

Steuerrecht für Immobilieneigentümer

Verbilligte Wohnraumüberlassung

Häufig wird an Angehörige verbilligt vermietet.

Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken ab 2012 weniger als 66 % der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen.

Soweit die Aufwendungen (Werbungskosten) auf den unentgeltlich überlassenen Teil entfallen, liegen keine abziehbaren Werbungskosten vor.

Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung zu Wohnzwecken ab 2012 mehr als 66 % der ortsüblichen Marktmiete, so sind die Werbungskosten in vollem Umfang abzugsfähig.

Der Vorsicht halber empfehle ich einen gewissen Sicherheitsabstand zu der 66 % Grenze einzuhalten.

Willi Alt
Steuerberater

Erschließungsbeiträge als Handwerkerleistung i. S. des § 35a EStG

Mit Urteil vom 15.8.2012, Az. 7 K 7310/10 hat das Finanzgericht Berlin-Brandenburg entschieden, dass auch die Handwerkerleistungen außerhalb des Grundstücks, die aber für die Versorgung des Grundstücks erforderlich sind, nach § 35a EStG begünstigt seien.

Gegen dieses Urteil wurde seitens des Finanzamtes Revision beim BFH unter dem Az. VI R 56/12 erhoben.

Das Urteil widerspricht der bisherigen Verwaltungsauffassung. In der Anlage 1 zum BMF-Schreiben vom 15.2.2010; BStBl 2010 I S. 140 ist hinsichtlich der Hausanschlüsse zu unterscheiden, ob die entsprechende Maßnahme innerhalb oder außerhalb des Grundstücks erfolgt.

Der Ausgang des Verfahrens ist schwer einzuschätzen. Liegen Reparaturen bzw. Sanierungen der Gemeinde/Stadt vor, die zu Erschließungsbeiträgen führen, ist darauf zu bestehen, dass im Beitragsbescheid eine Aufteilung in Material - und Arbeitskosten erfolgt. Ansonsten ist bereits aus formellen Gründen keine Berücksichtigung im Rahmen des § 35a EStG möglich.

Ebenfalls sollten die Kosten bis zur Grundstücksgrenze und innerhalb des Grundstückes separat aufgeführt werden.

Bis zur Entscheidung des BFH rate ich, bei Ablehnung der Erschließungskosten als Handwerkerleistungen Einspruch gegen den Einkommensteuerbescheid einzulegen und gleichzeitig „Ruhe des Verfahrens“ bis zur endgültigen Entscheidung des Bundesfinanzhofs zu beantragen.

Willi Alt
Steuerberater