



RÜDIGER STAHL
STEUERBERATER | DIPL.-BETRIEBSWIRT



LOTSE

Oktober 2013

In dieser Ausgabe:

Reiselust ohne Spesenfrust
Fahrtenbuch führen oder nicht
Datensammeln ist in
Hop oder Top - Der Wert Ihrer Immobilie
Schaffe, Schaffe, Häusle Baue
Der Countdown läuft.....
Neues aus der Kanzlei

Viel Spaß beim Lesen
Ihr Steuerberaterteam
Rüdiger Stahl und Evelyn Schmidt



Reiselust ohne Spesenfrust – die Neuerungen bei den Reisekosten ab 2014

Der Gesetzgeber hat mit Wirkung ab dem Jahr 2014 die Abzugsfähigkeit von Reisekosten neu geregelt. Im Folgenden stellen wir Ihnen die wesentlichen Änderungen vor. Sicherlich werden einige Fragen offen bleiben, die wir gerne persönlich mit Ihnen besprechen. Nun zu den Neuregelungen:

1. Verpflegungspauschalen bei auswärtigen Tätigkeiten:

Bei den Pauschalen für die Verpflegungsmehraufwendungen muss zukünftig zwischen ein- und mehrtägigen Geschäftsreisen unterschieden werden.

Bei mehreren auswärtigen Tätigkeiten an einem Tag werden die Abwesenheitszeiten addiert. Ergibt die Summe mehr als 8 Stunden, kann eine Verpflegungspauschale von 12 € beansprucht werden.

Bei mehrtägigen Reisen mit Übernachtung gibt es für den Anreisetag und den Abreisetag immer die Pauschale mit 12 €, auch wenn die Abwesenheit nicht mehr als 8 Stunden beträgt.

Nachfolgendes Schaubild soll das verdeutlichen:

Sachverhalt	Pauschale
Eintägige Reise:	
in der Summe weniger als 8 Stunden	0 €
in der Summe mehr als 8 Stunden	12 €
Zweitägige Reise:	
ohne Übernachtung, insgesamt aber mehr als 8 Stunden	12 €
Mehrtägige Reisen:	
Anreisetag	12 €
Abwesenheit von 24 Stunden	24 €
Abreisetag	12 €

Um **auswärtige** Tätigkeiten handelt es sich, wenn Sie vorübergehend entfernt von Ihrer Wohnung und Ihrem Betrieb (Mittelpunkt Ihrer dauerhaft angelegten betrieblichen Tätigkeit), betrieblich tätig werden. Auch das Aufsuchen einer Zweitbetriebsstätte ist somit eine auswärtige Tätigkeit und damit berechtigt, eine Pauschale geltend zu machen.

2. Fahrtkosten zur ersten Tätigkeitsstätte:

Für die Fahrten zwischen der Wohnung und der regelmäßigen Arbeitsstätte kann nur eine Entfernungspauschale angesetzt werden. Ab 2014 wird der Begriff „regelmäßige Arbeitsstätte“ durch „erste Tätigkeitsstätte“ ersetzt.

Für diese Fahrten können Sie nur 0,30 € pro Entfernungskilometer ansetzen. Für alle anderen Fahrten sind jedoch dagegen die tatsächlichen Kosten abziehbar, hilfsweise mit 0,30 € pro gefahrenen Kilometer.

Es gilt also abzugrenzen, was unter den Begriff „erste Tätigkeitsstätte“ fällt.

Wie bisher gilt, dass Arbeitnehmer nur eine regelmäßige Arbeitsstätte, ab 2014 nur eine erste Tätigkeitsstätte, haben können.

Ob und wo der Arbeitnehmer seine erste Tätigkeitsstätte hat, ist in mehreren Stufen zu prüfen. Dabei ist zwingend folgende Reihenfolge einzuhalten:

Erster Schritt: Der Arbeitgeber hat die erste Tätigkeitsstätte festgelegt.

Voraussetzung ist, dass es sich hierbei um eine ortsfeste betriebliche Einrichtung handelt. Der Umfang der Tätigkeit des Arbeitnehmers dort ist unbeachtlich. Es muss nicht der Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit des Arbeitnehmers sein. Eine dauerhafte Zuordnung ist bereits dann erfolgt, wenn der Arbeitnehmer über die Dauer des Dienstverhältnisses oder über einen Zeitraum von 48 Monaten hinaus an einer bestimmten Tätigkeitsstätte tätig werden soll.

