

# SIEGFRIED WENZ & ROBERT ASCHENBRENNER

## Steuerberater – Partnerschaft

Wenz & Aschenbrenner Steuerberater-Partnerschaft

Heidestraße 1b  
85386 Eching

Siegfried Wenz, Steuerberater  
Robert Aschenbrenner, Steuerberater

Telefon (089) 32 71 37 - 0  
Telefax (089) 32 71 37 - 25  
info@wenz-aschenbrenner.de  
www.wenz-aschenbrenner.de

3

## DIE MANDANTEN | INFORMATION

### Themen dieser Ausgabe

- Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück
- Rücklage für Ersatzbeschaffung - Reinvestitionsfrist
- Sofortabschreibung für bestimmte digitale Wirtschaftsgüter
- Verkauf privater Wirtschaftsgüter über eBay
- Übernahme von Kosten für Corona-Tests
- Verlängerung der Steuererklärungsfristen
- Stundung und Vollstreckungsschutz

## Ausgabe März 2021

*Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,*

*auch mit unserer März-Ausgabe möchten wir Sie wieder über wichtige aktuelle Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht informieren (Stand: 28.1.2021).*

### STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

#### Unternehmer

#### Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück

Der Bundesfinanzhof (BFH) hält die sog. Excel-Arbeitshilfe der Finanzverwaltung, die für die Aufteilung eines Kaufpreises auf den Grund und Boden einerseits und auf das Gebäude andererseits verwendet wird, für nicht geeignet. Die Excel-Arbeitshilfe der Finanzverwaltung darf somit nicht herangezogen werden, wenn einer vertraglichen Aufteilung des

Kaufpreises deshalb nicht gefolgt werden kann, weil der sich danach ergebende Wert für den Grund und Boden wesentlich niedriger ist als der Bodenrichtwert. In diesem Fall ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken heranzuziehen.

**Hintergrund:** Erwirbt ein Steuerpflichtiger ein Grundstück, das er betrieblich nutzt oder vermietet, muss er den Kaufpreis auf den Grund und Boden einerseits sowie auf das Gebäude andererseits aufteilen. Nur das Gebäude kann abgeschrieben werden, so dass ein hoher Gebäudeanteil steuerlich vorteilhaft ist. Die Finanzverwaltung hat für die Kaufpreisaufteilung eine Excel-Arbeitshilfe veröffentlicht, die von Steuerpflichtigen für die Aufteilung herangezogen werden

# DIE MANDANTEN | INFORMATION

kann und die regelmäßig von der Finanzverwaltung verwendet wird. Diese Arbeitshilfe führt allerdings häufig zu einem hohen Anteil des Grund und Bodens, so dass die Abschreibung auf das Gebäude niedrig ausfällt.

**Sachverhalt:** Der Kläger erwarb 2017 eine ca. 39 qm große Eigentumswohnung in Berlin, die er vermieten wollte. Der Kaufpreis betrug 110.000 €; dem Vertrag zufolge sollten hiervon 20.000 € auf den Grund und Boden entfallen und 90.000 € auf das Gebäude. Das Finanzamt folgte der vertraglichen Aufteilung nicht, sondern ermittelte anhand der Excel-Arbeitshilfe der Finanzverwaltung einen Gebäudewert von ca. 36.000 € (statt 90.000 €). Der Berechnung lag ein Bodenrichtwert von 1.700 €/qm zugrunde. Hiergegen wehrte sich der Kläger.

