



JANUAR

2021



# EDITORIAL

## Liebe Steuersparer,

das Jahr 2020 neigt sich dem Ende zu. Für viele war es durch die Pandemie ein besonders schwieriges Jahr. Doch das Corona-Virus hat nicht nur unseren Alltag geprägt. Auch aus steuerlicher Sicht hat sich viel getan. Ob Umsatzsteuer-Senkung, Home-Office-Pauschale oder vorübergehende Steuer-Erleichterungen – in diesem Jahr gab es viel zu berichten. Selbstverständlich sind wir auch im nächsten Jahr wieder für Sie da – mit allen Neuerungen und Tipps rund um Ihre Steuererklärung.

Auch in dieser Ausgabe finden Sie bereits einige Neuerungen für das Jahr 2021. Erfahren Sie mehr zur verbilligten Vermietung, der erhöhten Entfernungspauschale sowie der neuen Mobilitätsprämie.

Noch mehr interessante Themen finden Sie wie immer auf [steuernsparen.de](https://www.steuernsparen.de).

Mit dieser letzten Ausgabe im Jahr 2020 wünschen wir Ihnen allen einen guten Rutsch in ein neues und vor allem gesundes Jahr 2021!

Viel Spaß beim Lesen, Ihre



Anna Maringer

## Inhalt

Umsatzsteuer 2021 – Was gilt?

➔ Seite 4

Immobilien gegen Rente an Kinder verkaufen

➔ Seite 8

Berufspendler: Das ändert sich 2021

➔ Seite 11

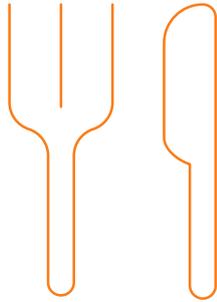
Einspruchsempfehlung des Monats

➔ Seite 14

Günstig vermieten: Neue Grenze ab 2021

➔ Seite 16

# STEUERNEWS AUF EINEN BLICK



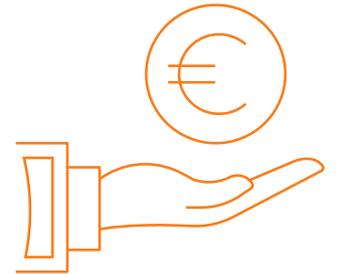
Zahlt Ihnen Ihr Chef Mahlzeiten während Dienstreisen, müssen die Verpflegungspauschbeträge entsprechend gekürzt werden. Für das Frühstück um 20 Prozent, für Mittag- und Abendessen um 40 Prozent. Nun hat der BFH beschlossen, dass die Kürzung auch dann gemacht werden muss, wenn Mahlzeiten zwar nicht in Anspruch genommen, vom Chef aber bezahlt worden wären.



Mit dem „Zweiten Familienentlastungsgesetz“ werden Kindergeld, Kinderfreibetrag sowie der BEA-Freibetrag zum 01.01.2021 erhöht. Das Kindergeld steigt dabei auf 219 Euro (225 Euro/ 250 Euro für das 3./4. Kind). Der Kinderfreibetrag erhöht sich pro Elternteil auf 5.460 Euro und der BEA-Freibetrag auf 2.928 Euro. Übrigens: Die Befristung für die Erhöhung des Entlastungsbetrags für Alleinerziehende wurde abgeschafft, sodass der erhöhte Betrag von 4.008 Euro nun unbefristet gilt.



Gerade in der Corona-Pandemie betrifft es wohl viele Vermieter: Sind auch Ihnen ohne eigenes Verschulden erhebliche Mietausfälle entstanden? Dann können Sie einen Antrag auf Grundsteuererlass stellen und sich so wenigstens über ein kleines Plus in der Kasse freuen. Doch Achtung: Die Frist dafür endet am 31.03.2021.



Auch der Grundfreibetrag wird angehoben. Zum 01.01.2021 steigt er auf 9.744 Euro. Auch der Unterhaltshöchstbetrag steigt auf 9.696 Euro. Dabei handelt es sich um die Höchstgrenze, bis zu der Unterhaltsleistungen abgesetzt werden können, ohne dass die zumutbare Eigenbelastung abgezogen werden muss.



# WISO Steuer

Steuererklärung einfach gemacht

Jetzt kostenlos starten



# UMSATZSTEUER 2021 - WAS GILT?

## EIN JAHR VIELE STEUERSÄTZE

2020 – kein leichtes Jahr. Die Corona-Pandemie traf vor allem die Wirtschaft hart. Um die Folgen abzumildern, beschloss die Regierung im Frühjahr des Jahres 2020 eine Senkung der Umsatzsteuersätze. Doch schon damals warnten Steuerexperten vor einem Chaos. Nun ist es da. Die Steuersätze sind wieder die alten, das Durcheinander groß. Wir möchten Ihnen an dieser Stelle einen Überblick über die umsatzsteuerlichen Änderungen ab 2021 geben.

