

REVISA GmbH & Co. KG | Postfach 1312 | 74150 Neckarsulm

Infobrief

REVISA GmbH & Co. KG
Heiner-Fleischmann-Straße 6
74172 Neckarsulm

REVISA GmbH & Co. KG
-Steuerberatungsgesellschaft-

Heiner-Fleischmann-Straße 6
74172 Neckarsulm

Telefon + 49 (0) 71 32-958-0
Telefax + 49 (0) 71 32-958-100

info@revisa.de
www.revisa.de

2019-12-01

REVISA Newsletter 12/2019 Führung eines digitalen Fahrtenbuches

Sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich erfolgt die Ermittlung des zu versteuernden privaten Nutzungsvorteils aus einem Firmenwagen im Wege der 1 % Regelung. Allerdings kann bei einer geringen Privatnutzung das Führen eines Fahrtenbuches mitunter zu erheblichen Steuereinsparungen führen. Jedoch wird aufgrund der zeitaufwendigen Dokumentationspflichten häufig auf das Führen eines Fahrtenbuches verzichtet, was mit einer erhöhten Steuerbelastung einhergeht. Hier könnten digitale Lösungen zu einem Umdenken anregen.

Ein elektronisches Fahrtenbuch muss grundsätzlich dieselben Informationen enthalten wie ein handschriftlich geführtes Fahrtenbuch. Ferner muss das elektronische Fahrtenbuch so ausgestaltet sein, dass es vor nachträglichen Manipulationen gesichert ist. Das Führen eines Fahrtenbuches mit Hilfe eines üblichen Tabellenkalkulationsprogrammes wird somit nicht von der Finanzverwaltung akzeptiert.

Um eine Verwerfung des Fahrtenbuches durch das Finanzamt zu vermeiden, sollte daher darauf geachtet werden, dass das Programm in Bezug auf die Konformität mit den Anforderungen der Finanzverwaltung mit einem TÜV Siegel versehen ist.

Weitere Informationen zu steuerlichen Themen entnehmen Sie bitte dem Newsletter 12/2019. Wenn Sie unseren Newsletter nicht länger erhalten möchten, dann senden Sie uns bitte eine E-Mail an Info@revisa.de.

Wir bedanken uns für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünschen Ihnen und Ihren Familien ein gesegnetes Weihnachtsfest und einen guten Start ins neue Jahr.

In eigener Sache

Öffnungszeiten über die Feiertage

Die Öffnungszeiten unserer Büros in Neckarsulm und Öhringen entnehmen Sie bitte der folgenden Tabelle:

	<i>Neckarsulm</i>	<i>Öhringen</i>
Montag, 23.12.2019	08:00 Uhr – 16:00 Uhr	07:30 Uhr -18:00 Uhr
Dienstag, 24.12.2019	geschlossen	geschlossen
Freitag, 27.12.2019	08:00 Uhr – 14:00 Uhr	geschlossen
Montag, 30.12.2019	08:00 Uhr – 16:00 Uhr	geschlossen
Dienstag, 31.12.2019	geschlossen	geschlossen
Donnerstag, 02.01.2020	08:00 Uhr – 16:00 Uhr	09:00 Uhr – 12:00 Uhr
Freitag, 03.01.2020	08:00 Uhr – 14:00 Uhr	09:00 Uhr – 12:00 Uhr

Mit freundlichem Gruß

Anlagen

REVISA Newsletter 12/2019

Ihre REVISA

Termine Dezember 2019

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung ¹	Scheck ²
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ³	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
Umsatzsteuer ⁴	10.12.2019	13.12.2019	06.12.2019
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Sozialversicherung ⁵	23.12.2019	entfällt	entfällt

¹ Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

² Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

³ Für den abgelaufenen Monat.

⁴ Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.

⁵ Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 19.12.2019, 0 Uhr) vorliegen. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

Einladung von Kunden in angemietete VIP-Logen als Geschenk

Der Zugang zu Sportveranstaltungen in den höheren Profiligen stellt einen geldwerten Vorteil dar. Lädt ein Unternehmer Geschäftsfreunde in VIP-Logen ein, ist dies steuerlich als Geschenk zu werten. Der Unternehmer kann diesen gewährten Vorteil pauschal für den Geschäftsfreund versteuern.

