



Bundesregierung erleichtert Mietminderungen in Krisenzeiten.

MIETRECHT

Doch Mietminderungen wegen Corona-Schließungen?

In den vergangenen Monaten wurde viel über die Frage diskutiert, wer im Falle behördlicher Schließungen den Nachteil tragen soll: Mieter oder Vermieter? Der Bundestag hat im Dezember einen Teil zur Klärung beigetragen. Zum Leidwesen von Eigentümern von Gewerbeimmobilien und zur Erleichterung von Branchen wie Gastronomie, Hotellerie oder Einzelhandel.

Wollte ein Mieter im vergangenen Jahr seine Miete mindern, weil er sein Geschäft oder sein Lokal wegen Corona nicht öffnen durfte, so sprachen sich die Gerichte meist gegen ihn aus. Nach deutschem Mietrecht kann die Miete nämlich nur dann gemindert werden, wenn ein Mangel der Mietsache selbst vorliegt. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn ein Ladenlokal wegen eines schweren Wasserschadens nicht betretbar ist. Im Falle einer behördlichen Schließung ist die Mietsache jedoch in keinem anderen Zustand als ohne Lockdown. Mit dem bis-

herigen Mietrecht stößt der Mieter daher an seine Grenzen.

Bundestag erleichtert Mietminderung

Eine weitere Möglichkeit, um keine volle Miete zahlen zu müssen, ist die Berufung auf einen Wegfall der Geschäftsgrundlage. Nach diesem juristischen Konstrukt kommt eine Mietanpassung infrage, wenn es dem Mieter nicht mehr zugemutet werden kann, die Miete in voller Höhe zu bezahlen, weil sich schwerwiegende Umstände des Vertrages verändert haben. An dieser Begründung ►

Editorial

Viele Menschen wollen das letzte Jahr so schnell wie möglich hinter sich lassen. Aber es gab Ende 2020 auch ernsthafte Bemühungen, die Abgaben- und Steuerlast 2021 erheblich zu reduzieren. Das Jahressteuergesetz führt erstmals eine Home-Office-Pauschale von höchstens 600 Euro jährlich ein, Zuschüsse des Arbeitgebers zum Kurzarbeitergeld sind nun genauso steuerbefreit wie ein Corona-Bonus für die Mitarbeiter bis € 1.500. Und für Alleinerziehende erhöht sich der Freibetrag um das Doppelte auf rund € 4.000.

Gute Ansätze, die der Bundestag durch einen weiteren Gesetzes-Entwurf ergänzt. Bisher war es für Gastronomie und Handel fast unmöglich, eine Mietminderung wegen coronabedingten Schließungen zu erreichen. Das soll sich nun ändern, wie unser Aufmacher erklärt.

Auch sonst widmet sich dieses Journal wieder vielen interessanten Fragen. Müssen beim Verkauf eines Firmenautos auch Steuern für den privat genutzten Anteil bezahlt werden? Kann ein Kind mit Wohnung am Arbeitsplatz und Zimmer im Haus der Eltern Werbungskosten für doppelte Haushaltsführung geltend machen? Und profitieren Urenkel im Erbfall von den gleichen Freibeträgen wie Enkel? Die Antworten finden Sie auf den folgenden Seiten. Wenn trotzdem Fragen offenbleiben, rufen Sie uns an. Wir helfen Ihnen gerne weiter.

► setzt nun ein Gesetzesentwurf des Bundestags an. Er geht davon aus, dass coronabedingte Schließungen einen Umstand darstellen, der einen Wegfall der Geschäftsgrundlage des Mietvertrags rechtfertigt. Damit wird die Miete zwar nicht automatisch gemindert, aber der Weg dorthin erleichtert. Sofern ein Vermieter aber nicht von alleine

einer Minderung zustimmt, müssen Mieter weiterhin vor Gericht ziehen.

