

# Steuern in der Immobilienwirtschaft

*Zuletzt überarbeitet am 13.02.2011, trotzdem keine Gewähr für die Richtigkeit*

## Inhaltsverzeichnis:

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Einführung .....                                                                                | 2  |
| 2. Einkommensteuermodell .....                                                                     | 3  |
| 3. Körperschaftsteuer .....                                                                        | 4  |
| 3.1. Allgemein .....                                                                               | 4  |
| 3.2. Zu versteuerndes Einkommen .....                                                              | 4  |
| 3.3. Steuersatz .....                                                                              | 4  |
| 4. Gewerbesteuer .....                                                                             | 4  |
| 5. Grunderwerbssteuer .....                                                                        | 5  |
| 6. Grundsteuer .....                                                                               | 5  |
| 7. Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer bei Immobilien .....                                          | 7  |
| 8. Bauabzugssteuer .....                                                                           | 7  |
| 9. Die wichtigsten Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7 EStG) .....                                     | 8  |
| 9.1. Begriffe .....                                                                                | 8  |
| 9.2. Abschreibungsmethoden .....                                                                   | 9  |
| 9.2.1. Lineare Abschreibung (AfA) .....                                                            | 9  |
| 9.2.2. (Geometrisch) Degressive Abschreibung (AfA) – gültig für Anschaffungen bis 31.12.2007 ..... | 10 |
| 9.3. „Gebäude“-AfA .....                                                                           | 11 |
| 9.3.1. Nachträgliche Herstellungskosten .....                                                      | 13 |
| 9.3.2. Anschaffungsnahe Aufwand .....                                                              | 13 |
| 9.4. Abschreibung auf geringwertige Wirtschaftsgüter .....                                         | 13 |
| 9.4.1. GWG bis 150,00 € (netto) .....                                                              | 13 |
| 9.4.2. GWG über 150,00 € (netto) .....                                                             | 13 |
| 10. Umsatzsteuer .....                                                                             | 14 |
| 10.1. Grundsätzliches .....                                                                        | 14 |
| 10.2. Das System der Umsatzsteuer .....                                                            | 15 |
| 10.3. Steuerbefreite Umsätze .....                                                                 | 15 |
| 10.4. USt-Option .....                                                                             | 15 |

# 1. Einführung

Steuern werden von einem öffentlich rechtlichem Gemeinwesen auferlegt, also Bund, Länder, Gemeinden und Kirchen.

Sie können ausschließlich in Geldleistungen erbracht werden und müssen jedem auf der Grundlage von Steuergesetzen auferlegt werden.

Ziel der Steuererhebung ist es, Einnahmen des Staates zu erzielen und ökologische, soziale und wirtschaftliche Verhaltensweisen zu beeinflussen.

Steuern lassen sich in folgende Kategorien einteilen:

Besitzsteuern sind Steuern, deren Gegenstand Besitzwerte (Einkommen, Vermögen) sind. Sie werden wiederum unterteilt in Personensteuern, die an persönliche Verhältnisse (z. B. Familienstand) und Leistungsfähigkeit (z. B. Einkommen) einer Person anknüpfen.

Verkehrssteuern sind Steuern, die an rechtliche bzw. wirtschaftliche Vorgänge gebunden sind. Steuergegenstand ist ein Verkehrsakt, also ein Vorgang im Rahmen einer Tauschbeziehung. Die Umsatzsteuer ist eine allgemeine Verkehrssteuer, während die Kraftfahrzeugsteuer, Grunderwerbsteuer und Versicherungssteuer spezielle Verkehrssteuern sind.

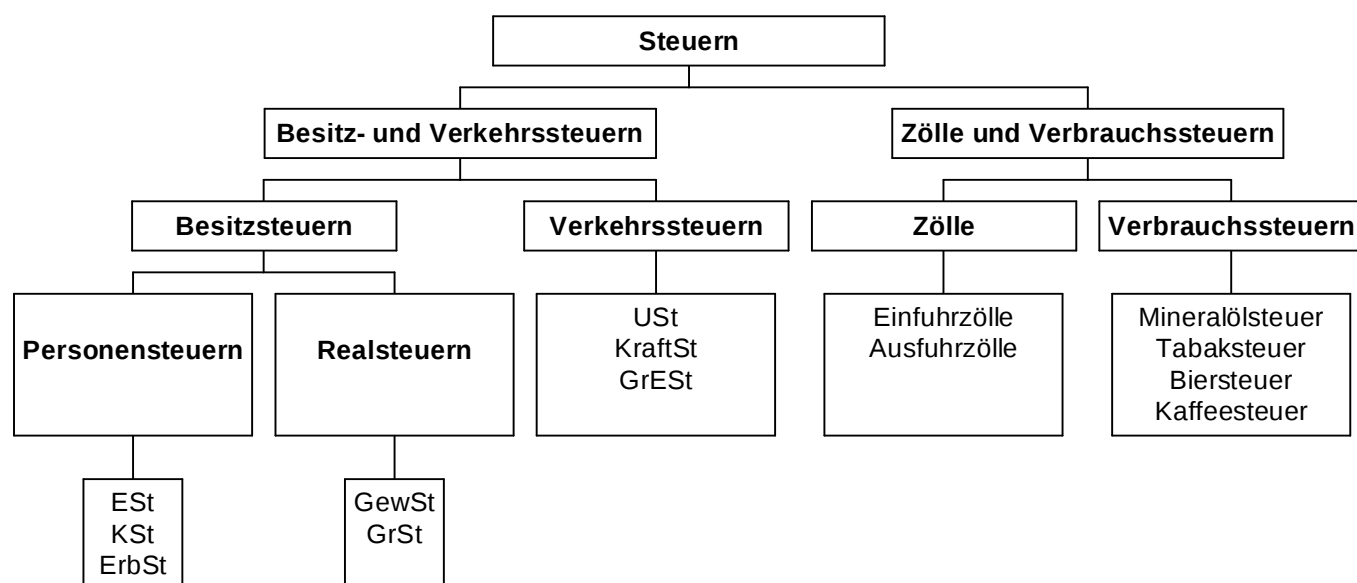
Zölle sind Steuern, die bei der Einfuhr bzw. Ausfuhr von Gegenständen anfallen.

