

## Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstück und Gebäude regelmäßig nach Sachwertverfahren

Wird ein bebautes Grundstück gekauft, ist der Kaufpreis auf die anteiligen Werte des Grund und Bodens und des Gebäudes aufzuteilen, weil die Gebäudeabschreibung nur für die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten geltend gemacht werden kann. Die anteiligen Werte können nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ermittelt werden. Diese kennt drei Bewertungsverfahren: Vergleichswert, Ertragswert und Sachwert.

Der Bundesfinanzhof favorisiert die Aufteilung nach dem Sachwertverfahren. Nur bei Grundstücken, die Gewerbe- und Wohnzwecken dienen, kann im Einzelfall ausnahmsweise auch das Ertragswertverfahren angewendet werden, wenn es die tatsächlichen Wertverhältnisse besser abbildet.

**Tipp:** Ist der Kaufpreis bereits im Kaufvertrag aufgeteilt, muss das Finanzamt dies akzeptieren, wenn die Aufteilung grundsätzlich den realen Wertverhältnissen entspricht und wirtschaftlich haltbar erscheint.

*BFH, Beschl. v. 27.11.2017, IX B 144/16, BFH/NV 2018, S. 218*

*BFH, Urt. v. 16.09.2015, IX R 12/14, BStBl 2016 II, S. 397*

## Termingeschäft nur bei Verknüpfung von Eröffnungs- und Gegengeschäft

Der Bundesfinanzhof hatte über den Verlust aus dem Leerverkauf von Devisen zu entscheiden, bei dem ein Kapitalanleger auf einen steigenden Yen-Kurs gehofft hatte. Er hatte sich am 22. Januar 2010 verpflichtet, 10 Mio. Yen für 79.000€ am 26. Januar 2011 an seine Bank zu verkaufen. Für den Kauf der Yen musste er am 26. Januar 2011 allerdings 89.000€ bezahlen, so dass er einen Verlust von 10.000€ hatte, den er als negative Kapitaleinkünfte aus einem Termingeschäft geltend machte. Der Bundesfinanzhof entschied, dass

der Verlust nicht abzugsfähig ist, weil kein einheitliches auf Differenzausgleich gerichtetes Termingeschäft vorlag, sondern Eröffnungs- und Gegengeschäft unabhängig nebeneinanderstanden. Das Eröffnungsgeschäft vom 22. Januar 2010 und das Gegengeschäft vom 26. Januar 2011 waren weder miteinander verknüpft, noch bedingten sie sich gegenseitig.

**Hinweis:** Der Verlust konnte 2011 aufgrund der damaligen Gesetzesfassung auch nicht als privates Veräußerungsgeschäft geltend gemacht werden. Dies ist erst seit dem 24. Dezember 2016 möglich.

*BFH, Urt. v. 24.10.2017, VIII R 35/15,*

*BFH/NV 2018, S. 363*

*§ 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a EStG*

*§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 EStG,*

*§ 52 Abs. 31 Satz 3 EStG*

## Berücksichtigung einer zukünftigen Steuerbelastung

## bei den Wertfeststellungen für Zwecke der Erbschaftsteuer

Die zukünftige ertragsteuerliche Belastung aufgrund einer im Bewertungszeitpunkt nur beabsichtigten, aber noch nicht beschlossenen Liquidation einer Kapitalgesellschaft ist bei der Ermittlung des Substanzwerts nicht wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Unternehmensgegenstand einer GmbH waren der Erwerb, die Verwaltung, die Veräußerung von Grundstücken und die Erstellung von Wohnungen. Als deren Alleingesellschafterin verstarb, ging ihr Anteil auf den bisherigen Mitgeschäftsführer über. Bereits lange vor dem Tod gab es keinen operativen Geschäftsbetrieb mehr. Zwei Jahre nach dem Tod beschloss der neue Alleingesellschafter die Liquidation. Die in diesem Zusammenhang anfallenden Steuern wollte er aufgrund der bereits beabsichtigten Liquidation daher bei

