



INFORMATIONEN ZUM STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

APRIL 2016

Sehr geehrte Damen und Herren,

Es gibt grundsätzlich keinen falschen Zeitpunkt, um über steuerliche Gestaltungen nachzudenken. Ist ein Kalenderjahr erst einmal zu Ende gegangen, so lässt sich auf den steuerlichen Gewinn oder die sonstigen steuerlichen Rahmenbedingungen kaum noch Einfluss nehmen. Selbst kurz vor Jahresende sind die Möglichkeiten hierzu eingeschränkt. Daher sollten Sie sich vielleicht in der 1. Jahreshälfte einmal Zeit für ein Beratungsgespräch nehmen, in dem wir gemeinsam erörtern können, ob es für Sie praktikable und lohnende Möglichkeiten gibt, die Steuerlast zu senken oder zumindest die steuerlichen Rahmenbedingungen zu verbessern. Die Steuerberater unserer Kanzleien stehen Ihnen für Beratungsgespräche jederzeit sehr gerne zur Verfügung. Unsere heutige Mandanteninformation möchten wir mit einigen Informationen zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung beginnen.

Kauf einer vermieteten Immobilie

Zu Zeiten niedriger Zinsen und einer ungewissen Zukunft auf dem Finanzsektor werden immer häufiger Immobilien erworben. Sind diese teilweise vermietet, sollten Sie unbedingt darauf achten, ob alle Mieter mindestens 66 % der ortsüblichen Miete zahlen. Immer wieder werden Immobilien veräußert, bei denen einzelne Mietparteien sehr alte Mietverträge haben, bei denen – teilweise aus persönlichen Gründen – auf Mietanpassungen verzichtet wurde. Ist die Miete hierbei unter 2/3 der ortsüblichen Miete gerutscht, so können die (auf die betreffende Wohnung entfallenden) Werbungskosten teilweise nicht abzugsfähig sein. Dies führt insbesondere dann zu Nachteilen, wenn der Käufer gleich nach dem Erwerb umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen vornimmt. Im ungünstigsten Fall sind diese dann teilweise nicht abzugsfähig. Daher muss ggfs. vor der Durchführung von größeren Instandsetzungsmaßnahmen die Miete angepasst werden.

Aufteilung des Kaufpreises

Wird ein Haus oder eine Wohnung erworben, so muss der Kaufpreis aufgeteilt werden. Soweit er auf Grund und Boden entfällt, wirkt sich der Kaufpreis steuerlich nicht aus. Nur der auf die Bausubstanz entfallene Teil des Kaufpreises ist über die Abschreibung (AfA) steuerlich abzugsfähig. Vereinbaren die Parteien einen einheitlichen Kaufpreis, so muss der Erwerber für steuerliche Zwecke eine Aufteilung vornehmen. Hierbei kommt es häufig zu Meinungsverschiedenheiten mit dem Finanzamt, da dieses meist von einem zu hohen Grundstücksanteil ausgeht. Nachteile können vermieden werden, wenn Käufer und Verkäufer einvernehmlich eine Aufteilung des Kaufpreises vornehmen. Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofes (vom 16.9.2015, IX R12/12) akzeptiert das Finanzamt diese Aufteilung grundsätzlich, wenn diese nicht ganz offensichtlich und gestaltungsmisbräuchlich falsch gewählt wurde oder ei-

ne solche Aufteilung nur zum Schein vorgenommen wurde oder die Aufteilung nicht den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen entspricht. Daher sollten wir ggf. vor dem Erwerb einer Immobilie gemeinsam prüfen, wie eine Aufteilung im Kaufvertrag vorgenommen werden kann.

