

Sonderabschreibung für den Mietwohnungsbau

Das BMF hat am 04.09.2018 den Referentenentwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus veröffentlicht. Die Kabinettbefassung ist für den 19.09.2018 vorgesehen.

Der Entwurf dient der Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau in § 7b EStG n.F. Damit sollen die im Rahmen der von der Bundesregierung gestarteten Wohnraumoffensive vorgesehenen steuerlichen Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment in die Tat umgesetzt werden.

Die Sonder-AfA soll für Bauanträge ab dem 31.08.2018 (rückwirkend) und vor dem 01.01.2022 gelten. Unschädlich ist es, wenn die Fertigstellung nach dem 31.12.2021 erfolgt, maximal ist aber eine Inanspruchnahme bis zum Jahr 2026 möglich.

Wer im Förderzeitraum Mietwohnungen neu baut oder kauft, kann zusätzlich zur linearen AfA von 2 % über vier Jahre jeweils weitere 5 % p.a. ansetzen. Somit können innerhalb des Abschreibungszeitraums insgesamt bis zu 28 % der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten steuerlich berücksichtigt werden. Die AfA nach Ablauf des Begünstigungszeitraums richtet sich nach § 7a Abs. 9 EStG (Restwert AfA).

Sonderabschreibungen kommen nur in Betracht, wenn durch Baumaßnahmen neue Wohnungen hergestellt werden oder diese bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft werden. Dabei kommt es nicht darauf an, in welchen Nutzungs- und Funktionszusammenhang die Wohnung zu dem restlichen Gebäude steht. Die Wohnung muss zusätzlich und erstmalig und damit neu geschaffen werden. Die Förderung kommt damit auch in Betracht für Einheiten, die entstehen, wenn z.B. Gewerbeflächen zu Wohnraum umgewidmet oder Dachgeschosse ausgebaut werden.

Die Abschreibungsmöglichkeit besteht nur, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten 3.000 €/qm nicht übersteigen; die förderfähige Bemessungsgrundlage liegt bei maximal 2.000 €/qm.

Die geförderten Wohnungen müssen zehn Jahre lang als Mietwohnungen genutzt werden. Bei einem Verstoß gegen die zehnjährige Nutzungsfrist oder bei Überschreitung der Baukostenobergrenze innerhalb der ersten drei Jahre durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten sind die bereits in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen rückgängig zu machen. Wird das Gebäude innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist veräußert, hat der Begünstigte die Nutzung des Gebäudes zu fremden Wohnzwecken durch den Erwerber nachzuweisen.

Damit ist es grundsätzlich möglich, ein Gebäude nach Ablauf des vierjährigen Abschreibungszeitraums und Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen noch innerhalb der zehnjährigen Nutzungsfrist zu veräußern, ohne dass Sonderabschreibungen rückgängig zu machen sind. Dem Erwerber steht die lineare AfA nach § 7 Abs. 4 EStG von den vollen Anschaffungskosten zu.

Praxis-Tipp:

Eine Berücksichtigung negativer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei der Festsetzung der Vorauszahlungen soll bereits im Jahr der Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes möglich sein und damit ein weiterer Anreiz für Investoren geschaffen werden.

Wahltarife: Prämienzahlung der GKV mindert den Sonderausgabenabzug

Schon seit April 2007 können gesetzliche Krankenkassen ihren Versicherten Wahltarife anbieten, die als Selbstbehaltstarife in begrenzter Höhe oder Kostenerstattungstarife ausgestaltet sind. In einem aktuellen Urteil des BFH vom 06.06.2018 – X R 41/17 ging es um die Frage, wie Prämienzahlungen der Krankenkasse aus einem solchen Vertrag steuerlich zu würdigen sind und welche Auswirkung auf den Sonderausgabenabzug des Versicherten besteht.

