



Sehr geehrte Damen und Herren,

Immobilien sind nicht immer ein Steuersparmodell. Die Anschaffungskosten (sowie die Nebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, Notar, Makler usw.) wirken sich steuerlich nämlich nur über die Abschreibung (AfA) aus. Diese beträgt je nach Baujahr und Nutzung des Objekts grundsätzlich nur zwischen 2 und 6 %. (siehe gesonderter Text). Dabei wird nur der Anteil des Kaufpreises berücksichtigt, der auf das Gebäude entfällt. Den anteiligen Kaufpreis für das Grundstück unterliegt nicht der steuermindernden Abschreibung. Das Finanzamt teilt den Kaufpreis nach einem Verfahren auf, dass sich an der Immobilienwertverordnung orientiert. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass der Gebäudeanteil zu niedrig angesetzt wird. Dies ist u. a. darauf zurückzuführen, dass teilweise sehr hohe Bodenrichtwerte angesetzt werden. Daher sollte vor dem Erwerb geprüft werden, ob die Aufteilungsmethode des Finanzamts zu einem ungünstigen Ergebnis führt. Alternativ kann im notariellen Kaufvertrag der einheitliche Kaufpreis aufgeteilt und der Bodenwert geschätzt werden. Von den Bodenrichtwerten kann hierbei ein Abschlag von rd. 10 % vorgenommen werden, um die aktuelle Marktentwicklung zu berücksichtigen. Eine willkürliche Kaufpreisaufteilung wird das Finanzamt jedoch nicht akzeptieren.

Private Kfz-Nutzung

Dürfen Arbeitnehmer ihren Firmenwagen auch privat nutzen, ist der geldwerte Vorteil als Arbeitslohn zu versteuern. Sofern kein Fahrtenbuch geführt wird, muss monatlich 1 % des Listenneupreises des Fahrzeuges (zzgl. der Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte) versteuert werden. Verlangt der Arbeitgeber, dass sich Mitarbeiter an der Anschaffung oder den laufenden Kosten beteiligen, mindert sich hierdurch der steuerpflichtige geldwerte Vorteil. Nach einer kürzlich veröffentlichten Entscheidung des Bundesfinanzhofs kann der Wert auch dadurch gemindert werden, dass der Arbeitnehmer den Firmenwagen in seiner privaten Garage abstellt. Voraussetzung ist es jedoch, dass er hierzu gegenüber seinem Arbeitgeber rechtlich verpflichtet ist. Im Vertrag über die Fahrzeugüberlassung sollte daher geregelt sein, dass das Fahrzeug in einer geschlossenen Garage abzustellen ist. Dann steht einer Berücksichtigung dieser Kosten bei der Berechnung des Privatanteils nichts entgegen.

Spricht ein Arbeitgeber ein arbeitsvertragliches Nutzungsverbot für Privatfahrten aus, ist in der Regel kein steuerpflichtiger geldwerter Vorteil zu versteuern. Voraussetzung ist natürlich die Ernsthaftigkeit eines solchen Verbots. Die strikte Einhaltung muss zwar nicht überwacht werden. Allerdings könnte es vom Finanzamt beanstandet werden, wenn ein Arbeitnehmer kein eigenes Privatfahrzeug besitzt und lediglich behauptet wird, es finde keine Privatnutzung statt. Hilfreich kann es in solchen Fällen sein, wenn das Fahrzeug am Wochenende oder während des Urlaubs auf dem Firmengelände abgestellt wird. Ob ein solches Nutzungsverbot auch bei einem **Gesellschafter-Geschäftsführer**

anerkannt wird, ist fraglich. Nach einem Urteil des Finanzgerichts Münster wird dies verneint, wegen fehlendem Interessengegensatz zwischen GmbH und Gesellschafter. Das letzte Wort hat in dieser Sache der BFH, bei dem die Revision anhängig ist.

Prüfungsmethoden des Finanzamts

Die Betriebsprüfer kontrollieren nicht nur die laufende Buchführung und die vollständige und zeitnahe Versteuerung von Einnahmen, sondern wenden auch eine Reihe von statistischen oder mathematischen Prüfmethoden an, um eventuelle Auffälligkeiten oder Unstimmigkeiten im Buchwerk festzustellen. Daneben finden Verprobungen statt, bei denen das Finanzamt prüft, ob der Wareneinsatz in einem angemessenen Verhältnis zum Umsatz steht. Teilweise werden auch einzelne Produkte oder Projekte nachkalkuliert, um festzustellen, ob

Inhalt

- **Aufteilung von Anschaffungskosten**
- **Private Kfz-Nutzung**
- **Prüfungsmethoden des Finanzamts**
- **Manipulation der Arbeitszeit**
- **Tantieme bei Liquiditätsproblemen**
- **Krankheit beim Überstundenausgleich**
- **Degressive AfA ab Oktober 2023**
- **Erstattung von Rentenversicherungsbeiträgen**
- **Studenten als Minijobber**

www.steuer-beratung.de

der erklärte Umsatz – im Vergleich zu anderen Projekten – zu den eingesetzten Waren oder Arbeitsstunden passt. Das Bundesfinanzministerium hat in einem kürzlich veröffentlichten BMF-Schreiben seine Prüfungsverfahren kurz vorgestellt. Sie finden dieses auf der Homepage des Finanzministeriums.

