

## Mandantenrundschriften Aktuell 1/2022

### Anerkennung von vertraglich vereinbarten Grundstückspreisen durch das Finanzamt

Der Bundesfinanzgerichtshof hat sich mit Urteil vom 29.10.2020 - IX R 38/17 mit der Frage auseinandergesetzt, ob das Finanzamt einen vertraglichen Kaufpreis für eine Wohnimmobilie anerkennen muss.

Im Streitfall ging es um folgenden Sachverhalt:

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) war Eigentümerin eines Mietwohngrundstückes. Dieses hatte sie in der Vergangenheit aufwendig saniert. Anschließend wurden 94 % der GbR-Anteile an eine Stiftung veräußert. Der Kaufpreis für die Gesellschaftsanteile wurde anhand eines Gesamtkaufpreises in Höhe von 2,060 Millionen Euro ermittelt. Die Erwerberin des Gesellschaftsanteils wollte diesen Kaufpreis der Ermittlung ihrer Anschaffungskosten für die Beteiligung zugrunde legen, woraus sich dann auch die Grundlage für die Abschreibung ergibt.

Das Finanzamt anerkannte die Abschreibungen nicht, weil es die Auffassung vertrat, der Kaufpreis für den Gesellschaftsanteil sei wesentlich überhöht. Tatsächlich wäre die Immobilie nach den Marktverhältnissen maximal 0,6 bis 0,95 Millionen Euro wert gewesen. Im Ergebnis verweigerte das Finanzamt also der Erwerberin Abschreibungen auf der Basis des höheren und tatsächlich gezahlten Kaufpreises.

Das Finanzgericht gab dem Finanzamt Recht. Auf Revision der Erwerberin hat nunmehr der BFH der klagenden Erwerberin Recht gegeben. Das Finanzamt hätte nicht von dem vertraglichen Kaufpreis abweichen dürfen. Dazu führte der BFH aus: *"Ein von den Vertragsbeteiligten vereinbarter und bezahlter Kaufpreis ist dabei grundsätzlich auch der Besteuerung zugrunde zu legen, sofern er nicht nur zum Schein getroffen wurde sowie keinen Gestaltungsmissbrauch darstellt und zum anderen das Finanzgericht auf der Grundlage einer Gesamtwürdigung von den das Grundstück und das Gebäude betreffenden Einzelumständen nicht zu dem Ergebnis gelangt, dass die vertraglich vereinbarte Kaufpreishöhe oder eine sich daran anschließende Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint.."*

Weiterhin trat der BFH der Wertermittlungsmethode des Finanzamtes entgegen. Dieses hatte das sogenannte Ertragswertverfahren angewandt. Der BFH erklärte aber, dass bei Mietwohngrundstücken im Privatvermögen grundsätzlich die Kaufpreisaufteilung nach dem Sachwertverfahren durchzuführen ist. Zur Begründung führte der BFH an, dass bei diesen Wohngrundstücken regelmäßig davon auszugehen sei, dass für den Erwerb neben Ertragsgesichtspunkten und der sicheren Kapitalanlage auch die Aussicht auf einen langfristigen steuerfreien Wertzuwachs ausschlaggebend sei.

Selbst wenn es zu einer Diskrepanz zwischen einer vertraglichen Kaufpreisabrede und den objektiv am Markt erzielbaren Preisen kommt, würde dies lediglich Indizwirkung haben, im konkreten Fall sei aber eine solche Diskrepanz überhaupt nicht feststellbar.

Das Urteil hat grundsätzliche Bedeutung über den entschiedenen Einzelfall hinaus, denn es bestärkt den Grundsatz, dass das Finanzamt Kaufpreisabreden in Verträgen in der Regel anzuerkennen hat, wenn die Verträge erfüllt und nicht nur zum Schein geschlossen wurden. Weiterhin ist das Urteil interessant für die Ermittlung der Anschaffungskosten auf einen Gesellschaftsanteil und die Behandlung der gezahlten Mehrbeträge in einer sogenannten Ergänzungsrechnung des Gesellschafters.

