimmervermietung vereitelt steuerfreien Veräußerungsgewinn 2
- Werbungskosten:** Ausgleichszahlungen für Verzicht auf Wohnungsrecht sind sofort abziehbar 3
- Grundstück:** Ist der Erwerb eines Erbteils durch einen Miterben steuerpflichtig?..... 3
- Ergänzungsabgabe:** Solidaritätszuschlag als verfassungsgemäß eingestuft 4
- Steuertipp:** Die aktuellen Steuerentlastungen für Betreiber von Photovoltaikanlagen..... 4

Mietwohnungsneubau**Sonderabschreibung von 5 % pro Jahr wieder eingeführt**

Um den Neubau von Mietwohnungen zu fördern, hatte der Gesetzgeber bereits im Jahr 2019 eine Sonderabschreibung von bis zu 5 % pro Jahr eingeführt, die für die ersten vier Jahre ab Fertigstellung neben der regulären Abschreibung beansprucht werden konnte. Diese Förderung galt aber nur, wenn der **Bauantrag** in den Jahren 2019 bis 2021 gestellt bzw. die **Bauanzeige** in diesem Zeitraum getätigt wurde. Mit Beginn des Jahres 2022 war für Neubauprojekte somit keine Sonderabschreibung mehr möglich.

Mit dem **Jahressteuergesetz 2022** hat der Gesetzgeber die Sonderabschreibung in modifizierter Form wieder eingeführt und an die Einhaltung bestimmter Gebäudeeffizienzvorgaben gekoppelt. Die neuen Förderregelungen gelten für Baumaßnahmen, bei denen der Bauantrag in den Jahren 2023 bis 2026 gestellt oder eine Bauanzeige in diesem Zeitraum getätigt wurde. Wie bei der Vorgängerregelung darf in den ersten vier Jahren neben der regulären Abschreibung eine Sonderabschreibung von 5 % pro Jahr abgezogen werden. Die neu errichtete Wohnung muss dafür in einem Gebäude liegen, das die Kriterien für ein „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeitsklasse/Effizienzgebäude-Stufe 40 erfüllt. Dies muss durch das „Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) nachgewiesen werden.

Die Anschaffungs- und Herstellungskosten dürfen zudem **4.800 € pro qm Wohnfläche** nicht übersteigen. In der früheren Regelung lag diese Baukostenobergrenze noch bei 3.000 €. Als Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung dürfen maximal 2.500 € pro qm Wohnfläche angesetzt werden (damals 2.000 €).

Hinweis: Die Baukostenobergrenze (4.800 €) ist nicht mit der Förderhöchstgrenze (2.500 €) zu verwechseln, denn Erstere entscheidet über das „Ob“ der Förderung, während Letztere nur die Höhe der Abschreibung deckelt.

Sanierung**Vermieter kann Mieterabfindung sofort als Werbungskosten absetzen**

Wenn ein Mietobjekt umfassend saniert werden soll, bieten Vermieter ihren Mietern mitunter Abfindungen für die **vorzeitige Kündigung** des Mietvertrags und die Räumung der Wohnung an. Solche Mieterabfindungen sind für den Vermieter zwar kostspielig, die Sanierung eines „entmieteten“ Hauses geht dafür dann aber häufig schneller

und unkomplizierter vonstatten. Denn bei den Bauarbeiten muss keine Rücksicht mehr auf die Belange der Mieter genommen werden.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat entschieden, dass gezahlte Mieterabfindungen sofort als Werbungskosten abziehbar sind. Im Streitfall hatte eine Vermietungsgesellschaft ein vermietetes Mehrfamilienhaus (Baudenkmal) gekauft und den Mietern vor der Sanierung insgesamt 35.000 € für deren Auszug gezahlt. Das Finanzamt vertrat die Auffassung, dass die Abfindungen zusammen mit den Sanierungskosten zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten gehören. Sie dürften daher nur über die **Gebäudeabschreibung** steuerlich geltend gemacht werden.

Der BFH hat dagegen einen Sofortabzug der Abfindungen bei den Vermietungseinkünften zugelassen. Zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten können nur Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen zählen, somit nur **bauliche Maßnahmen** am Gebäude. Das ergibt sich schon aus dem Gesetzeswortlaut („Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen“). Mieterabfindungen gehören nicht zu den baulichen Maßnahmen. Die Entmietung ist kein Teil der Instandsetzung oder Modernisierung der Gebäudesubstanz. Un-erheblich war für den BFH, dass zwischen den Abfindungen und der Sanierung ein Veranlassungszusammenhang bestanden hatte.

Hausverkauf**Tageweise Zimmervermietung vereitelt steuerfreien Veräußerungsgewinn**

Wenn Immobilien innerhalb der **zehnjährigen Spekulationsfrist** veräußert werden, muss der realisierte Wertzuwachs als Gewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften versteuert werden. Besteuert wird der Veräußerungspreis abzüglich der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Immobilie und abzüglich der angefallenen Werbungskosten. Dagegen ist ein steuerfreier Verkauf möglich, wenn die Immobilie zuvor selbstgenutzt wurde. Hierzu muss das Objekt entweder im kompletten Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung oder im Veräußerungsjahr und den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden sein.

Gewinne aus dem Verkauf eines selbstbewohnten Hauses müssen als privater Veräußerungsgewinn versteuert werden, wenn darin zuvor tageweise Zimmer vermietet worden sind. Das hat der Bundesfinanzhof (BFH) kürzlich entschieden.

