

Mandanteninformation 2 / 2021

Kaufpreisaufteilung bei bebauten Grundstücken

Wenn Sie eine Immobilie mit dem Zweck erwerben, diese zu vermieten, teilt sich der Kaufpreis im notariellen Kaufvertrag auf Grund und Boden und Gebäude auf.

Auf den Grund- und Bodenwert können Sie keine Abschreibung vornehmen, nur der Gebäudewert wird gem. § 7 EStG abgeschrieben, regelmäßig mit 2 % pro Jahr.

Der Bundesminister der Finanzen hatte den Finanzämtern eine Arbeitshilfe an die Hand gegeben, nach der der Gesamtkaufpreis entsprechend aufzuteilen war. Diese Arbeitshilfe führte oftmals dazu, dass der Grund- und Bodenwert sehr hoch und der Gebäudewert sehr niedrig angesetzt wurde.

Dies führte natürlich zum Streit mit den Steuerbürgern.

Der Bundesfinanzhof als oberstes deutsches Finanzgericht hat nun mit Urteil vom 21.7.2020 (IX R 26/19) entschieden, dass die Arbeitshilfe des Bundesfinanzministers für die Kaufpreisaufteilung nicht angewendet werden darf.

Wir empfehlen deshalb, grundsätzlich im notariellen Kaufvertrag eine nachvollziehbare Regelung zur Aufteilung des Kaufpreises von Grund und Boden und Gebäude zu vereinbaren.

Dieser Aufteilung wird das Finanzamt dann folgen müssen, wenn sie halbwegs realistisch ist und keinen Gestaltungsmissbrauch darstellt (BFH vom 16.9.2015, IX R 12/14).

Wenn trotzdem mit dem Finanzamt keine Einigung erzielt werden kann, muss im Zweifel ein Gutachten eines unabhängigen vereidigten Sachverständigen eingeholt werden.

Homeoffice

Liegt kein häusliches Arbeitszimmer vor, kann der Steuerpflichtige für jeden Kalendertag, an dem er seine betriebliche oder berufliche Tätigkeit ausschließlich in der häuslichen Wohnung ausübt und keine außerhalb der häuslichen Wohnung belegene Betätigungsstätte aufsucht, für seine gesamte betriebliche und berufliche Betätigung einen Betrag von 5,00 € abziehen, höchstens 600,00 € im Wirtschafts- oder Kalenderjahr. Die Homeoffice-Pauschale wird in die Werbungskostenpauschale eingerechnet und nicht zusätzlich gewährt.

Verlängerung Corona-Sonderprämie für Arbeitnehmer

Die im Frühjahr 2020 beschlossene Maßnahme, dass Arbeitgeber ihren Mitarbeitern einen steuer- und sozialversicherungsfreien Zuschuss in Höhe bis zu 1.500,00 € zukommen lassen konnten, ist bis zum 30. Juni 2021 verlängert worden. Bisher war die Maßnahme bis zum 31. Dezember 2020 befristet. Das Gesamtvolumen der Prämie ist unverändert bei 1.500,00 €. Interessant ist die Verlängerung daher nur für Arbeitgeber, die den Höchstbetrag in 2020 noch nicht voll ausgeschöpft haben.

Erhöhung der Entfernungspauschale ab 2021

Um die aus dem Klimapaket der Bundesregierung resultierende Erhöhung der Kraftstoffpreise bei Fern-Pendlern Rechnung zu tragen, ist die Entfernungspauschale **ab dem 21. Kilometer auf 0,35 €** (zuvor 0,30 €) angehoben worden. Dies gilt auch für Fahrten im Rahmen einer doppelten Haushaltsführung.

Weitere Neuerungen ab 01.01.2021

- Das Kindergeld wurde um 15,00 € pro Kind erhöht
- Der Kinderfreibetrag wurde um 288,00 € angehoben.
- Der Höchstbetrag für Unterhaltsleistungen (an bedürftige Angehörige) wurde von bisher 9.408,00 € auf **9.744,00 €** erhöht.
- Der Pflege-Pauschbetrag bei der Pflege von Personen mit den Pflegegraden 4 und 5 wird erhöht (von 924,00 € auf 1.800,00 €). Außerdem wird ein Pflege-Pauschbetrag bei der Pflege von Personen mit den Pflegegraden 2 (600,00 €) und 3 (1.100,00 €) eingeführt.
- Die Behinderten-Pauschbeträge werden verdoppelt. Zugleich wird in Zukunft eine Behinderung bereits ab einem Grad der Behinderung von 20 (bisher 25) festgestellt und die Systematik in 10er Schritten bis zu einem Grad der Behinderung von 100 fortgeschrieben. Auf die zusätzlichen Anspruchsvoraussetzungen bei Steuerpflichtigen mit einem Grad der Behinderung kleiner als 50 wird verzichtet. Außerdem wird ein behinderungsbedingter Fahrtkosten-Pauschbetrag eingeführt.
- Der Übungsleiterfreibetrag ist von 2.400,00 € auf **3.000,00 €** angehoben worden, der Freibetrag für Ehrenämter von 720,00 € auf 840,00 €.

Ihr
Friedhelm Gehrmann
und Team