**Entscheidung:** Der BFH verwies die Sache an das Finanzgericht (FG) zurück, das im ersten Rechtsgang in der Excel-Arbeitshilfe eine geeignete Schätzungshilfe gesehen hatte:

- Zwar ist eine vertragliche Aufteilung des Kaufpreises grundsätzlich zu akzeptieren. Dies gilt jedoch nicht, wenn Zweifel an der Richtigkeit des Aufteilungsmaßstabs bestehen. Im Streitfall bestanden derartige Zweifel, weil der sich nach der vertraglichen Aufteilung ergebende Wert für den Grund und Boden wesentlich niedriger war als der Wert, der sich bei der Anwendung des Bodenrichtwertes ergab, und weil der Kläger diese Wertabweichung nicht mit der besonderen Werthaltigkeit des Gebäudes erklären konnte.
- Für die Aufteilung des Kaufpreises kann die Excel-Arbeitshilfe der Finanzverwaltung nicht herangezogen werden. Denn zum einen beruht sie nur auf dem vereinfachten Sachwertverfahren und lässt ein Ertragswertverfahren nicht zu, ohne dies zu begründen. Zum anderen enthält die Arbeitshilfe keinen Orts- oder Regionalisierungsfaktor, so dass Besonderheiten wie besonders hohe Bodenpreise in einem Ballungsgebiet unberücksichtigt bleiben. Gerade bei hochwertigen Objekten und sanierten Altbauten in einer Großstadt könnte es daher zu einem zu hohen Bodenwert kommen.
- Die Aufteilung muss durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erfolgen, wenn die vertragliche Aufteilung wirtschaftlich nicht haltbar ist und wenn das Gericht selbst nicht über die nötige Sachkunde verfügt.

**Hinweise:** Das Urteil hat für die Praxis erhebliche Bedeutung, weil sich die Finanzverwaltung künftig nicht mehr auf die Excel-Arbeitshilfe in der jetzigen Form berufen darf und die Excel-Arbeitshilfe oft nachteilig für die Steuerpflichtigen war.

Offen bleibt allerdings, wie es weitergeht. Das BMF kann eine neue Arbeitshilfe entwickeln: Dann müssen jedoch auch regionale Faktoren berücksichtigt werden, und es darf das Ertragswertverfahren nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Das Finanzamt kann sich künftig auch weiterhin eines eigenen Bausachverständigen bedienen. Allerdings hat dessen Gutachten nur die Bedeutung eines sog. Privatgutachtens.

Zu beachten bleibt, dass auch nach dem aktuellen Urteil eine vertragliche Kaufpreisaufteilung grundsätzlich zu beachten ist. Eine wesentliche Abweichung vom Bodenrichtwert kann

zwar ein Indiz dafür sein, dass die vertragliche Aufteilung die tatsächlichen Werte nicht angemessen wiedergibt; dieses Indiz kann aber dadurch entkräftet werden, dass der besondere Wert des Gebäudes nachgewiesen wird, z. B. aufgrund der Ausstattungsmerkmale, der Baukosten oder des besonderen Wohnwertes (kein Straßenlärm, soziale Einrichtungen in der Nähe, etc.). Allerdings kann das Finanzamt auch darlegen, dass der Grund und Boden besonders wertvoll ist, z. B. wegen einer gepflegten Gartenanlage.

## Reinvestitionsfrist für die Rücklage für Ersatzbeschaffung

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat die Reinvestitionsfrist für die **Rücklage für Ersatzbeschaffung** vorübergehend um ein Jahr verlängert, falls die Frist an einem nach dem 29.2.2020 und vor dem 1.1.2021 liegenden Bilanzstichtag, wie beispielsweise am 31.12.2020, ablaufen würde. Unternehmer haben damit ein Jahr mehr Zeit, die Ersatzbeschaffung durchzuführen. Die Verlängerung erfolgt vor dem Hintergrund der Corona-Krise.

**Hintergrund:** Scheidet ein Wirtschaftsgut aufgrund höherer Gewalt, wie z. B. aufgrund eines Brandes, aus dem Betriebsvermögen aus, ersetzt häufig die Versicherung den Schaden. Ist der Versicherungsersatz höher als der Buchwert des ausgeschiedenen Wirtschaftsguts, erhöht dieser Mehrbetrag, den man stille Reserven nennt, den Gewinn.

