

in Bürogemeinschaft mit

AM MARKT 23 | 25436 UETERSEN | 04122 – 50 74 100 | WWW.TT-STEUERBERATUNG.DE

4

# DIE MANDANTEN I INFORMATION

## Themen dieser Ausgabe

- Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus
- Anträge auf Baukindergeld
- Rechnungsangaben beim Vorsteuerabzug
- Einzelaufzeichnungspflicht für Kasseneinnahmen
- Erfassung von EC-Karten-Umsätzen
- Anwendungserlass zur Kassennachschau
- Abfindung bei Auflösung des Arbeitsvertrags
- Ortsübliche Miete für möblierte Wohnung
- **In eigener Sache: Partnerschaftsgründung!**

## Ausgabe Nr. 4/2018 (September/Oktober)

### SUBVENTIONEN / FÖRDERUNG

#### Steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus

Die Bundesregierung plant steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment zu setzen. Auf diesem Wege sollen die Maßnahmen der Länder im Mietwohnungsneubau unterstützt werden, um den Neubau bezahlbaren Mietwohnraumes anzuregen. Hintergrund sind der Mangel an bezahlbarem Wohnraum für Menschen mit geringem oder mittlerem Einkommen sowie die steigenden Mieten. Nur durch verstärkten Wohnungsneubau kann die Nachfrage gedeckt werden.

**Die Maßnahme zielt vorwiegend auf private Investoren ab, sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu engagieren.**

Mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus soll eine Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau in § 7b Einkommensteuergesetz geschaffen werden.

Die Sonderabschreibungen sollen im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden drei Jahren bis zu jährlich 5 Prozent betragen. Zugleich ist die reguläre lineare Absetzung für Abnutzung (AfA) vorzunehmen. Somit können innerhalb des Abschreibungszeitraums **insgesamt bis**

**zu 28 Prozent** der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich berücksichtigt werden.

Voraussetzung für die Förderung ist, dass

- durch Baumaßnahmen auf Grund eines **nach dem 31.08.2018 und vor dem 01.01.2022 gestellten Bauantrags** oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige neuer, bisher nicht vorhandener Wohnraum in einem Gebäude geschaffen wird, der für die entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken geeignet ist; hierzu gehören auch die zu einer Wohnung gehörenden Nebenräume,
- die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3 000 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche nicht übersteigen und
- die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dient.

Die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung wird auf **maximal 2.000 EUR je m<sup>2</sup> Wohnfläche** begrenzt. Die Inanspruchnahme soll zeitlich auf das Jahr 2026 begrenzt werden; ab dem Jahr 2027 sind Sonderabschreibungen daher auch dann nicht mehr möglich, wenn der vorgesehene Abschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist.

**Das Gesetzgebungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen**, wir informieren Sie selbstverständlich, ob und wie die steuerliche Förderung tatsächlich in die Tat umgesetzt wird.

# DIE MANDANTEN | INFORMATION

## Anträge auf Baukindergeld

Seit dem 18.09.2018 können bei der Bankengruppe der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Anträge für das Baukindergeld gestellt werden. Gewährt wird das Baukindergeld **rückwirkend ab dem 01.01.2018**.

Gefördert wird der erstmalige Neubau oder Erwerb von Wohneigentum zur Selbstnutzung in Deutschland für Familien und Alleinerziehende mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind unter 18 Jahren.

Das Baukindergeld wird flächendeckend in Deutschland bis zu einer Einkommensgrenze von 75.000 Euro zu versteuerndem Haushaltseinkommen pro Jahr und zusätzlich 15.000 Euro pro Kind gewährt. Dabei stellt die KfW auf das zu versteuernde Einkommen im Durchschnitt der Einkommensteuerbescheid des vorletzten und vorvorletzten Jahres ab. Für einen Antrag in 2018 ist also entscheidend, dass Ihr zu versteuerndes Einkommen in den Jahren 2015 und 2016 die o.g. Grenze nicht überschritten hat.

