

konkret

Kanzlei * Rausch



Wir sind für Sie da!

+49 (0) 6021 / 5965-0
 info@kanzleirausch.de
 kanzleirausch.de

 facebook.com/KanzleiRausch
 instagram.com/kanzlei_rausch



Ausgezeichnete Qualität –
 Seit 40 Jahren Ihr zuverlässiger
 Steuer-Experte
 im Großraum Aschaffenburg



Unsere Kanzlei wurde zum wiederholten Male als TOP-Steuerberater im Focus-Money-Test 2017 ausgezeichnet.



Wir sind Mitglied von delfi-net, dem Netzwerk zukunftsorientierter Steuerberater.

Steuerberatungskanzleien bei delfi-net

- sind konsequent kundenorientiert,
- haben einen hohen Qualitätsanspruch,
- arbeiten intensiv an der ständigen Verbesserung ihrer Praxis,
- schätzen den offenen Austausch mit Kollegen und sind bereit, kontinuierlich dazu zu lernen,
- zeichnen sich durch Offenheit, Fairness und Achtung gegenüber Geschäftspartnern und Mitarbeitern aus.

Rund 100 Kanzleien haben sich bundesweit in diesem Netzwerk zusammengeschlossen, um Erfahrungen auszutauschen und Kompetenzen für die Mandanten zu bündeln.



Unsere Kanzlei ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2015 und mit dem Qualitätssiegel des deutschen Steuerberaterverbandes (DStV) ausgezeichnet.

konkret ist eine Informationsbroschüre für unsere Mandanten und Geschäftspartner. Die fachlichen Informationen sind der Verständlichkeit halber kurz gehalten und können eine individuelle Beratung nicht ersetzen.



Sehr geehrte Mandanten,
 sehr geehrte Geschäftsfreunde unserer Kanzlei,

bestimmt spüren Sie es auch und haben das gute Gefühl, dass wir dem Corona-Virus erfolgreich die Stirn bieten werden. Ob wir es jemals gänzlich loswerden ist mehr als fraglich und vermutlich müssen wir uns künftig mit regelmäßigen Impfungen davor schützen. Aber Vieles wird wieder »normal« werden können. Wir bedanken uns bei allen, die uns in dieser schwierigen Zeit ihr Vertrauen entgegengebracht haben und denen wir helfen durften und konnten.

Für viele unserer Mandanten wird in der Folge noch so manche Hürde zu überwinden sein. Dafür stehen wir Ihnen wie bisher mit Rat und Tat zur Seite. An dieser Stelle lohnt der Hinweis auf die digitale Steuerakte und die Möglichkeiten, die sich daraus ergeben. Näheres finden Sie in dieser Ausgabe der *konkret*.

In eigener Sache dürfen wir mit Freude sagen, dass wir an unserem neuen Firmensitz in Aschaffenburg »angekommen« sind und uns gut eingelebt haben. Viele von Ihnen haben uns bereits einen Besuch abgestattet; wem es noch nicht möglich war, ist hiermit herzlich dazu eingeladen.

Genießen Sie – sobald es für Sie individuell möglich ist – wieder den Kontakt mit Verwandten und Freunden, die Möglichkeiten zu reisen und die vielen, neu zu schätzenden Selbstverständlichkeiten, auf die Sie so lange Zeit verzichten mussten.

Mit freundlichen Grüßen und bleiben Sie gesund,
 Ihre Kanzlei Rausch

Achim Albert

Irina Krez

Volker Zimmer

Thomas Bathon

Tipps für die private Steuererklärung

1. Neue Abgabefristen

Statt Ende Juli erwartet das Finanzamt die Abgabe der Erklärungen 2020 wegen Corona erst Ende Oktober. Wer einen Steuerberater mit der Erstellung der Erklärungen für 2020 beauftragt, hat sogar Zeit bis Ende Mai 2022.

2. Berufsunfähigkeit

Haben Sie 2020 wegen Berufsunfähigkeit eine Vergleichszahlung von Ihrer Versicherung erhalten, sollten Sie mit Ihrem Steuerberater klären, ob diese überhaupt zu versteuern ist. Das Finanzministerium Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass Renten im Zusammenhang mit einer Berufsunfähigkeit zu versteuern sind, Vergleichszahlungen der Versicherung zur Verhinderung von Rentenzahlungen dagegen nicht.

3. Homeoffice-Pauschale

Mussten Sie und Ihr Ehegatte zu Hause arbeiten, profitieren Sie beide von der Homeoffice-Pauschale von € 5 am Tag, maximal € 600 im Jahr. Als Selbstständiger ziehen Sie diese Pauschale in der Anlage EUR gewinnmindernd als Betriebsausgabe ab. Ist Ihr Ehepartner angestellt, kann er die Pauschale in Anlage N zur Steuererklärung als Werbungskosten abziehen.

4. Negativzinsen absetzbar?

In der Steuererklärung dürfen Negativzinsen nicht steuersparend mit anderen Kapitalerträgen verrechnet werden. Doch es gibt eine Möglichkeit, sie zu verrechnen.

