



**Alexander-Achmed Baé**  
Dipl. Kfm. | Steuerberater

Moselstraße 1-2  
An der Kaisereiche  
12159 Berlin  
Tel.: 030-75704168  
www.bae-steuerberater.de

# Blitzlicht

Steuern /// Recht /// Wirtschaft

12/2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei verbilligter Vermietung von Wohnungen muss man darauf achten, dass der volle Werbungskostenabzug für solche Wohnungen nur dann gewährleistet ist, wenn die gezahlte Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Miete beträgt. Insbesondere bei Vermietung an Angehörige prüft die Finanzverwaltung sehr genau.

Unternehmen, die überwiegend Bargeschäfte tätigen, werden vom Finanzamt besonders unter die Lupe genommen. Der Fiskus hat dazu einige Methoden entwickelt, die vor allem dann greifen, wenn die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung in Frage gestellt werden kann. Deshalb sollte speziell auf die ordnungsgemäße Führung von Kassenbüchern geachtet werden.

Haben Sie Fragen zu den Artikeln dieser Blitzlicht-Ausgabe oder zu anderen Themen? Bitte sprechen Sie uns an. Wir beraten Sie gern.

Mit freundlichen Grüßen



Ihr Alexander-Achmed Baé  
Dipl.-Kfm. | Steuerberater

## Unternehmer/Beteiligungen

### Überprüfung der Gesellschafter-Geschäftsführerbezüge vor dem 01.01.2013

Bezüge der Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH sind spätestens nach Ablauf von drei Jahren auf ihre Angemessenheit zu überprüfen. Falls die Bezüge eines Gesellschafter-Geschäftsführers zuletzt im Jahre 2009 für die Jahre 2010 – 2012 festgelegt worden sind, muss noch vor dem 01.01.2013 eine Neuberechnung erfolgen. Dabei muss auch beachtet werden, dass die Gesamtbezüge im Einzelfall angemessen sind. So kann es notwendig sein, die Tantieme und die Gesamtbezüge – z. B. wegen weiterer Bezüge aus anderen Tätigkeiten – auf einen bestimmten Höchstbetrag zu begrenzen.

## Termine Steuern / Sozialversicherung

Dezember 2012 / Januar 2013

Steuerart	Fälligkeit	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.12.2012 <sup>1</sup>	10.01.2013 <sup>2</sup>
Umsatzsteuer	10.12.2012 <sup>3</sup>	10.01.2013 <sup>4</sup>
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.12.2012	Entfällt
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.12.2012	Entfällt
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten bei Zahlung durch:	Überweisung <sup>5</sup>	13.12.2012
	Scheck <sup>6</sup>	07.12.2012
Sozialversicherung <sup>7</sup>	27.12.2012	29.01.2013
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Seit dem 01.01.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.	

- <sup>1</sup> Für den abgelaufenen Monat.
- <sup>2</sup> Für den abgelaufenen Monat; bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr; bei Jahreszahlern für das abgelaufene Kalenderjahr.
- <sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.
- <sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat; bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat; bei Vierteljahreszahlern ohne Dauerfristverlängerung für das vorangegangene Kalendervierteljahr.
- <sup>5</sup> Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.
- <sup>6</sup> Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.
- <sup>7</sup> Die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 21.12.2012/25.01.2013) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa 10 Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

Sowohl die Neufestsetzung als auch sämtliche Änderungen der Bezüge sind grundsätzlich im Voraus durch die Gesellschafterversammlung festzustellen.

#### Hinweis

Aufgrund der Vielzahl der Urteile zu diesem Themengebiet ist es sinnvoll, die Bezüge insgesamt mit dem Steuerberater abzustimmen.