Zweiter Schritt: Ohne (eindeutige) Festlegung

In diesem Fall hängt es von der Arbeitszeit ab. Der Arbeitnehmer hat dann seine erste Tätigkeitsstätte dort, wo er entweder

- typischerweise arbeitstäglich tätig werden soll,
- je Arbeitswoche mindestens 2 volle Arbeitstage verbringt, oder
- mindestens 1/3 der vereinbarten regelmäßigen Arbeitszeit tätig werden soll.

Das bedeutet folglich, dass **keine erste Tätigkeitsstätte** vorliegt, wenn der Arbeitnehmer:

- in verschiedenen Filialen seines Arbeitgebers wechselnd tätig ist und in allen Filialen weniger als 1/3 seiner Arbeitszeit verbringt
- den Betriebssitz seines Arbeitgebers nur zu Kontrollzwecken bzw. zur Auftragsabwicklung aufsucht oder
- am Betriebssitz seines Arbeitgebers nur das Kundendienstfahrzeug übernimmt oder Material usw. ein- und auslädt.

Die erste Tätigkeitsstätte kann zudem nur in einer „**ortsfesten**“ Einrichtung des Arbeitgebers vorliegen. Bei Tätigkeit auf einer Baustelle oder in einem Fahrzeug wird der Arbeitnehmer auswärts tätig.

Eine ortsfeste Einrichtung ist auch bei einem verbundenen Unternehmen, oder einem vom Arbeitgeber bestimmten Dritten möglich, wenn geplant ist, dass der Arbeitnehmer sich dort für länger als 48 Monate, oder für die Dauer seines Dienstverhältnisses, oder unbefristet aufhalten soll.

Sobald der Arbeitnehmer keine erste Tätigkeitsstätte mit seinem Privatfahrzeug aufsucht, kann ihm der Arbeitgeber die tatsächlichen Kosten steuerfrei erstatten, denn dann handelt es sich um Fahrten zu Auswärtstätigkeiten.

In diesem Gliederungspunkt war immer von „Fahrtkosten des Arbeitnehmers“ die Rede. Was macht jedoch ein Unternehmer, der Fahrten zu mehreren Betriebsstätten hat? Wird sich das Finanzamt an seine Zuordnung halten? Wir meinen ja, wenn seine tatsächliche Ausübung dieser Zuordnung nicht widerspricht.

Sind die Neuregelungen für die Verpflegungsmehraufwendungen noch einfach und überschaubar, so sind im Gegensatz dazu bei den Änderungen zu den Fahrtkosten eingehende Prüfungen und auch Gestaltungsüberlegungen unumgänglich. Bitte vereinbaren Sie deshalb hierzu im Bedarfsfall einen persönlichen Besprechungstermin.





Fahrtenbuch führen oder nicht – das ist hier die Frage

Wollen Sie ein Fahrtenbuch führen oder die private Nutzung nach der 1%-Regelung versteuern? Diese Frage stellt sich bei jeder Anschaffung eines neuen Firmenfahrzeugs.

Alle Fahrzeuge unterliegen grundsätzlich der 1%-Regelung, wenn Sie erfahrungsgemäß für private Zwecke genutzt werden können. Ausgenommen sind z.B. Fahrzeuge, die über typische Einbauten (Werkstattwagen) verfügen.

Wer ist betroffen?

- alle Unternehmer, die ihren Geschäftswagen für private Fahrten und/oder für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte nutzen
- alle Arbeitnehmer, die vom Arbeitgeber einen Firmenwagen zur Verfügung gestellt bekommen und diesen auch privat nutzen dürfen

Folgende Punkte sind bei der Entscheidung heranzuziehen, ob die Fahrtenbuchmethode oder die 1%-Regelung für Sie am günstigsten ist:

- gefahrene Kilometer
- Umfang der Privatnutzung
- Höhe des Bruttolistenpreises des Fahrzeugs
- Neuwagen oder Gebrauchtfahrzeug
- Entfernung zwischen Wohnung und Arbeitsstätte
- Art der betrieblichen Fahrten (z.B. Es liegen viele kurze Einzelfahrten vor, die alle im Fahrtenbuch vermerkt werden müssen und damit wird die Führung des Fahrtenbuches sehr zeitaufwendig.)

Praxisbeispiele: Welche Methode ist günstiger?

In unseren Fallbeispielen haben wir immer mit einer Einkommensteuerbelastung von 35% gerechnet.

