

e-news

11-2019

Neues zur Riester-Rente

Eine im Sommer 2019 erschienene Studie des Instituts für Vorsorge und Finanzplanung lässt auf eine notwendige Reform hoffen und beinhaltet drei Kernforderungen. | [mehr »](#)

Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung

Fallen bei einem vermieteten oder verpachteten Gebäude hohe Renovierungskosten an, mindern diese als Werbungskosten die erzielten Einkünfte. Übersteigen die Kosten dauerhaft die erzielten Einkünfte, kann das Finanzamt eine Prognose darüber aufstellen, ob überhaupt noch eine Absicht zur Einkünfteerzielung besteht. Fällt diese negativ aus, kann dies dazu führen, dass die Verluste nicht anerkannt werden. | [mehr »](#)

Ende des Booms oder eher eine Delle?

Aktuell haben sowohl die fünf Wirtschaftsweisen als auch die deutsche Bundesregierung die Wachstumserwartungen für 2019 kräftig nach unten korrigiert. | [mehr »](#)

Netto-Entgelt-Optimierung

In dieser Zeit, in der alles teurer wird und für viele am Monatsende das Geld knapp, gilt es ganz besonders auf die Möglichkeit der Netto-Entgelt-Optimierung zu schauen | [mehr »](#)

Neue Sonderabschreibung bei Mietwohnungsneubau

Der neue § 7b Einkommensteuergesetz (EStG) ermöglicht eine höhere Abschreibung beim Neubau von Mietwohnungen. Diese kann sowohl vom Hersteller als auch vom Erwerber einer Wohnung in Anspruch genommen werden. Eine Wohnung gilt als neu, wenn sie bis zum Ende des Fertigstellungsjahres angeschafft wird. | [mehr »](#)

Betreuer trotz Vorsorgevollmacht

Wer eine Vorsorgevollmacht erteilt, tut dies meist, um zu verhindern, dass eines Tages ein Gericht einen noch unbekannten Betreuer bestellt. Stellt sich aber heraus, dass der Bevollmächtigte unzuverlässig ist, kann trotzdem eine Betreuung angeordnet werden. | [mehr »](#)



Editorial

Liebe Mandantinnen und Mandanten!

Wichtige Neuigkeiten für alle, die neue Wohnungen kaufen oder bauen möchten, um sie zu vermieten. Weil die Zahl der Mietwohnungen steigen soll, können seit kurzem zusätzlich jährlich bis zu 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten von der Einkommensteuer abgesetzt werden. Im Artikel fassen wir für Sie knapp und verständlich zusammen, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit diese interessante Abschreibungsmöglichkeit rechtlich einwandfrei genutzt werden kann.

Rat sollten sich Vermieter auch holen, wenn ihre Werbungskosten höher sind als ihre Mieteinnahmen. Denn dann kann das Finanzamt behaupten, es läge keine Absicht vor, Überschüsse zu erwirtschaften. knVerluste können dann nicht anerkannt werden.

Sie sehen: Wir stehen Ihnen mit Rat und Tat in wirklich jedem steuerlich relevanten Fall zur Seite. Rufen Sie uns einfach an, wenn Sie Fragen haben.



Editorial

Liebe Mandantinnen und Mandanten!

Wichtige Neuigkeiten für alle, die neue Wohnungen kaufen oder bauen möchten, um sie zu vermieten. Weil die Zahl der Mietwohnungen steigen soll, können seit kurzem zusätzlich jährlich bis zu 5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten von der Einkommensteuer abgesetzt werden. Im Artikel fassen wir für Sie knapp und verständlich zusammen, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit diese interessante Abschreibungsmöglichkeit rechtlich einwandfrei genutzt werden kann.

Rat sollten sich Vermieter auch holen, wenn ihre Werbungskosten höher sind als ihre Mieteinnahmen. Denn dann kann das Finanzamt behaupten, es läge keine Absicht vor, Überschüsse zu erwirtschaften. knVerluste können dann nicht anerkannt werden.