## GASTRONOMIE: 5,7,16 ODER 19 PROZENT?

Zum hier Essen oder Mitnehmen? Diese Frage haben Sie in diesem Sommer in Imbissen sicher nicht gehört. Denn momentan ist es umsatzsteuerlich egal, ob der Kunde sein Essen vor Ort isst oder außer Haus verzehrt – es gilt der gleiche Steuersatz. Diese Vereinfachung ist jedoch nicht von Dauer. Welcher Steuersatz wann gilt, sehen Sie hier:

### Kurz & knapp

- Um die Wirtschaft zu unterstützen, wurde die Umsatzsteuer für 2020 gesenkt.
- In manchen Bereich gilt die Senkung noch bis zum 30.06.2021.
- Bei der Besteuerung von Gutscheinen, kommt es auf die Art des Gutscheins an.



Zeitraum	Umsatzsteuersatz
01.07.2020 bis 31.12.20	5 Prozent auf Speisen, 16 Prozent auf Getränke
01.01.2021 bis 30.06.2021	7 Prozent auf Speisen, 19 Prozent auf Getränke
ab 01.07.2021	19 Prozent auf Speisen im Lokal, 7 Prozent auf Speisen außer Haus, 19 Prozent auf Getränke

## GUTSCHEIN: EINZWECK- ODER MEHRZWECKGUTSCHEIN?

Gutscheine stellen bei der Steuersatzanpassung ein besonderes Problem dar. Denn durch die zeitliche Differenz zwischen Ausstellung und Einlösen kommen hier gleich 2 Steuersätze infrage. Grundsätzlich gilt es 2 Arten von Gutscheinen zu unterscheiden: Einzweckgutschein und Mehrzweckgutschein.

- **Bei einem Einzweckgutschein fällt die Umsatzsteuer bereits mit Ausstellen des Gutscheins an.**
- **Bei einem Mehrzweckgutschein fällt die Umsatzsteuer erst mit dem Einlösen des Gutscheins an.**

## EINZWECKGUTSCHEIN: AUF DIE AUSSTELLUNG KOMMT ES AN

Hier steht die zu erbringende Leistung im Prinzip fest. Die Umsatzsteuer entsteht somit bereits bei Ausstellung des Gutscheins. Wann dieser tatsächlich eingelöst wird, spielt keine Rolle. Daher bleibt es auch beim Steuersatz zum Zeitpunkt der Ausgabe.

Beispiel: Eine Agentur stellt im August 2020 einen Gutschein für eine Ballonfahrt aus. Dieser wird im Februar 2021 eingelöst. Maßgeblich ist der Steuersatz von 16 Prozent zum Zeitpunkt der Ausgabe im August 2020.

## MEHRZWECKGUTSCHEIN: HIER ZÄHLT DIE EINLÖSUNG

Auf dem Gutschein ist lediglich ein Wert aufgedruckt. Hier steht noch nicht fest, welche Waren oder Dienstleistungen mit dem Gutschein erworben werden. Daher entsteht die Umsatzsteuer erst bei Einlösung mit dem zu diesem Zeitpunkt maßgeblichen Satz. Gleiches gilt für einen Gutschein, bei welchem noch nicht feststeht, ob die später erworbenen Waren oder Dienstleistungen ermäßigt oder voll besteuert werden.

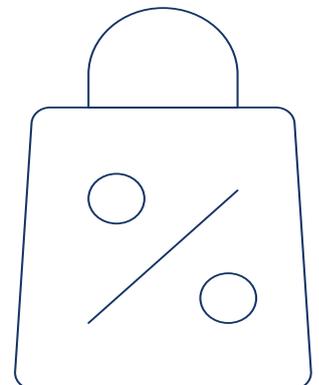
Beispiel: Ein Kaufhaus gibt einen Gutschein im Wert von 50 Euro aus. Dieser wird im April 2020 eingelöst. Maßgeblich ist der Steuersatz von 19 bzw. 7 Prozent zum Zeitpunkt der Einlösung.

## SONDERFALL RESTAURANTGUTSCHEIN

Bei einem Gutschein für Restaurantleistungen, der vor dem 01.07.2020 ausgegeben wurde, fällt 19 Prozent Steuer an – selbst wenn der Gutschein vom 01.07.2020 bis 30.06.2021 eingelöst wird.

Ein Gutschein, bei dem die Ausstellung zwischen dem 01.07.2020 und 30.06.2021 erfolgt, wird wie ein Mehrzweckgutschein behandelt. Folglich ist der Steuersatz zum Zeitpunkt der Einlösung maßgeblich.

Die Behandlung als Einzweckgutschein ist nur dann möglich, wenn der Gutschein nur auf den Bezug von Speisen oder nur den Bezug von Getränken explizit beschränkt wird. Ein Restaurantgutschein gilt generell erst dann wieder als Einzweckgutschein, wenn er für den Zeitraum ab dem 1.07.2021 ausgestellt wird.