Die Finanzverwaltung räumt Unternehmern in diesem Fall die Möglichkeit ein, den Gewinn durch eine sog. Rücklage für Ersatzbeschaffung zu neutralisieren. Die Rücklage kann dann auf ein Ersatzwirtschaftsgut übertragen werden und mindert dessen Anschaffungskosten und damit auch die Abschreibungen für das Ersatzwirtschaftsgut. Die Ersatzbeschaffung muss allerdings grundsätzlich bis zum Ablauf des Folgejahres durchgeführt werden (vgl. auch Hinweise unten).

**Inhalt des BMF-Schreibens:** Das BMF verlängert nun die Frist für die Ersatzbeschaffung um ein Jahr, wenn die Frist ansonsten an einem nach dem 29.2.2020 und vor dem 1.1.2021 liegenden Bilanzstichtag enden würde, etwa am 31.12.2020.

**Hinweise:** Die Rücklage kann gebildet werden, wenn die Ersatzbeschaffung nicht im selben Jahr, in dem das Wirtschaftsgut ausscheidet, erfolgt. Für die Ersatzbeschaffung hat der Unternehmer grundsätzlich bis zum Ende des Folgejahres Zeit. Bei bestimmten Wirtschaftsgütern des Anlagevermögens, wie Immobilien oder Binnenschiffe, hat der Unternehmer vier Jahre Zeit. Geht es um die Neuherstellung eines Gebäudes, hat der Unternehmer sogar sechs Jahre Zeit.

Verlängert worden ist auch die Reinvestitionsfrist für die sog. 6b-Rücklage, die u. a. für einen Gewinn aus der Veräußerung von betrieblichen Immobilien des Anlagevermögens gebildet werden darf. Auch hier verlängert sich die Frist um ein Jahr, wenn die Reinvestitionsfrist am 31.12.2020 abgelaufen wäre. Die Verlängerung ist in diesem Fall allerdings durch Gesetz und nicht durch eine Verwaltungsanweisung erfolgt, weil diese Rücklage – im Gegensatz zur Rücklage für Ersatzbeschaffung – gesetzlich geregelt ist.

## Sofortabschreibung für bestimmte digitale Wirtschaftsgüter geplant

Der Bund und die Länder wollen eine sofortige Abschreibung bestimmter digitaler Wirtschaftsgüter rückwirkend zum 1.1.2021 ermöglichen.

**Hintergrund:** Nach aktueller Rechtslage können die Anschaffungs- oder Herstellungskosten geringwertiger Wirtschaftsgüter bis zu einem Betrag von 800 € netto sofort abgeschrieben werden. Eine Abschreibung über die Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts über mehrere Jahre ist nicht erforderlich.

**Bund Länder-Beschluss:** Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie haben der Bund und die Länder am 19.1.2021 beschlossen, eine sofortige Abschreibung bestimmter digitaler Wirtschaftsgüter rückwirkend zum 1.1.2021 zu ermöglichen. Damit sollen etwa die Kosten für Computerhardware und Software zur Dateneingabe und -verarbeitung künftig im Jahr der Anschaffung oder Herstellung steuerlich vollständig berücksichtigt werden können. Hiervon sollen auch diejenigen profitieren, die im Home-Office arbeiten.

**Hinweis:** Die Umsetzung soll untergesetzlich geregelt und damit schnell verfügbar gemacht werden. Genaue Details zur geplanten Regelung sind im Moment (Stand: 28.1.2021) noch nicht bekannt. Über die weitere Entwicklung halten wir Sie an dieser Stelle auf dem Laufenden.

## Verkauf privater Wirtschaftsgüter über eBay

Der Verkauf privater Güter im Internet, z. B. über eBay, kann zu gewerblichen Einkünften führen, insbesondere wenn der Steuerpflichtige daneben einen gewerblichen Handel mit ähnlichen Wirtschaftsgütern betreibt. Allerdings kann der Verkauf über eBay auch steuerlich unbeachtlich sein, wenn die bei eBay verkauften Wirtschaftsgüter Teil einer privaten Sammlung waren, die nicht dem Betriebsvermögen des eigenen Internetshops zuzurechnen waren.