#### Bei nicht ordnungsgemäßer Buchführung sind Zuschätzungen aufgrund eines Zeitreihenvergleichs zulässig

Der so genannte Zeitreihenvergleich ist eine Methode, die bei einer Betriebsprüfung immer häufiger eingesetzt wird. Er basiert auf den Zahlen aus dem Betrieb. Der Zeitreihenvergleich vergleicht Zahlen, die sich regelmäßig wegen gegenseitiger Abhängigkeit gleichmäßig zueinander zu entwickeln pflegen. Er stellt z. B. den wöchentlichen oder monatlichen Einkauf den wöchentlich oder monatlich erfassten Umsätzen gegenüber und ermittelt den jeweils erzielten Rohaufschlag. Schwankt dieser Aufschlag, wird vom Betriebsprüfer unterstellt, dass in den Wochen/Monaten mit geringem Aufschlag Schwarzumsätze getätigt wurden.

Das Finanzgericht Münster hat entschieden, dass Zuschätzungen auf Grundlage eines Zeitreihenvergleichs zulässig sind, wenn die Buchführung nicht ordnungsgemäß ist.

Der Bundesfinanzhof wird noch entscheiden.

#### Hinweis

Der Zeitreihenvergleich hat nicht zu unterschätzende Lücken. Deshalb sind die Kalkulationen des Betriebsprüfers sorgfältig zu überprüfen. Das Ergebnis eines Zeitreihenvergleichs ist nicht geeignet, die Beweiskraft einer formell ordnungsgemäßen Buchführung zu verwerfen. Deshalb ist unbedingt auf eine formal ordnungsgemäße Buchführung zu achten.

#### Kosten für Schiffsreise mit Geschäftspartnern grundsätzlich nicht abziehbar

Lädt ein Unternehmer Geschäftspartner zu einer Schiffsreise ein, sind die Aufwendungen für die Reise und die damit zusammenhängende Bewirtung nicht abziehbar. Nach den gesetzlichen Vorschriften gehören Aufwendungen für Segeljachten oder Motorjachten sowie für ähnliche Zwecke und die damit zusammenhängenden Bewirtungen zu den nicht abzugsfähigen Betriebsausgaben.

Ein Unternehmer, der anlässlich der Kieler Woche mit Geschäftspartnern und Mitarbeitern eine so genannte Regatta-Begleitfahrt unternommen hatte, machte die entstandenen Kosten als Betriebsausgaben geltend und berief sich dabei auf die Regelung der Finanzverwaltung zur Nutzung von so genannten VIP-Logen in stationären Sportstätten. Er argumentierte damit, dass sich Segelsport nicht stationär, sondern nur von einem Schiff aus beobachten ließe.

Der Bundesfinanzhof ist dem nicht gefolgt. Das Gericht begründete dies u. a. auch damit, dass Verwaltungsanweisungen für die Gerichte grundsätzlich nicht maßgebend sind und dass die Verhältnisse bei der Überlassung von VIP-Logen nicht vergleichbar seien.

#### Mehrheit von Räumen als häusliches Arbeitszimmer

Die Abzugsbeschränkung für ein häusliches Arbeitszimmer gilt auch dann, wenn eine Mehrheit von Räumen in einem privaten Wohnhaus betrieblich genutzt wird.

Ein Gewerbetreibender nutzte in seinem privaten Wohnhaus mehrere Räume auf verschiedenen Etagen, die teilweise zwar eine funktionale Einheit bildeten, teilweise jedoch nur isoliert genutzt wurden. Dazu gehörten im Kellergeschoss befindliche Räumlichkeiten, die als Lager dienten.

Einen vollen Betriebsausgabenabzug hat der Bundesfinanzhof in diesem Fall verneint. Begründet wird dies damit, dass die Eigenschaft als häusliches Arbeitszimmer davon abhängt,

ob Räumlichkeiten dem Wohnbereich zugeordnet werden können. Diese Voraussetzungen waren im geschilderten Fall eindeutig gegeben. Welche Quote die betrieblich genutzten Räume an der Gesamtwohn-/Nutzungsfläche eines Wohnhauses ausmachen, spielt bei dieser Beurteilung ebenfalls keine Rolle.