**Der Zuschuss in Höhe von 1.200 Euro je Kind und pro Jahr** wird über 10 Jahre ausgezahlt. Eine Familie mit einem Kind erhält somit einen Zuschuss über 10 Jahre von insgesamt 12.000 Euro, bei 2 Kindern 24.000 Euro. Mit jedem weiteren Kind erhöht sich der Zuschuss um 12.000 Euro.

Neubauten sind förderfähig, wenn die Baugenehmigung zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2020 erteilt worden ist.

Beim Erwerb von Neu- oder Bestandsbauten muss der notarielle Kaufvertrag zwischen dem 01.01.2018 und dem 31.12.2020 unterzeichnet worden sein.

Anträge auf Baukindergeld können ausschließlich online auf der Homepage der KfW ( [www.kfw.de](http://www.kfw.de) ) gestellt werden. Dort finden Sie außerdem ein Merkblatt zum Baukindergeld.

## STEUERRECHT

### Unternehmer

#### Rechnungsangaben beim Vorsteuerabzug

Der Vorsteuerabzug kann trotz fehlender Angabe des Liefer- bzw. Leistungszeitpunkts in der Rechnung möglich sein, wenn davon auszugehen ist, dass die Leistung im Monat des Rechnungsdatums erbracht worden ist. In diesem Fall ergibt sich der Leistungszeitpunkt aus dem Rechnungsdatum.

**Hintergrund:** Der Vorsteuerabzug setzt insbesondere eine ordnungsgemäße Rechnung voraus. Die Rechnung muss u. a. Angaben zum Zeitpunkt der Lieferung bzw. sonstigen Leistung enthalten. Der Gesetzgeber beanstandet es nicht, wenn als Leistungszeitpunkt nicht der genaue Tag, sondern der Monat angegeben wird.

**Streitfall:** Der Kläger war Kfz-Händler und machte aus 26 Rechnungen über die Lieferung von insgesamt 26 Pkw den Vorsteuerabzug geltend. In den Rechnungen fehlten die

Angaben zum Lieferzeitpunkt. Das Finanzamt erkannte den Vorsteuerabzug des Klägers daher nicht an.

**Entscheidung:** Der Bundesfinanzhof (BFH) gab der Klage bezüglich des Vorsteuerabzugs aus den Rechnungen statt:

- Zwar fehlte in den Rechnungen der Lieferzeitpunkt. Dieser ergibt sich jedoch aus dem Ausstellungsdatum der Rechnung. Der Gesetzgeber lässt es nämlich zu, dass nicht der genaue Tag als Lieferzeitpunkt angegeben werden muss. Die Angabe des Monats genügt.
- Das Ausstellungsdatum der Rechnung bezeichnet den Monat der Lieferung bzw. sonstigen Leistung, wenn es branchenüblich ist, dass noch im Monat der Lieferung bzw. sonstigen Leistung die Rechnung erstellt wird. Bei der Lieferung von Pkw ist dies der Fall. Daher kann aus dem Rechnungsdatum geschlossen werden, dass auch in diesem Monat der Pkw geliefert worden ist.

**Hinweise:** Das Urteil ist unternehmerfreundlich. Es bleibt abzuwarten, ob die Finanzverwaltung die Entscheidung anwenden wird.

Stellen Sie fest, dass der Lieferzeitpunkt in der Rechnung fehlt, sollten Sie unabhängig vom aktuellen BFH-Urteil die Berichtigung der Rechnung verlangen. So kann ein Streit mit dem Finanzamt über die fehlende Angabe des Lieferzeitpunkts vermieden werden; die Berichtigung kann auch noch im Verlauf einer Außenprüfung erfolgen.

#### BMF zur Einzelaufzeichnungspflicht für Kasseneinnahmen

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat den Anwendungserlass zur Einzelaufzeichnungspflicht bei der Buchführung veröffentlicht. Damit reagiert das Ministerium auf eine Gesetzesänderung, die am 29.12.2016 in Kraft getreten ist und die insbesondere für Kasseneinnahmen Bedeutung hat.