*BFH, Urt. v. 06.06.2018 – X R 41/17

Rechtlicher Rahmen

- Nach § 10 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 Buchst. a EStG sind Beiträge zu Krankenversicherungen als Sonderausgaben abziehbar, soweit damit die Basisversorgung im Sinne des Sozialhilferechts sichergestellt ist. Beitragsanteile, die auf das Krankengeld entfallen, sind jedoch nicht als Sonderausgaben abzugsfähig.
- § 53 Abs. 1 SGB V i.d.F. des Gesetzes vom 26.03.2007 (BGBl I 2007, 378) sollte es auch pflichtversicherten Mitgliedern der gesetzlichen Krankenversicherung ermöglichen, an einem System von Kostenerstattung und Selbstbehalt teilzunehmen.
- Eine Verpflichtung des Mitglieds einer Krankenkasse auf Abschluss eines Wahltarifs besteht nicht. Es ist weiterhin die Möglichkeit gegeben, ausschließlich am herkömmlichen Sachleistungsverfahren teilzunehmen.

Der Urteilsfall

In dem vor dem BFH verhandelten Fall hatte der Kläger im Rahmen seiner gesetzlichen Krankenversicherung einen Wahltarif mit Selbstbehalten gewählt. Hieraus konnte er im durchgehenden Gesundheitsfall eine Prämie je Kalenderjahr bis zur Höhe von 450 € erhalten. Im Gegenzug waren die von ihm zu tragenden Selbstbehalte auf 550 € begrenzt. Im ungünstigsten Fall hätte er damit der Krankenkasse ergänzend 100 € zahlen müssen. Im Streitfall aus dem Jahr 2014 verursachte er keine Kosten im Rahmen des Selbstbehalts und erhielt entsprechend eine Prämie von 450 €. Diese hatte er bei den als Sonderausgaben geltend gemachten Krankenversicherungsbeiträgen nicht mindernd berücksichtigt, sondern in voller Höhe zum Abzug angesetzt. Vom Finanzamt wurde die Prämienzahlung der Krankenkasse als Beitragsrückerstattung angesehen, deshalb minderte es die Höhe der abzugsfähigen Sonderausgaben. Das FG folgte dem Ansatz des Finanzamts, der Kläger zog daraufhin zur Revision vor den BFH.

Minderung der Leistungsfähigkeit ausschlaggebend

Grundsätzlich sind Ausgaben des Steuerpflichtigen für seinen Privatbereich nach § 12 EStG vom steuerlichen Abzug als Werbungskosten bzw. Betriebsgaben ausgeschlossen. Das Recht der Sonderausgaben nach §§ 10 ff. EStG ermöglicht es aber, bestimmte, ganz genau beschriebene Aufwendungen des Privatbereichs steuerlich zu berücksichtigen. Laut dem BFH muss der Steuerpflichtige also, wenn er Sonderausgaben geltend machen will, durch die entsprechenden Kosten tatsächlich final belastet und in seiner finanziellen Leistungsfähigkeit eingeschränkt sein.

