



Josef Anton Hauser
Steuerberater

GHJ GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Rechtsanwalts-gesellschaft

Hafenstraße 3
77694 Kehl

+ 49 78 51 / 87 08 0
info@g-h-j.de
www.g-h-j.de

Wichtige Information:

Bitte beachten Sie, dass unsere **Postfachadresse** „Postfach 15 07, 77675 Kehl“ **nicht mehr gültig** ist! Wir möchten Sie bitten, alle Sendungen ausschließlich an unsere Hausanschrift „**Hafenstraße 3, 77694 Kehl**“ zu schicken. Vielen Dank!

Privates Veräußerungsgeschäft: Vorherige teilweise Vermietung als Steuerfalle

Wird eine **zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilie** innerhalb der Spekulationsfrist (**10 Jahre**) verkauft, ist der Gewinn insoweit **nicht von der Besteuerung ausgenommen**, als er **auf tageweise an Dritte vermietete Räume** entfällt. Diese steuerzahlerunfreundliche Entscheidung stammt vom Bundesfinanzhof.

Zum Hintergrund: Die Besteuerung des Veräußerungsgewinns eines **innerhalb des Zehnjahreszeitraums** veräußerten Grundstücks wird vermieden, wenn das Wirtschaftsgut im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung **ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken** oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Dies regelt § 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz (EStG).

Sachverhalt: Ehegatten kauften 2011 ein Reihenhaus (ca. 150 qm Wohnfläche), das sie mit ihren Kindern bewohnten. 2012 bis 2017 vermieteten sie einzelne Zimmer im Dachgeschoss tageweise (konkret zwischen 12 und 25 Tagen pro Jahr) an Messegäste und erzielten daraus Vermietungseinkünfte.

2017 verkauften die Eheleute die Immobilie. Das Finanzamt unterwarf den Gewinn wegen der zeitweise erfolgten Vermietung einzelner Zimmer teilweise der Besteuerung. Das Finanzgericht Niedersachsen teilte diese Sichtweise jedoch nicht. Beurteilungsobjekt sei das gesamte Gebäude als Wirtschaftsgut. Die zeitweise Vermietung des Dachgeschosses führe nicht dazu, dass hinsichtlich des Dachgeschosses innerhalb des Gebäudes ein selbstständiges Wirtschaftsgut entstehe, das gesondert zu betrachten wäre. Die Freude der Eheleute währte (leider) nicht lange. Denn der Bundesfinanzhof hob die Entscheidung des Finanzgerichts auf

Nach Ansicht des Bundesfinanzhofs ist der Gewinn aus der Veräußerung insoweit nicht von der Einkommensbesteuerung ausgenommen, als er auf tageweise an Dritte vermietete Räume entfällt. Denn **eine räumliche oder zeitliche Bagatellgrenze für eine unschädliche Nutzungsüberlassung an Dritte besteht nicht**.

Beachten Sie: Maßstab für die Ermittlung des anteilig steuerbaren Veräußerungsgewinns ist **das Verhältnis der Wohnflächen zueinander** (durchgängig zu eigenen Wohnzwecken genutzte Wohnfläche zu vorübergehend zu fremden Wohnzwecken überlassener Wohnfläche).

In diesem Zusammenhang ist **auf die Wohn- und nicht auf die Nutzflächen abzustellen**, weil § 23 EStG die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken privilegiert.

Merke: Deutlich positiver ist die Sichtweise beim **häuslichen Arbeitszimmer**. Denn wird eine zu eigenen Wohnzwecken genutzte Immobilie innerhalb der Spekulationsfrist veräußert, ist der Veräußerungsgewinn auch insoweit von der Besteuerung ausgenommen, als er auf ein zur Erzielung von Überschusseinkünften genutztes häusliches Arbeitszimmer entfällt. Dies hat der Bundesfinanzhof in 2021 entschieden.

Grunderwerbsteuer: Anstieg in Hamburg und Sachsen

In zwei Bundesländern **wird der Immobilienerwerb teurer**. Denn **Hamburg** (von 4,5 % auf 5,5 %) und **Sachsen** (von 3,5 % auf 5,5 %) haben **die Grunderwerbsteuer zum 1.1.2023 erhöht**.

