Im Unternehmen und privat:

Vermögensaufbau durch Investitionen

Steuertipp

In diesem Steuertipp blickt Prof. Dr. Arno Steudter auf die Möglichkeiten zum Vermögensaufbau durch Investitionen – sowohl im Unternehmen als auch im Privatbereich.

Vermögensaufbau durch verbesserte Abschreibungen in betriebliche Investitionen

Wenn Sie in 2021 betriebliche Investitionen in bewegliches Anlagevermögen vornehmen, können Sie im Jahr 2021 verbesserte Abschreibungen steuermindernd geltend machen.

Dies kann zum einen die Nutzung der Sonderabschreibung für bewegliche Wirtschaftsgüter bei kleinen oder mittleren Betrieben (Unternehmen mit Gewinnen unter 200.000 Euro) für Anschaffungen n. § 7g EStG sein. Durch diese Sonder-AfA kann bei kleinen und mittleren Betrieben bis zu 20 Prozent Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind. Sie dürfen als Unternehmen mehr AfA als Betriebsausgaben geltend machen, wodurch mehr Steuern gespart werden.

Die Investitionsfrist für die Inanspruchnahme von Investitionsabzugsbeträgen und Sonderabschreibungen nach § 7g EStG wurde verlängert – und zwar von drei auf vier Jahre. Jetzt können Unternehmen Reinvestitionen für gebildete Abzugsbeträge aus 2017 ins Jahr 2021 verschieben. Der maßgebliche Prozentsatz für die Höchstbetragsberechnung des Investitionsabzugsbetrags nach § 7g EStG wird für 2021 von 40 Prozent auf 50 Prozent angehoben.

Normale Abschreibung: linear oder degressiv

Bei der normalen Abschreibung haben Sie 2021 die Wahl zwischen der linearen Abschreibung und der degressiven Abschreibung. Bei der linearen Abschreibung werden die Anschaffungskosten gleichmäßig auf die betriebliche Nutzungsdauer verteilt und der anteilige Satz jährlich als Betriebsausgabe angesetzt. Die in 2021 (noch) geltende degressive Abschreibung beträgt das 2,5-fache der linearen Abschreibung, maximal aber 25 Prozent.

Degressive Abschreibung bei Elektro-Autos

Auch bei der Anschaffung von E-Autos können Unternehmen die degressive Abschreibung anwenden. Es gibt aber noch weitere Gründe, die für Fahrzeuge mit Elektroantrieb sprechen: Unternehmen profitieren hier von Sonderabschreibungen in Höhe von 50 Prozent des Anschaffungspreises. Sie erhalten zudem statt der bisherigen 3.000 € nun bis zu 9.000 € Prämie.

Vermögensaufbaus, indem Sie von der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau n. § 7b EStG profitieren.

Durch das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus v. 4.8.2019 wurde als § 7b EStG die Sonderabschreibung von jährlich 5 Prozent neben der Normal-AfA für die Anschaffung oder Herstellung neuer Mietwohnungen eingeführt.

Die Abschreibungsmöglichkeit ist an verschiedene gesetzliche Bedingungen gebunden, die unbedingt zu beachten sind. Insbesondere beträgt die Höchst- ›

Vermögensaufbau durch steuersparende Investitionen in Immobilien im Privatbereich

Wenn Sie 2021 im privaten Bereich in neue Immobilien investieren, so haben Sie die Möglichkeit des



Prof. Dr.
Arno Steudter
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater

bemessungsgrundlage auf Anschaffungs- oder Herstellungskosten (AK/HK) 2.000 € je Quadratmeter Wohnfläche und ist als Sonderabschreibung überhaupt nur zulässig, wenn die AK/HK 3.000 € je Quadratmeter Wohnfläche nicht überschreiten.

Antrag noch 2021 stellen

Der Bauantrag oder die Bauanzeige muss noch in 2021, d. h. vor dem 01.01.2022 gestellt werden.

