

HAUS + GRUND MÜNCHEN INFORMIERT

„Einkommensteuer 2018“

**In diesem Jahr haben Sie etwas mehr Zeit für die Abgabe der
Einkommensteuererklärung 2018**

von

convocat GbR, München
www.convocat.de

Alle Jahre wieder kommt im Frühjahr der 31. Mai des Jahres – meist schneller, als es einem lieb ist. Doch in diesem Jahr müssen Sie nicht nervös werden. Durch das neue Gesetz zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens verlängert sich die Abgabefrist der Einkommensteuererklärung für Verbraucher auf den 31. Juli des Folgejahres.

Aufgrund der schwierigen und immer komplizierter werdenden Gesetzeslage in Deutschland ist die Erstellung der eigenen Steuererklärung für den Laien nicht immer ganz einfach. Auch wenn die Finanzverwaltung versucht, durch die Digitalisierung eine Vereinfachung zu erreichen, kommt es immer wieder zu „verschenkten Steuergeldern“, die mit einem fundierten Grundwissen leicht und einwandfrei hätten vermieden werden können.

Der nachfolgende Aufsatz soll Ihnen in einzelnen Bereichen Feinheiten und Informationen bei der Erstellung der Steuererklärung vermitteln und Ihnen den Einstieg in die Bearbeitung Ihrer Steuererklärung erleichtern. Der guten Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass jeder Einzelfall individuell zu beurteilen ist.

I. Allgemeines

Durch das neue Gesetz zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens verlängert sich die Abgabefrist der Einkommensteuererklärung 2018 für Verbraucher auf den 31. Juli 2019 – Sie haben also 2 Monate mehr Zeit. Wer jedoch diese Frist einfach so verstreichen lässt, muss künftig vermehrt mit der Festsetzung von Verspätungszuschlägen rechnen. Sofern Sie sich bei der Erstellung der Erklärung beraten lassen, fallen 0,25 % der festgesetzten Steuer, mindestens jedoch € 25,00 pro Monat, an. Die Obergrenze für den Verspätungszuschlag beträgt € 25.000,00.

Wird Ihre Einkommensteuererklärung durch einen Steuerberater erstellt, so gilt die Frist zur Abgabe der Steuererklärung allgemein bis zum 28.02.2020 verlängert, ohne dass es einer gesonderten Fristverlängerung bedarf.

Hinweis

Die Verlängerung der Abgabefristen durch das Gesetz zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens war im Gesetzgebungsverfahren mit der Zusage des Berufstandes der Steuerberater verbunden, für ein gleichbleibendes Aufkommen der zu bearbeitenden Steuerklärungen bei der Finanzverwaltung zu sorgen, so dass die Verlängerungen der Fristen nicht unbedingt zwangsweise zu späteren Abgaben der Erklärungen führen sollen. Insbesondere in Erstattungsfällen empfiehlt sich eine zügige Abgabe der Einkommensteuererklärung.

Die Digitalisierung hält Einzug bei der Finanzverwaltung. In einem ersten Schritt verzichtete die Finanzverwaltung bereits ab der Veranlagung 2017 auf die unaufgeforderte Vorlage von Belegen. Belege und Rechnungen müssen in Zukunft nur noch auf Nachfrage eingereicht werden. Im Gegenzug müssen diese jedoch zwei Jahre lang aufbewahrt werden. Im Bereich der Spenden ist geplant, dass der Zuwendungsempfänger die notwendigen Informationen über ein geplantes elektronisches Verfahren direkt an das Finanzamt meldet. Im Ergebnis wird seitens der Finanzverwaltung nach wie vor angestrebt, dass sämtliche steuerrelevanten Daten elektronisch an das Finanzamt gemeldet werden und der Steuerpflichtige einen digitalen Steuerbescheid erhält.