Ausblick: *Einen Rechtsanspruch auf eine hälftige Mietminderung hat kürzlich das Landgericht München einem Mieter zugestanden. Das Urteil vom 5.10.2020 erging unter dem Aktenzeichen 34 O 6013/20.* ■

EINKOMMENSTEUER

Bei Verkauf muss voll versteuert werden

Wird ein betriebliches Kfz zum Teil privat genutzt und später verkauft, muss der Verkaufserlös in voller Höhe versteuert werden. Eine anteilige Versteuerung nur für die betriebliche Nutzung ist nicht möglich, so der Bundesfinanzhof.

Ein Freiberufler schaffte sich 2008 ein Auto an, welches er zu großen Teilen privat (75 %) sowie für betriebliche Zwecke (25 %) nutzte. Wegen der beruflichen Nutzung führte er das Auto im Anlagevermögen seines Betriebs und schrieb die Kosten dort über eine Nutzungsdauer von 5 Jahren ab.

2013 war das Auto auf diese Weise vollständig abgeschrieben. Für den Kauf eines neuen Pkw wurde der alte Pkw in Zahlung gegeben. Der durch die Inzahlungnahme erzielte Betrag wurde in der Einkommensteuer als Einnahme hinzugerechnet. Der Freiberufler meinte jedoch, dass der Veräußerungserlös nur in Höhe der betrieblichen Nutzung (25 %) zu versteuern und ansonsten privat sei. Denn die private Nutzung sei während der letzten fünf Jahre bereits über die sog. Nutzungsentnahme versteuert worden. In diesem Zeitraum rechnete er die Selbstkosten seiner privaten Fahrten nämlich seinen Einnahmen hinzu, sodass er diese ebenfalls versteuerte (Nutzungsentnahme). Das Finanzamt rechnete jedoch den gesamten Verkaufspreis des alten Kfz zu den Einnahmen des Steuerpflichtigen. Dagegen klagte der Mann zunächst vor dem Finanzgericht, später vor dem Bundesfinanzhof (BFH).

Veräußerung unabhängig von Privatnutzung

Der BFH sah die Lage jedoch eindeutig. Die Privatnutzung eines im Betriebsvermögen gehaltenen Pkw ist gänzlich unabhängig von einer späteren Veräußerung dieses Pkw. Aus diesem Grund sei auch die Versteuerung der beiden Sachverhalte unabhängig voneinander zu betrachten.

Fazit: *Die Versteuerung von Kfz beschäftigt die Gerichte immer wieder. Sprechen Sie uns an, wenn Sie hierzu Fragen haben.* ■

STEUERN ALLGEMEIN

Jahressteuergesetz 2020

Die Bundesregierung hat Ende Dezember das Jahressteuergesetz 2020 beschlossen. Einige der Neuerungen, die für Sie relevant sein können, haben wir in diesem Artikel für Sie zusammengefasst.



aufgrund der verlängerten Frist noch bis zum 30.6.2021 tun. Die in 2020 eingeführte einmalige Steuerbefreiung wurde nämlich bis dahin verlängert.

Änderung für Alleinerziehende, Vermieter und Vereine

Eine weitere Neuerung betrifft die Entlastung von Alleinerziehenden. Ihr steuerlicher Freibetrag wurde um mehr als das Doppelte erhöht und zwar auf € 4.008. Diese Erleichterung gilt unabhängig von der Pandemie und daher unbefristet. Erleichtert dürften auch Wohnungseigentümer sein, die ihre Wohnung günstig vermieten. Unterschritt der erhobene Mietzins bisher 66 % des ortsüblichen Mietzinses, konnten auch die Kosten des Vermieters nur anteilig angesetzt werden. Auf-

grund der weiter steigenden Mieten wurde die Grenze auf 50 % des ortsüblichen Mietzinses gesenkt. Verlangt ein Vermieter also mehr als 50 % dieses Richtwertes, kann er seine Werbungskosten für die Wohnung uneingeschränkt absetzen. Das Jahressteuergesetz stärkt auch Ehrenamtliche und Vereine. So wurde der Übungsleiterfreibetrag von € 2.400 auf € 3.000 erhöht und die Ehrenamtszuschüsse von € 720 auf € 840 angehoben. Spenden sind bis zu einem Betrag von € 300 vereinfacht nachweisbar und nicht wie bisher bis € 200.