Fall 1
Bruttolistenpreis des Fahrzeugs 30.000,00 €, Kfz-Aufwendungen 10.000,00 € im Jahr, bei einer jährlichen Fahrleistung von 20.000 km waren 5.000 km privat (= 25%)

1% - Regelung		Fahrtenbuchmethode	
1% des Listenpreises	300,00 €	Kfz-Kosten im Jahr für Abschreibung, Tanken, Reparaturen, Steuern und Versicherung	10.000,00 €
pro Jahr	3.600,00 €	davon Privatanteil 25%	2.500,00 €
Einkommensteuer (35%)	1.260,00 €	Einkommensteuer (35%)	875,00 €

Fall 2
Der Firmenwagen ist ein Gebrauchtfahrzeug mit Anschaffungskosten von 40.000,00 €. Der Bruttolistenpreis im Falle der Neuanschaffung beträgt 80.000,00 €. Kfz-Aufwendungen 15.000,00 € im Jahr, bei einer jährlichen Fahrleistung von 30.000 km waren 3.000 km privat (= 10%)

1% - Regelung		Fahrtenbuchmethode	
1% des Listenpreises	800,00 €	Kfz-Kosten im Jahr für Abschreibung, Tanken, Reparaturen, Steuern und Versicherung	15.000,00 €
pro Jahr	9.600,00 €	davon Privatanteil 25%	1.500,00 €
Einkommensteuer (35%)	3.360,00 €	Einkommensteuer (35%)	525,00 €

Welche Methode günstiger ist, muss von Fall zu Fall entschieden werden. Die 1%-Regelung ist einfach, aber häufig die teurere Lösung. Ein Fahrtenbuch zu führen, ist in der Regel aufwendig, aber über die Jahre der Nutzung des Firmenwagens können Sie häufig einen hohen Steuerbetrag sparen. Wird ein Fahrtenbuch geführt, sind in der Buchhaltung die Kosten für dieses Fahrzeug getrennt zu erfassen, damit die jährlichen Kfz-Kosten ermittelt werden können.

Die einmal gewählte Methode können Sie nur zum Jahreswechsel ändern. Wenn Sie sich im Laufe des Geschäftsjahres einen neuen Firmenwagen anschaffen, können Sie die Methode zur Ermittlung des Privatanteils neu festlegen.

Wie Sie ein Fahrtenbuch richtig führen und auf welche Fallstricke Sie achten müssen, lesen Sie in unserer **nächsten Ausgabe**.

Datensammeln ist in – was das Finanzamt von Ihrem Notar erfährt

Für die Festsetzung vieler Steuern sind vertragliche Regelungen oft die Basis. Kein Wunder also, dass sich das Finanzamt per Gesetz eine Informationspflicht der Notare über steuererhebliche Tatsachen geschaffen hat.

Meldepflichten rund um die Immobilie

Innerhalb von zwei Wochen nach der Beurkundung oder der Unterschriftsbeglaubigung muss Ihr Notar melden:

- **Kauf-, Auseinandersetzungs-, Schenkungs-, Vor- oder Optionsverträge, Kauf- und Verkaufsangebote**, sowie die Ausübung von **Optionen** und **Vor- und Wiederkaufsrechten** zur Übereignung eines Grundstücks.
- Vorgänge, die es ermöglichen, ein Grundstück zu verwerten (z. B. **Treuhandverhältnis**, Verkaufsvollmacht).
- Übertragung eines **Anteils an einer Kapital- oder Personengesellschaft**, wenn zum Vermögen der Gesellschaft ein Grundstück gehört.
- **Übertragungen** von Anteilen an einem **Nachlass**, zu dem ein Grundstück gehört.
- Die Anzeigepflicht erstreckt sich auch auf die **Herstellung eines Bauwerks** (z.B. Bau-, Treuhand-, Baubetreuungs- oder Generalunternehmervertrag).
- Antrag auf **Berichtigung des Grundbuchs**, wenn der Grundstückseigentümer gewechselt hat.

Die Anzeigen müssen **Vor- und Zuname, Anschrift** und steuerliche **Identifikationsnummer** des Veräußerers und des Erwerbers enthalten. Hinzu kommen die **Grundstücksart** und der **Kaufpreis**.