Vorfälligkeitsentschädigung steuerlich nutzen

Angesichts sinkender Zinsen ärgert sich so mancher Immobilienbesitzer darüber, dass er noch Darlehensverträge mit hohen Zinssätzen zu bedienen hat. Eine vorzeitige Kündigung ist zwar möglich. In aller Regel fallen dann jedoch hohe Vorfälligkeitsentschädigungen an. Diese sind allerdings **steuerlich abzugsfähig**. Dies gilt sowohl für betriebliche Darlehen als auch für private Darlehen, die im Zusammenhang mit vermieteten Immobilien stehen. Waren bzw. sind die Zinsen für ein Darlehen steuerlich abzugsfähig, so gilt dies auch für eine Vorfälligkeitsentschädigung. Sollte Ihr Gewinn im gewerblichen oder freiberuflichen Bereich in diesem Jahr besonders hoch ausfallen, so haben Sie mit der vorzeitigen Ablösung eines Darlehens die Möglichkeit, steuerlich abzugsfähigen Aufwand zu generieren.

In der gegenwärtigen Niedrigzinsphase kann es sogar sinnvoll sein, die Vorfälligkeitsentschädigung selbst mit dem Anschlussdarlehen zu finanzieren. Sie haben dann einen steuerlichen Aufwand, dem kein tatsächlicher Mittelabfluss gegenüber steht. Über eine vorzeitige Darlehensablösung bzw. Umwandlung mit entsprechender Vorfälligkeitsentschädigung sollten Sie unbedingt nachdenken, wenn Sie beabsichtigen, die Immobilie demnächst zu veräußern oder innerhalb der Familie zu übertragen. Fallen nämlich Vorfälligkeitsentschädigungen im Zusammenhang mit der Veräußerung/Übertragung eines vermieteten Objektes an, so sind diese Aufwendungen steuerlich möglicherweise nicht abzugsfähig, wenn sie vom Finanzamt nämlich nicht mehr als Werbungskosten bei den Vermie-

tungseinkünften sondern als Veräußerungskosten angesetzt werden.

Darlehen an Angehörige oder Freunde

Da Anleger praktisch keine Zinsen mehr erhalten, steigt die Bereitschaft, innerhalb der Familie oder auch im Freundeskreis Darlehen zu vergeben, um hierbei wenigstens noch einen geringen Zins zu erzielen. Haben Sie ein solches Darlehen erhalten und möchten Sie die Zinsen als Werbungskosten oder Betriebsausgaben geltend machen, so sollten Sie zur Vermeidung von steuerlichen Problemen einige Spielregeln beachten. Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung von Zinsen ist grundsätzlich immer ein schriftlicher Darlehensvertrag. Dieser muss alle Regelungen enthalten, die auch unter fremden Dritten üblich wären. Es müssen klare Regelungen zur Laufzeit, den Rückzahlungsmodalitäten und zur Verzinsung getroffen werden. Verträge mit nahen Angehörigen müssen so geschlossen werden, wie es unter fremden Dritten üblich wäre, dies gilt insbesondere für Zinsen (aber auch Mieten oder Arbeitslohn) die steuerlich als Werbungskosten oder Betriebsausgaben geltend gemacht werden sollen. Daher wird eine unüblich hohe Verzinsung vom Finanzamt nicht anerkannt.

Fließen Darlehen aus der Familie oder dem näheren Bekanntenkreis in ein Unternehmen, so möchte das Finanzamt im Rahmen von Betriebsprüfungen sicherstellen, dass es sich tatsächlich um Darlehen handelt und nicht etwa um bisher nicht erklärte Betriebseinnahmen. Daher sollten insbesondere größere Darlehensbeträge niemals in bar ausgezahlt werden, sondern immer per Banküberweisung beim Empfänger eingehen. Bei größeren Darlehenssummen prüft das Finanzamt darüber hinaus, ob der Darlehensgeber wirtschaftlich in der Lage war, aus eigenen Mitteln entsprechende Beträge anzusparen. Wird der Darlehensgeber steuerlich beim Finanzamt bereits geführt, überprüft das Finanzamt dies anhand der Steuererklärungen der letzten Jahre. Liegen solche Steuererklärungen nicht vor, so verlangt das Finanzamt in vielen Fällen geeignete Einkommensnachweise vom Darlehensgeber. Sollte sich herausstellen, dass dieser nur über geringe Einkünfte verfügt hat und das zur Darlehensgewährung verwendete Geld bisher in bar zurückgezahlt und erst wenige Tage vor Darlehensgewährung auf ein Konto eingezahlt wurde, so ist ggf. mit weiteren Ermittlungen des Finanzamtes zu rechnen.