### **Darf man überhängende Äste vom Baum des Nachbarn abschneiden?**

Nach den Regeln des Bürgerlichen Gesetzbuches, welches im Jahre 1900 in Kraft trat, ist der Eigentümer eines Grundstücks berechtigt, Wurzeln oder Zweige eines Baumes oder eines Strauches, die von einem Nachbargrundstück eingedrungen sind, abzuschneiden und zu behalten.

Dies hat der Bundesgerichtshof noch einmal ausdrücklich klargestellt. Im Streitfall ging es um einen Nadelbaum, dessen ausladende Äste meterweit in das Grundstück des Nachbarn hineinragten. Allerdings ist damit der Fall nicht entschieden. Der BGH hat nämlich klargestellt, dass zusätzlich die örtlichen Baumschutzverordnungen, also verwaltungsrechtliche Vorschriften, einzuhalten sind. In der Regel erschweren Baumschutzverordnungen das Stutzen oder gar Fällen von Bäumen ab einem gewissen Stammumfang. Dies betrifft z. B. auch das einseitige Entfernen von Ästen, wodurch die Statik des Baumes beeinträchtigt werden könnte.

Daher sollte der Eigentümer tunlichst unterlassen, ohne Erlaubnis der unteren Naturschutzbehörde an den überhängenden Ästen der Bäume des Nachbarn zu sägen.

### **Hund als Arbeitsmittel im Steuerrecht?**

Mit Urteil vom 14.01.2021 - VI R 15/19 setzt sich der BFH mit der Frage auseinander, ob die Aufwendungen für einen Hund beruflich veranlasst sein können. Im Streitfall ging es um eine Lehrerin, die einen Hund anschaffte, ihn zum Therapiehund ausbilden ließ und den Hund regelmäßig an 5 Tagen die Woche mit zum Unterricht nahm. An der Schule gab es ein sogenanntes Schulhundprogramm.

Das Finanzamt wollte die Aufwendungen nicht anerkennen, da der Hund (unstreitig) auch der privaten Lebensführung der Lehrerin diene. Letztlich hat erst der BFH der Lehrerin Recht gegeben und die Aufwendungen für Versicherung, Futtermittel, Pflege, Tierarzt etc. zu 1/3 und die Kosten für die Ausbildung zum Therapiehund in voller Höhe als Werbungskosten aus nichtselbständiger Arbeit anerkannt.

Das Urteil hat sicherlich auch Bedeutung für die Anerkennung von Kosten für einen Hund im Rahmen der Betriebsausgaben eines Gewerbebetriebes. Nicht selten werden Hunde als sogenannte Wachhunde angeschafft und gleichzeitig in die private Lebensführung der Steuerpflichtigen integriert. Ist die berufliche (also auch gewerbliche) Nutzung des Hundes nicht unerheblich, kann durch Aufteilung der Aufwendungen ein abgrenzbarer Anteil als Betriebsausgabe zum Ansatz gebracht werden. Allerdings ist die Aufteilung nach objektiven Maßstäben in nachprüfbarer Weise zu führen.

## **Änderung des Rechts der Gesellschaft bürgerlichen Rechts**

Ein Regierungsentwurf sieht die grundlegende Neuregelung des Rechtes der Gesellschaft bürgerlichen Rechts vor. U. a. wird ein freiwilliges Register analog zum Handelsregister für die Personhandelsgesellschaften und Kapitalgesellschaften für die GbR geschaffen. Will eine GbR ein Grundstück erwerben, so muss sie zuvor im Register eingetragen sein. Allerdings besteht auch für sogenannte Alt-GbR's, die jetzt ein Grundstück bereits im Eigentum haben, die Notwendigkeit, sich in das Register eintragen zu lassen, wenn ein Grundstück veräußert werden soll oder sich der Bestand der Gesellschafter der GbR ändert. Insofern scheint es sinnvoll, dass sich alle Grundbesitzenden Gesellschaften bürgerlichen Rechts kurz nach Einführung des Registers dort eintragen lassen.