## VORAUSZAHLUNGS- BZW. ANZAHLUNGSRECHNUNG

Auch Anzahlungen können in Zeiten von unterschiedlichen Steuersätzen durchaus für Verwirrung sorgen. Hier gilt es vor allem zu beachten, wann die Leistung erbracht und Anzahlungen getätigt wurden.

Wurde eine Leistung bis zum 30.06.2020 erbracht, ist es unerheblich, ob und wann Anzahlungen geleistet worden sind. Hier sind die regulären Steuersätze mit 19 bzw. 7 Prozent maßgeblich.

Wird eine Leistung zwischen dem 30.06.2020 und dem 31.12.2020 erbracht und es wurden keine Anzahlungen vor dem 01.07. getätigt? Dann unterliegt die Leistung den gesenkten Steuersätzen von 16 bzw. 5 Prozent.

Wird eine Leistung zwischen dem 30.06.2020 und dem 31.12.2020 erbracht und es sind ganz oder teilweise Anzahlungen vor dem 01.07.2020 geflossen? Diese Anzahlungen wurden mit 19 bzw. 7 Prozent versteuert. Sie müssen jedoch bei Ausführung der Leistung ab dem 01.07.2020 bzw. 31.12.2020 wieder um 3 bzw. 2 Prozent nachversteuert werden.

Wird eine Leistung nach dem 31.12.2020 erbracht und es sind noch keine Anzahlungen getätigt worden? Dann ist der reguläre Steuersatz von 19 bzw. 7 Prozent maßgebend.

Wird eine Leistung nach dem 31.12.2020 erbracht und es sind Anzahlungen zwischen dem 01. Juli 2020 und dem 31.12.2020 geflossen? Die Anzahlungen können dann zwar mit 16 Prozent bzw. 5 Prozent besteuert werden, bei Ausführung der Leistung ab 2021 sind die Leistungen dann aber mit 3 Prozent bzw. 2 Prozent nachzuversteuern.

### OSS ERSETZT MOSS

Am 1.07.2021 soll das Mehrwertsteuer-Digitalpaket in Kraft treten. Es beinhaltet auch Neuerungen für Unternehmen, die Leistungen auf digitalem Wege erbringen oder Waren auf digitalem Wege anbieten.



Zu unseren **Corona** Updates

Bisher konnten diese das sogenannte Mini-One-Stop-Shop-Verfahren (kurz „MOSS“-Verfahren) nutzen, wenn sie auf elektronischem Weg erbrachte Dienstleistungen an Privatpersonen in einem anderen Mitgliedstaat der EU erbringen.

Das wird nun durch das One-Stop-Shop-Verfahren („OSS“) abgelöst. Nun können mehr Umsatzarten als bisher angemeldet werden. Auch ermöglicht das Verfahren, dass Unternehmen nun ihrer Meldepflicht für andere Mitgliedsstaaten nachkommen. So können Sie eine Registrierung in mehreren Staaten vermeiden und die entsprechenden Steuerbeiträge in Ihrem Sitzstaat erklären und entrichten.

Zudem wird die sogenannte Lieferschwelle, die bislang in der EU sehr unterschiedlich war, EU-weit mit 10.000 Euro festgeschrieben. Das heißt vom Grundsatz her: Wird die Schwelle von 10.000 Euro bei einer Lieferung ins EU-Ausland nicht überschritten, verbleibt der Ort der Lieferung in Deutschland.

### EINFUHRUMSATZSTEUER: VERSCHIEBUNG DER FÄLLIGKEIT

Die Fälligkeit der Einfuhrumsatzsteuer, für die ein Zahlungsaufschub bewilligt wurde, verschiebt sich durch das 2. Corona-Steuerhilfegesetz. So wird die Fälligkeit auf den 26. des zweiten auf den betreffenden Monat folgenden Kalendermonats verschoben. Sprich: der Fälligkeitstermin für Einfuhren des Aufschubzeitraums Dezember 2020 liegt nun auf dem 26.02.2021. Die Fälligkeitstermine für anschließende Aufschubzeiträume verschieben sich entsprechend. <



#### **Wissenswert:** Warum unterschiedliche Steuersätze?

Grundsätzlich wird in Deutschland auf jedes Produkt und jede Dienstleistung 19 Prozent Umsatzsteuer erhoben. Ausgenommen sind hiervon Produkte und Leistungen, die zum Grundbedarf gehören. Diese werden mit dem ermäßigten Steuersatz von 7 Prozent versteuert.

**:buhl | WISO**  
software

### Die WISO Fahrtenbuch-Software ist ideal für:

- Dienstwagen-Nutzer
- Selbstständige
- Freiberufler

... für alle, die geschäftlich unterwegs sind!