Und zwar bei sogenannten Zinsstaffelpapieren. Gab es für einen bestimmten Betrag eines Anlageprodukts positive Zinsen und für einen übersteigenden Betrag mussten Sie Negativzinsen aufbringen, dann kommt eine Verrechnung in Frage, wenn es unter dem Strich zu einer positiven Gesamtverzinsung gekommen ist. Die Verrechnung muss durch Abgabe der Anlage KAP beantragt werden.

5. Verlust wegen Mietausfall

Vermieten Sie privat eine Immobilie und der Mieter konnte wegen Corona 2020 nicht alle zwölf Monatsraten überweisen, kann es passieren, dass das Finanzamt die Werbungskosten nicht zu 100 Prozent zum Abzug zulässt. Dagegen lohnt sich Gegenwehr. Die Werbungskosten müssen trotz des Mietausfalls und Vermietungsverlustes zu 100 Prozent anerkannt werden, wenn im Mietvertrag mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete vereinbart wurden.

6. Kinderkrankengeld

Die Anspruchsvoraussetzungen für das Kinderkrankengeld wurden wegen Corona ausgeweitet. Haben Eltern im vergangenen Jahr Kinderkrankengeld bezogen, ist diese Zahlung steuerfrei. Sie unterliegt jedoch als Lohnersatzleistung dem Progressionsvorbehalt nach § 32b EStG. Das bedeutet: Es kommt bei den Eltern zu einer leichten Erhöhung des Steuersatzes auf das übrige zu versteuernde Einkommen.

7. Evakuierung aus dem Urlaub

Gehörten Sie zu den Urlaubern, die wegen Corona im Jahr 2020 aus ihrem Urlaubsland evakuiert und dafür nachträglich zur Kasse gebeten wurden? Wenn Sie dies nicht vom Reiseveranstalter erstattet bekommen haben, empfiehlt es sich, den Abzug einer außergewöhnlichen Belastung nach § 33 Abs. 1 EStG zu beantragen. Noch ist zwar nicht klar, ob die Finanzämter einen Abzug zulassen, doch einen Versuch ist es wert, zumal die Voraussetzungen für eine außergewöhnliche Belastung erfüllt sein dürften.

8. Kurzarbeitergeld erhalten

Hat ein Arbeitnehmer 2020 Kurzarbeitergeld von mehr als € 410 bezogen, ist er zur Abgabe einer Steuererklärung verpflichtet. Denn für diese erhaltene Lohnersatzleistung ist keine Lohnsteuer ans Finanzamt abgeführt worden. Das Kurzarbeitergeld ist steuerfrei, unterliegt jedoch dem Progressionsvorbehalt. Das bedeutet einen höheren Steuersatz auf das übrige zu versteuernde Einkommen. Doch die weit verbreitete Annahme, dass es bei Zahlung von Kurzarbeitergeld generell zu Steuernachzahlungen kommt, ist nicht richtig. Zu einer Steuererstattung kann es kommen, wenn der Arbeitgeber in den Zeiten, in denen keine Kurzarbeit bestanden hat, den Lohnsteuerabzug so berechnet hat, als würde der Mitarbeiter ganze zwölf Monate arbeiten.

9. Korrekter Familienstand

Ist Ihr Ehepartner 2019 verstorben und Sie sind nicht wiederverheiratet, nutzen Sie das sogenannte Witwen-Splitting. Das

bedeutet, dass Sie das Finanzamt 2020 ausnahmsweise so besteuert, als wären Sie noch verheiratet gewesen (Besteuerung nach dem Splittingtarif; entspricht Zusammenveranlagung). Dazu müssen Sie in der Steuererklärung Ihren korrekten Familienstand angeben.

10. Kinderbetreuungskosten

Haben Sie Ihre Kinder während des Lock-downs betreuen lassen, können Sie dafür in Ihrer Steuererklärung 2020 einen Sonderausgabenabzug für Kinderbetreuungskosten geltend machen. Der Abzug ist auf zwei Drittel der Betreuungskosten und auf € 4.000 pro Jahr und Kind begrenzt. Voraussetzung: Die Zahlungen müssen unbar geleistet worden sein, also durch Überweisung oder Abbuchung. Außerdem gibt es diesen Sonderausgabenabzug nur für Kinder, die unter 14 Jahre alt waren. Hat sich zum Beispiel ein Au-pair um das Kind gekümmert, sind die Betreuungskosten absetzbar.

11. Zahlungen nach dem Infektionsschutzgesetz

Zahlungen des Arbeitgebers bei einer Quarantäne im Jahr 2020 sind steuerfrei. Haben Sie 2020 Geld von Ihrem Arbeitgeber bekommen, obwohl Sie wegen eines Corona-Verdachtsfalls zu Hause in Quarantäne waren? Dann haken Sie nach, ob er für diese Gehaltszahlung eine Erstattung nach dem Infektionsschutzgesetz (IfSG) bekommen hat und ob er diese Gehaltszahlung normal lohnversteuert hat. Falls er beide Fragen mit ja beantwortet, können Sie sich über eine Steuerentlastung freuen. Denn Zahlungen nach dem IfSG sind steuerfrei. Bitten Sie das Finanzamt für 2020 den zu versteuernden Bruttolohn zu reduzieren. Kleiner Wermutstropfen: Die Zahlung unterliegt dem Progressionsvorbehalt, der Steuersatz auf das übrige Einkommen erhöht sich also.