Manipulation der Arbeitszeit

Falls sich ein Arbeitnehmer von zu Hause aus in das Arbeitszeiterfassungssystem als „anwesend“ einloggt und sich erst dann auf den Weg zur Arbeit macht, rechtfertigt dies nach einer Entscheidung des LAG Mecklenburg-Vorpommern eine Kündigung. Eine vorherige Abmahnung ist nicht erforderlich. Die Manipulation eines Zeiterfassungssystems zerrüttet das Vertrauensverhältnis zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer zu nachhaltig, als dass dieses weiterbestehen könne.

Tantieme bei Liquiditätsproblemen

Arbeitslohn gilt dann als zugeflossen, wenn der Arbeitnehmer hierüber wirtschaftlich verfügen kann, also bei Gutschrift auf seinem Konto. Im Voranmeldungszeitraum des tatsächlichen Lohnzuflusses müssen Lohnsteuer und Sozialversicherung abgeführt werden. Anders kann es dagegen beim beherrschenden Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH sein. Dort ist die Lohnsteuer schon dann abzuführen, wenn Anspruch aus Auszahlung einer Tantieme besteht. Häufig ist dies ein Monat nach Feststellung des Jahresabschlusses der Fall. Dies gilt auch dann, wenn der Geschäftsführer hierauf zunächst verzichtet, weil es der GmbH an entsprechender Liquidität fehlt. Etwas anderes gilt nur, wenn der Geschäftsführer mit der „klammen“ GmbH einen Darlehensvertrag schließt. Dies wurde kürzlich durch das Finanzgericht Berlin-Brandenburg noch einmal bestätigt. Durch den Darlehensvertrag kann die Liquidität der Gesellschaft geschont und die Fälligkeit der Lohnsteuer hinausgezogen werden. Voraussetzungen sind jedoch Zahlungsprobleme bei der Gesellschaft.

Krankheit beim Überstundenausgleich

Sofern ein Arbeitnehmer länger arbeitet als vertraglich vereinbart, so steht ihm entweder eine Vergütung der Überstunden zu oder er kann einen Zeitausgleich verlangen. Sofern ein Arbeitnehmer beim bezahlten „Überstunden abbummeln“ arbeitsunfähig oder krank wird, bleibt der Zeitausgleich wirksam. Ein Arbeitgeber erfüllt den Arbeitnehmeranspruch auf Arbeitszeitausgleich dadurch, dass er unter Fortzahlung der Bezüge von der Arbeit freigestellt wird.

Degressive AfA ab Oktober 2023

Das Wachstumschancengesetz sieht eine degressive Abschreibung (AfA) für Gebäude vor, die Wohnzwecken dienen, entweder selbst hergestellt oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft werden. In den ersten Jahren können anstelle der linearen AfA jeweils 6 % der Gebäudeherstellungs- oder Anschaffungskosten als Werbungskosten geltend gemacht werden. Allerdings wird bei dieser Form der AfA immer vom Restwert abgeschrieben. Der Abschreibungsbeitrag sinkt also von Jahr zu Jahr. Bei 500.000 € Herstellungskosten beträgt die AfA somit im 1. Jahr 30.000 €, im 2. Jahr 28.200 €, im 3. Jahr 26.500 € usw. Voraussetzung ist, dass mit der Herstellung des Gebäudes nach dem 30.9.2023 und vor dem 1.1.2029 begonnen wird oder die Anschaffung in diesem Zeitraum erfolgt. Über die Möglichkeiten der Abschreibung informieren wir Sie sehr gern vor dem geplanten Kauf oder Bau.

Erstattung von Rentenversicherungsbeiträgen

Für Löhne und Gehälter müssen Rentenversicherungsbeiträge abgeführt werden. Wer weniger als 5 Jahre Pflichtbeiträge abführt, erhält dennoch keine Rente. In diesen Fällen kann eine Rückzahlung der Rentenversicherungsbeiträge beantragt werden. Gleiches gilt, wenn Personen als Beamte, Richter oder Pflichtmitglied in einem berufsständischen Versorgungswerk von der Sozialversicherungspflicht befreit sind. Nach einer Wartezeit von 24 Monaten können sich auch diese Personen die Rentenversicherungsbeiträge erstatten lassen. Ausgezahlt werden jedoch immer nur die Arbeitnehmerbeiträge. Auskünfte zu möglichen Erstattungsansprüchen erhalten Sie von den Auskunfts- und Beratungsstellen der Deutschen Rentenversicherung.

Studenten als Minijobber

Viele Studenten arbeiten das ganze Jahr über, um ihr Studium zu finanzieren. Während die kurzfristige Beschäftigung in den Semesterferien sozialversicherungsfrei sein kann, stellt die permanente Beschäftigung grundsätzlich eine sozialversicherungspflichtige Tätigkeit dar. Manchmal arbeiten Studenten auch etwas länger, als im Minijob vorgesehen ist. Wie in diesen Fällen zu verfahren ist, können Sie auf der Homepage der Minijobzentrale nachlesen. Unter <https://magazin.minijob-zentrale.de/minijob-studierende/> werden die wichtigsten Fragen hierzu beantwortet. Sofern hierbei noch Fragen offenbleiben, helfen Ihnen unsere Lohnbuchhaltungen sehr gern weiter.