Verbrauchssteuern sind Steuern, die in der Regel an den Verbrauch von Waren anknüpfen (z. B. Tabaksteuer, Biersteuer).

Ferner lassen sich Steuern nach Ihrer Überwälzbarkeit in direkte und indirekte Steuern einteilen.

Direkte Steuern sind alle Steuern, deren Schuldner und Träger dieselbe Person sind, z. B. die private Kfz-Steuer. Der Schuldner ist der Eigentümer des Kfz; der Träger der Steuern, also derjenige, der die Steuer an das Finanzamt abführt, ist ebenfalls der Eigentümer dieses Kfz.

Indirekte Steuern sind dann alle Steuern, bei denen Träger und Schuldner unterschiedliche Personen sind, z. B. Umsatzsteuer. Jemand kauft in einem Supermarkt ein - er schuldet die Umsatzsteuer und zahlt diese an den Supermarkt, der Supermarkt führt die Steuer an das FA ab und ist somit Träger der Steuer.



## 2. Einkommensteuermodell

Nach dem EStG gibt es sieben Einkunftsarten. Ausgangspunkt zur Berechnung dieser Einkünfte sind die Einnahmen, d. h. Güter in Geld oder Geldwert. Diese Einnahmen werden mit den entsprechenden Ausgaben verrechnet (Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten). Der Saldo = das zu versteuernde Einkommen bildet die Bemessungsgrundlage der Einkommensteuer und ist wie folgt zu ermitteln:

1.) Einkünfte aus Land- und Forstwirtschaft (§ 13 EStG)

2.) Einkünfte aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG)

3.) Einkünfte aus selbständiger Arbeit (§ 18 EStG)

**= Gewinneinkünfte**

4.) Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (§ 18 EStG)

5.) Einkünfte aus Kapitalvermögen (§ 20 EStG)

6.) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (§ 21 EStG)

7.) sonstige Einkünfte (§ 22 EStG)

**= Überschusseinkünfte**

**= Summe der Einkünfte**

./. Altersentlastungsbetrag (§ 24a EStG)

./. Abzug für Land- und Forstwirte (§ 13 III EStG)

**= Gesamtbetrag der Einkünfte**

./. Sonderausgaben (§§ 10, 10b und 10c EStG)

./. außergewöhnliche Belastungen (§§ 33, 33a, 33b und 33c EStG)

./. Verlustabzug (§§ 10d, 2a II 2 EStG)

**= Einkommen**

./. Kinderfreibetrag (§ 32 VI EStG)

./. Haushaltsfreibetrag (§ 32 VII EStG)

**= zu versteuerndes Einkommen**

Mit Hilfe der

**Grundtabelle bzw. Splittingtabelle**

ergibt sich die zu zahlende

**Einkommensteuer**

Die ESt ist eine Personensteuer (persönliche Verhältnisse), Gemeinschaftssteuer, direkte Steuer.

## 3. Körperschaftsteuer

### 3.1. Allgemein

Die KSt ist die „Einkommensteuer“ juristischer Personen (z.B. GmbH, AG, Genossenschaften, Vereine etc) und Personenzusammenschlüssen, bei denen die ESt nicht greift (z.B. Erbengemeinschaften)

Rechtliche Grundlage: Körperschaftsteuergesetz KStG

Bestimmte Betriebe von öffentlichem Interesse sind von der KSt befreit (z.B. Deutsche Bundesbank)

### 3.2. Zu versteuerndes Einkommen

Bei Kaufleuten (Buchführungspflicht) ergeben sich die Einkünfte aus der Buchführung, also der steuerlichen Gewinn- und Verlustrechnung bzw. Steuerbilanz. Als Aufwand gebuchte nichtabziehbare Betriebsausgaben (z. B. Personensteuern oder die KSt selbst) bzw. als Ertrag erfasste steuerfreie Einnahmen (z.B. Investitionszulage) müssen berichtigt werden und unterliegen somit nicht dem Gewinn und damit auch nicht der KSt.

### 3.3. Steuersatz

Nach § 23 KStG beträgt die Körperschaftsteuer 15 % des zu versteuernden Einkommens.

## 4. Gewerbesteuer

Die GewSt ist eine Real(Sach-oder Objekt)steuer (wie auch GrSt), Gemeindesteuer, direkte Steuer. Sie fällt also dafür an, dass ein „Gewerbeobjekt real existiert“, steht der Gemeinde zu; Steuerschuldner und Steuerzahler ist der Unternehmer.

Um eine gewisse Abstufung entsprechend der Größe der Unternehmen zu gewährleisten, dient lt. § 7 GewStG der der KSt bzw. ESt zugrunde liegende Gewinn als Ausgangsgröße. Nach § 8 GewStG sind diesem Betrag bestimmte Beträge hinzuzurechnen, nach § 9 GewStG ist er um andere Beträge zu kürzen. Damit ergibt sich der Gewerbeertrag.

Dieser Gewerbeertrag wird auf volle 100 Euro abgerundet und um einen Freibetrag vermindert. Vom verbleibenden Betrag werden prozentual gestaffelte, progressiv steigende Beträge berechnet (je höher der Ertrag, desto mehr Prozente) – dies ergibt den Steuermessbetrag.

Dieser Steuermessbetrag wird mit dem Hebesatz der Gemeinde multipliziert und ergibt die (vorläufige) Gewerbesteuer.

Vorläufig deshalb, weil bereits geleistete Vorauszahlungen verrechnet werden müssen und/oder die Zahlung erst im Folgejahr – nach dem Bilanzstichtag – fällig ist. In letzterem Fall muss eine entsprechende Rückstellung gebildet werden.

## 5. Grunderwerbssteuer

Bei der Grunderwerbssteuer handelt es sich um eine Rechtsverkehrssteuer, die für den Erwerb von unbebauten und bebauten Grundstücken, Gebäuden (z. B. Ferienhäuser auf Pachtgelände), Gebäudeteilen (z. B. Wohnungseigentum) und Rechten an Grundstücken oder Gebäuden (z. B. Erbbaurecht) erhoben wird.