12. Kirchensteuer

Haben Sie im vergangenen Jahr Kirchensteuer im Rahmen von Vorauszahlungen oder Nachzahlungen leisten müssen, können Sie diese Zahlungen in Ihrer Steuererklärung als steuersparende Sonderausgaben geltend machen. Das wird in der Praxis häufig vergessen. Leider keinen Sonderausgabenabzug gibt es für die Kirchensteuer, die im Rahmen der Abgeltungssteuer auf Kapitalerträge einbehalten wurde.

13. Aktienverluste

Haben Sie im Jahr 2020 Aktiengewinne und -verluste bei verschiedenen Banken erzielt oder hatten Sie 2020 Aktiengewinne und Ihr Ehepartner Aktienverluste kann durch Abgabe einer Anlage KAP die steuersparende Verrechnung beantragt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass Sie oder Ihr Ehegatte sich bei der Bank mit den Verlusten im Jahr 2020 eine Verlustbescheinigung ausstellen haben lassen.

Betrieb kleiner Photovoltaik-Anlagen ist künftig steuerfrei

Einkünfte müssen ab sofort nicht mehr in einer Einnahme-Überschuss-Rechnung (EÜR) mit der Einkommensteuer angegeben werden. Allerdings gilt die Regelung nur bis zu einer Leistung von 10 Kilowatt peak.

Wer sich auf das Dach seines privaten Eigenheims eine Photovoltaikanlage installieren lässt oder ein Blockheizkraftwerk

betreibt, ist in den Augen des Finanzamtes ein Unternehmer, wenn Einspeisevergütungen erzielt werden. Folglich erwartet das Finanzamt mit der Steuererklärung eine Einnahme-Überschussrechnung und eine Umsatzsteuererklärung. Bei kleinen Photovoltaikanlagen und kleinen Blockheizkraftwerken besteht neuerdings die Möglichkeit, dem Finanzamt eine fehlende Gewinnerzielungsabsicht zu erklären.

Finanzieller Ertrag ist zuletzt stark gesunken

PV-Anlagen bis zehn kWp, die neu errichtet werden, erhalten seit 2020 weniger als 10 Cent Einspeisevergütung je Kilowattstunde. Daraus ergeben sich durchschnittlich weniger als € 100 Gewinn im Jahr.

Wird der Strom teilweise selbst verbraucht, fällt der Gewinn noch geringer aus.

Der Clou: Das Finanzamt verzichtet dann auf das Ausfüllen der Anlage EÜR (BMF-Schreiben v. 02.06.2021, Az. S 2240/19/10006:006).

Doch aufgepasst: Trotz Antrag erwartet das Finanzamt nach wie vor eine Umsatzsteuererklärung. Ob sich der Antrag steuerlich überhaupt rechnet, sollte mit dem Steuerberater beleuchtet werden.



Der Link zur Verwaltungsanweisung

Zusammenarbeit bei der Steuererklärung – die digitale Steuerakte

Mit der digitalen Steuerakte bieten wir Ihnen die Lösung für Ihre Steuererklärung. Dabei profitiert die digitale Steuerakte von dem digitalen Belegworkflow. Wie geht das?

Sie können Belege ganz einfach mit dem Smartphone unterjährig, also direkt nachdem Sie die Belege erhalten haben, abfotografieren und in die digitale Steuerakte übertragen. In der Steuerakte selbst werden nur die Kategorien der Steuerakte angezeigt, die für Sie von Relevanz sind.

Sie ordnen dann einfach zu und können die eingelieferten Belege direkt im jeweiligen Steuerfall einsehen und an der

gewünschten Stelle anheften. So sind die eingelieferten Belege jederzeit einsehbar und dauerhaft mit dem Steuerfall verknüpft. So können Sie sich immer aktuell über den genauen Bearbeitungsstand Ihrer Steuererklärung informieren.

IHRE VORTEILE IM ÜBERBLICK:

- Flexible Anzeige, auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnitten
- Assistenzgeführte Bearbeitung von steuerlich relevanten Belegen
- Einreichung von Belegen mit mobiler App
- Dauerhafte Speicherung der Steuerfälle
- Wiedervorlage per Dauerakte bspw. von Verträgen aus Vorjahren



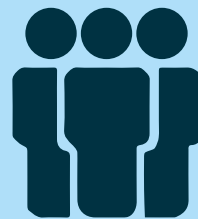
Die digitale Steuerakte kurz im Video erklärt



Belegerfassung
per Smartphone
durch Sie



Zuordnung
der Belege
in Ihrer Steuerakte



Erstellung
Ihres Steuerfalls
durch unsere Kanzlei



Versand
an das
Finanzamt



Neuregelungen zur Umsatzsteuer

Erleichterungen für Gründer

Haben Sie sich 2020 oder 2021 selbstständig gemacht und wurden Sie vom Finanzamt dazu verdonnert, in den ersten zwei Jahren Ihrer Selbstständigkeit monatlich Umsatzsteuer-Voranmeldungen auszufüllen, lohnt sich Gegenwehr. Denn diese Verpflichtung wurde abgeschafft (BMF-Schreiben vom 16.12.2020).

