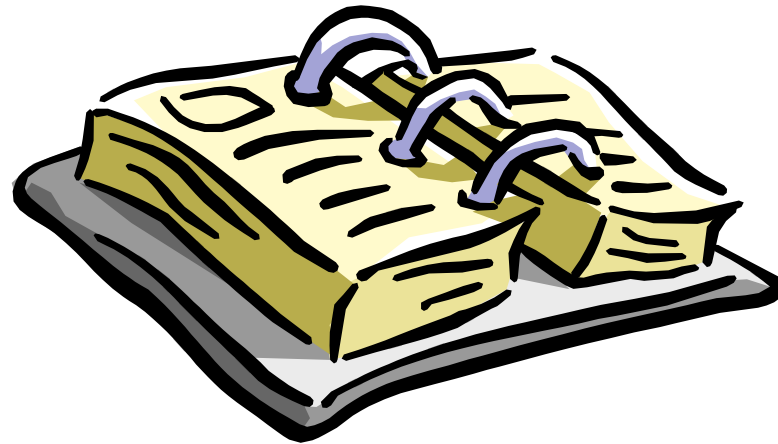


Die Immobilie im Spiegel des Steuerrechts

Entwicklung – Status - Ausblick



Dipl.-Volkswirt

Jochen Hummel

Steuerberater

Fachberater für Internationales Steuerrecht

Partner bei der

WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner
Steuerberatungsgesellschaft

j.hummel@wsb-berater.de

Dipl.-Betriebswirtin (BA)

Christiane Reinhold

Steuerberaterin

Fachberaterin für Internationales Steuerrecht

Partnerin bei der

WSB Wolf Beckerbauer Hummel & Partner
Steuerberatungsgesellschaft

c.reinhold@wsb-berater.de

Telefon 06221/65130-0

Telefax 06221/65130-10

Wichtiger Hinweis

Die nachfolgenden Ausführungen können nur einen ausgewählten Ausschnitt aus den jeweiligen steuerlichen Sachverhalten darstellen. Diese Ausführungen haben somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit und dürfen daher nicht als Grundlage von Handlungsentscheidungen dienen. So sollte eine etwaige Anlageentscheidung nur nach detaillierter Diskussion des Lebenssachverhaltes, zusammen mit einem Steuerberater, erfolgen.

Freizeichnung

Der Seminarinhalt und der Broschüreninhalt sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Wegen der Dynamik des Rechtsgebiets, wegen der Vielzahl letztinstanzlich nicht entschiedener Einzelfragen und wegen des Fehlens beziehungsweise der Unvollständigkeit bundeseinheitlicher Verwaltungsanweisungen kann weder von dem Verfasser der Seminarunterlage noch dem Referenten irgendeine Haftung übernommen werden.

Themenüberblick:

- **Steuerliche Abziehbarkeit von Aufwendungen im Zusammenhang mit Immobilien**
- **Übertragung von Immobilien**
- **Erhöhung des Grunderwerbsteuersatzes**
- **Verbilligte Nutzungsüberlassung von Wohnraum**
- **Exkurs: Betrieb von Photovoltaikanlagen**

Steuerliche Abziehbarkeit von Aufwendungen im Zusammenhang mit Immobilien

Haushaltsnahe Mini-Jobs,
Dienst- und Handwerkerleistungen

1. Haushaltsnahe Mini-Jobs

- Übernahme von Tätigkeiten, die **üblicherweise durch Haushaltsmitglieder ausgeübt** werden, durch **eine nicht zum Haushalt gehörende** Person im Rahmen eines **Mini-Jobs**.

Begünstigt: Kochen im Haushalt, Putzen, Einkaufen, Betreuung von Kindern und Pflegebedürftigen, Gartenarbeit.

Nicht begünstigt: Nachhilfe- und Musikunterricht, Tennisstunden o.ä., Tätigkeiten von Angehörigen im gemeinsamen Haushalt.

- **Folge:** Steuerlich sind pro Jahr 20% von max. 2.550 €, somit max. **510 €** direkt von der Steuerzahllast abzugsfähig.

2. Haushaltsnahe Dienstleistungen

- Übernahme von Tätigkeiten, die **üblicherweise durch Haushaltsmitglieder ausgeübt** werden, durch **einen selbständigen Dienstleister**.

