

Beckerstraße 2 a

85049 Ingolstadt

Postfach 21 06 45

85021 Ingolstadt

Tel. (0841) 93 44-0

Fax (0841) 3 46 94

# KANZLEI LANGER

UND KOLLEGEN

VEREIDIGTER BUCHPRÜFER · STEUERBERATER · RECHTSANWÄLTE

INGOLSTADT · MÜNCHEN · LANDSHUT · ROSENHEIM



Vorsicht beim Immobilienkauf: Renovierungskosten sind nicht unbegrenzt absetzbar.

Einkommensteuer

## Steuerliche Fallen bei Renovierungskosten

**Übersteigen Renovierungskosten kurz nach Kauf eines Mietobjekts bestimmte Grenzen, sind sie als anschaffungsnahe Aufwendungen nur im Rahmen der normalen Gebäudeabschreibung zu berücksichtigen.**

Ein Investor kaufte ein Mehrfamilienhaus für € 185.000, die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten betragen € 162.000. In den folgenden 3 Jahren gab er umfangreiche Renovierungsarbeiten für insgesamt netto € 39.000 in Auftrag. Es wurden Badezimmer renoviert, Tür- und Fenstergriffe ausgetauscht, Wände gestrichen, Laminat verlegt, Fensterscheiben und eine Zimmertür ausgetauscht, Kellerdecken gedämmt, die Elektronik instandgesetzt, die Balkonbrüstung repariert, die Heizung gewartet, die Fassade repariert, die Briefkastenanlage und die Gasleitung erneuert. Die Kosten der ersten beiden Jahre machte

er im Rahmen der Vermietungseinkünfte als sofort abziehbare Werbungskosten geltend. Sie wurden auch ursprünglich vorläufig anerkannt. Nach Abgabe der Erklärung für das dritte Jahr strich das Finanzamt nachträglich die Werbungskosten der ersten Jahre und wollte die gesamten Maßnahmen nur noch im Rahmen einer Erhöhung der Anschaffungskosten anerkennen und mit 2 % auf die nächsten 50 Jahre verteilen.

### Der Begriff der anschaffungsnahe Aufwendungen

Der Fall ging bis vor das Finanzgericht Münster, das aber dem Finanzamt in einer ▶

## Editorial



Horst Langer

Claus Langer

Sein Geld in eine Immobilie zu investieren, hat für viele Anleger aktuell einen speziellen Reiz. Denn neben der günstigen Zinslage gibt es Möglichkeiten, steuerliche Vorteile zu nutzen. Dass man dabei professionellen Rat einholen sollte, zeigt der Fall, den wir im Aufmacher dieses Journals behandeln. Denn Renovierungsarbeiten, die nach dem Immobilienkauf anfallen, können nur unter bestimmten Bedingungen als sofort abziehbare Werbungskosten geltend gemacht werden. Warum dabei die Höhe der „anschaffungsnahe Aufwendungen“ entscheidend ist, haben wir für Sie zusammengefasst.

Auch in den anderen Beiträgen des Journals haben wir wieder viel Wissenswertes, Interessantes und Kurioses aus unserem Beratungsalltag zusammengetragen. Melden Sie sich bitte bei uns, wenn für Sie ein Thema dabei ist, über das Sie mehr erfahren möchten!

Falls wir uns vor den Festtagen aber nicht mehr hören, möchten wir Ihnen schon jetzt eine frohe Weihnachtszeit wünschen!

*Ihr Erfolg ist unser Ziel.*

Wir beraten Sie gerne: Tel. (0841) 93 44 – 0

KANZLEI LANGER

- ▶ noch nicht rechtskräftigen Entscheidung Recht gab. Danach gehören zu den Anschaffungskosten eines Gebäudes auch Instandsetzungsarbeiten, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn die Kosten ohne Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Die in drei Jahren investierten netto € 39.000 waren weit höher als 15 % aus € 162.000 = € 24.300.