Sie sehen: Wir stehen Ihnen mit Rat und Tat in wirklich jedem steuerlich relevanten Fall zur Seite. Rufen Sie uns einfach an, wenn Sie Fragen haben.



Neues zur Riester-Rente

Eine im Sommer 2019 erschienene Studie des Instituts für Vorsorge und Finanzplanung lässt auf eine notwendige Reform hoffen und beinhaltet drei Kernforderungen.

Erstens, die Reduktion der Komplexität bei der Bestimmung des förderberechtigten Personenkreises. Dies soll erreicht werden, indem die **Unterteilung in mittelbar und unmittelbar zulagenberechtigte Personen** abgeschafft wird. Zukünftig soll allen Steuerpflichtigen die Riester-Förderung zur Verfügung stehen.

Die **zweite Forderung** zielt auf eine Vereinfachung der Fördersystematik ab. Konkret soll das komplizierte und fehleranfällige Modell zur Ermittlung des benötigten Eigenbeitrags angepasst werden. Fortan sollen Riestersparer neben den Grund- und Kinderzulagen eine **Förderung von mindestens 50 Prozent** auf jeden Euro Eigenleistung erhalten. Dies ist leicht verständlich und setzt zudem noch Sparanreize. Ein weiterer Vorteil wäre, dass die volle Förderung direkt in die Verträge fließt. Heute ist dem nicht so, denn eine mögliche Steuerrückerstattung bei Riester wird im Rahmen der jährlichen Veranlagung auf das Girokonto ausbezahlt und verpufft anschließend möglicherweise im Konsum.

Die **dritte Hauptforderung** lautet Flexibilisierung der Beitragsgarantie. Hintergrund ist, dass bisher Anbieter jeden eingezahlten Euro garantieren müssen. Es handelt sich also um eine Art Geld-zurück-Garantie. Dies klingt aus Verbrauchersicht zwar verlockend, denn schließlich kann nominal kein Geld verloren werden. In der Praxis ist dies allerdings zu einem großen Problem in der anhaltenden Niedrigzinsphase geworden.

Die Folge: Die Kapitalanlage ist aufgrund des Garantiezwangs viel zu risikoavers ausgerichtet. So rentieren inzwischen sogar 30-jährige Bundesanleihen im negativen Bereich. Paradoxerweise hat der Verbraucher den daraus entstehenden Schaden in Form von Zins- und Renditeverlusten selbst zu tragen, denn die Anbieter garantieren lediglich den Kapitalerhalt, nicht bzw. nur in einzelnen Produktgattungen werden auch Zinsgarantien ausgesprochen. Eine **Flexibilisierung dieser Garantiepflicht** ist also aus Verbraucherperspektive durchaus wünschenswert, denn eine nominale Kapitalgarantie, welche noch nicht einmal die Inflation ausgleicht, bringt ökonomisch keinerlei Mehrwert, gerade im Hinblick auf jahrzehntelange Sparvorgänge.



Einkünfteerzielungsabsicht bei Vermietung

Fallen bei einem vermieteten oder verpachteten Gebäude hohe Renovierungskosten an, mindern diese als Werbungskosten die erzielten Einkünfte. Übersteigen die Kosten dauerhaft die erzielten Einkünfte, kann das Finanzamt eine Prognose darüber aufstellen, ob überhaupt noch eine Absicht zur Einkünfteerzielung besteht. Fällt diese negativ aus, kann dies dazu führen, dass die Verluste nicht anerkannt werden.

Eine GbR besaß ein Grundstück mit mehreren Gebäuden. Das darauf befindliche Hotel-Restaurant wurde verpachtet, allerdings ohne die daneben befindlichen Nebengebäude. Nach einer Kündigung 1999 wurde das Anwesen von 6 auf 22 Zimmer erweitert und der Hotelstandard von 2 auf 4 Sterne angehoben. Im Anschluss wurde das Hotel neu verpachtet, dieses Mal mitsamt der Nebengebäude inkl. einem Wohnhaus, welches für Personalwohnungen genutzt wurde. Seit Erwerb des Grundstückes erklärte die GbR sog.