Beträgt die Umsatzsteuerzahllast (Umsatzsteuerzahlungen abzüglich Vorsteuererstattungen) im Vorjahr 2020 oder im Gründungsjahr 2021 voraussichtlich nicht mehr als € 7.500, müssen Sie als Gründer auf Antrag nur noch vierteljährlich Umsatzsteuer-Voranmeldungen ans Finanzamt übermitteln.

Zuschüsse und Hilfen aufgrund von Corona

Haben Sie 2020 staatliche Zuschüsse oder Hilfen ausbezahlt bekommen, erhöhen diese Zahlungen zwar den Gewinn. Sie sind jedoch nicht umsatzsteuerpflichtig. Auswirkungen auf die Umsatzsteuer können solche Corona-Hilfen dennoch haben. Denn waren Sie im Jahr 2020 beim Finanzamt umsatzsteuerlich als Kleinunternehmer nach § 19 Umsatzsteuergesetz (UStG) eingestuft, können Sie im aktuellen Jahr 2021 nur von der Kleinunternehmereigenschaft profitieren, wenn Ihr Gesamtumsatz im vergangenen Jahr nicht über € 22.000 lag. Und in diesen Gesamtumsatz müssen auch die im Jahr 2020 erhaltenen Corona-Hilfen einbezogen werden. Das kann der

Ausfüllanleitung zur Anlage EÜR für die Zeilen 11 und 12 entnommen werden.

Vergünstigungen für die Gastronomie

Verkaufen Gastronomen auch Speisen zum Verzehr vor Ort, profitieren Sie noch bis zum 31. Dezember 2022 von der Ausnahmeregelung, dass für Speisen, die der Gast vor Ort verzehrt, nicht 19 Prozent, sondern nur 7% Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden müssen. Im dritten Corona-Steuerhilfegesetz wurde diese Mehrwertsteuervergünstigung nun bis Ende 2022 verlängert.

Umsatzsteuer für Messeaussteller

Viele Selbstständige sehnen den Tag herbei, an dem sie ihre Dienstleistungen wieder auf einer Messe präsentieren können. Bis es soweit ist, sollten erfahrene Messeaussteller und diejenigen, die erstmals planen, auf einer Messe auszustellen, die Zeit nutzen und sich mit den umsatzsteuerlichen Besonderheiten von Messeausstellern auseinandersetzen. Hier hilft ein Blick in das aktuelle Merkblatt »Lieferungen und sonstige Leistungen von Messen«, das das Bayerische Landesamt für Steuern Ende Januar 2021 auf www.finanzamt.bayern.de/LfSt veröffentlicht hat.

Fehlende Rechnung zu § 13b UStG

Haben Sie versehentlich eine Rechnung ohne Umsatzsteuer ausgestellt, weil Sie der Meinung waren, dass das Reverse-Charge-Verfahren (=Umkehr der Steuerschuldnerschaft) nach § 13b UStG zur Anwendung kommt? Stellt das Finanzamt hier Jahre später bei einer Prüfung fest, dass gar kein 13b-Sachverhalt vorlag, wird die bisher nicht ausgewiesene Umsatzsteuer zur Zahlung fällig und zusätzlich hohe Nachzahlungszinsen. Doch diese Nachforderung

und vor allem die Nachzahlungszinsen können verhindert werden. Und zwar durch Vorlage berechtigter Rechnungen und durch einen Antrag auf rückwirkende Rechnungsberichtigung. Lehnt das Finanzamt eine rückwirkende Rechnungsberichtigung ab, weisen Sie auf ein Urteil des Finanzgerichts Niedersachsen hin (Urteil v. 17.09.2020, Az. 11 K 324/19). Das letzte Wort in dieser Streitfrage hat der Bundesfinanzhof in einem anhängigen Musterprozess (BFH, Az. V R 33/20).

Fristverlängerung wegen Corona

Müssen Sie monatliche oder vierteljährliche Umsatzsteuer-Vorauszahlungen ans Finanzamt übermitteln und wegen der Corona-Krise ist eine pünktliche Übermittlung nicht möglich? Dann schildern Sie dem Finanzamt schriftlich die Gründe (wie Betriebschließung, Erkrankung von Mitarbeitern, eigene Erkrankung, Quarantäne, usw.). Lässt sich das Finanzamt überzeugen, kann eine Fristverlängerung bis zur Abgabe der Umsatzsteuer-Voranmeldung von bis zu zwei Monaten erreicht werden. Das bedeutet natürlich auch einen Zahlungsaufschub von bis zu zwei Monaten.

