

Mandanteninformation für Private Immobilienbesitzer

1. Kaufpreiszahlung in Raten: Wie sind die Zinsen zu berücksichtigen?

Im Zusammenhang mit der Veräußerung von zum Privatvermögen gehörenden Gegenständen vereinbarte langfristige Kaufpreiszinsen sind in einen Zins- und einen Tilgungsanteil aufzuteilen. Das gilt auch, wenn keine Verzinsung vereinbart wurde.

Hintergrund

Die Kläger sind verheiratet und werden zusammen veranlagt. Sie haben versucht, ein geerbtes Einfamilienhaus zu vermieten und haben hierfür u. a. Zinsaufwendungen und Maklerkosten geltend gemacht. Da sich die Vermietung als schwierig erwiesen hat, haben die Kläger das Haus an ihren Sohn verkauft, wobei der Kaufpreis unverzinslich in Raten zu zahlen war.

Das Finanzamt hat den Kaufpreis, der durch wiederkehrende Leistungen beglichen wurde, in einen Zins- und Tilgungsanteil aufgeteilt, da ein zum Privatvermögen gehörendes Grundstück veräußert und die Kaufpreisforderung langfristig – länger als 1 Jahr – bis zu einem bestimmten Zeitpunkt gestundet worden sei. Die Stundung enthalte einen darlehensähnlichen Charakter, sodass sie einen Zinsanteil enthalte. Dies gelte auch dann, wenn die Vertragsparteien keine Zinsen vereinbart oder sogar ausdrücklich ausgeschlossen hätten. Die Kläger vertraten dagegen die Ansicht, dass keine Zinsen aus den Kaufpreiszinsen zu berücksichtigen seien.

Entscheidung

Die Klage ist unbegründet. Der in den Kaufpreiszinsen enthaltene Zinsanteil stellt Einnahmen aus Kapitalvermögen gem. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG dar. Wird ein zum Privatvermögen gehörender Gegenstand veräußert und die Kaufpreisforderung langfristig – länger als 1 Jahr – bis zu einem bestimmten Zeitpunkt gestundet, so sind nach der ständigen Rechtsprechung des BFH die geleisteten Zahlungen (Kaufpreiszinsen) in einen Tilgungs- und einen Zinsanteil zu zerlegen. Der Zinsanteil unterliegt als Ertrag aus sonstigen Kapitalforderungen gem. § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG der Einkommensteuer. Dies gilt auch dann, wenn die Vertragsparteien Zinsen nicht vereinbart oder sogar ausdrücklich ausgeschlossen haben.

Bei der Berechnung des Zinsanteils sind die nach § 13 Abs. 1 Satz 1 BewG in Verbindung mit Anlage 9a BewG zu bestimmenden Barwerte zu Beginn und zum Ende des Streitjahres unter Zugrundelegung finanzmathematischer Grundsätze basierend auf einem Zinsfuß von 5,5 % zu ermitteln, soweit nicht ein höherer Rechnungszinsfuß vereinbart wurde.

2. Wann Mieter die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen in Anspruch nehmen können

Mieter können die Steuerermäßigung für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen geltend machen. Das gilt auch dann, wenn sie die Verträge mit den Leistungserbringern nicht selbst abgeschlossen haben.

Hintergrund

Die Kläger sind Eheleute, die für das Streitjahr 2016 zur Einkommensteuer zusammenveranlagt wurden. Sie wohnten in einer Eigentumswohnung, die sie vom Eigentümer angemietet hatten. Die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums der Wohnungseigentümer oblag einer Verwalterin. Die Kläger machten eine Steuerermäßigung nach § 35a EStG für folgende Aufwendungen geltend:

- Funktionsprüfung Rauchwarnmelder lt. Heizungsabrechnung (Lohnanteil),
- Treppenhausreinigung 25 % Anteil (Lohnanteil) sowie
- Schneeräumdienst und Gartenpflege (Lohnanteil).

Als Nachweis für die Treppenhausreinigung sowie den Schneeräumdienst und die Gartenpflege legten sie die "Wohnnebenkostenabrechnung 2016" ihres Vermieters vor. Die Aufwendungen für die Treppenhausreinigung ergaben sich aus einer "Hausgeldabrechnung", die die Wohnungsverwaltung dem Vermieter für 2016 in Rechnung gestellt hatte. Die Aufwendungen für die Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder, die in der Wohnnebenkostenabrechnung unter der Position "Heizung Wasser" mit

enthalten waren, ergaben sich aus der an den Vermieter gerichteten "Betriebskosten-Abrechnung" der Verwalterin der WEG (X) für das Streitjahr.