Begünstigt: im Wesentlichen wie bei den Mini-Jobs: Kochen im Haushalt, Putzen, Einkaufen, Betreuung von Kindern, Gartenarbeit, sowie Pflege- und Betreuungsleistungen an Pflegebedürftigen zu Hause oder bei Heimunterbringung.

- **Folge:** Steuerlich sind pro Jahr 20% von max. 20.000 €, somit max. **4.000 €** abzugsfähig, Höchstbetrag ist haushaltsbezogen!

3. Haushaltsnahe Handwerkerleistungen

- Handwerkerleistungen im eigenen Haushalt zur **Renovierung, Erhaltung und Modernisierung**, die **nicht öffentlich gefördert** werden.

Kein Abzug von Aufwendungen für **Neubaumaßnahmen!**

(= Wohnraumbeschaffung und Erweiterung).

- **Folge:** Steuerlich sind pro Jahr 20% von max. 6.000 €, somit max. **1.200 €** abzugsfähig.

Abzugsfähig sind nur die **Arbeitskosten** (nicht: Materialaufwand) zzgl.

Fahrtkosten! Am besten getrennter Ausweis in der Rechnung; ansonsten im Wege der sachgerechten Schätzung!

- Steuerermäßigungen können **gleichzeitig nebeneinander** in Anspruch genommen werden (5.710 € max. abzugsfähig pro Jahr und Haushalt).
- Abzug der Aufwendungen **direkt** von der Steuerschuld.
- **Unbare** Zahlung notwendig!
- **Nachweis der Kosten** durch Bescheinigung der Minijob-Zentrale bzw. Rechnungen mit gesondertem Ausweis der Arbeitskosten sowie Nachweis der unbaren Zahlung (Überweisungsträger).

- **Abzugszeitpunkt:** Grds. im Jahr der Zahlung, späterer Abzugszeitpunkt möglich: Jahresabrechnung (Wohneigentum), Nebenkostenabrechnung (Mietwohnung).
- **Ort des Haushalts:** Innerhalb der Europäischen Union bzw. des Europäischen Wirtschaftsraums.
- **Höchstbeträge** gelten einmal pro Haushalt. Zweit- und Ferienwohnungen gelten nicht als eigener Haushalt.

Steuerliche Abziehbarkeit von Aufwendungen im Zusammenhang mit Immobilien

**Anschaffungsnahe Herstellungskosten oder
Erhaltungsaufwand?**

Anschaffungsnahe Herstellkosten oder Erhaltungsaufwand?

Herstellungskosten	Erhaltungsaufwand
„wesentliche Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus “.	„Instandhaltung von etwas Bestehendem/ Erhaltung eines Zustands .“
<p><u>Aber auch</u>: Instandsetzungs- und Modernisierungsaufwendungen (ohne Umsatzsteuer), die innerhalb von 3 Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden und mehr als 15% der Anschaffungskosten des Gebäudes betragen.</p>	<p>→ Laufende Kosten für Reparatur, Wartung, Pflege.</p>
<p>Folge: nur im Rahmen der Abschreibung abziehbar (z. B. 2% p.a.)!</p>	<p>Folge: sofort im Jahr der Bezahlung abziehbar, oder verteilbar auf 2-5 Jahre in gleichmäßigen Beträgen (§ 82b EStDV) (Wahlrecht).</p>

Anschaffungsnahe Herstellkosten oder Erhaltungsaufwand?

- **Wesentliche Verbesserungen** und damit Herstellkosten sind regelmäßig dann erreicht, wenn **3 von 4 Gewerken**

Sanitär, Heizung, Elektroinstallation, Fenster

von der Maßnahme betroffen sind (= **Hebung des Standards** des Gebäudes).

- **Nachträgliche Überschreitung der 15%-Grenze** (bis spätestens nach drei Jahren): rückwirkende Änderung auch bestandskräftiger Steuerbescheide!

Steuerliche Abziehbarkeit von Aufwendungen im Zusammenhang mit Immobilien

Förderung von Baudenkmalen und
Immobilien in Sanierungsgebieten

- **Begünstigung von Baumaßnahmen** an anerkannten Baudenkmalen, die **der Erzielung von Einkünften dienen**.

Begünstigt: Maßnahmen zur **Erhaltung** der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf Dauer.

