

## News und Steuertipps

Ausgabe 02/2024

### Abschreibungen

*Wohnungskäufe lohnen sich für Anleger noch immer. Wie Sie bei älteren, sanierungsbedürftigen Bauten eine Steuerersparnis rausholen.*

Steigende Mieten und sinkende Preise machen den Kauf von gebrauchten Wohnimmobilien vielerorts interessant. Zumal neben guten Renditen noch Steuervorteile winken. So können Vermieter den Kaufpreis meist mit pauschal 2 % pro Jahr Steuer sparend absetzen, also über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren.

Doch bei vielen älteren Häusern ist mehr drin; vor allem, wenn sie aus Baujahren vor 2000 stammen. Hier ist die tatsächliche Restnutzungsdauer kürzer, die jährliche Abschreibung und die Steuerersparnis höher.

Allerdings: Die Finanzämter akzeptieren geringere Nutzungszeiträume nur, wenn die Vermieter „technischen Verschleiß“ darlegen können. Gemeint sind Schäden etwa durch Verwitterung, Rost, Fäulnis in der Dachkonstruktion, bei tragenden Innen- und Außenwänden, Geschosdecken und Fundamenten. Je nach Ausmaß resultiert daraus eine technische Nutzungsdauer, die deutlich unter 50 Jahren liegt. Eine weitere Verkürzung der Abschreibungsfrist kommt infrage, wenn damit zu rechnen ist, dass das Gebäude vor Ablauf der technischen Nutzungsdauer wirtschaftlich verbraucht ist. Etwa weil eine Vermietung wegen veralteter Standards unmöglich wird und eine Sanierung sich nicht rentiert.

Als Nachweis verlangt die Finanzverwaltung neuerdings Gutachten von öffentlich bestellten und vereidigten Gutachtern oder zertifizierten Sachverständigen. Wenn es um hohe Beträge geht und das Finanzamt die Abschreibung nicht anerkennt, sollten Investoren erwägen, die kürzere Nutzungsdauer auf dem Klageweg zu erstreiten. Die Chancen stehen gut. Denn Finanzgerichte und jüngst auch der Bundesfinanzhof stellen an die Nachweise deutlich geringere Anforderungen.

**Beispiel:**

Ein Unternehmer hat im Januar 2023 privat ein Mietshaus (Baujahr: 1965) im Hamburg erworben. Der Kaufpreis (ohne Grund und Boden) betrug 1,5 Mio. Euro. Das Objekt ist vollvermietet. Für die jährliche Abschreibung hat ein Gutachter eine tatsächliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren bescheinigt. Die Rechnung zeigt, wie viel Steuern der Vermieter jährlich mehr spart, wenn es das Gebäude nicht über die übliche Frist von 50 Jahren abschreibt, sondern über die tatsächlich verbleibende Nutzungsdauer.

Übliche Nutzungsdauer	Euro	Tatsächliche Nutzungsdauer	Euro
Kaufpreis Gebäude	1.500.000	Kaufpreis Gebäude	1.500.000
davon jährlich absetzbar (2%)	30.000	davon jährlich absetzbar (3,33%)	50.000
ergibt Steuerersparnis (z. B. 45%)	13.500	ergibt Steuerersparnis (z. B. 45%)	22.500
		<b>Jährlich mehr gespart</b>	<b>9.000</b>



Diplom-Kaufmann

**Claus Jakobs**

Steuerberater  
Unternehmensberater

[Mehr über Claus Jakobs ...](#)



Diplom-Betriebswirt

**Ulrich Osdiek**

Steuerberater

[Mehr über Ulrich Osdiek ...](#)



### Neues aus der Kanzlei



Wir starten gestärkt ins neue Jahr und das nicht nur dank der Erholung über die Weihnachtstage. Seit dem 02. Januar 2024 dürfen wir uns nämlich über Verstärkung im Team freuen. Herr Dennis Ponce Sanchez hat vor drei Jahren seine Ausbildung als Steuerfachangestellter abgeschlossen und hat seitdem viel Erfahrung in seinem Beruf sammeln können. Mit dieser Expertise und Kompetenz unterstützt Herr Ponce Sanchez nun auch unser Team, insbesondere in den Bereichen Lohn und Finanzbuchführung sowie Einkommensteuererklärung.

Wir freuen uns auf gute Zusammenarbeit!



2023 ist Jakobs & Kollegen vom Kreis Soest als familienfreundliches Unternehmen zertifiziert worden.



