97702 Münnerstadt

Landgerichtsgasse 2

Telefon 09733 / 81 00-0

Fax 09733 / 81 00-31

Journal

Verholen & Greb
Steuerberater

Vermietung von Wohnraum · Steuer auf Immobilienverkäufe · Grundstücke und Umsatzsteuer · Das Rating der Banken · Vorwegabzug · Prüfung von Privatkonten · Sachzuwendungen an Arbeitnehmer

Wohnraumüberlassung: Jetzt müssen Sie aufpassen!

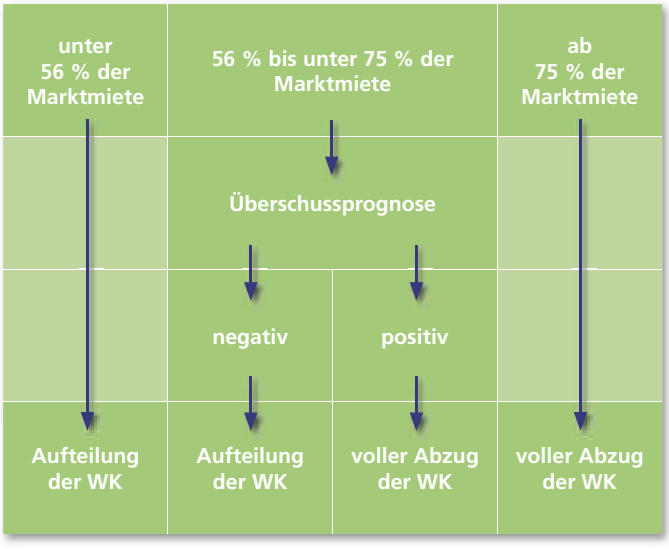
2004 verlangt der Fiskus 75 % der ortsüblichen Marktmiete, damit alle Kosten steuerlich anerkannt werden. Mietverträge sollten also angepasst werden.

Vermieten Sie Ihre Wohnungen billiger als es im gemeindlichen Mietspiegel steht? Dann sollten Sie sich ab dem Veranlagungsjahr 2004 warm anziehen. Die obersten Bundesrichter haben nämlich beschlossen, den vollen Abzug von Werbungskosten nur noch anzuerkennen, wenn die Miete mindestens 75 % der ortsüblichen Miete beträgt oder zumindest 56 % von dieser beträgt, wenn sich über 30 Jahre ein Totalüberschuss ergibt. Sollte bei Ihnen eines der Kriterien nicht zutreffen, können Sie die Kosten nur noch anteilig steuerlich geltend machen.

Hochrechnung des steuerlichen Ergebnisses

Es kommt aber noch dicker: Liegen die Einnahmen zwischen 56 und 75 %, so müssen Sie eine Hochrechnung des zu erwartenden steuerlichen Ergebnisses über einen Zeitraum von 30 Jahren anstellen. Ist die Prognose negativ, werden die Werbungskosten nur anteilig anerkannt. Sollte die Prognose dagegen positiv sein, können Sie 100 % der Werbungskosten geltend machen. Das Ganze gilt bei jeglicher Vermietung, egal ob der Mieter eine fremde Person oder ein naher Angehöriger ist.

Da Sie als Vermieter Ihre Kosten steuerlich voll anerkannt haben möchten, ist für das Jahr 2004 Handlungsbedarf angesagt. Die Alternativen reichen von A wie Anpassen der Miete bis Z wie Zahlenspiel für die Hochrechnung. Sollten Sie 100 % der Kosten anerkannt haben wollen, setzen Sie sich mit uns in Verbindung, wir beraten Sie gerne. ■



Editorial

Bevor Sie in den wohlverdienten Sommerurlaub gehen, möchten wir Sie noch über Neuigkeiten aus dem Steuerrecht, insbesondere bei Immobilien informieren. Bei der Überlassung von Wohnraum müssen Sie jetzt eine höhere Miete verlangen, damit der Fiskus das noch steuerlich anerkennt. Und wenn Sie in den letzten Jahren eine private Immobilie verkauft haben, dann können Sie sich vielleicht die Steuer auf den „Spekulationsgewinn" zurückholen. Für den anstehenden Sommerurlaub wünschen wir Ihnen gute Erholung – kommen Sie gesund zurück.

Private Immobilienverkäufe – Steuer zurückholen!

Steuern auf private Immobilienverkäufe nach dem 31.12.1998 können Sie sich jetzt zurückholen, wenn die zweijährige Spekulationsfrist abgelaufen war oder die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Der Bundesfinanzhof (BFH) und das Finanzgericht Köln haben das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) angerufen, weil sie die Verlängerung der Spekulationsfrist bei privaten Immobilienverkäufen von zwei auf zehn Jahre für verfassungswidrig halten.