1. Vorausgefüllte Steuererklärung

Mit der vorausgefüllten Steuererklärung können Sie elektronisch bereits an die Finanzverwaltung gemeldete Daten per Mausklick in Ihre elektronische Steuererklärung einfügen. Diese bereits elektronisch an die Finanzverwaltung übermittelten Daten stammen von den Arbeitgebern und den Sozialversicherungsträgern. Doch immer mehr Stellen melden steuerrelevante Daten elektronisch an die Finanzverwaltung. Um diesen als Service der Finanzverwaltung bezeichneten Weg zu nutzen, müssen Sie sich unter Angabe Ihrer Steueridentifikationsnummer auf **www.elster.de** beim Online-Finanzamt registrieren. Sie benötigen einen dauerhaft gültigen Abrufcode, den Sie nach der Registrierung von der Finanzverwaltung erhalten.

Bedenken Sie allerdings, dass auch bei einer vorausgefüllten Steuererklärung die Tücken im Detail liegen. Vielfach wird man bei einer vorausgefüllten Steuererklärung nicht dem Drang widerstehen können, die Werte einfach ungeprüft stehen zu lassen, da die Erstellung der Einkommensteuererklärung für die meisten Steuerpflichtigen ein notwendiges, zeitraubendes Übel ist. Außerdem ist die vorausgefüllte Steuererklärung derzeit nicht geeignet, wenn neben Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit noch Vermietungseinkünfte oder Einkünfte aus Kapitalvermögen erzielt werden.

Der Grundfreibetrag, der das Existenzminimum der Bundesbürger steuerfrei stellen soll, beträgt € 9.000 (bei Zusammenveranlagung € 18.000). Auch der Kinder- und Betreuungsfreibetrag wurde angehoben und beträgt € 7.428.

2. Aufwendungen, die keiner Einkunftsart zuzuordnen sind

Bei Aufwendungen, die keiner Einkunftsart zugeordnet werden können, kann es sich um Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen handeln. Diese sind in der Steuererklärung 2018 zu berücksichtigen, sofern sie auch in diesem Jahr gezahlt worden sind. Es gilt das sogenannte Abflusssprinzip.

Beiträge zu Rentenversicherungen oder vergleichbaren Einrichtungen sind unter Anwendung eines Höchstbetrages von € 23.362 im Kalenderjahr abzugsfähig. Die Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung sind grundsätzlich der Höhe nach begrenzt auf € 2.800 bei selbstständig Tätigen und auf € 1.900 bei nichtselbstständig Tätigen. Soweit die Beiträge aber zur Basisvorsorge des Steuerpflichtigen dienen, sind diese unbegrenzt abzugsfähig, selbst wenn sie diese Grenzen überschreiten. Die Deckelung ist für Beiträge gedacht, die über die übliche Versorgung des Steuerpflichtigen hinausgehen.

Für die Geltendmachung der Unterhaltsleistungen ist es unerheblich, ob die Unterhaltsleistungen freiwillig oder auf Grund gesetzlicher Unterhaltspflicht erbracht werden. Auch als Unterhalt erbrachte Sachleistungen sind zu berücksichtigen. Die Berücksichtigung dieser Zahlungen ist aber der Höhe nach begrenzt auf € 13.805 im Kalenderjahr. Über diesen Betrag hinausgehende Zahlungen könnten im Weiteren gegebenenfalls als außergewöhnliche Belastungen Berücksichtigung finden.

Auch Zuwendungen (Spenden und Mitgliedsbeiträge) zur Förderung steuerbegünstigter Zwecke können insgesamt bis zu 20 % des Gesamtbetrags aller Einkünfte als Sonderausgaben abgezogen werden.

Kosten, wie beispielsweise für Arztbehandlungen, Medikamente oder Scheidung, sind als außergewöhnliche Belastungen abzugsfähig, soweit die persönliche Leistungsfähigkeit der einzelnen Personen überschritten wird. Diese sog. „zumutbare Belastung“ bestimmt sich nach dem Einkommen, Familienstand und der Kinderzahl des Steuerpflichtigen und liegt zwischen 1 % und 7 %.