Die Pauschalierung der Einkommensteuer setzt grundsätzlich voraus, dass der Steuerpflichtige diese in seiner Lohnsteuer-Anmeldung erklärt. Aber auch nach Abgabe der Lohnsteuer-Anmeldungen kann der zuwendende Unternehmer das Geschenk noch pauschal besteuern, z. B. im Rahmen einer Lohnsteuer-Außenprüfung. Besondere formale Anforderungen sind dabei nicht zu beachten.

Bemessungsgrundlage für die Pauschalierung sind die Aufwendungen des Zuwendenden einschließlich der Umsatzsteuer. Es sind auch solche Aufwendungen mit einzubeziehen, die der zuwendende Unternehmer nicht als Betriebsausgaben abziehen kann.

(Quelle: Urteil des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg)

Gezahlte Optionsprämie als Teil der Anschaffungskosten erworbener Aktien

Die für die Einräumung einer Option ursprünglich angefallenen Kosten sind bei Optionsausübung als Anschaffungsnebenkosten Teil der Anschaffungskosten der zum vereinbarten Basispreis erworbenen Aktien.

Zu diesem Ergebnis kam der Bundesfinanzhof. Er berief sich auf den handelsrechtlichen Anschaffungskostenbegriff. Danach gehören alle Aufwendungen, die geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen, zu den Anschaffungskosten. Dazu zählen auch die Nebenkosten des Erwerbsvorgangs. Es kommt nicht darauf an, ob der Erwerber der Option die konkrete Absicht hat, diese nachfolgend zum Erwerb der Aktien zu verwenden.

Bis zum Zeitpunkt der Ausübung des Optionsrechts verbleibt es im Betriebsvermögen. Wird das Recht veräußert, kommt es zu einer Gewinnrealisierung. Erst wenn es endgültig nicht mehr genutzt wird, kann es erfolgswirksam ausgebucht werden.

Unbelegte Brötchen mit Kaffee sind kein Frühstück

Ein Betriebsprüfer war der Auffassung, dass die arbeitstäglliche unentgeltliche Zurverfügungstellung von unbelegten Brötchen verschiedener Art und Getränken aus einem Heißgetränkeautomaten als steuerpflichtiger Sachbezug wie ein vollständiges Frühstück zu behandeln wäre.

Der Bundesfinanzhof folgte dieser Sichtweise nicht. Er urteilte, dass es sich bei den allen Arbeitnehmern zum sofortigen Verzehr zur Verfügung stehenden Backwaren und Heißgetränken um nicht steuerbare Aufmerksamkeiten handelte. Werden nur Backwaren ohne Brotaufstrich und Heißgetränke aus dem Getränkeautomaten zum jederzeitigen Verzehr zur Verfügung gestellt, kann nicht von einer vollständigen Mahlzeit wie einem Frühstück, Mittagessen oder Abendessen ausgegangen werden.

Kein Betriebsausgabenabzug für Reisekosten der den Steuerpflichtigen begleitenden Ehefrau

Ob und inwieweit Reisekosten steuerlich zu berücksichtigen sind, hängt davon ab, ob die Reise beruflich bzw. betrieblich veranlasst ist.

In einem vom Finanzgericht Münster entschiedenen Fall hatte ein Steuerberater in Begleitung seiner Ehefrau an internationalen Konferenzen teilgenommen. Im Anschluss an die Veranstaltungen machten die Eheleute an den Tagungsorten noch einige Tage Urlaub. Der Steuerberater machte die gesamten Reisekosten als Betriebsausgaben geltend. Er begründete dies damit, dass seine Ehefrau ihn bei seiner Tätigkeit unterstützt habe, z. B. durch Kontaktpflege zu Mandanten und Kollegen.