Nach dem **Grunderwerbsteuergesetz beträgt der Steuersatz 3,5 %**. Die Bundesländer haben jedoch die Möglichkeit, den Steuersatz selbst festzulegen. Nach der Erhöhung in Sachsen liegt der Steuersatz nur noch **in Bayern bei 3,5 %**. „**Spitzenreiter**“ mit jeweils **6,5 %** sind Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, das Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen.

Solidaritätszuschlag in 2020 und 2021 noch nicht verfassungswidrig

Für den Bundesfinanzhof war **die Erhebung des Solidaritätszuschlags (Soli) in den Jahren 2020 und 2021 noch nicht verfassungswidrig**.

Bei seiner **Einführung im Jahr 1995** sollte der Soli der Abdeckung der im Zusammenhang mit **der deutschen Wiedervereinigung entstandenen finanziellen Lasten dienen**. Mit dem Auslaufen des Solidarpakts II und der Neuregelung des Länderfinanzausgleichs zum Jahresende 2019 hat der Soli **seine Rechtfertigung als Ergänzungsabgabe aber nicht verloren**.

Nach der Urteilsbegründung kann sich ein **vorübergehender Mehrbedarf des Bundes auf sehr lange Zeiträume erstrecken**. Dies kann bei einer „**Generationenaufgabe**“, wie der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in den alten und neuen Bundesländern, **ein Zeitraum von bis zu 30 Jahren** sein – und dieser Zeitraum ist beim Soli jedenfalls 26 bzw. 27 Jahre nach seiner Einführung noch nicht abgelaufen.

Seit 2021 werden wegen der erhöhten Freigrenzen **nur noch Bezieher höherer Einkommen mit dem Soli belastet** (vgl. das „Gesetz zur Rückführung des Solidaritätszuschlags 1995“). Nach Auffassung des Bundesfinanzhofs ist die Staffelung des Soli mit Blick auf das **Sozialstaatsprinzip des Grundgesetzes** gerechtfertigt.

Beachten Sie: Auf den Soli, den Kapitalgesellschaften auf **die Körperschaftsteuer** zahlen müssen, hat **die Rückführung des Soli keine Auswirkungen**. Auch auf Einkünfte aus Kapitalvermögen, die **der Abgeltungsteuer** unterliegen, wird weiterhin der volle Soli fällig.

Wie geht es nun weiter? Da der Bundesfinanzhof nicht von der Verfassungswidrigkeit des Soli überzeugt ist, kommt **eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht nicht in Betracht**. Die Steuerpflichtigen haben aber nun die Möglichkeit, **Verfassungsbeschwerde einzureichen**.



Umsatzsteuer: Keine Steuerschuld für überhöhten Steuerausweis an Endverbraucher

Weist ein Unternehmer in der Rechnung **einen höheren als den gesetzlich geschuldeten Umsatzsteuerbetrag** aus (z. B. 19 % anstatt 7 %), **schuldet er auch den überhöhten Betrag**.

§ 14c Abs. 1 S. 2 Umsatzsteuergesetz (UStG) erlaubt zwar die Korrektur des überhöhten Ausweises **per Rechnungsberichtigung**. Doch gerade bei vielen Kleinbetragsrechnungen an Endverbraucher ist dies problematisch bzw. faktisch unmöglich, weil die **Kontaktdaten der Personen oft nicht bekannt** sind. Zu der Thematik „überhöhter Steuerausweis“ erging nun ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs in einem österreichischen Verfahren, welches der deutschen Handhabung entgegensteht.

Der Europäische Gerichtshof hat Folgendes entschieden: Hat ein Steuerpflichtiger eine Dienstleistung erbracht und in seiner Rechnung einen Mehrwertsteuerbetrag ausgewiesen, der auf der Grundlage **eines falschen Steuersatzes** berechnet wurde, **schuldet er den zu Unrecht in Rechnung gestellten Teil der Mehrwertsteuer nicht**, wenn **keine Gefährdung des Steueraufkommens** vorliegt, weil diese Dienstleistung **ausschließlich an Endverbraucher** erbracht wurde, **die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind**. Somit kam es auf die zweite Frage, die sich mit **der Berichtigung der Rechnungen** befasste, nicht mehr an.

Beachten Sie: Die Regelungen zur Anwendung des § 14c Abs. 1 UStG werden nun geändert bzw. **unionskonform ausgestaltet werden müssen**.