Für eine Begünstigung in 2021 muss der Neubau in 2021 fertiggestellt oder die Wohnung in 2021 erstmalig neu geschaffen sein. Im Kaufvertrag müssen der Eigenbesitz bzw. die Gefahr von Nutzen und Lasten daher für eine Begünstigung in 2021 noch in 2021 übergehen, beim Neubau muss die Fertigstellung im Jahr 2021 erfolgen. Ein Wirtschaftsgut ist fertiggestellt, sobald es seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann, d. h. wenn die wesentlichen Bauarbeiten abgeschlossen sind und der Bau soweit errichtet ist, dass der Bezug der Immobilie zugemutet werden kann.

Von der Sonderabschreibung begünstigt sind folgende Maßnahmen: Neubau von Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäusern; Umbau von bestehenden Gebäudeflächen, wenn dadurch erstmals eine Wohnung entsteht; Aufstockung oder Anbauten auf oder an bestehenden Gebäuden; Dachgeschossausbauten, wenn dadurch erstmals eine Wohnung entsteht.



Die Wohnfläche muss mindestens 23 m² betragen. Eine Begrenzung nach oben ist nicht vorgesehen. Bei einer Wohnfläche unter 23 m² kann § 7b EStG auch dann in Anspruch genommen werden, wenn es sich um eine Wohnung in einem Studentenwohnheim in Gestalt eines Appartementhauses oder um ein abgeschlossenes Appartement in einem Seniorenheim oder einer Unterkunft für betreutes Wohnen handelt.

Als Sonderabschreibung können Sie im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden 3 Jahren ein Betrag von jährlich bis zu 5 Prozent der förderfähigen Anschaffungs- oder Herstellungskosten in Anspruch nehmen. Dadurch kann ab Fertigstellung eine Abschreibung von bis zu 7 Prozent pro Jahr geltend gemacht werden.

Zu beachten ist jedoch, dass Sie die vierjährige Sonderabschreibung nur dann erhalten, wenn Sie die begünstigte Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den neun folgenden Jahren „entgeltlich zu Wohnzwecken“ überlassen.

Vorsicht ist bei einer verbilligten Vermietung an nahe Angehörige oder einer vorübergehenden Eigennutzung geboten.

Die entgeltliche Miete muss nach bisheriger Rechtslage dafür mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete betragen. Liegt die tatsächliche Miete unter dieser 66 Prozent-Grenze bzw. nutzen Sie die Wohnung auch vorübergehend selbst, wird dies eine fatale steuerliche Konsequenz haben. Der Gesetzgeber unterstellt hier, dass keine entgeltliche Überlassung i. S. v. § 7b EStG vorliegt und lässt deshalb keine Sonderabschreibung für die ansonsten begünstigte Wohnung zu.

Das Finanzamt fordert Nachweise

Dass die Voraussetzung „entgeltliche Überlassung“ vorliegt, müssen Sie dem Finanzamt nachweisen. Bei einer schädlichen Verwendung der begünstigten Wohnung in dem Zehnjahreszeitraum fällt die Sonderabschreibung rückwirkend vollständig weg. Das Finanzamt würde in diesem Fall die Steuerbescheide der vier Jahre ändern, für die die neue Sonderabschreibung geltend gemacht wurde. Nachzahlungszinsen nach § 233a AO werden in diesem Fall auch fällig.

Wird die Immobilie innerhalb des zehnjährigen Überwachungszeitraums verkauft, muss das nicht zwingend schädlich sein. Jedoch hat der Begünstigte die Nutzung der begünstigten Wohnung zu fremden Wohnzwecken auch nach dem Verkauf durch den Erwerber nachzuweisen. Es sollte beim Verkauf notariell klargestellt werden, dass der Käufer die Immobilie weiterhin zu fremden Wohnzwecken vermietet und nicht daraus z. B. gewerbliche Räume schafft und vermietet, was steuerschädlich wäre.

Die Inanspruchnahme der Sonderabschreibungen nach § 7b EStG kann letztmalig für den Veranlagungszeitraum 2026, in den Fällen des § 4a EStG letztmalig für Wirtschaftsjahre, die vor dem 01.01.2027 enden, geltend gemacht werden. Dies gilt auch dann, wenn der Abschreibungszeitraum nach § 7b Abs.1 EStG noch nicht abgelaufen ist.

~