RECHT & STEUERN

Erschließungskosten nicht steuerlich absetzbar

Müssen sich Anwohner an Erschließungskosten der Verkehrsstraße beteiligen, können die Aufwände nicht steuerlich berücksichtigt werden. Dies geht aus einem Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg (Aktenzeichen 3 K 3130/17) hervor. Führen Handwerker Modernisierungen im eigenen Haushalt durch, können 20 Prozent der Lohnkosten als haushaltsnahe Dienstleistungen abgesetzt werden. Im entschiedenen Fall waren die Kläger Eheleute und Eigentümer eines Einfamilienhauses an einer unbefestigten Sandstraße, die nach Gemeindebeschluss zu einer Asphaltstraße mit Grünstreifen ausgebaut wurde.

Die Eheleute zahlten einen Erschließungsbeitrag an die Gemeinde und machten den Betrag in ihren Einkommensteuererklärungen vergeblich als haushaltsnahe Dienstleistung geltend. Das Finanzgericht gab dem Finanzamt Recht. Nur Zufahrten zum betreffenden Grundstück sind haushaltsbezogen. Aus der Modernisierung einer Hauptstraße können sich keine haushaltsnahen Dienstleistungen ergeben, so das Finanzgericht. Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung des Verfahrens ist die Revision zugelassen und als Aktenzeichen VI R 50/17 beim Bundesfinanzhof anhängig.

(Wüstenrot Bausparkasse AG)

Ein Schreibtisch ist zu wenig

Normalerweise gilt die Regel: Wer in seinem Unternehmen über einen Arbeitsplatz verfügt, der darf nicht auch noch zusätzlich ein häusliches Arbeitszimmer steuerlich geltend machen. Doch in bestimmten Konstellationen kann das trotzdem möglich sein – zum Beispiel dann, wenn in der Firma nur ein Schreibtisch in einem stark frequentierten Raum zur Verfügung steht. In dem relevanten Fall (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen III R 9/16) hatte ein selbstständig tätiger Logopäde in seinen Betriebsräumen einen Schreibtisch zur Verfügung. Doch in besagtem Raum hielten sich auch seine Angestellten auf und gingen ihren eigenen Arbeiten nach. Das dort praktizierte offene Praxiskonzept sorgte für ein ständiges Kommen und Gehen. Das sei ungeeignet für seine Verwaltungsarbeiten, befand der Logopäde. Deswegen müsse er zu Hause arbeiten.

Der Fiskus sah dafür keine Notwendigkeit und verweigerte die Anerkennung eines häuslichen Arbeitszimmers. Man müsse eine Gesamtwürdigung des Einzelfalles vornehmen, um zu einer Entscheidung zu kommen, befand der Bundesfinanzhof. Dabei sei die Beschaffenheit des Arbeitsplatzes in der Firma zu bedenken (Ausstattung, Größe) und auch die Art und Weise, wie der Betroffene ihn nutzen könne. Im konkreten Verfahren müsse man nach Abwägung aller Faktoren zugestehen, dass die zusätzliche Nutzung eines häuslichen Arbeitszimmers für Verwaltungsarbeiten angemessen sei.

(LBS Infodienst)

Eigentümer müssen für Ordnungsmäßigkeit sorgen

Wohnungseigentümer müssen alle baurechtlichen Vorgaben für ihre Wohnanlage umsetzen, damit die Wohnungen und gewerblichen Einheiten in jeder zulässigen Weise genutzt werden können. Ist in der Gemeinschaftsordnung nichts anderes geregelt, haben sich alle Eigentümer an der Finanzierung der notwendigen Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum zu beteiligen, auch wenn sie nur einzelnen Einheiten zugutekommen. Dies besagt ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen V ZR 102/16).

Im entschiedenen Fall wollten zwei Mitglieder einer Eigentümergemeinschaft ihr Teileigentum im Kellergeschoss nicht als Keller, sondern gewerblich nutzen. Sie beriefen sich darauf, dass die für die Wohnanlage geltende Gemeinschaftsordnung eine gewerbliche Nutzung zu allen zulässigen Zwecken gestatte. Dafür musste jedoch als Brandschutzmaßnahme ein zweiter Rettungsweg geschaffen werden. Daher stellten sie in einer Eigentümerversammlung einen entsprechenden Antrag, der jedoch abgelehnt wurde. Mit der dagegen erhobenen Klage kamen sie beim Bundesgerichtshof durch, nachdem sie zuvor in zwei Instanzen gescheitert waren.

Das Urteil stellte darauf ab, dass die Gemeinschaftsordnung die mögliche gewerbliche Nutzung nicht einschränkte. Damit kam auch in Betracht, die Einheiten als Büroräume oder zu anderen Zwecken zu nutzen, bei denen sich Menschen in den Räumen aufhalten. Dies war jedoch nach den geltenden Brandschutzvorschriften nur zulässig, wenn man einen zweiten Rettungsweg schaffte. Da das gemeinschaftliche Eigentum entsprechend den baurechtlichen Vorgaben gestaltet sein müsse, seien die Eigentümer verpflichtet, die hierfür notwendigen baulichen Maßnahmen durchzuführen. An der Finanzierung und damit an der Sonderumlage müssen sich nach dem Urteil alle Eigentümer entsprechend ihren Miteigentumsanteilen beteiligen, da sich aus der Gemeinschaftsordnung keine abweichende Kostenregelung ergab.

(Wüstenrot Bausparkasse AG)

200 Quadratmeter zu zweit: Sozialzuschuss entfällt

Wer Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II beansprucht, der muss es sich gefallen lassen, dass die Behörden sein Vermögen genau unter die Lupe nehmen. Wenn jemand Eigentümer eines 205 Quadratmeter großen Wohnhauses ist, dann kann das Amt laut Urteil des Sozialgerichts Detmold (Aktenzeichen S 18 AS 924/14) die gewährten Leistungen lediglich als Darlehen an den Betroffenen und nicht als Zuschuss ausgeben. In dem Fall bewohnte eine Mutter mit ihrer Tochter gemeinsam ein Haus, das sich in ihrem Eigentum befand. Als die Mutter wegen Hilfsbedürftigkeit Sozialleistungen in Anspruch nehmen wollte, stellte sich die Frage, ob man bei einem Haus dieser Größe noch von einem geschützten Schonvermögen sprechen könne beziehungsweise ob nicht verlangt werden könne, dass sie diese Immobilie verwerte, um so selbst für ihren Unterhalt aufkommen zu können.

Das Urteil: Das zuständige Sozialgericht wies darauf hin, dass nach laufender Rechtsprechung des Bundessozialgerichts selbst bei einem Vier-Personen-Haushalt nur eine Wohnfläche von 130 Quadratmetern als angemessen betrachtet werde. Bei weniger als vier Personen reduziere sich diese Fläche. Die beiden Frauen lebten mithin auf viel zu großem Raum, um noch von einem Schonvermögen sprechen zu können. Ein Verkauf des Hauses sei möglich und der Eigentümerin zumutbar. Nachdem das nicht sofort zu realisieren sei, erhalte die Betroffene übergangsweise die Sozialleistungen lediglich als Darlehen – nicht jedoch als Zuschuss.

(LBS Infodienst)

Dieser Artikel ist urheberrechtlich geschützt. Die rechtliche Freigabe ist für den Abonnenten oder Erwerber ausschließlich zur eigenen Verwendung.
Helmut Richardi Verlag GmbH