

„Ich kenne keinen sicheren Weg zum Erfolg – nur einen zum sicheren Misserfolg: Es jedem recht machen zu wollen.“

(Platon)

Vermietungsabsicht bei langjährigem Leerstand

Bei einer leer stehenden Wohnung kommt es nur dann zu vorweggenommenen Werbungskosten bei Vermietung und Verpachtung, wenn die Vermietungsabsicht konkret feststellbar ist. Bei langjährigem Leerstand stellt die erfolglose Wiederholung von Vermietungsanzeigen nach einem Urteil des Finanzgerichts München keine ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühung dar. Steht eine zur Vermietung beabsichtigte Wohnung über längere Zeit leer - im Urteilsfall über zehn Jahre - müssen besondere Anstrengungen unternommen werden, um nachweisen zu können, dass die Vermietungsabsicht besteht und die Suche nach neuen Mietern nachhaltig erfolgt. Bloße langjährige Anzeigen reichen hierzu nicht aus. So ist bei einem längeren Leerstand, etwa ein Makler mit der Vermietung zu beauftragen. Wenn die Mietersuche lange erfolglos bleibt, kann zudem verlangt werden, dass der Hausbesitzer sowohl bei der geforderten Miethöhe als auch im Hinblick auf die für ihn akzeptablen Mieter entsprechende Zugeständnisse macht. Gegen ein ernsthaft-

tes Bemühen spricht, wenn in den Anzeigen im Laufe der Jahre sogar kontinuierlich eine höhere Miete gefordert wird. Diese Entscheidung deckt sich mit der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs, wonach ein Hausbesitzer bei vergeblichen Vermietungsbemühungen besonders intensiv darauf hinwirken muss, den Zustand der Immobilie zu verbessern bzw. marktgerechter zu machen. Bleibt er untätig, spricht das gegen die Absicht Einkünfte zu erzielen.

Anlage KAP abgegeben?

Seit 2009 führen Banken und Finanzinstitute auf Zinserträge und andere Gewinne aus Kapitalanlagen pauschal 25 % Kapitalertragsteuer ab. Grundsätzlich ist die Einkommensteuer auf Kapitalerträge damit abgegolten und die Anlage KAP muss bei der Steuererklärung nicht eingereicht werden. Von dieser Regel gibt es allerdings Ausnahmen. Liegen die Kapitalerträge über dem Sparer-Pauschbetrag (bei Einzelpersonen 801 EUR, bei Verheirateten 1.602 EUR) besteht eine Erklärungs-pflicht insbesondere dann, wenn kein Steuerabzug auf

die Kapitalerträge erfolgt ist. Das ist beispielsweise der Fall bei Auslandskonten und -depots, Zinsen aus Privatarlehen und Steuererstattungs-zinsen. Eine Anlage KAP ist auch dann mit der Steuererklärung abzugeben, wenn keine Kirchensteuer auf Kapitalertragsteuer einbehalten wurde.

Ehegatten müssen ab dem Veranlagungsjahr 2009 jeweils eine eigene Anlage KAP einreichen. Steuerpflichtige sollten die Anlage KAP vor allem dann abgeben, wenn kein oder ein zu geringer Freistellungsauftrag bei der Bank gestellt wurde. Eine weitere Variante ist die neue Möglichkeit, auf der Anlage KAP die Günstigerprüfung zu beantragen. Dies lohnt sich, wenn der persönliche Steuersatz unter 25 % liegt. Voraussetzung ist allerdings, dass auf der Anlage KAP sämtliche Kapitalerträge erklärt werden.