Nicht begünstigt:

- **Wiederaufbau/Neuerrichtung** eines Gebäudes (Gebäudeerweiterung gilt als Neubau, z.B. Dachausbau)
- **Kaufpreis eines Baudenkmal**s (Maßnahmen müssen nach Erwerb durchgeführt werden, um begünstigt zu sein).

- **Folge:** erhöhte Abschreibungen: **9% in den ersten 8 Jahren**, danach **7% in den folgenden 4 Jahren** (somit 12 Jahre Abschreibungsdauer).
- Erhöhte Abschreibung kann nur bei **Vorliegen einer denkmalrechtlichen Bescheinigung** gewährt werden.
- Die Herstellkosten sind um **erhaltene öffentliche Zuschüsse** zu kürzen.

- **Voraussetzung:** Bescheinigung der zuständigen Gemeinde über Sanierungsstatus, Förderfähigkeit durch erhöhte Abschreibungen sowie Bewilligung von Zuschüssen.
- **Baumaßnahmen ohne Abstimmung mit der Gemeinde** sind nicht förderfähig durch erhöhte Abschreibungen.
- **Folge:** erhöhte Abschreibung: **9% in den ersten 8 Jahren, 7% in den folgenden 4 Jahren**, nach Abzug von Sanierungszuschüssen.

- **Zusätzlicher Sonderausgabenabzug** für Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die die vorgenannten Voraussetzungen für Baudenkmale/Sanierungsobjekte erfüllen, aber **selbst genutzt** werden.

Voraussetzung: Eigentum sowie **Nutzung zu eigenen Wohnzwecken**.

Bescheinigung der Behörden ist auch hier erforderlich.

- **Folge:** Pro Jahr sind **9%** der Anschaffungs-/Herstellkosten oder des Erhaltungsaufwands **für 10 Jahre als Sonderausgabe** ansetzbar.
- **Ausblick** (aber aktuell ungewiss): Einführung eines § 7e/§ 10k: Absetzungen für energetische Sanierungsmaßnahmen auf 10 Jahre.

Übertragung von Immobilien

Übertragung von Familienheimen

Neuregelung durch Erbschaftsteuerreformgesetz

(Mit Wirkung ab 01.01.2009)

	Schenkung	Erbschaft
Steuerfrei	an Ehegatten/Lebenspartner	durch Ehegatten/Lebenspartner, Kinder oder Enkel (bis 200qm)
Nicht steuerfrei	an Kinder oder Enkel	durch andere Personen

- **Voraussetzung:** 1) Wohnung war Mittelpunkt des familiären Lebens,
2) Grundstück liegt in einem EU-/EWR-Mitgliedstaat.
- Anteilige Steuerfreistellung von **nur teilweise für eigene Wohnzwecke genutzte Immobilien.**

- **Einschränkungen bei Erwerb von Todes wegen:**

- Mindesthaltefrist von 10 Jahren, sonst entfällt Steuerfreiheit **rückwirkend**.
- Weiterschenkung an Kinder ist ebenso schädlich!
- Bei Erwerb durch Kinder oder Enkel ist nur eine Wohnfläche **bis zu 200 m²** begünstigt.

- **Somit:**

→ Die Schenkung zu Lebzeiten an Kinder kann sinnvoll sein (mehrfache Ausnutzung der Freibeträge!); Wichtig zur rechtlichen Absicherung: Rückforderungsrechte des Schenkenden vereinbaren!

- **Fallbeispiel zur steuerlichen Optimierung einer Übertragung**

Sachverhalt

Sohn S erbt das Vermögen seines Vaters V, das aus einem Familienheim (190 m², Steuerwert: 800.000 €, Darlehen von 200.000 €) sowie restlichem Vermögen (Steuerwert: 750.000 €) besteht.

Rechtsfolge

Familienheime mit einer Größe bis zu 200 m² sind bei Erbfällen durch Kinder steuerfrei. Kosten im Zusammenhang mit steuerfreien Vermögensteilen (bspw. Immobiliendarlehen) sind bei der Erbschaftsteuerermittlung analog dazu nicht abzugsfähig.

Gestaltung

Tilgung des Immobiliendarlehens (VOR ABLEBEN) führt zur Minderung des steuerpflichtigen Restvermögens und damit der Bemessungsgrundlage der Erbschaftsteuer.