Davon können auch Sie betroffen sein, wenn Sie nach dem 31.12.1998 eine private Immobilie veräußert haben, die bisherige zweijährige Spekulationsfrist bereits abgelaufen war und das Finanzamt diesen Vorgang als steuerpflichtig betrachtet hat. Da der Gesetzgeber eine Übergangsregelung nicht vorgesehen hat, sind Sie nämlich durch die rückwirkende Gesetzesänderung zum 1.1.1999 automatisch in die Steuerpflicht geraten.

Steuer aufs Eigenheim: Einspruch prüfen lassen!

Nutzung der Immobilie zu eigenen Wohnzwecken

Nur wenn Sie diese Immobilie zwischen deren Anschaffung oder Fertigstellung und ihrer Veräußerung zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben, konnten Sie schon bisher der Steuerpflicht entgehen. Das gilt auch, wenn die Immobilie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren derart genutzt wurde. Gegen entsprechende Steuerbescheide konnte schon bisher Einspruch eingelegt und „Ruhen des Verfahrens" beantragt werden.

Aussetzung der Vollziehung

Und jetzt hat der BFH noch einen „drauf" gesetzt: Mit jüngstem Beschluss sorgt er dafür, dass das Finanzamt Ihnen auch die „Aussetzung der Vollziehung" zu gewähren hat. Daher müssen Sie die auf den Immobilien-Spekulationsgewinn entfallende Steuer noch nicht zahlen. Wenn Sie die Steuer bereits gezahlt haben, beantragen wir für Sie die „Aufhebung der Vollziehung". Das Finanzamt wird Ihnen dann die auf den Spekulationsgewinn entfallende Steuer auf Ihr Konto zurück überweisen. ■

Grundstücke und Umsatzsteuer

Wenn Sie als Unternehmer ein Grundstück kaufen oder verkaufen wollen, sollten Sie zuvor mit uns sprechen, bevor Sie den Weg zum Notar antreten.

Der Kauf oder Verkauf eines Grundstückes ist grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Sie können als Unternehmer aber auf diese Steuerfreiheit verzichten und zur Umsatzsteuerpflicht optieren, wenn Sie das Grundstück an einen anderen Unternehmer verkaufen möchten oder selbst ein solches von einem Unternehmer kaufen wollen. Die Ausübung der Option ist zum Schutz des Käufers seit 1.1.2004 aber nur mehr möglich, wenn diese in eine notarielle Urkunde aufgenommen wird.

Käufer des Grundstückes schuldet die Umsatzsteuer

Außerdem hat der Gesetzgeber mit Geltung ab dem 1.4.2004 (Übergangsregelung bis 30.6.2004) beschlossen, dass nunmehr der Käufer des Grundstückes die Umsatzsteuer schuldet. Die Steuerschuld geht damit also auf den Leistungsempfänger über. Die rückwirkende Genehmigung dieser Regelung erfolgte erst vor kurzem durch die EU. Wenn Sie also bereits entsprechende Grundstücksverkäufe getätigt haben, so sollten Sie uns darüber in Kenntnis setzen. Möglicherweise besteht jetzt Handlungsbedarf, damit Sie nicht Gefahr laufen, den Vorsteuerabzug zu verlieren.

Vor dem Notar zum Steuerberater

Bevor Sie bei künftigen Grundstückstransaktionen den Weg zum Notar antreten oder eine Rechnung ausstellen, sollten Sie uns die steuergerechte Abfassung des Vertrages prüfen lassen. Dort muss nämlich unbedingt festgehalten werden, ob es sich um eine nichtsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen handelt, die Vorsteuer auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden muss oder der Käufer Schuldner der Umsatzsteuer ist.

Ein falsch abgefasster Vertrag kann zum Verlust des Vorsteuerabzugs führen – und das wäre teuer! ■

Schulnoten für Unternehmen: Das Rating der Banken

Das Rating ist ein Verfahren zur Feststellung der Bonität eines Unternehmens. Banken führen solche Einstufungen bereits durch; bisher hatte aber jedes Institut eine eigene Methode. Ein jetzt diskutiertes Verfahren soll ab 2007 von der gesamten Bankenlandschaft angewendet werden.

Ab 1.1.2007 soll das neue Rating für jede Kreditvergabe an Unternehmen über € 250.000 verpflichtend sein. Ausgenommen werden höhere Kredite, die durch Grundschulden an selbst genutztem Wohneigentum gesichert sind, wenn das Verhältnis von Kredit zu Sicherheiten bestimmte Grenzen nicht übersteigt.