Das Finanzamt erkannte die geltend gemachten Aufwendungen nicht an. Auch die Klage war erfolglos. Der BFH hat auf die Nichtzulassungsbeschwerde der Kläger die Revision gegen die Entscheidung des FG zugelassen.

Entscheidung

Der BFH hält die Revision der Kläger für begründet. Er hat das Urteil der Vorinstanz aufgehoben und die Sache an das FG zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen. Der BFH konnte auf der Grundlage der tatsächlichen Feststellungen des FG nicht abschließend beurteilen, ob den Klägern die Steuerermäßigung nach § 35a EStG zusteht.

Der Berücksichtigung des Schneeräumens und der Gartenpflege als haushaltsnahe Dienstleistungen steht es nicht entgegen, dass diese Arbeiten von Personen erledigt wurden, die zu den Klägern oder ihrem Vermieter nicht in einem Beschäftigungs- oder Dienstverhältnis standen. Der im Gesetz verwendete Begriff der "Dienstleistungen" begrenzt den Anwendungsbereich des § 35a Abs. 2 Satz 1 Alternative 2 EStG nicht auf Dienst- bzw. Arbeitsverträge i. S. v. § 611 BGB. Begünstigt sind alle nicht unter § 35a Abs. 1 EStG fallenden, auf vertraglicher oder vertragsähnlicher Grundlage erbrachten Leistungen, die mit der Haushaltsführung in Zusammenhang stehen.

Der Steuerermäßigung steht nicht entgegen, dass die Mieter die Verträge mit den jeweiligen Leistungserbringern, z. B. dem Reinigungsunternehmen und dem Handwerksbetrieb, nicht selbst abgeschlossen haben, also zwischen den Mietern den Erbringern der haushaltsnahen Dienstleistungen keine unmittelbaren vertraglichen oder vertragsähnlichen Rechtsbeziehungen bestanden. Für die Gewährung der Steuerermäßigung ist ausreichend, dass die haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen dem Mieter zu Gute gekommen sind.

Die Kläger haben von der Treppenhausreinigung, dem Schneeräumen und der Gartenpflege als haushaltsnahe Dienstleistungen sowie der Funktionsprüfung der Rauchwarnmelder als Handwerkerleistung jeweils profitiert. Folglich haben sie diese Leistungen auch dann in Anspruch genommen, wenn die Arbeiten z. B. aufgrund eines vom Vermieter, der Verwalterin oder der Eigentümergemeinschaft abgeschlossenen Dienst-, Arbeits- oder Werkvertrags, im Auftrag des Vermieters, im Rahmen einer (berechtigten) Geschäftsführung ohne Auftrag, in Erfüllung einer (gemeinschaftsbezogenen) Verpflichtung zur Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums oder einer anderen zivilrechtlichen Rechtsgrundlage ausgeführt wurden.

Soweit das Gesetz verlangt, dass der Steuerpflichtige für die Aufwendungen eine Rechnung erhalten hat und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der Leistung erfolgt ist, genügt als Nachweis auch eine Wohnnebenkostenabrechnung oder eine Bescheinigung, die dem von der Finanzverwaltung anerkannten Muster entspricht. Aus beiden müssen sich allerdings Art, Inhalt und Zeitpunkt der Leistung sowie Leistungserbringer und Leistungsempfänger nebst geschuldetem Entgelt einschließlich des Hinweises der unbaren Zahlung ergeben.

Die Wohnnebenkostenabrechnungen des Vermieters bzw. die Hausgeldabrechnungen der Eigentümergemeinschaft oder des Verwalters sowie weitere oder ergänzende Abrechnungsunterlagen, die der Mieter oder Wohnungseigentümer erhalten hat, können die Rechnungen der Leistungserbringer repräsentieren. Können den vorgenannten Abrechnungen daher die wesentlichen Angaben entnommen werden, die an eine Rechnung i. S. d. § 35a Abs. 5 Satz 3 1. Halbsatz EStG zu stellen sind, reicht der Erhalt dieser Abrechnungen bei Mietern und Wohnungseigentümern regelmäßig für die Geltendmachung der Steuerermäßigung aus.