### Keine Schönheitsreparaturen

Die Richter überzeugte auch nicht der Einwand des Klägers, dass reine Schönheitsreparaturen und üblicherweise jährlich anfallende Aufwendungen für die Vergleichsberechnung mit 15 % der Anschaffungskosten nicht einzubeziehen seien. Denn die Maßnahmen sind hier im Rahmen einer einheitlich zu würdigenden Modernisierungsmaßnahme angefallen.

**Fazit:** Hätte der Kläger in den ersten drei Jahren die 15 %-Grenze beachtet, hätte er im vierten und den folgenden Jahren die aufgeschobenen Reparaturen in voller Höhe steuerlich ansetzen können.

## Abgeltungssteuer jetzt auch im Familienkreis

**Eigentlich sollte die Abgeltungssteuer auf Kapitalerträge eine Vereinfachung bringen. Dass das keineswegs so ist, zeigen Fälle, die kürzlich vor dem obersten deutschen Steuergericht landeten.**

Ein Ehepaar gewährte dem Sohn und zwei volljährigen Enkeln verzinsliche Darlehen zum Kauf fremdvermieteter Objekte. Die Zinsausgaben wurden bei den Käufern in voller Höhe abgesetzt. Die Zinseinnahmen wollten die Eltern vereinfacht nur mit der 25 %igen Abgeltungssteuer versteuern, was in der Familie wohl zu einem Steuersparereffekt geführt hätte. Das Finanzamt versagte den Eltern den günstigen Steuersatz, weil er nach Gesetz ausgeschlossen sei, wenn die Aufwendungen beim Schuldner steuerlich absetzbare Werbungskosten darstellen und wenn Gläubiger und Schuldner der Kapitalerträge nahestehende Personen sind.

### Abgeltungssteuersatz nur bei Beherrschung

Die Parteien fanden keine Einigung und ging der Fall bis vor den Bundesfinanzhof. Die Richter fällten eine bürgerfreundliche Entscheidung: Nach ihrer Ansicht liegen nahestehende Person im Sinne dieser

Vorschrift nur vor, wenn eine der Personen auf die jeweils andere einen beherrschenden Einfluss ausüben kann. Das wäre der Fall, wenn einer der Personen aufgrund eines absoluten Abhängigkeitsverhältnisses keinerlei eigener Entscheidungsspielraum verbleibt. Dies war nach Meinung der Richter hier nicht gegeben, da alle Personen wirtschaftlich unabhängig waren.

Ein weiterer Grund wäre, wenn eine der beteiligten Personen ein eigenes wirtschaftliches Interesse an der Erzielung der Einkünfte des anderen hat. Auch das glaubten die Richter hier nicht zu erkennen.

**Ausblick:** Die gleichen Richter hatten in einem weiteren Fall anders entschieden. Hier sahen sie ein Abhängigkeitsverhältnis für gegeben an, weil es um ein Darlehen des Ehemanns an die finanziell von ihm abhängige Ehefrau ohne eigenes festes Einkommen ging.

## Arbeitsrecht

# Gleicher Lohn für alle!

**Eine Arbeitgeberin entlohnte ihre weiblichen Angestellten jahrelang geringer als deren männliche Kollegen. Dagegen wandte sich eine Arbeitnehmerin, die vor dem Landesarbeitsgericht Mainz Recht bekam.**

Die Klägerin war in der Schuhherstellung tätig. Die in der Produktion beschäftigten Frauen erhielten bei gleicher Tätigkeit einen geringeren Stundenlohn als die Männer. Der dagegen klagenden Mitarbeiterin wurde vom Arbeitsgericht zunächst eine Differenzvergütung für die vergangenen 3 Jahre sowie eine Entschädigung für die Diskriminierung zugesprochen. Der Betrag der Entschädigung war ihr jedoch zu gering und sie forderte in der zweiten Instanz einen höheren Betrag. Das angerufene Landesarbeitsgericht sprach ihr eine höhere Entschädigung für die Diskriminierung zu. Dem Gericht zufolge gaben alle in Betracht kommenden Rechtsgrundlagen der Klägerin einen Anspruch auf die ihr vorenthaltene Vergütung. Zudem ergebe sich aus dem Allgemeinen Gleich-

behandlungsgesetz (AGG), dass bei einer geschlechtsspezifischen Diskriminierung ein Anspruch auf gleiches Entgelt für gleiche Arbeit gegeben ist. Eine Beseitigung der Diskriminierung sei nur durch eine Anpassung des Entgelts nach oben zu erreichen, nämlich auf das höhere Niveau der männlichen Mitarbeiter.