## **Anerkennung eines Arbeitsverhältnisses mit nahen Angehörigen**

Arbeitsverhältnisse mit nahen Angehörigen werden dann steuerlich als Betriebsausgabe anerkannt, wenn die Arbeitsverträge einem Fremdvergleich standhalten. Der BFH hat sich mit Urteil vom 18.11.2020 - VI R 28/18 mit folgendem Fall auseinandergesetzt:

Ein Obergerichtsvollzieher beschäftigte eine nahe Angehörige mit wechselnden Arbeitszeiten, die sich nach dem betrieblichen Bedarf richten sollten. Das Finanzamt wollte das Arbeitsverhältnis nicht anerkennen, weil die Arbeitsbedingungen nicht fremdüblich seien. Dem hat der BFH widersprochen. Auch wenn in den Arbeitsverträgen keine festen Arbeitszeiten vereinbart worden sind, Arbeit jedoch unstreitig erbracht wurde, ist das Arbeitsverhältnis anzuerkennen. Es handelt sich hierbei um eine nicht schädliche Abweichung vom Normalen. Weiterhin befasst sich der BFH mit der Bedeutung von Stundenzetteln, in denen der nahe Angehörige seine Arbeitszeit dokumentiert. Das Finanzamt und das Finanzgericht waren davon ausgegangen, dass die vorliegenden Stundenzettel nicht plausibel gewesen wären. Dem hält der BFH entgegen, dass die Nichtanerkennung eines Ehegattenarbeitsverhältnisses dementsprechend nicht (allein) auf eine fehlende Arbeitszeitdokumentation gestützt werden kann und damit erst recht nicht darauf, dass vorhandene Arbeitszeitnachweise (angeblich) unzureichend seien.

Dieses Urteil ging also zugunsten des Steuerpflichtigen aus. Gleichwohl sollte das Augenmerk des Betriebsinhabers immer darauf gelegt werden, ein Arbeitsverhältnis mit einem nahen Angehörigen fremdüblich auszugestalten. Ist im Arbeitsvertrag das Führen von Arbeitszeitdokumentationen vorgesehen, sollten diese sorgfältig geführt werden, denn dies erleichtert die spätere Beweisführung.

## **Anzeigepflicht bei Corona-Hilfen**

Aus den überarbeiteten FAQ's zur November-/Dezemberhilfe ergibt sich eine Selbstanzeigepflicht, wenn die zugrundeliegenden Angaben vorsätzlich oder leichtfertig falsch oder unvollständig gemacht und November- bzw. Dezemberhilfe daher womöglich zu Unrecht beantragt oder bewilligt wurde. Die Selbstanzeige muss man der Bewilligungsstelle mitteilen und die zu Unrecht erhaltene Hilfe zurückbezahlen.

Kommt man selbst zur Überzeugung, dass die Antragstellung nicht korrekt war, und zahlt die Mittel zurück, so belastet man sich selbst, weil man dann die Tatbestandsvoraussetzungen des § 264 SGB (Subventionsbetrug) selbst zugesteht. Allerdings soll es dann für die Behörden ein Verwendungsverbot geben, sodass eine Bestrafung nicht erfolgen darf. Anders wäre es, wenn die Behörde aus anderen Quellen von der unrichtigen Antragstellung Kenntnis erhält.

Diese Information haben wir den Verbandsnachrichten des Steuerberaterverbandes Berlin-Brandenburg 3/2021 aus einem Beitrag von Rechtsanwalt Dr. Martin Wulf entnommen.

### **Mitgliedschaft in der Industrie- und Handelskammer**

Immer wieder gibt es Diskussionen, ob man verpflichtet sei, an die IHK Beiträge zu zahlen. Dies muss bejaht werden. Die Regelungen zum Recht der Industrie- und Handelskammern sind gesetzlich verankert. Danach ist jeder Gewerbebetrieb, egal, in welcher Rechtsform, kraft Gesetzes Kammerzugehöriger jener IHK, in dessen Bezirk die Betriebsstätte unterhalten wird.

Einschränkungen gibt es für Betriebe, die in der Handwerksrolle oder in dem Verzeichnis der zulassungsfreien Handwerker oder der handwerksähnlichen Gewerbe eingetragen sind. Diese werden nur insoweit IHK-Kammermitglied, soweit sie einen nichthandwerklichen oder nicht-handwerksähnlichen Betriebsteil unterhalten.