Bestattungskosten eines nahen Angehörigen sind regelmäßig als außergewöhnliche Belastung zu berücksichtigen, soweit sie nicht aus dem Nachlass bestritten werden können und auch nicht durch Ersatzleistungen, wie eine Sterbegeldversicherung, gedeckt sind.

Soweit Schadenersatzleistungen erbracht werden müssen und diese nicht von einer Versicherung gedeckt oder ersetzt werden, können diese Zahlungen als außergewöhnliche Belastung abgezogen werden. Der Schaden darf jedoch nicht vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt worden sein.

3. Steuerermäßigungen

Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse und für die Inanspruchnahme haushaltsnaher Dienstleistungen und Handwerkerleistungen können steuermindernd geltend gemacht werden.

Voraussetzung ist, dass diese Ausgaben weder Betriebsausgaben noch Werbungskosten darstellen bzw. als Sonderausgaben oder außergewöhnliche Belastungen geltend gemacht werden. Der Haushalt muss sich innerhalb der Europäischen Union (EU) oder dem Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) befinden. Zudem muss der Steuerpflichtige für die haushaltsnahen Dienstleistungen bzw. die Handwerkerleistungen eine Rechnung erhalten haben und die Zahlung des Entgeltes auf ein Konto des Leistungserbringers erfolgt sein.

Es können **20 % der Aufwendungen** für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse bzw. die Inanspruchnahme von haushaltsnahen Dienstleistungen oder Handwerkerleistungen direkt von der Steuerschuld abgezogen werden. Es werden allerdings nur Arbeitskosten einschließlich der in Rechnung gestellten Maschinen- und Fahrtkosten berücksichtigt. Kosten für Material und Sonstiges sind nicht abzugsfähig. Der abzugsfähige Anteil der Arbeitskosten ist grundsätzlich anhand der Angaben in der Rechnung nachzuweisen. Der beauftragte Dienstleister muss nicht in die Handwerksrolle eingetragen sein und es können auch Kleinunternehmer im umsatzsteuerlichen Sinne mit der Leistung beauftragt werden.

Der Abzug von der Steuerschuld ist aber für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse auf € 510,00 pro Jahr begrenzt, soweit es sich um geringfügige Beschäftigung auf € 450 Basis handelt. Für sonstige haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse oder haushaltsnahe Dienstleistungen ist der Abzug auf € 4.000,00 pro Jahr begrenzt.

Für Handwerkerleistungen können maximal € 1.200,00 pro Kalenderjahr berücksichtigt werden. Die vorgenannten Begrenzungen gelten je Haushalt.

Hinweis:

Im Rahmen der haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisse ist der Mindestlohn zu beachten. Seit 01.01.2019 beträgt dieser € 9,19 je Stunde.

Vermieter sind grundsätzlich verpflichtet, den Mietern eine Übersicht über die in der Nebenkostenabrechnung enthaltenen abzugsfähigen Dienst- und Handwerkerleistungen auszuhandigen. Es dürfen in jedem Fall **nur die vom Mieter getragenen Nebenkosten** angege-

ben werden. „Bescheinigungen“ von Hausverwaltungen sind zu prüfen und gegebenenfalls zu korrigieren.

II. Wissenswertes zu ausgewählten Einkunftsarten

Nachfolgend erhalten Sie einige Hinweise zu den sogenannten Überschusseinkünften. Steuerpflichtig ist hierbei im Gegensatz zu den Gewinneinkünften der Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten.

1. Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit, § 19 EStG

Zu den Einkünften aus nichtselbständiger Arbeit gehören sämtliche Bezüge und Vorteile für eine Beschäftigung bei einem Arbeitgeber. Hierzu zählen auch sog. Sachbezüge, wie beispielsweise die private Nutzungsüberlassung eines Pkw durch den Arbeitgeber oder der Zinsvorteil eines Mitarbeiterdarlehens, welches nicht zu fremdüblichen Konditionen gewährt worden ist.