Das Gericht entschied, dass die Aufwendungen, die auf die begleitende Ehefrau entfielen, nicht als Betriebsausgaben abzugsfähig seien. Es handele sich dabei um private Aufwendungen. Die Unterstützung der Ehefrau gehe nicht über das Maß an Unterstützungsleistungen hinaus, die das bürgerliche Recht von Eheleuten verlange. Die Begleitung der Ehefrau an touristisch attraktive Orte mit hohem Freizeitwert und die Verbindung mit einem privaten Urlaub sei vorrangig durch die Rolle als Ehefrau veranlasst. Eine etwaige berufliche Veranlassung trete dahinter als unbedeutend zurück.

Der Bundesfinanzhof muss möglicherweise abschließend entscheiden.

Aktivierung von Anzahlungen auf schwebende Geschäfte

Als schwebendes Geschäft wird ein Vertragsverhältnis bezeichnet, das auf einen gegenseitigen Leistungsaustausch gerichtet ist, jedoch beide Vertragsparteien mit der Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtung noch nicht begonnen oder einer bzw. beide Vertragsparteien ihre wesentlichen Vertragspflichten noch nicht erfüllt haben. Bei einem schwebenden Geschäft ist stets zu prüfen, ob der Schwebezustand des Geschäfts bilanzierungspflichtig ist.

Vorleistungen (z. B. Anzahlungen) auf schwebende Geschäfte, auf die die Lieferung oder Leistung des anderen Teils am Bilanzstichtag noch aussteht, sind ohne Rücksicht auf die Aktivierbarkeit des Wirtschaftsguts, das den Gegenstand der Lieferung oder Leistung bildet, zu aktivieren.

Kann der Auftraggeber vom Vertragspartner eine von ihm geleistete Zahlung wegen Nichterfüllung des Vertrags teilweise oder ganz zurückfordern, besteht nach einem Urteil des Hessischen Finanzgerichts in Höhe der möglichen Rückforderung ein darlehnsähnlicher Rückforderungsanspruch, der zu aktivieren ist.

Steuerliche Abziehbarkeit von Geldbußen

Das Bundeskartellamt verhängte nach vorheriger Androhung gegenüber einem Unternehmen aufgrund einer unerlaubten Kartellabsprache ein Bußgeld. Bei der Bemessung des Bußgelds orientierte sich das Bundeskartellamt am tatbezogenen Umsatz, ohne die Abschöpfung des wirtschaftlichen Vorteils anzuordnen. Das Unternehmen hatte aufgrund der Androhung im Vorjahr eine entsprechende steuermindernde Rückstellung gebildet, da es davon ausging, dass ein Teil der Buße (49 %) einen wirtschaftlichen Vorteil abschöpfe und daher steuerlich abziehbar sei.

Der Bundesfinanzhof widersprach. Das Abzugsverbot für Geldbußen gilt dann nicht, wenn und soweit der durch den Gesetzesverstoß erlangte wirtschaftliche Vorteil abgeschöpft wurde. Dabei kommt es nicht auf den subjektiven Abschöpfungswillen des Bundeskartellamts, sondern nur darauf an, ob eine Abschöpfung tatsächlich erfolgt ist, also auf die objektive Abschöpfungswirkung der Geldbuße.

Im Streitfall lagen keine konkreten Anhaltspunkte für eine solche Abschöpfung vor. Die Geldbuße orientierte sich am Bußgeldrahmen. Das Kartellamt hat nicht den kartellbedingten Gewinn, sondern lediglich den tatbezogenen Umsatz im Rahmen der Bestimmung der Bußgeldobergrenze ermittelt. Hinsichtlich des unrechtmäßig erlangten Mehrerlöses ist damit nicht automatisch und zwangsläufig eine Abschöpfungswirkung verbunden. Die Geldbuße war daher steuerlich nicht abziehbar.

