

RATSCHLAG

– das Magazin
Ihre Berater. Informieren.

Kurz notiert >
Nachrichten aus
den RTS Standorten

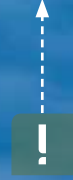
Steuerrecht >
Steuerliche Geltend-
machung bei der
Vermietung: Spezialfall
Luxusimmobilie



Checkliste >
Was gibt es in Zukunft
beim Bewirtungsbeleg zu
beachten?



Tipp >
Betriebliches Gesund-
heitsmanagement:
Gesunde Mitarbeiter,
gesundes Unternehmen



Kirchheim – Burg Teck



Patrick Oehler
Dipl. Betriebswirt (BA),
Wirtschaftsprüfer,
Steuerberater,
Landwirtschaftl. Buchstelle
RTS Sachsenheim

»Auch eine Reise
von tausend Meilen
beginnt mit einem
Schritt.«

– Laotse

> Editorial

Sehr geehrte Leserin, sehr geehrter Leser,

weltweit dominiert die Pandemie und in Deutschland kämpfen die Menschen in den Hochwassergebieten mit dem Klimawandel - langsam wird klar: wir befinden uns in einer Zeit des Umbruchs.

Doch neben den großen Veränderungen fordern auch die „kleinen“ alltäglichen Komplikationen und Herausforderungen unsere Aufmerksamkeit. Wichtige Faktoren bei der Vermietung Ihrer Immobilie, neue Vorgaben für den Bewirtungsbeleg, Möglichkeiten beim betrieblichen Gesundheitsmanagement ... Es ist und war noch nie einfach den Überblick zu behalten. Damit Sie sich um Ihre wichtigen Prozesse kümmern können, gerade jetzt, wenn der Betrieb aus dem Corona-Schlaf erwacht, informieren wir Sie in dieser Ausgabe über die Änderungen in der Steuerwelt. Wir stehen Ihnen gerne für Fragen zur Seite – ein Anruf genügt.

Ihr Patrick Oehler und RTS

> Fristen und Termine

	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch Überweisung
Umsatzsteuer	11.10./10.11.	14.10./15.11.
Lohn-/Kirchensteuer	11.10./10.11.	14.10./15.11.
Gewerbe- und Grundsteuer	15.11.	18.11.

Sozialversicherungstermine Fälligkeit – Wertstellung bei
den Krankenkassen – **keine Schonfrist!***

Beiträge für Oktober	27.10.
Beiträge für November	26.11.

* Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 25.10 bzw. am 24.11.) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden.

➤ **Steuerrecht:** Denise Bahn Müller, RTS Infoabteilung

Steuerliche Geltendmachung bei der Vermietung: Spezialfall Luxusimmobilie #01

§ Immobilienblase hin oder her, Gebäude bleiben häufig und gerne genutzte Wertanlagen. Wer seine Immobilien aber vermietet, sollte die geltenden Regelungen im Blick haben. Das gilt vor allem, wenn Sie Verluste deklarieren.

Voraussetzung für die steuerliche Geltendmachung der Aufwendungen für eine Immobilie ist, dass Ihr Mietverhältnis überhaupt steuerlich anerkannt wird. Dafür muss das Finanzamt annehmen, dass Sie als Vermieter positive Einkünfte erzielen wollen. Tut es das nicht, geht das Finanzamt von sogenannter Liebhaberei aus. In diesem Fall sind die Vermietung – und damit auch die daraus resultierenden Verluste – steuerlich unbeachtlich. Schlimmstenfalls kann es zur rückwirkenden Aberkennung von Verlusten – und damit zu Nachzahlungen und Zinszahlungen kommen.

In vielen Fällen, gerade bei auf Dauer angelegten Mietverhältnissen, wird zugunsten des steuerpflichtigen Vermieters unterstellt, dass positive Einkünfte erzielt werden. Ausnahmen gibt es aber immer. Insbesondere wenn es Indizien dagegen gibt. Zur Frage, wann von solchen Indizien ausgegangen werden kann, ist eine relativ breite Kasuistik entstanden.

