

97702 M $\ddot{u}$ nnerstadt

Landgerichtsgasse 2

Telefon 09733 / 81 00-0

Fax 09733 / 81 00-31

*Verholen & Greb*  
*Steuerberater*

**Grundstücksschenkungen** • **Betriebsarztspflicht** • **Direktversicherung** •  
**Umsatzsteuer bei Anzahlungen** • **Verschärfung bei Vermietungen**  
• **Mietverhältnisse bei Scheidung** • **Vorsteuer bei Bewirtungen** •

## Grundstücksschenkungen sollen teurer werden

**Die Landesregierung Schleswig-Holstein hat im Mai 2004 einen Gesetzesentwurf zur Reform der Schenkung- und Erbschaftsteuer vorgelegt.**

**D**erzeit ist die Übertragung von bebauten und unbebauten Grundstücken steuerlich günstiger als die Schenkung oder Vererbung von Geldvermögen. Geldvermögen wird nämlich mit dem tatsächlichen Wert, Grundstücke aber nur mit 50 bis 60 % des Verkehrswertes in die Steuerberechnung einbezogen. Diese Ungleichbehandlung hält der Bundesfinanzhof für verfassungswidrig, weshalb alle entsprechenden Steuerbescheide derzeit nur vorläufig ergehen.

### Höhere Bewertung von Grundstücken

Grundstücke sollen nach dem Reformvorschlag künftig mit etwa 80 % des Verkehrswertes bewertet werden. Zudem soll es ein neues Ertragswert- und Sachwertverfahren geben, über die wir Sie bei Interesse gerne unterrichten.



Mauritius

### Schenkung von Grundstücken: Nicht zu lange warten!

Nach dem Ertrag werden Objekte bewertet, die vermietet sind und jene, für die sich eine übliche Miete ermitteln lässt. Der Sachwert soll für Ein- und Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen und solche Objekte gelten, für die eine übliche Miete nicht ermittelbar ist. Dazu zählen vor allem individuell gefertigte Fabrikgebäude.

Jetzt ist aber vor allem wichtig, dass Sie ohnehin vorgesehene Schenkungen nicht zu lange aufschieben. Der Gesetzgeber muss jedenfalls die Regeln zur Erbschaftsteuer ändern. Wann es soweit sein wird, ist unsicher. Dann aber ist es für Schenkungen nach dem alten Recht zu spät. Melden Sie sich bitte rechtzeitig bei uns – wir beraten Sie gerne. ■

## Editorial

Die erste Ausgabe unserer Mandanteninfo des Jahres 2005 befasst sich mit ganz unterschiedlichen Themen. Noch gilt es ja abzuwarten, was dem Finanzminister alles einfällt, um drohende Haushaltslöcher stopfen zu können. Sparen wird jedenfalls weiterhin seine Maxime bleiben. Umso mehr ist es daher ratsam, dass Sie jene Möglichkeiten, die Ihnen das Gesetz zum Sparen einräumt, optimal ausnützen und dass Sie sich korrekt an bestimmte Formvorschriften halten, um nicht Geld zu verlieren. Nehmen Sie unsere Hilfe dabei in Anspruch.



# Haben Sie schon einen Betriebsarzt?

**Beinahe unbemerkt blieb bisher die Verpflichtung zur Stellung eines Betriebsarztes bereits ab dem ersten (!) Arbeitnehmer. Diese Bestimmung gilt auch für Freiberufler.**

**D**iese zusätzliche Belastung ergibt sich aus dem Arbeitssicherheitsgesetz und den berufsgenossenschaftlichen Unfallverhütungsvorschriften. Der Betriebsarzt kann freilich auch ein niedergelassener Arbeitsmediziner oder ein arbeitsmedizinischer Dienst sein – wer stellt auch schon einen eigenen Betriebsarzt ein? Der Umfang der notwendigen betriebsärztlichen Einsatzzeit richtet sich sowohl nach der Art Ihres Unternehmens als auch der Anzahl Ihrer Mitarbeiter. Ausgehend von einer erforderlichen Einsatzzeit



**Betriebsarzt: Auch für Freiberufler verpflichtend**

von 12 Minuten je Arbeitnehmer pro Jahr ist jedoch eine Mindesteinsatzzeit von 80 Minuten pro Jahr vorgeschrieben.

## Nur Panikmache?

Angeblich sind die Berufsgenossenschaften bereits zur Überprüfung unterwegs. Ob es

sich hierbei um Panikmache handelt, ist im Moment noch nicht erkennbar.