Erwerb ist an eine Gegenleistung geknüpft, findet also statt durch Kauf, Zuschlag in der ZV, Tausch o. ä. Ausdrücklich kein Erwerb im Sinne des EstG ist beispielsweise die Schenkung, der Erbfall oder der Eigentumsübertragung zwischen Ehegatten oder direkten Verwandten. Die vorstehend genannten Erwerbsmöglichkeiten sind nur die bekanntesten, eine abschließende Aufzählung findet sich im § 1 GrEStG Erwerbsvorgänge. Von der Einkommensteuer ausgenommen sind somit Grundstücke, deren Eigentumsübergang durch Erbschaft, zwischen Ehegatten oder Personen, die in gerader Linie verwandt sind, stattfand. Ferner ist der Erwerb von Grundstücken steuerfrei, deren für die Berechnung der Steuer maßgebende Wert 2.500,- € nicht überschreitet.

Der Steuersatz von grundsätzlich 3,5 % (§ 11 GrEStG), wird auf den Wert der Gegenleistung erhoben, im Falle eines Kaufs also in aller Regel auf den Kaufpreis (muss aber nicht zwangsläufig so sein) und auf volle Euro abgerundet. Es steht den Bundesländern allerdings frei, den Steuersatz zu erhöhen. Von dieser Möglichkeit hat zuerst Berlin Gebrauch gemacht und ihn auf 4,5 % angehoben.

Für die Besteuerung zuständig sind die Länder. Innerhalb der Länder ist in der Regel das Finanzamt zuständig, in deren Bezirk das Grundstück liegt.

In Berlin ist zentral das Finanzamt Spandau von Berlin für die Besteuerung von Erwerbsvorgängen an Berliner Grundstücken zuständig.

Steuerschuldner sind die an dem Erwerbsvorgang als Vertragsparteien beteiligten Personen, im Falle eines Kaufs Käufer und Verkäufer (§ 13 GrEStG).

In den Fällen des Erwerbs eines Grundstückes, an denen Gerichte, Behörden und Notare an dem Vorgang beteiligt sind, haben diese grundsätzlich eine Anzeigepflicht gegenüber dem Finanzamt, d. h. sie teilen mittels eines speziellen Formulars den Rechtsvorgang mit und fügen diesem z. B. die Urkunde des Grundstückskaufvertrages oder den Gerichtsbeschluss im Zwangsversteigerungsverfahren bei.

Für die Anzeige besteht eine Frist von zwei Wochen ab der Beurkundung des Erwerbs.

Erst nachdem die Grunderwerbssteuer gezahlt wurde, stellt das Finanzamt die für die Eintragung ins Grundbuch erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung aus.

## 6. Grundsteuer

Die Grundsteuer ist eine öffentliche Grundstückslast, also eine Abgabeverpflichtung, die auf Grund eines öffentlichen Rechtes auf dem Grundstück lastet (§ 12 GrStG).

Insofern besteht ein Unterschied zu privaten Grundstückslasten, diese kommen i. d. R. durch Einigung und Eintragung ins GB zustande.

Die Grundsteuer wird berechnet, in dem man den Steuermessbetrag mit dem Hebesatz, einem durch die Gemeinde bestimmten Prozentsatz, multipliziert.

Grundsteuer = Einheitswert \* Steuermesszahl \* Hebesatz der Gemeinde

Der Steuermessbetrag ist das Produkt aus Einheitswert nach Art des Grundstückes (man erhält ihn per Einheitswertbescheid vom Finanzamt, der auf Grundlage des Bewertungsgesetzes erlassen wird) und der Steuermesszahl, die im Grundsteuergesetz (§ 15 GrStG) festgelegt ist.

Der Hebesatz wird durch die Gemeinde festgelegt, in welchem das Grundstück belegen ist. Hier wird noch zwischen dem Hebesatz A für unbebaubare Grundstücke und Hebesatz B für bebaute bzw. bebaubare Grundstücke unterschieden. Berlin dürfte mit einem Hebesatz von 810 % Spitzenreiter sein, der Bundesdurchschnitt liegt bei unter 500 %.

Die Steuermesszahl ist ein steuerlich festgelegter Promillesatz, der nach Art des Grundstücks variiert.

Grundsätzlich beträgt sie in den alten Bundesländern 3,5 ‰, es gelten jedoch folgende Ausnahmen:

Einfamilienhäuser 2,6 ‰ für die ersten 38.346,89 € des Einheitswertes und für den Rest 3,5 ‰. Für Zweifamilienhäuser wurde 3,1 ‰ festgelegt.

Beispiel für die Grundsteuerberechnung eines ZFH:

Einheitswert (vom FA berechnet) 38.000,- €

Hebesatz (Land Berlin) 810 %.

Steuermesszahl für ZFH 3,1 ‰.

Rechnung zur Ermittlung der jährlichen Grundsteuer:

$$38000 * \frac{3,1}{1000} * \frac{810}{100} = 954,18$$

In den neuen Bundesländern (außer Berlin) gelten gemäß § 41 GrStG i. V. mit §§ 29 ff GrStDV abweichende Steuermesszahlen:

| Grundstücksart                                                          | Gemeindegruppen     |                      |                       |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|
|                                                                         | bis 25.000<br>Einw. | über 25.000<br>Einw. | über 100.000<br>Einw. |
|                                                                         | in Promille (‰)     |                      |                       |
| Altbauten (bei EFH nur für den Teil des EW, der 15.338,76 € übersteigt) | 10                  | 10                   | 10                    |
| EFH der Altbauten für den EW bis 15.338,76 €                            | 10                  | 8                    | 6                     |
| Neubauten (bei EFH nur für den Teil des EW, der 15.338,76 € übersteigt) | 8                   | 7                    | 6                     |
| EFH der Neubauten für den EW bis 15.338,76 €                            | 8                   | 6                    | 5                     |
| Unbebaute Grundstücke                                                   | 10                  | 10                   | 10                    |

Der so ermittelte Grundsteuerbetrag wird zu je einem Viertel zur Quartalsmitte fällig (§§ 27, 28 GrStG).

Andere Fälligkeiten können festgelegt werden.

Die Grundsteuer sind Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung, d. h.: im Falle der Vermietung kann sie, sofern eine entsprechende Vereinbarung (§ 556 BGB) besteht, auf den Mieter umgelegt werden.