Vorsteuer-Pauschalierung

Ermitteln Sie bereits heute Ihren Gewinn für 2020 und füllen die Umsatzsteuer-Jahreserklärung 2020 aus, kann es passieren, dass aufgrund der wegen Corona heruntergefahrenen Ausgaben für das vergangene Jahr kaum Vorsteuern erstattet werden. Prüfen Sie deshalb, ob Sie für 2020 vielleicht von der Vorsteuer-Pauschalierung profitieren. Wie der Name sagt, erstattet Ihnen das Finanzamt pauschal Vorsteuern. Die tatsächlichen Eingangsrechnungen mit Umsatzsteuerausweis interessieren dann nicht. Voraussetzungen für die Vorsteuer-Pauschalierung im Jahr 2020: Der Umsatz im Vorjahr (=2019) lag

nicht über € 61.356 und Sie ermitteln Ihren Gewinn im Rahmen einer Einnahmen-Überschussrechnung. Wie hoch die pauschale Vorsteuererstattung ausfällt, verrät ein Blick in die Anlage zu den Paragraphen 69 und 70 Umsatzsteuer-Durchführungsverordnung.

Mietverträge checken

Ein steuerzahlerunfreundliches Urteil dürfte dafür sorgen dass Umsatzsteuer- und Betriebsprüfer des Finanzamts künftig verstärkt Mietverträge unter die Lupe nehmen, wenn für Mietaufwendungen eine Vorsteuererstattung beantragt wird. Hintergrund: Da der Mietvertrag die Rechnung darstellt, die den Mieter dazu berechtigt beim Finanzamt eine Vorsteuererstattung zu beantragen, muss der Mietvertrag auch die Voraussetzungen für eine Rechnung erfüllen. Der Vorsteuerabzug aus einem Mietvertrag scheidet aus, wenn der Mietvertrag nur den Passus »zuzüglich der jeweils gesetzlichen Umsatzsteuer« enthält, die Umsatzsteuer nicht gesondert ausgewiesen ist und auch kein Hinweis zur Option nach § 9 UStG enthalten ist (FG Münster, 15 K 2680/18). Deshalb empfiehlt es sich, Mietverträge im Betrieb aus umsatzsteuerlicher Sicht zu prüfen.

Mietausfälle und Umsatzsteuer

Vermietet ein Selbstständiger betriebliche Räume oder Grundstücke an einen anderen Unternehmer und die Miete fällt wegen finanzieller Schwierigkeiten des Mieters wegen der Corona-Krise aus, dann stellt sich umsatzsteuerlich die Frage, ob der Vermieter die Umsatzsteuer überhaupt ans Finanzamt zahlen muss oder ob er die bereits an das Finanzamt bezahlte Umsatzsteuer berichtigen kann. Auf Bund-Länder-Ebene wurde die Berichtigung nach § 17 UStG verneint, wenn damit zu rechnen ist, dass die Miete zu einem späteren Zeitpunkt noch bezahlt wird.

So sparen Vermieter bei der Steuererklärung

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung werden in Deutschland mit dem persönlichen Steuersatz versteuert. Einen Freibetrag dafür gibt es nicht. Für Vermieter bedeutet dies, dass auf ihre Mieteinkünfte bis zu 42 % an Einkommenssteuer fällig werden. Was viele nicht wissen: Zu versteuern ist nicht die Miete an sich, sondern nur die steuerpflichtigen Mieteinkünfte. Viele Kosten rund um die Immobilie können Vermieter als Werbungskosten steuerlich geltend machen. Darüber hinaus gilt der allgemeine Steuerfreibetrag auch für Mieteinkünfte.

Was ist der Unterschied zwischen nicht sofort und sofort absetzbaren Werbungskosten?

Steuermindernde Ausgaben werden in der Regel über den Zeitraum ihrer Nutzungsdauer beschrieben. Das bedeutet, dass jährlich ein festgelegter Anteil geltend gemacht werden kann. Zu diesen nicht sofort absetzbaren Werbungskosten zählen beispielsweise Anschaffungs- und Herstellungskosten.

Sofort absetzbare Werbungskosten hingegen können im Jahr ihrer Anschaffung nach dem Abflussprinzip geltend gemacht werden. Eine Abschreibung über den Nutzungszeitraum ist nicht nötig. Dazu zählt bspw. der Erhaltungsaufwand einer

Immobilie. Über welchen Zeitraum eine Ausgabe abgeschrieben werden muss, legt die AfA-Tabelle fest. AfA steht dabei für »Absetzung für Abnutzung«.

Welche Ausgaben bieten Steuervorteile für Vermieter?

Vermieter haben hohe Ausgaben, die ihnen sehr attraktive Steuervorteile beschere können. Grundsätzlich gilt: Fast alle Ausgaben rund um die Immobilie sind abzugsfähig. Wir geben einen Einblick in die Werbungskosten mit den größten Sparpotenzialen für Vermieter:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

Die Kauf- und Kaufnebenkosten einer Immobilie lassen sich vollumfänglich steuerlich geltend machen. Dazu zählen auch die Herstellungskosten bei Neubauten. Wichtig zu wissen ist, dass auch nachträgliche Anbauten und andere Erweiterungen der Wohnfläche zum Herstellungsaufwand zählen.

Für Objekte, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden, gilt ein AfA-Satz von jährlich 2,00 %. Alle Objekte, die davor fertiggestellt wurden, lassen sich über einen Zeitraum von 40 Jahren mit jährlich 2,50 % abschreiben. Der Kaufpreis für das Grundstück kann nicht geltend gemacht werden, da sich Grund und Boden im Normalfall nicht abnutzen.

