

willemssen & hubert
Steuerberatungsgesellschaft

Ferienwohnungen

Chancen und Risiken im Rahmen der Besteuerung

willemsen & hubert
Steuerberatungsgesellschaft

Konrad Willemsen
Dipl. - Finanzwirt
Steuerberater

Marc Hubert
Steuerberater

Ferienwohnungen

Küstersweg 1-7
47652 Weeze

Chancen und Risiken im Rahmen der Besteuerung

Tel. 0 28 37 / 10 61-0
Fax 0 28 37 / 10 61-29

www.willemsen-hubert.de
info@willemsen-hubert.de

Fahrplan

- Allgemeine Hinweise
- Einkommensteuer und Gewerbesteuer
Gewinnerzielungsabsicht
Abzugsmöglichkeit von Aufwendungen
Vermietungseinkünfte oder Gewerblichkeit
- Umsatzsteuer
Kleinunternehmerschaft vs. Vorsteuerabzugsmöglichkeit
- Bauabzugsteuer

Einkommensteuer

Einkommensermittlung

- In der Regel Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung
- Einkünfte = Einnahmen ./. (vorweggen.) Werbungskosten
- Falls Privatnutzung der FeWo möglich ist, können die Kosten nur anteilig berücksichtigt werden
Es ist zu Beginn des Betriebs der FeWo eine Überschussprognose zu erstellen

Einkommensteuer

Überschussprognose und Aufteilung der Leerstandszeiten

- StPfl. hat die Möglichkeit der Selbstnutzung nicht ausgeschlossen (durch Vermittlervertrag)
- Die FeWo befindet sich nicht im ansonsten selbstgenutzten Zwei- oder Mehrfamilienhaus bzw. liegt nicht in derselben Kommune
- Es befinden sich keine weiteren FeWo des StPfl. in derselben Kommune

Einkommensteuer

(vorweggenommene) Werbungskosten

- Abschreibungen
(AfA-Tabelle in Anlage 1)
- Zinsen,
Geldbeschaffungskosten
- Instandhaltungen
(15 %-Grenze beachten)
- Grundbesitzabgaben, Gas,
Strom, Wasser,
Gebäudeversicherung
- Werbung
- Verwaltungskosten
- Reinigung
- Reisekosten (ggf. Ver-
pflegungsmehraufwand)
- Umsatzsteuer

Einkommensteuer

Indizien für die Gewerblichkeit

- FeWo liegt in einer ausgewiesenen Ferienwohnanlage, die Verwaltung und Vermarktung erfolgt zentral, es ist eine Rezeption für die Anlage vorhanden und es ist rund um die Uhr Personal vor Ort
- Bei hotelmäßigem Betrieb
Rezeption vorhanden, Spontanvermietungen (ohne Vorabbuchung) möglich, es werden Dienstleistungen erbracht, die über die Raumpflege und den Brötchenbringdienst hinausgehen

Gewerbesteuer

Konsequenz

- Liegen Gewerbliche Einkünfte vor besteht auch grds. Gewerbesteuerpflicht
- Der Freibetrag für Einzelpersonen sowie Personengesellschaften beträgt 24.500 €

Einkommensteuer

Konsequenz bei Gewerblichkeit

- Die Veräußerung der Immobilie ist auch nach Ablauf einer Besitzdauer von 10 Jahren zu versteuern. D.h. Veräußerungsgewinne werden mit dem individuellen Steuersatz versteuert und Verluste mindern das Einkommen entsprechend (dieser Effekt tritt ggf. auch bei einer Nutzungsänderung ein)
- Der Veräußerungsgewinn /-verlust ist die Differenz zwischen Veräußerungspreis und den fortgeführten Anschaffungs-/Herstellungskosten (AK/HK abzgl. in Anspruch genommener Abschreibungen)

Umsatzsteuer

- Einnahmen aus kurzfristiger Vermietung von Wohnraum sind umsatzsteuerbar und umsatzsteuerpflichtig
- Bei Unterschreitung bestimmter Umsatzgrenzen wird dennoch keine Steuer erhoben (sog. Kleinunternehmerschaft)

Umsatzsteuer

Kleinunternehmerschaft

Vorjahr	aktuelles Jahr
< 17.500 €	vorauss. < 50.000 €

Vorjahr	aktuelles Jahr
< 17.500 €	voraussichtlich < 50.000 €

- Im Erstjahr erfolgt eine Schätzung bezogen auf den „Grenzwert“ von 17.500 EUR (zeitanteilig rechnen)
- Die Vorjahresgrenze darf nicht überschritten worden sein
- Für das aktuelle Jahr erfolgt eine Umsatzschätzung
- 1 Unternehmer = 1 Unternehmen = 1 x 17.500 €
Besteht ggf. bereits ein Unternehmen?