#### Nachweispflicht für Bewirtungsaufwendungen bei Bewirtung in einer Gaststätte

Zum Nachweis von Bewirtungsaufwendungen in einer Gaststätte bedarf es einer ordnungsgemäßen Rechnung. Sofern es sich nicht um Rechnungen über Kleinbeträge im umsatzsteuerlichen Sinne (z. Z. bis 150 €) handelt, muss die Rechnung auch den Namen des Bewirtenden enthalten. Daneben sind u. a. Angaben zu Ort, Tag, Teilnehmer, Anlass der Bewirtung sowie zur Höhe der Aufwendungen zwingend erforderlich. Eigenbelege oder Kreditkartenabrechnungen ersetzen keine ordnungsgemäße Rechnung.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

#### Grundstückseigentümer, Vermieter, Mieter

#### Durch eine gescheiterte Grundstücksveräußerung entstandene Kosten sind steuerrechtlich unbeachtlich

Bei einem Grundstückseigentümer scheiterte die beabsichtigte Veräußerung des Grundstücks innerhalb des Zeitraums der Steuerpflicht für die Veräußerung von Grundstücken. Ursäch-

lich dafür war, dass der potentielle Käufer wegen entstandener Finanzierungsprobleme vom Kauf zurücktreten musste. Da der Eigentümer das Grundstück anschließend weiter zur Erzielung von Vermietungseinkünften nutzte, machte er die ihm durch die Veräußerungsabsicht entstandenen Aufwendungen als Werbungskosten geltend. Dies lehnte der Bundesfinanzhof ab.

Im Rahmen einer steuerpflichtigen Veräußerung entstehende Werbungskosten sind nur abzugsfähig, wenn es tatsächlich zur Veräußerung kommt. Scheitert die Veräußerung, sind die entstandenen Aufwendungen nicht berücksichtigungsfähig. Auf die Ursache für das Scheitern kommt es nicht an. Auch wenn das Grundstück nach der gescheiterten Veräußerung weiter zur Erzielung von Vermietungseinkünften genutzt wird, kommt ein Abzug der Aufwendungen als Werbungskosten nicht in Betracht. Es besteht keinerlei Zusammenhang mit der (wieder aufgenommenen) Vermietungstätigkeit.

### Mietminderung kann zur Kündigung führen

Wer die Miete irrtümlich mindert, riskiert die Kündigung des Mietvertrags. Diese Entscheidung hat der Bundesgerichtshof in einem Verfahren getroffen, in dem ein Mieter wegen Schimmels in der Wohnung die Miete eigenständig gemindert hatte.

In dem vom Gericht entschiedenen Fall hatte der Mieter die Miete mit der Begründung gemindert, dass sich in der Wohnung auf Grund baulicher Mängel Schimmel und Kondenswasser bilden würde. Dahingegen behauptete der Vermieter, dass das Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters dafür verantwortlich sei. Da der Mieter in der Wohnung zwei Aquarien sowie ein Terrarium mit Schlangen hatte, sei es nach Ansicht des Gerichts in der Wohnung zu einer höheren Luftfeuchtigkeit gekommen, was wiederum die Schimmelbildung begünstigt hätte. Nach Meinung der Richter hätte der Mieter besser lüften müssen.

Mieter tragen folglich das Risiko einer fristlosen Kündigung, wenn tat-

sächlich kein Mietmangel vorliegt, sie aber gleichwohl die Miete gemindert haben. Einen Rat liefert das Gericht gleich mit. Bestehen nämlich Zweifel an der Begründetheit einer Mietminderung, könne der Mieter unter Vorbehalt zahlen, sodass die Möglichkeit bliebe, eine gerichtliche Klärung des Sachverhalts herbeizuführen, ohne dem Risiko einer fristlosen Kündigung ausgesetzt zu sein.

### Überprüfung der Miethöhe zum 01.01.2013 bei verbilligter Vermietung

Bei verbilligter Vermietung von Wohnungen sowohl an Angehörige als auch an fremde Dritte beträgt die Grenze 66 % der ortsüblichen Marktmiete. Deshalb ist Folgendes zu beachten:

- Beträgt die vereinbarte Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Marktmiete, dann sind die mit den Mieteinnahmen zusammenhängenden Werbungskosten voll abzugsfähig.

