

Kanzleizeitschrift
Ausgabe **APRIL 2022**

**SCHMALE
RAABE**

News

Aktuelles aus Recht, Steuern und Wirtschaft



TOPTHEMA

**Herstellungskosten vs.
Erhaltungsaufwand:
Wie Sie die Kosten eines
Mietobjekts richtig absetzen**

MEHR AUF SEITE 3

SCHMALE RAABE

EDITORIAL

Liebe Mandantinnen, liebe Mandanten,

Progressionsvorbehalt hier, Ertragssteuerrechtliche Behandlung da – selbst dem Duden verschlägt es beim Steuerrecht die Sprache. Und als wäre das nicht schon genug, entwickelt es sich durch Gerichtsurteile und politische Entscheidungen auch noch stetig weiter. Wie um alles in der Welt soll man da noch den Überblick behalten!??? Wir wüssten da was. Es ist an der Zeit[schrift], mehr Transparenz in den Dschungel aus Gesetzen, Paragraphen und Normen zu bringen. Oder anders ausgedrückt: Endlich redet mal einer Taxeles!

Im Fokus in diesem Monat: Herstellungskosten vs. Erhaltungsaufwand: Wie Sie die Kosten eines Mietobjektes richtig absetzen. Silke Holland-Letz steht Ihnen hier mit Rat und Tat zur Seite. Firmenwagen: Marc Linneboden unterstützt Sie gerne zum Thema, wann Fahrtenbücher trotz Mängeln noch ordnungsgemäß sind. Weiter im Klartext – News zur Besteuerung: Diese Beträge haben sich für 2022 erhöht, Erbschaftssteuer bei Vermächtnissen: Wer erwirbt von wem mit welcher Steuerklasse?

Das und vieles mehr, nehmen wir im April für Sie unter die Lupe. Reinschauen lohnt sich. Die Auswahl finden Sie wieder rechts an der Seite. Bleiben Sie gesund!

Ihr Team von Schmale/Raabe



Mirco Schmale

Steuerberater
T 02353 9096-34
mirco.schmale@schmale-raabe.de



Marco Raabe

Dipl.-Betriebsw. [FH],
Steuerberater
marco.raabe@schmale-raabe.de

S03 TOPTHEMA

Herstellungskosten vs. Erhaltungsaufwand: Wie Sie die Kosten eines Mietobjekts richtig absetzen

S04 FÜR ALLE STEUERZAHLER

Besteuerung aktuell: Diese Beträge haben sich für 2022 erhöht

S04 FÜR UNTERNEHMER

Für Gewerbetreibende in NRW: Rückzahlungsfrist der Soforthilfe bis Ende Juni 2023 verlängert

S04 FÜR HAUSBESITZER

Zeitpunkt von Kauf und Verkauf einer Immobilie: Achtung, Spekulationsfrist!

S05 FÜR ARBEITGEBER UND ARBEITNEHMER

Kost und Logis vom Arbeitgeber: Welche Sachbezugswerte für 2022 gelten

S06 FÜR ARBEITGEBER UND ARBEITNEHMER

Firmenwagen: Wann Fahrtenbücher trotz Mängeln noch ordnungsgemäß sind

S07 FÜR UNTERNEHMER

Eigenverbrauch: Pauschbeträge für Sachentnahmen ab 2022

S07 FÜR ALLE STEUERZAHLER

Erbschaftsteuer bei Vermächtnissen: Wer erwirbt von wem mit welcher Steuerklasse?



Noch mehr Neuigkeiten aus dem Bereich Steuern finden Sie auf unserer Kanzleiwebseite. Klicken Sie dazu einfach auf diesen Link.

[Mehr erfahren.](#)



Haben Sie Fragen?

Kontaktieren Sie hier schnell und einfach Ihre Ansprechpartnerin:

Silke Holland-Letz
Dipl.-Betriebsw. [FH],
Steuerberaterin

[Kontakt aufnehmen](#)

TOPTHEMA

HERSTELLUNGSKOSTEN VS. ERHALTUNGS-AUFWAND: WIE SIE DIE KOSTEN EINES MIETOBJEKTS RICHTIG ABSETZEN

In Zeiten niedriger Zinsen und Inflationsbedenken sind Immobilien begehrte Anlageobjekte. Wer mit der Vermietung einer Immobilie Geld verdienen will, sollte unbedingt auch die steuerlichen Regeln kennen, die für Vermietungstätigkeiten gelten. Zentral ist für Vermieter die Frage, wie sich die Kosten des Mietobjekts steuermindernd absetzen lassen. Hierbei gilt folgende Unterscheidung:

