

TIPPS & WISSENSWERTES

Liebe Leserin, lieber Leser!

Die Grundsteuer löst aktuell viele Diskussionen ein. Das Bundesverfassungsgericht wird noch in diesem Jahr entscheiden, ob die Berechnung der Grundsteuer gegen den Gleichheitsgrundsatz verstößt. Zwar gibt es schon einige Reformvorschläge, doch eine Umsetzung ist in naher Zukunft noch nicht in Sicht. Da die Grundsteuer automatisch über die Nebenkosten auf die Mieter abgewälzt wird, steht somit nicht nur für Hauseigentümer einiges auf dem Spiel. Wer seine Immobilie in 2017 unverschuldet nicht vermieten konnte, sollte den 3. April 2018 nicht verpassen. Bis dahin können noch Anträge auf Erlass der Grundsteuer gestellt werden. Lesen Sie zu den grundsteuerlichen Fragen unsere ersten beiden Beiträge. Dauerkarten für Fußballspiele und VIP-Logen sind nicht nur ein beliebtes Incentive für Geschäftspartner und Arbeitnehmer. Dass die richtige steuerliche Behandlung ein Dauerbrenner bei Betriebsprüfungen ist, erfahren Sie in unserem dritten Beitrag. Abschließend geht es um die außergewöhnlichen „Baukünste“ von Bibern und die daraus möglicherweise resultierenden Belastungen für Grundstückseigentümer. Wir wünschen eine informative Lektüre.

Grundsteuer auf dem Prüfstand des Bundesverfassungsgerichts Schnelle Reform wird gefordert

Auch wenn die sogenannten „Immobilienweisen“ ein Ende des Immobilienbooms prophezeien. Aktuell ist davon in den meisten Großstädten nichts zu spüren. Die Immobilienpreise sind auch 2017 weiter gestiegen. Und obwohl die Kaufpreise viel schneller als die Mieten steigen, ist bezahlbarer Wohnraum in Ballungszentren rar. Auch für gewerbliche Mieter ist es schwer, Ladenlokale und andere Gewerberäume in attraktiven Lagen und zu vertretbaren Mietpreisen zu finden. Doch dieser Immobilienboom ist nicht überall zu spüren. In kleinen Städten und Gemeinden mit wenig Industrie und unterentwickelter Infrastruktur sieht es ganz anders aus. Wohnungen stehen selbst nach aufwendiger Sanierung lange leer, zahlreiche Schaufenster in Geschäftsstraßen zieren Makleranzeigen „Gewerbeobjekt zu vermieten“ und die Immobilienpreise steigen nicht oder kaum an.

Grundsteuer wird für jede Immobilie erhoben

Eines gilt jedoch für alle Immobilien: Für sie ist Grundsteuer zu zahlen, die nach folgender Formel ermittelt wird: Einheitswert \times Steuermesszahl \times Hebesatz. Die Grundsteuer wird von den Gemeinden vereinnahmt, die über die gemeindespezifischen Hebesätze die Höhe der Grundsteuer wesentlich beeinflussen. Die Hebesätze variieren stark und betragen bis zu 900 %. Die Steuermesszahl hingegen hängt von der Art des Grundstücks ab. So beträgt die Steuermesszahl für Mehrfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und gewerblich genutzte Grundstücke grundsätzlich 0,35 %. Als Grundlage für die Besteuerung soll der Wert des Grundstücks dienen. Bisher werden hierzu die sogenannten Einheitswerte herangezogen. Im Westen wird dabei auf Werte aus dem Jahr 1964, im Osten gar auf Werte aus 1935 abgestellt.

Bundesverfassungsgericht wird noch 2018 entscheiden

Es ist offensichtlich, dass die Einheitswerte nichts mit dem tatsächlichen Wert eines Grundstücks zu tun haben. Daher wird schon seit längerem bezweifelt, dass die Einheitsbewertung des Grundvermögens noch verfassungsmäßig ist. Darüber wird noch in diesem Jahr das Bundesverfassungsgericht entscheiden. Bereits am 16. Januar 2018 hat dieses eine mündliche Verhandlung über die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer abgehalten, eine Entscheidung wird im Frühjahr oder Sommer erwartet. Das Bundesverfassungsgericht wird dabei voraussichtlich feststellen, dass es zu gleichheitswidrigen Wertverzerrungen kommt, wenn die Einheitswerte angesetzt werden. Denn dadurch werden bei der Bewertung keinerlei Veränderungen im Gebäudebestand, in der Bauart, Bauweise, Konstruktion, Objektgröße und Ausstattung sowie auf dem Immobilienmarkt berücksichtigt. Ebenso sind Wertminderungen wegen Alters für Gebäude unterschiedlichen Baujahrs durch die Festschreibung der Wertverhältnisse ausgeschlossen.