Die ortsübliche Marktmiete gibt den Rahmen an

Bekannt ist diese Problematik bei der **verbilligten Vermietung**. Aktuell wird ab einer Miete von 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete von einer Vollentgeltlichkeit ausgegangen. Beträgt das Entgelt weniger als 50 Prozent, ist eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil vorzunehmen. Nur für den sich daraus ergebenden entgeltlichen Teil können dann (ggfs. anteilig) Werbungskosten abgezogen werden. Aber auch diese Vorgaben sind nicht immer allein ausschlaggebend. Eine wichtige Ausnahme bildet die Vermietung von besonders aufwendigen Immobilien.



Wann liegt eine Luxusimmobilie vor?

Die Umschreibung als „Luxusimmobilie“ legt zwar zunächst nahe, dass es sich um besonders prunkvolle Villen in außergewöhnlicher Lage handeln müsse. Dem ist aber nicht so. Dieses Segment spricht eine weitaus größere Anzahl an Steuerpflichtigen an, als Sie zunächst erwarten würden.

Nach Ansicht der Finanzverwaltung liegt eine besonders aufwendige (Luxus-) Immobilie in den folgenden Fällen vor:

- die Immobilie besitzt ein Schwimmbad;
- die Wohnfläche beträgt mindestens 250 qm oder
- sie besitzt besondere Gestaltungs- oder Ausstattungsmerkmale.

Insbesondere bei dem letzten Kriterium wird deutlich, dass es sich nicht um eine trennscharfe Definition handelt. Gemeint sind derart außergewöhnliche Merkmale, die ohne Weiteres verdeutlichen, dass die Marktmiete den besonderen Wohnwert nicht mehr angemessen abbildet. Weitere Voraussetzung ist aber auch, dass die höchstens erzielbare Miete im Veranlagungszeitraum den Wertverzehr der Wohnung und der mitvermieteten Anlagen und Gegenstände unterschreitet. Bei der Prüfung sind einige Besonderheiten zu beachten, die der fachkundigen Beratung bedürfen. Kommen Sie hierzu gerne auf uns zu.

Was geschieht, wenn von einer Luxusimmobilie ausgegangen wird?

Kommt das Finanzamt zum Ergebnis, dass eine besonders aufwendige Immobilie vorliegt, so gehen Finanzverwaltung und

➤ **Checkliste:** Denise Bahn Müller, RTS Infoabteilung

#02

Was gibt es in Zukunft beim Bewirtungsbeleg zu beachten?

✓ Auch bisher schon konnten Bewirtungskosten steuersparend bis zu 70 Prozent als Betriebsausgaben und bis zu 100 Prozent beim Vorsteuerabzug angesetzt werden.

Zu den Bewirtungskosten gehören alle Aufwendungen für den Verzehr von Speisen, Getränken und sonstigen Genussmitteln sowie untergeordnete Zahlungen im Zusammenhang mit der Bewirtung, zum Beispiel Trinkgelder oder Garderobenkosten.

Diese Ausgaben können wie bisher als Betriebsausgaben steuermindernd berücksichtigt werden. Für alle offenen Fälle – spätestens aber für nach dem 1. Juli 2021 anfallende Bewirtungen – stellt das BMF nun neue Anforderungen an die Bewirtungsbelege.

Was müssen Sie in Zukunft beachten? Diese Infos müssen auf Ihrem Eigenbeleg enthalten sein:

- Ort
- Datum
- Teilnehmer
- Konkreter Anlass (z. B. nicht ausreichend: „Geschäftssessen“)
- Höhe der Aufwendungen
- Trinkgeld (möglichst vom Empfänger auf der Rechnung quittieren lassen)
- Ihre Unterschrift

Werden Sie in einem Restaurant bewirtet, muss dem Eigenbeleg stets auch eine Rechnung beigelegt werden. Achten Sie darauf, dass die Rechnung den umsatzsteuerlichen Anforderungen genügt.