## THEMEN IN DIESER AUSGABE

- |   |   |
|---|---|
| <p>1   <b>Aufteilung des Kaufpreises auf Grundstück und Gebäude regelmäßig nach Sachwertverfahren</b></p> <p>1   <b>Termingeschäft nur bei Verknüpfung von Eröffnungs- und Gegengeschäft</b></p> <p>1   <b>Berücksichtigung einer zukünftigen Steuerbelastung bei den Wertfeststellungen für Zwecke der Erbschaftsteuer</b></p> <p>2   <b>Einkünfte aus einem ruhenden Gewerbebetrieb stellen grundsätzlich gewerbliche Einkünfte dar</b></p> <p>2   <b>Mittelbare Anteilsvereinigung auch bei zwischengeschalteter Personengesellschaft</b></p> <p>2   <b>Berücksichtigung von Sanierungskosten bei Ermittlung des Ertragswerts eines bebauten Grundstücks</b></p> <p>2   <b>Keine unterschiedlichen Steuersätze bei einheitlicher Leistung</b></p> <p>3   <b>Hälftiges Miteigentum an außerhäuslichem Arbeitszimmer</b></p> | <p>3   <b>Bewertung des privaten Nutzungswerts von Importfahrzeugen</b></p> <p>3   <b>Besteuerung der Emissionsrendite bei feststehendem Zinsbetrag für eine im Voraus bestimmte Laufzeit</b></p> <p>3   <b>Krankheitskosten sind keine Sonderausgaben</b></p> <p>3   <b>Krankenversicherungsbeiträge nur für eine Basisabsicherung abziehbar</b></p> <p>3   <b>Veräußerung eines unentgeltlich bestellten Erbbaurechts ist kein privates Veräußerungsgeschäft</b></p> <p>4   <b>Grunderwerbsteuer: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Mieters</b></p> <p>4   <b>Erhöhte Absetzung für eine Eigentumswohnung</b></p> <p>4   <b>Abzug nachträglicher Schuldzinsen bei Vermietungseinkünften</b></p> <p>4   <b>Nach Restschuldbefreiung entstandene Steuererstattungsansprüche können mit während der Insolvenz entstandenen Schulden verrechnet werden</b></p> |
|---|---|

der Feststellung des Werts der Anteile an der GmbH im Zeitpunkt der Erbschaft wertmindernd berücksichtigen. Dies lehnte der Bundesfinanzhof ab. Steuern, die aufgrund einer Liquidation und der damit zusammenhängenden Aufdeckung stiller Reserven entstehen könnten, sind weder als Verbindlichkeiten noch als Rückstellungen in der Steuerbilanz auszuweisen. Die Steuern sind zu diesem Zeitpunkt noch nicht entstanden. Auch ist ihr Entstehen nicht überwiegend wahrscheinlich, da sich bei einer lediglich beabsichtigten Liquidation nicht absehen lässt, ob, wann und in welcher Höhe es zu einer tatsächlichen steuerlichen Belastung kommen wird.

*BFH, Urt. v. 27.09.2017, II R 15/15, BFH/NV 2018, S. 469*

## **Einkünfte aus einem ruhenden Gewerbebetrieb stellen grundsätzlich gewerbliche Einkünfte dar**

Ist die Tätigkeit einer Kommanditgesellschaft den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zuzuordnen, sind die daraus resultierenden Einnahmen dennoch als gewerbliche Einkünfte zu qualifizieren, wenn die vermietete Immobilie dem Betriebsvermögen eines Gewerbebetriebs zuzuordnen ist. Denn ist dieser Gewerbebetrieb (noch) nicht aufgegeben, sondern nur unterbrochen, gehören die Einkünfte auf Grundlage dieses ruhenden Gewerbebetriebs dennoch zu den gewerblichen Einkünften. Von einer Betriebsaufgabe ist nur dann auszugehen, wenn die bisher ausgeübte Tätigkeit aufgrund eines eindeutigen Entschlusses des Unternehmens, den Betrieb aufzugeben, endgültig eingestellt wird. Stellt das Unternehmen nur seine werbende gewerbliche Tätigkeit ein, führt das nicht zwangsläufig zu einer Betriebsaufgabe. Die Einstellung ist als Betriebsunterbrechung zu sehen und es ist von einem Fortbestand des Betriebs auszugehen.