Prämienzahlung als Beitragsrückerstattung

Krankenversicherungsbeiträge sind regelmäßig jährlich wiederkehrende Sonderausgaben. Häufig steht die endgültige Belastung im Zahlungsjahr noch nicht fest, weil dem Steuerpflichtigen nach Ablauf des Veranlagungszeitraums ein Teil der Versicherungsbeiträge zurückerstattet werden kann. Im Rahmen der Vereinfachung werden dann in der Praxis die erstatteten Beträge mit den im Jahr der Erstattung gezahlten gleichartigen Sonderausgaben verrechnet, so dass nur der Saldo zum Abzug als Sonderausgaben verbleibt. Nach Auffassung des BFH stellt die Prämienzahlung eine Beitragsrückerstattung dar; er teilt damit die Ansicht der Finanzverwaltung im BMF-Schreiben vom 24.05.2017 (IV C 3 – S 2221/16/10001, BStBl I 2017, 820, Rdnr. 88). Sie ist bei der Ermittlung der als Sonderausgaben zu berücksichtigenden Krankenversicherungsbeiträge gem. § 10 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 Buchst. a EStG in Abzug zu bringen. Teilweise wird zwar in der sozialversicherungsrechtlichen Literatur vertreten, dass es sich bei im Rahmen von Wahltarifen gezahlten Prämien nicht um eine Rückzahlung zuvor zu Recht oder zu Unrecht entrichteter Beiträge handelt. Nach dieser Ansicht spiele sich die Prämienzahlung an den Versicherten ausschließlich auf der „Leistungsseite“ des Versicherungsverhältnisses ab. Nach Auffassung des BFH kann die Frage einer sozialversicherungsrechtlichen Qualifizierung der Zahlungen offenbleiben. Aus Sicht des Steuerrechts jedenfalls stellt die Prämienzahlung nach § 53 Abs. 1 SGB V eine Beitragsrückerstattung dar. Der Krankenkassenbeitrag wird gemindert und dadurch die wirtschaftliche Belastung reduziert. Entsprechend handelt es sich nicht um eine nach § 3 Nr. 1 Buchst. a EStG steuerfreie Versicherungsleistung der Krankenkasse, welche die als Sonderausgaben abziehbaren Beiträge nicht mindern würde. Es bestehen auch keine Auswirkungen auf die Leistungen aus dem Versicherungsverhältnis. Man kann, so der BFH, in diesem Zusammenhang auch von einer Wette um niedrigere Gesundheitskosten sprechen, die der Versicherte gem. § 53 Abs. 1 SGB V mit seiner Krankenkasse abschließt.

Vergleich mit Beitragsrückerstattungen privater Krankenversicherungen

Nach Auffassung des BFH sind die Prämien des Wahltarifs von ihrer steuerlichen Behandlung her mit den Beitragsrückerstattungen der privaten Krankenversicherung vergleichbar. Diese mindern die abzugsfähigen Sonderausgaben. In beiden Fällen erhält der Versicherte eine Zahlung von seiner Krankenversicherung, weil diese von ihm nicht oder in einem geringeren Umfang in Anspruch genommen wurde, als sie es geworden wäre, wenn es keine vereinbarte Beitragserstattung oder Prämienzahlung gegeben hätte. Dadurch werden im Ergebnis die Beitragszahlungen des jeweiligen Versicherten bzw. Mitglieds und damit dessen wirtschaftliche Belastung reduziert. Auch dass die dem Kläger gewährte Zahlung im SGB V nicht als Beitragsrückerstattung, sondern als Prämie bezeichnet wird, ist unschädlich.

Abgrenzung zu Bonuszahlungen

Der BFH weist darauf hin, dass zwischen der steuerlichen Behandlung von Beitragsrückerstattungen und der Behandlung von Zahlungen aus Bonusprogrammen zu unterscheiden ist. Wie der BFH im Urteil vom 01.06.2016

(X R 17/15, BStBl II 2016, 989) entschieden hatte, liegt bei Bonusgewährungen der Krankenkassen nach § 65a SGB V eine Leistung einer gesetzlichen Krankenkasse vor, die nicht mit den als Sonderausgaben abziehbaren Krankenversicherungsbeiträgen des Steuerpflichtigen zu verrechnen ist, da der Steuerpflichtige die Kosten der Gesundheitsmaßnahme getragen hat. Die Bonuszahlung steht nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Beiträgen zur Erlangung des Basiskrankenversicherungsschutzes.

Praxis-Tipp:

Entsprechend der Ansicht der Finanzverwaltung hat der BFH nun klargestellt, dass Prämienzahlungen im Rahmen des Wahltarifs der gesetzlichen Krankenversicherung den Sonderausgabenabzug mindern. Der Unterschied zwischen dem Bonus gem. § 65a SGB V und der Prämie gem. § 53 Abs. 1 SGB V zeigt sich auch in ihren unterschiedlichen Zwecken. Gemäß der Gesetzesbegründung sollen die Versicherten im Rahmen des Wahltarifs durch mehr Wettbewerb und mehr Transparenz stärkere Wahlmöglichkeiten erhalten. Der Bonus nach § 65a SGB V soll die Versicherten im Ergebnis für ihr gesundheitsbewusstes Verhalten und auch die eigene Kostentragung für entsprechende Maßnahmen belohnen.