Aufbewahrung privater Kfz-Belege

Wenn ein Arbeitnehmer täglich mit seinem privaten Pkw zur Arbeit fährt, kann für ihn die Entfernungspauschale

bei den Werbungskosten steuermindernd angesetzt werden. Weitere Belege sind hierfür grundsätzlich nicht erforderlich. Werden jedoch arbeitstäglich große Strecken zurückgelegt, hat das Finanzamt häufig Zweifel daran, ob der betroffene Arbeitnehmer tatsächlich täglich mit seinem eigenen Pkw gefahren ist. Es wird dann häufig vermutet, der Arbeitnehmer habe eine Übernachtungsmöglichkeit an seinem Arbeitsort gehabt oder sei etwa mit Kollegen in Fahrgemeinschaft gefahren. Auch wenn es hierfür keine konkreten Anhaltspunkte gibt, verweigert das Finanzamt häufig die Anerkennung der Werbungskosten und verlangt Nachweise darüber, dass der Steuerzahler im betreffenden Kalenderjahr mit seinem Pkw die erforderliche Anzahl von Kilometern zurückgelegt hat. Als Nachweise werden z. B. TÜV-Bescheinigungen oder Werkstattrechnungen verlangt. Grundsätzlich sind Arbeitnehmer nicht verpflichtet, solche Belege aufzubewahren. Fahren Sie oder einer Ihrer Angestellten täglich große Entfernungen zur Arbeit (z. B. mehr als 100 km), so kann es ratsam sein, wenigstens einige Belege aufzubewahren, mit denen der Nachweis erbracht werden kann, dass im betreffenden Kalenderjahr die erforderliche Anzahl von Kilometern mit dem eigenen Fahrzeug zurückgelegt wurde. Gleiches gilt übrigens auch, wenn Arbeitnehmer mit dem eigenen Fahrzeug häufig und sehr weite Dienstreisen vornehmen (z. B. zu einer Weiterbildung) und diese Kosten dann als Werbungskosten ansetzen möchten.

Vereinsatzungen anpassen

Sind Sie in einem gemeinnützigen Verein engagiert? Eventuell sollten Sie dann einmal einen Blick in die Satzung werfen um zu prüfen, ob der tatsächliche Vereinszweck mit dem Satzungszweck übereinstimmt. Häufig betätigen sich Vereine auf neuen (gemeinnützigen) Betätigungsfeldern, z. B. in der Altenpflege, obwohl diese nicht zum ursprünglichen Vereinszweck gehören und daher auch nicht in der Satzung genannt sind. Dies kann im ungünstigsten Fall die Aberkennung der Gemeinnützigkeit zur Folge haben. Daher sollten Vereine regelmäßig prüfen, ob ihre Satzung noch aktuell ist und ggfs. den Vereinszweck um die neu hinzugekommenen Betätigungsfelder erweitern.

Steuerart	Fälligkeit	
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	11.04.2016	10.05.2016
Umsatzsteuer	11.04.2016	10.05.2016
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten (Überweisung)	14.04.2016	13.05.2016
Ende der Schonfrist obiger Steuerarten (bei Zahlung durch Scheck)	08.04.2016	06.05.2016
Sozialversicherung	27.04.2016	27.05.2016

Herausgeber:

WSR STEUERKANZLEIEN ANKLAM • TETEROW • NEUSTRELITZ

Redaktion: StB Günter J. Stolz 17235 Neustrelitz, Marienstr. 7 Tel.: 03981/24670 Mail: stolz@steuer-beratung.de

Die Inhalte dieser Information wurden durch uns sorgfältig recherchiert. Aus Platzgründen müssen wir uns jedoch auf das Wesentliche beschränken. Für Irrtümer und Druckfehler können wir keine Haftung übernehmen. Wir stehen Ihnen jedoch gerne für eine persönliche Beratung zur Verfügung. Die Weitergabe und Vervielfältigung unserer Texte ist mit Quellenangabe gestattet. Sie finden diese und weitere Informationen auf unserer Homepage unter www.steuer-beratung.de.