**Hintergrund:** Für die Buchführung gelten grundsätzlich die handelsrechtlichen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung wie z. B. die Pflicht zur vollständigen, zeitgerechten, richtigen und geordneten Aufzeichnung. In jüngerer Zeit ist die Frage aufgeworfen worden, ob zu diesen Grundsätzen auch die Pflicht zur Einzelaufzeichnung gehört. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat dies in einer grundlegenden Entscheidung für bilanzierende Unternehmer bejaht. Der Gesetzgeber hat daraufhin die Einzelaufzeichnungspflicht ausdrücklich in den Pflichtenkatalog für Unternehmer aufgenommen.

#### Die Kernaussagen des BMF:

- Die Einzelaufzeichnungspflicht erfordert die Aufzeichnung jedes einzelnen Geschäftsvorfalles unmittelbar nach dessen Abschluss. Die Aufzeichnung muss sich zum einen auf die Gegenleistung und auf den Inhalt des Geschäfts beziehen.

**Hinweis:** Im Einzelnen erfordert dies Aufzeichnungen zum verkauften Artikel, zum Endverkaufspreis, zum Umsatzsteuersatz, zu einem gewährten Rabatt, zum Zeitpunkt (Datum) und zur Anzahl der verkauften Artikel. Eine Pflicht zur Einzelbuchung besteht hingegen nicht.

- Zum anderen ist auch grundsätzlich der Name des Geschäftspartners aufzuzeichnen.

**Hinweis:** Allerdings beanstandet es das BMF nicht, wenn die Kundendaten nicht aufgezeichnet werden, sofern dies zur Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit des Geschäftsvorfalles nicht erforderlich ist. Zum Beispiel bei alltäglichen Bargeschäften im Einzelhandel oder im Taxigewerbe wird die Aufzeichnung der Kundendaten nicht erforderlich sein.

- Die Einzelaufzeichnungspflicht gilt sowohl bei Verwendung elektronischer Registrierkassen bzw. PC-Kassen als auch bei offenen Ladenkassen, d. h. bei Kassen, die ohne technische Hilfsmittel eingesetzt werden (z. B. Geldkassette).

**Hinweis:** Kommt es bei Nutzung einer elektronischen Registrierkasse zu einem Stromausfall oder zu einem technischen Defekt, dürfen die Aufzeichnungen in Papierform vorgenommen werden.

- Ausnahmen von der Einzelaufzeichnungspflicht bestehen bei Unzumutbarkeit. Dies ist z. B. der Fall, wenn eine offene Ladenkasse verwendet wird und Waren an eine Vielzahl von nicht bekannte Personen verkauft werden (z. B. in einem Kiosk, Bäckerei oder vergleichbarem Einzelhandel); es kommt nicht darauf an, ob der Unternehmer seine Kunden namentlich kennt. Erleichterungen gibt es auch bei der Verwendung einer elektronischen Waage.
- Die Ausnahme von der Einzelaufzeichnungspflicht gilt grundsätzlich auch für **Dienstleistungen**, die an eine Vielzahl von nicht bekannten Personen erbracht werden. Voraussetzung ist aber auch hier, dass eine offene Ladenkasse verwendet wird.

**Hinweis:** Das BMF-Schreiben enthält weitere Erläuterungen zu den Aufzeichnungspflichten bei Verwendung einer offenen Ladenkasse, die allerdings den bisherigen Grundsätzen entsprechen.

Nach Auffassung des BMF gilt die Einzelaufzeichnungspflicht auch für Unternehmer, die ihren Gewinn durch Einnahmen-Überschussrechnung ermitteln. Das Gesetz ist insoweit allerdings nicht eindeutig.

## Erfassung von EC-Karten-Umsätzen

Ebenfalls geäußert hat sich das BMF zu einer Anfrage von Wirtschaftsverbänden, wie Zahlungen mittels EC-Karte in der Kasse zu erfassen sind. Danach ist die vorübergehende Erfassung von EC-Karten-Umsätzen in der Kasse steuerlich unschädlich, wenn die EC-Karten-Umsätze wieder herausgerechnet oder gesondert kenntlich gemacht werden.

**Hintergrund:** In einer Kasse dürfen an sich nur Barzahlungen erfasst werden. Bei einem bilanzierenden Unternehmer muss zudem die Kassensturzfähigkeit der Kasse sichergestellt werden, d. h. der Abgleich des sich nach dem Kassenbuch ergebenden Sollbestandes mit dem tatsächlichen Istbestand der Kasse.