Berechnung der 44-€Freigrenze bei Sachbezügen

- 1. Üblicher Endpreis i.S.v. § 8 Abs. 2 Satz 1 EStG ist der Endverbraucherpreis und damit der im allgemeinen Geschäftsverkehr von Letztverbrauchern für identische bzw. gleichartige Waren tatsächlich gezahlte günstigste Einzelhandelspreis am Markt (Bestätigung der ständigen Rechtsprechung).**
- 2. Liefert der Arbeitgeber die Ware in die Wohnung des Arbeitnehmers, liegt eine zusätzliche Leistung des Arbeitgebers an den Arbeitnehmer vor. Der Vorteil hieraus ist in die Berechnung der Freigrenze von 44 € einzubeziehen.**
- 3. Entsprechendes gilt, wenn der günstigste Einzelhandelspreis des Sachbezugs am Markt im Versand- oder Onlinehandel gefunden wird. Ist der Versand dort als eigenständige Leistung ausgewiesen und nicht bereits im Einzelhandelsverkaufspreis und damit im Endpreis i.S.v. § 8 Abs. 2 Satz 1 EStG enthalten, tritt der geldwerte Vorteil aus der Lieferung „nach Hause“ bei der Berechnung der Freigrenze von 44 € zum Warenwert hinzu.**

*BFH, Urt. v. 06.06.2018 – VI R 32/16

Der BFH bestätigt den Ansatz des niedrigsten Marktpreises bei der Bewertung von Sachbezügen für Zwecke der Anwendung der 44-€-Grenze. Die Bewertungsregelung in § 8 Abs. 2 Satz 1 EStG wäre nicht handhabbar, wenn vom Steuerpflichtigen verlangt würde, stattdessen zu ermitteln, zu welchem Preis die größte Anzahl der Umsätze getätigt oder welcher Preis für die Ware oder Dienstleistung am häufigsten verlangt wird. Die Bewertung nach einem Mittelwert lehnt der BFH ab. Die Finanzbehörden haben sich dieser Auffassung angeschlossen (R 8.1 Abs. 2 Satz 4 LStR 2015).

Fracht-, Liefer- und Versandkosten zählen nicht zum Endpreis i.S.d. § 8 Abs. 2 Satz 1 EStG. Es handelt sich hierbei nicht um die Gegenleistung des Letztverbrauchers für die Ware. Liefert der Arbeitgeber die Ware in die Wohnung des Arbeitnehmers, liegt eine zusätzliche Leistung des Arbeitgebers an den Arbeitnehmer vor. Jeder Sachbezug ist grundsätzlich einzeln zu bewerten (R 8.1 Abs. 1 Satz 4 LStR 2015). Die Kosten des Arbeitgebers hierfür erhöhen deshalb nicht den Warenwert des zugewendeten Wirtschaftsguts. Vielmehr liegt ein gesonderter Sachbezug vor, der nach § 8 Abs 2 Satz 1 EStG gesondert zu bewerten ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es an einer Bereicherung fehlen kann, wenn der Arbeitnehmer für das Empfangene selbst nichts hätte aufwenden müssen. Entsprechendes gilt, wenn der günstigste Einzelhandelspreis des Sachbezugs am Markt im Versand- oder Onlinehandel gefunden wird. Ist der Versand als eigenständige Leistung ausgewiesen und nicht bereits im Einzelhandelsverkaufspreis und damit im Endpreis i.S.v. § 8 Abs. 2 Satz 1 EStG enthalten, tritt der geldwerte Vorteil aus der Lieferung „nach Hause“ bei der Berechnung der Freigrenze von 44 € zum Warenwert hinzu.

In eigener Sache:

Am **Freitag, den 02.11.2018** ist unsere Kanzlei geschlossen.

Ihre Steuerberater

Steuertermine Oktober 2018

10.10. Umsatzsteuer für Monatszahler u. Quartalszahler ohne Fristverlängerung

10.10. Lohn- und Kirchensteuer der Arbeitnehmer für Monatszahler u. Quartalszahler