
Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Berlin, 8. Juni 2016

Knappworst & Partner
Steuerberatungsgesellschaft

Themen:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

1. steuerliche Abschreibungen – Aufteilung Grund und Boden und Gebäude
2. Optimierung des Schuldzinsenabzugs bei gemischt genutzten Immobilien

Einkünfte aus Kapitalvermögen

Das neue Finanzkonteninformationsaustauschgesetz

Themen:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

1. **steuerliche Abschreibungen – Aufteilung Grund und Boden und Gebäude**
2. Optimierung des Schuldzinsenabzugs bei gemischt genutzten Immobilien

Einkünfte aus Kapitalvermögen

Das neue Finanzkonteninformationsaustauschgesetz

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Abschreibungen - Aufteilung Grund- und Boden und Gebäude

Beispiel:

Kauf Einfamilienhaus Berlin, Steglitz

Baujahr:1900

Grundstücksgröße: 500 qm

Wohnraum: 200 qm

Kaufpreis incl. Nebenkosten:

800.000,00 €

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Abschreibungen - Aufteilung Grund- und Boden und Gebäude

	80/20			
Preis gesamt	800.000 €			
Bodenanteil	<u>160.000 €</u>			
Gebäudeanteil	640.000 €			
Abschreibung/Jahr	16.000 €			
max. Steuerminderung/Jahr	7.200 €			

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Abschreibungen - Aufteilung Grund- und Boden und Gebäude

	80/20	Boden Richtwert		
Preis gesamt	800.000 €	800.000 €		
Bodenanteil	<u>160.000 €</u>	<u>350.000 €</u>		
Gebäudeanteil	640.000 €	450.000 €		
Abschreibung/Jahr	16.000 €	11.250 €		
max. Steuererminderung/Jahr	7.200 €	5.060 €		

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Abschreibungen - Aufteilung Grund- und Boden und Gebäude

	80/20	Boden Richtwert	Finanzamt alt	
Preis gesamt	800.000 €	800.000 €	800.000 €	
Bodenanteil	<u>160.000 €</u>	<u>350.000 €</u>	<u>603.000 €</u>	
Gebäudeanteil	640.000 €	450.000 €	197.000 €	
Abschreibung/Jahr	16.000 €	11.250 €	4.925 €	
max. Steuererminderung/Jahr	7.200 €	5.060 €	1.770 €	

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Abschreibungen - Aufteilung Grund- und Boden und Gebäude

	80/20	Boden Richtwert	Finanzamt alt	Finanzamt neu
Preis gesamt	800.000 €	800.000 €	800.000 €	800.000 €
Bodenanteil	<u>160.000 €</u>	<u>350.000 €</u>	<u>603.000 €</u>	<u>453.000 €</u>
Gebäudeanteil	640.000 €	450.000 €	197.000 €	346.500 €
Abschreibung/Jahr	16.000 €	11.250 €	4.925 €	8.227 €
max. Steuererminderung/Jahr	7.200 €	5.060 €	1.770 €	3.700 €

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Abschreibungen - Aufteilung Grund- und Boden und Gebäude

Empfehlung:

Sachverständigengutachten
und/oder
Aufteilung im Kaufvertrag

begliche Wirtschaftsgüter extra
bewerten und ausweisen

„...Eine Korrektur der vereinbarten Kaufpreisaufteilung ist lediglich geboten, wenn sie die realen Wertverhältnisse in grundsätzlicher Weise verfehlt und wirtschaftlich nicht haltbar erscheint. ... „

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Abschreibungen - Aufteilung Grund- und Boden und Gebäude

Anschaffungsnaher Aufwand als

Werbungskosten:

Maximalbetrag 15 % der
Anschaffungskosten für das **Gebäude**

Beispiel:

Gesamtkaufpreis: 800.000 € (incl. Anschaffungsnebenkosten)

Anteil Gebäude: 450.000 €

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Abschreibungen - Aufteilung Grund- und Boden und Gebäude

Anschaffungskosten Gebäude	450.000 €
davon 15 %	67.500 €
zzgl. USt 19 %	<u>12.825 €</u>
Werbungskosten sofort abziehbar bis maximal	88.325 €

Bei überschreiten der Grenze: Hinzuaktivierung und Abschreibung über die Nutzungsdauer des Gebäudes (40/50Jahre)

Themen:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

1. steuerliche Abschreibungen – Aufteilung Grund und Boden und Gebäude
2. **Optimierung des Schuldzinsenabzugs bei gemischt genutzten Immobilien**

Einkünfte aus Kapitalvermögen

das neue Finanzkonteninformationsaustauschgesetz

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Schuldzinsenabzug bei gemischt genutzten Immobilien

Beispiel: Anschaffung Zweifamilienhaus

- 50 % Eigennutzung
- 50 % Vermietung

- Eigenkapital 200.000,00 €
- Finanzierung 200.000,00 € - Zinsen jährl. 4.000,00 €

Lösung:

$5.000,00 \times 50 \% = 2.000,00 \text{ €} \rightarrow$ abzugsfähige WK

$5.000,00 \times 50 \% = 2.000,00 \text{ €} \rightarrow$ nicht abzugsfähig

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Schuldzinsenabzug bei gemischt genutzten Immobilien

Gestaltungstipp:

1. Aufteilung des Kaufpreises im notariellen Vertrag (bei Herstellung gesonderte Abrechnung der Baukosten)
2. Abschluss eines Darlehensvertrages für den vermieteten Teil
3. Tatsächliche Verwendung für die Anschaffung / Herstellung des vermieteten Teils
4. Die Eigenmittel werden ausschließlich für Anschaffung / Herstellung des selbstgenutzten Teils verwendet.

