

► Immobilie

Überschusserzielungsabsicht bei Nutzung als Ferienwohnung und zeitweise durch mehrmonatige Zeitmietverträge

| Bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit ist grundsätzlich und typisierend davon auszugehen, dass der Steuerpflichtige beabsichtigt, einen Einnahmenüberschuss zu erwirtschaften, auch wenn sich über längere Zeiträume Verluste ergeben. Von diesem Grundsatz kann nach Auffassung des FG Sachsen jedoch nicht profitieren, wer eine Immobilie in einem Feriengebiet zeitweise als Ferienwohnung und zeitweise durch mehrmonatige Zeitmietverträge an feste Mieter vermietet. Das Gericht verlangt stattdessen eine Überschussprognose (FG Sachsen 6.3.17, 6 K 1304/14; Rev. BFH: IX R 37/17). |

Bei einer Ferienwohnung ist eine Überschusserzielungsabsicht nach ständiger Rechtsprechung zu unterstellen, wenn sie ausschließlich an Feriengäste vermietet und in der übrigen Zeit hierfür bereitgehalten wird und die ortsübliche Vermietungszeit nicht erheblich – d. h. um mindestens 25 % – unterschritten wird (vgl. BFH 5.1.16, IX B 106/15, BFH/NV 16, 550). Demgegenüber ist bei zumindest teilweise selbstgenutzten Ferienwohnungen die Einkünfteerzielungsabsicht anhand einer Überschussprognose nachzuweisen (BFH 22.1.13, IX R 19/11, BStBl II 13, 376).

PRAXISTIPP | Im Streitfall ging es jedoch nicht um eine vorbehaltene Selbstnutzung, sondern um eine zeitweilige mehrmonatige Vermietung an feste Mieter. Man darf gespannt sein, ob der BFH den Besprechungsfall dazu nutzt, um seine bisherigen Rechtsgrundsätze zur Überschusserzielungsabsicht für solche Fälle weiterzuentwickeln. Ein Indiz dafür könnte sein, dass der BFH der Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision durch das FG mit Beschluss vom 8.12.17 stattgegeben hat (IX B 48/17).

► Außergewöhnliche Belastungen

Kosten eines privaten Sicherheitsdienstes können abziehbar sein

| Kosten für die Beauftragung eines privaten Sicherheitsdienstes führen zu außergewöhnlichen Belastungen, wenn die Aufwendungen notwendig und angemessen sind, um eine Gefahr für Leib und Leben abzuwehren (FG Münster 11.12.17, 13 K 1045/15 E). |

Im Streitfall nahm die zwischenzeitlich verstorbene Klägerin eine erwachsene und sich als Ärztin ausgebende Frau im Wege der Adoption als Kind an, erteilte ihr General- und Vorsorgevollmacht und setzte sie als Erbin ein. Die Klägerin wurde von ihrer Adoptivtochter mit Medikamenten „ruhig gestellt“ und in einen körperlichen Dämmerzustand versetzt, der nur dann unterbrochen wurde, wenn die Klägerin wichtige Termine wie Notartermine wahrnehmen musste (u. a. für die Erbeinsetzung der Adoptivtochter). Nachdem sich die Klägerin befreien konnte, widerrief sie die Vollmachten und die Erbeinsetzung. Sie zog in eine Seniorenresidenz, in der sie sich 24 Stunden am Tag durch einen privaten Sicherheitsdienst bewachen ließ, weil ihre Adoptivtoch-



IHR PLUS IM NETZ
Link zur Rechtsquelle
im Online-Archiv

Vergleichbare Fälle
unbedingt offenhalten



IHR PLUS IM NETZ
Link zur Rechtsquelle
im Online-Archiv

Adoptivtochter
entpuppte sich als
„undankbare Erbin“

ter und von dieser beauftragte Personen mehrfach versucht hatten, die Klägerin dort aufzusuchen. Das FA lehnte die Berücksichtigung dieser Kosten als außergewöhnliche Belastung ab. Das FG sah das zum Glück anders.

PRAXISTIPP | Ziel des § 33 EStG ist es, zwangsläufige Mehraufwendungen für den existenznotwendigen Grundbedarf zu berücksichtigen, die sich wegen ihrer Außergewöhnlichkeit einer pauschalen Erfassung in allgemeinen Freibeträgen entziehen (BFH 19.1.17, VI R 75/14, BStBl II 17, 684). Nach der Rechtsprechung des BFH ist eine Zwangsläufigkeit zu bejahen, wenn die Aufwendungen unmittelbar durch ein unausweichliches Ereignis wie Katastrophen, Krankheit sowie andere Gesundheits- und Lebensbedrohungen oder unzumutbare Beschränkungen der persönlichen Freiheit ausgelöst wurden (vgl. etwa BFH 7.3.02, III R 42/99, BStBl II 02, 473). Vor dem Hintergrund der oben beschriebenen Vorgeschichte genügten dem Senat die erneuten Kontaktaufnahmeversuche in der Seniorenresidenz, um die Gefahr einer schweren Gesundheitsbedrohung und einer unzumutbaren Beschränkung der persönlichen Freiheit der Klägerin im Streitjahr als gegeben anzusehen.

► Handwerkerleistungen

Steuerermäßigung für Maßnahmen in engem zeitlichem Zusammenhang mit einer Neubaumaßnahme?

| Nach § 35a Abs. 3 EStG sind Renovierungs-, Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen begünstigt. Handwerkerleistungen, die die Errichtung eines „Haushalts“, also einen Neubau, betreffen, können dagegen die Steuerermäßigung nicht vermitteln (vgl. BMF 9.11.16, IV C 8-S 2296-b/07/10003:008, BStBl I 16, 1213, Tz. 21). Daher stellt die Anbringung des Fassadenaußenputzes an einem Neubau auch dann keine begünstigte Handwerkerleistung dar, wenn die Maßnahme erst nach dem Einzug in das Haus erfolgt. Dasselbe gilt für in zeitlichem Zusammenhang mit dem Neubau erstellte Außenanlagen (FG Berlin-Brandenburg 7.11.17, 6 K 6199/16, Rev. BFH: VI R 53/17). |

Im Streitfall hatten die Kläger das Gebäude werkvertraglich teilweise abgenommen und waren in ihr EFH eingezogen. Erst anschließend wurden der Außenputz angebracht, Pflasterarbeiten durchgeführt und Rollrasen verlegt. Vergeblich machten die Kläger den Lohnkostenanteil für diese Arbeiten als gemäß § 35a EStG begünstigte Handwerkerleistungen geltend. In der Begründung hieß es unter anderem: „Stellt die Anbringung des Außenputzes eine im Werkvertrag vereinbarte Teilleistung dar, die in engem zeitlichen Zusammenhang zum Neubau erbracht wird, gehören die Putzarbeiten noch zur Neubaumaßnahme.“

PRAXISTIPP | Die Rechtslage ist unklar. So können etwa nach Auffassung des FG Saarlands (23.3.12, 3 K 1388/10) unter Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen auch solche Ergebnisse handwerklicher Tätigkeiten gefasst werden, die etwas Neues, bisher noch nicht Dagewesenes darstellen. Bis zur Entscheidung des BFH sollte in vergleichbaren Fällen im Zweifel weiterhin eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG beantragt werden.

Maßnahmen zur Abwendung der Gefahr für Leib und Leben notwendig



IHR PLUS IM NETZ
Link zur Rechtsquelle
im Online-Archiv

Handelt es sich um eine im Werkvertrag vereinbarte Teilleistung?

In Grenzfällen Ablehnung nicht kampflös hinnehmen