[Hier herunterladen](#)





# IMMOBILIEN GEGEN RENTE AN KINDER VERKAUFEN

**Familien.** Das Haus an die Kinder verkaufen und dafür monatliche Rente erhalten. Klingt nach einer guten Sache für alle Beteiligten? Leider macht das Finanzamt dabei vielen einen Strich durch die Rechnung - was zu einem teuren Nachteil für die Eltern führen kann. Lesen Sie mehr dazu in diesem Beitrag.

## ZINSEN VERSTEUERN, DIE GAR NICHT GEZAHLT WURDEN?

Was zunächst wie eine gemeine Finanzamts-Posse klingt, ist in Wirklichkeit gängige Praxis. Und nun sogar vom Bundesfinanzhof (BFH) abgesichert. Doch worum geht es genau? Es geht um den Fall, dass Steuerpflichtige eine Immobilie an die Kinder übertragen.

In der Regel besteht hier ein Interesse der Eltern, statt einem Kaufpreis eine monatliche Rente als Gegenleistung zu vereinbaren. Das sichert die Eltern im Alter ab und die Kinder können den „Kaufpreis“ in Raten an die Eltern abzahlen. Entweder wird zuerst die Laufzeit bestimmt, nach der sich anschließend die Ratenhöhe richtet. Oder eben umgekehrt: Es wird ein Kaufpreis vereinbart und danach die Laufzeit der Rentenzahlungen berechnet. Das nennt man auch Zeitrente.

## DIE SACHE MIT DEN ZINSEN

Wie Sie vielleicht bemerkt haben: Bisher war von Zinsen noch nicht die Rede. Und in den wenigsten Fällen werden die Eltern ihren Kindern Zinsen für die Rentenraten berechnen.

### Kurz & knapp

- Immobilienübertragung gegen Rentenzahlung kann steuerlich teuer werden.
- Das Finanzamt teilt die Raten in einen Zins- und einen Tilgungsanteil auf.
- Für die Zinsen gilt ein Zinssatz von 5,5 Prozent.

Die Finanzämter sehen das jedoch anders und zerlegen, ehe man sich's versieht, die Rentenzahlung in einen Zins- und einen Tilgungsanteil. Mit der unangenehmen Folge, dass die Zinsen steuerpflichtige Einkünfte aus Kapitalvermögen darstellen – und das jedes Jahr. Die Begründung: Die vereinbarte Rente ist gleichbedeutend mit der Rückzahlung eines Darlehens, das bei einem normalen Kauf hätte aufgenommen werden müssen.

### Ein Zinssatz von dem manche nur träumen können

Doch wie kommt man jetzt auf einen Zinsanteil, der nie vereinbart wurde? Richtig, man legt einen fiktiven Zinssatz zugrunde. Fiktiv ist in diesem Fall leider auch gleichbedeutend mit unrealistisch: Denn das Finanzamt veranschlagt satte 5,5 Prozent! Manch ein Sparer würde sich über solch utopische Zinshöhen freuen, liegt der Marktzens zurzeit vielmehr im Bereich von null. Dennoch handelt das Finanzamt hier nicht willkürlich: Der Zinssatz ist sogar gesetzlich im Paragraf 13 des Bewertungsgesetzes vorgeschrieben.

### Und was sagt der BFH dazu?

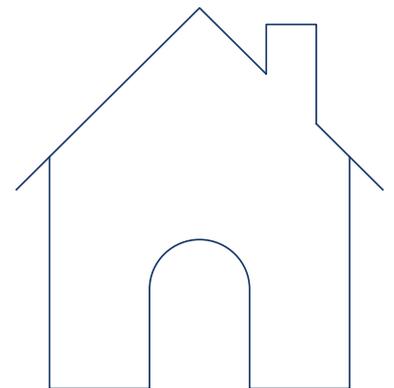
Die Aufteilung der Rentenzahlungen in Zins- und Tilgungsanteil kam auch einer betroffenen Familie nicht ganz rechtens vor. Der Fall landete schließlich beim BFH. Und der entschied - leider nicht im Sinne der Steuerzahler. Im Gegenteil: Er bestätigte nicht nur den fiktiven Zins in Höhe von 5,5 Prozent. Sondern nickte das Vorgehen sogar für den Fall ab, dass der Barwert der Rentenzahlungen unterhalb des Verkehrswertes der Immobilie liegt! Was das bedeutet, möchten wir kurz am Streitfall erklären:

Stefanie und Stefan Steuer übertragen ihre Immobilie an den Sohn. Dieser zahlt ihnen im Gegenzug für 31 Jahre monatlich eine Rente von 1.000 Euro. Zum Zeitpunkt der Übertragung ist die Immobilie 372.000 Euro Wert – die Rentenzahlungen decken also rein rechnerisch den Verkehrswert. Allerdings muss der wahre Wert der Rentenzahlungen zum aktuellen Zeitpunkt mithilfe der Abzinsung berechnet werden. Dadurch ergibt sich:

Die Summe aller künftigen Rentenzahlungen – also 327.000 Euro – haben zu diesem Zeitpunkt einen abgezinsten Wert von 180.000 Euro (Barwert). Der Rest der Zahlungen sollen nach der Ansicht des Finanzamts Zinsen sein. Tatsächlich ergibt sich für Stefan und Stefanie also ein Realverlust von 192.000 Euro. Und obendrein müssen sie jetzt noch 5,5 Prozent der „Restschuld“ versteuern.