→ Werbungskostenabzug zu 100 % = 4.000,00 €

Themen:

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

1. steuerliche Abschreibungen – Aufteilung Grund und Boden und Gebäude
2. Optimierung des Schuldzinsenabzugs bei gemischt genutzten Immobilien

Einkünfte aus Kapitalvermögen

Das neue Finanzkonteninformationsaustauschgesetz

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Finanzkonteninformationsaustauschgesetz

Ziel: Bekämpfung von grenzüberschreitendem Steuerbetrug und Steuerhinterziehung

gesetzliche Pflicht der Finanzinstitute, zur Meldung bestimmter Informationen an das Bundeszentralamt für Steuern:

- Name, Anschrift, ID Nummern, Geburtsdaten und -orte
- Kontonummern
- Jahresendsalden
- gutgeschriebene Kapitalerträge
- Veräußerungserlöse

Verabschiedung im Bundestag am 12.11.2015
gültig erstmals für das Steuerjahr 2016

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Finanzkonteninformationsaustauschgesetz

nach heutigem Stand werden 62 Staaten teilnehmen, z.B.:

Argentinien, Australien, Belgien, Brasilien, Bulgarien, Kanada, China, Chile, Costarika, Dänemark, Deutschland, Estland, Färöer Inseln, Finnland, Frankreich, Griechenland, Indien, Indonesien, Irland, Island, Israel, Italien, Japan, Kolumbien, Korea, Kroatien, Lettland, **Liechtenstein**, Litauen, **Luxemburg**, Malaysia, Malta, Mexico, Niederlande, Neuseeland, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Saudi Arabien, **Singapur**, Slowakei, Slowenien, Südafrika, Spanien, Schweden, **Schweiz**, Tschechien, Türkei, Ungarn, USA, Großbritannien sowie die zur britischen Krone gehörenden Gebiete Isle of Man, Guernsey und Jersey, die Inseln **Anguilla**, **Bermudas**, **britische Jungferninseln**, **Kaimaninseln**, Gibraltar, Montserrat und die Inseln Turks und Caicos, Zypern

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Finanzkonteninformationsaustauschgesetz

2015

Name <input type="text"/>		Anlage KAP	
1	Mustermantant	<input checked="" type="checkbox"/>	zur Einkommensteuererklärung
Vorname <input type="text"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	zur Erklärung zur Festsetzung der Kirchensteuer auf Kapitalerträge
2	<input type="text"/>		
3	Steuernummer <input type="text"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	stpfl. Person / Ehemann / Lebenspartner(in) A
		<input type="checkbox"/>	Ehefrau / Lebenspartner(in) B
Einkünfte aus Kapitalvermögen, Anrechnung von Steuern			
Anträge		54	
4	Ich beantrage die Günstigerprüfung für sämtliche Kapitalerträge. <small>(Bei Zusammenveranlagung: Die Anlage KAP meines Ehegatten / Lebenspartners ist beigelegt.)</small>	01	<input checked="" type="checkbox"/> 1 = Ja
5	Ich beantrage eine Überprüfung des Steuereinhalts für bestimmte Kapitalerträge.	02	<input type="checkbox"/> 1 = Ja
Erklärung zur Kirchensteuerpflicht			
6	Ich bin kirchensteuerpflichtig und habe Kapitalerträge erzielt, von denen Kapitalertragsteuer, aber keine Kirchensteuer einbehalten wurde.	03	<input type="checkbox"/> 1 = Ja
Kapitalerträge, die dem inländischen Steuerabzug unterliegen haben			
		Beträge lt. Steuerbescheinigung(en) EUR	korrigierte Beträge (lt. gesonderter Aufstellung) EUR
7	Kapitalerträge	10	20

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Finanzkonteninformationsaustauschgesetz

Wichtige Fragestellungen zur Anlage KAP der Einkommensteuererklärung:

ist die Einreichung notwendig

falls ja:

wurde die Günstigerprüfung (Abgeltungssteuer/ tarifliche Steuer) beantragt

falls ja:

ist das unbedingt notwendig

falls nein:

die Günstigerprüfung sollte nicht beantragt werden

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Finanzkonteninformationsaustauschgesetz

Automatisierter Abruf von Konteninformationen nach der Abgabenordnung:

§ 93 (7) AO

¹Ein automatisierter Abruf von Kontoinformationen nach § 93b ist nur zulässig, soweit

1. **der Steuerpflichtige eine Steuerfestsetzung nach § 32d Abs. 6 des Einkommensteuergesetzes beantragt**
oder ...
2. ... der Abruf in diesen Fällen zur Festsetzung der Einkommensteuer erforderlich ist oder
5. der Steuerpflichtige zustimmt. ...

§ 93 b (1) AO

Kreditinstitute haben die nach § 24c Abs. 1 des Kreditwesengesetzes zu führende Datei auch für Abrufe nach § 93 Abs. 7 und 8 zu führen.

(2)

Das Bundeszentralamt für Steuern darf in den Fällen des § 93 Abs. 7 und 8 auf Ersuchen bei den Kreditinstituten einzelne Daten aus den nach Absatz 1 zu führenden Dateien im automatisierten Verfahren abrufen und sie an den Ersuchenden übermitteln. ...

Aktuelles aus dem Bereich Einkommensteuer

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Knappworst & Partner
Steuerberatungsgesellschaft**

**Evelyn Rost
Steuerberaterin**

Hegelallee 1

14467 Potsdam

Telefon +49 (331) 298 21 0

Fax +49 (331) 298 20 24

E-Mail: e.rost@knappworst.de