- Liegt der Mietzins unterhalb von 66 % der ortsüblichen Marktmiete, können die Aufwendungen nur entsprechend dem entgeltlichen Anteil der Vermietung geltend gemacht werden.

Aus diesem Grund sollten bestehende Mietverträge kurzfristig darauf geprüft werden, ob sie den üblichen Konditionen entsprechen und auch so durchgeführt werden. Dies gilt auch für die zu zahlenden Nebenkosten. Insbesondere sollte die Höhe der Miete geprüft und zum 01.01.2013 ggf. angepasst werden. Dabei empfiehlt es sich, nicht bis an die äußersten Grenzen heranzugehen. Eine Totalüberschussprognose ist in allen Fällen nicht mehr erforderlich.

Der Mietvertrag muss insbesondere bei Vermietung an Angehörige einem Fremdvergleich (Vermietung an fremde Dritte) standhalten, weil er sonst steuerrechtlich nicht anerkannt wird. Die Mieten und Nebenkosten sollten von den Angehörigen pünktlich bezahlt werden.

## Umsatzsteuer

### Vorsteuerabzug setzt Rechnung mit konkreten Angaben zu Umfang und Art der abgerechneten Leistungen voraus

Voraussetzung für den Vorsteuerabzug ist u. a., dass der Unternehmer eine ordnungsgemäße Rechnung besitzt. Die Rechnung muss konkrete Angaben zu Art und Umfang der abgerechneten Leistung enthalten. Allgemeine Bezeichnungen wie „Personalgestaltung – Schreibearbeiten“, „Büromaterial, Porto, EDV, Fachliteratur“ reichen nicht aus. Die Leistungen müssen nach Art und Umfang so genau beschrieben werden, dass eine mehrfache Abrechnung der damit verbundenen Leistungen in einer anderen Rechnung ausgeschlossen ist.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

### Individuelle Verwaltung von Wertpapiervermögen ist umsatzsteuerpflichtig

Banken und Vermögensverwalter bieten einzelnen Anlegern die individuelle Verwaltung ihres Wertpapiervermögens an (sog. individuelle Portfolioverwaltung). Diese Anleger sind während der Vertragsdauer und auch bei dessen Beendigung Inhaber der Wertpapiere. Davon zu unterscheiden ist die Beteiligung an einem Wertpapierfonds, bei der der Anleger nur Anteile am Fonds besitzt. Die Verwaltung eines Wertpapierfonds (Investmentvermögen) ist umsatzsteuerfrei. Die individuelle Portfolioverwaltung, bestehend aus den Leistungselementen Analyse und Beaufsichtigung des Vermögens des Anlegers sowie Kauf und Verkauf von Wertpapieren, ist dagegen umsatzsteuerpflichtig.

(Quelle: Urteil des Europäischen Gerichtshofs)

## Sonstiges

### Folgende Unterlagen können im Jahr 2013 vernichtet werden

Nachstehend aufgeführte Buchführungsunterlagen können nach dem 31. Dezember 2012 vernichtet werden:

- **Aufzeichnungen** aus 2002 und früher.
- **Inventare**, die bis zum 31.12.2002 aufgestellt worden sind.
- **Bücher**, in denen die letzte Eintragung im Jahre 2002 oder früher erfolgt ist.
- **Jahresabschlüsse, Eröffnungsbilanzen und Lageberichte**, die 2002 oder früher aufgestellt worden sind.
- **Buchungsbelege** aus dem Jahre 2002 oder früher.
- **Empfangene Handels- oder Geschäftsbriefe** und **Kopien der abgesandten Handels- oder Geschäftsbriefe**, die 2006 oder früher empfangen bzw. abgesandt wurden.
- **sonstige für die Besteuerung bedeutsame Unterlagen** aus dem Jahre 2006 oder früher.

Dabei sind die Fristen für die Steuerfestsetzungen zu beachten.

Unterlagen dürfen **nicht** vernichtet werden, wenn sie von Bedeutung sind

- für eine begonnene Außenprüfung,
- für anhängige steuerstraf- oder bußgeldrechtliche Ermittlungen,
- für ein schwebendes oder aufgrund einer Außenprüfung zu erwartendes Rechtsbehelfsverfahren oder zur Begründung der Anträge an das Finanzamt und
- bei vorläufigen Steuerfestsetzungen.