Von den Gesamteinnahmen aus nichtselbständiger Arbeit kann der Steuerpflichtige ohne jegliche Nachweise einen Werbungskosten-Pauschbetrag in Höhe von € 1.000 absetzen. Diesen Betrag kann er auch dann in voller Höhe in Anspruch nehmen, wenn sich die Tätigkeit nicht über das gesamte Veranlagungsjahr erstreckt oder es sich nur um eine Teilzeittätigkeit handelt.

Alternativ kann der Arbeitnehmer auch höhere, tatsächlich angefallene Werbungskosten geltend machen, sofern er diese nachweisen kann. Zu den üblichen Werbungskosten im Zusammenhang mit dieser Einkunftsart zählen unter anderem Beiträge zu Berufsverbänden, die Aufwendungen für die Wege zwischen Wohnung und Tätigkeitsstätte (sog. Entfernungspauschale), vom Arbeitgeber nicht erstattete Reisekosten und Aufwendungen für Arbeitsmittel, wie z. B. typische Berufskleidung, nicht jedoch bürgerliche Kleidung. Letzteres gilt als Aufwand zur privaten Lebensführung und kann daher nicht steuerlich geltend gemacht werden.

2. Einkünfte aus Kapitalvermögen, § 20 EStG

Zu den steuerpflichtigen Einkünften zählen der Nutzungsertrag, also Dividenden, Zinsen usw. sowie der Veräußerungsertrag, beispielsweise beim Verkauf von Wertpapieren.

Bei den Einkünften aus Kapitalvermögen steht jedem Steuerpflichtigen der sogenannte Sparer-Pauschbetrag in Höhe von jährlich € 801 (bei Ehegatten, die zusammen veranlagt werden, € 1.602) zur Verfügung. Dieser ist von der Gesamtsumme der Einkünfte aus Kapitalvermögen abzuziehen und zwar ohne jeden Nachweis tatsächlich angefallener Werbungskosten. Im Gegensatz zum Werbungskosten-Pauschbetrag für Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit bleiben höhere Werbungskosten unbeachtet, auch wenn sie angefallen sind und nachgewiesen werden können.

Die Besteuerung erfolgt grundsätzlich unabhängig von der konkreten Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen. Es gilt der gesonderte Steuertarif der sogenannten Abgeltungssteuer in Höhe von 25 % der entsprechenden Einnahmen. Die anfallende Steuer wird als sogenannte Kapitalertragsteuer direkt von der auszahlenden Gesellschaft an das Finanzamt abgeführt.

Der Steuerpflichtige kann die sogenannte Günstigerprüfung beantragen. Falls der persönliche Steuersatz des Steuerpflichtigen unter Berücksichtigung aller Einkünfte den Abgeltungssteuersatz unterschreitet, so wird das Finanzamt diesen für die Steuerfestsetzung anwenden.

3. Sonstige Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften, § 23 EStG

Veräußerungsgeschäfte von Grundstücken, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt, werden unter den sonstigen Einkünften erfasst. Diese Einkünfte sind in dem Veranlagungsjahr zu erklären, in dem der Veräußerungserlös dem Steuerpflichtigen zugeflossen ist bzw. als zugeflossen gilt.

Für die Berechnung der Spekulationsfrist ist nicht die Eintragung im Grundbuch, sondern in der Regel der jeweilige Kauf- und Verkaufstag maßgebend.

Eine Ausnahme von der Besteuerung liegt vor, wenn die Immobilie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Das gleiche gilt, wenn die Immobilie im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil vom 27.06.2017, Az. IX R 37/16, entschieden, dass ein Gebäude auch dann zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird, wenn es der Steuerpflichtige nur zeitweise bewohnt und es ihm in der restlichen Zeit als Wohnung bereitsteht. Deswegen könnten auch Zweitwohnungen sowie nicht zur Vermietung bestimmte Ferienwohnungen und Wohnungen, die im Rahmen der doppelten Haushaltsführung genutzt werden, unter § 23 Abs. 1 Nr. 1 Satz 3 EStG fallen.