- Anschaffungs- und Herstellungskosten des Gebäudes müssen in aller Regel über die Nutzungsdauer der Immobilie verteilt werden. Die Abschreibung der Kosten ist meist nur mit 2 % pro Jahr zulässig. Zu den Anschaffungskosten gehören alle Aufwendungen, die zum Erwerb eines bebauten Grundstücks getätigt werden, einschließlich der Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Grundbuch-, Notar- und Maklerkosten. Muss ein Gebäude erst einmal in einen betriebsbereiten Zustand versetzt werden, gehören auch die Aufwendungen hierfür zu den Anschaffungskosten. Als Herstellungskosten wertet das Finanzamt Aufwendungen zur Herstellung oder Erweiterung einer Immobilie. Hierunter fallen Kosten für den Hausneubau, die Wiedererrichtung eines voll verschlissenen Gebäudes und die Änderung der Funktion bzw. Zweckbestimmung eines Gebäudes. Auch Kosten, die das Mietobjekt über den ursprünglichen Zustand hinaus wesentlich verbessern, zählen zu den Herstellungskosten, ebenso Kosten, die dadurch entstehen, dass neuer Wohnraum geschaffen wird [z.B. durch Anbau].
- Erhaltungsaufwendungen können von Vermietern sofort im Jahr der Zahlung steuermindernd abgezogen werden. Hierunter fallen Kosten, die nicht die Wesensart des Gebäudes verändern, das Gebäude in einem ordnungsgemäßen Zustand

erhalten und regelmäßig wiederkehren [z.B. Maler- und Tapezierarbeiten, Austausch von Fenstern, Einbau einer neuen Heizung]. Fallen allerdings mehrere Erhaltungsaufwendungen zusammen als „Maßnahmenbündel“ an, kann es zu einer Standardverbesserung des Gebäudes kommen mit der steuerlichen Folge, dass die Aufwendungen insgesamt zu Herstellungskosten werden.

Der Bundesfinanzhof hat in einem neuen Beschluss bekräftigt, dass die Abgrenzung zwischen Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand in der höchstrichterlichen Rechtsprechung hinreichend geklärt ist und daher kein Anlass zu einer weiteren Fortentwicklung besteht.

Hinweis: Steuerlich brisant sind für Vermieter die Regeln zu sogenannten anschaffungsnahen Herstellungskosten. Fallen innerhalb von drei Jahren nach dem Hauskauf Kosten für die Instandsetzung oder Modernisierung an, die [ohne Umsatzsteuer] 15 % der Gebäudeanschaffungskosten übersteigen, werden diese Aufwendungen rückwirkend in Herstellungskosten umqualifiziert, so dass sie sich nur noch über die Abschreibung steuermindernd auswirken. Der Sofortabzug der Kosten als Erhaltungsaufwand wird dann vom Finanzamt rückgängig gemacht.

Themenverwandte Artikel und mehr erreichen Sie auf unserer Kanzleiwebseite:

[Mehr erfahren](#)

UNSERE HIGHLIGHTS FÜR ALLE UNTERNEHMER

Viele nützliche Tipps, wertvolle Hinweise und weitere interessante Artikel finden Sie hier:

[Mehr erfahren.](#)



FÜR ALLE STEUERZAHLER

BESTEUERUNG AKTUELL: DIESE BETRÄGE HABEN SICH FÜR 2022 ERHÖHT

Bis die Steuererklärung 2022 ansteht, dauert es noch eine Weile. Dennoch ist es gut, schon jetzt über die Änderungen für das laufende Jahr Bescheid zu wissen. 2022 bringt unter anderem für Arbeitnehmer, Unterhaltszahler, Geringverdiener und Auszubildende zahlreiche steuerliche Änderungen mit sich. Wir fassen für Sie im Überblick zusammen, an welchen Stellschrauben der Gesetzgeber gedreht hat.