*BFH, Urt. v. 09.11.2017, IV R 37/14, BFH/NV 2018, S. 367*

## **Mittelbare Anteilsvereinigung auch bei zwischengeschalteter Personengesellschaft**

Der Erwerb von Anteilen einer über Grundbesitz verfügenden Gesellschaft kann der Grunderwerbsteuer unterliegen. Voraussetzung ist, dass sich durch die Übertragung unmittelbar oder mit-

telbar mindestens 95 % der Gesellschaftsanteile in der Hand des Erwerbers vereinigen.

Ein unmittelbarer Anteilserwerb beruht auf dem zivilrechtlich wirksam abgeschlossenen Übertragungsvertrag. Beim mittelbaren Erwerb von Gesellschaftsanteilen eines Unternehmens mit Grundstückseigentum scheidet die Anknüpfung an das Zivilrecht aus. In diesem Fall kommt es auf die rechtlich begründete Möglichkeit des Erwerbers an, direkt oder indirekt seinen Einfluss auf die über Grundbesitz verfügende Gesellschaft ausüben zu können. Bei einer zwischengeschalteten Personengesellschaft wie auch Kapitalgesellschaft ist hierfür die Beteiligung am Gesellschaftskapital maßgebend.

Sind dem Erwerber nach einem Anteilserwerb mindestens 95 % der Beteiligung am Gesellschaftskapital einer zwischengeschalteten Personengesellschaft zuzurechnen, sind auch die unmittelbaren und mittelbaren Beteiligungen der Personengesellschaft an den grundbesitzenden Gesellschaften dem Anteilserwerber mittelbar zuzurechnen. *BFH, Urt. v. 27.09.2017, II R 41/15, BFH/NV 2018, S. 393*

## **Berücksichtigung von Sanierungskosten bei Ermittlung des Ertragswerts eines bebauten Grundstücks**

Der Verkehrswert von Mietwohngrundstücken ist für steuerliche Zwecke regelmäßig im Ertragswertverfahren zu ermitteln. Bauschäden sind in diesem Verfahren nur insoweit zu berücksichtigen, als sie sich auf den Verkehrswert auswirken. Hat ein bebautes Grundstück trotz hohen Alters eine notwendige durchgreifende Sanierung nicht erfahren, liegt ein Bauschaden vor. In diesem Fall ist im Rahmen der Wertermittlung u. a. bei den nachhaltig erzielbaren Erträgen von einem mangelfreien Objekt auszugehen und das Ergebnis der Wertermittlung um die aufzuwendenden Kosten zu mindern.

Wurde dem schlechten Zustand des Gebäudes im Ertragswertverfahren bei Erträgen, Bewirtschaftungskosten und Restnutzungsdauer nicht Rechnung getragen, können Instandsetzungskosten (Sanierungskosten) durch Abschläge zu berücksichtigen sein. Diese können z. B. bei zwingend erforderlichen Maßnahmen in voller Höhe berücksichtigt werden, wenn sich aus einem Gutachten ergibt, wie sich die Mängel und Schäden konkret auf den Verkehrswert auswirken.

Folglich können Sanierungskosten nur dann verkehrswertmindernd berücksichtigt werden, wenn bei den nachhaltig erzielbaren Erträgen nicht die derzeit erzielten Erträge, sondern die nach Sanierung erzielbaren Erträge angesetzt werden. Berücksichtigt ein Sachverständigengutachten diese Wechselwirkung nicht, ist es methodisch fehlerhaft und unbeachtlich.