**Die Anfrage der Verbände:** Mehrere Verbände haben beim BMF angefragt, ob die Erfassung von EC-Karten-Umsätzen in einer Kasse die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung

beeinträchtigt und ob ggf. eine praxistaugliche Lösung seitens der Finanzverwaltung angeboten wird.

**Die Kernaussagen des BMF:** Das BMF verlangt zwar eine Kassensturzfähigkeit, macht die Beurteilung allerdings vom jeweiligen Einzelfall abhängig. Das bedeutet:

- Werden die EC-Karten-Umsätze zwar im Kassenbuch erfasst, jedoch in einem weiteren Schritt gesondert kenntlich gemacht, ist die Kassensturzfähigkeit gegeben.
- Die Kassensturzfähigkeit ist auch dann gegeben, wenn die EC-Karten-Umsätze zwar im Kassenbuch erfasst werden, danach aber aus dem Kassenbuch auf ein gesondertes Konto ausgetragen oder umgetragen werden.
- In beiden Fällen muss der Zahlungsweg ausreichend dokumentiert werden und der tatsächliche Kassenbestand jederzeit nachprüfbar sein. Die zeitweise Erfassung von EC-Karten-Umsätzen in der Kasse stellt dann zwar einen formellen Mangel dar. Dieser wirkt sich jedoch nicht nachteilig aus, weil die Kassensturzfähigkeit gewährleistet ist. Die Buchführung darf also nicht verworfen werden, sondern ist der Besteuerung zu Grunde zu legen.

**Hinweise:** Insbesondere bei Einzelhändlern, wie z. B. Supermärkten, ist die Erfassung von EC-Karten-Umsätzen problematisch. Denn zunächst wird der Umsatz in die Kasse eingegeben; erst danach sagt der Kunde, ob er bar oder mit Karte zahlen will. Der Einzelhändler gibt die Zahlung nun als EC-Karten-Zahlung in die Kasse ein und erfasst sie damit in der Kasse. Dies ist streng genommen falsch, weil noch kein Geld in die Kasse gelangt ist; denn es kommt erst einige Tage später zu einer Überweisung auf das Bankkonto.

Diese Vorgehensweise ist nach der aktuellen Stellungnahme des BMF unschädlich, wenn der EC-Karten-Umsatz sofort auf ein Forderungskonto umgebucht oder als solcher markiert wird und daher jederzeit per Knopfdruck vom Kassenbestand abgezogen werden kann.

## Anwendungserlass zur Kassennachschau

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat seine Auffassung zur Neuregelung der „Kassennachschau“ in Gestalt eines Anwendungserlasses veröffentlicht. Der Erlass ist für die Finanzämter bei der Auslegung der Neuregelung bindend.

**Hintergrund:** Mit Wirkung ab dem 1.1.2018 hat der Gesetzgeber die Kassennachschau eingeführt. Bei der Kassennachschau kann ein Finanzbeamter ohne vorherige Ankündigung die Ordnungsmäßigkeit der Kassenaufzeichnungen und Kassenbuchungen in den Geschäftsräumen des Unternehmers prüfen. Außerdem kann er auch prüfen, ob der Unternehmer eine elektronische Kasse verwendet.

**Die Kernaussagen des BMF:**

- Die Kassennachschau betrifft u. a. elektronische Registrierkassen, PC-Kassen, App-Systeme, Waagen mit Registrierkassenfunktion, Taxameter, Geldspielgeräte sowie offene Ladenkassen. Der Finanzbeamte kann insbesondere die Kassensturzfähigkeit überprüfen.

**Hinweis:** Bei der Kassensturzfähigkeit wird der tatsächliche Kassenbestand (Ist-Bestand) mit dem Soll-Bestand

# DIE MANDANTEN | INFORMATION

abgeglichen, also dem Bestand, der sich nach den Aufzeichnungen ergeben müsste. Stimmen Soll- und Ist-Bestand nicht überein, spricht dies gegen die Ordnungsmäßigkeit der Kassenbuchführung.