Es gibt zurzeit nur eine Empfehlung: Stimmen Sie sich mit der für Sie zuständigen Berufsgenossenschaft ab und fragen Sie dort nach Ausnahmeregelungen für Kleinunternehmer. Sehen Sie die Beauftragung Ihres Betriebsarztes als gute Gelegenheit, den Arbeitsschutz und die Unfallverhütung in Ihrem Unternehmen noch weiter zu verbessern. Dabei spielt es keine Rolle, ob für Sie eher wirtschaftliche oder moralische Gründe maßgebend sind. ■

# Lohnt sich eine Direktversicherung?

**Das Alterseinkünftegesetz streicht die Steuerfreiheit von Direktversicherungen. Jetzt wollen auch noch die Krankenkassen ihren Obolus, falls die Versicherung fällig wird und sich der Begünstigte im Ruhestand befindet.**

**G**esetzlich krankenversicherte Arbeitnehmer sind seit 2004 arm dran. Denn die Krankenkassen haben seitdem das Recht, die Auszahlung von Direktversicherungen mit dem vollen Beitragssatz – statt wie bisher mit dem halben – zu belegen. Dabei soll nach deren Willen nicht die gesamte Leistung in einem Betrag als Bemessung dienen, sondern auf 10 Jahre aufgeteilt werden. Gegen diese Regelung ist derzeit aber ein Musterstreitverfahren anhängig. Gegebenenfalls sollten Sie daher Widerspruch einlegen. Ob die Krankenkassen überhaupt von den Auszahlungen erfahren, ist selbst den Kassen noch nicht klar. Mangels Kenntnis könnten sie ja keine Beiträge kassieren.

Ins Leere geht die Beitragspflicht auch zumindest so lange, als der Arbeitnehmer bei Erhalt der Zahlung noch arbeitet oder bestimmte Bagatellgrenzen nicht überschritten werden. Wechselt ein Betroffener vorher zu einer privaten Krankenversicherung, fällt ebenfalls kein Beitrag an.

## Stumpfes Schwert

Manche bezeichnen die Regelung als stumpfes Schwert, das deshalb vielleicht gar nicht erst zum Einsatz kommt.

Eine Direktversicherung ist eine Rentenversicherung oder Lebensversicherung, die der Arbeitgeber direkt als Versicherungsnehmer zugunsten eines Arbeitnehmers abschließt. Wurde die Versicherung zusätzlich gewährt oder aus Sonderzahlungen gespeist, konnte auch

bei Altfällen bis 31.12.2004 der Beitrag ohne individuelle Lohnversteuerung entrichtet werden. Der Arbeitgeber hatte lediglich eine pauschale Lohn-

steuer von 20 % zu bezahlen. Bei Fälligkeit konnte man sich die Summe in einem Betrag steuer- und sozialabgabenfrei auszahlen lassen. ■

## Flutkatastrophe: Spenden abzugsfähig!

- Wenn Sie Ihre Spende auf ein Sonderkonto eingezahlt haben, so müssen Sie dem Finanzamt nur den Einzahlungsbeleg oder die Buchungsbestätigung vorlegen. Bei Online-Banking reicht ein Ausdruck.
- Arbeitslohnspenden zugunsten der Opfer aus dem Seebeben mindern den steuerpflichtigen Arbeitslohn.
- Spenden an eine Körperschaft, die nach ihrer Satzung keine mildtätigen Zwecke verfolgt (etwa ein Sportverein, Bildungsverein, etc), sind steuerbegünstigt, wenn diese Spenden in der vorgeschriebenen Weise den Opfern des Seebebens zugeführt werden.
- Beihilfen und Unterstützungen des Arbeitgebers an Arbeitnehmer, die vom Seebeben betroffen sind, sind bis zu einem Betrag von € 600 je Kalenderjahr steuerfrei.
- Zuwendungen von Wirtschaftsgütern oder sonstigen betrieblichen Nutzungen und Leistungen (nicht aber Geld) eines Unternehmens aus inländischem Betriebsvermögen an seebebenbeschädigte Unternehmen dürfen als Betriebsausgabe abgezogen werden.

Diese Regelungen gelten für Spenden im Zeitraum 25.12.2004 bis 30.6.2005.

# Der korrekte Ausweis von Umsatzsteuer bei Anzahlungen

Ein neuer Erlass der Finanzverwaltung regelt jetzt ganz klar, wie eine Rechnung auszusehen hat, in der Anzahlungen verrechnet werden.