BAUMÄNGEL

Für Vermieter sind Baumängel zwar ärgerlich, allerdings sind die Kosten ihrer Beseitigung als Werbungskosten abziehbar. Auch für die Beseitigung kleinerer Mängel sollte man Rechnungen für die kommende Steuererklärung sammeln.

Grundsätzlich gilt: Werden die Baumängel erst nach der Fertigstellung des Objektes entdeckt, können sie sofort vollumfänglich geltend gemacht werden. Baumängel, die während der Bauarbeiten entdeckt werden, zählen noch zu den Anschaffungskosten und sind daher über den Nutzungszeitraum des Objektes abzuschreiben.

ENERGIEAUSWEIS

Vor einer Vermietung muss seit dem 01.07.2008 ein Energieausweis vorgelegt werden. Dieser kann mehrere Hundert Euro kosten. Vermieter können die Kosten für die Erstellung eines Energieausweises sofort als Werbungskosten geltend machen.

ERHALTUNGSAUFWAND

Im Gegensatz zu den Anschaffungskosten, können Sie den Erhaltungsaufwand sofort steuerlich geltend machen. Dazu zählen bspw. Modernisierungsarbeiten, wie das Einsetzen einer Dämmschicht in die Böden oder der Einbau einer Wärmepumpe. Instandhaltungskosten und Reparaturen an bereits vorhandenen Mietobjekten zählen ebenfalls dazu.

Während man kleinere Erhaltungsaufwände am besten am Ende des Jahres gemeinsam abschreibt, hat man bei größeren

Summen die Möglichkeit, eine Aufteilung auf zwei bis fünf Jahre zu beantragen. Vermieter sollten allerdings darauf achten, dass Erhaltungsaufwände in den ersten drei Jahren nach Anschaffung eines Mietobjektes nur sofort abziehbar sind, wenn diese nicht höher als 15% der Netto-Anschaffungskosten sind.

FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Finanzierungskosten für eine Mietimmobilie lassen sich sofort steuerlich geltend machen. Dazu zählen bspw. die Kreditzinsen oder Fahrtkosten (etwa zur Bank), die mit der Finanzierung in Verbindung standen. Aber auch Notarkosten, Gutachterkosten, Kosten für die Kreditvermittlung oder Maklergebühren gelten als Finanzierungskosten und sind sofort abzugsfähig.

RÄUMUNGSKOSTEN

Fällt ein Vermieter Mietnomaden zum Opfer und muss ein Objekt räumen lassen, sind die Kosten dafür sofort abzugsfähig. Dies gilt zumindest, wenn die Mieter ihrer Zahlungspflicht nicht nachkommen. Entstehen in dem Zusammenhang Gerichtskosten, sind diese ebenfalls vollumfänglich und sofort steuerlich absetzbar.

VERSICHERUNGSBEITRÄGE

Bestimmte Versicherungen sind für Vermieter unverzichtbar. Dazu zählen die Wohngebäudeversicherung, Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung, Wohnungshaftpflichtversicherung, Rechtsschutzversicherung und eine Mietausfallversicherung.

Grundsätzlich sind alle Versicherungen sofort steuerlich absetzbar, die mit dem Mietobjekt zusammenhängen. Nicht absetzbar sind dagegen Hausratversicherungen.

WERBUNG

Wenn Vermieter Immobilien inserieren, um einen Mieter dafür zu finden, entstehen ebenfalls Kosten. Werden dafür mehrere Portale und Zeitungen genutzt, können relativ hohe Kosten entstehen. Gut zu wissen ist, dass diese Kosten ebenfalls als

Werbungskosten vollumfänglich und sofort steuerlich absetzbar sind. Dazu zählen auch die Gebühren für einen Makler, wenn dieser mit der Suche nach einem Mieter beauftragt wurde.

Wichtig zu wissen: Auch wenn ein Objekt vorübergehend leer steht, ist ein Großteil der Kosten steuerlich absetzbar. Die Voraussetzung dafür ist, dass der Eigentümer plant, das Objekt zukünftig wieder zu vermieten.

Kann man Werbungskosten auch nachträglich geltend machen?

Vergessene Werbungskosten können leider nicht immer geltend gemacht werden. Grundsätzlich hängen die Erfolgsaussichten davon ab, wann der Fehler festgestellt wird.

Stellt man vergessene Werbungskosten vor dem Erhalt des Steuerbescheids fest:

Vor dem Erhalt des Steuerbescheids lassen sich die Angaben in der Steuererklärung sehr einfach korrigieren. Dazu gibt man die korrigierte Steuererklärung einfach erneut elektronisch ab. Oft macht es Sinn, das Finanzamt formlos auf die Korrektur aufmerksam zu machen.

Möchte man nach dem Erhalt des Steuerbescheids eine Korrektur anfertigen:

Nach dem Erhalt des Steuerbescheids ist die Situation deutlich komplizierter. Wenn man innerhalb von 30 Tagen nach dem Erhalt des Bescheids einen Einspruch abgibt, kann man Werbungskosten in der Regel problemlos nachtragen. Hier gibt es die Möglichkeit, entweder die ganze Steuererklärung oder lediglich einzelne Punkte zu beanstanden.