### Doch lieber verkaufen?

Die gut gemeinte Übertragung an die Kinder kann so schnell im Steuer-Desaster enden. Es lohnt sich also zu überlegen, statt der Übertragung gegen Zeitrente doch einen Kaufvertrag aufzusetzen und Zinsen für die Ratenzahlung zu vereinbaren. Der Kaufpreis ist dann zwar tatsächlich in Raten, bestehend aus Tilgung und Zins, abzuzahlen. Und die Zinsen entsprechend steuerpflichtig. Dennoch kann sich das für Sie lohnen. Denn der Teufel liegt im Detail – oder besser gesagt im Zinssatz: Steuerpflichtig ist bei längerfristigen Kaufpreistraten nämlich nur der vereinbarte Zins. Und der wird sich – wie eben marktüblich – am tatsächlichen Zinsniveau orientieren. <



**Wissenswert:** Grundsätzlich fällt für Zinsen die Abgeltungssteuer in Höhe von 25 Prozent an. Auf Antrag kann jedoch auch der individuelle Steuersatz gewählt werden. Das lohnt sich dann, wenn der individuelle Steuersatz niedriger als 25 Prozent ist.

# verbraucherblick

Erfolgsrezepte & Spartricks

## Mehr wissen, besser entscheiden!

verbraucherblick ist das digitale Magazin für alle, die mehr wissen wollen. Lesen Sie monatlich detaillierte und unabhängige Berichte über relevante Verbraucherthemen.

Das digitale Magazin für **Tablet, eReader, Smartphone** und **PC**.



- Geld sparen
- Besser leben
- Gut absichern
- Technik im Griff
- Erfolgreich im Alltag
- Ihr gutes Recht

**Sie sparen 38 Euro!** Als Buhl-Vertragskunde zahlen Sie nur 12 Euro im Jahresabo von verbraucherblick statt 50 Euro regulär.

**Jetzt Vorteilsangebot abonnieren:** [verbraucherblick.de](https://www.verbraucherblick.de)





# BERUFSPENDLER: DAS ÄNDERT SICH 2021

**Arbeitnehmer.** Darauf haben Millionen Pendler gewartet: Ab 2021 wird die Entfernungspauschale um 5 Cent angehoben. Das betrifft jedoch nur die Fernpendler. Doch auch Geringverdiener profitieren davon. Hier lesen Sie die wichtigsten Änderungen.

## ANHEBUNG DER PENDLERPAUSCHALE

Arbeitnehmer mit weiter Wegstrecke zum Arbeitsplatz haben es nicht leicht. Neben einem enormen Zeitaufwand müssen sie auch mit hohen Kosten für den täglichen Arbeitsweg rechnen. Doch der Fiskus sorgt ab 2021 für etwas Erleichterung:

Die Pendlerpauschale wird ab dem 21. Kilometer um 5 Cent erhöht. Somit können Sie ab dem 21. Kilometer 35 Cent je Entfernungskilometer von der Steuer absetzen. Und zwar unabhängig vom benutzten Verkehrsmittel. Somit profitieren neben Autofahrern, Motorrad- oder E-Bike-Fahrern auch Nutzer der öffentlichen Verkehrsmittel von der Neuerung. 2024 bis 2026 wird die Pendlerpauschale um weitere 3 Cent auf 38 Cent angehoben.

### Kurz & knapp

- Ab dem 21. Kilometer gibt es 35 Cent je Entfernungskilometer.
- Auch Familienheimfahrten sind begünstigt.
- Geringverdiener erhalten Mobilitätsprämie.
- Mobilitätsprämie muss beantragt werden.



Pendlerpauschale	Die ersten 20 km	Jeder weitere Kilometer
2020	0,30 Euro	0,30 Euro
2021-2023	0,30 Euro	0,35 Euro
2024-2026	0,30 Euro	0,38 Euro



**Beispiel:** Stefanie fährt täglich 35 Kilometer zu ihrem Arbeitsplatz. In der Steuererklärung 2020 setzt sie 2.310 Euro Fahrtkosten an (35 km x 220 Arbeitstage x 0,30 Euro). In der Steuererklärung 2021 macht sie durch die erhöhte Pendlerpauschale 2.475 Euro geltend (20 km x 220 Arbeitstage x 0,30 Euro + 15 km x 220 Arbeitstage x 0,35 Euro). Somit kann sie durch die Erhöhung der Pauschale 165 Euro mehr absetzen.