*BFH, Urt. v. 24.10.2017, II R 40/15, BFH/NV 2018, S. 354*

## **Keine unterschiedlichen Steuersätze bei einheitlicher Leistung**

Der Gerichtshof der Europäischen Union hat bestätigt, dass bei einer einheitlichen Leistung nur ein einziger Umsatzsteuersatz zur Anwendung kommt. Maßgeblich ist der Steuersatz, der für die Hauptleistung anzuwenden ist. Dies gilt auch dann, wenn das Entgelt für die Hauptleistung und die Nebenleistung bestimmt werden können. Liegen hingegen getrennte Leistungen vor, ist auf jede Leistung der für sie geltende Umsatzsteuersatz anzuwenden, auch wenn ein Gesamtpreis vereinbart wurde.

Eine einheitliche Leistung liegt vor, wenn zwei oder mehr Einzelleistungen oder Handlungen eines Unternehmers für den Kunden so eng miteinander verbunden sind, dass sie objektiv eine einzige untrennbare wirtschaftliche Leistung bilden, deren Aufspaltung wirklichkeitsfremd wäre.

Eine einheitliche Leistung liegt auch dann vor, wenn ein oder mehrere Teile als Hauptleistung, andere Teile aber als Nebenleistungen anzusehen sind, die das steuerliche Schicksal der Hauptleistung teilen. Eine Leistung ist als Nebenleistung anzusehen, wenn sie für den Kunden keinen eigenen Zweck, sondern lediglich das Mittel darstellt, um die Hauptleistung unter optimalen Bedingungen in Anspruch zu nehmen.

Im entschiedenen Fall ermöglichte die Gesellschaft eines Mehrzweckgebäudekomplexes – bestehend aus einem Stadion mit den dazugehörigen Einrichtungen –, das Stadion im Rahmen von entgeltlichen Besichtigungstouren zu besuchen und hierbei auch das im Komplex befindliche Museum zu besichtigen. In diesem Fall lagen eine Haupt- und eine Nebenleistung vor. Als einheitliche Leistung war diese einem einheitlichen Steuersatz zu unterwerfen.

*EuGH, Urt. v. 18.01.2018, C 463/16, DStR 2018, S. 246*

## Hälftiges Miteigentum an außerhäuslichem Arbeitszimmer

Ein Ehepaar kaufte zwei Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus, die dann jeweils im hälftigen Miteigentum der Ehepartner standen. Dafür nahm das Ehepaar gemeinsam ein Darlehn auf. Zins und Tilgung zahlten sie von ihrem gemeinsamen Konto. Eine der Wohnungen nutzte die Ehefrau als steuerlich anerkanntes außerhäusliches Arbeitszimmer. Das Finanzamt berücksichtigte die nutzungsabhängigen Kosten wie Energie- und Wasserkosten in voller Höhe als Werbungskosten, während es Abschreibung und Schuldzinsen nur zur Hälfte zum Abzug zuließ.

Der Bundesfinanzhof bestätigte die Auffassung des Finanzamts. Bei gemeinschaftlichem Erwerb einer Wohnung ist davon auszugehen, dass jeder Miteigentümer die Anschaffungskosten entsprechend seinem Miteigentumsanteil getragen hat. Grundstücksorientierte Kosten wie Abschreibung, Grundsteuern, Versicherungen und Schuldzinsen können daher nur entsprechend den Miteigentumsanteilen zu Werbungskosten führen.

*BFH, Urt. v. 06.12.2017, VI R 41/15, DB 2018, S. 801*

## Bewertung des privaten Nutzungswerts von Importfahrzeugen

Wird der private Nutzungswert eines mehrheitlich betrieblich genutzten Kraftfahrzeugs nach der 1 % Methode ermittelt, ist dessen inländischer Bruttolistenpreis zugrunde zu legen. Bei Importfahrzeugen, für die es keine inländischen Bruttolistenpreise gibt, ist nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs wie folgt vorzugehen:

Ist das Fahrzeug mit einem bau- und typengleichen inländischen Fahrzeug vergleichbar, ist dessen Bruttolistenpreis anzusetzen. Andernfalls kann man sich an den inländischen Endverkaufspreisen freier Importeure orientieren. Im entschiedenen Fall wurde der tatsächlich in Rechnung gestellte Bruttopreis zugrunde gelegt.