- Die Kassennachschau darf während der üblichen Geschäftszeiten des Unternehmers erfolgen. Außerhalb der Geschäftszeiten darf die Kassen-Nachschau vorgenommen werden, wenn im Unternehmen noch oder schon gearbeitet wird.
- Der Finanzbeamte darf das Geschäftsgrundstück bzw. Geschäftsräume betreten, aber auch betriebliche Fahrzeuge überprüfen. Es ist nicht erforderlich, dass der Unternehmer Eigentümer der Räumlichkeiten oder der Fahrzeuge ist; es genügt also, wenn er Mieter ist.

**Hinweis:** Zu einer Durchsuchung ist der Finanzbeamte jedoch nicht berechtigt. Er darf also die Räumlichkeiten betreten und oberflächlich besichtigen, ein Durchsuchungsrecht besteht dagegen nicht.

- Der Finanzbeamte muss sich ausweisen, sobald er Geschäftsräume betreten will, die nicht öffentlich zugänglich sind, oder sobald er die Registrierkasse überprüfen will oder Auskünfte des Unternehmers einfordert.

**Hinweis:** Die Ausweispflicht besteht dem BMF zufolge nicht, wenn das Finanzamt lediglich die öffentlich zugänglichen Kassen beobachten will, Testkäufe tätigt oder das Personal nach dem Geschäftsinhaber fragt. Diese Ermittlungen können zeitlich vor der Kassennachschau erfolgen.

- Der Finanzbeamte darf Unterlagen auch scannen oder fotografieren. Ergeben sich für ihn Beanstandungen, darf er zu einer Außenprüfung übergehen. Auf den Übergang von der Kassennachschau zur Außenprüfung ist schriftlich hinzuweisen, einer Prüfungsanordnung bedarf es dagegen nicht.

**Hinweise:** Ab 1.1.2020 sind Unternehmer, die elektronische Kassensysteme einsetzen, verpflichtet, Kassensysteme mit einer zertifizierten Sicherheitseinrichtung zu verwenden; diese Kassensysteme sollen Manipulationen von vornherein ausschließen. Allerdings gilt diese Verpflichtung nicht für Unternehmer, die eine offene Ladenkasse (z. B. Geldkassette oder Schuhkarton) verwenden. Wird ein elektronisches Kassensystem eingesetzt, darf der Finanzbeamte ab 1.1.2020 auch prüfen, ob das Kassensystem mit einer zertifizierten Sicherheitseinrichtung versehen ist.

---

## Arbeitgeber/Arbeitnehmer

---

### Abfindung bei einvernehmlicher Auflösung des Arbeitsvertrags

Die vom Arbeitgeber gezahlte Abfindung anlässlich der einvernehmlichen Auflösung des Arbeitsvertrags ist tarifbegünstigt und wird daher beim Arbeitnehmer ermäßig besteuert. In der Regel ist davon auszugehen, dass der Arbeitnehmer bei Abschluss des Auflösungsvertrags unter Druck stand und daher nicht freiwillig auf seine künftigen Gehaltsansprüche verzichtet hat.

**Hintergrund:** Entschädigungen werden ermäßigt besteuert, wenn es aufgrund der Entschädigung zu einer sog. Zu-

sammenballung von Einkünften kommt und sich dadurch der Steuersatz erhöhen würde.

**Streitfall:** Der Kläger arbeitete als Verwaltungsangestellter in einer Stadtverwaltung. Im Dezember 2012 schloss er mit der Stadt einen Aufhebungsvertrag mit Wirkung ab April 2013, nachdem die Stadt angekündigt hatte, dass sie Personal abbauen will, und der Kläger einen längeren Rechtsstreit mit der Stadt über seine tarifliche Eingruppierung geführt hatte. Im Gegenzug wurde ihm eine Abfindung in Höhe von ca. 35.000 € zugesagt, die ihm im Jahr 2013 auch ausgezahlt wurde. Seit April 2013 war er Rentner und bezog eine Rente. Das Finanzamt gewährte keine Tarifbegünstigung für die Abfindung.