Photovoltaikanlagen: Finanzverwaltung äußert sich zum neuen Nullsteuersatz

Durch das Jahressteuergesetz 2022 wurde **ein Nullsteuersatz für Umsätze im Zusammenhang mit bestimmten Photovoltaikanlagen** eingeführt. Geregelt ist dies in dem neuen § 12 Abs. 3 Umsatzsteuergesetz (UStG), der **am 1.1.2023 in Kraft getreten** ist. Entscheidend ist hier die Leistungserbringung, also regelmäßig die Abnahme der Anlage. In einem Entwurfsschreiben hat sich die Finanzverwaltung nun insbesondere **mit Fragen zur unentgeltlichen Wertabgabe** befasst.

Neuregelung

Nach § 12 Abs. 3 UStG gilt für die Lieferung, den innergemeinschaftlichen Erwerb, die Einfuhr und die Installation **von Photovoltaikanlagen und Stromspeichern ein Steuersatz von 0 % (Nullsteuersatz)**, soweit

- es sich **um eine Leistung an den Betreiber der Photovoltaikanlage** handelt, und
- die Anlage auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert wird. Diese Voraussetzungen gelten als erfüllt, wenn die installierte Bruttoleistung der Photovoltaikanlage laut Marktstammdatenregister **nicht mehr als 30 kW (peak) beträgt**.



Unentgeltliche Wertabgabe

Altfälle: Ein Unternehmer konnte eine **vor dem 1.1.2023** angeschaffte **Photovoltaikanlage** voll seinem Unternehmen zuordnen. Wenn er auf **die Anwendung der Kleinunternehmerregelung (§ 19 UStG) verzichtet hat**, ist er zum **vollen Vorsteuerabzug** aus der Anschaffung berechtigt. Der **dezentral (privat) verbrauchte Strom** unterliegt dann **der Wertabgabenbesteuerung**, wodurch der zunächst zulässige Vorsteuerabzug nachgelagert ausgeglichen wird. Auch nach dem 31.12.2022 ist in diesen Fällen wie bisher **weiterhin grundsätzlich eine unentgeltliche Wertabgabe** zu besteuern.

Neufälle: Erwirbt ein Unternehmer **ab dem 1.1.2023** eine Photovoltaikanlage unter Anwendung des Nullsteuersatzes, erübrigen sich auch die Fragen zum Vorsteuerabzug (kein Steueranfall). Anders als bisher erfolgt in diesen Fällen daher **keine Versteuerung einer unentgeltlichen Wertabgabe**. Auch die Entnahme oder unentgeltliche Zuwendung einer Photovoltaikanlage, die ab dem 1.1.2023 unter Anwendung des Nullsteuersatzes erworben wurde, stellt keine unentgeltliche Wertabgabe dar.

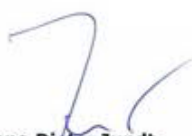
Beachten Sie: Die **Entnahme oder unentgeltliche Zuwendung einer Photovoltaikanlage**, die **vor dem 1.1.2023 erworben wurde** und die zum vollen oder teilweisen Vorsteuerabzug berechtigt hat, unterliegt nach § 3 Abs. 1b UStG **als unentgeltliche Wertabgabe der Umsatzsteuer**. Eine Entnahme ist nur möglich, wenn **mindestens 90 % des erzeugten Stroms** für nichtunternehmerische Zwecke verwendet werden. Unter den übrigen Voraussetzungen des § 12 Abs. 3 UStG unterliegt **diese unentgeltliche Wertabgabe dem Nullsteuersatz**.

Allgemeine Steuerzahlungstermine im März 2023

Fälligkeit		Ende der Schonfrist bei Überweisung	Späteste Abgabe des Schecks
Fr. 10.03.	Umsatzsteuer, Lohnsteuer	13.03.	08.03.
Fr. 10.03.	Einkommenssteuer, Körperschaftsteuer	13.03.	08.03.

Beiträge Sozialversicherung 03/2023: 29.03.2023

GHJ GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft,
Rechtsanwaltsgesellschaft


Hans-Dieter Jundt
RECHTSANWALT
WIRTSCHAFTSPRÜFER
STEUERBERATER
FACHBERATER FÜR
INTERNATIONALES STEUERRECHT


i. V. Josef Anton Hauser
STEUERBERATER