Reform muss schnell kommen

Vorschläge zu einer Reform des Grundsteuergesetzes gab es bereits in 2016. Doch „gut Ding will Weile haben“ und so gehen die Reformer von einem 10-jährigen Umsetzungszeitraum aus. So viel Zeit wird der Gesetzgeber jedoch vermutlich nicht haben. Zumindes wurde in der mündlichen Verhandlung ein solch langer Übergangszeitraum als nicht hinnehmbar erachtet. Teilweise wurde sogar eine sofortige Einstellung der Grundsteuererhebung gefordert.

Doch das ist eher unwahrscheinlich, denn mit einem jährlichen Aufkommen von ca. 13 Milliarden Euro ist die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen der Kommunen. Das soll auch so bleiben. Ändern wird sich aber in vielen Fällen die Höhe der für das jeweilige Grundstück zu zahlenden Grundsteuer.

Noch ist völlig offen, wie eine neugeregelte Grundsteuer erhoben wird. Eines ist jedoch klar: Eine Neubewertung der Grundstücke dürfte wohl kaum zu geringeren Grundsteuern führen. Die möglichen Mehrbelastungen treffen dabei nicht nur die Besitzer eines Hauses oder einer Eigentumswohnung. Auch jeder Mieter zahlt Grundsteuer, denn diese wird über die Mietnebenkosten auf den Mieter umgelegt.

Antragsfrist auf Erlass der Grundsteuer nicht versäumen Erlassantrag für 2017 muss bis spätestens 3. April 2018 gestellt werden

Aktuell versenden die Gemeinden die jährlichen Grundsteuerbescheide. Dabei ist Grundsteuer unabhängig davon zu zahlen, ob die Wohnung oder die Gewerberäume selbst genutzt, vermietet oder leerstehend sind. Konnte eine Immobilie im vergangenen Jahr allerdings (teilweise) nicht vermietet werden, so haben Immobilieneigentümer die Chance auf eine nachträgliche Minderung der Grundsteuer. Voraussetzung ist, dass die eingeschränkte Nutzung unverschuldet war und es sich um einen „strukturellen“ Leerstand handelt. Davon ist auszugehen, wenn die normalen Mieterträge um mehr als 50 % gemindert sind.

Die Grundsteuer wird dann pauschal in folgenden Höhen erlassen:

- 25 %, wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 % gemindert ist,
- 50 %, wenn die Ertragsminderung 100 % beträgt.

Von einem unverschuldeten Leerstand bei Wohnungen und anderen Räumen kann ausgegangen werden, wenn der Vermieter sich in ortsüblicher Weise um deren Vermietung bemüht hat und im Mietangebot keine überhöhte Miete gefordert wurde.

Auch Betriebe der Land- und Forstwirtschaft und Eigentümer von eigengewerblich genutzten Räumen können den Antrag auf Erlass stellen. Voraussetzung ist hierbei, dass es nach den wirtschaftlichen Verhältnissen unbillig wäre, die Grundsteuer zu erheben. Aktuell werden die wirtschaftlichen Verhältnisse des Grundsteuerjahres 2017 berücksichtigt. Dabei kann z.B. ein negatives Betriebsergebnis infolge von Straßenbauarbeiten vor dem Geschäft eine Unbilligkeit begründen. Kein Erlass der Grundsteuer erfolgt dagegen bei unbebauten Grundstücken und bei kurzfristiger Ferienvermietung.

Hinweis

Für Anträge auf teilweisen Erlass der Grundsteuer 2017 läuft die Antragsfrist am 31. März 2018 ab. Bei dieser Frist handelt es sich um eine sogenannte Ausschlussfrist, die nicht verlängert werden kann. Da der 31. März 2018 jedoch auf einen Samstag fällt und der darauf folgende Montag ein gesetzlicher Feiertag (Ostermontag) ist, können Immobilienbesitzer bei ihrer Gemeinde noch am 3. April 2018 fristgerecht einen Erlass der Grundsteuer für 2017 beantragen.

Dauerkarten als Dauerbrenner bei Betriebsprüfungen Geschäftspartner und Arbeitnehmer müssen Geschenke versteuern

Fußballdauerkarten sind sehr beliebt, sichern sie den Fans doch den Eintritt zu allen Spielen ihrer Lieblingsmannschaft. Gern lädt auch der Chef seine Arbeitnehmer oder Geschäftspartner auf seine Firmendauerkarte zum Besuch des Fußballspiels ein. Getreu dem Sprichwort „Einem geschenkten Gaul schaut man nicht ins Maul“, denkt der Beschenkte dabei zunächst nicht an die Einkommensteuer. Doch gerade Fußballdauerkarten, VIP-Karten oder Business Seats geben immer wieder Anlass zum Streit mit dem Finanzamt.