Ein ausländischer Listenpreis kann nicht angesetzt werden. Dieser spiegelt nicht die Preisempfehlung des Herstellers wider, die für den inländischen Neuwagenmarkt gilt.

*§ 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 EStG  
BFH, Urt. v. 09.11.2017, III R 20/16,  
BFH/NV 2018, S. 563*

## Besteuerung der Emissionsrendite bei feststehendem Zinsbetrag für eine im Voraus bestimmte Laufzeit

Der Kläger hatte durch ein Optionsgeschäft „EUR Lock in Bull Certificates on the DAX“-Zertifikate erworben. Sie hatten eine Laufzeit vom 31. Mai 2007 bis zum 1. Oktober 2008. Als „Observation Date“ (Beobachtungszeitpunkt) wurde der 28. Juli 2008 festgelegt und für die Zeit bis dahin eine Verzinsung von 333 € je erworbenem Zertifikat zugesagt. Der Rückzahlungsbetrag für die Zertifikate war abhängig vom Erreichen oder Nichterreichen festgelegter Ober- und Untergrenzen während der Beobachtungsphase. Er lag zwischen 15 % und 180 % des Nominalwerts der Zertifikate.

Im Mai 2008 veräußerte der Kläger die Zertifikate mit einem Verlust. Er begehrte den Ansatz der Marktrendite einschließlich entstandener Nebenkosten als negative Einkünfte in seiner Einkommensteuererklärung für 2008. Das Finanzamt berücksichtigte entsprechend den Grundsätzen des Bundesfinanzhofs zu den Einkünften aus Kapitalvermögen in der für das Streitjahr geltenden Fassung lediglich einen Teil des Verlusts.

Der Bundesfinanzhof bestätigte diese Auffassung. Der Ansatz der Marktrendite kam nicht in Betracht, da die Zertifikate eine eindeutig abgrenzbare Emissionsrendite hatten. Dies ist der vereinbarte absolut feststehende Zinsbetrag für eine Kapitalforderung – vorliegend 333 € je Zertifikat. Ihr Ansatz scheidet nur bei einer geringfügigen Mindestverzinsung aus, wenn nach den getroffenen Vereinbarungen tatsächlich eine höhere, aber nicht genau bezifferbare Verzinsung vorgesehen ist. Das Bundesverfassungsgericht muss abschließend entscheiden.

*EStG 2008  
BFH, Beschl. v. 12.07.2017, VIII R 48/14,  
(Verfassungsbeschw. eingel.,  
Az. BVerfG: 2 BvR 1978/17),  
BFH/NV 2018, S. 412*

## Krankheitskosten sind keine Sonderausgaben

Privat Krankenversicherte können oft eine Beitragserstattung erhalten, indem sie einen Teil ihrer Krankheitskosten selbst tragen. Diese selbst getragenen Kosten können jedoch nicht als Beiträge zur Krankenversicherung im Rahmen des Sonderausgabenabzugs

berücksichtigt werden. Mit dieser Entscheidung führt der Bundesfinanzhof seine Rechtsprechung zur Kostentragung bei einem Selbstbehalt fort.

Nur solche Ausgaben sind als Beiträge zu Krankenversicherungen abziehbar, die im Zusammenhang mit der Erlangung des Versicherungsschutzes stehen. Nur diese dienen letztlich der Vorsorge.

**Hinweis:** Übersteigen die selbst getragenen Krankheitskosten die zumutbare Belastung, können sie möglicherweise aber als außergewöhnliche Belastung abziehbar sein.