**Entscheidung:** Der Bundesfinanzhof (BFH) gab der hiergegen gerichteten Klage statt:

- Bei der Abfindung handelt es sich um eine Entschädigung für entgangene Einnahmen. Eine Entschädigung setzt voraus, dass der Einnahmefall entweder von einem Dritten verursacht wurde oder dass der Steuerpflichtige selbst unter einem rechtlichen, wirtschaftlichen oder tatsächlichen Druck stand, als er den Einnahmefall mit herbeigeführt hat.
- Zwar hat der Kläger an dem Aufhebungsvertrag mitgewirkt. Bei der von einem Arbeitgeber gezahlten Abfindung ist allerdings anzunehmen, dass der Arbeitnehmer den Arbeitsvertrag nicht freiwillig aufgelöst hat; denn sonst würde der Arbeitgeber keine Abfindung zahlen. Es ist daher grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Arbeitnehmer bei Abschluss eines Aufhebungsvertrags unter einem tatsächlichen Druck steht. Weitere Ermittlungen und Feststellungen sind insoweit nicht erforderlich.
- Im Übrigen hatte der Arbeitgeber im Streitfall auch einen Personalabbau angekündigt. Zudem stritten der Kläger und sein Arbeitgeber über die tarifliche Eingruppierung vor Gericht. Insoweit hat der Kläger auch dem Druck seines Arbeitgebers nachgegeben.
- Schließlich führte die Abfindung im Jahr 2013 zu einer Zusammenballung von Einkünften, weil der Kläger in diesem Jahr nun mehr Geld erhielt und damit einem höheren Steuersatz unterlag, der durch die Tarifbegünstigung abgemildert wird.

**Hinweis:** Im Ergebnis dürfte das Urteil zu einer Beweislastumkehr führen, sodass künftig das Finanzamt nachweisen muss, dass der Arbeitnehmer nicht unter tatsächlichem Druck gestanden hat, sondern das Arbeitsverhältnis von sich aus auflösen wollte.

---

## Vermieter

---

### Ortsübliche Miete für möblierte Wohnung

Beläuft sich die vereinbarte Miete auf mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, wird ein Verlust aus der Vermietung grundsätzlich in voller Höhe anerkannt. Bei Vermietung einer teilmöblierten oder vollmöblierten Wohnung ist die ortsübliche Miete aufgrund der (Teil-)Möblierung um einen Zuschlag zu erhöhen. Dieser Zuschlag kann entweder aus dem Mietspiegel oder aber aus einem am Markt realisierbaren Möblierungszuschlag abgeleitet werden.

**Hintergrund:** Aus der Vermietung von Wohnungen an Angehörige werden in der Regel Verluste erzielt. Da der Verlust möglicherweise auch aus privaten Gründen, nämlich der Unterstützung des Angehörigen, in Kauf genommen wird, hat der Gesetzgeber zurzeit eine **Grenze von 66 %** gesetzt. Beträgt die vereinbarte Miete demnach mindestens 66 % der ortsüblichen Miete, geht der Gesetzgeber von einer vollentgeltlichen Vermietung aus und erkennt den Verlust grundsätzlich in voller Höhe an. Wird diese Grenze nicht erreicht, wird die Vermietung in eine entgeltliche und in eine unentgeltliche Vermietung aufgeteilt und nur der Verlust, der sich aus der entgeltlichen Vermietung ergibt, anerkannt.

**Streitfall:** Die Kläger vermieteten eine 80 qm große Eigentumswohnung an ihren Sohn zu einer Kaltmiete von 325 € (= 4,06 €/qm) zzgl. Nebenkosten von 155 €. Die Wohnung war mit einer Einbauküche, einer Waschmaschine und einem Trockner ausgestattet, deren Kosten zusammen ca. 10.000 € betragen. Nach dem Mietspiegel ergab sich eine ortsübliche Miete von 5,60 bis 5,75 €/qm. Das Finanzamt erkannte den sich aus der Vermietung ergebenden Verlust nur zum Teil an, weil die vereinbarte Miete die im Streitjahr 2006 gültige Grenze von 56 % der ortsüblichen Miete nicht erreichte.