Es ist darauf zu achten, dass auch die elektronisch erstellten Daten für zehn Jahre vorgehalten werden müssen.

Natürliche Personen, deren Summe der positiven Einkünfte aus Überschusseinkünften (aus nichtselbständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und sonstige Einkünfte) mehr als 500.000 € im Kalenderjahr 2012 betragen hat, müssen ab 2013 die im Zusammenhang stehenden Aufzeichnungen und Unterlagen sechs Jahre aufbewahren. Bei Zusammenveranlagung sind die Feststellungen für jeden Ehegatten gesondert maßgebend.

Die Verpflichtung entfällt erst mit Ablauf des fünften aufeinanderfolgenden Kalenderjahrs in dem die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

### Der Erwerb von Todes wegen eines bloßen Wohn- und Nutzungsrechts an einem Familienheim ist nicht erbschaftsteuerfrei

Ein Ehegatte kann dem anderen Ehegatten unter bestimmten Voraussetzungen zu Lebzeiten ein Familienheim schenkungsteuerfrei übertragen. Ab 2009 ist nicht nur der lebzeitige Erwerb begünstigt, sondern auch der Erwerb von Todes wegen. Erwirbt ein Ehegatte von Todes wegen (z. B. durch Erbfall) ein Familienheim, bleibt dieser Erwerb erbschaftsteuerfrei. Die Steuerbefreiung kommt auch für den überlebenden eingetragenen Lebenspartner zur Anwendung. Unter bestimmten Voraussetzungen auch für Kinder und Enkelkinder. Folgende Voraussetzungen müssen vorliegen:

- Es muss sich um einen Erbfall handeln.
- Begünstigt ist ein Familienheim (z. B. eine zu Wohnzwecken genutzte Wohnung), belegen im Inland, in der EU bzw. in einem Staat des Europäischen Wirtschaftsraums.
- Der Erblasser muss die Wohnung bis zum Erbfall zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben bzw. war aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung gehindert (z. B. Umzug wegen Pflegebedürftigkeit in ein Pflegeheim).

■ Die Wohnung muss beim Erwerber (z. B. überlebender Ehegatte) unverzüglich nach dem Erwerb (Erbfall) zur Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken bestimmt sein.

■ Der Erwerber muss die Wohnung innerhalb der nächsten 10 Jahre zu Wohnzwecken selbst nutzen. Die Steuerbefreiung fällt mit Wirkung für die Vergangenheit weg, wenn der Erwerber das Familienheim innerhalb der Zehn-Jahres-Frist veräußert, vermietet oder unentgeltlich überlässt. Unschädlich ist die Aufgabe der Eigennutzung bei Unterbringung im Pflegeheim oder durch Tod.

Beim überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner ist das Eigenheim bzw. die eigengenutzte Wohnung gänzlich erbschaftsteuerfrei. Bei Kindern und Enkelkindern ist eine Begrenzung der Begünstigung auf eine Wohnfläche von 200 m<sup>2</sup> zu beachten. Der darüber hinausgehende Anteil ist erbschaftsteuerpflichtig.

Das Finanzgericht Köln hat entschieden, dass der Erwerb von Todes wegen eines bloßen Wohnrechts an einer nach den vorstehenden Voraussetzungen begünstigten Immobilie nicht erbschaftsteuerbefreit ist.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

## Impressum

Herausgeber und Druck: DATEV eG, 90329 Nürnberg

Herausgeber und Redaktion: Deutsches Steuerberaterinstitut e.V., Littenstraße 10, 10179 Berlin

Diese fachlichen Informationen können den zugrundeliegenden Sachverhalt oftmals nur verkürzt wiedergeben und ersetzen daher nicht eine individuelle Beratung durch Ihren Steuerberater.

Dieser Informationsbrief ist urheberrechtlich geschützt. Jede vom Urheberrecht nicht ausdrücklich zugelassene Verwertung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Herausgeber.