Meldepflichten bei Erbschaft oder Schenkung

Das sind insbesondere:

- **Erbauseinandersetzungen** **Schenkungen** und **Schenkungsversprechen**
- Vereinbarung der **Gütergemeinschaft**
- vorzeitige Befriedigung von **Pflichtteilsansprüchen**
- Abfindung für die **Ausschlagung** einer Erbschaft oder eines **Vermächnisses** oder für den **Verzicht auf einen Pflichtteilsanspruch**
- **Beteiligung von Angehörigen an einem Familienunternehmen**
- **Übertragung von GmbH-Anteilen** insbesondere unter Angehörigen
- die Bestellung von **Hypotheken** oder sonstigen Grundpfandrechten und Zuwendungen an Personen, die im Geschäft oder im Haushalt Dienst geleistet haben.

Soweit Notare die Geschäfte des Nachlassgerichts übertragen worden sind,

haben sie weiterhin eröffnete **Testamente, Erbscheine**, Regeln zur **Testamentsvollstreckung** Angaben über die Fortsetzung von **Gütergemeinschaften** zu übersenden.

Hinzu kommen **persönliche Angaben** wie Wohnsitz, Sterbeort, Geburts- und Todestag des Erblassers, sowie ähnliche Angaben zum Schenker, Erwerber und sonstigen Beteiligten, das Verwandtschaftsverhältnis und die Höhe und Zusammensetzung des Nachlasses.

Damit der **Informationsvorsprung** des Finanzamtes nicht zu groß wird, bitten wir Sie alle Verträge (und Vertragsänderungen) jeweils auch direkt bei uns einzureichen – Ihr Notar schickt uns gerne ein Exemplar – am Besten per Mail.

Danke!



Hop oder Top Der Wert Ihrer Immobilie aus Sicht der Bank

Verfolgt man das Finanzierungsverhalten von vielen Banken, könnte man zu dem Schluss kommen, dass Immobilien im Laufe der Zeit an Wert verlieren.

Anders lässt es sich kaum erklären, dass nach Ablauf der Zinsfest-schreibung häufig eine neue Zinsvereinbarung (Prolongation) ange-boten wird, die eher als Abwehrangebot, als den Wunsch den Kun-den zu halten, zu verstehen ist.

Ähnlich auch das Verhalten, wenn Sie als Immobilienbesitzer Ihren "Dispo" aufstocken wollen oder als Unternehmer zur Überbrückung Geld von der Bank benötigen.

Aufgeschreckt durch die weltweit niederschmetternde Berichter-stattung über geplatzte Immobilienfinanzierungen und Wertever-fall, einhergehend mit Bankenpleiten und ähnlichem, ist es nicht verwunderlich, dass Banken heute Immobilien sehr viel kritischer bewerten, als noch vor Jahrzehnten.

Hinzu kommt, dass "Basel III" (*im Basler Ausschuss für Bankenaufsicht werden Eigenkapitalvereinbarungen der Banken geregelt*) deutlich hö-here Anforderungen an die Eigenkapitaldecke der Banken stellt als bisher; was die Vergabe von Darlehen zusätzlich erschwert.

Dabei wird die Wertentwicklung von Immobilien häufig völlig unterschätzt oder schlicht falsch berechnet.

So stieg z.B. der Baupreisindex von konventionell gefertigten Wohn-gebäuden vom 2. Quartal 2012 zum 2. Quartal 2013 um **2,1 %**
Im Zeitraum 2/2003 bis 4/2013 stieg der Index um **25,4 %**.

Diese Preissteigerung im Neubau geht nicht vollständig in den Wert von gebrauchten Immobilien ein; zeigt jedoch den Trend der Ent-wicklung.

Ein Beispiel aus der Praxis:

3 Zimmerwohnung in Stuttgart-Mitte, Bj. 95, mittlere Lage, durchschnittliche Ausstattung, 75 m² Wfl., typische Unterhaltung

am 01.01.2005	am 01.01.2011
Marktwert: 2.350,00 €/m ²	Marktwert: 2.620,00 €/m ²
Verkehrswert: 176.250,00 €	Verkehrswert: 196.530,00 €

Wertsteigerung in 6 Jahren: 20.280,- € bzw. **11,5 %**.
Die Miete ist in diesem Zeitraum von 8,28 €/m² auf 9,13 €/m² gestiegen (**+10,3 %**).
Die Bruttomietrendite von 4,2 % auf 4,7 % (**+11,9 %**).
Bei üblicher Instandhaltung von Immobilien steigen die Werte in aller Regel im Laufe der Jahre. Wie hoch die tatsächliche Wertsteige-rung ist, ist stark lageabhängig.

In wirtschaftsstarken Ballungszentren steigen die Preise mehr, als in eher wirtschaftsschwachen Lagen "auf dem Land".