## 7. Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer bei Immobilien

Wird eine Immobilie vererbt oder verschenkt (beide Vorgänge sind aus steuerlicher Sicht weitgehend identisch), so gilt nicht der tatsächliche Verkehrswert des Objektes als Grundlage für die Besteuerung, sondern der sehr viel geringere *steuerliche Wert*. Diesen ermittelt der Fiskus auf der Basis der durchschnittlichen Jahreskaltmiete der letzten 3 Jahre. Der daraus resultierende Wert wird mit dem Faktor 12,5 multipliziert und dann für jedes volle Jahr seit der Bezugsfertigkeit des Objektes um 0,5 Prozent gemindert. Hierbei ist zu beachten, dass bei diesem Altersabschlag max. 25 Prozent zugebilligt werden.

Gleichwohl wird ebenfalls der *Bodenwert* ermittelt:

Grundstücksfläche mal Bodenrichtwert mal 0,8 = Bodenwert.

Beide Ergebnisse werden mit einander verglichen und der höhere Wert der beiden Ergebnisse wird vom Fiskus zum Ansatz gebracht.

Ob der Erbe überhaupt vom Fiskus zur Kasse gebeten wird, hängt von seinem Verwandtschaftsgrad gegenüber dem Erblasser und dem sich daraus ergebenden Freibetrag ab.

## 8. Bauabzugssteuer

Sie wurde im Rahmen der Bekämpfung illegaler Beschäftigung, Schwarzarbeit und des Leistungsmissbrauch eingeführt.

Die Bauabzugssteuer ist für alle im Inland erbrachten Bauleistungen fällig, unabhängig davon, ob der Firmensitz des die Bauleistung erbringenden Unternehmens im In- oder Ausland liegt. Sie ist eine Vorauszahlung und wird mit der LSt, ESt bzw. KSt verrechnet.

Bauleistung im Sinne der Bauabzugssteuer sind alle Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen.

Um in der Praxis mit der Steuer richtig umzugehen, sollten folgende Regelungen (§§ 48, 48 d EStG) beachtet werden:

Bei Bauleistungen hat der Leistungsempfänger, also z. B. das Wohnungsunternehmen, das eine Bauleistung beauftragt, 15 % der Gegenleistung in Abzug zu bringen.

Die Gegenleistung ist das z. B. durch Rechnung festgelegte Entgelt zzgl. Umsatzsteuer.

Am 10. Tag nach Ablauf des Monats, in dem die Bauleistung erfolgte, hat eine Anmeldung, auf amtlichem Vordruck, an das für das Bauunternehmen / den Handwerker zuständige Finanzamt zu erfolgen. Zeitgleich ist der Abzug an dieses Finanzamt abzuführen.

Ausnahmen:

- Vermieter, die max zwei Wohnungen vermieten, müssen keine Bauabzugssteuer einbehalten und abführen.
- Wenn die Summe der innerhalb eines Kalenderjahres erbrachten Bauleistungen 5.000,- € nicht übersteigt – die sogenannte Bagatellgrenze
- Für Unternehmen, die ausschließlich steuerfreie Umsätze aus Vermietung und Verpachtung erzielen, gilt eine Bagatellgrenze von 15.000,- € pro Kalenderjahr.

- Der Bauunternehmer / Handwerker kann eine Freistellungsbescheinigung von seinem Finanzamt vorweisen. Diese Bescheinigungen sind allerdings nur befristet gültig, wobei die Gültigkeitsdauer durch die Finanzämter sehr unterschiedlich festgelegt wird. Ferner kann durch die Finanzämter eine „Rücknahme“ der Freistellungsbescheinigung erfolgen.

Um sich selbst steuerlich korrekt zu verhalten, ist es für die Auftraggeber von Bauleistungen also vor jeder Bezahlung einer Rechnung wichtig, die Freistellungsbescheinigung auf ihre Gültigkeit zu überprüfen.

Wer als Auftraggeber den Arbeitsaufwand der Überprüfung scheut, geht das Risiko ein, dass eines Tages das Finanzamt den Betrag für den Abzug für Bauleistungen von ihm verlangt, obwohl er ihn gar nicht erhielt – Pech gehabt!

Es ist empfehlenswert, nur noch mit Firmen zusammen zu arbeiten, die regelmäßig eine Freistellungsbescheinigung vorlegen. Das befreit zwar nicht von dem Erfordernis des Überprüfens, minimiert jedoch das Risiko, die Steuerschuld anderer Unternehmen zu begleichen. Ferner wird die Buchhaltung nicht zusätzlich mit den Buchungen für die Abzüge und der Bezahlung an die Finanzämter belastet.

## 9. Die wichtigsten Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7 EStG)

### 9.1. Begriffe

Abschreibung im steuerrechtlichen Sinn bedeutet, dass ein Unternehmen den Wert (i. d. R. den Anschaffungspreis) eines Wirtschaftsgutes über einen bestimmten Zeitraum als Aufwand bucht, bis der Wert vollständig abgeschrieben ist, also keinen (Buch)Wert mehr hat.

Abschreibung umfasst die folgenden, abschließend aufgezählten Wertabsetzungen:

Absetzung

- für Abnutzung (AfA)
- für Substanzverringerung (AfS)
- wegen außergewöhnlicher technischer Abnutzung
- wegen außergewöhnlicher wirtschaftlicher Abnutzung

sowie Teilwert- und Sonderabschreibungen.

Der Wert eines Wirtschaftsgutes, z. B. ein PC, wird auf die Dauer seiner voraussichtlichen Nutzung als Aufwand verteilt.

Dabei wird der Anschaffungswert nach einer bestimmten Berechnungsmethode durch die Anzahl „Jahre Nutzungsdauer“ dividiert und der entsprechende Teilbetrag pro Jahr auf das entsprechende Aufwandskonto gebucht.

Die voraussichtliche Nutzungsdauer wird durch Tabellen, herausgegeben durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Finanzen, bestimmt.

Danach kann der PC über drei Jahre abgeschrieben werden. Wenn der PC z. B. 3000,- € kostete, würde in den folgenden drei Jahren jedes Jahr ein Aufwand von 1000,- € gebucht werden. Die jährliche Abschreibung ist zwingend vorgeschrieben.

Absetzung für Abnutzung sind nur für abnutzbare Güter des Anlagevermögens möglich.