- Berechnungsbeispiel zum Sachverhalt:

Ohne Tilgung der Verbindlichkeiten		Nach Tilgung der Verbindlichkeiten	
Restvermögen:	750.000	Restvermögen:	550.000*
Familienheim:	800.000	Familienheim:	800.000
= Summe:	1.550.000	= Summe:	1.350.000
./. steuerfrei:	-800.000	./. steuerfrei:	-800.000
./. Freibetrag:	-400.000	./. Freibetrag:	-400.000
= stpfl. Erwerb:	350.000	= stpfl. Erwerb:	150.000
Davon 15%:	52.500	Davon 11%:	16.500

* nach Tilgung der Immobiliendarlehen in Höhe von 200.000 €

Übertragung von Immobilien

Kurzüberblick: Immobilienbewertung bei
Schenkung/Erbschaft

- **Ziel: Ermittlung des Verkehrswerts** einer Immobilie, verschiedene Bewertungsverfahren abhängig von der Art des (un)bebauten Grundstücks und dessen Nutzung.
- Beispiel: Schenkung eines
 - 1) **fremdvermieteten Einfamilienhauses** in Viernheim-Zentrum (105 m²)
sowie eines
 - 2) **selbst genutzten Eigenheims** in Heidelberg-Bergheim (150 m²)
von Vater V an Sohn S.

1) Fremdvermietetes Einfamilienhaus in Viernheim (BJ 1990, 105 m²)

- Bewertung nach dem **Ertragswertverfahren** (insbes. für Renditeobjekte)

Bodenwert + Gebäudeertragswert = Ertragswert (Grundbesitzwert).

Bodenwert		Gebäudeertragswert	
Bodenrichtwert lt. Richtwertkarte	285 €	Rohertrag (übliche Jahresnettokaltmiete)	12.000 €
x Grundstücksfläche	200 m ²	./.. Bewirtschaftungskosten (23%, lt. Anl. 23 BewG)	2.760 €
= Bodenwert	57.000 €	= Reinertrag des Grundstücks	9.240 €
		./.. Bodenwertverzinsung (BW x 5% lt. § 188 II BewG)	2.850 €
<u>Restnutzungsdauer Gebäude:</u>		= Gebäudereinertrag	6.390 €
Lt. Anlage 22 BewG	80 J.	x Vervielfältiger (lt. Anlage 21 BewG)	18,88
./.. 21 Jahre (2011-1990)	= 55 J.	= Gebäudeertragswert	120.643 €

→ Bodenwert 57.000 € + Gebäudeertragswert 120.643 € = **Ertragswert 177.643 €**

2) Selbst genutztes Eigenheim in Heidelberg (BJ 1955, 150 m²)

- Bewertung nach dem **Vergleichswertverfahren**

Gutachterausschüsse der Gemeinden ermitteln Vergleichskaufpreise als Bewertungsgrundlage.

- Liegen keine Vergleichswerte vor: **Sachwertverfahren**

Bodenwert + Gebäudesachwert = Vorläufiger Sachwert x Wertzahl = Grundbesitzwert.

Bodenwert		Gebäudesachwert	
Bodenrichtwert lt. Richtwertkarte	600 €	Regelherstellungskosten (lt. Anlage 24 BewG)	680 €
x Grundstücksfläche	230 m ²	x Brutto-Grundfläche	225 m ²
= Bodenwert	138.000 €	= Gebäudeherstellungswert	153.000 €
		./. Alterswertminderung (70%, 56 Jahre/80 Jahre)	107.100 €
		= Gebäudesachwert	45.900 €
		Mind. 40 % des Gebäudeherstellungswerts (§ 190 II BewG)	
		= Untergrenze	61.200 €

→ Vorläufiger Sachwert = 199.200 € x Wertzahl 1,3 (lt. Anlage 25 BewG) = **Sachwert 258.960 €**

Kurzüberblick: Immobilienbewertung bei Schenkung/Erbschaft

Ermittlung der Steuerlast

Ertragswert fremdvermietetes Einfamilienhaus	177.643 €
./. 10% Abschlag (§ 13c ErbStG)	17.764 €
= Steuerwert fremdvermietetes Einfamilienhaus	159.879 €
+ Steuerwert selbst genutztes Eigenheim*	258.960 €
= Bereicherung des Sohnes	418.839 €
+ Hinzuzurechnende Vorerwerbe (Vorschenkungen)	0 €
./. Persönlicher Freibetrag des Sohnes	400.000 €
= Steuerpflichtiger Erwerb (abgerundet)	18.839 €
x Persönlicher Steuersatz (Steuerklasse I/1)	7 %
= Festzusetzende Erbschaftsteuer	1.319 €

Hinweis: Die Schenkung des Familienheims an Kinder ist im Gegensatz zur Schenkung an den Ehegatten nicht steuerfrei!

