

## Themen dieser Ausgabe

- Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück
- Corona: Übersicht über Härtefallhilfen der Länder
- Erneute Fristverlängerung beim Corona-Bonus
- Abzug sonstiger beruflicher Fahrten
- Ermittlung der ortsüblichen Miete
- Behandlung nicht geltend gemachter Erhaltungsaufwendungen des Erblassers
- Verlängerung der Steuererklärungsfrist 2020

## Ausgabe Juli 2021

*Sehr geehrte Mandantin,  
sehr geehrter Mandant,*

*mit unserer Juli-Ausgabe möchten wir Sie über wichtige aktuelle Neuerungen aus dem Steuer- und Wirtschaftsrecht informieren (Stand: 28.5.2021).*

## STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

### Unternehmer

#### Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück

Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat eine neue Arbeitshilfe zur Aufteilung des Kaufpreises für ein bebautes Grundstück auf den Grund und Boden und auf das Gebäude veröffentlicht, nachdem die bisherige Arbeitshilfe vom Bundesfinanzhof (BFH) verworfen worden ist. Die neue Arbeitshilfe sieht neben dem bisherigen Sachwertverfahren

auch das Ertragswert- sowie das Vergleichswertverfahren vor.

**Hintergrund:** Beim Kauf eines bebauten Grundstücks, das zur Einkünfteerzielung eingesetzt, also vermietet oder betrieblich genutzt wird, muss der Kaufpreis auf den Grund und Boden sowie auf das Gebäude aufgeteilt werden. Nur der Gebäudeanteil kann abgeschrieben werden, während der Grund- und Bodenanteil nicht abgeschrieben wird. Das BMF hatte vor einigen Jahren eine Arbeitshilfe veröffentlicht, die ein Berechnungsprogramm für die Aufteilung enthielt, welches jedoch ausschließlich auf dem Sachwertverfahren beruhte. Der BFH hat diese Arbeitshilfe in einem Urteil aus dem letzten Jahr als ungeeignet erachtet, weil sie

# DIE MANDANTEN | INFORMATION

nur das Sachwertverfahren vorsah und weil Regionalisierungsfaktoren unberücksichtigt blieben, die gerade in Ballungsgebieten bedeutsam sind (s. hierzu unsere Mandanten-Information März 2021).

## Wesentlicher Inhalt der neuen Arbeitshilfe:

- Die neue Arbeitshilfe enthält mehrere Berechnungsmodi, nämlich das Ertragswertverfahren, das Vergleichswertverfahren sowie – wie bisher – das Sachwertverfahren. Das Vergleichswertverfahren ist bei Eigentumswohnungen sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern anwendbar. Das Ertragswertverfahren gilt für Mietwohngrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und Geschäftsgrundstücke, aber auch für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser, sofern es keinen Vergleichswert gibt. Und das Sachwertverfahren kann bei allen anderen Grundstücken angewendet werden.
- Bei jeder dieser Methoden wird zunächst der Grund und Boden bewertet, indem die Fläche des Grundstücks mit dem Bodenrichtwert multipliziert wird. Dies gilt unabhängig vom jeweils anzuwendenden Verfahren.
- Anschließend wird je nach Art des Grundstücks das Vergleichswert-, Ertragswert oder Sachwertverfahren angewendet, um den Gebäudewert zu ermitteln. Abschließend werden der Gebäudewert und der Grund- und Bodenwert ins Verhältnis zum Kaufpreis gesetzt und daraus der jeweilige Anteil abgeleitet.

**Hinweise:** Es bleibt abzuwarten, ob sich nach der neuen Arbeitshilfe bei Anwendung des Vergleichswert- oder Ertragswertverfahrens wirklich höhere Gebäudeanteile ergeben.

Die Arbeitshilfe ist **nicht verbindlich**, so dass die Kaufpreisaufteilung auch auf andere Art vorgenommen werden kann, z. B. mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens oder anhand einer im Kaufvertrag vorgenommenen Kaufpreisaufteilung. Eine vertragliche Kaufpreisaufteilung wird vom Finanzamt aber häufig nicht akzeptiert, weil der sich nach der vertraglichen Aufteilung ergebende Grund- und Bodenanteil meist niedriger ist als der sich unter Anwendung des Bodenrichtwerts ergebende Betrag. Der Streit mit dem Finanzamt wird dann in der Regel durch Einholung eines Sachverständigengutachtens entschieden.