Sie sind zulässig für Gebäude und Wirtschaftsgüter, wenn deren Verwendung / Nutzung zur Erzielung von Einkünften für einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erfolgt.

Wirtschaftsgüter, die normalerweise keiner (planmäßigen) Abnutzung unterliegen, z. B. Grund und Boden sowie Wirtschaftsgüter des Umlaufvermögens, können nur außerplanmäßig ausnahmsweise auf den „niedrigeren Teilwert“ abgeschrieben werden.

Bei Wirtschaftsgütern, die selbst hergestellt wurden, ist die Summe der Herstellungskosten gleich dem Anschaffungswert.

Spätere Reparaturen können (sofern es sich nicht um „anschaffungsnahe Aufwendungen“ handelt) sofort als Aufwand abgesetzt werden, d. h., sie können im Rahmen der Einkommensteuererklärung mit den Einkünften verrechnet werden und mindern so in diesem Jahr das zu versteuernde Einkommen und somit die Zahllast.

## 9.2. Abschreibungsmethoden

### 9.2.1. Lineare Abschreibung (AfA)

Bei der linearen AfA werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten, durch die in den AfA Tabelle ermittelten Nutzungszeitraum dividiert, so erhält man den jährlichen Abschreibungsbetrag.

Sie kann auf alle Güter des Anlagevermögens angewandt werden.

Ein Unternehmen kauft für 3.000,00 € einen PC.

Gemäß AfA – Tabelle beträgt die Nutzungsdauer 3 Jahre.

$3.000,00 \text{ €} : 3 \text{ Jahre} = \underline{1.000,00 \text{ €}}$  jährliche Abschreibung

Der Abschreibungsbetrag, hier 1.000,00 €, wird in jedem Nutzungsjahr vom Anschaffungspreis bzw. vom Restwert abgezogen, somit verringert sich der Buchwert allmählich.

Für den PC ergibt sich folgender Abschreibungsplan

| Zeitraum        | Anschaffungs- /<br>Buchwert | Abschreibung | neuer Buchwert |
|-----------------|-----------------------------|--------------|----------------|
| 1. Nutzungsjahr | 3.000,00 €                  | 1.000,00 €   | 2.000,00 €     |
| 2. Nutzungsjahr | 2.000,00 €                  | 1.000,00 €   | 1.000,00 €     |
| 3. Nutzungsjahr | 1.000,00 €                  | 1.000,00 €   | <b>0,00 €</b>  |

Damit sinkt bei linearer Abschreibung der Buchwert zum Ende des Abschreibungszeitraumes auf den Wert Null, das Wirtschaftsgut ist vollständig abgeschrieben. Wird ein solches Wirtschaftsgut noch weiterhin genutzt, bleibt es als Erinnerungswert meist mit 1,00 € in der Bilanz stehen.

Durch Division von 100 durch die Nutzungsdauer ermittelt sich der Abschreibungsprozentsatz, in unserem Falle  $100 : 3 = 33 \frac{1}{3} \%$ , es wird also mit  $33 \frac{1}{3} \%$  jährlich abgeschrieben.

Wenn das Nutzungsjahr nicht mit dem Wirtschaftsjahr übereinstimmt, ist im Anschaffungsjahr die Abschreibung nur für den tatsächlichen Nutzungszeitraum monatsgenau zulässig.

### 9.2.2. (Geometrisch) Degressive Abschreibung (AfA) – gültig für Anschaffungen bis 31.12.2007

Es ist bei beweglichen Gütern des Anlagevermögens möglich, die steuerliche Abschreibung mit „fallenden“, also kleiner werdenden Abschreibungsbeträgen, die Anfangs größer sind als bei der linearen AfA, durchzuführen.

Bei dieser als „degressive Abschreibung“ bezeichneten Methode hat der Gesetzgeber berücksichtigt, dass es Güter gibt, z. B. Pkw, die in den ersten Jahren nach der Anschaffung einem derartigen Wertverlust unterliegen, dass die lineare Abschreibungsmethode dem nicht Rechnung tragen könnte.

Für die degressive AfA muss zunächst der Abschreibungsprozentsatz der linearen AfA ermittelt werden.

Aus konjunkturpolitischen Gründen hat der Gesetzgeber diesen Prozentsatz in der Vergangenheit mehrmals geändert:

Für bewegliches Anlagevermögen mit dem Anschaffungsjahr

bis 2005 das 2-fache der linearen AfA, max. 20 %

2006/2007 das 3-fache der linearen AfA, max. 30 %

2008 keine

2009 das 2,5-fache der linearen AfA, max. 25 %

Der so ermittelte Wert wird dann jährlich bis Ende Nutzungsdauer, im ersten Jahr vom Anschaffungswert, in den folgenden Jahren vom jeweiligen Rest-Buchwert abgeschrieben.

Im Gegensatz zur linearen AfA liegt am Ende der Nutzungsdauer der Buchwert über NULL.

Beispiel:

Von einem Unternehmen wird im Jahr 2007 ein Pkw für 30.000,00 € gekauft. Die Nutzungsdauer (laut AfA-Tabelle) beträgt 6 Jahre.

Linearer Abschreibungsprozentsatz:  $100:6 = 16,67 \%$

Degressiver Abschreibungsprozentsatz: Maximal  $3 * 16,67 \% = 50 \%$ ; Der Unternehmer unterliegt hier der 30 %-Höchstgrenze. Der degressive Abschreibungsprozentsatz beträgt also 30 %.

| Zeitraum           | Anschaffungs- / Buchwert | Abschreibung am Jahresende (30%) | neuer Buchwert zum Jahreswechsel |
|--------------------|--------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Jahr 2007 Pkw Kauf | 30.000,00 €              | 9.000,00 €                       | 21.000,00 €                      |
| Jahr 2008          | 21.000,00 €              | 6.300,00 €                       | 14.700,00 €                      |
| Jahr 2009          | 14.700,00 €              | 4.410,00 €                       | 10.290,00 €                      |
| Jahr 2010          | 10.290,00 €              | 3.087,00 €                       | 7.203,00 €                       |
| Jahr 2011          | 7.203,00 €               | 2.160,90 €                       | 5.042,10 €                       |
| Jahr 2012          | 5.042,10 €               | 1.512,63 €                       | <b>3.529,47 €</b>                |

Am Ende der degressiven Abschreibung dieses Pkw bleibt also ein Buchwert von 3.529,47 €.

