

Eine Karte klimpert nicht

Ein Kassenbuch beschreibt Bargeldvorgänge, also eine Zahlungsform, die das Finanzamt mit großem Argwohn betrachtet.

Da ist es gar nicht gut, wenn ausgerechnet bei einem so sensiblen Thema, wie dem Bargeld, Ungenauigkeiten das Vertrauensverhältnis zum Finanzamt belasten. Das muss jedoch unweigerlich geschehen, wenn am Ende des Abends der Z-Bon ausgegeben wird, das Ergebnis mit den Bargeldeinnahmen verglichen und um die Karteneinnahmen, z.B. aus EC-Karten, bereinigt wird. Einnahmen aus Kartenzahlung sind nämlich kein Bargeschäft, was man daran erkennt, dass Karten weder klimpern noch knistern.

Das impliziert, dass eine Einnahme aus Kartenzahlung nichts im Kassenbuch zu suchen hat.

Es gibt Kassensysteme, die das im Z-Bon nicht berücksichtigen. Das ist zur Zeit zwar noch tolerierbar, Kassenbesitzer sollten sich aber mit dem Gedanken vertraut machen, dass sie in absehbarer Zeit auf Kassen umrüsten müssen, die einen korrekten, nach Karten- und Bareinnahmen getrennten Z-Bon ausgeben. Eine solche Kasse erleichtert die Abrechnung ganz enorm und senkt den Blutdruck des Finanzbeamten außerdem erheblich. Das wiederum führt zu einem viel entspannteren Miteinander und macht allen Beteiligten das Leben leichter.



Verkaufe Haus mit Zimmer

Immer, wenn Dinge zu einem Betriebsvermögen gehören, muss man bei deren Veräußerung den Gewinn versteuern. Das gilt für Firmenwagen, Computer und andere Mobilien, die einem Unternehmen gehören. Das gleiche gilt natürlich auch für Immobilien. Hier kann sogar schon eine Änderung der Nutzung zu einer Versteuerung eines sogenannten Entnahmegewinns verpflichten.

Wird ein Haus sowohl gewerblich als auch privat genutzt, die gewerbliche Nutzung jedoch zugunsten der privaten Nutzung in ein anderes Gebäude verlegt oder aufgegeben, so muss der Gewinn, der sich aus der Entnahme in den privaten Besitz ergibt, versteuert werden.

Es gibt bei Immobilien jedoch eine Einschränkung Arbeitszimmer betreffend. Schließt die gemischte Nutzung der Immobilie ein Arbeitszimmer ein und hat das einen Wert von unter 20.500,- € bei einem Wertanteil von maximal 20% der Immobilie, so wird das als untergeordneter Wert definiert. Damit liegt es im Ermessen des Inhabers, das Arbeitszimmer dem Privatvermögen zuzuordnen oder als gewillkürtes Betriebsvermögen zu behandeln.

Da der Begriff „gewillkürt“ ein im Sprachgebrauch eher unbekanntes Wortkonstrukt ist, sei hier eine sehr verkürzte Erläuterung improvisiert: Ein gewillkürtes Betriebsvermögen ist, anders als das notwendige Betriebsvermögen, ein in Zusammenhang stehendes aber nicht notwendigerweise integriertes Betriebsvermögen. Es muss steuerlich nicht berücksichtigt, aber dokumentiert werden.

Wenn der Handwerker kommt...

Anschaffungsnahe Herstellungskosten - ein Begriff, der den Unterschied zwischen sofortiger Abschreibung und Abschreibung im Rahmen der AFA ergibt. Es geht um Kosten für Reparatur, Instandsetzung, Renovierung oder Restaurierung. Für den Investor wäre es schön, wenn diese Kosten sofort abzusetzen wären, denn die Abschreibungsdauer liegt bei Immobilien bei 50 Jahren.