## Corona: Übersicht über Härtefallhilfen der Länder

Das Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen hat eine Antragsplattform mit einer Übersicht der Härtefallhilfen in den einzelnen Bundesländern veröffentlicht.

**Hintergrund:** Bund und Länder haben sich Mitte März 2021 auf die Ausgestaltung sog. Härtefallhilfen geeinigt. Die Härtefallhilfen bieten den Bundesländern die Möglichkeit, Unternehmen und Selbständige zu fördern, die von den bisherigen Unternehmenshilfen nicht erfasst werden. Mit der Härtefallhilfe sollen solche Härten abgemildert werden, die im Zeitraum 1.3.2020 bis zum 30.6.2021 Corona bedingt entstanden sind. In den meisten Bundesländern können Anträge ausschließlich über einen prüfenden Dritten (Steuerberater, Rechtsanwalt, Wirtschaftsprüfer) gestellt

werden. Eine Beantragung ist – soweit ersichtlich – seit dem 19.5.2021 möglich. **Ein rechtlicher Anspruch auf Härtefallhilfe besteht nicht.**

## Auf der Plattform werden u. a. Informationen

- zum Umfang der Hilfen,
- zu den Antragsvoraussetzungen sowie
- zum weiteren Verfahren

in den einzelnen Bundesländern gebündelt dargestellt. Von dort aus können entsprechende Anträge (außer für Hilfen in Hessen und Mecklenburg-Vorpommern) durch die Berater gestellt werden.

**Hinweise:** Die länderübergreifende Antragsplattform ist unter der Internetadresse <https://www.haertefallhilfen.de> veröffentlicht.

Allgemeine Informationen zur den Härtefallhilfen stellt das Bundeswirtschaftsministerium unter der Internetadresse <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Coronavirus/Fragmente/haertefallhilfen.html> bereit.

---

## Arbeitgeber/Arbeitnehmer

---

### Erneute Fristverlängerung beim Corona-Bonus

Die Auszahlungsfrist für den sog. Corona-Bonus wird erneut verlängert. Eine entsprechende Gesetzesänderung hat der Bundesrat am 28.5.2021 beschlossen.

**Hintergrund:** Nach derzeitiger Rechtslage ist die steuerfreie Auszahlung des sog. Corona-Bonus an Arbeitnehmer i.H. von max. 1500 € bis zum 30.6.2021 möglich (s. hierzu unsere Mandanten-Information Februar 2021).

Diese Frist ist nun zum zweiten Mal verlängert worden und zwar **bis zum 31.3.2022**.

**Hinweise:** Erhöht wird der Bonus durch die Fristverlängerung nicht. Allerdings kann die Sonderzahlung in mehreren Teilbeträgen an Arbeitnehmer ausgezahlt werden.

### Abzug sonstiger beruflicher Fahrten

Für sonstige berufliche Fahrten eines Arbeitnehmers, d. h. außerhalb der Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte, werden keine Kilometerpauschalen berücksichtigt, wenn der Arbeitnehmer regelmäßig verkehrende Beförderungsmittel wie Bus oder Bahn nutzt. Absetzbar sind dann nur die tatsächlich entstandenen Aufwendungen für die Fahrkarten, die um etwaige Erstattungen des Arbeitgebers zu kürzen sind. Die Kilometerpauschalen werden hingegen bei Nutzung eines eigenen Kfz berücksichtigt.

**Hintergrund:** Der Arbeitnehmer kann für Fahrten zwischen Wohnung und sog. erster Tätigkeitsstätte (Arbeitsstätte) eine Entfernungspauschale von 0,30 € pro Entfernungskilometer als Werbungskosten absetzen. Für sonstige berufliche Fahrten kann der Arbeitnehmer die tatsächlichen Aufwendungen geltend machen oder diejenigen Pauschalen, die nach dem Bundesreisekostengesetz (BRKG) anerkannt werden.