**Hintergrund:** Der Verkauf von Gegenständen des Privatvermögens außerhalb der Spekulationsfrist ist nicht steuerbar. Dagegen führt der Verkauf von Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens zu gewerblichen, freiberuflichen oder land- und forstwirtschaftlichen Einkünften.

**Sachverhalt:** Der Kläger betrieb in den Streitjahren 2010 bis 2012 einen Internetshop mit Modelleisenbahnen. Hieraus erzielte er gewerbliche Einkünfte, die nicht streitig waren. Außerdem verkaufte der Kläger über eBay im Zeitraum von 2004 bis 2013 mehr als 2.200 Artikel auf dem Gebiet der Modelleisenbahnen. Das Finanzamt sah diese Verkäufe über eBay als steuerpflichtige gewerbliche Einkünfte an. Hiergegen wehrte sich der Kläger mit der Begründung, dass die über eBay verkauften Modelleisenbahnen Teil einer privaten Sammlung gewesen seien, die er zur Finanzierung seines im Jahr 2010 eröffneten Internetshops habe verkaufen müssen.

**Entscheidungen:** Der BFH verwies die Sache zur weiteren Aufklärung an das Finanzgericht (FG) zurück:

- Die vom Kläger aus den Verkäufen über eBay erzielten Erlöse würden zu den gewerblichen Einkünften gehören,

wenn die bei eBay verkauften Modelleisenbahnen von Anfang an zum Betriebsvermögen des Internetshops gehört hätten. Sofern die Einkaufspreise für diese Modelleisenbahnen bereits als Betriebsausgaben berücksichtigt worden sein sollten, wären keine weiteren Ausgaben zu berücksichtigen, insbesondere auch keine Einlagewerte, da die Modelleisenbahnen dann nie zum Privatvermögen gehört hätten.

- Sollte der Kläger die Modelleisenbahnen hingegen zunächst für seine Privatsammlung erworben und erst später in das Betriebsvermögen seines Internetshops eingelegt haben, wären zwar die Erlöse aus den Verkäufen bei eBay ebenfalls gewerbliche Einnahmen; jedoch wären dann Einlagewerte für die Einlage in das Betriebsvermögen gewinnmindernd zu berücksichtigen.
- Sollte der Kläger die Modelleisenbahnen nie dem Betriebsvermögen des Internetshops zugeordnet haben, könnte die Verkaufstätigkeit bei eBay gleichwohl als gewerblich anzusehen sein mit der Folge, dass die Einnahmen gewerblich wären und im Gegenzug die Einlagewerte mit Beginn der Tätigkeit bei eBay gewinnmindernd anzusehen seien.
- Liegt keine der oben genannten Varianten vor, wäre der Verkauf über eBay einkommensteuerlich bedeutungslos.

**Hinweise:** Der Kläger wird nun im zweiten Rechtsgang nachweisen müssen, dass die über eBay verkauften Modelleisenbahnen nie dem Betriebsvermögen des Internetshops zuzurechnen waren und dass seine Verkaufstätigkeit bei eBay für sich allein betrachtet nicht als gewerblich einzustufen war.

Da der Verkauf über eBay dieselbe Branche betraf wie sein Internetshop, spricht zwar eine Vermutung dafür, dass auch der Verkauf bei eBay zum Handel des Klägers mit Modelleisenbahnen gehörte. Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, dass es neben dem Betriebsvermögen auch gleichartiges Privatvermögen gab; es bedarf dann aber einer eindeutigen Trennung der zum Privatvermögen gehörenden Modelleisenbahnen. Auch dies wird das FG zu prüfen haben.