Die Langversion des Artikels erreichen Sie auf unserer Kanzleiwebseite:

[Mehr erfahren](#)

FÜR UNTERNEHMER

FÜR GEWERBETREIBENDE IN NRW: RÜCKZAHLUNGSFRIST DER SOFORTHILFE BIS ENDE JUNI 2023 VERLÄNGERT

Damit Soloselbständige, Freiberufler und Kleinunternehmer in der aktuellen Corona-Welle mehr finanziellen Spielraum haben, hat das nordrhein-westfälische Landeskabinett im Januar 2022 eine weitere Verlängerung der Rückzahlungsfrist der NRW-Soforthilfe bis zum 30.06.2023 beschlossen. Rückzahlungen können bis dahin insgesamt oder in mehreren Teilen überwiesen werden.

Die Langversion des Artikels erreichen Sie auf unserer Kanzleiwebseite:

[Mehr erfahren](#)

FÜR HAUSBESITZER

ZEITPUNKT VON KAUF UND VERKAUF EINER IMMOBILIE: ACHTUNG, SPEKULATIONSFRIST!

Wenn Immobilien des Privatvermögens, die nicht selbst genutzt werden, innerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist gekauft und wieder verkauft werden, muss der Wertzuwachs als privater Veräußerungsgewinn versteuert werden. Bei der Berechnung der Frist gibt es einige Fallstricke zu beachten, die Sie kennen sollten, damit Sie sich nicht ungewollt dem Steuerzugriff des Finanzamts ausgesetzt sehen.

Die Langversion des Artikels erreichen Sie auf unserer Kanzleiwebseite:

[Mehr erfahren](#)