Ob das möglich ist oder nicht, ist eine Einschätzungsfrage. Wird ein Gebäude im Rahmen einer Sanierung oder allgemeinen Pflege handwerklich behandelt, so gehören diese Kosten zu sogenannten anschaffungsnahe Herstellungskosten. Damit ist gemeint, dass diese Kosten ähnlich eingeschätzt werden wie ein Kauf oder Neubau. Ganz egal, was am Haus gearbeitet wird, das Finanzamt geht zuerst einmal davon aus, dass die Arbeiten ihrer Natur nach denen einer Anschaffung entsprechen. Das ist verständlich, denn für das Finanzamt bedeutet es, dass sich die Abschreibung der Kosten auf fünf Jahrzehnte erstreckt.



Ferner gelten Instandsetzungskosten, die im Verlauf der ersten drei Jahre mehr als 15% des Kaufpreises einnehmen, als anschaffungsnahe. Das gleiche gilt, wenn Fenster, Sanitär, Heizung und Elektrik gleichzeitig in Angriff genommen werden. Gleichzeitig bedeutet in dem Fall: Innerhalb von 5 Jahren und die Regel gilt, sobald mehr als zwei der vier Bereiche betroffen sind.

Es gibt aber auch die Möglichkeit einer sofortigen Abschreibung, wenn nämlich die Arbeiten einer Reparatur von Schäden dienen, die durch Dritte - z.B. Mieter - nach dem Kauf entstanden sind. Die Reparatur einer Rohrleitung, die als Folge von Regalbefestigungsversuchen eine Wand in einen Wasserspender verwandelt hat, kann der Vermieter natürlich sofort absetzen. Es lohnt sich also, bei der Beauftragung von Handwerkern den Charakter der zu machenden Arbeiten einzuschätzen und jeweils gegeneinander abzugrenzen, so dass später klar zwischen Reparatur von akuten Schäden und Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten unterschieden werden kann.

Nun aber...

Wir schrieben schon darüber, leider ist es immer noch nicht umgesetzt: Das Bürokratieabbaugesetz. Die ersten beiden Versuche sind an den jeweiligen Enden der Legislaturperioden gescheitert. Nun steht ein dritter Versuch an. Er soll angeblich einige Erleichterungen im Gepäck haben:

- Neu gegründete Unternehmen sollen von der monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldung in den ersten beiden Jahren befreit werden können.
- Eine Erhöhung der Wertgrenze für die Sofortabschreibung geringwertiger Wirtschaftsgüter auf 1.000,- €
- Ein Ende der Sonderregelung für Sammelposten.
- Eine Verkürzung der handels- und steuerrechtlichen Aufbewahrungsfristen für Buchführungsunterlagen von 10 auf 8 Jahre.
- Nach einem Softwarewechsel soll ein altes EDV-System nur noch befristet erhalten bleiben müssen.
- Es stehen verschiedene Vereinfachungen für Landwirte zur Abstimmung.

Nun dürfen wir gespannt sein, ob sich der Bundestag einen Ruck gibt und im Bürokratieabbau weiter voranschreitet. „Alle guten Dinge sind drei“ sagt man - vielleicht stellen wir Ende des Jahres fest, dass sich das Warten gelohnt hat.



Segeberger Straße 1 | 23617 Stockelsdorf | Tel.: 0451 / 7 99 26 0 | info@dassteuerhaus.de
Diese Broschüre ersetzt keine persönliche Beratung. Die Inhalte wurden nach bestem Wissen und Gewissen recherchiert.



DAS STEUERHAUS®

2 | 2018
WATCHDOG

Home Sweet Home



Immobilien und die Steuer

www.dassteuerhaus.de



Home Sweet Home

Die Planung eines Hauskaufs und die Jahresplanung zum Betreiben eines Hauses, das man bereits besitzt, ist eine ziemliche Herausforderung. Gehört zum Haus z.B. eine Rasenfläche, wird man sich mit dessen Wachstum befassen müssen, der regelmäßige Kürzen erfordert, damit aber noch zu den vorhersehbaren und eher trivialen Aspekten zählt. Unvorhersehbar sind Rohrleitungen, die kaputt gehen können, was gewöhnlich dann geschieht, wenn der Rasen nicht wächst, nämlich im Winter. Und natürlich gehen Fenster kaputt, Dachpfannen verloren und Mieter auf die Nerven. Eigentlich gibt es im Zusammenhang mit einem Haus nur eines nicht: Handwerker, die dann Zeit haben, wenn man sie braucht, was daran liegt, dass alle Hausbesitzer Handwerker immer zur gleichen Zeit benötigen.