Auch ohne den Internetshop kann eine regelmäßige Tätigkeit bei eBay als gewerblich anzusehen sein, so dass sie steuerpflichtig ist. Der Verkauf einer privaten Sammlung ist allerdings grundsätzlich nicht gewerblich, weil die einzelnen Stücke nicht mit Wiederveräußerungsabsicht erworben worden sind. Anders ist dies, wenn gezielt Gegenstände eingekauft werden, um sie bei eBay mit Gewinn zu verkaufen.

---

## Arbeitgeber/Arbeitnehmer

---

### Übernahme der Kosten für Corona-Tests

Übernimmt der Arbeitgeber die Kosten von Covid-19-Tests (PCR- und Antikörper-Tests), wird es von der Finanzverwaltung nicht beanstandet, von einem ganz überwiegend eigenbetrieblichen Interesse des Arbeitgebers auszugehen. Die Kostenübernahme ist damit kein Arbeitslohn. Dies hat das Bundesfinanzministerium (BMF) kürzlich klargestellt.

Darüber hinaus stellt das Ministerium klar, dass die Verlängerung der Frist zur Auszahlung des steuerfreien Corona-Bonus nicht dazu führt, dass der Bonus im Jahr 2021 nochmals steuerfrei gewährt werden kann (s. hierzu den 2. Beitrag der Februar-Ausgabe dieser Mandanten-Information).

## Alle Steuerzahler

### Verlängerung der Steuererklärungsfristen

Der Gesetzgeber plant, die Abgabefrist für die Steuererklärungen 2019 für steuerlich vertretene Steuerpflichtige vom 28.2.2021 auf den 31.8.2021 zu verschieben. Außerdem soll der Beginn des Verzinsungszeitraums für 2019 vom 1.4.2021 auf den 1.10.2021 verschoben werden.

**Hintergrund:** An sich müssen Steuerpflichtige, die ihre Steuererklärung durch einen Steuerberater oder anderen Angehörigen der steuerberatenden Berufe erstellen lassen, ihre Steuererklärung 2019 bis zum 28.2.2021 abgeben. Kommt es für 2019 zu einer Nachzahlung oder Erstattung, wird der Nachzahlungs- bzw. Erstattungsbetrag ab dem 1.4.2021 verzinst.

**Gesetzentwurf:** Die Koalitionsparteien der Bundesregierung, CDU/CSU und SPD, schlagen in einem Gesetzentwurf die Verlängerung der Steuererklärungsfrist für 2019 vor.

#### Im Einzelnen soll Folgendes gelten:

- Der bisherige Abgabetermin für steuerlich vertretene Steuerpflichtige soll vom 28.2.2021 auf den 31.8.2021 verschoben werden. Grund hierfür ist die Überlastung der Steuerberater aufgrund der Mitwirkung bei den Anträgen auf Bewilligung von Corona-Hilfen.
- Außerdem soll der Verzinsungszeitraum für Nachzahlungen und Erstattungen für 2019, der an sich am 1.4.2021 beginnt, ebenfalls um ein halbes Jahr auf den 1.10.2021 verschoben werden.

**Hinweise:** Die Verschiebung des Verzinsungszeitraums ist für Steuerpflichtige, die eine Erstattung erwarten, nachteilig, für Steuerpflichtige, die nachzahlen müssen, vorteilhaft.

Zur Entlastung von landwirtschaftlichen Buchstellen ist darüber hinaus geplant, die Steuererklärungsfrist für den Veranlagungszeitraum 2019 für **beratene land- und forstwirtschaftliche Betriebe** um fünf Monate vom 31.7.2021 auf den 31.12.2021 zu verlängern. Hier soll der Beginn des Zinslaufs für 2019 auf den 1.5.2022 verschoben werden.

Das Gesetz muss nun noch das weitere Gesetzgebungsverfahren durchlaufen. Sollten sich Änderungen ergeben, werden wir Sie an dieser Stelle informieren.