### Hohe Entschädigungen

Hinsichtlich der Höhe der Entschädigung vertrat das Gericht die Auffassung, dass diese eine abschreckende Wirkung haben muss. Die Arbeitgeberin meinte zwar, dass die Ungleichbehandlung deshalb nicht so schwer wiege, weil die geschlechtsspezifischen Lohnunterschiede in ihrem Betrieb zu jeder Zeit offen kommuniziert wurden. Gerade darin aber sahen die mit der Klage



betrachten Richter eine eklatante Rechtswidrigkeit und setzten die höhere Entschädigung fest.

**Fazit:** Frauen für gleiche Arbeit geringere Löhne zu zahlen, kann aufgrund der geltenden Rechtslage richtig teuer werden. Denn es geht nicht allein um die Zahlung von Differenzbeträgen, sondern auch um hohe Entschädigungen.

## Haftung für Schulden des Ehegatten



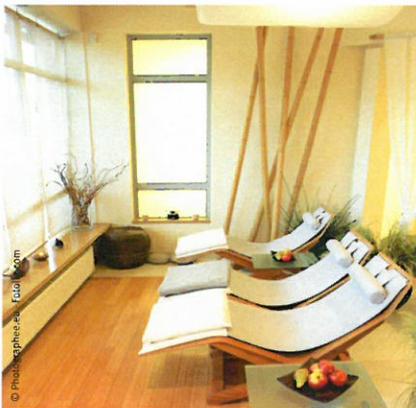
**Ob ein Ehegatte für Verbindlichkeiten seines Ehepartners einstehen muss, hängt vom Einzelfall ab.**

Die gute Nachricht zuerst: Jeder haftet nur für seine eigenen Verbindlichkeiten. Wer also nicht mit unterschreibt, haftet nicht. Ein häufiger Fall von Haftung für Schulden des Ehegatten ist ein Gemeinschaftskonto. Das darauf befindliche Guthaben steht jedem Ehegatten zur Hälfte zu, unabhängig davon, wer dieses erwirtschaftet hat. Das Gleiche gilt aber auch für Schulden.

### Darlehen und Bürgschaften

Für gemeinsam aufgenommene Darlehen haften beide Ehegatten. Das gilt auch nach einer Scheidung. Bloße mündliche Vereinbarungen, etwa das Versprechen eines Partners, für die Schulden alleine aufzukommen, helfen im Ernstfall nicht. Auch bei Bürgschaften ist höchste Vorsicht geboten. Der Bürge haftet mit seinem gesamten Vermögen. Von der Bank erzwungene Bürgschaftserklärungen können unter bestimmten Voraussetzungen nichtig sein. Das ist der Fall, wenn sie den bürgenden Ehepartner finanziell überfordern oder aus reiner emotionaler Verbundenheit unterschrieben wurden. Etwa wenn das Einkommen des Bürgen nicht einmal ausreicht, um die Zinsen des Kredits zu begleichen. Nichtigkeit kann auch vorliegen, wenn eine Bank auf der Bürgschaft des Ehegatten besteht und den Kredit hiervon abhängig macht. Denn dann nutzt sie die emotionale Verbundenheit zwischen den Eheleuten in sittlich anstößiger Weise aus.

