



Bald leichter zu verwirklichen: Die Pläne für's eigene Haus

Einkommensteuer

Riester-Rente: Ein Eigenheim als Altersvorsorge

Die Bundesregierung hat am 7.3.2008 einen Entwurf zur Erweiterung der Riesterförderung beschlossen. Für eine Riester-Rente angespartes Kapital soll in Zukunft leichter für den Kauf eines selbst genutzten Eigenheims verwendet werden können.

Schon bisher konnte das in einem Altersvorsorgevertrag nach dem Riester-Modell gebundene Kapital für die Anschaffung oder Herstellung von selbst genutztem Wohneigentum eingesetzt werden. Das entnommene Kapital musste in diesem Fall allerdings bis zum Beginn des 65. Lebensjahres zurückbezahlt werden. Da die Rückzahlung auf die normalen Ansparbeträge zusätzlich zu den normalen Sparbeiträgen zu leisten war, war für viele potentielle Bauherren diese Variante der Finanzierung nur schwer zu schultern.

Wegfall der Rückzahlungspflicht

Nach der geplanten Neuregelung ist die Rückzahlung des entnommenen Kapitals nun nicht mehr notwendig. Damit die nachgelagerte Besteuerung gewährleistet werden kann, wird ein so genanntes Wohnförderkonto eingerichtet. Auf diesem Konto werden die in der Immobilie gebundenen steuerlich geförderten Beträge erfasst. Der Förderberechtigte hat dann zu Beginn der Auszahlungsphase (zwischen 62. und 68. Lebensjahr) ein Wahlrecht zwischen der jährlich nachgelagerten Besteuerung und einer privilegierten Einmalbesteuerung des gesamten in der Immobilie geförderten Kapitals.

Einmalbesteuerung vs. laufende Besteuerung

Bei der Einmalbesteuerung werden nur 70 % des gebundenen Kapitals mit dem individuellen Steuersatz des Jahres ▶

Editorial



Reinhard Verholen

Bankenkrise und Preissteigerung – Themen, die deutsche Steuerzahler derzeit bewegen. Die durch faule Immobilienkredite ausgelöste Krise des Finanzsystems erschreckt dabei besonders.

Paradoxerweise wird der Kauf von Immobilien für viele Deutsche genau in dieser Situation interessant. Häuser, Wohnungen oder Grundstücke sind vergleichsweise sichere Anlagen und der galoppierenden Inflation lässt sich so ein Schnippchen schlagen.

Vor diesem Hintergrund berichtet das Mandantenjournal im Aufmacher über eine Neuerung bei der Riester Rente: Angespartes Kapital soll in Zukunft einfacher für den Erwerb von Immobilien verwendet werden können.

Auch sonst sind Immobilien in dieser Ausgabe ein wichtiges Thema: Wir klären auf, ab wann bei Abgeltung eines Pflichtanteils Spekulationssteuer anfällt und wie Mietwohnungen in Betriebsvermögen überführt werden können. Kontaktieren Sie uns einfach, wenn Sie Näheres über eines der Journal-Themen erfahren möchten.

- ▶ besteuert. Vorausgesetzt, die geförderte Immobilie wird in den nächsten 20 Jahren selbst genutzt. Wählt der Berechtigte dagegen die laufende Besteuerung, hat er den angesammelten Betrag für jedes Jahr sukzessive bis zur Vollendung seines 85. Lebensjahres zu versteuern. Gibt der Berechtigte die Wohnimmobilie vorher auf, besteht die Möglichkeit, die Förderung entweder auf ein anderes selbst genutztes Objekt oder eine andere begünstigte Altersvorsorge zu übertragen. Andernfalls muss er den restlichen begünstigten Betrag zum Zeitpunkt der Aufgabe der Selbstnutzung nach seinem individuellen Steuersatz versteuern.

Fazit: Der Gesetzgeber hat erkannt, dass für viele Bürger das mietfreie Wohnen im Alter eine gebräuchliche und förderfähige Art der individuellen Altersvorsorge ist. Leider ist die Neureglung aber sehr kompliziert und sollte ohne steuerliche Beratung nicht in Anspruch genommen werden.

Die Riester Rente

Mit der Riester Rente versucht die Bundesregierung einen Anreiz für eigenverantwortliche Altersvorsorge zu schaffen und so die Rentenlücke zu schließen. Die Förderung besteht zum einen darin, dass die Ansparung eines Kapitalstocks für die Altersvorsorge bis zu gewissen Höchstbeträgen aus nicht versteuertem Einkommen möglich ist. Zum anderen sichert der Staat Geringverdienern durch Zulagen eine Mindestförderung. Oft ist es diese Förderung, die den Ausschlag für den Abschluss einer sogenannten Riester Rente gibt. Das angesammelte Kapital ist erst in der Auszahlungsphase – also nachgelagert – zu versteuern.