Ausblick: *Sprechen Sie Ihren Steuerberater an, wenn Sie Fragen zu den Neuregelungen haben oder Sie unsicher sind, ob Sie von den Erleichterungen betroffen sind.* ■

EINKOMMENSTEUER

Pauschbeträge bei Behinderungen höher

Der Bundestag hat ein Gesetz zur Erhöhung der Behinderten- und Pflegepauschbeträge verabschiedet. Dieses verdoppelt den Betrag, den Steuerpflichtige mit einer Behinderung pauschal in ihrer Einkommensteuererklärung absetzen können. Auch für Pflegende sind Erleichterungen enthalten.

Eine Behinderung bringt meist einen erheblichen Mehraufwand im täglichen Leben mit sich, auch finanzieller Art. Mit einem Pauschbetrag sparen sich die Betroffenen aufwendige Einzelnachweise, um diesen Mehraufwand nachzuweisen. Der bisher geltende Pauschbetrag wurde nunmehr verdoppelt. Darüber hinaus können nun auch Menschen mit einer Behinderung ab 20 Grad von den Pauschbeträgen profitieren.

Höhere Pauschbeträge auch für Pflegende

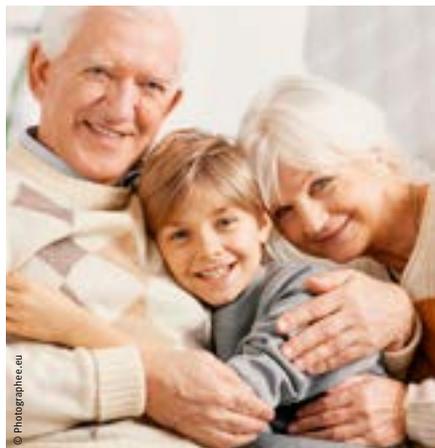
Während bis zum Veranlagungszeitraum 2020 die Pauschbeträge erst ab einer Behinderung von 25 Grad und mehr genutzt werden konnten, ist dies ab 2021 auch für Menschen ab 20 Grad möglich. Die Höhe der pauschal abziehbaren Kosten steigert sich sodann je Behinderungsgrad in 10er Schritten, steigt also bei 30, 40, 50 usw. Grad. Besonders hoch ist der Pauschbetrag für Blinde und Taubblinde sowie für Personen, die das Gesetz als hilflos definiert. Letzteres ist der Fall, wenn ein Mensch täglich auf fremde Hilfe angewiesen ist. In diesen Fällen beträgt der Pauschbetrag ab 2021 € 7.400 anstelle der bisher geltenden € 3.700. Eine Anpassung erfolgte auch für Menschen, die eine andere Person pflegen. Da diese Personengruppe ebenfalls außergewöhnlich hohe Belastungen hat, ermöglicht das Gesetz auch ihr einen pauschalen Abzug im Wege eines Pauschbetrags. Neu ist, dass ab 2021 bereits für die Pflege behinderter Menschen mit einem Pflegegrad der Stufe 2 und 3 ein Pflege-Pauschbetrag beantragt werden kann. Die Pauschbeträge für die schon bisher erfassten Pflegegrade 4 und 5 wurden ebenfalls verdoppelt.

Fazit: Sind Sie direkt oder indirekt als pflegende Person von der Neuregelung betroffen, setzen Sie sich gerne mit uns in Verbindung. ■

ERBRECHT

Zur Schenkungssteuer bei Urenkeln

Schenkt eine Urgroßmutter ihren Urenkeln ein Grundstück, können diese nicht den für Enkel geltenden Freibetrag von je € 200.000 ausnutzen, wenn die Abkömmlinge der Urgroßmutter (ihre Kinder und Enkel) noch alle leben. So entschied kürzlich der Bundesfinanzhof (BFH).



Die Immobilie einer Urgroßmutter wurde an zwei Urenkel verschenkt. Der Tochter der Schenkerin wurde ein Nießbrauchsrecht eingeräumt. Die Urenkel machten für ihre Schenkung jeweils einen Freibetrag von € 200.000 geltend. Das Finanzamt billigte den beiden jedoch nur einen Freibetrag in Höhe von € 100.000 zu. Daraufhin zogen die Urenkel zunächst vor das Finanzgericht und später bis vor den Bundesfinanzhof.