Bestimmungen zur Inventur am Bilanzstichtag

Alle Kaufleute, die nach den handelsrechtlichen oder steuerlichen Vorschriften Bücher führen und im Laufe des Wirtschaftsjahrs keine permanente Inventur vornehmen, müssen zum Ende des Wirtschaftsjahrs Bestandsaufnahmen vornehmen. Diese sind eine Voraussetzung für die Ordnungsmäßigkeit der Buchführung des Unternehmens und müssen zum Bilanzstichtag erfolgen.

Steuerliche Teilwertabschreibungen können nur bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen werden. Diese Voraussetzungen müssen **zu jedem Bilanzstichtag neu nachgewiesen** werden. Das ist bei der Inventurdurchführung zu berücksichtigen.

Eine Fotoinventur ist nicht zulässig. Aufgrund der oft sehr zeitaufwendigen Inventurarbeiten, insbesondere bei den Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffen, den Fabrikaten und Handelswaren, gibt es aber zeitliche Erleichterungen für die Inventurarbeiten:

- Bei der sog. **zeitnahen Inventur** können die Bestandsaufnahmen innerhalb von zehn Tagen vor oder nach dem Bilanzstichtag stattfinden. Zwischenzeitliche Bestandsveränderungen durch Einkäufe oder Verkäufe sind anhand von Belegen oder Aufzeichnungen zuverlässig festzuhalten.
- Bei der **zeitlich verlegten Inventur** können die Bestandsaufnahmen innerhalb der letzten drei Monate vor oder der ersten zwei Monate nach dem Bilanzstichtag vorgenommen werden. Diese Inventur erfordert eine **wertmäßige** Fortschreibung bzw. eine **wertmäßige** Rückrechnung der durch die Inventur ermittelten Bestände zum Bilanzstichtag. Eine nur mengenmäßige Fortschreibung bzw. Rückrechnung reicht nicht aus. Für Bestände, die durch Schwund, Verderb und ähnliche Vorgänge unvorhersehbare Abgänge erleiden können und für besonders wertvolle Güter ist nur die Stichtagsinventur zulässig. Zu beachten ist ebenfalls, dass Steuervergünstigungen, wie das Verbrauchsfolgeverfahren, die auf die Zusammensetzung der Bestände am Bilanzstichtag abstellen, nicht in Anspruch genommen werden können.
- Bei der sog. **Einlagerungsinventur** mit automatisch gesteuerten Lagersystemen (z. B. nicht begehbare Hochregallager) erfolgt die Bestandsaufnahme laufend mit Ein- und Auslagerung der Ware. Soweit Teile des Lagers während des Geschäftsjahrs nicht bewegt worden sind, ist diese Handhabung ggf. mit erhöhtem Aufwand verbunden.
- Das **Stichproben-Inventurverfahren** erlaubt eine Inventur mit Hilfe anerkannter mathematisch-statistischer Methoden aufgrund von Stichproben. Die Stichprobeninventur muss den Aussagewert einer konventionellen Inventur haben. Das ist der Fall, wenn ein Sicherheitsgrad von 95 % erreicht und relative Stichprobenfehler von 1 % des gesamten Buchwerts nicht überschritten werden. Hochwertige Güter und Gegenstände, die einem unkontrollierten Schwund unterliegen, sind nicht in dieses Verfahren einzubeziehen.
- Das **Festwertverfahren** kann auf Sachanlagen und Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe angewendet werden. Voraussetzung ist, dass die Gegenstände im Gesamtwert für das Unternehmen von nachrangiger Bedeutung sind, sich der Bestand in Größe, Zusammensetzung und Wert kaum verändert und die Gegenstände regelmäßig ersetzt werden. Eine körperliche Inventur ist bei diesen Gegenständen in der Regel **alle drei Jahre** oder bei wesentlichen Mengenänderungen sowie bei Änderung in der Zusammensetzung vorzunehmen.
- Wird das Verfahren der **permanenten Inventur** angewendet, ist darauf zu achten, dass bis zum Bilanzstichtag alle Vorräte nachweislich einmal aufgenommen worden sind.