Nach der Einspruchsfrist ist die Korrektur leider nicht mehr so einfach möglich. Diese ist nur möglich, wenn der Vermieter unverschuldet die Einspruchsfrist ver säumt hat oder einen Einspruch aufgrund neuer Tatsachen einlegt.

Für Werbungskosten gilt grundsätzlich ein Zufluss-Abfluss-Prinzip. Die Kosten dürfen also nicht einfach im nächsten Jahr angesetzt werden.

Wo können Vermieter Ausgaben absetzen und was gibt es zu beachten?

Wir haben anfangs erwähnt, dass Mieteinnahmen in Deutschland keinem gesonderten Steuersatz unterliegen. Allerdings sind die Einkünfte in der jährlichen Steuererklärung in einer separaten Anlage anzugeben. Vermieter müssen die Anlage V zusammen mit dem Mantelbogen ausfüllen. Auch Untervermietungen generieren steuerlich gesehen Mieteinkünfte.

In der Anlage V sind sämtliche Mieteinnahmen detailliert aufzulisten. Abschließend werden sie summiert und der Summe der Werbungskosten gegenübergestellt. Dabei müssen Vermieter für jede ihrer Immobilien eine eigene Anlage V ausfüllen und somit die Werbungskosten und Mieteinnahmen getrennt voneinander aufzählen. Die Rechnungen und Belege müssen unbedingt bis zum Ende der Festsetzungsfrist aufbewahrt werden. Im Normalfall endet diese vier Jahre nach dem Ende des Jahres, in welchem die Steuererklärung eingereicht wird.

Da Mieteinkünfte mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden, gilt für sie auch der allgemeine Steuerfreibetrag. Dieser liegt im Jahr 2021 bei € 9744. Liegen die Gesamteinnahmen des Vermieters unter dem Steuerfreibetrag, müssen diese zwar in der Steuererklärung angegeben werden, allerdings werden dafür keine Steuern fällig.

Ungleichbehandlung bei Verlusten mit Aktien

Verluste mit Aktien können bei der Steuer mit Gewinnen verrechnet werden – aber nur mit anderen Aktienverkäufen, nicht mit anderen Einkünften. Für den Bundesfinanzhof ist das verfassungswidrig.

Diese Vorschrift ist für viele Privatanleger ein Ärgernis: Wer mit Aktiengeschäften Verluste macht, kann sie bei der Steuererklärung nur sehr eingeschränkt verrechnen, und zwar ausschließlich mit Gewinnen aus anderen Aktienverkäufen. Nicht möglich ist die Verrechnung mit Gewinnen aus sonstigen Kapitalanlagen, etwa aus Fonds, auf die die üblichen 25 Prozent Steuern zu zahlen sind.

Der Bundesfinanzhof hält die Regel für verfassungswidrig. Denn dadurch würden Steuerpflichtige ohne rechtfertigenden Grund unterschiedlich behandelt, bemängelt der BFH. Das höchste deutsche Finanzgericht hat deshalb einen Streitfall dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe (Az. 2 BVL 3/21) vorgelegt.

»Verfassungswidrige Ungleichbehandlung«

Geklagt hatte ein Ehepaar aus Schleswig-Holstein, das beim Verkauf von Aktien einen Verlust von € 4819 eingefahren hatte. In der Steuererklärung wollten die Kläger die Verluste mit den Gewinnen in Höhe von € 3380 aus anderen Kapitalanlagen verrechnen – was das Gesetz nicht zulässt. Folglich mussten die Kläger auf die Gewinne € 845 Steuern zahlen. Zu Unrecht,

wie das Paar findet. Es will die Gewinne mit dem Verlust aus den Aktienverkäufen verrechnen können, denn dann würde die Steuer entfallen.

Der BFH sieht das ähnlich. Die Sonderregelung sei eine verfassungswidrige Ungleichbehandlung. Die vom Gesetzgeber angeführte Gefahr missbräuchlicher Gestaltungen bestehe nicht. Daher soll nun das Bundesverfassungsgericht prüfen, ob es die Regelung ebenfalls für verfassungswidrig hält.

Steuerreform von 2008

Hintergrund ist die Neuregelung der Besteuerung privater Kapitalanlagen aus dem Jahr 2008. Seitdem werden Gewinne aus Aktiengeschäften generell besteuert, unabhängig davon, wie lange ein Anleger die Aktien besitzt. Zuvor galt die Besteuerung nur bei einem Verkauf innerhalb einer Frist von einem Jahr.

Im Gegenzug wurden Gewinne aus Aktiengeschäften den Einkünften aus Kapitalvermögen zugerechnet. Für sie gilt ein genereller Steuersatz von 25 Prozent. Verluste aus Kapitalgeschäften können steuerlich nur mit Gewinnen aus anderen Kapitaleinkünften verrechnet werden, nicht dagegen mit Einnahmen aus einer beruflichen Tätigkeit. Und für Aktienverkäufe gilt seitdem, dass Verluste hier nur mit Gewinnen aus dem Verkauf anderer Aktien steuerlich verrechnet werden dürfen.