## Beim Saunieren an die USt denken



**Wie vielfältig die Themen sind, mit denen sich das Bayerische Landesamt für Steuern beschäftigt, zeigt eine Verfügung, die kürzlich veröffentlicht wurde. Diese hatte die unterschiedliche Einordnung von Schwimmbad- und Saunaleistungen im Umsatzsteuerrecht zum Thema.**

### Schwimmbäder unterliegen dem ermäßigten Steuersatz

Im Gegensatz zu Schwimmbadleistungen, die mit 7 Prozent versteuert werden, stellt der Betrieb einer Sauna eine selbständige Leistung dar, die dem erhöhten Steuersatz von 19 Prozent unterliegt. Probleme ergeben sich dann, wenn eine Einrichtung sowohl Schwimmbad als auch Saunaleistungen anbietet. In diesem Fall muss sich der Betreiber mit der Frage beschäftigen, welchen Steuersatz er auf das Eintrittsgeld erhebt. Die einfachste Möglichkeit wäre, den Besuch von Sauna und Schwimmbad als einheitliche Leistung und damit als einheitlichen Umsatz anzusehen, der einem Steuersatz unterliegt. Das lehnt das Landesamt für Steuern aber ab und geht von getrennt zu beurteilenden Umsätzen aus. Gefordert ist deshalb eine Aufteilung des Eintrittspreises in Schwimmbad- und Saunaleistungen. Die entsprechende Steuer wird dabei nach der jeweiligen Leistungsart gewichtet. Ausschlaggebend ist dabei das Verhältnis der Einzelnutzungspreise von Sauna und Schwimmbad zum kombinierten Gesamtpreis.

**Aber Vorsicht:** Als Schwimmbäder zählen nur Sportbäder, reine Spaß- und Erholungsbäder sind nicht begünstigt.

## Omas Fahrtkosten mindern die Steuer

**Eine pfiffige Idee hatte ein Elternpaar, welches den beiden Großmüttern ihres Kindes Fahrtkosten erstattete und das erfolgreich von der Steuer absetzen konnte.**

Zwei verheiratete Steuerpflichtige schlossen mit ihren Müttern jeweils eine Vereinbarung. Danach verpflichteten sich die Omas, ihre Enkel an einem Tag pro Woche unentgeltlich zu betreuen. Die Eltern verpflichteten sich im Gegenzug zum Ersatz der Fahrtkosten, die für die Fahrten vom Wohnsitz der jeweiligen Mutter zur Wohnung der Steuerpflichtigen entstanden mit jeweils 0,30 Euro pro gefahrenen Kilometer. Diese Fahrtkosten bezahlten sie im Wege der Überweisung. Sie machten dann diese Kosten als Kinderbetreuungskosten in ihrer Steuererklärung geltend. Das Finanzamt versagte einen Abzug mit der Begründung, dass derartige Leistungen üblicherweise auf familienrechtlicher Grundlage unentgeltlich erbracht würden.

### Aufwendungsersatz anerkannt

Der Fall ging bis vor das Finanzgericht Baden-Württemberg, das den Klägern in vollem Umfang Recht gab. Aufwendungen für Dienstleistungen, die zur Betreuung eines zum Haushalt des Steuerpflichtigen gehörenden Kindes anfallen, sind bis zu € 4.000 je Kind zu 2/3 absetzbar. Voraussetzung ist, dass das Kind das 14. Lebensjahr noch nicht vollendet hat. Nach Auffassung der Richter umfasst der Begriff der Dienstleistung jede Tätigkeit, die aufgrund eines Schuldverhältnisses erfolgt. Darunter fällt auch ein Aufwendungsersatzanspruch, den ein Betreuender geltend machen kann. Im Urteilsfall ist der Anspruch auf Kilometergeld in einer rechtsgeschäftlichen Vereinbarung geregelt. Diese wurde auch im Vorhinein, d.h. vor Erbringung der Fahrleistungen, abgeschlossen und entspricht in Inhalt und Durchführung dem zwischen fremden Dritten Üblichen.

# Den Fiskus an der Ausstandsfeier beteiligen

Ob Bewirtungskosten anlässlich der Beendigung des Dienstverhältnisses steuerlich absetzbar sind, führte schon oft zu Streit mit dem Finanzamt. Das Hessische Finanzgericht fälltte hierzu kürzlich eine bürgerfreundliche Entscheidung.