Jeder Unternehmer, der eine Leistung an einen anderen Unternehmer ausführt, ist zur Ausstellung einer den steuerlichen Anforderungen entsprechenden Rechnung verpflichtet. Diese Vorschrift gilt auch, wenn der Unternehmer Anzahlungen für eine noch nicht ausgeführte Lieferung oder Leistung erhält. Hat der Unternehmer solche Anzahlungen mit Umsatzsteuer erhalten, muss aus der Schlussrechnung hervorgehen, dass die in der Anzahlung ausgewiesene Steuer nur ein Teil der in der Schlussrechnung ausgewiesenen

Umsatzsteuer ist. Hält sich der Unternehmer nicht penibel an diese Vorschriften, muss er die nicht korrekt verrechnete Steuer aus der Anzahlung doppelt bezahlen.

Eine Entschärfung bringen nur die Regelungen zur Schuldnerschaft des Leistungsempfängers. Wenn nämlich Bauleistungen an einen Unternehmer erbracht werden, welcher ebenfalls Bauleistungen ausführt, sind alle Rechnungen generell ohne Umsatzsteuer auszustellen. Achten Sie also unbedingt auf eine korrekte Rechnungsausstellung.

**Beispiel:** Ein Bauunternehmer erstellt eine Lagerhalle für einen anderen Unternehmer, der keine Bauleistungen ausführt. Im Juni fordert er eine Anzahlung über € 50.000 zzgl. € 8.000 USt. Im September erfolgt die Schlussrechnung über € 150.000 zzgl. 24.000 € USt.

	Falsch	Richtig
	€	€
Lagerhalle	150.000	150.000
16 % USt	<u>24.000</u>	<u>24.000</u>
	174.000	174.000
Abzgl. Anzahlung	- 58.000	- 50.000
Abzgl. USt	<u>          </u>	<u>- 8.000</u>
<b>Restbetrag</b>	116.000	116.000

Im Falle des falschen Ausweises müssten für Juni € 8.000 und zusätzlich für September € 24.000 Umsatzsteuer ans Finanzamt abgeführt werden. ■

## Verschärfung bei Vermietungen

Die Finanzämter werden künftig genauer darauf achten, ob eine Vermietung auf Dauer Gewinne erwarten lässt. Andernfalls könnten Ausgaben steuerlich nicht anerkannt werden.

Um die bei einer Vermietung anfallenden Ausgaben steuerlich absetzen zu können, ist erforderlich, dass dabei tatsächlich die Absicht besteht, Einkünfte zu erzielen. Bislang wurde bei einer auf Dauer angelegten Vermietung vom Vorliegen dieser Einkunftserzielungsabsicht ausgegangen. Nach einem neuen Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen sollen aber die Finanzämter nun genauer hinsehen.

Der Abschluss eines Zeitmietvertrags oder eine ungewöhnlich kurze Fremdfinanzierung würden nämlich gegen die Einkunftserzielungsabsicht sprechen, wenn die Ausgaben für



Neuvermietung einer Wohnung: Sind Gewinne zu erwarten?

die Vermietung die Einnahmen voraussichtlich übersteigen. Auch der Verkauf einer Wohnung innerhalb von fünf Jahren nach Anschaffung oder Herstellung oder die anschließende Selbstnutzung weckt das Inter-

esse Ihres Finanzbeamten, wenn in der Zeit der Vermietung nur Verluste erzielt wurden.

### Prüfung auf „Totalüberschuss“

Liegen solche Anzeichen gegen eine Einkunftserzielungsab-

sicht vor, muss geprüft werden, ob ein Totalüberschuss erzielt werden kann. Dabei ist grundsätzlich von einem Prognosezeitraum von 30 Jahren auszugehen. Es werden die zu erwartenden Einnahmen und Werbungskosten geschätzt. Aufgrund der Unsicherheiten, die sich bei einem Prognosezeitraum von bis zu 30 Jahren ergeben, soll bei der Gesamtsumme der geschätzten Einnahmen ein Zuschlag von 10 % und bei den Werbungskosten ein Abschlag von 10 % vorgenommen werden.

Sollte sich aufgrund dieser Verschärfungen bei Ihnen Beratungsbedarf ergeben, stehen wir Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite. ■

# Nach der Scheidung: Miete und Barunterhalt vereinbaren

Nach einer Scheidung kann es sinnvoll sein, dass einer der bisherigen Ehepartner die bisher gemeinsam genutzte Wohnung per Mietvertrag dem anderen überlässt.