Tatsächlich kann der Wert einer Immobilie auch fallen z.B. in Regi-onen mit hoher Arbeitslosigkeit oder Bevölkerungsrückgang (*wie häufig in den neuen Bundesländern oder z.B. in Bremerhaven*).

Auch rechtliche Vereinbarungen wie z.B. Nießbrauch oder Woh-nungsrechte oder Instandhaltungsstau und Mängel können den Wert erheblich belasten.
Abgesehen von diesen Sonderumständen ist jedoch damit zu rech-nen, dass der Wert von Immobilien im Laufe der Zeit zunimmt.

Darlehensverhandlung mit der Bank:

Bevor Sie mit Ihrer Bank über ein Darlehen verhandeln, kann ich daher nur anraten, vorher den aktuellen Wert Ihrer Immobilie neu bestimmen zu lassen.

Der Banker wird ansonsten von der Aktenlage ausgehen (müssen). Vermutlich die schlechten Pressemitteilungen über Immobilien in den USA im Kopf haben, gepaart mit der Problematik, dass die Bank dringend die Eigenkapitaldecke erhöhen muss (Basel III). Sich sowie-so mit manchen Berufsgruppen und Branchen schwer tut - und so-mit - um eigene Bauchschmerzen zu vermeiden - eher geneigt sein, ihnen schlechte Konditionen anzubieten oder Ihren Wunsch schlicht ablehnen.

Die Praxis zeigt, dass Darlehens-Verhandlungen mit neuen, aktu-ellen Immobilienwerten deutlich leichter von der Hand gehen und die Banken sehr froh über aktuelle Zahlen sind.

Ein Beispiel könnte so aussehen:

Ein kleineres Hotel, **Verkehrswert** 1/2005 rd. **1.600.000,00 €**, zu 60 % finanziert.
Die Tilgung beträgt 1,25 %.

Verhandlung 1/2011 bezüglich Dispoaufstockung:
Die Bank geht davon aus, dass Hotelbetriebe in der Region im Wert seit 2005 um mindestens 15 % gefallen sind.
Eine Aufstockung des Dispos ist somit unwahrscheinlich, da sich das Risiko für die Bank in den 9 Jahren nicht verringert hat.

Das **Nachgutachten** dokumentiert einen Verkehrswert von **1.800.000,00 €**

Eine Dispoaufstockung ist damit möglich, da nach Abzug der Til-gung eine **Sicherheits-/ Liquiditätsreserve** von rd. **300.000,00 €** besteht.

Die Praxis zeigt, dass sich verhältnismäßig wenige Immobilienbes-itzer über den tatsächlich aktuellen Wert ihrer Immobilie bewusst sind. Dabei kann die Immobilie gerade in heutiger Zeit, ein Weg sein, die eigene Bonität zu erhöhen.

Die Liquiditätsreserve die Immobilien darstellen, wird sehr oft völlig unterschätzt.



BGI - Bewertungs-Gesellschaft für Immobilien mbH
Im Raisger 18
71336 Waiblingen

T: +49 (0) 7151 - 98 12 950
F: +49 (0) 7151 - 98 12 952

info@Bgi-mbH.com

Martin Riekert
-Geschäftsführer-



Schaffe, Schaffe, Häusle Baue – taugt die Immobilie als Geldanlage?

Teil 3: Das liebe Geld – Die Finanzierung

Sie erinnern sich: Die Kaufmanns haben sich für eine **selbst genutzte Immobilie** mit einer **Einliegerwohnung** für die Tochter entschieden.

Sie haben sich ferner für eine **gebrauchte Immobilie** entschieden und halten Umschau.

Selbst in Eigenregie bauen wollen sie nicht, weil sie von vielen Ihrer Bekannten gehört haben, wie viel Zeit und Ärger das häufig mit sich bringt.

Tatsächlich finden sie nach nur kurzer Suche ein Haus, das ihnen gefällt. Ein Studienkollege von Herrn Kaufmann geht ins Ausland und verkauft sein Haus.

Der Vorteil: Im Haus (Baujahr 1912) muss nicht viel gemacht werden, da fast alles auf dem neuesten Stand ist. Nur die Außenisolierung der Fassade genügt eigentlich nicht mehr dem heutigen Standard.

Leider haben die Kaufmanns nicht den gesamten Kaufpreis (450.000€) in der „Portokasse“, also auf zur Bank.