Werbungskostenüberschüsse.

Das Finanzamt erkannte diese zuerst auch an. Bei der Veranlagung im Jahr 2011 meldeten sich beim Finanzamt jedoch Zweifel und es führte eine sog. **Überschussprognose** durch. Für die Prognose wurden die ab dem Jahr 1995 vorliegenden Geschäftszahlen verwendet. Das Ergebnis: Das Finanzamt prognostizierte einen Totalverlust für die Jahre 1995 bis einschließlich 2024. Sie änderte die ergangenen Bescheide ab.

Prognose immer objektbezogen

In der Revision vor dem Bundesfinanzhof (BFH) vertrat die Klägerin den Standpunkt, dass das Finanzamt den Prognosezeitraum zu Unrecht auf die gesamte Zeit ab dem Erwerb der Immobilie abgestellt hat. Denn bis zum Umbau war nur das Hotel-Restaurant und nicht das dazugehörige Wohnhaus verpachtet. Die Prognose dürfe erst im Jahr der Neuverpachtung der gesamten Anlage beginnen.

Der BFH stimmte der Klägerin zu. Die Prognose, ob der Eigentümer beabsichtigt, einen Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten zu erzielen (sog. Einkünfteerzielungsabsicht), beginnt zwar gewöhnlich mit dem Erwerb der Immobilie. Eine einheitliche Beurteilung mehrerer Objekte darf jedoch nur erfolgen, wenn die **Objekte auch zusammen vermietet** wurden. Ist dies, wie im Falle der Kläger, nicht für den gesamten Zeitraum der Fall, gilt der Grundsatz der objektbezogenen Prüfung. Die Prognose hätte daher erst ab Neuverpachtung aller Grundstücke beginnen dürfen.



Ende des Booms oder eher eine Delle?

Aktuell haben sowohl die fünf Wirtschaftsweisen als auch die deutsche Bundesregierung die Wachstumserwartungen für 2019 kräftig nach unten korrigiert.

Gründe gibt es international: z.B. Brexit-Drama, USA-China-Europa Konflikt und national: z.B. Fachkräftemangel, Rückstand bei der Digitalisierung und beim Ausbau des Internets sowie bei zukunftssicheren Lösungen für die neue Mobilität. All das führt zu Verunsicherung und damit zum Stottern der Wirtschaft.

Qualitatives Wachstum wichtig

Aber Wachstum resultiert nicht nur aus Mengenwachstum. Auch qualitatives Wachstum ist wichtig und bei endlichen Ressourcen die bessere Alternative. In unseren klein- und mittelgroßen Betrieben könnte man gerade jetzt an der Qualität arbeiten und die ruhigere Zeit für Verbesserungen und Veränderungen nutzen.

Altbewährtes erkennen und mit Innovationen verbinden, könnte eine Vorgehensweise sein.

Oder: sich dort informieren und tatsächlich dort hinfahren, wo neue Ideen schon sichtbar sind. „Bäckstage“ ist da ein gutes Beispiel, wo zum Beispiel Bäcker, Wirte, Hoteliers und auch Steuerkanzleien etwas lernen können. Wo man sehen kann, was den Unterschied zwischen Quantität und Qualität ausmacht und wie man Geschäft neu erfindet bzw. erfunden hat.

Boom oder Delle? Entscheiden Sie für Ihr Unternehmen, wie Sie die Zeit jetzt schon gut für 2020 nutzen!



Netto-Entgelt-Optimierung

In dieser Zeit, in der alles teurer wird und für viele am Monatsende das Geld knapp, gilt es ganz besonders auf die Möglichkeit der Netto-Entgelt-Optimierung zu schauen

Für den Arbeitnehmer bedeutet das, dass sich das frei verfügbare Nettoeinkommen spürbar erhöht und sich seine Versorgungssituation verbessert. Die Vorteile für den Arbeitgeber, mehr netto für seine Mitarbeiter und Senkung seiner Lohnnebenkosten. Sicher auch höhere Mitarbeiterzufriedenheit.

Wie geht Netto-Entgelt-Optimierung?