Die Rechnung muss folgende Infos enthalten:

- vollständiger Name Bewirtungsbetrieb
- vollständige Anschrift Bewirtungsbetrieb
- Rechnungsdatum
- Tag der Bewirtung (i. d. R. identisch mit dem Ausstellungsdatum)
- Leistungsbeschreibung (zum Beispiel „Lunch-Buffer“, „Tagesgericht 2“ etc.)
- Steuer- oder Umsatzidentifikationsnummer des Bewirtungsbetriebes
- Rechnungsbetrag brutto
- Steuersatz
- **Bei Rechnungen über 250 Euro:** Name des bewirtenden Steuerpflichtigen (reicht handschriftlich, ergänzt durch den Bewirtungsbetrieb) und die Rechnungsnummer (fortlaufend) sowie der Ausweis des MwSt-Betrages und des Nettobetrages

Rechtsprechung davon aus, dass die ortsübliche Miete allein kein stichhaltiges Kriterium mehr zur Beurteilung der Entgeltlichkeit ist. Es kommt zur zweistufigen Prüfung:

1. Überprüfung der bereits angesprochenen Wertgrenzen

Ab 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete handelt es sich um Vollentgeltlichkeit. Sobald der Anteil jedoch unter 50 Prozent fällt, wird in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Part aufgeteilt.

2. Die Überschussprognose wird vorgenommen.

Das Finanzamt stellt für einen regelmäßig dreißigjährigen Prüfungszeitraum eine Prognose auf, ob Sie mit der Vermietung künftig Gewinne erzielen werden. Hierbei sind nur die Aufwendungen mit einzubeziehen, die auf den entgeltlichen Teil (vgl. Schritt 1) entfallen. Kommt die Prognose zu einem Überschuss der Einnahmen, können Sie die auf den entgeltlichen Teil entfallenden Ausgaben steuerlich geltend machen. Bei einem negativen Prognoseergebnis dagegen bleiben die Aufwendungen insgesamt unberücksichtigt.

Fazit

Die (rückwirkende) Aberkennung von Verlusten aus Vermietung und Verpachtung kann mitunter hohe Nachzahlungen zur Folge haben. Aus diesem Grund ist es umso wichtiger, sich bereits im Vorfeld eingehend zu informieren und vorausschauend zu planen. Sprechen Sie uns hierzu gerne an. Wir stellen einen Plan mit Ihnen auf.

Weitere Infos zu Änderungen bei den elektronischen Aufzeichnungssystemen (TSE), der Digitalisierung Ihrer Bewirtungsbelege sowie den Besonderheiten von Bewirtungskosten im Ausland finden Sie auf unserer Homepage unter [rtskg.de](https://www.rtskg.de).

Sollten Sie dennoch Fragen haben, zögern Sie nicht, auf uns zuzukommen.

› **Tipp:** Thorsten Fischer, RTS Stuttgart

Betriebliches Gesundheitsmanagement: Gesunde Mitarbeiter, Gesunde Unternehmen #03

! Ein hoher Krankenstand bringt sowohl die Geschäftsleitung als auch die gesunden Kollegen an die Belastungsgrenze. In kleinen Unternehmen ist häufig schon ein einziger „gelber Schein“ gefürchtet. Und nach überstandener Krankheit müssen die Mitarbeiter erstmal wieder Vollgas geben, um die liegen gebliebenen Aufgaben nachzuholen. Kommt Ihnen das bekannt vor?

Klar wünscht sich jedes Unternehmen gesunde, belastbare Mitarbeiter „bis ins hohe Alter“. Doch auch Erkrankungen sind unvermeidlich. Manches ist eindeutig gesetzlich geregelt und Gemeingut, wie die sechswöchige Entgeltfortzahlung. Weniger bekannt ist hingegen die Pflicht zur Erstellung von Gefährdungsbeurteilungen für die Arbeitsplätze. Andere Arbeitgeber veranstalten Fitnesskurse oder bauen einen Tischkicker im Betrieb auf. Doch für viele gilt: "Gesundheit finde ich wichtig, nur habe ich keine Zeit oder keine Ideen dafür." Wichtiges braucht meine Zeit, aber für letzteres gibt es Hilfen und auch staatliche Förderungen.