Unterschied zwischen Kindern und Abkömmlingen

Der Bundesfinanzhof gab dem Finanzamt Recht. Urenkel seien schenkungssteuerrechtlich nicht mit Enkeln gleichzusetzen. Dies wird auch aus dem entsprechenden Gesetzesteil deutlich, in welchem die Freibeträge für Erbschafts- und Schenkungssteuer geregelt sind. Dort werden neben Ehegatten/Lebenspartnern und Kindern explizit nur noch Enkel mit speziellen Freibeträgen bedacht. Eine Ausnahme gilt nur, falls eines der Kinder des Erblassers nicht mehr lebt. Überspringt die Schenkung dann eine Generation, können andere Freibeträge gelten.

Fazit: Letzteres gilt jedoch nicht, wenn es eine freie Entscheidung des Schenkers war, mehrere Generationen zu überspringen. ■

EINKOMMENSTEUER

Sponsoring als Betriebsausgabe

Auch Freiberufler können Ausgaben für Sponsoring steuermindernd geltend machen. Voraussetzung für die Abzugsfähigkeit ist, dass sich der Sponsor wirtschaftliche Vorteile durch das Sponsoring erhofft oder direkt für sein Produkt oder seine Dienstleistung wirbt.

Eine Abzugsfähigkeit setzt des Weiteren voraus, dass auf den Sponsor öffentlichkeitswirksam hingewiesen wird. Handelt es sich beim Sponsor um einen Freiberufler, kann anstelle eines Unternehmensnamens auch der Name des Freiberuflers und seine Qualifikation genannt werden. So entschied der Bundesfinanzhof (BFH) im Falle einer Arztpraxis, dass der Aufdruck einer Homepage-URL auf Trikots genügt, wenn auf dieser die einzelnen Ärzte und ihre Tätigkeitsfelder genannt werden.

Höhe des Sponsorings nicht entscheidend

Die in einer Praxis zusammengeschlossenen Ärzte machten in ihrer Einkommensteuererklärung Sponsoringgelder von rund € 100.000 als Betriebsausgaben geltend. Das Finanzamt sah in dieser Summe jedoch ein privates Geltungsbedürfnis der werbenden Ärzte. Es verweigerte den Abzug als Betriebsausgabe, sodass deren Einkommensteuer auf dem Bescheid deutlich höher ausfiel. Nach einem erfolglosen Einspruch legten die Ärzte Klage vor dem Finanzgericht ein. Dieses gab zunächst dem Finanzamt Recht. Der Gang vor das höchste Steuergericht, den BFH, ermöglichte den Ärzten jedoch den Abzug der etwas über € 100.000 als Betriebsausgabe.

Fazit: Die Höhe eines Sponsorings ist für die Frage, ob es als Betriebsausgabe anerkannt wird, nicht relevant. Auch unübliche oder nicht notwendige Ausgaben können grundsätzlich als Betriebsausgaben anerkannt werden. ■

Doppelte Haushaltsführung: In elterlicher Wohnung nur bedingt

Behalten Kinder trotz eigener Wohnung am Arbeitsort einen Wohnsitz bei den Eltern, kann der finanzielle Mehraufwand eventuell steuermindernd als doppelte Haushaltsführung geltend gemacht werden. Die dadurch mögliche Steuerersparnis ist jedoch nur unter bestimmten Voraussetzungen realisierbar. Das Finanzgericht Münster verneinte kürzlich einer Tochter dieses Modell.



Eine Tochter mietete nach Beendigung ihrer Ausbildung eine Wohnung an ihrem Arbeitsort. Sie meldete sich dort mit Zweitwohnsitz an und behielt die elterliche Wohnung als Hauptwohnsitz. In ihrer Einkommensteuererklärung machte sie Kosten in Höhe von rund € 9.000 als Werbungskosten für eine doppelte Haushaltsführung geltend. Das Finanzamt erkannte die doppelte Haushaltsführung aber nicht an und ließ die angegebenen Kosten im Einkommensteuerbescheid unberücksichtigt. Es begründete das Vorgehen damit, dass die Tochter in der elterlichen Wohnung keinen eigenen Hausstand betreibt.