Unser Tipp: Lassen Sie sich von unseren Lohnspezialisten beraten. Dort ist das Wissen vorhanden, was geht und wie es geht. Daneben müssen die Mitarbeiter im Unternehmen über das Was und Wie unterrichtet werden. Auch hier hilft der Lohnspezialist, wenn er zum Beispiel vor Ort den Mitarbeitern die Vorteile der Netto-Entgelt-Optimierung erläutert und Fragen sofort beantwortet werden können.

Neben der persönlichen Beratung braucht es oft auch eine **vertragliche Ergänzung der Entgeltvereinbarung** (besonders bei der Entgeltumwandlung) und dann die Entscheidung darüber, wie das gesamte Handling monatlich bei den Gehaltsabrechnungen durchzuführen ist. Die Steuerkanzlei als Dienstleister des Unternehmers kann hier Vorschläge unterbreiten und die eigenen Erfahrungen weitergeben.

Was geht?

Die Grundlage der Netto-Entgelt-Optimierung bilden die steuerfreien, beziehungsweise die pauschal zu versteuernden und sozialversicherungsfreien Entgeltbausteine. Viele kennen den Benzingutschein in Höhe von € 44, Kindergartenzuschuss, den Kantinenzuschuss oder Restaurantschecks sowie Fahrtgeldzuschüsse. Daneben gibt es weitere Komponenten, um der Idee mehr netto vom brutto gerecht zu werden.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit hier weitere Komponenten, die im persönlichen Gespräch mit den Lohnspezialisten besprochen werden können: Sachbezüge allgemein, betriebliche Gesundheitsförderung, Internetpauschale, Essenschecks, Vermietung von Werbefläche und Garage, Firmenhandy, Personalrabatte und weitere. Gerade **jetzt vor dem Jahreswechsel** sollte die „Netto-Entgelt-Optimierung“ berücksichtigt werden.



Neue Sonderabschreibung bei Mietwohnungsneubau

Der neue § 7b Einkommensteuergesetz (EStG) ermöglicht eine höhere Abschreibung beim Neubau von Mietwohnungen. Diese kann sowohl vom Hersteller als auch vom Erwerber einer Wohnung in Anspruch genommen werden. Eine Wohnung gilt als neu, wenn sie bis zum Ende des Fertigstellungsjahres angeschafft wird.

Die Abschreibung kann zusätzlich neben der bereits bisher möglichen linearen Abschreibung in Anspruch genommen werden. Die neue Sonderabschreibung beträgt im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung des Wohnraumes sowie in den folgenden 3 Jahren bis zu jährlich 5 Prozent.

Der neu eingeführte Gesetzesparagraph stellt folgende Bedingungen zur Inanspruchnahme der Abschreibung auf:

- Es muss sich erstens um **bisher nicht vorhandenen Wohnraum** handeln, d. h. die Wohnung muss neu sein. Die Förderung ist begrenzt auf nach dem 31.8.2018 und vor dem 1.1.2022 gestellte Bauanträge oder einer in diesem Zeitraum getätigten Bauanzeige.
- Zweitens dürfen die Anschaffungs- oder Herstellungskosten **3000 € pro Quadratmeter nicht übersteigen**, ansonsten entfällt die Abschreibungsmöglichkeit ersatzlos.
- Der Wohnraum muss drittens für eine **entgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken** geeignet sein. Nicht unter diese Nutzungsart fallen Ferienwohnungen, da diese nur zur vorübergehenden Beherbergung von Personen genutzt werden.

Liegen diese Voraussetzungen vor, werden maximal € 2.000 Anschaffungs- oder Herstellungskosten je Quadratmeter des Gebäudeanteils als Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung herangezogen.

Vorsicht vor Rückgängigmachung

Die Sonderabschreibung kann unter bestimmten Voraussetzungen jedoch wieder rückgängig gemacht werden.