Die Finanzierung ist sicher eine der größten Stolperfallen auf dem Weg zur eigenen Immobilie.

Anbieter sind die **Banken**, die **Bausparkassen** und auch **Versicherungsgesellschaften**. Die **KfW** (Kreditanstalt für Wiederaufbau) bietet zusätzlich Fördermittel für bestimmte Baumaßnahmen an.

Der erste Weg geht zur „Hausbank“, also der Bank, bei der Michael Kaufmann seine Bankgeschäfte – auch die seiner Firma – abwickelt. Natürlich achtet Herr Kaufmann auf die Konditionen und informiert sich vor dem Bankbesuch im Internet über die aktuellen Zinsen (z. B. im Portal: www.aktuelle-bauzinsen.info, auf dem er auch wertvolle Informationen zur Baufinanzierung findet)

Die häufigste Form der Immobilienfinanzierung ist das **Hypothekendarlehen**.

Dieses wird mit einer **Buchgrundschuld** besichert. Ins Grundbuch wird diese Sicherheit der Bank entsprechend eingetragen, so dass die Bank im Falle von Rückzahlungsverzug in der Lage ist, die Immobilie zu „verwerten“ (z. B. durch eine Zwangsversteigerung).

Bevor die Bank aber die Finanzierung genehmigt, müssen nicht nur diverse **Unterlagen** (z. B. ein Einkommensnachweis) beigebracht sondern auch eine **Planungsrechnung** unter Berücksichtigung der steuerlichen Auswirkungen erstellt werden – nicht zuletzt, um darzulegen, dass die **monatliche Belastung** für die Kaufmanns tragbar ist.

Dabei ist die Planungsrechnung das kleinste Problem: so etwas ist für Florian Quick als Steuerberater „Routine“.

Die Bank beleihet aber die Immobilie selten zu 100 %. Auch bei den Kaufmanns verlangt die Bank einen **Eigenkapitaleinsatz** von 40 % der Kosten (zum Kaufpreis von 450.000 € kommen ja noch Notar- und Grundbuchkosten sowie die Grunderwerbsteuer).

Dabei spielt die **Bewertung** des Hauses durch die Bank eine große Rolle. Denn die 60 % Beleihungswert gehen nicht immer vom Kaufpreis aus. Vielmehr will die Bank auf Nummer sicher gehen und bewertet für einen zugegeben recht niedrigen Preis (meist zwischen 300 und 400 €) die Immobilie aus ihrer Sicht. Bei der Immobilie der Kaufmanns gibt es dabei keine Abweichungen zum Kaufpreis, das kann aber auch ganz anders aussehen. Lesen Sie dazu den Beitrag zum Thema Immobilienbewertung in dieser Ausgabe.

Die Bank berücksichtigt bei ihrem Angebot auch die **KfW-Fördermittel** zur Fassadenisolierung. Die Zinskonditionen sind zwar im Moment nicht so viel günstiger als die des „normalen“ Bankdarlehens, aber die KfW gibt Tilgungszuschüsse zwischen 2,5 und 12,5 %! Die Antragstellung läuft ebenfalls über die Bank – das Verfahren ist auch recht aufwändig!

Ein entscheidender **Tipp** kommt dann noch mal vom **Steuerberater Quick**: Die **Einliegerwohnung** wird ja an die Tochter vermietet. Daher sind die Zinsen für die Finanzierung insofern steuerlich abzugsfähig. Wenn man bestimmte Regeln bei der Finanzierung und den späteren Zahlungen an Verkäufer, Grundbuch und Co einhält, kann die Einliegerwohnung anteilmäßig komplett fremdfinanziert werden, während das gesamte Eigenkapital der Familie Kaufmann in den eigengenutzten Teil der Immobilie „fließt“.

Auch zum Thema **Zinsbindungsfrist** hat Florian Quick einen **Tipp**: Im Moment sind die Hypothekenzinsen extrem niedrig – aktuell bei 5 Jahren Zinsbindung unter 2 %, bei 10 Jahren um die 2,5 %, bei 20 Jahren um die 3 %.

Daher sollte die Familie Kaufmann eine möglichst lange Bindung wählen. Sie entscheiden sich für eine Festschreibung auf 20 Jahre, dann soll die Immobilie ganz bezahlt sein.

Im nächsten Teil lesen Sie, wie die „Belastung“ der Immobilie unter Berücksichtigung der steuergünstigen Vermietung an die Tochter aussieht und was steuerlich zu beachten ist.



Der Countdown läuft.....

