

Newsletter Immobilien & Steuern

Ausgabe: 3/2014

UStG Verkauf unvermieteter Ferienwohnung als Geschäftsveräußerung im Ganzen

Die Veräußerung einer Ferienwohnung, die an ständig wechselnde Feriengäste vermietet wird, kann eine Geschäftsveräußerung im Ganzen nach § 1 Abs. 1a UStG darstellen. Dem steht nicht entgegen, dass die Ferienwohnung im Zeitpunkt der Übertragung nicht vermietet war.

(BFH v. 5.6.2014 – V R 10/13)

Gewerbsteuerpflicht einer nicht gewerblich geprägten GmbH & Co. KG bei der Vermietung der Einheiten eines Einkaufszentrums

Eine nicht gewerblich geprägte GmbH & Co. KG, die Einheiten eines Einkaufszentrums vermietet, unterhält einen Gewerbebetrieb, wenn den Mietern über eine normale Vermietung hinausgehende Zusatzleistungen – z.B. für Werbung und Umsatzförderung – im Rahmen eines einheitlichen Leistungspakets erbracht werden. Dies gilt auch, wenn diese Zusatzleistungen von eigenständigen Gesellschaften, jedoch aufgrund mit dem Mietvertrag gekoppelter Verträge erbracht werden.

(Nieders. FG v. 26.06.2013 – 7 K 10056/09; Revision beim BFH: IV R 34/13)

Einbringung von Grundstücken in eine Personengesellschaft gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten als gewerblicher Grundstückshandel

Die Einbringung eines Grundstücks in eine Personengesellschaft gegen Gewährung von Gesellschaftsrechten kann einen gewerblichen Grundstückshandel des Gesellschafters begründen. Diese im Wege eines obiter dictum geäußerte Rechtsauffassung des BFH hat sich der 8. Senat des FG Baden-Württemberg nun angeschlossen.

(FG Baden-Württemberg v. 16.4.2013 – 8 K 2759/11 und 8 K 2832/11)

Dauerverluste bei Ferienwohnungen

Grundsätzlich verzichtet das Finanzamt auf eine Überschussprognose bei Ferienwohnungen, wenn deren Vermietung auf Dauer angelegt ist. Bei einer teilweisen Selbstnutzung hingegen hängt die Anerkennung der Verluste von einer positiven Prognose ab. Dies gilt schon dann, wenn die Selbstnutzung nur vertraglich als Option vorgesehen ist.

(BFH v. 16.4.2013 – IX R 26/11 und IX R 22/12)

Ortsüblichkeit der Miete bei Vermietung an Angehörige

Bei einer Vermietung an Angehörige sollte die vereinnahmte Miete auf Ihre Ortsüblichkeit hin überprüft werden (§ 12 Abs. 2 EStG). Erreicht die Miete die Grenze von 66%, sind die Kosten zu 100% als Werbungskosten abziehbar. Beträgt die Miete weniger als 66%, sind nur die anteiligen Werbungskosten abziehbar.

Prüfung der Darlehensverträge zwischen nahen Angehörigen – Differenzierung nach dem Anlass der Darlehensaufnahme

Die Intensität der Prüfung des Fremdvergleichs bei Darlehensverträgen zwischen nahen Angehörigen ist vom Anlass der Darlehensaufnahme abhängig. Der Fremdvergleich ist strikt vorzunehmen, wenn die Darlehensmittel dem Darlehensgeber zuvor vom Darlehensnehmer geschenkt worden sind. Gleiches gilt, wenn in einem Rechtsverhältnis, für das die laufende Auszahlung der geschuldeten Vergütung charakteristisch ist, die tatsächliche Auszahlung durch eine Darlehensvereinbarung ersetzt wird. Dient das Angehörigendarlehen hingegen der Finanzierung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Wirtschaftsgütern und ist die Darlehensaufnahme daher unmittelbar durch die Einkunftserzielung veranlasst, tritt die Bedeutung der Unüblichkeit einzelner Klauseln des Darlehensvertrags zurück. Entscheidend ist in diesen Fällen vielmehr die tatsächliche Durchführung der Zinsvereinbarung und die fremdübliche Verteilung der Vertragschancen und -risiken. Maßstab für den Fremdvergleich sind jedenfalls bei solchen Darlehensverträgen zwischen Angehörigen, die nicht nur dem Interesse des Schuldners an der Erlangung zusätzlicher Mittel außerhalb einer Bankfinanzierung dienen, sondern auch das Interesse des Gläubigers an einer gut verzinslichen Geldanlage berücksichtigen, nicht allein die Vertragsgestaltungen, die zwischen Darlehensnehmern und Kreditinstituten üblich sind, sondern ergänzend auch Vereinbarungen aus dem Bereich der Geldanlage.

(BFH v. 22.10.2013 – X R 26/11)

Nachträgliche Schuldzinsen beim Verkauf eines Mietobjektes

Wurde ein Mietobjekt verkauft und fallen weiterhin Schuldzinsen für finanzierte Erhaltungsaufwendungen an, können diese auch künftig als nachträgliche Werbungskosten geltend gemacht werden. Für Verkäufe ab 2014 sind die nachträglichen Schuldzinsen nur noch abziehbar, wenn der Veräußerungserlös nicht ausreicht, um das Darlehen zu tilgen.

(BMF 15.1.14 - IV C1)