

ENTWURF DES JAHRESSTEUER GESETZES 2020

STEUERLUCHS VOM 09.09.2020



Das Bundesministerium der Finanzen hat einen Entwurf des Jahressteuergesetzes 2020 veröffentlicht. Nachfolgend ein Überblick über die wichtigsten Eckpunkte im **Einkommensteuerrecht**:

Insbesondere ist geplant, dass die Grenze bei der verbilligten Wohnraumüberlassung, d. h. bis zu der die Miete in einen entgeltlichen und in einen unentgeltlichen vermieteten Teil aufzuteilen ist, auf **50 % (bisher 66 %) der ortsüblichen Warmmiete herabgesetzt** wird.

Vor allem in den Ballungszentren konnte in den letzten Jahren ein rasanter Anstieg der Wohnraummieten festgestellt werden. Wenn Wohnraum an Angehörige vermietet wird, kann dieser Mietanstieg zu ungewollten steuerlichen Konsequenzen führen. Im Grundsatz bleibt es Angehörigen überlassen, einen möglichst niedrigen Mietzins zu vereinbaren. Allerdings müssen bei der verbilligten Wohnraumüberlassung neben den allgemeinen Voraussetzungen einige steuerliche Besonderheiten berücksichtigt werden:

- der Mietvertrag muss zivilrechtlich wirksam sein
- die Vereinbarungen müssen klar und eindeutig sein
- der Mietvertrag muss auch tatsächlich so durchgeführt werden
- das Vertragsverhältnis muss dem Fremdvergleich standhalten und
- der Mietzins muss derzeit mindestens 66 % der ortsüblichen Warmmiete betragen

Auf Grund der steigenden ortsüblichen Mieten kann durchaus Handlungsbedarf zur Erhöhung der Warmmiete bestehen. Und dies kann auch im Fall einer Vermietung an fremde Dritte der Fall sein, wenn der Vermieter in den letzten Jahren keine Mieterhöhungen durchgeführt hat. Somit zwingt das Finanzamt die Vermieter, die die Preisspirale nicht mitgemacht haben, quasi zu Mieterhöhungen.

Beispiel:

Die Eltern vermieten dem Sohn eine Wohnung für monatlich 600 Euro warm, die ortsübliche Warmmiete beträgt 850 Euro im Monat, die Werbungskosten (Abschreibung, Finanzierungskosten, etc.) betragen 6.000 Euro jährlich.

Die gezahlte Warmmiete beläuft sich auf rund 70 % der ortsüblichen Warmmiete, somit wird die steuerlich wichtige 66 %-Grenze eingehalten. Folglich können die Werbungskosten in voller Höhe abgezogen werden.

Die Eltern haben Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

12 Monate x 600 Euro	7.200 Euro
abzüglich Werbungskosten	<u>6.000 Euro</u>
zu versteuernde Einkünfte	1.200 Euro

Steigt jetzt aber die ortsübliche Warmmiete zum Beispiel auf 1.000 Euro und wird keine Anpassung der Mietzahlung vorgenommen, ergeben sich folgende steuerliche Auswirkungen.

Nunmehr beträgt die gezahlte Warmmiete nur noch 60 % der ortsüblichen Warmmiete. Somit wird das Mietverhältnis in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt, mit der Folge, dass die Werbungskosten auch nur zu 60 %, also mit 3.600 Euro angesetzt werden dürfen.

Die Eltern haben Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung:

12 Monate x 600 Euro	7.200 Euro
abzüglich Werbungskosten	<u>3.600 Euro</u>
zu versteuernde Einkünfte	3.600 Euro

Wie das Beispiel zeigt, haben die Eltern bei der derzeitigen Gesetzeslage lediglich auf Grund der gestiegenen ortsüblichen Warmmiete mehr zu versteuernde Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Zu beachten ist auch, dass zwar ab dem Jahr 2021 diese Grenze nun auf **50 % der ortsüblichen Warmmiete** herabgesetzt werden soll. Beträgt das Entgelt 50 % und mehr, jedoch weniger als 66 % der ortsüblichen Miete, soll nunmehr (wieder) eine **Totalüberschussprognoseprüfung** vorgenommen werden. Fällt diese Prüfung der Totalüberschussprognose positiv aus, ist für die verbilligte Wohnraumüberlassung Einkünfteerzielungsabsicht zu unterstellen und der volle Werbungskostenabzug möglich.

Weiterhin soll die **Zusätzlichkeitsvoraussetzung bei Arbeitgeberleistungen** im Gesetz definiert werden.

Hintergrund ist, dass der Bundesfinanzhof seine Rechtsprechung zu der in verschiedenen Steuerbefreiungs- und Pauschalbesteuerungsnormen oder anderen steuerbegünstigenden Normen des Einkommensteuergesetzes enthaltenen Tatbestandsvoraussetzung, wonach die jeweilige Steuervergünstigung davon abhängt, dass eine bestimmte Arbeitgeberleistung "zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn" erbracht werden muss, geändert hat.

Nach Ansicht des Bundesfinanzhofes schließt die Zusätzlichkeitsvoraussetzung Steuervergünstigungen für Sachverhalte mit Gehaltsverzicht oder -umwandlung nicht aus.

Voraussetzung sei nach den obersten Finanzrichtern nur, dass der verwendungsfreie Arbeitslohn zugunsten verwendungs- oder zweckgebundener Leistungen des Arbeitgebers arbeitsrechtlich wirksam herabgesetzt wird (Lohnformwechsel). Die Finanzverwaltung wendet die Rechtsprechung nicht an und hat einen Nichtanwendungserlass erlassen.

Mit der neuen Regelung in § 8 Absatz 4 EStG soll für das gesamte Einkommensteuergesetz klargestellt werden, dass nur echte Zusatzleistungen des Arbeitgebers steuerbegünstigt sind. Leistungen des Arbeitgebers oder auf seine Veranlassung eines Dritten (Sachbezüge oder Zuschüsse) für eine Beschäftigung sollen nur dann "zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn" erbracht werden,

- wenn die Leistung nicht auf den Anspruch auf Arbeitslohn angerechnet,
- der Anspruch auf Arbeitslohn nicht zugunsten der Leistung herabgesetzt,
- die verwendungs- oder zweckgebundene Leistung nicht anstelle einer bereits vereinbarten künftigen Erhöhung des Arbeitslohns gewährt und
- bei Wegfall der Leistung der Arbeitslohn nicht erhöht wird.

Dies soll unabhängig davon gelten, ob der Arbeitslohn tarifgebunden ist.

Die Vorschrift ist erstmals anzuwenden auf Leistungen des Arbeitgebers oder auf seine Veranlassung eines Dritten (Sachbezüge oder Zuschüsse), die in einem nach dem 31.12.2019 endenden Lohnzahlungszeitraum oder als sonstige Bezüge nach dem 31.12.2019 zugewendet werden.

Hinweis:

Es ist schon erstaunlich, mit welcher Energie die Finanzverwaltung gegen Urteile des Bundesfinanzhofes, die ihr nicht gelegen kommen und oftmals zu Gunsten der Steuerpflichtigen ausfallen, mit Nichtanwendungserlassen reagiert.

Maximilian Appelt

Rechtsanwalt | Steuerberater

Barbara Muggenthaler

Wirtschaftsprüferin | Steuerberaterin