Bei der Bestandsaufnahme sind alle Wirtschaftsgüter lückenlos und vollständig zu erfassen. Die Aufzeichnungen sind so zu führen, dass eine spätere Nachprüfung möglich ist. Es ist zweckmäßig, die Bestandsaufnahmelisten so zu gliedern, dass sie den räumlich getrennt gelagerten Vorräten entsprechen. Der Lagerort der aufgenommenen Wirtschaftsgüter ist zu vermerken. Die Bestandsaufnahmelisten sind von den aufnehmenden Personen abzuzeichnen. Es kann organisatorisch notwendig sein, die Bestandsaufnahmen durch ansagende Personen und aufschreibende Mitarbeiter vorzunehmen. **Inventuranweisungen, Aufnahmepläne, Originalaufzeichnungen** und die spätere Reinschrift der Bestandsaufnahmelisten **sind aufzubewahren**.

Fremde Vorräte, z. B. Kommissionswaren oder berechnete, vom Kunden noch nicht abgeholte Waren oder Fabrikate sind getrennt zu lagern, um Inventurfehler zu vermeiden. Fremdvorräte müssen nur erfasst werden, wenn der Eigentümer einen Nachweis verlangt. Sie sollten jedoch in diesem Fall unter besonderer Kennzeichnung aufgenommen werden.

Eigene Vorräte sind immer zu erfassen. Das schließt minderwertige und mit Mängeln behaftete Vorräte ebenso ein wie rolende oder schwimmende Waren. Bei unfertigen Erzeugnissen muss zur späteren Ermittlung der Herstellungskosten der **Fertigungsgrad** angegeben werden. Dabei ist an **verlängerte Werkbänke** (Fremdbearbeiter) und die **Werkstattinventur** zu denken.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten des Unternehmens sind zu erfassen. Das gilt auch für Besitz- und Schuldwechsel. Es sind entsprechende Saldenlisten zu erstellen. Bargeld in Haupt- und Nebenkassen ist durch **Kassensturz** zu ermitteln.

Zur Inventurerleichterung können Hilfsmittel (z. B. Diktiergeräte) verwendet werden. **Besprochene Tonbänder** können gelöscht werden, sobald die Angaben in die Inventurlisten übernommen und geprüft worden sind.

Hinweis: In Zweifelsfällen sollte der Steuerberater gefragt werden.

Überprüfung der Gesellschafter-Geschäftsführerbezüge einer GmbH

Bezüge der Gesellschafter-Geschäftsführer müssen regelmäßig auf ihre Angemessenheit hin überprüft werden. Bei dieser Prüfung werden folgende Gehaltsbestandteile berücksichtigt: Festgehalt (einschließlich Überstundenvergütung), Zusatzvergütungen (z. B. Urlaubsgeld, Tantiemen, Gratifikationen), Pensionszusagen und Sachbezüge.

Die Vergütungsbestandteile dürfen sowohl dem Grunde, als auch der Höhe nach nicht durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst sein. Zudem müssen die einzelnen Gehaltsbestandteile sowie die Gesamtvergütung angemessen sein. Danach ist zu prüfen, ob auch ein fremder Geschäftsführer, der keine Beteiligung an der GmbH hält, diese Entlohnung für seine Tätigkeit erhalten hätte. Es kann auch notwendig sein, die Tantieme und die Gesamtbezüge - z. B. wegen weiterer Bezüge aus anderen Tätigkeiten - auf einen bestimmten Höchstbetrag zu begrenzen. Beschäftigt eine GmbH mehrere Geschäftsführer, müssen insbesondere bei kleinen Unternehmen ggf. Vergütungsabschlüsse vorgenommen werden.

Damit die Vergütungen des Gesellschafter-Geschäftsführers als Betriebsausgaben berücksichtigt werden können, muss zuvor ein Anstellungsvertrag abgeschlossen werden. In diesem muss klar und eindeutig formuliert werden, welche Vergütungen der Gesellschafter-Geschäftsführer erhält. Fehlen diese Vereinbarungen, liegt eine verdeckte Gewinnausschüttung vor.