Liehaberei: Prüfungskriterien für Nebenberuf

Eine nebenberufliche künstlerische Tätigkeit ist als steuerlich unbeachtliche Liehaberei anzusehen, wenn der Künstler über Jahre hinweg Verluste erzielt, nur an wenigen Ausstellungen teilnimmt und sich auch ansonsten nicht aktiv um Absatzmöglichkeiten bemüht. Fehlt die Gewinnerzielungsabsicht, kann das Finanzamt die Anerkennung der Verluste verweigern. In seinem Urteil geht das Finanzgericht München auf die Besonderheiten bei der Prüfung der Gewinnerzielungsabsicht bei freiberuflichen Künstlern ein, sobald die typische Anlaufzeit (fünf Jahre) mit Verlusten abgelaufen ist. Diese Kriterien sind in die Prüfung der Liehaberei einzubeziehen:

- Art der künstlerischen Berufsausbildung und des erreichten Ausbildungsabschlusses.
- Künstlerische Tätigkeit als alleinige Existenzgrundlage des Freiberufers und seiner Familie.
- Berufstypische professionelle Vermarktung.
- Besondere betriebliche Einrichtungen wie Werkstatt oder Atelier.
- Erwähnung in der Fachliteratur.

- Erzielung gelegentlicher Überschüsse.
- Schaffung von Werken, die bei entsprechender Marktnachfrage verkauft werden können.

Gegen eine Gewinnerzielungsabsicht bei nebenberuflichen Tätigkeiten spricht, wenn ein anderer Beruf die Existenzgrundlage bildet und dieser es überhaupt erst ermöglicht Verluste aus der künstlerischen Betätigung zu kompensieren. In diesen Fällen liegt es nahe, dass sich ein Freiberufler aus persönlichen Motiven und nicht in Gewinnerzielungsabsicht künstlerisch betätigt.

Fahrtkostenzuschuss statt Weihnachtsgeld

Ein Arbeitgeber darf freiwillig gewährtes Weihnachtsgeld in pauschal versteuerte Fahrtkostenzuschüsse umwandeln. Aufgrund der Lohnsteuerpauschalierung sind diese Zuschüsse sozialversicherungsfrei. Im vom Bundesfinanzhof entschiedenen Fall erhielten die Beschäftigten jährlich im November einen mit 15 Prozent pauschal versteuerten Zuschuss für die Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte. Dieser Zuschuss wurde auf das frei-

willige Weihnachtsgeld angerechnet. Das Finanzamt versagte die Pauschalierung, weil der Zuschuss nicht zusätzlich zum Arbeitslohn, sondern unter Anrechnung auf eine Sonderzahlung erbracht wurde. Für die Lohnsteuerpauschalierung ist Voraussetzung, dass die Zuschüsse zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn geleistet werden. Sofern der Arbeitnehmer auf den Arbeitslohn einen verbindlichen Rechtsanspruch hat, ist eine Umwandlung und eine Pauschalversteuerung nicht möglich. Freiwillige Lohnzahlungen, wie das Weihnachtsgeld, lassen sich hingegen als nicht geschuldeter Arbeitslohn in pauschal besteuerte und damit sozialversicherungsfreie Zuschüsse umwandeln. Dieses Gestaltungsmodell funktioniert auch nicht bei einer betrieblichen Übung, wenn der Arbeitgeber etwa drei Jahre in Folge Weihnachtsgeld in gleicher Höhe leistet und er bei der Zahlung nicht klargestellt hat, dass hieraus kein Rechtsanspruch für die Zukunft entsteht.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt bearbeitet, ihre Veröffentlichung erfolgt aber ohne Haftung und Gewähr.

Bei den vorstehenden Ausführungen handelt es sich um nicht abschließende Informationen und ersetzt keine Beratung. Sollten Sie Fragen zu diesen oder anderen Punkten haben, so wenden Sie sich bitte an Ihre(n) Steuerberater/in.

Weitere Informationen:

BK Steuerberatungsgesellschaft AG
...die etwas andere Steuerkanzlei

Hohe Straße 74
70794 Filderstadt

Telefon: 07 11 / 7 79 41 -0
Telefax: 07 11 / 7 79 41 -20

eMail: info@bk-steuerberatung.de
Internet: www.bk-steuerberatung.de