Bereits in unserer Ausgabe April 2013 haben wir Sie über **SEPA** informiert und Handlungsempfehlungen ausgesprochen. Nun verbleibt nur noch ein Vierteljahr bis zum Umstellungszeitpunkt. Daher hier noch einmal **die wichtigsten Erledigungspunkte** im Überblick:

Das betrifft alle:

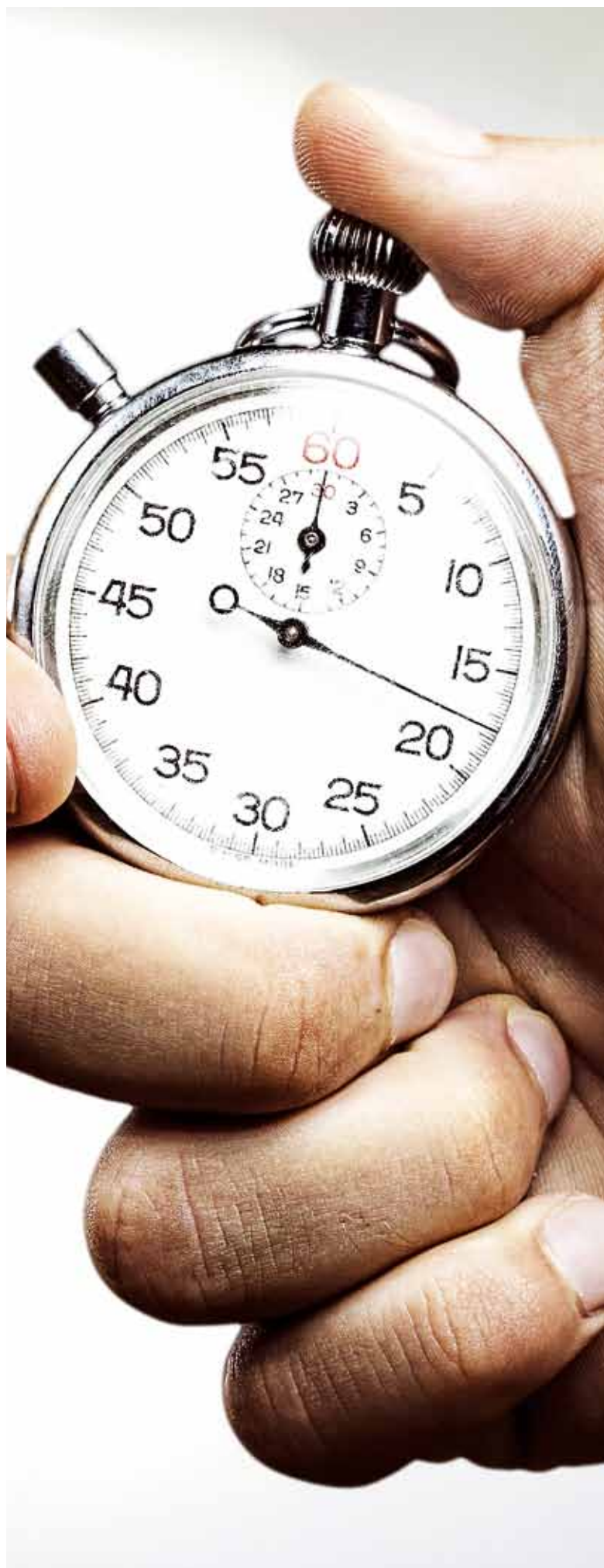
- Geben Sie auf Ihren **Rechnungen** und **Formularen** zusätzlich IBAN und BIC an.
- Fragen Sie Ihre **Geschäftspartner** und **Kunden** nach deren Bankverbindungen auf der Basis von IBAN und BIC.
- Prüfen Sie Ihre Zahlungsverkehrs-**Software** und Finanzbuchhaltung auf **SEPA-Fähigkeit**.
- Kontaktieren Sie Ihre **Bank** bzw. Ihren **Softwareanbieter** zu den Umstellungsmöglichkeiten und anstehenden Änderungen.
- Ergänzen Sie in den **Stammdaten/Buchhaltung** die Angaben zu IBAN und BIC (auch für den nationalen Zahlungsverkehr).
- Prüfen Sie, ob Sie mittel- bis langfristig weiterhin **Konten im Ausland** unterhalten wollen/müssen.