Übertragung von Immobilien

Fallstricke beim Verkauf von Immobilien

Spekulationsfrist

(„Frist für private Veräußerungsgeschäfte“)

- Veräußerungen von Grundstücken **innerhalb von 10 Jahren** nach Abschluss des Kaufvertrags sind als privates Veräußerungsgeschäft **steuerpflichtig**.

Ermittlung des sog. Spekulationsgewinns/-verlusts

Veräußerungspreis für Grundstück einschl. Aufbauten

./. Anschaffungs- oder Herstellungskosten

+ geltend gemachte Abschreibungen während der Einkunftsphase

./. Zugehörige Werbungskosten

= Veräußerungsgewinn/-verlust

- **Ausnahme** von der Steuerpflicht:
 - Wohneigentum, das konstant selbst bewohnt wurde.
 - Wohneigentum, das im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

Gewerblicher Grundstückshandel

- Verkauf von **mehr als drei Objekten** (sog. „Zählobjekte“) **innerhalb von fünf Jahren** ist gewerblicher Handel, wenn diese jeweils **nicht mehr als fünf Jahre** gehalten wurden.

Argumente wie „**Verkauf in finanzieller Notlage**“ sind nicht berücksichtigungsfähig.

- **Nicht mitgezählt** werden: Selbstgenutzte Objekte, geerbte Objekte (schenkweise erhaltene Objekte unterliegen dennoch der Fünfjahresfrist, maßgebend ist der Erwerb des Objekts **durch den Schenker**).

Übertragung von Immobilien

Vorweggenommene Erbfolge

Übertragung gegen Versorgungsrente

Früher:

- **Ziel: Versorgung** des Übergebers und seiner Familienangehörigen, i.d.R. durch Zahlung wiederkehrender Leistungen (Renten) nach Übertragung des Vermögens.

Heute:

- Ab 01.01.2008 **nur noch betriebliches Vermögen** dergestalt **begünstigt**:
Beschenkter kann geleistete Zahlungen als Sonderausgaben geltend machen,
Schenker muss die erhaltenen Zahlungen als wiederkehrende Bezüge versteuern.

Zukunft?:

- **Einlage** der Privatimmobilie **in das Betriebsvermögen** vor Übertragung zulässig?

Ggfs. möglich, aber nur als Teil einer gesamten Vermögensstrukturierung; nicht im unmittelbaren Zusammenhang vor der Übertragung.

Vorbehaltsnießbrauch

- Übergeber **überträgt Eigentum** auf Familienmitglied, **behält sich** aber die **Erträge** des Vermögens **vor** (bspw. Mieterträge) und kann weiterhin den Erträgen Aufwendungen **steuermindernd** gegenüberstellen.
- Steuerliche Folgen:

Beim Übertragenden	Beim Empfänger
Weiterhin Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung	Keine Einkünfte
Abzug von Werbungskosten sowie Abschreibungen	
	Übertragung ist schenkungssteuerpflichtig, Nießbrauch mindert aber Bemessungsgrundlage, lebt jedoch bei Entfall auf