Wenn der Kunde nicht zahlt



Oft das letzte Mittel – die Pfändung

Viele Unternehmer kennen es: Ihre Kunden können oder wollen für erhaltene Leistungen und Güter nicht bezahlen. Der Gesetzgeber sieht in solchen Fällen klare Richtlinien vor.

Ein Schuldner kommt grundsätzlich dann mit seiner Leistung in Verzug, wenn er auf eine Mahnung des Gläubigers, die nach dem Eintritt der Fälligkeit erfolgt, nicht leistet. Dies hat zum einen zur Folge, dass der Gläubiger den Verzögerungsschaden – bei Geldforderungen in der Regel Verzugszinsen – ersetzt verlangen kann. Zum anderen kann der Gläubiger bei Verzug des Schuldners zweckentsprechende Maßnahmen der Rechtsverfolgung ergreifen, wie beispielsweise die Einschaltung eines Rechtsanwalts, deren Kosten dann ebenfalls der Schuldner zu tragen hat. Einer Mahnung bedarf es unter anderem dann nicht, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist. Eine derartige Bestimmung hat jedoch durch Gesetz oder durch Rechtsgeschäft zu erfolgen, also z.B. in einem Vertrag. Eine einseitige Bestimmung des Zeitpunktes durch den Gläubiger genügt nicht. Es sei denn, dies wurde vertraglich so vereinbart. Für den Fall, dass der Schuldner ein Unternehmer ist, der eine Entgeltforderung zu leisten hat, kommt er mit dieser bereits in Verzug, wenn er eine Rechnung nicht innerhalb von 30 Tagen nach deren Fälligkeit und Zugang bezahlt. Ist der Schuldner Verbraucher, gilt dies nur, wenn auf diese Rechtsfolge in der Rechnung hingewiesen wurde.

Mietrecht

BGH-Urteil: Endrenovierungsklauseln sind oft unwirksam



Laut BGH selten nötig: Die Endrenovierung

Wer aus einer Mietwohnung auszieht, ist nicht immer zu einer Endrenovierung verpflichtet. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) in einem Urteil kürzlich erneut bestätigt. Formularvertragliche Klauseln, die in Mietverträgen eine Endrenovierung vorschreiben, ohne auf den tatsächlichen Zustand der Wohnung einzugehen, sind laut BGH unwirksam. Die Richter gingen diesmal sogar noch einen Schritt weiter. Bislang hatte das Ge-

richt in seinen Entscheidungen Klauseln für unwirksam erklärt, die Mieter beim Auszug unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen zur Endrenovierung verpflichteten. Die neue Entscheidung bestimmt nun, dass Mieter auch dann durch eine solche Klausel unangemessen benachteiligt werden, wenn sie während der Mietdauer gar keine Verpflichtung zur Vornahme von Schönheitsreparaturen trifft.

Mieter würden dadurch auch dann zur Endrenovierung verpflichtet, wenn sie nur kurze Zeit in der Wohnung gelebt oder freiwillig kurz vor dem Auszug bereits Schönheitsreparaturen vorgenommen haben. Die Verpflichtung zur Endrenovierung unabhängig vom Zeitpunkt der letzten Renovierung und vom Zustand der Wohnung ist daher, so der BGH, in jedem Fall unwirksam.

Zu beachten ist jedoch, dass sich dieses Urteil auf vorformulierte Formularymietvertragsklauseln bezieht und somit eventuell weiterhin Raum für individualvertragliche Vereinbarungen lässt.

Urlaubsanspruch von Geschäftsführern



Geschäftsführer: Arbeit auch in der Freizeit

Ein Urteil des Bundesfinanzhofs regelt die Behandlung von ausstehenden Urlaubsansprüchen eines Gesellschafter-Geschäftsführers

Wie jeder Arbeitnehmer hat auch ein Geschäftsführer Anspruch auf Erholungsurlaub. Trotzdem muss dieser beim Geschäftsführer im Anstellungsvertrag genau geregelt werden. Hat der Geschäftsführer seinen Urlaub nicht genommen, wandelt er sich in einen Geldleistungsanspruch um. Nach geltender Rechtsprechung muss am Jahresende für diesen Anspruch in der Bilanz eine Rückstellung gebildet werden, wenn der Urlaub nachweislich nicht genommen werden konnte. Sollte auch der Urlaub aus den Vorjahren noch offen sein, ist dieser zusätzlich zu berücksichtigen.