**Entscheidung:** Der Bundesfinanzhof (BFH) verwies die Sache zur weiteren Aufklärung an das Finanzgericht (FG) zurück:

- Maßgeblich ist die ortsübliche Kaltmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Lage und Ausstattung zuzüglich der umlagefähigen Betriebskosten. Im Ergebnis kommt es damit auf die ortsübliche Warmmiete an.
- Die Miete für eine teilweise möblierte Wohnung ist in der Regel höher als die Miete für eine unmöblierte Wohnung. Daher ist die ortsübliche Warmmiete noch um einen **Möblierungszuschlag** zu erhöhen, unabhängig davon, ob sich die Möbel in der Wohnung, im Keller oder im sonstigen Gemeinschaftseigentum befinden.

#### **Der Möblierungszuschlag ist wie folgt zu ermitteln:**

- Soweit der Mietspiegel einen prozentualen Zuschlag oder eine Erhöhung des Ausstattungsfaktors über ein Punktesystem vorsieht, ist diese Erhöhung als marktüblich anzusehen und anzusetzen.
- Lässt sich aus dem Mietspiegel kein Zuschlag entnehmen, kann ein am Markt realisierbarer Möblierungszuschlag angesetzt werden. Hierzu ist der örtliche Mietmarkt für möblierte Wohnungen heranzuziehen, ggf. unter Mithilfe eines Sachverständigen.
- Ergibt sich weder aus dem Mietspiegel noch aus dem örtlichen Markt ein Möblierungszuschlag, ist die ortsübliche Miete nicht zu erhöhen. Insbesondere wäre eine Erhöhung der Miete in Höhe der Abschreibung für die Möbel unzulässig, weil die Abschreibung mit der ortsüblichen Miete nichts zu tun hat.

**Hinweise:** Das FG muss nun die ortsübliche Warmmiete ermitteln und prüfen, ob und inwieweit die ortsübliche Warmmiete um einen Möblierungszuschlag zu erhöhen ist.

Ein Streit mit dem Finanzamt über die Angemessenheit der Miete ist riskant, weil sich die ortsübliche Miete nicht immer sicher feststellen lässt. Daher sollte bei Mietverträgen mit nahen Angehörigen die Miete nicht zu nah an der 66 %-Grenze angesetzt werden.

## IN EIGENER SACHE

### Partnerschaftsgründung zum 1.1.2019

Wir freuen uns, Ihnen die Gründung der

**SCHMITT** PARTNERSCHAFT mbB  
STEUERBERATER · RECHTSANWALT **eidel**

mit Wirkung zum 1. Januar 2019 verkünden zu dürfen. Die wesentlichen rechtlichen Schritte haben wir bereits unternommen. Die Kanzlei wird durch Fusion der Steuerberatungskanzlei von Herrn Gregor A. Schmitt und der Rechtsanwaltskanzlei von Herrn Daniel Eidel entstehen.

Auf diesem Wege ziehen wir die logische Konsequenz aus der sehr erfolgreichen, engen Kooperation der vergangenen 2 Jahre und wollen die Qualität unserer Arbeit und unseres Leistungsangebots noch weiter steigern.

Vor diesem Hintergrund würden wir uns sehr freuen, wenn wir Sie – dann im Rechtskleid der Partnerschaft – auch weiterhin steuerlich und rechtlich unterstützen dürfen.

In diesem Zusammenhang wird es notwendig sein, dass Sie einer Übertragung Ihres Mandats auf die neu gegründete Partnerschaft zustimmen. Daher werden wir Sie im Laufe des November 2018 entsprechend anschreiben und um Ihre Zustimmung zur Mandatsübernahme im Ganzen bitten.

Wir hoffen sehr, dass Sie der neuen Partnerschaft dasselbe Vertrauen entgegenbringen werden, wie Sie es schon in den letzten Jahren gegenüber den jeweiligen Einzelkanzleien getan haben.

PS:

Unser Umzug in die neuen Räume in Tornesch, Ahrenloher Straße 97 ist momentan für den 1.4.2019 geplant. Wir freuen uns sehr auf den neuen Standort und heißen Sie voraussichtlich im Mai zu einem Empfang herzlich willkommen.