Für den Firmeninhaber sind die Aufwendungen zwar betrieblich veranlasst, jedoch in der Regel nicht in vollem Umfang steuerlich als Betriebsausgaben abzugsfähig. Da auf der Seite der Empfänger (Geschäftspartner, Arbeitnehmer) auch die Privatsphäre berührt wird, stellt sich auch hier die Frage, was VIP-Karten eigentlich sind und wie diese steuerlich behandelt werden müssen?

Wie so oft hängt die steuerliche Behandlung davon ab, was eigentlich vertraglich vereinbart wurde. Entscheidend ist, ob der Unternehmer nur Dauerkarten bzw. Eintrittskarten und ggf. weitere Dienstleistungen erwirbt, oder ob er auch für sein Unternehmen werben kann.

Bei VIP-Logen und Business-Seats ist pauschale Aufteilung möglich

Oftmals wird ein Gesamtpaket vereinbart. Der Unternehmer erhält nicht nur Eintrittskarten für VIP-Logen, sondern auch die Möglichkeit der Bewirtung seiner Geschäftsfreunde und Arbeitnehmer, kostenfreie Parkplätze, Hostessenservice sowie Werbeleistungen in Form der Werbung über Lautsprecheransagen, auf Videowänden oder in Vereinsmagazinen. Für solche Fälle gewährt die Finanzverwaltung nach dem sogenannten VIP-Logen-Erlass eine pauschale Aufteilung der Aufwendungen in 40 % Werbung, 30 % Geschenke und 30 % Bewirtung. Die Werbeaufwendungen und die Geschenke an Arbeitnehmer sind dabei komplett als Betriebsausgabe abziehbar, die Bewirtungsaufwendungen in der Regel zu 70 %. Der auf Geschäftsfreunde entfallende Anteil der Geschenke ist regelmäßig nicht als Betriebsausgabe abziehbar. Denn nur wenn die Geschenke je Geschäftspartner und Jahr 35 Euro nicht übersteigen, werden die Aufwendungen steuerlich als Betriebsausgaben anerkannt.

Auch bei Business-Seats ist in der Regel eine pauschale Aufteilung möglich. Hierbei umfasst das Gesamtpaket neben den bevorzugten Eintrittsberechtigungen und Sitzplätzen auch Catering, Parkmöglichkeiten, persönliche Betreuung etc., jedoch keine Werbeleistungen. Der Fiskus akzeptiert dabei eine pauschale Aufteilung in 50 % für Bewirtung und 50 % für Geschenke. Doch nicht in jedem Fall wird eine pauschale Aufteilung anerkannt.

Business-Seats ohne Werbeleistung sind Geschenke

In einem aktuellen Urteil entschied das Finanzgericht Bremen, dass es sich bei den gesamten Aufwendungen um Geschenke handelt. Was war passiert? Das Unternehmen hatte fünf Dauerkarten im Rahmen eines Business-Seats seinen Mitarbeitern, Geschäftspartnern und deren Mitarbeitern zum Besuch eines Fußballspiels zur Verfügung gestellt. Laut Vertrag gewährte der Verein folgende Leistungen: Tribünen-Plätze, Vorkaufrecht auf Sonderspiele, Zutritt zum VIP-Club ab zwei Stunden vor und bis zwei Stunden nach Spielen, kostenlose Parkplätze, sowie Hostessenservice, jedoch kein Catering. Während der Spiele wurde durch das Unternehmen im VIP-Club ein Firmen-Wimpel aufgestellt und eine Ansprache an die anwesenden Mitarbeiter und Geschäftspartner abgehalten.

Aus diesem Grund behandelte das Unternehmen einen Teil der VIP-Aufwendungen als Werbung. Doch weder das Finanzamt noch das Finanzgericht folgte dieser Auffassung, da die Aufstellung des Firmenwimpels keine „übliche Werbeleistung“ des Vereins gegenüber dem Unternehmen ist. Etwas anderes wäre es gewesen, wenn der Verein für das Unternehmen über Lautsprecheransage, auf Videowänden oder im Vereinsmagazin geworben hätte.

Der Unternehmer durfte die Aufwendungen damit nur insoweit als Betriebsausgaben abziehen, als die VIP-Karten eigenen Arbeitnehmern gewährt wurden. Soweit Geschäftspartner die VIP-Karten erhielten, wurde der Betriebsausgabenabzug verwehrt.