Die BGF unterstützt Sie

Unter dem Dach der Betrieblichen Gesundheitsförderung (BGF) oder umfassender, dem Betrieblichen Gesundheitsmanagement (BGM) finden sich Unternehmen und externe Institutionen zusammen. Es geht dabei zwar auch um die Durchführung einzelner Maßnahmen, im Wesentlichen jedoch um die Etablierung eines nachhaltigen Systems. Die BGF ist eine Pflichtaufgabe der gesetzlichen Krankenkassen (§ 20b SGB V). Wenden Sie sich an die bei

ihnen am meisten vertretene Krankenkasse oder an die gemeinsame BGF-Koordinierungsstelle, welche online schnell zu finden ist. Die anschließende Beratung ist kostenlos.

Die Organisation macht's aus

Die Umsetzung braucht und sollte auch nicht alleinige Chefsache sein. Ähnlich den Qualitätsmanagementzirkeln ist es bei einer Gesundheitsarbeitsgruppe gut aufgehoben. Neben interessierten Freiwillige werden, je nach Unternehmensgröße, Sicherheitsbeauftragte, Suchtbeauftragte und Arbeitsmediziner prädestinierte Teilnehmer sein. Zu den Maßnahmen der individuellen Prävention können beispielsweise auch Rückentrainings oder Rauchentwöhnung gehören. Bis zu 600 Euro im Jahr pro Mitarbeiter sind dabei steuerfrei. Solche Kurse müssen nur bestimmte Qualitätskriterien erfüllen oder von den Krankenkassen zertifiziert sein. Fragen Sie gerne dazu bei der RTS nach.

Wenn Mitarbeiter dennoch mal längerfristig krank werden: Nach Krankengeldbezug können auf ärztliche Empfehlung Arbeitnehmer und Arbeitgeber eine Wiedereingliederung mit ansteigender täglicher Arbeitszeit vereinbaren. Währenddessen bleibt der Anspruch auf Krankengeld bestehen. Zögern Sie nicht, die Krankenkasse um Rat zu fragen, um eine optimale Wiedereinarbeitung zu ermöglichen. Sind Investitionen in Arbeitsmittel oder Maschinen voraussichtlich erforderlich? Die Deutsche Rentenversicherung unterstützt den Erhalt der Erwerbsfähigkeit zudem monetär.



Infos und Mustervorlagen
zum Download:
bit.ly/3zOMAN4



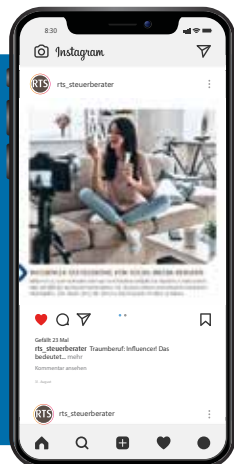
> Kurz notiert

NEWS #04



RTS ist auf Instagram

Sie brauchen Ihre News immer aktuell, aber wollen kein extra Magazin oder eine Website dafür benötigen? Kein Problem: Uns gibt es auch auf Instagram! Einfach nach **rts_steuerberater** suchen. Hier gibt's alles Wichtige rund ums Thema Steuern.



Ausbildungsstart 2021

Es ist wieder soweit: Seit dem 1. September 2021 dürfen wir bei RTS 29 neue Auszubildende und Studierende begrüßen. Dabei gibt es wieder vielfältige Bereiche von Büromanagement über IT-System-Management bis hin zu dualen Studiengängen in Rechnungswesen, Steuern und Wirtschaftsrecht sowie Accounting und Controlling. Letztes Jahr haben 19 Studierende und Auszubildende Ihre Ausbildung abgeschlossen und 16 davon sind bei RTS geblieben. Diese beachtliche Quote macht uns stolz. Wir hoffen auf einen tollen Ausbildungsstart und wünschen all unseren Neankömmlingen einen guten Start in das erste Ausbildungsjahr!