Bilanzierung bei der GmbH

Der Rückstellungsbetrag umfasst das auf jeden nicht in Anspruch genommenen Urlaubstag umgerechnete Brutto Gehalt. Die Rückstellung ist jedoch aufzulösen, wenn die allgemeine Verjährungsfrist von drei Jahren abgelaufen ist. Wird der Urlaub nicht durch Freizeit ausgleich genommen, kann er auch ausbezahlt werden. Dies ist steuerlich anerkannt. Wird aber die Verjährungsfrist von drei Jahren überschritten, würde es sich um eine verdeckte Gewinnausschüttung handeln. Achtung: Zur Vermeidung von Streitigkeiten raten wir aber, im Anstellungsvertrag zu regeln, dass ein nicht genommener Urlaub auch finanziell abgegolten werden kann.

Überführung von Mietwohnungen ins Betriebsvermögen

Mietwohnungen eines Unternehmers sind normalerweise kein Betriebsvermögen. Sie können aber zu Betriebsvermögen gewillkürt, also dem Betriebsvermögen zugeordnet werden.

Voraussetzung dafür ist, dass die eigenbetriebliche Nutzung zwischen 10 und 50 % liegt und sie subjektiv dazu bestimmt und objektiv dazu geeignet ist, den Betrieb zu fördern. Dies ist die Quintessenz aus einem Urteil des Finanzgerichts Hamburg.

Subjektive Bestimmung

Subjektiv dazu bestimmt ist ein Wirtschaftsgut, wenn es in der Finanzbuchhaltung zeitnah zur Anschaffung auch als Betriebsvermögen verbucht wird. Den Beweis hierzu kann man durch den Nachweis der so genannten Festschreibung der Buchungen in EDV-Programmen erbringen. Eine Zuordnung erst bei Bilanzerstellung stellt in der Regel keine subjektive Bestimmung dar. Zumindest erschwert sich die Beweislage immens.

Objektive Bestimmung

Objektiv dazu bestimmt ist ein Wirtschaftsgut, wenn es der Zuführung von Liquidität und/oder der Verstärkung von Sicherheiten dient. Eine Mietwohnung führt immer dann dem Unternehmen Liquidität zu, wenn die Mieteinnahmen die laufenden Kosten übersteigen. Der Unternehmer kann den daraus erwirtschafteten Überschuss anderweitig investieren oder Zahlungen bestreiten. Der Bildung von Sicherheiten und damit der Stärkung des Betriebskapitals dient eine Mietwohnung nur, wenn sie nicht zu 100 % fremdfinanziert wurde. Andernfalls können Darlehen für andere Investitionen nicht mehr abgesichert werden und auch die Kreditwürdigkeit erhöht sich dadurch wohl kaum. Denn Grundstückswert und Schulden heben sich bilanztechnisch auf.

Aber Vorsicht: Die Einlage ins Betriebsvermögen kann beim späteren Verkauf Nachteile bringen. Lassen Sie sich deshalb vorher beraten.

Die Immobilien-Falle

Wer sich den Pflichtanteil eines Erbes in Immobilien abgeltet lässt, muss unter bestimmten Voraussetzungen Spekulationssteuer bezahlen.

Häufig besteht in Deutschland der Großteil eines Erbes aus Häusern, Wohnungen oder Grundstücken. Wird ein solches Vermögen an nur eines von mehreren Kindern vererbt, haben dessen Geschwister Anspruch auf einen Pflichtteil. Mangels freiem Geldvermögen einigt man sich in solchen Fällen oft, dem Pflichtteilsberechtigten eines der Grundstücke zu übergeben.

Besteuerung bei Immobilienverkäufen

Grundsätzlich unterliegen Gewinne aus dem Verkauf von Privatvermögen nicht der Einkommensteuer. Ausgenommen sind Verkäufe von Immobilien, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt. Lediglich für Gebäude, die im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden, gilt diese Regelung nicht. Ist also das als Gegenleistung vorgesehene Gebäude vom Erblasser erst innerhalb von 10 Jahren angeschafft worden, hat der Erbe bei Veräußerung auf den Gewinn Einkommensteuer zu bezahlen. Als Gewinn gilt dabei der Unterschied zwischen dem jetzigen Verkehrswert und den ursprünglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um zwischenzeitlich vorgenommene Abschreibungen. Erben sollten sich deshalb genau überlegen, ob das als Pflichtteil vorgesehene Grundstück (noch) der Spekulationssteuer unterliegt. Im konkreten Fall prüfen wir gerne, ob bei der Übertragung Steuern anfallen.



Initiative 50 Plus: Von wegen „altes Eisen“



Gute Stimmung am Arbeitsmarkt – vor allem bei älteren Arbeitnehmern

Die Bundesregierung will durch ein im letzten Jahr in Kraft getretenes Gesetz die Erwerbstätigenquote älterer Arbeitnehmer verbessern.