In allen diesen Fällen ist immer eine Prüfung aller Umstände vor der Veräußerung vorzunehmen.

4. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung, § 21 EStG

Hier sind hauptsächlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen wie Grundstücke, Gebäude und Gebäudeteile einzubeziehen.

Zu den Einnahmen gehören neben der Kaltmiete auch die vom Steuerpflichtigen als Vermieter erhobenen Umlagen und Nebenkosten.

Übliche Werbungskosten im Zusammenhang mit der Vermietungstätigkeit sind insbesondere Schuldzinsen eines Darlehens, das zur Finanzierung des vermieteten Objekts aufgenommen

worden ist, sowie Grundsteuer, Gebäudeversicherungen, laufende Grundstückskosten, die Gebäudeabschreibung und Aufwendungen für Instandsetzung.

Soweit der Mieter Aufwendungen erstattet, spielt dies zunächst für die Ermittlung der steuerpflichtigen Einkünfte des Vermieters keine Rolle, da die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters bereits als Einnahmen erfasst werden. Lediglich die Ergebnisse aus den jährlichen Betriebskostenabrechnungen sind beim Vermieter zu erfassen – entweder als Werbungskosten (Guthaben des Mieters) oder als Einnahmen (Nachforderung des Vermieters) im Zeitpunkt der Auszahlung bzw. des Zuflusses.

Die Gebäudeabschreibung bestimmt sich nach der Vermögenszuordnung, der Art der Nutzung (z. B. zu Wohnzwecken) und dem Bauantrag und liegt zwischen 2 % und 4 %. Beträgt die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes weniger als die gewöhnliche Nutzungsdauer, können auch höhere Abschreibungsbeträge angesetzt werden.

Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Gebäudeabschreibung ist eine sachgerechte Kaufpreisaufteilung vorzunehmen. Demnach muss der Gebäudewert den tatsächlichen Wertverhältnissen entsprechen. Dieser Nachweis wird sich nur führen lassen in Fällen, in denen der Kauf von Grundstück (Bauplatz) und die Beauftragung bzw. Abrechnung über die gesamten Herstellungskosten für das Gebäude gesondert durchgeführt werden.

Hinsichtlich der Eintragung willkürlicher Kaufpreisanteile in den Kaufvertrag für ein bebauten Grundstück ist auf folgendes Urteil des BFH hinzuweisen:

BFH-Urteil vom 16.9.2015 (Az. IX R 12/14) über vertragliche Kaufpreisaufteilung

Der Bundesfinanzhof hat in einem Urteil vom 16.09.2015, veröffentlicht am 30.12.2015, entschieden, dass eine im Kaufvertrag enthaltene Kaufpreisaufteilung von Grundstück und Gebäude bei der Berechnung der Absetzung für Abnutzung (AfA) berücksichtigt werden muss. Dies trifft nur dann nicht zu, wenn diese Kaufpreisaufteilung nur zum Schein getroffen wurde oder das Finanzamt bei einer Gesamtwürdigung zum Ergebnis kommt, dass diese Kaufpreisaufteilung die realen Wertverhältnisse in keinerlei Weise widerspiegelt.

In den meisten Fällen ist bei Anschaffung eines bebauten Grundstückes ein konkreter Nachweis der Anschaffungskosten für das Gebäude nicht zu führen. Bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Gebäudeabschreibung ist eine sachgerechte Kaufpreisaufteilung vorzunehmen. Demnach muss der Gebäudewert den tatsächlichen Wertverhältnissen entsprechen.

Hierzu hat die Finanzverwaltung eine Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises für ein bebauten Grundstück (Stand März 2018) auf ihrer Homepage (www.bundesfinanzministerium.de) veröffentlicht. Nach dieser Arbeitshilfe führen die ständig steigenden Bodenrichtwerte dazu, dass der Anteil des nicht abschreibungsfähigen

Grund und Boden ständig steigt. Der Steuerpflichtige kann nur schwer eine andere Aufteilung nachweisen.