- Dies ist zum einen der Fall, wenn die begünstigte Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren **nicht seinem geförderten Zweck** entsprechend verwendet wird. Die Wohnung muss in den genannten Zeiträumen also tatsächlich der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen.
- Des Weiteren wird die Abschreibung rückgängig gemacht, wenn die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder in den neun darauffolgenden Jahren **veräußert wird** und der Veräußerungsgewinn nicht der Einkommen- oder Körperschaftssteuer unterliegt.
- Eine dritte Gefahr besteht darin, dass die **Baukostenobergrenze** nach Anschaffung oder Herstellung der Wohnung durch nachträgliche Kosten **überschritten** wird.



Betreuer trotz Vorsorgevollmacht

Wer eine Vorsorgevollmacht erteilt, tut dies meist, um zu verhindern, dass eines Tages ein Gericht einen noch unbekannten Betreuer bestellt. Stellt sich aber heraus, dass der Bevollmächtigte unzuverlässig ist, kann trotzdem eine Betreuung angeordnet werden.

Eine ältere Dame bestellte ihre beiden Töchter und ihren Sohn notariell als Bevollmächtigte, wobei sie festlegte, dass immer zwei der Bestellten gemeinsam zur Vertretung berechtigt sind. Die beiden Töchter beabsichtigten, sich in ihrer Stellung als Bevollmächtigte das Eigenheim der Mutter sowie weitere Grundstücke unentgeltlich zu übertragen. Der Bruder redete daraufhin auf seine inzwischen an Demenz erkrankte Mutter ein und führte ihr vor Augen, dass ihr die Schwestern bereits in der Vergangenheit Vermögen weggenommen hätten und die Mutter eher umbringen würden als freiwillig wieder Vermögenswerte herauszugeben.

Daraufhin sprach die Mutter einen **Widerruf der Vollmachten** ihrer Töchter aus, letztendlich wurden die Grundstücke allerdings doch auf die Töchter übertragen. Weshalb? Die Mutter äußerte sich nach der Aussprache mit ihrem Sohn wieder dahingehend, dass sie ihren Widerruf rückgängig machen will. Dass dies grundsätzlich möglich ist, ist gesetzlich geregelt. Wer unter einer Drucksituation wie einer Drohung oder einer Täuschung eine Aussage tätigt, kann diese später wieder anfechten. Das zunächst zuständige Landgericht war auch der Ansicht, dass die Ausdrucksweise des Sohnes eine Drohung nach § 123 Bürgerliches Gesetzbuch darstellte. In der Folge nahm das Gericht an, dass die Mutter den **Widerruf der Vollmacht wirksam angefochten** hat.

Widerruf der Vollmacht wirksam

Gegen diese Auffassung zog der Sohn vor den Bundesgerichtshof (BGH). Die dortigen Richter gaben ihm Recht, denn sie waren ebenfalls der Meinung, dass die Äußerungen des Sohnes nicht als Drohung anzusehen waren und damit keine rechtlich wirksame Anfechtung des Widerrufs der Vollmacht vorlag. Zudem habe sich das Landgericht nach Ansicht des BGH nicht genügend mit der Frage auseinandergesetzt, ob die Töchter überhaupt dazu geeignet sind, die Vollmacht zum Wohle der Mutter auszuüben.

Fazit

Eine Betreuungsanordnung durch ein Gericht kann auch dann erfolgen, wenn bereits eine Vorsorgevollmacht erteilt wurde. Dies gilt vor allem dann, wenn der Bevollmächtigte nicht zur Betreuung geeignet ist.



© ROBERT KNECHKE - FOTOLIA.COM


MONIKA MUSTERFRAU
STEUERBERATUNGSKANZLEI

InfoMedia Deutschland
1120 Wien | Schönbrunnerstr. 222-228
fon: 0800 20 56 60
e-mail: info@infomedia.co.at

Inhalt <

Impressum:

InfoMedia Deutschland | 1120 Wien | Schönbrunnerstr. 222-228
fon: 0800 20 56 60 | e-mail: info@infomedia.co.at

Die veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt,
ohne Gewähr und können eine persönliche Beratung durch uns nicht ersetzen!

Wir beraten Sie gerne: 0800 20 56 60 | info@infomedia.co.at