*BFH, Urt. v. 29.11.2017, X R 3/16  
§ 33 Abs. 3 EStG*

## Krankenversicherungsbeiträge nur für eine Basisabsicherung abziehbar

Beiträge zu Krankenversicherungen sind als Sonderausgaben abziehbar, soweit diese zur Erlangung eines sozialhilfegleichen Versorgungsniveaus erforderlich sind. Entscheidendes Kriterium ist die Erforderlichkeit der Beiträge. Beiträge zur doppelten oder mehrfachen Absicherung des verfassungsrechtlich gebotenen Versorgungsniveaus sind nicht erforderlich, da die Basisversorgung bereits durch eine Krankenversicherung gewährleistet ist.

Der Bundesfinanzhof hat deshalb entschieden, dass die Zahlung von Pflichtbeiträgen zur Basisabsicherung in der gesetzlichen Krankenversicherung den Abzug ebenfalls gezahlter Basisversicherungsbeiträge zur privaten Krankenversicherung als Sonderausgaben oder als außergewöhnliche Belastung ausschließt.

Die Beiträge sind nur im Rahmen der für Vorsorgeaufwendungen vorgesehenen Höchstgrenze nach einer Günstigerprüfung abzugsfähig.

*BFH, Urt. v. 29.11.2017, X R 5/17,  
BFH/NV 2018, S. 494  
§ 10 Abs. 4a EStG*

## Veräußerung eines unentgeltlich bestellten Erbbaurechts ist kein privates Veräußerungsgeschäft

Ein Erbbaurecht ist das vererbliche und veräußerbare Recht, auf oder unter der Oberfläche eines Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Einer Investorin wurde 1999 vom Grundstückseigentümer ein Erbbaurecht gegen Zahlung eines monatlichen



Erbbauzins von 3.000 DM eingeräumt. Anschließend errichtete sie ein Gebäude, das sie nach Fertigstellung vermietete. Im Jahr 2005 veräußerte sie das Erbbaurecht einschließlich Gebäude mit Gewinn, den das Finanzamt als privates Veräußerungsgeschäft versteuerte.

Der Bundesfinanzhof entschied, dass ein Erbbaurecht zwar Gegenstand eines privaten Veräußerungsgeschäfts sein kann. Der Gewinn ist aber nur steuerpflichtig, wenn das Erbbaurecht entgeltlich angeschafft und innerhalb von zehn Jahren veräußert wird. Im entschiedenen Fall war es aber unentgeltlich eingeräumt worden. Der gezahlte Erbbauzins war nicht als Anschaffungskosten zu qualifizieren, sondern stellte laufendes Entgelt für die Nutzung des Grundstücks dar.

§ 1 ErbbauRG

BFH, Urt. v. 08.11.2017, IX R 25/15, DStR 2018, S. 609

§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG

## **Grunderwerbsteuer: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Mieters**

Ein Investor erwarb ein mit einem Lebensmittelmarkt und einer Tankstelle bebautes Grundstück, das an eine Handelsgesellschaft vermietet war. Verkäufer und Investor bestellten zugunsten der Handelsgesellschaft eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Das heißt, der Handelsgesellschaft wurde das Recht eingeräumt, das Grundstück gewerblich zu nutzen. Statt der Miete zahlte sie dem Eigentümer ein Entgelt, das sich nach dem Mietvertrag richten sollte.

Streitig war die Berechnung der Grunderwerbsteuer. Das Finanzamt sah in der bestellten Mieterdienstbarkeit neben dem Kaufpreis eine sonstige Gegenleistung, die die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grunderwerbsteuer erhöhte.

Dem widersprach der Bundesfinanzhof. Zwar kann die Verpflichtung, einen Vertrag mit einem Dritten abzuschließen, eine sonstige Leistung sein, die für die Berechnung der Grunderwerbsteuer relevant ist. Das gilt aber nur, wenn die vertraglichen Verpflichtungen zwischen dem Grundstückskäufer und dem Dritten in gewichtigem Missverhältnis stehen und der Grundstückskäufer die höherwertige Leistung erbringt. Dies war vorliegend nicht der Fall.