**Scheidung: Unterhaltsvereinbarung nicht zielführend?**

Im Falle der Trennung von Ehegatten wird die, im Eigentum des Unterhaltsverpflichteten stehende zuvor gemeinsam genutzte Wohnung (Haus/Eigentumswohnung), in vielen Fällen an den bisherigen Partner im Wege einer Unterhaltsvereinbarung überlassen.

Auf Seiten des Überlassenden liegen dann mangels eines Mietverhältnisses keine Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor. Barunterhalt und Sachleistungen – wie etwa die unentgeltliche Wohnungsüberlassung – können steuerlich nur in Höhe von € 13.805

als Sonderausgaben abgesetzt werden. Anders sieht es aus, wenn im Rahmen der Unterhaltsverpflichtung neben einer Barleistung zusätzlich ein Mietverhältnis vereinbart wird.

**Werbungskosten der Vermietung können abgesetzt werden**

Wenn neben einem Barunterhalt ein Mietvertrag besteht, erzielt der Wohnungsüberlassende nämlich Mieteinnahmen und kann dann sämtliche dafür anfallende Werbungskosten geltend machen. Barunterhalt und Miete können sogar aufgerechnet werden, so dass nicht einmal Barbeträge zwischen den Geschiedenen fließen müssen. Sind Barunterhalt und Miete gleich hoch, bleiben unter dem Strich

die Mietaufwendungen (Abschreibungen, Zinsen, Reparaturen, etc.) des Vermieters in voller Höhe zur steuerlichen Verwertung. Durch die Vereinbarung eines Mietvertrages sind somit Werbungskosten abzugsfähig, die den maximalen Sonderausgabenabzug von € 13.805 pro Jahr übersteigen.

Die steuerliche Anerkennung des zu vereinbarenden Mietverhältnisses ist nach den Regeln des „Fremdvergleichs“ zu vereinbaren und entsprechend durchzuführen. Voraussetzungen zum steuerlichen „Sanctus“ sind dabei die Überlassung einer bestimmten Mietsache zu fremd üblichen Miethöhen und Nebenkosten und klare, eindeutige Verträge. ■

## Vorsteuer von Bewirtungsaufwendungen

Eine Einschränkung des Vorsteuerabzugs bei Bewirtungsausgaben ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Das ergibt sich aus Urteilen des Bundesfinanzhofes und des Finanzgerichtes München.

Bewirtungsaufwendungen, die als Betriebsausgabe oder Werbungskosten abgezogen werden sollen, unterliegen besonderen ertragsteuerlichen Anforderungen. So müssen die Belege von Anfang an fortlaufend, zeitnah und gesondert von den übrigen betrieblichen Aufwendungen schriftlich erfasst und gebucht werden. Sind nicht alle Kriterien erfüllt, versagt das Finanzamt den Betriebsausgabenabzug. Allerdings darf die Finanzverwaltung in solchen Fällen nicht automatisch auch den Vorsteuerabzug

aus den Bewirtungskosten versagen.

**Vorsteuer in vollem Umfang geltend machen**

In einem Urteil hat der Bundesfinanzhof jetzt nämlich festgestellt, dass für den Vorsteuerabzug andere Voraussetzungen gelten als für den Betriebsausgabenabzug. Beim Vorsteuerabzug greift erneut das vorrangige EU-Recht zugunsten der Steuerpflichtigen. Danach ist eine (komplette) Ablehnung des Vorsteuerabzugs nur in Ausnahmefällen zulässig.

Das Finanzgericht München kommt in einem anderen Fall

zudem zur Auffassung, dass der volle Vorsteuerabzug nicht eingeschränkt werden darf. Nachdem 2004 nur 70 % der Vorsteuer abgezogen werden durften, können Sie daher in der laufenden Buchhaltung 100 % der Vorsteuern aus Bewirtungskosten abziehen. Wir werden dann in Ihrer Umsatzsteuer-Jahreserklärung für 2003 oder 2004 auf den vollen Vorsteuerabzug aus Bewirtungskosten hinweisen. Bei einem möglichen Rechtsbehelf gegen einen ablehnenden Umsatzsteuerbescheid sind wir Ihnen gerne behilflich. ■



**Bewirtungskosten: Voller Vorsteuerabzug**