

Informationsschreiben 2

In diesem Informationsschreiben möchten wir folgende Themen ansprechen:

1. Gesetz zur Förderung des Mietwohnungsneubaus
2. Bauabzugssteuer für Photovoltaikanlagen ab 2016
3. Automatischer Austausch von Informationen über Finanzkonten ab 2016
4. Gemischt genutzte Räume werden nicht als Arbeitszimmer anerkannt
5. Preiskalkulation im Warenwirtschaftsprogramm von Apotheken

1. Gesetz zur Förderung des Mietwohnungsneubaus

Am 03.02.2016 hat das Bundeskabinett einen Gesetzesentwurf zur Einführung einer steuerlichen Förderung des Mietwohnungs**neubaus** bewilligt. Damit soll die Schaffung neuer Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment in ausgewiesenen Fördergebieten steuerlich begünstigt werden.

Der Gesetzesentwurf sieht die Einführung einer zeitlich befristeten degressiven Sonderabschreibung für die Anschaffung oder Herstellung **neuer** Mietwohngebäude in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt vor. Die neu geschaffenen Wohnungen sollen insbesondere für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar sein. Wohnungen mit einem höheren Standard sowie Geschäftsräume werden nicht gefördert.

Die geplante Förderung setzt nach dem derzeitigen Entwurf des Gesetzes die Einhaltung einer Baukostenobergrenze von 3.000 € je m² Wohnfläche voraus. Hiervon sollen maximal 2.000 € je m² Wohnfläche gefördert werden. Die Sonderabschreibung soll im 1. und 2. Jahr 10 % und im 3. Jahr 9 % betragen und neben der normalen linearen Abschreibung von 2 % geltend gemacht werden können. Dies bedeutet, dass sich bereits nach drei Jahren 35 % der Investition steuermindernd auswirken können. Der begünstigte Wohnraum muss mindestens 10 Jahre der Vermietung zu Wohnzwecken dienen. Dies bedeutet, dass es sich um eine entgeltliche Überlassung handeln muss. Eine unentgeltliche Überlassung zu Wohnzwecken wird nicht gefördert. In diesem Fall würde die Sonderabschreibung auch rückwirkend entfallen. Inwieweit die ortsübliche Miete unterschritten werden darf, ist noch nicht abschließend geregelt.

Begünstigt sind nur die Herstellung oder Anschaffung neuer Gebäude. Dies soll erfüllt sein, wenn die Anschaffung bis zum Ende des Jahres der Herstellung erfolgt. Eine nochmalige Förderung beim Verkauf des Objektes nach drei Jahren ist damit ausgeschlossen. Dies soll eine doppelte Förderung innerhalb kurzer Zeit verhindern.

Geförderte Regionen sind Gemeinden mit Mietstufen IV bis VI. Zusätzlich sollen auch Gebiete mit Mietpreisbremse und Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze als förderfähig einbezogen werden.

Die Förderung gilt nur für begünstigte Investitionen, die aufgrund eines nach dem 31.12.2015 und vor dem 01.01.2019 gestellten Bauantrages bzw. getätigter Bauanzeige hergestellt worden sind. Die Sonderabschreibung kann letztmalig für den Veranlagungszeitraum 2022 in Anspruch genommen werden.

Die beabsichtigte Neuregelung steht unter dem Genehmigungsvorbehalt der europäischen Kommission. Das Gesetz tritt an dem Tag in Kraft, an dem die europäische Kommission die Genehmigung erteilt hat.

2. Bauabzugssteuer für Photovoltaikanlagen ab 2016

Ab 2016 wird die Installation einer Photovoltaikanlage an oder auf einem Gebäude als Bauleistung eingestuft. Dies hat zur Folge, dass der Leistungsempfänger ab sofort verpflichtet ist, vom Rechnungsbetrag des Leistenden einen Steuerabzug in Höhe von 15 % vorzunehmen (Bauabzugssteuer). Dieser Einbehalt ist an das zuständige Finanzamt weiterzuleiten. Seit 2002 gilt diese Regelung grundsätzlich auch für Vermieter von Wohnungen oder Grundstücken, die Bauleistungen beziehen. Privatpersonen sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Von dieser Verpflichtung wird Abstand genommen, wenn zum Zeitpunkt der Zahlung vom leistenden Unternehmen eine Freistellungsbescheinigung gemäß § 48 b EStG vorgelegt wird oder wenn das Volumen des Bauvorhabens im laufenden Kalenderjahr die Freigrenze von 5.000 € bzw. 15.000 € bei ausschließlich steuerfreien Umsätzen nicht überschreitet.