Bei all dem können wir nur sehr begrenzt helfen, aber wir können unsere Mandanten dabei unterstützen, eine weitere Baustelle besser zu planen: Die Besteuerung und damit indirekt die Finanzierung.

Nutzungsart

Grundsätzlich gibt es vier Nutzungsarten einer Immobilie, die natürlich je Objekt auch in einer Mischform auftreten können:

- Eigene private Nutzung
- Vermietung an private Nutzer
- Eigene gewerbliche Nutzung
- Vermietung an gewerbliche Nutzer

Die Art der Nutzung hat einen erheblichen Einfluss auf die Besteuerung oder vielmehr die Steuerentlastung, die bei Ausgaben für das Haus möglich ist.

Im Fall einer gemischten Nutzung müssen alle Aufwendungen aufgeteilt werden, um dann ihrer Regelung entsprechend für die Steuer berücksichtigt zu werden. Hier unterscheiden wir zwei Arten von Aufwendungen:

- Individuell zuordnungsbar Aufwendungen wie z.B. Strom, Wasser, Renovierung - alles, das Nutzen für eine Einheit bietet. Diese Aufwendungen werden direkt entsprechend der steuerlichen Regelung für die jeweilige Nutzung behandelt.
- Gemeinschaftlich das Haus betreffende Aufwendungen. Dazu zählen z.B. Reparaturen des Daches, das ja in der Regel von allen genutzt wird. Auch gehören die Anschaffungskosten dazu. Diese gemeinschaftlichen Kosten werden anteilig berechnet.

Der jeweilige Umfang des Nutzungsanteils wird mit einem Aufteilungsschlüssel bestimmt. Der kann sich aus den Nutzflächen ergeben oder aus der Wohnfläche. Hier ergibt sich einiger Spielraum, der sich gut zum steuerlichen Vorteil des Hausbesitzers interpretieren lässt.

Kaufvertrag

Ein Beispiel gibt Auskunft darüber, wie sehr die Formulierung des Kauf- oder Übertragungsvertrags die Steuer beeinflusst: Wird ein Mehrfamilienhaus an die Kinder des Inhabers übertragen, für eine Wohnung darin aber ein lebenslanges Wohnrecht für die Eltern vereinbart, dann ist es sinnvoll festzulegen, dass der Kaufpreis nicht auch für die elterliche Wohnung gilt. Dann darf das Finanzamt den Kaufpreis auch nicht mit auf die elterliche Wohnung aufteilen und damit die Ab-

schreibung kürzen. Hier zählen so nur die verbleibenden Wohnungen, die im Fall der Vermietung höhere Abschreibungen genießen.

Wohnfläche

Die Wohnflächenberechnung hat Anfang 2004 eine Änderung erfahren. Seitdem gilt als Wohnfläche der Raum zwischen den Wänden, was irgendwie plausibel ist, bis dahin aber nicht Praxis war. Denn davor galten um 3% gekürzte Rohbaumaße, was sich in einem Bunker eher negativ auswirken würde, während eine hallenartige Architektur hier sicher im Vorteil wäre.

Für alle aktuellen Bewertungen gilt die neue, geänderte Regelung. Dabei beginnt ein Raum nicht notwendigerweise an der Wand. Falls nämlich Dachschrägen die Nutzung einschränken, wird bis zu einem Meter Höhe die Fläche völlig ignoriert, im Bereich von einem bis zwei Metern gilt eine hälftige Anrechnung und erst ab 2 Meter Raumhöhe wird die Grundfläche voll angerechnet. Balkone, Dachterrassen oder die im Norden eher untypische Loggia wird mit einem Viertel bewertet.