### Auch doppelte Haushaltsführung begünstigt

Sie haben unter der Woche einen zweiten Wohnsitz am Ort Ihres Arbeitsplatzes und pendeln am Wochenende nach Hause? Dann profitieren auch Sie von der angehobenen Pauschale – und zwar bei den Familienheimfahrten. Ab dem 21. Kilometer werden auch bei Ihnen die 35 Cent angerechnet.

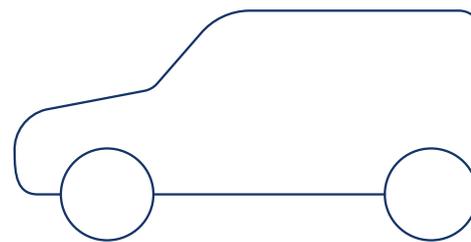
### Was ist die Mobilitätsprämie?

Einziges Manko bei der Pendlerpauschale: nicht jeder profitiert davon. Geringverdiener geben meist keine Steuererklärung ab, da bei ihnen keine Steuern abgezogen wurden und sie mit ihrem zu versteuernden Einkommen unterhalb des Grundfreibetrages liegen. Somit würde auch die Pendlerpauschale ins Leere laufen.

Hier kommt nun die Mobilitätsprämie 2021 bis 2026 ins Spiel. Diese beträgt grob gesagt 14 Prozent der erhöhten Pendlerpauschale und gehört zu den nicht steuerpflichtigen Einnahmen. Laut Bundesfinanzministerium profitieren davon rund 250.000 Beschäftigte. Wichtig: Die Mobilitätsgarantie muss beim Finanzamt beantragt werden - und zwar mit einem amtlichen Vordruck. Hierfür haben Sie ganze 4 Jahre Zeit. Somit können Sie sich für den Antrag für das Jahr 2021 bis zum 31.12.2025 Zeit nehmen.



**Beispiel:** Stefan hat ein zu versteuerndes Einkommen von 9.000 Euro. Damit liegt er unter dem Grundfreibetrag von 9.408 Euro. Einkommensteuer zahlt er daher keine. Jedoch kann er damit auch keine Fahrtkosten bei der Steuererklärung absetzen. Er pendelt nämlich an 130 Arbeitstagen 40 Kilometer zu seinem Arbeitsplatz. Weitere berufliche Ausgaben hat er nicht.



**In Stefans Fall beträgt die Mobilitätsprämie 57,12 Euro. Die Berechnung lautet wie folgt:**

- Das zu versteuernde Einkommen beträgt 9.000 Euro.
- Die sonstigen Werbungskosten betragen 0 Euro.
- Die Pendlerpauschale, die er absetzen könnte, beträgt für die ersten 20 Kilometer 780 Euro (20 km x 130 Arbeitstage x 0,30 Euro).
- Die erhöhte Pendlerpauschale für die weiteren 20 Kilometer beträgt 910 Euro (20 km x 130 Arbeitstage x 0,35 Euro).
- Die gesamten Fahrtkosten, die Stefan als Werbungskosten absetzen könnte, betragen somit 1.690 Euro.

- Der Arbeitnehmer-Pauschbetrag beträgt 1.000 Euro. Diese wird von der Pendlerpauschale um 690 Euro überschritten.
- Diese 690 Euro werden für die Berechnung der Mobilitätsprämie herangezogen.

Sein Einkommen mit 9.000 Euro liegt 408 Euro unter dem Grundfreibetrag von 9.408 Euro. Diese 408 Euro müssen von dem Betrag der erhöhten Pendlerpauschale von 690 Euro abgezogen werden. Das ergibt 282 Euro.

Im letzten Schritt wird geprüft, ob dieser Betrag über dem Höchstbetrag für die Mobilitätsprämie liegt. Dafür muss die erhöhte Pendlerpauschale (hier 910 Euro) mit dem Betrag verglichen werden, um den das zu versteuernde Einkommen den Grundfreibetrag unterschreitet (hier 408 Euro). Ist die erhöhte Pendlerpauschale höher, wie in Stefans Fall, wird für die Berechnung der Mobilitätsprämie nicht dieser Betrag, sondern der Betrag genommen, um den sein zu steuerndes Einkommen den Grundfreibetrag unterschreitet. Die direkte Bemessungsgrundlage beträgt somit 408 Euro. Das ist die Bemessungsgrundlage der Mobilitätsprämie.  $408 \text{ Euro} \times 14 \text{ Prozent} = 57,12 \text{ Euro}$  Mobilitätsprämie. <



**Achtung:** Die Mobilitätsgarantie muss beim Finanzamt beantragt werden - und zwar mit einem amtlichen Vordruck. Hierfür haben Sie ganze 4 Jahre Zeit. Somit können Sie sich für den Antrag für das Jahr 2021 bis zum 31.12.2025 Zeit nehmen.



Alles auf einen Blick

Fristen & **Termine**



# EINSPRUCHS

# EMPFEHLUNG

**Immobilienbesitzer.** Im Steuer-Blick berichten wir Ihnen regelmäßig über anhängige Steuerstreite. Thema dieses Monats ist „Immobilie erben: Sind Maßstäbe für die Steuerbefreiung angemessen?“.