Sonderproblem der anschaffungsnahen Herstellungskosten

Soweit innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung eines bebauten Grundstücks erhebliche Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung anfallen, so werden Kosten, die an sich sofort abziehbaren Erhaltungsaufwand darstellen, umqualifiziert in (anschaffungsnahen) Herstellungskosten, die entsprechend die AfA-Bemessungsgrundlage erhöhen.

Betragen die Netto-Kosten (ohne Umsatzsteuer) für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung eines Gebäudes durchgeführt werden, insgesamt mehr als 15 % der Anschaffungskosten für das Gebäude, so liegen nachträgliche Anschaffungskosten vor. Die anteiligen Anschaffungskosten des Grund und Bodens sind hierbei naturgemäß außer Acht zu lassen. Ausgenommen sind lediglich Kosten für Erhaltungsarbeiten, die **üblicherweise jährlich** anfallen.

Praxistipp:

Vermeiden Sie hohe Instandhaltungsaufwendungen innerhalb der 3-Jahres-Frist nach Anschaffung eines Gebäudes. Achten Sie darauf, dass die 15-%-Grenze nicht überschritten wird. Hierunter fallen in der Regel auch Schönheitsreparaturen.

III. Ausgewählte Urteile/Beschlüsse zu steuerlichen Implikationen bei Immobilienbesitz

BFH-Beschluss vom 19.06.2015 (Az. III B 2/14) Abschreibung richtet sich nach den für das Gebäude maßgebenden AfA-Sätzen

Der Bundesfinanzhof hat in seinem Beschluss vom 19.06.2015, veröffentlicht am 19.08.2015, entschieden, dass sich die Abschreibung von Mietereinbauten nach Gebäudegrundsätzen richtet. Dies ist auch bei einer kürzeren Laufzeit des Miet- bzw. Pachtvertrages der Fall.

BFH-Urteil vom 06.02.2018 (Az. IX R 14/17) über Verbilligte Überlassung einer möblierten Wohnung

Der Bundesfinanzhof hat in seinem Urteil vom 06.02.2018, veröffentlicht am 04.07.2018, entschieden, dass sich bei der Ermittlung der ortsüblichen Miete der Zuschlag für die Möblierung nach einem ortsüblichen Mietspiegel oder nach am Markt realisierbaren Zuschlägen und nicht nach der AfA für die Möbel oder einem prozentualen Mietrenditeaufschlag richtet.

BFH-Urteil vom 08.11.2017 (Az. IX R 32/16) über die Kosten einer Dauertestamentsvollstreckung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Der Bundesfinanzhof hat in einem Urteil vom 08.11.2017 entschieden, dass unter bestimmten Voraussetzungen Kosten für die Dauertestamentsvollstreckung bei den Einkünften aus

Vermietung und Verpachtung, die aus der Verwaltung des Nachlasses erzielt werden, als Werbungskosten abzugsfähig sind.

Neues zur Grundsteuer

Das Modell einer wertabhängigen Steuer des Bundesfinanzministers Olaf Scholz hatte fünf Parameter: Bodenrichtwert, Nettokaltmieten (tatsächliche bei Vermietung, fiktive anhand statistischer Richtwerte bei Eigentümern), Alter der Gebäude, Grundstücksfläche und Nutzfläche. Der Finanzminister wollte, eine Gerechtigkeitsfrage, alle einer Einzelbewertung unterwerfen – bei etwa 35 Millionen Objekten keine einfache Sache, auch wenn alle Daten, die das Scholz-Modell braucht, in der Regel schon vorliegen. Man wird abwarten, wie der konkrete Gesetzentwurf aussehen wird und welche Umsetzungshürden noch zu erwarten sind.

convocat GbR, München
www.convocat.de