Der Gesetzgeber erlaubt (§ 7, III EStG) den einmaligen Wechsel von der degressiven AfA zur linearen AfA (nicht umgekehrt!). Er hat den Zeitpunkt hierfür nicht festgelegt, das musste er auch nicht, da es nur einen richtigen Zeitpunkt für den Wechsel der Abschreibungsmethode gibt, nämlich das Jahr, in dem der Abschreibungsbetrag bei linearer AfA höher ist als bei degressiver AfA.

Die lineare Rest AfA wird ermittelt, in dem man den Buchwert am Jahresende durch die verbleibende Nutzungsdauer teilt.

Der Pkw kann folgendermaßen abgeschrieben werden:

| <b>Zeitraum</b>    | <b>Anschaffungs- / Buchwert</b> | <b>Abschreibung degressiv 30%</b> | <b>Ermittlung lineare AfA</b> | <b>Abschreibung linear</b> |
|--------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Jahr 2007 Pkw Kauf | 30.000,00 €                     | <b>9.000,00 €</b>                 | <u>30.000,00 €</u><br>6 Jahre | 5.000,00 €                 |
| Jahr 2008          | 21.000,00 €                     | <b>6.300,00 €</b>                 | <u>21.000,00 €</u><br>5 Jahre | 4.200,00 €                 |
| Jahr 2009          | 14.700,00 €                     | <b>4.410,00 €</b>                 | <u>14.700,00 €</u><br>4 Jahre | 3.675,00 €                 |
| Jahr 2010          | 10.290,00 €                     | 3.087,00                          | <u>10290,00 €</u><br>3 Jahre  | <b>3.430,00 €</b>          |
| Jahr 2011          | 6.860,00 €                      |                                   |                               | <b>3.430,00 €</b>          |
| Jahr 2012          | 3.430,00 €                      |                                   |                               | <b>3.430,00 €</b>          |
| Restbuchwert       | 0,00 €                          |                                   |                               |                            |

Hier wird man also in den ersten drei Nutzungsjahren degressiv abschreiben und danach zur linearen Abschreibungsmethode wechseln, da jetzt der „steueroptimale Zeitpunkt“ gekommen ist.

### 9.3. „Gebäude“-AfA

Seit 01.01.2007 ist für Gebäude nur noch die lineare Abschreibung zulässig.

Allerdings gibt es hier keine Nutzungsdauer, sondern festgelegte Prozentsätze für die jährliche Abschreibung – bezogen auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AHK):

Wohngebäude (Fertigstellung bis 31.12.1924): 2,5 % der AHK

Wohngebäude (Fertigstellung ab 01.01.1925): 2,0 % der AHK

Wirtschaftsgebäude: 3,0 % der AHK

Die planmäßige Abschreibung von Grund und Boden ist nicht zulässig.

Bis 2006 gab es außerdem – alle paar Jahre geänderte – (staffel)degressive Abschreibungsmöglichkeiten für Neubauten.

Im Gegensatz zur geometrisch degressiven AfA wird in vom Gesetzgeber festgelegten Intervallen ein bestimmter Prozentsatz abgeschrieben. Der Gesetzgeber wollte so sozialen und wirtschaftlichen Entwicklungen entgegenreten, um in Niedrigkonjunkturphasen z.B. die Bauwirtschaft anzukurbeln oder in Zeiten von Wohnungsmangel den Wohnungsbau fördern.

Bei der Gebäude AfA kommt es lediglich auf die festgelegte Abschreibungsstaffel an, die Nutzungsdauer der Immobilie ist hier nebensächlich.

## Übersicht über die lineare und degressive Gebäude AfA:

| <b>Wirtschaftsgebäude</b> |                                                               |                                                                                 |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
|                           | linear                                                        | degressiv<br>Staffel 85                                                         |
| Voraussetzungen           | Betriebsvermögen, keine Wohnzwecke, Bauantrag nach 31.03.1985 | Betriebsvermögen, keine Wohnzwecke, Bauantrag vor 31.03.1985 und vor 01.01.1994 |
| AfA Satz                  | 3 %                                                           | 4 x 10 %<br>3 x 5 %<br>18 x 2,5 %                                               |
| Bemessungsgrundlage       | Anschaffungs-, Herstellungskosten                             | Anschaffungs-, Herstellungskosten                                               |
| Personenkreis             | Erwerber / Bauherr                                            | Erwerber / Bauherr                                                              |
| AfA im Anschaffungsjahr   | zeitanteilig monatsgenau                                      | voller Jahresbetrag                                                             |

| <b>alle anderen Gebäude</b>                           |                 |                                                 |                                     |                                              |                                     |                                      |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| linear                                                |                 | degressiv                                       |                                     |                                              |                                     |                                      |
|                                                       |                 | Staffel 65 / 77                                 | Staffel 81                          | Staffel 89                                   | Staffel 96                          | Staffel 04                           |
| fertiggestellt                                        |                 | Bauantrag Kaufvertrag                           | Bauantrag Kaufvertrag               | Wohnzwecke BA KV                             | Wohnzwecke BA KV                    | Wohnzwecke BA / KV                   |
| vor 01.01.1925                                        | nach 31.12.1924 | vor 30.07.81                                    | nach 29.07.81 und vor 01.01.95      | nach 28.02.89                                | nach 31.12.95                       | nach 31.12.03                        |
| 2.5 %                                                 | 2 %             | 12 x 3,5 %<br>20 x 2 %<br>18 x 1 %              | 8 x 5 %<br>6 x 2,5 %<br>36 x 1,25 % | 4 x 7 %<br>6 x 5 %<br>6 x 2 %<br>24 x 1,25 % | 8 x 5 %<br>6 x 2,5 %<br>36 x 1,25 % | 10 x 4 %<br>8 x 2,5 %<br>32 x 1,25 % |
| Bemessungsgrundlage: Anschaffungs- Herstellungskosten |                 |                                                 |                                     |                                              |                                     |                                      |
| Personenkreis: Erwerber / Bauherr                     |                 |                                                 |                                     |                                              |                                     |                                      |
| AfA im Anschaffungsjahr monatsgenau                   |                 | AfA im Anschaffungsjahr mit vollem Jahresbetrag |                                     |                                              |                                     |                                      |

Die Anwendung anderer AfA-Sätze ist steuerrechtlich ausgeschlossen, der Übergang zwischen degressiver und linearer AfA ist für Gebäude nicht zulässig.