Ein Finanzbeamter schied aus der Finanzverwaltung aus. Aus diesem Anlass veranstaltete er eine Abschiedsfeier. Hierzu hatte er dienstliche Räume zur Verfügung gestellt bekommen. Als Gäste hatte er ausschließlich Mitarbeiter des Arbeitgebers eingeladen. Sein Ansatz als Werbungskosten wurde vom Finanzamt abgelehnt.

## Der letzte Akt der Berufstätigkeit

Der Fall ging vor das Finanzgericht: Nach dem Wortlaut des Gesetzes sind Werbungskosten Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung von Einnahmen. Anlass der Bewirtung war jedoch die Beendigung seiner Tätigkeit, also eigentlich die Zerstörung der Einnahmen hieraus. Die Richter stützten ihre positive Einschätzung darauf, dass hier ein Veranlassungszusammenhang zwischen Aufwendungen und den vorherigen Einkünften vorlag. Denn die Gäste waren sämtlich aus dem beruflichen Umfeld und keine privaten Bekannte oder Angehörige. Positiv gewürdigt wurde



auch, dass die Feier in den Diensträumen stattfand. Das Ausscheiden war für den Kläger der letzte Akt seiner Berufstätigkeit. Das fällt eindeutig in dessen beruflichen Bereich. Er hatte die Feier zum Anlass genommen, um sich von seinen Kollegen zu verabschieden und sich so für die Zusammenarbeit während der letzten Jahre zu bedanken. Auch wenn er damit ein persönliches Anliegen verfolgte, handelte er doch aus einem Motiv heraus, welches ausschließlich dem beruflichen Bereich zuzuordnen war.

**Ausblick:** Nebenbei erwähnten die Richter, dass der Fiskus nicht anders zu entscheiden hätte, wenn die Ausrichtung der Feier im eigenen Garten des Ausscheidenden stattfinden würde.

# Vorsicht bei Mietminderung

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH) darf ein Mieter, der z. B. wegen Schimmelbefall in seiner Wohnung die Miete mindert, die Zahlungen nicht gänzlich einstellen.

Eine Wohnung war von Schimmel befallen, der trotz Anzeige jahrelang nicht durch den Vermieter entfernt wurde. Der Mieter minderte die Miete zunächst um 20 % und verweigerte dann auch die Zahlung der restlichen 80 %, um den Vermieter unter Druck zu setzen. Das ging dem obersten Zivilgericht zu weit. Es befand, dass ein Einbehalt der Miete neben der Minderung zwar rechtlich zulässig sei, aber zeitlich und betragsmäßig begrenzt sein muss.

## Druck auf den Vermieter

Generell muss bei gegenseitigen Verträgen eine Leistung erst dann erbracht werden, wenn der Vertragspartner die geschuldete Gegenleistung erbringt. Erfüllt der Vermieter nicht seine Verpflichtung, eine Wohnung ordnungsgemäß instand zu halten, darf der Mieter einen Teil der Miete einbehalten. Zur Höhe eines im Grundsatz zulässigen Einbehalts von Mietzahlungen hat das Gericht keine nähere Aussage getroffen. Eine vollständige Verweigerung jeglicher Zahlung durch den Mieter – wie im Urteilsfall über mehrere Jahre – ging den Richtern jedoch zu weit. Denn das wäre nicht verhältnismäßig und würde nicht den Grundsätzen von Treu und Glauben entsprechen. Die durch den Vermieter wegen der vollständigen Zahlungsverweigerung ausgesprochene fristlose Kündigung wurde deshalb durch die Richter für wirksam anerkannt. Die Voraussetzung hierfür war bereits mit dem Rückstand in Höhe von zwei Monatsmieten gegeben.

**Fazit:** Auch wenn das Anliegen des Mieters verständlich ist, den Vermieter zur Beseitigung von Schimmel zu zwingen. Mit der Verweigerung jeglicher Zahlung ging er wohl zu weit.