Wir freuen uns, Ihnen an dieser Stelle unsere neue Mitarbeiterin vorzustellen:

Sophie Backhaus

WO SIND SIE ZUHAUSE UND WAS GEFÄLLT IHNEN DORT BESONDERS GUT?

In Westerngrund bin ich aufgewachsen und dort wohne ich auch weiterhin. Der größte Teil meiner Familie lebt dort und das gefällt mir sehr. Ich bin froh, dass wir einen großen Garten haben – gerade in der Corona-Zeit hat mir das ein Stück weit Freiheit gelassen. Es ist sehr ruhig in dem Dorf, wenn man mehr Aktion braucht ist man auch sehr schnell in der Stadt – sei es Aschaffenburg, Hanau oder Gelnhausen. Auch in Zukunft kann ich mir nicht vorstellen in die Stadt zu ziehen – lieber wohne ich auf dem Land und in mitten der Natur.

WIE SIND SIE AUF DIE KANZLEI AUFMERKSAM GEWORDEN?

Nach der Arbeit in der Buchhaltung eines Reiseunternehmens war ich – nicht zuletzt wegen der langen Kurzarbeit – auf der Suche nach einer anderen Tätigkeit; ich wollte mich weiterentwickeln. Von einer Mandantin, wusste ich, dass die Kanzlei Rausch auf der Suche nach Personal ist und diese Chance habe ich mir nicht entgehen lassen. Nachdem ich mir die Homepage der Kanzlei angeschaut hatte, war ich sehr schnell beeindruckt und startete meine Initiativbewerbung. Ich wurde zu einem Bewerbungsgespräch eingeladen und bin nun seit Anfang diesen Jahres Teil des Teams.

WIE GEFÄLLT IHNEN DIE ARBEIT IN DER KANZLEI UND WAS FINDEN SIE BEI UNS BESONDERS SPANNEND?

Schon beim ersten Treffen und meinem Probetag wurde ich sehr herzlich und offen empfangen. Das hat bei mir einen tollen Eindruck hinterlassen. Dieser erste Eindruck hat sich nach der Aufnahme meiner Tätigkeit schnell bestätigt, denn ich fühle mich nach wie vor sehr wohl in der Kanzlei Rausch. Dank der Unterstützung meiner Kolleginnen habe ich mich sehr schnell zurecht gefunden. Das Berufsfeld ist sehr umfang- und facettenreich. Genau das ist das tolle und spannende daran, denn täglich steht eine neue berufliche Herausforderung an, die ich mit Freude angehe. Meine persönliche und berufliche Entwicklung wird dadurch sehr gefördert. Ich bin sehr begeistert und freue mich auf weitere lehrreiche Situationen.

WIR FRAGEN NATÜRLICH AUCH NACH DEN HOBBIES UND FREIZEITBESCHÄFTIGUNGEN!

In meiner Freizeit gehe ich oft spazieren. Ich mache auch sehr gerne Sport, wegen Schließung der Fitnessstudios trainiere ich z. B. mit Bändern. Am liebsten unternehme ich etwas mit meiner Familie und meinen engsten Freunden. Sehr gerne gehe ich ins Kino, in die Stadt zum Shoppen und in Restaurants. Ich liebe es zu verreisen – am liebsten sind mir Reiseziele am Meer oder mit einem Pool, denn hier kann ich gut entspannen und die Ruhe genießen. Im Urlaub unternehme ich auch gerne Wanderungen und schaue mir die Sehenswürdigkeiten des Landes an. Ich freue mich schon darauf, wenn Freizeitaktivitäten wieder möglich sind.



IMPRESSUM

Herausgeber & Redaktion:
KANZLEI RAUSCH
Rausch + Kollegen Steuerberatungsgesellschaft mbH
Rausch Albert Bathon GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Gabriel-Dreßler-Straße 7 | 63741 Aschaffenburg
T +49 (0) 6021 / 5965-0
F +49 (0) 6021 / 5965-30
info@kanzleirausch.de
www.kanzleirausch.de

Geschäftsführer Rausch + Kollegen
Steuerberatungsgesellschaft mbH:
Achim Albert, Thomas Bathon, Irina Krez, Volker Zimmer

Geschäftsführer Rausch Albert Bathon GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft:
Achim Albert, Thomas Bathon, Volker Zimmer

Amtsgericht Aschaffenburg HRB 8915
Gestaltung: Dipl.-Des. Julia Kahl, info@julia-kahl.com
Fotoquellen: Cover © Andreas Dress (Unsplash),
S. 2, 11 © Kanzlei Rausch, S. 6 © Drazen iStock,
S. 12 © Amanda Vick (Unsplash)
Auflage: 1.000 Stück
Erscheinungsweise: 2-3 mal jährlich

* Am Wochenende einfach mal entspannen ...

Lassen Sie Bücher Bücher und Zahlen Zahlen sein! Mit Rausch an Ihrer Seite brauchen Sie Ihre Arbeit nicht in Ihr wertvolles Wochenende mitzunehmen, sondern können die Zeit für Wichtigeres nutzen.

Steuer abgeben – Seele baumeln lassen