Wenn Sie mit Lastschriften arbeiten:

- Beantragen Sie Ihre **Gläubiger-Identifikations-Nummer** bei der Deutschen Bundesbank, www.bundesbank.de
- Nehmen Sie mit Ihrer **Bank** Kontakt auf wegen Abschluss einer neuen **Inkassovereinbarung**
- Überprüfen Sie die **Abläufe für Lastschrifteinzüge** und beachten Sie die Änderungen bei den beiden neuen SEPA-Lastschriftverfahren.
- Prüfen Sie, ob Ihr **Rechnungsprogramm** auf das Datum des Lastschrifteneinzugs hinweisen kann.
- Kontrollieren Sie, ob die Ihnen vorliegenden **Einzugsermächtigungen** gültig sind. Dies ist der Fall, wenn diese schriftlich und unterschrieben sind.
- Liegt eine gültige Einzugsermächtigung vor, senden Sie eine **schriftliche Information** mit Gläubiger-ID, Mandatsreferenz (z.B. Kundennummer, Mitgliedsnummer) und Umstellungstermin an den Zahlungspflichtigen.
- Liegt **keine gültige Einzugsermächtigung** vor, muss diese nach dem neuen SEPA-Verfahren eingeholt werden.

Daran sollten Händler denken:

- Die **Zahlungsverkehrsterminals** müssen **chipfähig** sein bzw. EMV-Chip-Verarbeitung für Debit- und Kreditkarten unterstützen. Hier kann der Terminalanbieter helfen.



Neues aus der Kanzlei

Unsere Auszubildende hat „Ja“ gesagt!

Unsere Auszubildende Lorena Doop hat im Juli geheiratet. Nunmehr nicht mehr Doop sondern Weisgerber. Zusammen mit Ihrem Ehemann Andreas möchte sie ihren Lebensweg bestreiten. Wir gratulieren nochmals von ganzem Herzen und wünschen alles alles Gute für die Zukunft!



Und nochmals Verstärkung in unserem Team!

Ab diesem Jahr verstärkt uns Tamara Bechtoldt im Team. Sie ist insbesondere im Bereich Finanzbuchhaltung engagiert. Viele Mandanten haben Sie ja schon in der täglichen Arbeit kennen gelernt! Wir freuen uns schon auf eine längerfristige Zusammenarbeit mit ihr!



BLOGPUNKT UNTERNEHMER

Blog des Delfi-Netzwerks mit uns als Autor und Mitgründer
Unternehmen - Steuern - Gestalten

Unter diesem Motto möchten wir in diesem Blog engagierten Unternehmern Informationen, Tipps und Gestaltungshinweise geben, wie sie ihren Unternehmeralltag besser gestalten können.

www.blogpunkt-unternehmer.de



Die Mandantenzzeitung Lotse ist ein Gemeinschaftsprojekt des delfi-net Netzwerk zukunftsorientierter Steuerberater

Circa 60 Kanzleien haben sich bundesweit in diesem Netzwerk zusammengeschlossen, um Erfahrungen auszutauschen und Kompetenzen für die Mandanten zu bündeln.



Impressum:

Herausgegeben als Gemeinschaftsarbeit der delfi-net Steuerberatungskanzleien
Copyright: delfi-net - Netzwerk zukunftsorientierter Steuerberater - www.delfi-net.de
Gestaltung: Erwin Hamatschek

Fotos:
Seite 1 / © Okea /fotolia - Seite 2 / © Jenifoto /fotolia
Seite 3 / © kalafoto /fotolia - Seite 4 / © Maksim Kabakou /fotolia
Seite 5 / © bgi - Seite 6 / © Maxim_Kazmin/fotolia
Seite 7 / © Aaron Amat/fotolia - Seite 8 / © Kanzlei Stahl

Hinweis:

Der Inhalt ist nach bestem Wissen und dem aktuellen Kenntnisstand erstellt worden.
Haftung und Gewähr sind ausgeschlossen, diese bleiben der Einzelberatung vorbehalten.

RÜDIGER STAHL
STEUERBERATER | DIPL.-BETRIEBSWIRT 

Albert-Irle-Str. 6
57250 Netphen-Deuz

Freier-Grund-Straße 67
57299 Burbach-Wahlbach

Fon: 02737 / 2161730
Fax: 02737 / 21617319

Fon: 02736/509950
Fax: 02736/5099510

Mobil: 0160/99165145 (24-Stunden-Service)

info@ruediger-stahl.de
www.ruediger-stahl.de

Jetzt neu: Den Lotsen online abonnieren unter:
www.wirtschafts-lotse.de