Die Kläger sind Eheleute, die ein 150 qm großes Reihenhauses bewohnt hatten. Um sich etwas hinzuverdienen, hatten sie zwei Kinderzimmer im

Dachgeschoss tageweise **an Messegäste vermietet** (zwölf bis 25 Tage pro Jahr). Neben den beiden Zimmern befanden sich in dem 35 qm großen Dachgeschoss ein Flur und ein Bad. Mit den Mietern war vertraglich geregelt, dass die Zimmer zur Alleinnutzung sowie Flur und Bad zur Mitnutzung vermietet wurden. Nachdem die Eheleute ihr Haus innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist verkauft hatten, besteuerte das Finanzamt - anteilig für die Fläche des gesamten Dachgeschosses (35 qm zu 150 qm) - einen Gewinn aus privaten Veräußerungsgeschäften.

Der BFH hat die Steuerpflicht bestätigt. Eine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken liege nicht vor, wenn ein Steuerzahler eine Wohnung entgeltlich oder unentgeltlich einem Dritten überlasse, ohne sie zugleich selbst zu bewohnen. Können ein Mieter angemietete Räume **unter Ausschluss des Vermieters nutzen**, führe auch eine lediglich vorübergehende Vermietung dazu, dass ein privater Veräußerungsgewinn besteuert werden müsse. Eine Bagatellgrenze für eine unschädliche Vermietung kenne das Gesetz nicht.

Hinweis: Eine Vermietung einzelner Zimmer führt aber nicht dazu, dass der komplette Gewinn aus dem Hausverkauf besteuert wird. Der Veräußerungsgewinn ist vielmehr nur anteilig nach dem Verhältnis der Wohnflächen steuerpflichtig. Eine Steuer lösen dabei nur die Räume aus, die zur Alleinnutzung vermietet wurden. Werden Räume lediglich zur Mitnutzung vermietet (vorliegend: Bad und Flur), können sie noch zu eigenen Wohnzwecken mitgenutzt werden, so dass die Flächen bei der Berechnung des Veräußerungsgewinns außen vor bleiben. Im Streitfall musste also nur die Fläche der beiden Kinderzimmer in ein Verhältnis zur Gesamtwohnfläche gesetzt werden, woraus sich der steuerpflichtige Anteil am Veräußerungsgewinn ergab.

Werbungskosten**Ausgleichszahlungen für Verzicht auf Wohnungsrecht sind sofort abziehbar**

Mitunter kann eine Immobilie nicht vermietet werden, weil sie noch durch ein Wohnungsrecht „blockiert“ ist. In einem solchen Fall lassen sich Ausgleichszahlungen an den Wohnungsberechtigten zur Aufgabe seines Rechts als Werbungskosten bei den **Vermietungseinkünften** abziehen. Dies geht aus einem neuen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) hervor.

Der Kläger hatte ein Erbbaurecht für eine Doppelhaushälfte geerbt, die mit einem Wohnungsrecht zugunsten eines Dritten belastet war. Dieser

Dritte verzichtete gegen Zahlung von 40.000 € auf das Wohnungsrecht und verpflichtete sich, das Gebäude zu räumen. Nachdem das Objekt freigestellt und renoviert worden war, begann der Kläger mit der Vermietung. Die von ihm geleistete Ausgleichszahlung machte er als vorab entstandene Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften geltend. Das Finanzamt ordnete die Zahlung jedoch den **Anschaffungskosten** des Gebäudes zu, so dass sie sich nur über die 2%ige Abschreibung steuermindernd auswirkte.

Der BFH hat den sofortigen Werbungskostenabzug dagegen zugelassen. Zwischen der Ausgleichszahlung und den Vermietungseinkünften habe ein hinreichend bestimmter **wirtschaftlicher Zusammenhang** bestanden. Durch den Verzicht des Wohnungsberechtigten sei der Kläger in die Lage versetzt worden, eine unentgeltliche Überlassung (Wohnungsrecht) durch eine entgeltliche Nutzungsüberlassung (Vermietung) zu ersetzen.

Hinweis: Auch die bei Löschung des Wohnungsrechts anfallenden Kosten für den Notar (Beurkundungskosten) waren sofort als Werbungskosten abziehbar.

Grundstück**Ist der Erwerb eines Erbteils durch einen Miterben steuerpflichtig?**

Wenn mehrere Personen gemeinsam etwas erben, kommt irgendwann - hoffentlich - der Zeitpunkt, an dem man sich darauf einigt, wer welchen Teil des Erbes erhalten soll. Wenn man gemeinsam ein Grundstück erbt, ist die Auseinandersetzung meist etwas schwieriger. Veräußert derjenige, der das Grundstück schließlich erhält, es **innerhalb von zehn Jahren**, stellt sich die Frage, ob dann ein steuerpflichtiges Veräußerungsgeschäft vorliegt. Das Finanzgericht München (FG) hat diese Frage beantwortet.

Der Kläger hatte im Januar 2015 von der Erblasserin einen Erbanteil von 52 % des Nachlasses als Vorerbe geerbt. Die beiden Kinder der Erblasserin erbten jeweils 24 %. Im Nachlass waren unter anderem Grundstücke enthalten. Als Eigentümer der Grundstücke wurden der Kläger und die Kinder ins Grundbuch eingetragen. Im April 2017 übertrugen die Kinder ihre Erbanteile auf einen Dritten. Dieser Dritte wiederum übertrug im Oktober 2017 die von den Kindern erworbenen Erbanteile auf den Kläger. Im Februar 2018 veräußerte der Kläger die Grundstücke. Das Finanzamt war der Ansicht, dass aufgrund des Erwerbs der Erbanteile von dem Dritten eine **anteilige entgeltliche Anschaffung** des Grundbesitzes durch