Die Fördermaßnahmen umfassen formal arbeitsrechtliche Ansätze genauso wie finanzielle Anreize für Arbeitgeber. Hier die Neuerungen im Einzelnen:

Eingliederungszuschuss für ältere Arbeitnehmer

Arbeitgeber erhalten einen Lohnkostenzuschuss zwischen 30 und 50 %, wenn sie Arbeitnehmer jenseits der 50 einstellen. Dieser staatliche Beitrag wird für einen Zeitraum von 12 bis 36 Monaten bezahlt. Nach Ablauf eines Jahres wird er um 10 % reduziert. Voraussetzung für die Gewährung des Zuschusses: Der Arbeitnehmer muss vor der Einstellung mindestens 6 Monate arbeitslos gewesen sein, Transferkurzarbeitergeld bezogen oder an einer von der Bundesagentur für Arbeit anerkannten Weiterbildungsmaßnahme teilgenommen haben.

Kombilohn

Arbeitnehmer ab 50 können einen so genannten Kombilohn beanspruchen, wenn sie eine geringer bezahlte Tätigkeit annehmen. Dabei wird die Differenz im Nettogehalt zwischen den Bezügen vor der Arbeitslosigkeit zu denen in der laufenden Beschäftigung ausgeglichen: im ersten Jahr zu 50 %, im zweiten Jahr zu

30 %. Zusätzlich entrichtet der Staat die Differenz der Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung, bis das Niveau 90 % der früheren Beiträge erreicht. Voraussetzung für die Inanspruchnahme des Kombilohns ist ein Anspruch auf Arbeitslosengeld von mindestens 120 Tagen.

Bildungsgutscheine

Betriebe bis zu 250 Beschäftigten können für Arbeitnehmer über 45 außerdem die so genannten Bildungsgutscheine der Bundesagentur für Arbeit in Anspruch nehmen. Der Anbieter der Weiterbildungsmaßnahme muss zertifiziert sein und das Gehalt des Arbeitnehmers muss während der Fortbildungsdauer weiterbezahlt werden.

Befristung von Arbeitsverträgen

Mit Arbeitnehmern ab 52 Jahren können befristete Arbeitsverträge bis zu 5 Jahren abgeschlossen werden. Arbeitsverträge, deren ursprüngliche Laufzeit weniger als 5 Jahre betragen, können dabei mehrmals bis zu einer Gesamtdauer von 5 Jahren verlängert werden.

Fazit: Die Fördermaßnahmen machen es für Unternehmen finanziell interessant, ältere Arbeitnehmer einzustellen. Zumal immer mehr Unternehmer erkennen, wie viel Erfahrung und Wissen sie mitbringen. Für Arbeitgeber ist also wichtig: Zuerst beraten lassen, bevor man einen Arbeitsvertrag unterschreibt.

Fahrtenbuch: Heftstreifen oder auf PC?

Ein Urteil des Niedersächsischen Finanzgerichts verdeutlicht, worauf es bei der Führung eines Fahrtenbuchs ankommt.

Anlass der Entscheidung war der Fall eines Autofahrers, der die Kopie eines mit Schreibmaschine erstellten Fahrtenbuchs vorlegte. Die einzelnen Seiten waren durch einen Heftstreifen zusammengehalten und stellten nach Angabe des Klägers die aufgrund nicht mehr vorhandener Originalaufzeichnungen erstellte Reinschrift dar.

Das Gericht erkannte diese Form des Fahrtenbuchs nicht an. Nach Auffassung der Richter müssen Aufzeichnungen in einem Fahrtenbuch die hinreichende Gewähr für ihre Vollständigkeit und Richtigkeit bieten und mit vertretbarem Aufwand auf ihre materielle Richtigkeit hin überprüfbar sein.

Das Fahrtenbuch muss darüber hinaus zeitnah und in geschlossener, „buch“-mäßiger Form, geführt werden, damit nachträgliche Einfügungen oder Veränderungen ausgeschlossen sind. Und es muss die zu erfassenden Fahrten inkl. des am Ende der jeweiligen Fahrt erreichten km-Standes vollständig und in ihrem fortlaufenden Zusammenhang angeben.

Computerprogramm

Die Vorgaben des Finanzgerichts gelten auch für Excel-Dateien oder mit Computerprogrammen erstellte Fahrtenbücher. An ihnen könnten nach Ansicht der Richter zu einem späteren Zeitpunkt noch Veränderungen vorgenommen werden.

Tipps

Wer trotzdem ein PC-gestütztes Fahrtenbuch verwenden möchte, sollte unbedingt vom Hersteller des Programms eine Zertifizierung darüber anfordern, ob es den Anforderungen der Finanzverwaltung entspricht.