Geschenke sind zu versteuern

Doch damit nicht genug! Wer als Unternehmer von seinen Geschäftspartnern Geschenke erhält, muss diese als Betriebseinnahme mit dem ortsüblichen Preis versteuern. Das gilt selbst dann, wenn der Schenkende die Kosten für das Geschenk steuerlich nicht absetzen darf. Und auch für Arbeitnehmer fällt Steuer an, denn hier wird das Geschenk als zusätzlicher Arbeitslohn angesehen.

Will der Schenkende nicht, dass der Empfänger das Geschenk versteuern muss, kann er eine pauschale Steuer in Höhe von 30 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer zahlen und den Beschenkten mit einer Zuwendungsbestätigung schriftlich darüber informieren, dass er die Steuer übernimmt.

Hinweis

VIP-Dauerkarten sind ein gutes Instrument zur Mitarbeiterbelohnung und zur Festigung von Geschäftsbeziehungen. Es kommt dabei jedoch sehr stark auf die konkrete Ausgestaltung an, in welchem Umfang die Aufwendungen als Betriebsausgaben abziehbar sind. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht sollte bei der Planung und Kalkulation auch die pauschale Lohnsteuer auf Geschenke nicht vergessen werden.

Biberschaden ist keine steuermindernde Belastung Nur existenzbedrohende Belastungen werden steuerlich anerkannt

Grundstücke auf dem Lande oder in der Nähe von Waldgebieten sind zwar sehr idyllisch gelegen. Allerdings müssen die Grundstückseigentümer auch des Öfteren mit ungeladenen Gästen wie Wildschweinen, Mardern, Füchsen, Waschbären oder auch Bibern rechnen. Und diese Besuche bleiben nicht ohne Folgen. So können beispielsweise Biber ordentliche Schäden auf den nicht für sie gedachten Grundstücken anrichten. Biber sind wahre Baumeister im Errichten unterirdischer Bauwerke. Dass sie dabei die Statik umliegender Grundstücke in Mitleidenschaft ziehen, ist ihnen natürlich nicht „bewusst“. Doch die Schäden können erheblich sein, wie ein Grundstückbesitzer feststellen musste, als er eines Morgens ein circa ein Meter großes Loch in seinem Garten vorfand. Beim genaueren Überprüfen fand er mehrere unterirdische Bauten einer Biberfamilie. Um weiteren Beschädigungen vorzubeugen, baute er eine Bibersperre an der Grundstücksgrenze ein. Auch musste er die unterirdischen Bauten wieder auffüllen, damit der Garten wieder begehbar wurde. Es entstanden erhebliche Kosten.

Diese Aufwendungen wollte der Grundstücksbesitzer als außergewöhnliche Belastungen steuerlich geltend machen. Doch das Finanzamt spielte nicht mit und ließ den steuerlichen Abzug nicht zu. Das angerufene Finanzgericht bestätigte die Auffassung des Finanzamtes. Nach dem Wortlaut des Gesetzes sind nur solche Aufwendungen als außergewöhnliche Belastungen bei der Berechnung des steuerpflichtigen Einkommens abzugsfähig, die dem Einzelnen zwangsläufig erwachsen, denen er sich also nicht entziehen kann. Zudem müssen die Belastungen im Vergleich zur überwiegenden Mehrzahl der Steuerpflichtigen gleicher Einkommensverhältnisse, gleicher Vermögensverhältnisse und gleichen Familienstandes besonders hoch, also außergewöhnlich sein.

Das Gericht konnte zwar sehr wohl nachvollziehen, dass die Aufwendungen zur Beseitigung des Biberschadens zwangsläufig waren und in diesem Umfang auch nicht bei der Mehrzahl der Steuerpflichtigen entstehen. Dennoch ließen sie den Abzug als außergewöhnliche Belastungen nicht zu. Ihre Begründung: Die Schäden auf dem Gartengrundstück haben keinen existenziell wichtigen Bereich, wie beispielsweise das Wohnen, berührt. Mit der Frage, was zum existenznotwendigen Wohnbedarf gehört, hatten sich bereits die obersten Finanzrichter des Bundesfinanzhofes beschäftigt. Diese beziehen zwar neben dem eigentlichen Wohnraum auch einen angemessenen Teil des Hausgrundstücks mit in den existenznotwendigen Wohnbedarf ein. Doch was konkret dazu gehört, wurde nicht definiert. Die Terrasse und Teile des Gartens sahen auch sie nicht als existenznotwendig an.

Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gern.