- **Betroffene:** Erben eines Familienheims
- **Einspruchsgrund:** Verhinderung der Selbstnutzung
- **Anhängiges Verfahren:** BFH, Az: II R 18/2

## FAMILIENHEIM ERBEN - WANN IST DAS STEUERFREI?

Erben Sie als Ehegatte oder Kind eine Immobilie, können Sie von der Erbschaftsteuer verschont bleiben. Dafür gibt es jedoch eine Voraussetzung: Sie müssen die Immobilie sofort zu eigenen Wohnzwecken nutzen. Erbt der Ehepartner ein Haus oder eine Wohnung, ist das in der Regel eh bereits der Fall.

Schwieriger wird es bei Kindern, die möglicherweise bereits in einem eigenen Haushalt leben. Denn das Finanzamt gewährt die Steuerbefreiung nur, wenn die geerbte Immobilie innerhalb von sechs Monaten bezogen wird. Es gilt also: Für die Steuerbefreiung dürfen Sie keine Zeit verlieren!

## WAS BEDEUTET DIE ZEHN-JAHRES-FRIST?

Es gibt jedoch noch einen zweiten Haken: Sie müssen das Haus nicht nur sofort beziehen, sondern müssen dort noch mindestens zehn Jahre wohnen. Verkaufen Sie die Immobilie innerhalb von zehn Jahren, kann auch rückwirkend noch Erbschaftsteuer anfallen. Nur wenn Sie aus zwingenden Gründen nicht weiter in dem geerbten Heim wohnen können, bleibt Ihnen die Steuerbefreiung erhalten.

## Kurz & knapp

- Erben Ehepartner oder Kinder Immobilien, kann das steuerfrei bleiben.
- Die Steuerfreiheit wird nur unter bestimmten Voraussetzungen gewährt.
- Bei zwingenden Gründen ist auch eine Ausnahme möglich, diese werden nun vom BFH geprüft.

### Was genau sind zwingende Gründe?

Doch in der Praxis ist regelmäßig umstritten, wann denn solche zwingenden Gründe vorliegen. So hat das FG Düsseldorf mit Urteil vom 8.1.2020 (4 K 3021/18 Erb) entschieden: Gibt es bauliche Mängel bei dem geerbten Familienheim, durch die ein Abriss des Gebäudes wirtschaftlich günstiger wäre, ist das noch kein zwingender Grund. Selbst in diesem Fall würde die Steuerbefreiung verloren gehen. Und auch wenn Sie aus gesundheitlichen Gründen die Immobilie nicht bewohnen können, beispielsweise weil Sie eine Wohnung im Obergeschoss erben und keine Treppen steigen können, bildet das ebenfalls noch keinen zwingenden Grund.

Nun prüft der Bundesfinanzhof allerdings, ob diese strengen Maßstäbe tatsächlich haltbar sind den Wegfall der Steuerbefreiung rechtfertigen können. Betroffene sollten sich daher an das Musterverfahren anhängen. <



#### Sie haben ein ähnliches Problem mit dem Finanzamt?

Dann beantragen Sie unter Verweis auf das Musterverfahren die eigene Verfahrensruhe.

[HIER GELANGEN SIE ZUM MUSTEREINSPRUCH](#)

## Ihre Meinung ist uns wichtig!

[Jetzt Feedback senden](#)

## WISO Mein Geld 365

Ihre Finanzen mühelos im Griff:

- > Girokonten und Bargeld
- > Sparbücher und Tagesgeld
- > Kredite und Finanzierungen
- > Aktien und Wertpapiere
- > Versicherungen uvm.

[Mehr Informationen](#)





# GÜNSTIG VERMIETEN: NEUE GRENZE AB 2021

**Immobilienbesitzer.** Nicht nur Arbeitnehmer können mit Werbungskosten Steuern sparen. Auch Vermieter können Kosten, die für ihre Mietobjekte anfallen, steuerlich geltend machen. Das Finanzamt zieht hier jedoch eine Grenze. Denn: Wer seine Immobilie zu günstig vermietet, kann nicht mehr die volle Höhe der Ausgaben als Werbungskosten absetzen. Ab 2021 soll es hier aber Erleichterungen geben.

## DAS JAHRESSTEUERGESETZ 2020

Wer seine Werbungskosten in voller Höhe absetzen möchte, darf bei der Höhe der Warmmiete eine bestimmte Mindestgrenze nicht unterschreiten. Zeigen Sie sich großzügig und verlangen eine geringere Miete, leidet die Steuerersparnis darunter. Werbungskosten können Sie dann nämlich nur noch anteilig absetzen. Diese Regelung soll vor allem verhindern, dass Wohnraum sehr günstig an Verwandte vermietet wird und dennoch der volle Abzug der Kosten möglich ist. Sie gilt aber nicht nur für Verwandte, sondern für jede Vermietung von Wohnraum.