### Stundung und Vollstreckungsschutz

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat aufgrund der Corona-Krise den Schutz der Steuerzahler bei Steuernachzahlungen, Vorauszahlungen und Vollstreckung verlängert.

Steuerpflichtige, die von der Corona-Krise betroffen sind, erhalten auf Antrag Stundung, können ihre Vorauszahlungen anpassen und auf Antrag Vollstreckungsschutz erlangen.

**Hintergrund:** Das BMF hatte im März letzten Jahres Erleichterungen bei Steuernachzahlungen und Schutz vor Vollstreckungsmaßnahmen gewährt. Diese Erleichterungen waren bis zum 31.12.2020 befristet. Nun hat das BMF die damals eingeräumten Erleichterungen verlängert und modifiziert.

#### Danach gilt Folgendes:

- Die Erleichterungen gelten für Steuerpflichtige, die unmittelbar und nicht unerheblich von der Corona-Krise betroffen sind.
- **Stundung:** Steuern, die bis zum 31.3.2021 fällig werden, können bis zum 30.6.2021 zinsfrei gestundet werden, wenn bis zum 31.3.2021 ein entsprechender Antrag gestellt wird. An die Begründung des Stundungsantrags sind keine hohen Anforderungen zu stellen, und der Antrag ist nicht wegen fehlenden Nachweises des Werts der entstandenen Schäden abzulehnen. **Hinweis:** Die Stundung kann bis zum 31.12.2021 verlängert werden, wenn eine Ratenzahlung vereinbart wird.
- **Vollstreckungsschutz:** Auf Mitteilung des Vollstreckungsschuldners wird Vollstreckungsaufschub bis zum 30.6.2021 für Steuern gewährt, die bis zum 31.3.2021 fällig sind. Die Säumniszuschläge, die bis zum 30.6.2021 entstehen, sind grundsätzlich zu erlassen. **Hinweis:** Wird eine Ratenzahlung vereinbart, ist eine Verlängerung des Vollstreckungsaufschubs bis zum 31.12.2021 möglich.
- **Vorauszahlungen:** Steuerpflichtige können einen Antrag auf Anpassung der Einkommen- und Körperschaftsteuervorauszahlungen für 2021 stellen. An die Begründung des Antrags sind keine strengen Anforderungen zu stellen.

**Hinweise:** Eine Definition, wann man unmittelbar und nicht unerheblich von der Corona-Krise betroffen ist, fehlt in dem Schreiben des BMF. Hier wird man allerdings keine strengen Anforderungen stellen müssen, so dass z. B. der Hinweis auf die Zugehörigkeit zu einer von der Corona-Pandemie besonders betroffenen Branche (z. B. Restaurants, Messebau, Tourismusunternehmen) oder auf Beschränkungen des Betriebs aufgrund der Corona-Maßnahmen (z. B. Kurzarbeit) genügen müsste.

Ist der Steuerpflichtige nicht unmittelbar und auch nicht unerheblich von der Corona-Krise betroffen, kann nach allgemeinen Grundsätzen eine Stundung oder Vollstreckungsschutz beantragt werden. Hier sind dann aber die üblichen, d. h. strengeren Nachweispflichten zu erfüllen.

## Wichtige Termine: Steuer und Sozialversicherung im März 2021

10.3.2021	Umsatzsteuer; Lohnsteuer; Solidaritätszuschlag; Kirchenlohnsteuer; Einkommen- bzw. Körperschaftsteuer; Solidaritätszuschlag; Kirchensteuer Zahlungsschonfrist bis zum <b>15.3.2021</b> (gilt nicht bei Barzahlungen und Zahlungen per Scheck)
29.3.2021	Fälligkeit der <b>Beitragsgutschrift</b> der Sozialversicherungsbeiträge beim Sozialversicherungsträger am 29.3.2021 Einreichen der <b>Beitragsnachweise</b> bei der jeweiligen Krankenkasse (Einzugsstelle) bis zum 25.3.2021