Übertragung von Immobilien

§ 6b-Rücklage für Immobilien im Betriebsvermögen

§ 6b-Rücklage für Immobilien im Betriebsvermögen

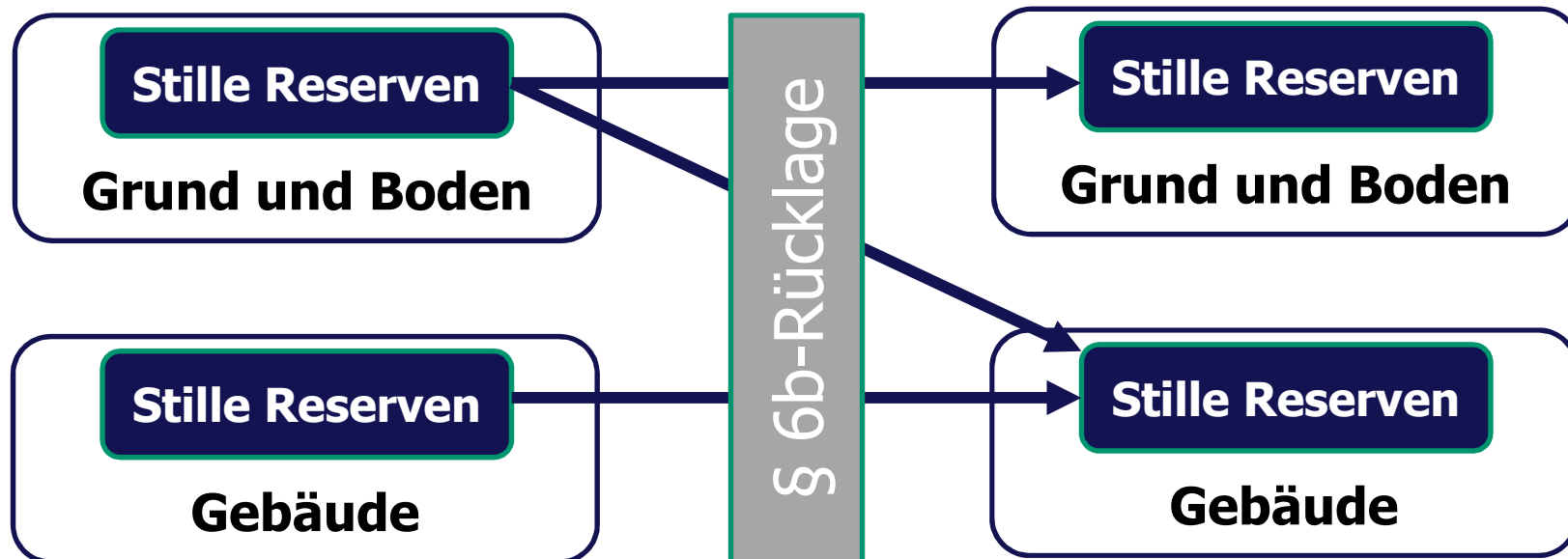
- Bei Verkäufen von Wirtschaftsgütern des Betriebsvermögens muss die **Differenz** zwischen dem Veräußerungspreis und dem Buchwert **versteuert** werden (sog. **Stille Reserven**).
- § 6b EStG: **Steuerneutrale Übertragung** von derartigen Gewinnen bei **Neuinvestition** möglich

Begünstigt sind u.a. Verkäufe von Grundstücken und Gebäuden, die **mindestens 6 Jahre** zum Betriebsvermögen gehört haben.

- Steuerstundungseffekt.

§ 6b-Rücklage für Immobilien im Betriebsvermögen

- Steuerneutrale Übertragung kann **entweder sofort** auf im Veräußerungsjahr oder im Vorjahr angeschaffte begünstigte Wirtschaftsgüter erfolgen **oder durch steuerfreie Rücklagenbildung.**



§ 6b-Rücklage für Immobilien im Betriebsvermögen

- **Bei Rücklagenbildung:** Rücklage muss in den folgenden **vier Jahren** nach Bildung auf ein neues Wirtschaftsgut übertragen werden (neu hergestellte Gebäude: innerhalb von **sechs** Jahren, wenn die Herstellung vor Ablauf der vier Jahre begonnen hat).
- **Bei Nichtnutzung der Rücklage:** Gewinnerhöhende Auflösung zzgl. Strafverzinsung (6%-Zuschlag auf den aufgelösten Betrag für jedes Jahr der Rücklage).

Erhöhung des Gründerwerbsteuersatzes

- Länder nutzen ihre Ertragshoheit bei der Grunderwerbsteuer zur **Erhöhung des Steuersatzes:**
 - 2010: Berlin, Hamburg, Sachsen-Anhalt (4,5 %)
 - 2011: Saarland (4 %), Bremen, Niedersachsen (4,5 %)
Brandenburg, NRW, Thüringen (5 %)
 - 2012: Rheinland-Pfalz, Schleswig-Holstein (5%)
 - **Baden-Württemberg (5%) ab 05.11.2011**
- Steuerentstehung grds. **mit Abschluss des Kaufvertrages!**
(jedoch: **nicht vor Genehmigung des Vertrages** durch alle Beteiligten)
- Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, Grundbucheintragung, Kaufpreiszahlung etc. für Stichtag nicht relevant!