BFH, Urt. v. 06.12.2017, II R 55/15, BFH/NV 2018, S. 582

## **Erhöhte Absetzung für eine Eigentumswohnung**

Die Erwerber eines Penthouses machten nach dessen Fertigstellung Sonderabschreibungen geltend. Die Wohnung war vollständig auf ein vorhandenes denkmalgeschütztes Gebäude eines Mehrfamilienhauses aufgebaut worden. Obwohl die Eigentümer eine entsprechende Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde vorlegten, lehnte das Finanzamt die Inanspruchnahme der erhöhten Absetzung mit der Begründung ab, es handele sich hier um einen Neubau.

Der Bundesfinanzhof machte deutlich, dass allein eine solche Bescheinigung maßgebend für die Inanspruchnahme erhöhter Absetzungen ist. Das Finanzamt hat diese im Besteuerungsverfahren ohne weitere Rechtmäßigkeitsprüfung zugrunde zu legen, es sei denn, die Bescheinigung wäre nichtig und deshalb unwirksam. Dies traf in dem geschilderten Fall nicht zu, sodass die Sonderabschreibung zu Recht in Anspruch genommen wurde.

BFH, Urt. v. 10.10.2017, X R 1/17,

BFH/NV 2018, S. 416; BFH,

Urt. v. 10.10.2017, X R 6/16,

BFH/NV 2018, S. 480

## **Abzug nachträglicher Schuldzinsen bei Vermietungseinkünften**

Fallen nach der Veräußerung eines Vermietungsobjekts hierfür noch Schuldzinsen an, können sie steuerlich insoweit noch als Werbungskosten geltend gemacht werden, als der Verkaufspreis nicht zur Darlehnstilgung ausreicht. Wird das Darlehn aber nicht zurückgezahlt, weil hierfür bspw. hohe Vorfälligkeitsentschädigungen anfallen, sind die Schuldzinsen auch dann nicht abzugsfähig, wenn der Steuerpflichtige behauptet, vom Verkaufspreis ein ande-

res Vermietungsobjekt kaufen zu wollen. Allein die Absicht genügt nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs nicht. Die angebliche Investitionsabsicht in ein noch zu erwerbendes und nicht bestimmtes Vermietungsobjekt reicht nicht aus, um den notwendigen wirtschaftlichen Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietungstätigkeit zu begründen.

BFH, Urt. v. 06.12.2017, IX R 4/17,

BFH/NV 2018, S. 569

## **Nach Restschuldbefreiung entstandene Steuer- erstattungsansprüche können mit während der Insolvenz entstandenen Steuerschulden verrechnet werden**

Im Jahr 2007 wurde über das Vermögen einer Privatperson das Insolvenzverfahren eröffnet. Aus der Verwertung von Insolvenzmasse entstand 2008 eine Einkommensteuerschuld. Sie wurde vom Insolvenzverwalter nicht gezahlt. 2012 zeigte der Insolvenzverwalter Masseunzulänglichkeit an. Daraufhin wurde das Insolvenzverfahren 2013 eingestellt. Dem Insolvenzschnuldner wurde Restschuldbefreiung erteilt. Die für 2013 abgegebene Einkommensteuererklärung ergab für den früheren Insolvenzschnuldner eine Einkommensteuererstattung. Sie wurde vom Finanzamt nicht ausgezahlt, sondern mit der während der Insolvenz entstandenen Einkommensteuer für 2008 verrechnet.

Der Bundesfinanzhof bestätigte die Richtigkeit dieses Vorgehens. Eine während der Insolvenz entstandene sog. Masseverbindlichkeit fällt nicht in die Restschuldbefreiung.

BFH, Urt. v. 28.11.2017, VII R 1/16,

BFH/NV 2018, S. 583

**Hinweis:** Die Darstellungen dienen ausschließlich Informationszwecken und ersetzen nicht die Beratung im Einzelfall.

### **IMPRESSUM**

#### **Verantwortlich für den Inhalt:**

HSMV – Hansen Schotenroehr Müller Voets

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft | Steuerberatungsgesellschaft

Grafenberger Allee 337b | 40235 Düsseldorf