Das Baukindergeld NEU Informationen darüber sind teilweise spekulativ, weil noch nicht alle Details beschlossen sind, doch die Grundidee ist bereits festgelegt. Danach bekommen Eltern, die

- ihre erste Immobilie kaufen
- mindestens ein Kind haben
- ein zu versteuerndes Einkommen von 75.000,- € + 15.000,- €/Kind nicht überschreiten

zehn Jahre lang einen Zuschuss von 1.200,- €/Jahr&Kind.

Das ergibt für ein Haus im Wert von 250.000,- € eine fast vollständige staatliche Finanzierung ab ca. 25 Kindern, einen günstigen Kredit vorausgesetzt.

So bekommt die Geschichte der Gilbreths („Im Dutzend billiger“) eine ganz neue Bedeutung.



Sicher ist, dass das Haus erst ab 2018 gekauft worden sein darf und dass der Zuschuss rückwirkend gezahlt wird.

Unbekannt ist bis jetzt, wann genau, wo und wie das Baukindergeld zu beantragen ist und in welchem Rhythmus es ausgezahlt wird. Auch steht im Raum, ob für die Förderberechtigung ein Eigenkapital erforderlich ist oder ob diese Regelung auch für Alleinerziehende gilt.

Es sieht so aus, als würden die Kinder bei Beantragung nicht älter als 18 sein dürfen und natürlich, dass sie noch zu Hause wohnen müssen. Ist diese Bedingung erfüllt, wird das Baukindergeld auch nach Auszug des Kindes ausgezahlt.

Es gab weitere Überlegungen, den Zuschuss nur bis zu einer Grundfläche bis 120 qm zu fördern. Für die Mitglieder der voll staatlich finanzierten Version würde das ziemlich eng werden, doch das ist zur Zeit nicht mehr in der Diskussion.

Endgültig wird das Bundeskabinett voraussichtlich in Kürze die abschließenden Beschlüsse fassen.

Häusliches Arbeitszimmer

Wir haben über das Arbeitszimmer und die dazugehörige Einschätzung des Finanzamts bereits im Watchdog 2|2016 berichtet.

Per Definition ist ein Arbeitszimmer ein Raum, der „seiner Lage, Funktion und Ausstattung nach in die häusliche Sphäre des Steuerpflichtigen eingebunden ist, vorwiegend der Erledigung gedanklicher, schriftlicher, verwaltungstechnischer oder -organisatorischer Arbeiten dient und ausschließlich oder nahezu ausschließlich zu betrieblichen und/oder beruflichen Zwecken genutzt wird.“

Das ist eine reichlich diffuse Definition. Dennoch trifft sie erstaunlich genau, denn jede Berufsbeschreibung stellt andere Anforderungen an einen Arbeitsplatz. Ein Fernsehmoderator wird sicher glaubhaft machen können, ein Fernsehzimmer zu benötigen, ein Arzt käme jedoch vermutlich in Erklärungsnot.

Neben den erheblich von der individuellen Aufgabenstellung abhängigen Parametern, die ggf. auch eine ungewöhnliche, vielleicht sogar freizeitorientierte Ausstattung des Arbeitszimmers rechtfertigen, kann ein Diagramm helfen, sich durch das Reglement zu finden. Unter

dassteuerhaus.de/arbeitszimmer

haben wir ein solches Diagramm vorbereitet. Abzüge, die für ein häusliches Arbeitszimmer geltend gemacht werden können, sind auf 1.250,- €/Jahr begrenzt.

Das gilt natürlich nicht, wenn es sich um die einzige Arbeitsstätte handelt, dann wird jedoch auch die Ausstattung weniger in Frage gestellt werden, sofern der Arbeitscharakter der Arbeitsräume erkennbar ist.