Eigener Hausstand entscheidend

Von einem eigenen Hausstand ist nicht auszugehen, wenn ein Arbeitnehmer in einen anderen Hausstand eingegliedert ist. Dies ist jedoch insbesondere bei jungen Erwachsenen oft der Fall, wenn sie weiterhin ein Zimmer bei den Eltern bewohnen. Selbst eine Kostenbeteiligung ändert nichts daran, dass eine doppelte Haushaltsführung nur dann möglich ist, wenn die elterliche Wohnung als eigener Hausstand des Kindes anzusehen ist. Anders ist dies erst bei älteren und finanziell selbstständigen Kindern, die mit ihren Eltern in einem gemein-

samen Haushalt leben. In diesem Fall wird vermutet, dass die erwachsenen Kinder die Führung des Haushalts so maßgeblich mitbestimmen, dass der Hausstand als eigener angesehen wird. Es kommt in diesen Fällen auch nicht darauf an, dass das Kind eine abgeschlossene Wohneinheit für sich bewohnt.

Fazit: Hintergrund der strengen Handhabung ist der allgemeine Grundsatz, wonach Kosten nur dann als Werbungskosten die Steuer mindern, wenn sie zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen dienen. Ausgaben, die für private Zwecke wie Urlaube, Heimatbesuche etc. aufgewendet werden, sind steuerlich jedoch unbeachtlich. ■

Höhere Entfernungspauschale für alle Pendler

Eine Neuerung ab 2021 betrifft die Kilometer-Pauschalen, die für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte angewendet werden können. Statt bisher € 0,30 pro km, können nun ab dem 21. gefahrenen Kilometer € 0,35 pro km berücksichtigt werden.

Übernahme von Strafzetteln des Arbeitnehmers

Zahlt ein Arbeitgeber einen Strafzettel, der an ihn als Halter adressiert ist, so begleicht er eine eigene Schuld. Die Kosten sind in diesem Fall nicht als Teil des Arbeitslohns anzusehen. In der Folge muss der Arbeitgeber auch keine Lohnsteuer auf die Summe zahlen. Dies entschied kürzlich der Bundesfinanzhof.

Ein Arbeitgeber betreibt einen Paketzustelldienst in ganz Deutschland. Seine Mitarbeiter liefern Pakete direkt vor die Haustüre und parken hierfür auch im Halteverbot und in Fußgängerzonen. Sofern der Fahrer hierfür keine Sondergenehmigung vorweisen kann, nimmt das Unternehmen Strafzettel für Falschparken in Kauf. Bekommt die Zentrale die Strafzettel als Halter zugestellt, begleicht sie diese, ohne sie an den Fahrer weiterzuleiten. Das Finanzamt verlangte über die Summe der übernommenen Strafzettel die Abführung von Lohnsteuer. Die Begründung: Zu den Einkünften zählen neben Gehältern und Löhnen auch andere Vorteile, die für die Beschäftigung gewährt werden. Auf diese Vorteile sei ebenfalls Lohnsteuer abzuführen.

Halter beglich eigene Schuld

Das Paketunternehmen wollte keine Lohnsteuer für die übernommenen Bußgelder zahlen und klagte dagegen vor dem Finanzgericht. Dieses gab dem Unternehmen Recht. Durch die Zahlung eines Verwarnungsgeldes begleicht der Arbeitgeber eine eigene Schuld. Denn durch die angebotene Zahlung des Verwarnungsgeldes innerhalb einer Woche wird die Angabe des Fahrernamens hinfällig und die Ordnungswidrigkeit ist vom Tisch.

Fazit: Der Fall ist jedoch noch nicht endgültig entschieden. Im zweiten Rechtsgang hat das FG noch zu prüfen, ob den Fahrern, die einen Parkverstoß begangen hatten, nicht dadurch ein geldwerter Vorteil und damit Arbeitslohn zugeflossen ist, weil die Klägerin ihnen gegenüber einen Regressanspruch hatte. ■