- **Bei vermieteten Objekten** gehört die Grunderwerbsteuer zu den Anschaffungsnebenkosten: „Finanzierung“ der erhöhten Steuerbelastung durch Abschreibung.
- **Wichtiger Hinweis:**
Minderung der Bemessungsgrundlage: Im Kaufpreis enthaltene nicht steuerpflichtige Bestandteile getrennt im Notarvertrag ausweisen.

Vor allem: Instandhaltungsrücklage, Erschließungskosten, Maklergebühren, Einrichtungsgegenstände inkl. Rohstoffvorräte.

Verbilligte Nutzungsüberlassung von Wohnraum

Verbilligte Nutzungsüberlassung von Wohnraum

- **Dauerhaft verbilligte** Überlassung (im Vergleich zur ortsüblichen Miete) ist Einnahmenverzicht (Typischer Anwendungsfall: Vermietung an Angehörige)!
- Einkommensteuerliche **Folgen** (Rechtslage **bis 31.12.2011**):

Überlassung zu weniger als 56% der ortsübl. Miete	Überlassung zu mind. 56% und weniger als 75% der ortsübl. Miete	Überlassung zu mind. 75% der ortsübl. Miete
Totalüberschussprognose: Können die Erlöse dauerhaft (30 Jahre) die Kosten decken?		
Nur anteiliger Werbungskostenabzug für entgeltlichen Teil		
	Ja = voller Werbungskostenabzug Nein = nur anteiliger Werbungskostenabzug (entgeltlicher Teil)	Voller Werbungskostenabzug

NEU:

- Einkommensteuerliche Folgen (**neue Rechtslage** ab 01.01.2012):

Überlassung zu weniger als 66% der ortsübl. Miete	Überlassung zu mind. 66% der ortsübl. Miete
	Voller Werbungskostenabzug
Nur anteiliger Werbungskostenabzug für den entgeltlichen Teil	

- Die Aufstellung einer **Totalüberschussprognose** ist damit **nicht mehr notwendig!**

- Abgestellt wird auf die **Brutto-Warmmiete**; d.h. es müssen **angemessene Nebenkosten** enthalten sein.
- Die Kaltmiete ist sodann mit dem jeweiligen **Mietspiegel** zu vergleichen.
- Problem: Verbilligte Vermietung an Dritte, z.B. **aus historischen Gründen**
 - steuerlich wäre **Mieterhöhung notwendig**, zivilrechtlich aber ggfs. **nicht zulässig oder nicht durchsetzbar**.
 - Gründe für verbilligte Vermietung sind **irrelevant, allein die Höhe der Miete zählt!** (BFH-Urteil v. 28.01.1997 – IX R 88/94).

Betrieb von Photovoltaikanlagen

Gewerbsteuer

- **Gewerbliche Tätigkeit** durch Einspeisung des Stroms (Gewerbsteuerpflicht).
- Dennoch: In der Regel keine gewerbsteuerliche Belastung!

Belastung entsteht erst, wenn die Gewinne (= der Gewerbeertrag) nach steuerlichen Korrekturen den Freibetrag in Höhe von 24.500 € übersteigen.

Darüber hinaus kann die gezahlte Gewerbsteuer die persönliche Einkommensteuerlast **ermäßigen**.

Umsatzsteuer

- Die nicht nur vorübergehende Einspeisung ins öffentliche Stromnetz ist eine unternehmerische Tätigkeit, **Folge:**

Vorsteuerabzug aus
Eingangsrechnungen (vor allem
den Anschaffungskosten)

Umsatzsteuerpflicht bei
Einspeisevergütungen sowie bei
vergütetem Eigenverbrauch

- **Kleinunternehmerregelung** möglich bei Einhaltung der Umsatzgrenzen (17.500 € im Vorjahr, 50.000 € im lfd. Jahr) unter Verlust der Vorsteuerabzugsberechtigung.

Wir bedanken uns sehr herzlich für Ihre
Aufmerksamkeit!