Obwohl in der Definition beide Arten von häuslichem Arbeitszimmer und der Zusammenlegung von gewerblicher Tätigkeit eng beieinander liegen, ist in der Praxis der Unterschied doch groß. In Abhängigkeit vom Gewerbe wird auch das Finanzamt keinen Argwohn hegen, wenn das Wohnen und das Arbeiten am selben Ort liegen. Das gilt z.B. für Architekten, Trainer, Dozenten, Berater, Werbe- und IT-Fachleute. Insbesondere gilt es, sobald Angestellte beschäftigt werden und in den betroffenen Räumen arbeiten.

Spekulationsfrist

Obacht ist bei einem schnellen Verkauf eines Hauses geboten. Es gilt eine 10-jährige Spekulationsfrist. Das bedeutet, dass der Gewinn versteuert werden muss, der bei einem solchen Geschäft entsteht. Gleichzeitig ist natürlich auch ein Verlust, so er denn entsteht, anrechenbar - im Rahmen der aktuellen Immobiliensituation aber eher ungewöhnlich.

Es gilt der Tag des Vertragsabschlusses, sowohl bei Kauf als auch Verkauf. Und es gibt eine Ausnahme, falls das Haus in den letzten beiden Jahren vor dem Jahr des Verkaufs ausschließlich vom Besitzer und außerdem nur privat genutzt wurde.

Umsatzsteuer

Langfristige Vermietung ist von der Umsatzsteuer befreit, es besteht jedoch die „Option auf Verzicht auf Umsatzsteuerfreiheit“. Der Vorteil ist offensichtlich: Der Vermieter kann seine Ausgaben um die Umsatzsteuer reduzieren. Das gilt für handwerkliche Arbeiten, Nebenkosten, Anschaffungen, eigentlich fast alle Ausgaben, die der Immobilie zugute kommen. Allerdings ist diese Option an Bedingungen geknüpft. Der Mieter muss Unternehmer und zum Vorsteuerabzug berechtigt sein. Das bedeutet, dass an Ärzte der Humanmedizin oder Banken nicht umsatzsteuerpflichtig vermietet werden kann. Allerdings gibt es dank einer Übergangsregelung auch hier eine Ausnahme: Wurde die Immobilie vor 1998 fertiggestellt und der Bau vor 1993 begonnen, gilt die Immobilie als Altbau und kann in dem Fall auch dann zur Umsatzsteuerpflicht optieren, wenn der Mieter zwar Unternehmer ist, jedoch nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Natürlich gilt die Regelung auch bei Untervermietung. Wird also an eine GmbH vermietet, die jedoch privat untervermietet, kann auch hier für den privat vermieteten Raum keine Umsatzsteuer erhoben werden. Wäre das nicht so, würde es vermutlich eine Menge GmbHs geben, die ganz viel Wohnraum untervermieten.

Formell ist die Option im Mietvertrag zu erklären und gilt dann auch als Rechnung für den Mieter. Speziell bei der Umsatzsteuer ist eine genaue Trennung der Nutzungsformen wichtig, falls das Haus gemischt genutzt wird.

An dieser Stelle wird deutlich, dass die räumliche Enge unseres Watchdogs keine vollständige Liste zur Besteuerung von Immobilien erlaubt. Für die Planung von Immobilienangelegenheiten ist in der Regel eine detaillierte Beratung lohnenswert.

Steuer-Decoder

Gewillkürtes Betriebsvermögen

Betriebsvermögen, das sich in Verbindung mit dem Unternehmen befindet, diesem jedoch nicht in steuerlich verpflichtender Form zugewiesen ist.

Baukindergeld

Mit Beginn des Jahres 2018 eingeführter (oder noch einzuführender) Zuschuss zu einem Bauvorhaben in Abhängigkeit der Anzahl der Kinder, die in der Familie, die den Antrag stellt, leben.

Arbeitszimmer

Je nach Auslegung ein Zimmer, in dem ein Teil der beruflichen Tätigkeit ausgeübt wird oder auch eine allgemeine Räumlichkeit neben den privaten Räumen in den ein Unternehmen angesiedelt ist.