Bisher lag die Grenze bei 66 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete. Verlangte der Vermieter beispielsweise nur 50 Prozent, konnten auch nur noch 50 Prozent der Werbungskosten abgesetzt werden. Das neue Jahressteuergesetz 2020 sieht hier nun eine Erleichterung für Vermieter vor. Denn nun wird die 66-Prozent-Grenze auf 50 Prozent gesenkt. Das bedeutet: Solange Sie mindestens die Hälfte der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, können Sie Ihre Werbungskosten in voller Höhe absetzen.

Der Grund: Vor allem in größeren Städten steigen die Mietpreise teilweise drastisch an. Vermieter, die ihre Immobilie trotzdem zu erschwinglichen Preisen vermieten wollen, sollen dadurch nicht benachteiligt werden. Mieten sollen nicht allein aus steuerlichen Gründen steigen.

## Kurz & knapp

- Zu geringe Mieten mindern den Werbungskostenabzug.
- Mindestgrenze gilt für alle Vermietungen, nicht nur für Verwandte.
- Die Grenze wird ab dem Jahr 2021 von 66 auf 50 Prozent herabgesetzt.

## Nicht ohne Voraussetzung: die Einkünfteerzielungsabsicht

Natürlich bleibt das Ganze nicht ohne Haken. Um einen Missbrauch der Neuregelung zu vermeiden, bindet der Fiskus die Erleichterung an eine Voraussetzung: die Einkünfteerzielungsabsicht.

Im Klartext bedeutet das: Liegt die Miete zwischen 50 und 65 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete, muss der Vermieter nachweisen, dass er langfristig einen Überschuss erzielen kann. Dazu muss eine Ertragsprognose abgegeben werden, die gemäß Verwaltungsanweisung einen Zeitraum von bis zu 30 Jahren umfassen kann. Erst wenn das Finanzamt die Einkünfteerzielungsabsicht anerkennt, können die Werbungskosten in voller Höhe abgezogen werden.

Ist die Ertragsprognose jedoch negativ, dürfen Werbungskosten nur anteilig abgesetzt werden.



**Wissenswert:** Liegt die Miete bei mindestens 66 Prozent, steht dem vollen Werbungskostenabzug auch weiterhin nichts im Wege – eine Ertragsprognose ist dann nicht mehr erforderlich.

## Die Miete liegt unter der 50-Prozent-Grenze?

In diesem Fall können die Werbungskosten nur noch anteilig abgesetzt werden. Zu welchem Teil hängt von der tatsächlichen Miet-Höhe ab. Vermieten Sie beispielsweise nur zu 45 Prozent der Vergleichsmiete, können Sie Ihre Ausgaben auch nur noch zu 45 Prozent absetzen. <

### IMPRESSUM

SteuerBlick | 2021  
www.steuernsparen.de

**Herausgeber:**  
Buhl Tax Service GmbH  
Am Siebertsweiher 3/5  
57290 Neunkirchen  
redaktion@buhl.de  
Geschäftsführer:  
Peter Glowick, Peter Schmitz  
Amtsgericht Siegen, HRB 9049

**Vertrieb:**  
Buhl Data Service GmbH  
Am Siebertsweiher 3/5  
57290 Neunkirchen

**:buhl**

**Redaktion**  
Anna Maringer, Peter Schmitz

**Redaktionsschluss**  
22.12.2020

**Erscheinungsweise**  
12-mal jährlich

**Abo-Service**  
Telefon: 0 27 35/90 96 99  
Telefax: 0 27 35/90 96 500

**Bezugsbedingungen**  
Jahresabonnement € 30,- (inkl. MwSt.). Versand per E-Mail mit Link zu PDF-Dokument. Die Zahlung erfolgt im Voraus, die Bezugsdauer verlängert sich

jeweils um ein Jahr. Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen abbestellen. Eine Mitteilung an den Abo-Service genügt. Geld für bereits gezahlte aber noch nicht gelieferte Ausgaben erhalten Sie dann umgehend zurück. Für Kunden mit Verträgen zu Buhl-Steuerprogrammen übernimmt Buhl Data Service die Kosten.

**Hinweise**  
Alle Beiträge sind nach besten Wissen und Gewissen recherchiert und erstellt worden. Für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann jedoch keinerlei Haftung übernommen werden.

Nachdruck, Übersetzung und Vervielfältigung nur mit schriftlicher Genehmigung. Für zugesandte Manuskripte, Bildmaterial und Zuschriften wird keinerlei Gewähr übernommen. Für die vollständige oder teilweise Veröffentlichung in Steuer-Blick oder die Verwertung in jeglicher digitalisierter Form wird das Einverständnis vorausgesetzt.

**Bildnachweis**  
shutterstock.com, fotolia.com

**Grafische Konzeption:**  
JANUS DIE WERBEMANUFAKTUR  
Scheerer & Rohrmann GmbH  
www.janus-wa.de