Vorjahr	aktuelles Jahr
< 17.500 €	voraussichtlich < 50.000 €

- Die Vorjahresgrenze darf nicht überschritten worden sein

2018	15.000 €	KleinU
2019	20.000 €	KleinU, weil VJ < 17.500 €
2020	15.000 €	kein KleinU, weil VJ > 17.500 €
2021	15.000 €	KleinU, weil VJ < 17.500 €

Vorjahr	aktuelles Jahr
< 17.500 €	voraussichtlich < 50.000 €

- Die Vorjahresgrenze darf nicht überschritten worden sein
- Für das aktuelle Jahr erfolgt eine Umsatzschätzung
- 1 Unternehmer = 1 Unternehmen = 1 x 17.500 €
- Die Option zur Regelbesteuerung ist möglich
Sie bindet den Unternehmer für 5 Jahre

Umsatzsteuer

Regelbesteuerung

- Ausgangsumsätze werden mit 7 % besteuert.
- Die in den Eingangsrechnungen enthaltene Umsatzsteuer ("Vorsteuer") darf gegengerechnet werden. In der Regel sind dies 19 %. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Eingangsrechnungen korrekt ausgestellt sind (auf den richtigen Leistungsempfänger achten - siehe auch Anlage 2)

Umsatzsteuer

Regelbesteuerung

Konsequenzen:

- Abgabe monatlicher / vierteljährlicher Umsatzsteuervoranmeldungen
- Ordnungsgemäße Rechnungen (Anlage 2)
Geringere Anforderungen bei Kleinbetragsrgn. bis 250,- EUR brutto
Ausgangsrechnungen (-quittungen) nummerieren
- Ggf. Bindung für 5 Jahre
- § 15a UStG (10 - Jahres - Frist beim Gebäude, sonst 5 Jahre)

Umsatzsteuer

Beispiele

Beispiel 1:

- Neubau eines Objektes für 70.000 EUR brutto (ohne Grundstück)
- Jährliche Einnahmen von 8.000 EUR brutto (incl. 7% USt)
- Jährliche Ausgaben von 2.000 EUR brutto (incl. 19% USt)

Beispiel 2:

- Umsatzsteuerfreier Erwerb einer Immobilie (bzw. Erbschaft)
- Einmalige Renovierungskosten von 10.000 EUR brutto
- Einnahmen und laufende Ausgaben wie in Beispiel 1

Umsatzsteuer

Rechenbeispiel Neubau

	Brutto	USt	
2018 Einnahmen	8.000	523	
2018 Anschaffungskosten*	70.000	-11.176	
2018 Ausgaben	2.000	-320	
2018 Summe			-10.973
2019 Einnahmen	8.000	523	
2019 Ausgaben	2.000	-320	
2019 Summe			203
2020 Summe			203
2021 Summe			203
2022 Summe			203
2023 Summe			203
2024 Summe			203
2025 Summe			203
2026 Summe			203
2027 Summe			203
Insgesamt			-9146

* nachrichtlich: $1/10$ der Ust: $11.176/10 = 1.118$

Umsatzsteuer

Rechenbeispiel Kauf bzw. Erbschaft

	Brutto	USt	
2018 Einnahmen	8.000	523	
2018 Reparaturen*	10.000	-1.597	
2018 Ausgaben	2.000	-320	
2018 Summe			-1.394
2019 Einnahmen	8.000	523	
2019 Ausgaben	2.000	-320	
2019 Summe			203
2020 Summe			203
2021 Summe			203
2022 Summe			203
2023 Summe			203
2024 Summe			203
2025 Summe			203
2026 Summe			203
2027 Summe			203
Insgesamt			433

* nachrichtlich: $1/10$ der Ust: $1.597/10 = 160$

Einkommensteuer

„Bauabzugsteuer“

Rechtsquelle §48b EStG:

- Betrifft jeden Unternehmer, der Bauleistungen durch Handwerksbetriebe vornehmen lässt, gleichgültig in welchem Land der Vertragspartner ansässig ist
- Wenn der Handwerksbetrieb keine gültige 48b-Bescheinigung vorlegen kann müssen 15% vom Bruttorechnungsbetrag einbehalten und ans Finanzamt abgeführt werden - diese 15% kann sich der leistende Unternehmer auf Antrag erstatten oder verrechnen lassen.

willemssen & hubert
Steuerberatungsgesellschaft

Ferienwohnungen

Chancen und Risiken im Rahmen der Besteuerung

willemsen & hubert
Steuerberatungsgesellschaft

Konrad Willemsen
Dipl. - Finanzwirt
Steuerberater

Marc Hubert
Steuerberater

Küstersweg 3-7
47652 Weeze
Tel 0 28 37 / 10 61-0
Fax 0 28 37 / 10 61-29
www.willemsen-hubert.de
info@willemsen-hubert.de