Gegenstand des Ratings ist zunächst nur das Unternehmen. Erst für die Entscheidung, ob und zu welchen Konditionen eine Bank einen Kredit anbietet, ist es von Bedeutung, wie weit das betriebliche Engagement durch Sicherheiten am Privatvermögen gedeckt wird.

Kredit von der Bank: Rating entscheidet

Finanzrating

Das Finanzrating ist die erste Stufe der Beurteilung. Aus Bilanz sowie Gewinn- und Verlustrechnung oder der Einnahmenüberschussrechnung werden Kennzahlen errechnet, die dann in einer entsprechenden Note zusammengefasst werden. Über die Ertragslage geben Wareneinsatz, Personalkosten, Raumkosten und andere Kostenfaktoren im Vergleich zur Gesamtleistung des Unternehmens Aufschluss. Auch wie das Ergebnis durch außerordentliche Einflussfaktoren beeinflusst wurde, wird betrachtet.

Die Produktivität wird anhand des Verhältnisses von Umsatz je 1 Euro Personalkosten oder Umsatz je Vollarbeitskraft gemessen. Die Finanzlage spiegelt sich in den Kennzahlen Anlagendeckung, Liquidität, Cash Flow und Nettoverschuldung wider. Zur Beurteilung der Vermögenslage sind neben der Eigenkapitalquote auch die Struktur des Fremdkapitals sowie die Lagerdauer der Vorräte, die durchschnittliche Zielgewährung an Kunden und die Zielbeanspruchung durch Lieferanten von Bedeutung.

Qualitatives Rating

Beim qualitativen Rating interessiert die Bank, ob die Firma professionell geführt wird, wobei an kleinere Handwerksbetriebe niedrigere Anforderungen als an Industriebetriebe gestellt werden. Im Bereich Planung und Steuerung werden Planungsinstrumente wie Soll-Ist-Planung und Liquiditätsplan beurteilt und geprüft, ob Controllingprozesse angewendet werden. Auch wird analysiert, wie qualifiziert die Geschäftsleitung und die zweite Managementebene sind, ob es eine funktionierende Personalführung gibt und ob eine Nachfolgeregelung existiert. Die Positionierung im Markt, die Entwicklung der Branche und die Stärke im Produkt- oder Dienstleistungsangebot ist ein weiterer Aspekt. Abgerundet wird die Analyse durch die Beurteilung der Unternehmensorganisation und der Entwicklungsarbeit, die auch zukünftig den Erfolg der Firma sicherstellen soll.

Warnsignale und Haftungsverbünde

Bestimmte „Warnsignale" können eine Note wesentlich verschlechtern oder sogar ganz zunichte machen. Darunter versteht man etwa nicht eingehaltene Kontokorrentlinien, nicht bezahlte Darlehensraten, Scheckrückgaben oder gerichtlich angeordnete Pfändungen. Haftungsverbünde können die zunächst erreichte Einstufung verbessern oder verschlechtern. So stellt das Vorhandensein einer starken Muttergesellschaft eine Chance dar. Eine defizitär arbeitende Tochtergesellschaft birgt dagegen ein Risiko für die zu beurteilende Firma. ■

Vorwegabzug: Neuigkeiten für Gesellschafter-Geschäftsführer

Das Bundesverfassungsgericht hat zum Vorwegabzug ein Urteil gefällt, das einigen Steuerbürgern eine niedrigere Steuerfestsetzung bescheren dürfte.

Betroffen vom Urteil des höchsten Gerichtes sind steuerlich zusammen veranlagte Ehegatten, bei denen ein Partner sozialversicherungspflichtigen Arbeitslohn bezieht, der andere hingegen – etwa als Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH – ein nicht sozialversicherungspflichtiges Entgelt erhält. In diesen Fällen hat das Bundesverfassungsgericht nämlich entschieden, dass bei der Kürzung des Vorwegabzugs für Vorsorgeaufwendungen nur der Arbeitslohn desjenigen Ehegatten einzubeziehen ist, für den auch Zukunftssicherungsleistungen erbracht worden sind.

In allen betroffenen Fällen sollte daher ein Antrag auf geänderte Steuerfestsetzung gestellt werden, auch wenn die Spitze der Finanzverwaltung noch keine konkrete Anweisung an ihre untergeordneten Dienststellen gegeben hat.

Darf der Betriebsprüfer Privatkonten einsehen?