Ökologisch Steuern sparen

Ob E-Bike oder Photovoltaikanlagen: Um die Energiewende voranzutreiben, unterstützt der Staat verschiedenste Maßnahmen zur CO2-Reduzierung. Wann jedoch Ausgaben steuerlich berücksichtigt werden und wann nicht, ist eher komplex. Vor allem in den Bereichen Solarenergie und bei den Firmenfahrrädern hat sich in letzter Zeit viel getan. Damit Sie genau wissen, welche Möglichkeiten Ihnen zur Verfügung stehen, haben wir diese online für Sie aufbereitet:



E-Bikes
bit.ly/3Apf6oP



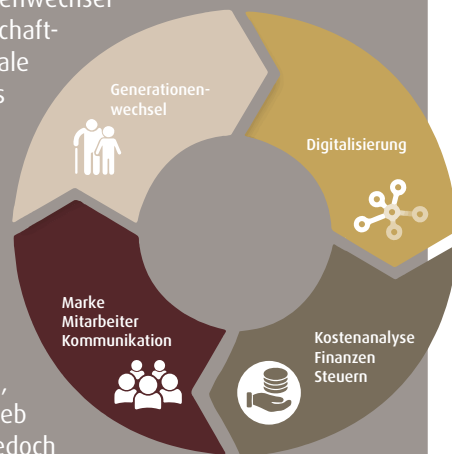
Photovoltaik
bit.ly/3noXMfV



360 Grad Beratung für Winzer

Ob Beratung zu Generationenwechsel und Nachfolge, betriebswirtschaftliche Beratung oder die digitale Transformation Ihres Weinguts – ab jetzt gibt es das "Rundum-Zufrieden" Beratungspaket von RTS, KBK und vielen weiteren Kooperationspartnern: **Winzer 360Grad**.

Sie suchen dringend einen Nachfolger für Ihren Weinbetrieb? Oder ganz im Gegenteil, Sie wollen mehr in den Betrieb investieren, kennen sich jedoch nicht mit Finanzierungsmöglichkeiten aus? Kommen Sie auf uns zu.



Mehr Infos:
bit.ly/2WZ5xyn



> Impressum

Medieninhaber, Herausgeber: RTS Steuerberatungsgesellschaft KG, RTS Bodensee Steuerberatungsgesellschaft KG, RTS StaufenTeck Steuerberatungsgesellschaft KG, ECOVIS RTS Ostwürttemberg Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG, BORDT & RTS Steuerberatungsgesellschaft KG, RTS Mannherz Steuerberatungsgesellschaft KG, ECOVIS RTS Steuerberatungsgesellschaft mbH & Co. KG
Kontakt: info@rtskg.de, www.rtskg.de **Redaktion:** Céline Koch, Carolin Münch, Sean Sellner **Layout & Satz:** Sean Sellner, Vanessa Schubert **Druck:** e.kurz + co Druck und Medientechnik GmbH, info@e-kurz.de **Erscheinungsweise:** 6-mal jährlich **Bildnachweis:** shutterstock_1590794905, shutterstock_609795032, shutterstock_1729385878, RTS Steuerberatungsgesellschaft KG **Die fachliche Information ist der Verständlichkeit halber kurz gehalten und kann die individuelle Beratung nicht ersetzen. Die Informationen sind sorgfältig zusammengestellt und recherchiert, jedoch ohne Gewähr.** Sie möchten dieses Magazin nicht mehr erhalten? Schreiben Sie uns bitte mit den auf der Homepage angegebenen Daten (www.rtskg.de/datenschutz) eine E-Mail an marketing@rtskg.de.