Im Jahr der Fertigstellung ist die degressive AfA in voller Höhe anzusetzen, unabhängig vom Zeitpunkt der Fertigstellung. Für das Jahr der Veräußerung darf sie nur zeitanteilig vorgenommen werden.

Die lineare AfA darf für Anschaffungs- und Veräußerungsjahr nur zeitanteilig vorgenommen werden.

Die (staffel)degressive Abschreibungsmöglichkeit ist ein politisches Instrumentarium, um Einfluss auf die Entwicklung der Immobilienwirtschaft zu nehmen. Mit Beginn des Jahres 2003 werden diese Abschreibungsmöglichkeiten jährlich schrittweise zurückgefahren, so dass es ab 2008 keine degressiven Abschreibungsmöglichkeiten mehr gibt.

### 9.3.1. Nachträgliche Herstellungskosten

Nachträgliche Herstellungskosten werden im Jahr der Fertigstellung so behandelt, als wären sie am Jahresbeginn entstanden. Sie erhöhen die Bemessungsgrundlage der AfA für das gesamte Gebäude, die Restnutzungsdauer beträgt von nun an wieder 50 Jahre.

Beispiel:

AK/HK: 200.000,- im Jahr 1978 => AfA 2% = 4.000,-

AfA 1978 – 2000: 23 Jahre \* 4000,- = 92.000,-

nachträgliche HK im Jahr 2001: 100.000,-

=> Ursprüngliche AK 200.000,- plus nachträgliche HK 100.000,- = 300.000,- neue BemessungsGL

=> ab 2001 jährliche AfA 6.000,- (2 % von 300.000,-); insgesamt noch 208.000,- (300.000,- minus bereits abgeschrieben 92.000,-)

Werterhöhende Instandsetzungsarbeiten sind kein Aufwand, sondern eine zu aktivierende Bestandserhöhung, die wie ein Gebäude abschreibungsfähig ist.

### 9.3.2. Anschaffungsnaher Aufwand

Reparaturen als laufende Instandhaltungen sind grundsätzlich immer Erhaltungsaufwand, damit Werbungskosten und sofort in voller Höhe steuermindernd.

Aber: „Anschaffungsnahe Erhaltungsaufwand“: Hierbei handelt es sich insbesondere um

- Aufwendungen für Reparaturen und Modernisierungen, die im Verhältnis zum Kaufpreis rel. hoch sind,
- Baumaßnahmen, die das Wesen des Gebäudes verändern,
- den Nutzungswert erheblich erhöhen oder
- die Nutzungsdauer erheblich verlängern.

Investitionen für solche Baumaßnahmen, die innerhalb der ersten drei Jahre nach Erwerb getätigt werden und mehr als 15 % des Kaufpreisanteils für das Gebäude ohne Grund und Boden ausmachen sind *nicht* abzugsfähig und können nur mit der Immobilie zusammen (wie die Anschaffungskosten) abgeschrieben werden.

## 9.4. Abschreibung auf geringwertige Wirtschaftsgüter

Geringwertige Wirtschaftsgüter (GWG) gehören zum beweglichen Anlagevermögen, sind selbstständig nutzbar und in den Anschaffungskosten begrenzt.

### 9.4.1. GWG bis 150,00 € (netto)

Solche GWG sind sofort als Aufwand zu buchen, eine Abschreibung entfällt also.

### 9.4.2. GWG über 150,00 € (netto)

Hier gibt es für Anschaffungen seit 01.01.2010 folgende Wahlmöglichkeit:

Entweder:

Selbstständig nutzbare bewegliche AV-Gegenstände über 150,00 und bis 1.000,00 netto => GWG; Buchung in einem (jährlich neuen) Sammelkonto, welches im Anschaffungsjahr und in den folgenden vier Jahren (insgesamt fünf Jahre) linear pauschal mit je 20 % abgeschrieben wird – auch wenn der Vermögensgegenstand ausscheidet

Oder:

Selbstständig nutzbare Vermögensgegenstände des AV bis Netto 410,00 € werden im laufenden Wirtschaftsjahr auf einem eigenen Konto als GWG gebucht und zum Bilanzstichtag am Ende des Anschaffungsjahres in voller Höhe abgeschrieben.

Hat man sich einmal für eine der beiden Varianten entschieden, ist diese dann auch einheitlich für das ganze Jahr und alle GWG anzuwenden. Vermutlich werden sich die meisten Unternehmen für die 410,- Euro-Variante entscheiden.

## 10. Umsatzsteuer

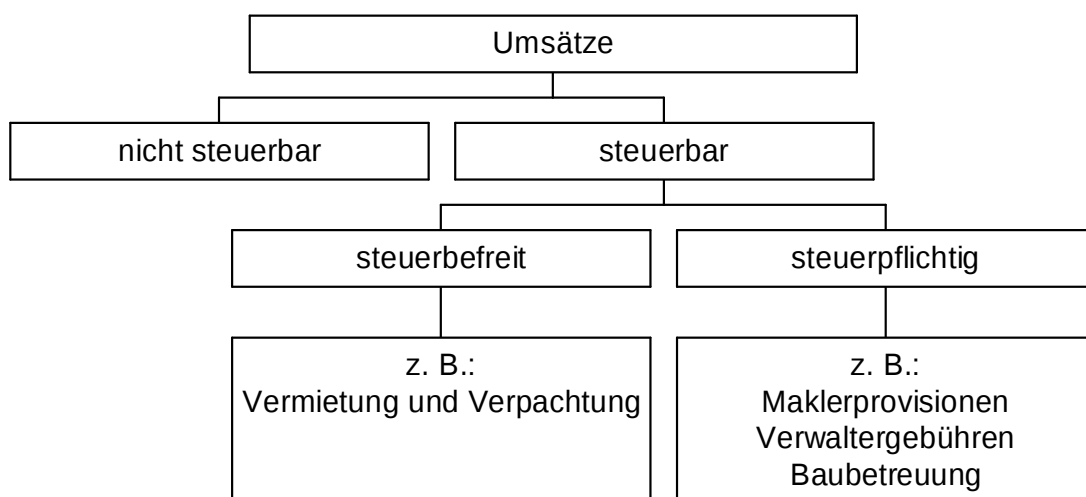
### 10.1. Grundsätzliches

Die für die Umsatzsteuer maßgebende Vorschrift ist das Umsatzsteuergesetz (UStG).