Bei einer Betriebsprüfung müssen Sie Aufzeichnungen, Bücher und Geschäftspapiere vorlegen. Was aber machen Sie, wenn der Prüfer auch Ihre privaten Kontoauszüge sehen will?

Eine „Außenprüfung" durch das Finanzamt, also eine Betriebsprüfung, ist selten etwas Angenehmes. Wenn aber der Prüfer auch noch die Vorlage der privaten Kontoauszüge fordert, sollten Sie vorsichtig sein. Für die privaten Kontoauszüge besteht nämlich grundsätzlich keine Aufbewahrungspflicht. Eine Ausnahme besteht nur für jene Kontoauszüge, über die auch betriebliche oder andere steuerlich absetzbare Vorgänge abgewickelt wurden.

Neugierige Betriebsprüfer: Vorsicht bei Privatkonten

Ersuchen um eingeschränkte Vorlage

Obwohl es rechtlich nicht gedeckt ist, gehen Prüfer vermehrt dazu über, zu Beginn einer Prüfung die Vorlage aller Privatkonten zu verlangen. Ob und in welchem Ausmaß ein Prüfer eine Vorlage verlangen darf, ist für jeden einzelnen Fall zu prüfen. Private Unterlagen können deshalb nur dann verlangt werden, soweit dies im einzelnen Fall notwendig, verhältnismäßig und zumutbar ist. Etwa bei unrichtiger Kassenführung, ungeklärten Vermögensmehrungen, nicht nachvollziehbaren privaten Investitionen, Verstößen gegen die Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung oder nicht schlüssigen Geldverkehrsrechnungen.

In solchen Fällen können Sie sich als Steuerpflichtiger auch nicht mehr darauf berufen, dass Sie Ihre privaten Kontoauszüge vernichtet haben. Hier hat der Betriebsprüfer nämlich das Recht, sich an Ihre Bank zu wenden. Dem steht nicht einmal das Bankgeheimnis entgegen.

Antrag auf einstweilige Verfügung

Man sollte sich also zunächst persönlich beim Prüfer gegen die Vorlagepflicht wehren, da das Auskunftsverlangen in vielen Fällen nicht gerechtfertigt ist. Hilft das nichts, muss beim zuständigen Finanzgericht Antrag auf einstweilige Verfügung gestellt werden. Dieses überprüft dann, ob tatsächlich ein so unglaubwürdiger Steuerfall vorliegt, dass ein derartiger Eingriff in die Privatsphäre gerechtfertigt ist. Wir stehen Ihnen in solch einem Fall jedenfalls mit Rat und Tat zur Seite. ■

Fitness der Arbeitnehmer

Über Sachzuwendungen sichert man sich als Arbeitgeber die Arbeitsfreude seiner Angestellten, ohne den Weg einer Gehaltserhöhung einzuschlagen.

Durch das Haushaltsbegleitgesetz 2004 wurde die Freigrenze der Sachbezüge für Arbeitnehmer auf monatlich € 44 je Dienstverhältnis festgesetzt. Im Rahmen dieser Freigrenze kann der Arbeitgeber seinen Arbeitnehmern etwa angemietete Tennis- oder Squashplätze unentgeltlich zur Nutzung überlassen, die Miete für Werkswohnungen entsprechend reduzieren oder unentgeltlich Telefonkarten aushändigen. Der Arbeitgeber kann darüber hinaus auch Beiträge für Fitness-Clubs und Sportvereine übernehmen. Für diese Zuwendungen müssen keine Beiträge für Lohnsteuer und Sozialversicherung entrichtet werden.

Beschwerden bei Computerarbeit

Zudem besteht unter Umständen die Möglichkeit auch Aufwendungen, die im betrieblichen Interesse des Arbeitgebers liegen, lohnsteuer- und sozialversicherungsfrei zu begleichen. Etwa die Massagen für Arbeitnehmer, mit denen Beschwerden abgewendet, gemildert oder beseitigt werden, die bei Computerarbeit entstehen. Auch die unentgeltliche Bereitstellung von Betriebssportanlagen wie Fitnessraum oder Schwimmbad zählen dazu. In diesen Fällen sollte aber noch eine Entscheidung des Finanzgerichtes Stuttgart abgewartet werden. ■

Gesundheitsreform 2004

Die gesetzliche Zuzahlung für Heilmittel (Krankengymnastik, Massage, Logopädie, Ergotherapie, ambulante Rehabilitationskuren usw.) beträgt pauschal € 10 pro Rezept sowie zusätzlich 10 % des Rezeptwertes. Hierbei berechnen sich die 10 % auf den gesamten Rezeptwert, also auch auf den eventuell erfolgten Hausbesuch und das Wegegeld.