Sowohl die Neufestsetzung als auch sämtliche Änderungen der Bezüge sind grundsätzlich im Voraus durch die Gesellschafterversammlung festzustellen.

Hinweis: Aufgrund der Vielzahl der Urteile zu diesem Themengebiet ist es sinnvoll, die Bezüge insgesamt mit dem Steuerberater abzustimmen.

Gewinnrealisierung bei Beendigung der Betriebsaufspaltung oder Betriebsverpachtung

Bei Wegfall der Voraussetzungen für eine Betriebsaufspaltung kommt es zu einer Betriebsaufgabe mit Gewinnrealisierung. Liegen jedoch bei Beendigung der Betriebsaufspaltung die Voraussetzungen für eine Betriebsverpachtung im Ganzen vor, führt die Verpachtung des Besitzunternehmens nicht zwangsläufig zur Betriebsaufgabe. Eine Aufdeckung der stillen Reserven ist erst dann geboten, wenn gegenüber den Finanzbehörden eine Betriebsaufgabeerklärung abgegeben wird.

Wird ein Verpachtungsbetrieb unentgeltlich auf einen Dritten übertragen, z. B. durch Schenkung, tritt dieser in die Rechtsstellung des bisherigen Verpächters ein. Durch eine entgeltliche Übertragung eines Verpachtungsbetriebs erlischt hingegen das Verpächterwahlrecht.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

Keine erweiterte Grundbesitzkürzung des Gewerbeertrags bei Überlassung von Betriebsvorrichtungen

Verpachtet ein Unternehmen ausschließlich eigenen Grundbesitz, kann es auf Antrag den Teil des Gewerbeertrags kürzen, der auf die Verpachtung entfällt.

Werden allerdings neben dem eigentlichen Grundbesitz auch nicht mit dem Grundstück fest verbundene Betriebsvorrichtungen mitvermietet, ist die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs ausgeschlossen. Es wird nur die gesetzliche Kürzung um 1,2 % des Einheitswerts des zum Betriebsvermögen gehörenden Grundbesitzes berücksichtigt. Auf den Umfang der zusätzlich vermieteten Betriebsvorrichtungen kommt es nicht an.

Mit dieser Begründung wurde die erweiterte Kürzungsmöglichkeit beim Gewerbeertrag für die Verpachtung der zur Ausstattung eines Hotels gehörenden Bierkellerkühlanlage, von Kühlräumen und Kühlmöbeln für Theken- und Büfettanlagen abgelehnt.

Steuerliche Gestaltung des Schuldzinsenabzugs beim Erwerb einer gemischt genutzten Immobilie

Während Schuldzinsen für ein Darlehn zum Erwerb einer vermieteten Immobilie steuerlich als Werbungskosten abzugsfähig sind, gilt dies nicht für eine eigengenutzte Immobilie. Wird z. B. ein Zweifamilienhaus angeschafft, in dem eine Wohnung eigengenutzt und die andere fremdvermietet wird, kann durch eine geschickte Kaufvertrags- und Finanzierungsgestaltung das eingesetzte Eigenkapital der eigengenutzten Wohnung zugeordnet werden, sodass gezahlte Schuldzinsen ganz oder zum großen Teil auf die vermietete Wohnung entfallen und die Steuerlast mindern.

Hierfür ist es erforderlich, dass der Kaufpreis für die beiden Gebäudeteile im Notarvertrag getrennt vereinbart und bezahlt wird. Dabei muss der auf die vermietete Wohnung entfallende Kaufpreis nachweislich durch ein gesondertes Darlehn bezahlt werden. Wird der gesamte Kaufpreis allerdings in einer Summe von einem Bankkonto bezahlt, auf das vorher das Darlehn ausgezahlt wurde, kann das Darlehn nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs nicht mehr ausschließlich der vermieteten Wohnung zugeordnet werden, weil sich Eigen- und Fremdkapital vermischt haben.

Tipp: Die Gestaltung sollte mit dem steuerlichen Berater frühzeitig abgesprochen werden. Sie ist auch bei der Herstellung einer gemischt genutzten Immobilie möglich.