2023 sind Jakobs & Kollegen von der Datev als Digitale Kanzlei ausgezeichnet worden.



### Aufwandsentschädigungen für nebenberufliche gemeinnützige Tätigkeiten

#### Übungsleiterfreibetrag und Ehrenamtsfreibetrag

Mit Wirkung zum 01.01.2021 ist es zu einer Erhöhung des Übungsleiterfreibetrags von 2.400 Euro auf 3.000 Euro im Jahr gekommen (§ 3 Nr. 26 EStG). Weiterhin ist die Ehrenamtspauschale von bisher

720 Euro auf 840 Euro im Jahr angehoben worden (§ 3 Nr. 26a EStG). Der im Jahr 2007 eingeführte Ehrenamtsfreibetrag kann für andere Nebentätigkeiten bei gemeinnützigen Organisationen genutzt werden, die nicht durch den Übungsleiterfreibetrag begünstigt sind. Den steuerfreien Übungsleiterfreibetrag können z. B. Trainer und Übungsleiter erhalten, die diese Tätigkeit nebenberuflich in einem Sportverein ausüben. Auch die Entschädigungen für Ausbilderinnen und Ausbilder (z. B. bei der Freiwilligen Feuerwehr oder der DLRG) werden durch die Übungsleiterpauschale steuerlich begünstigt. Eine ehrenamtliche Tätigkeit kann ein Arbeitnehmer z. B. auch in einer Umweltschutzorganisation oder auch beim Deutschen Roten Kreuz ausüben.

#### Aktuelle Klarstellung zur Nebenberuflichkeit

Eine wichtige Voraussetzung für die Anwendung des Übungsleiterfreibetrags von 3.000 Euro jährlich ist, dass die begünstigte Tätigkeit **nebenberuflich** ausgeübt wird. Zu dem Erfordernis der Nebenberuflichkeit erfolgte ab 01.01.2023 eine Klarstellung. Demnach wird die Tätigkeit dann nebenberuflich ausgeübt, wenn sie - bezogen auf das Kalenderjahr - nicht mehr als 1/3 der Arbeitszeit eines vergleichbaren Vollzeitberufs in Anspruch nimmt oder die regelmäßige Wochenarbeitszeit nicht mehr als 14 Stunden beträgt.

Wie bisher ist beim Lohnsteuerabzug eine zeitanteilige Aufteilung des steuerfreien Höchstbetrags nicht erforderlich; das gilt auch dann, wenn feststeht, dass das Arbeitsverhältnis nicht bis zum Ende des Kalenderjahres besteht. Werden nacheinander oder gleichzeitig mehrere nach § 3 Nr. 26 EStG begünstigte Tätigkeiten ausgeübt, kann der Jahresbetrag beliebig auf die einzelnen Beschäftigungsverhältnisse aufgeteilt werden.

#### Hinweis:

Um sicherzustellen, dass einem Arbeitnehmer die Steuerbefreiung nicht mehrfach gewährt wird, hat sich der Arbeitgeber schriftlich bestätigen zu lassen, dass die Steuerbefreiung nicht bereits in einem anderen Dienst- oder Auftragsverhältnis berücksichtigt worden ist oder berücksichtigt wird. Diese Erklärung ist als Beleg zum Lohnkonto zu nehmen.



### Setzen Sie auf ein erfahrenes Team

Seit 1996 sind wir als Beratungskanzlei für unsere Mandanten da. Seitdem zählen Privatleute, Selbständige und mittelständische Unternehmen auf unsere Expertise und unsere Dienstleistungen. Jakobs & Kollegen verfügt über fünf Berufsträger (Steuerberater) sowie über mehr als 25 Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen.

#### Dafür stehen wir:

#bodenständig #digital #engagiert #erfahren #gründlich #korrekt #oyal  
#menschlich #pragmatisch #sympathisch #umsichtig #unternehmerisch  
#verlässlich #vernünftig #versiert #vorausschauend #zielstrebig



Wir diese Nachricht nicht richtig dargestellt, klicken Sie bitte [hier](#).

Jakobs & Kollegen Steuerberater Part mbB  
Claus Jakobs, Von-Are-Strasse 2, 59555 Lippstadt, Deutschland  
info@jakobs-kollegen.de

Wenn Sie diese E-Mail (an: {EMAIL}) nicht mehr empfangen möchten, können Sie diese [hier](#) kostenlos abbestellen.