Mit letzteren Betriebsteilen sind diese Betriebe beitragspflichtig, wenn der Umsatz 130.000 € übersteigt.

Die Mitgliedschaft ist nicht kündbar und endet erst mit der Betriebseinstellung.

Die Beitragshöhe richtet sich nach dem Gewerbeertrag. Für die Beitragsfestsetzung gilt eine Verjährungsfrist von vier Jahren, die Zahlungsverjährung beträgt fünf Jahre.

Die Kammerzugehörigen sind verpflichtet, der IHK Auskunft über die zur Festsetzung der Beiträge erforderlichen Grundlagen zu geben, die IHK ist sogar berechtigt, die sich hierauf beziehenden Geschäftsunterlagen einzusehen.

### **Steuerliche Anerkennung eines Mietverhältnisses**

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden ermittelt, indem man die Einnahmen (Miete, Nebenkosten) den Ausgaben (z. B. Abschreibung, Zinsen, Reparaturen, Versicherungen etc.) gegenüberstellt.

Insbesondere Mietverträge mit nahen Angehörigen werden durch das Finanzamt kritisch geprüft. Beträgt die vereinbarte Miete einschließlich der Nebenkosten mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, so können sämtliche Ausgaben (Werbungskosten) abgezogen werden. Beträgt die Miete weniger als 66 % der ortsüblichen Miete, so können Werbungskosten nur mit dem sich dann ergebenden Prozentsatz abgezogen werden.

Der BFH hat sich mit Urteil vom 22.02.2021 - IX R7/20 dazu geäußert, wie man die ortsübliche Miete ermittelt. Der BFH greift auf die Regeln des § 558 a BGB zurück, in dem geregelt werden kann, mit welcher Begründung der Vermieter eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen kann. Danach bestimmt sich die ortsübliche Miete wie folgt:

1. Mietspiegel der Gemeinde
2. wenn es keinen Mietspiegel gibt: Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder Auskunft aus einer Mietdatenbank oder unter Zugrundelegung der Entgelte für zumindest drei vergleichbare Wohnungen.

Die letzten drei Varianten sind untereinander gleichrangig. Der BFH lässt sowohl den sogenannten einfachen Mietspiegel als auch den qualifizierten Mietspiegel zu. Er führt aus: *"Dabei ist denkgesetzlich jeder der Mietwerte - nicht nur der Mittelwert - als ortsüblich anzusehen, den der Mietspiegel im Rahmen einer Spanne zwischen mehreren Mietwerten für vergleichbare Wohnungen ausweist. Erst die Über- oder Unterschreitung der jeweiligen Grenzwerte führt zur Unüblichkeit."* Weiter macht der BFH Ausführungen zu den Ersatzmethoden. Nur wenn ein örtlicher Mietspiegel nicht vorhanden ist, kann auf den eingangs erwähnten drei Wegen die ortsübliche Miete ermittelt werden. Bei der Lösung mit den drei Vergleichswohnungen müssen diese nach Adresse, Lage und Stockwerk benannt werden. Die Vergleichbarkeit muss sich nach Art, Lage und Ausstattung ergeben.

Es ist grundsätzlich immer möglich, verbilligt zu vermieten. Will man jedoch den vollen Ansatz der sogenannten Werbungskosten, so sollte die Miete auf Ortsüblichkeit überprüft und gegebenenfalls einvernehmlich mit dem Mieter erhöht werden. Dabei kommt es entscheidend darauf an, dass die Miete auch tatsächlich gezahlt wird. Zu berücksichtigen ist auch der Aufwand für Nebenkosten, die auf die Wohnung entfallen. Ist eine Pauschale vereinbart, so ist diese mit einzu beziehen. Schwieriger ist es, wenn Vorauszahlungen vereinbart sind, die konkret abgerechnet werden. Hierzu macht der BFH keine Ausführungen. Im Ergebnis kann es sich aber nur um die Kosten handeln, die nach einer Nebenkostenabrechnung korrekt ermittelt wurden.