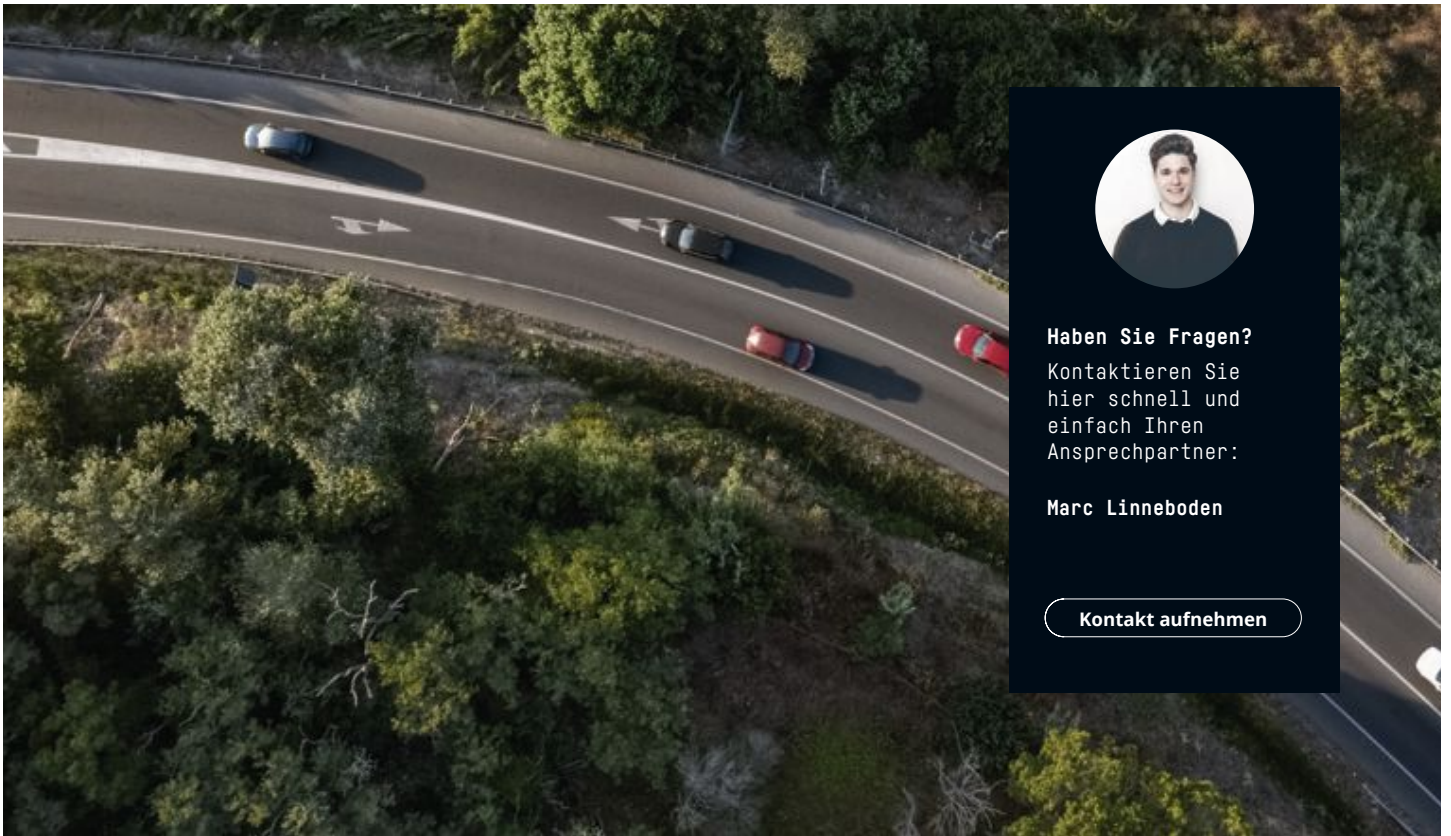
FÜR ARBEITGEBER UND ARBEITNEHMER

Kost und Logis vom Arbeitgeber: Welche Sachbezugswerte für 2022 gelten

Kostenlose oder verbilligte Mahlzeiten, die ein Arbeitgeber seinen Arbeitnehmern zur Verfügung stellt, müssen als geldwerter Vorteil erfasst werden, so dass sie dem lohnsteuer- und sozialversicherungspflichtigen Arbeitsentgelt hinzugerechnet werden. Der Arbeitgeber muss allerdings nicht werktäglich die tatsächlichen Kosten ermitteln, sondern kann pauschale Sachbezugswerte zugrunde legen.

Die Langversion des Artikels
erreichen Sie auf unserer
Kanzleiwebseite:

[Mehr erfahren](#)



FÜR ARBEITGEBER UND ARBEITNEHMER

FIRMENWAGEN: WANN FAHRTENBÜCHER TROTZ MÄNGELN NOCH ORDNUNGSGEMÄß SIND

Wenn Sie einen Firmenwagen auch privat nutzen, gibt es zwei Möglichkeiten zur Ermittlung des geldwerten Vorteils: Entweder durch die sogenannte 1-%-Regelung [Anteil abhängig vom Bruttolistenpreis des Fahrzeugs] oder Sie weisen den privaten Anteil durch das Führen eines Fahrtenbuchs nach. Letzteres muss dabei alle notwendigen Angaben enthalten, damit es nicht durch das Finanzamt verworfen wird. Das Finanzgericht Niedersachsen [FG] musste nun entscheiden, ob kleinere Mängel im Fahrtenbuch schon dazu führen, dass die 1-%-Regelung angewendet werden muss.

Der Kläger ist Gesellschafter-Geschäftsführer einer GmbH. Von der GmbH wurde ihm ein Pkw auch zur privaten Nutzung überlassen. Im Rahmen einer Lohnsteuer-Außenprüfung prüfte das Finanzamt die vom Kläger geführten Fahrtenbücher. Es versagte die Anerkennung, da in den Fahrtenbüchern als Reiseziele nur Ortsnamen bzw. deren Abkürzungen angegeben waren. Ergänzungsblätter waren nicht beigelegt. Das Finanzamt ermittelte daher den geldwerten Vorteil nach der 1-%-Regelung.

Die Klage vor dem FG war erfolgreich. Die Fahrtenbücher hatten zwar kleinere Mängel, waren aber in der Gesamtbewertung noch ordnungsgemäß. Kleinere Mängel führen nicht zur Verwerfung des Fahrtenbuchs und Anwendung der 1-%-Regelung,

wenn die Angaben insgesamt plausibel sind. Grundsätzlich sind zwar alle Angaben - wie die Adresse - im Fahrtenbuch zu machen, diese sind aber nicht notwendig, wenn das Reiseziel unschwer zu ermitteln ist. Die Adressen sind unschwer den geführten Kundenlisten des Klägers zu entnehmen. Die Hoteldaten lassen sich einfach aus den Reisekostenabrechnungen ermitteln. Auch die durch den Kläger verwendeten Abkürzungen sind verständlich. Zwar lagen ohne Begründung geringe Differenzen zwischen dem Fahrtenbuch und einem Routenplaner vor. Diese sind aber unschädlich. Die Anforderungen an das Fahrtenbuch dürfen nicht überspannt werden, damit aus der widerlegbaren Typisierung der 1-%-Regelung keine unwiderlegbare Typisierung wird.