Bei einer Neuinstallation von Photovoltaikanlagen auf Firmengebäuden oder Vermietungsobjekten ist ab sofort dringend zu empfehlen, sich von den Baufirmen bei Überschreiten dieser Grenzen eine Freistellungsbescheinigung vorlegen zu lassen und eine Kopie zu den Bauunterlagen zu nehmen. Wird keine Bescheinigung vorgelegt und die Steuer nicht ordnungsgemäß einbehalten, haften Sie als Empfänger (Kunde) für den Steuerbetrag.

3. Automatischer Austausch von Informationen über Finanzkonten ab 2016

Der Bundesrat hat dem Gesetz über den automatischen Austausch von Informationen über Finanzkonten und zur Änderung weiterer Gesetze zum Jahreswechsel zugestimmt. Dies bedeutet, dass die Finanzverwaltungen der Vertragsstaaten länderübergreifend steuerrelevante Informationen austauschen können. Die Finanzinstitute müssen dem Bundeszentralamt für Steuern die Daten jeweils bis zum 31.07. eines Jahres für das vorhergehende Jahr übermitteln. Erstmals wird

dieser Austausch zum 31.07.2017 für das Jahr 2016 erfolgen. Die Schweiz und Österreich werden diese Informationen erst ab 2018 für das Kalenderjahr 2017 übermitteln.

Dieses Gesetz soll den Finanzverwaltungen die Möglichkeit geben, auch Auslandskonten von Privatpersonen zu überwachen und die entsprechenden Finanzdaten mit anderen Ländern austau-

schen zu können. Banken und Finanzinstitute werden durch das Abkommen verpflichtet, den Behörden Informationen über Zinsen, Dividenden, Guthaben und sonstige Erlöse aus dem Verkauf von Finanzvermögen zu melden.

Vom Finanzinstitut werden Name, Anschrift, Steueridentifikationsnummer sowie Geburtsdatum und -ort der meldepflichtigen Person, die Kontonummern, die Jahresenddaten der Finanzkonten sowie die gutgeschriebenen Kapitalerträge angefordert.

4. Gemischt genutzte Räume werden nicht als Arbeitszimmer anerkannt

Die Kosten für ein häusliches Arbeitszimmer sind in voller Höhe steuerlich abziehbar, wenn dieses den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen oder beruflichen Betätigung bildet. Ein begrenzter Abzug der Aufwendungen bis zu 1.250 € im Jahr ist nur möglich, wenn für die berufliche Tätigkeit kein anderer Arbeitsplatz zur Verfügung steht.

Das Arbeitszimmer muss einen büromäßig eingerichteten Raum darstellen, der ausschließlich oder nahezu ausschließlich für betriebliche oder berufliche Zwecke genutzt wird. Ist diese Voraussetzung nicht erfüllt oder wird das Arbeitszimmer auch nachweislich für andere Zwecke genutzt, sind die Aufwendungen hierfür insgesamt nicht abziehbar. Eine Aufteilung und anteilige

Berücksichtigung der Kosten scheidet laut Bundesfinanzhof aus. Dies ist insbesondere auch für eine so genannte „Arbeitsecke“ entsprechend anzuwenden.

5. Preiskalkulation im Warenwirtschaftsprogramm von Apotheken

Bei einigen der von mir betreuten Apotheken war in der Vergangenheit ein akuter Rohgewinnrückgang zu verzeichnen, dessen Ursachen nicht ad hoc zu klären war.

Nach eingehender Prüfung hat sich herausgestellt, dass die Preiskalkulation in den Warenwirtschaftsprogrammen nicht korrekt durchgeführt worden ist. Insbesondere in den Fällen, in denen Mitarbeiter die Preiskalkulation vornehmen, wurde nicht darauf geachtet, dass teilweise eine Abgabe von Artikeln unter oder gleich dem Einkaufspreis erfolgt ist.

Dieser Fall tritt beispielsweise dann ein, wenn Preise im Programm eingepflegt werden, auf deren Basis eine automatische Kalkulation durchgeführt wird und bei späterem Nachkauf der Ware der günstige Einkaufspreis nicht mehr erzielt werden kann. Für diesen Fall ist dann eine separate Nachkalkulation der Preise vorzunehmen. Dies ist in den genannten Fällen oftmals nicht durchgeführt worden. Hinweise, die das System auf den zu niedrig ermittelten Verkaufspreis gegeben hat, wurden von den Mitarbeitern meist nicht beachtet oder sogar ausgeblendet.

Ich möchte den Hinweis geben, dass sowohl der Wareneinkauf als auch die Preiskalkulation grundsätzlich Chefsache sind und zumindest einer geeigneten Überwachung mindestens durch Stichproben unterliegen sollten. Ansonsten kann es hier auf längere Zeit zu gravierenden Ertragseinbußen kommen.

Mit freundlichen Grüßen

N. Kumpfert