Danach müssen kumulativ folgende fünf Bedingungen erfüllt sein, damit ein Umsatz steuerbar im Sinne des UStG ist:

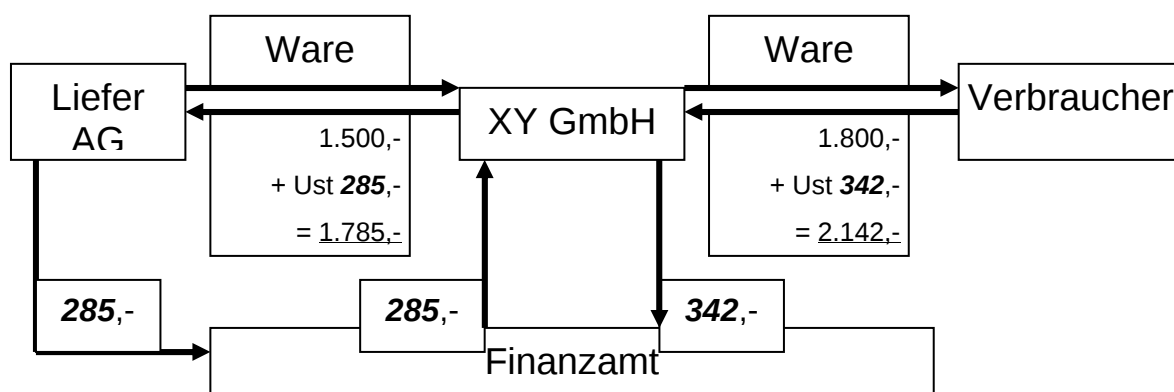
- Es handelt sich um eine Lieferung oder Leistung,
- die von einem Unternehmer
- im Inland
- gegen Entgelt
- im Rahmen seines Unternehmens(zwecks)

erbracht wird.



Ist ein Unternehmen umsatzsteuerpflichtig, hat es auf die erbrachten Lieferungen oder Leistungen (LL) den Umsatzsteuersatz aufzuschlagen, vom Käufer entgegenzunehmen und an das Finanzamt abzuführen. Andererseits ist es, wenn es die eigenen LL einem anderen (umsatzsteuerpflichtigen) Unternehmen gegenüber erbringt, vorsteuerabzugsberechtigt. Es kann also die gezahlte Vorsteuer vom Finanzamt erstattet bekommen.

## 10.2. Das System der Umsatzsteuer



(In diesem Beispiel wird mit 19% USt gerechnet.)

## 10.3. Steuerbefreite Umsätze

Steuerbare Umsätze sind grundsätzlich steuerpflichtig, sofern sie nicht ausdrücklich steuerfrei nach § 4 UStG sind. Steuerfrei sind u.a.:

- Gewährung und Vermittlung von Krediten
- Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen
- Umsätze von Bausparkassen, Versicherungsvertretern, -maklern
- Vermietung und Verpachtung von Grundstücken, ...
- bestimmte Leistungen der WEG gegenüber Eigentümern
- u.a.m.

## 10.4. USt-Option

Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung unterliegen grundsätzlich nicht der Umsatzsteuer. Erst wenn von dem Gewerbe- oder Garagenmieter mit der Miete Umsatzsteuern gezahlt werden, ist diese an das Finanzamt abzuführen. (Option)

Erläuterung dieses anfangs etwas undurchschaubaren Sachverhalts:

Die Leistung eines Vermieters ist grundsätzlich steuerbar, aber von der USt befreit. Unter der Bedingung, dass der Vermieter an einen USt-pflichtigen Unternehmer vermietet (z. B. Architekturbüro), kann er von der Möglichkeit (Option) Gebrauch machen, diese Steuerbefreiung aufzuheben. Er beantragt damit, seinem Gewerbemieter zusätzlich zur Miete USt berechnen zu dürfen und verpflichtet sich, diese entgegenzunehmen und an das Finanzamt abzuführen.

Mieter und Vermieter haben damit weder einen Vor- noch einen Nachteil. Der Mieter ist seinerseits VSt-abzugsberechtigt und lässt sich die gezahlte USt (aus seiner Sicht Vorsteuer) vom Finanzamt zurück erstatten, für den Vermieter ist es ein durchlaufender Posten.

Der entscheidende Vorteil des Vermieters besteht darin, dass er, da er durch diese Optierung ja jetzt USt-pflichtig geworden ist, auch VSt-abzugsberechtigt ist. Für jede Ausgabe, die für das vermietete und optierte Gewerbeobjekt anfällt, kann sich der Vermieter die darin enthaltene USt vom Finanzamt erstatten lassen.

**Beispiel:**

Der Gewerbemieter zahlt monatlich 1000,- Miete zuz. 19 % USt = 1.190,-. Der Vermieter führt monatlich 190,- USt an das Finanzamt ab, der Gewerbemieter holt sich „seine“ 190,- vom FA zurück.

Wenn der Vermieter jetzt eine größere Baumaßnahme an dem Gewerbeobjekt im Wert von 50.000,- zuz. USt durchführen lässt, bezahlt er 59.500,- an die Baufirma und kann sich nun aber 9.500,- als Vorsteuer vom Finanzamt erstatten lassen.

Also: Wenn der Vermieter *nicht* optiert hätte, lägen seine Kosten für diese Baumaßnahme bei 59.500,00 Euro; *mit* Option hat er nur Kosten von 50.000,00 Euro – eine Ersparnis von 9.500,00 Euro (die Höhe der Vorsteuer).

Diese Einsparmöglichkeit gilt bei jeder Ausgabe, welche USt beinhaltet für dieses Objekt – der Eigentümer/Vermieter lässt sich die gezahlte USt als VSt vom Finanzamt zurückerstatten.