Hinweis: Sie möchten wissen, welche Angaben Sie im Fahrtenbuch in der Praxis machen müssen? Wir beantworten gerne Ihre Fragen.

Themenverwandte Artikel und mehr erreichen Sie auf unserer Kanzleiwebseite:

[Mehr erfahren](#)

EIGENVERBRAUCH: PAUSCHBETRÄGE FÜR SACHENTNAHMEN AB 2022

Wer beispielsweise eine Gaststätte, Bäckerei, Fleischerei oder einen Lebensmitteleinzelhandel betreibt, entnimmt gelegentlich Waren für den Privatgebrauch. Diese Entnahmen sind als Betriebseinnahmen zu erfassen. Vielen Unternehmern ist es zu aufwendig, alle Warenentnahmen gesondert aufzuzeichnen. In diesen Fällen kann auf die Pauschbeträge für unentgeltliche Wertabgaben zurückgegriffen werden.

FÜR ALLE STEUERZÄHLER

ERBSCHAFTSTEUER BEI VERMÄCHTNISSEN: WER ERWIRBT VON WEM MIT WELCHER STEUERKLASSE?

Bei einem Vermächtnis handelt es sich um die Zuwendung eines bestimmten Vermögensvorteils aufgrund eines Testaments oder Erbvertrags, ohne dass der Bedachte (der Vermächtnisnehmer) als Erbe eingesetzt wird. Wenn bei zeitversetzt fälligen Vermächtnissen erst- und zweitberufene Vermächtnisnehmer bestimmt sind, kann die Ermittlung der Steuerklasse bei der Erbschaftsteuer durchaus knifflig sein. Wir zeigen, worauf es dabei ankommt.

Die Langversion des Artikels erreichen Sie auf unserer Kanzleiwebseite:

[Mehr erfahren](#)

Die Langversion des Artikels erreichen Sie auf unserer Kanzleiwebseite:

[Mehr erfahren](#)



Umbau

Upcycling - aus alt mach neu!

Absolut im Trend, unglaublich nachhaltig, Ressourcen sparend.

Warum nicht auch beim Bauen, haben wir uns gedacht und kurzerhand für unsere neue "Kommandozentrale" das leerstehende Gebäude des ehemaligen Discounters an der Von-Vincke-Straße in Halver dafür auserkoren.

Sie haben es sicher bereits aus den Medien erfahren. Heute hier im Fortschrittsfokus.

Was gibt es Neues? Wie ist der Stand der Dinge? Und wann ziehen wir endlich ein?

Bei Interesse, bitte den Link klicken.

Die Langversion des Artikels erreichen Sie auf unserer Kanzleiwebseite:

[Mehr erfahren](#)

SCHMALE RAABE

KONTAKT

Halver

Höveler Weg 2
58553 Halver

T 02353 9096-0

F 02353 9096-49

info@schmale-raabe.de

www.schmale-raabe.de

Dortmund

Wittbräucker Str. 522
44267 Dortmund

T 02304 97808-0

F 02353 9096-49

info@schmale-raabe.de

www.schmale-raabe.de



Zahlungstermine

APRIL 2022

Montag, 11.04.2022 [14.04.2022 *]

- Umsatzsteuer
- Lohnsteuer

Mittwoch, 27.04.2022

- Sozialversicherungsbeiträge

[*] Letzter Tag der Zahlungsschonfrist, nicht für Bar- u. Scheckzahler.

Zahlungen mit Scheck sind erst drei Tage nach dessen Eingang bewirkt.

DISCLAIMER

SCHMALE/RAABE bietet lediglich allgemeine Informationen. Wir übernehmen keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. In keinem Fall sind diese geeignet, eine kompetente Beratung im Einzelfall zu ersetzen. Hierfür steht Ihnen SCHMALE/RAABE gerne zur Verfügung. SCHMALE/RAABE unterliegt urheberrechtlichem Schutz. Eine Speicherung zu eigenen privaten Zwecken oder die Weiterleitung zu privaten Zwecken (nur in vollständiger Form) ist gestattet. Kommerzielle Verwertungsarten, insbesondere der Abdruck in anderen Newslettern oder die Veröffentlichung auf Webseiten, bedürfen der Zustimmung der Herausgeber. Bildnachweise: Seite 3: FollowTheFlow - stock.adobe.com, Seite 6: Pablo - stock.adobe.com. Gestaltung und Produktion: WIADOK - Corporate Publishing für Steuerberater - www.wiadok.de