



 **VÖLLINGER & PARTNER** m.b.B.
Steuerberater · Rechtsanwälte

RUNDSCHREIBEN I/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Mandantinnen und Mandanten,

in unserem aktuellen Rundschreiben I / 2024 finden Sie die folgenden Themen:

Förderung eines Heizungs austauschs - die steuerlichen Aspekte

Steigen die Steuerzinsen wieder?

Vermietung von Luxuswohnungen

Steueränderungen 2024



1. FÖRDERUNG EINES HEIZUNGSAUSTAUSCHS - DIE STEUERLICHEN ASPEKTE

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz hat kurz vor Jahresende 2023 die Förderrichtlinien zum Gebäudeenergiegesetz veröffentlicht.

Trotz umfangreicher Vorgaben verbleibt Immobilieneigentümern noch ein gewisser Spielraum für die Förderung des Heizungsaustauschs.

Der Gesetzgeber hat sich, um dem Klimawandel entgegenzuwirken, dazu entschlossen, den Austausch von alten Öl- und Gasheizungsanlagen in Gebäuden gegen modernere Heizungssysteme zu forcieren.

Um einen Anreiz der Investition und gleichzeitiger Minimierung der finanziellen Belastung für die Eigentümer zu schaffen, wird eine staatliche Förderung gewährt.

Wärmepumpe:

- 30 %
- 5 % Effizienz-Bonus
- max. 20 % Klimageschwindigkeits-Bonus
- 30 % Einkommens-Bonus

Andere begünstigte Heizungsformen:

- 30 %
- max. 20 % Klimageschwindigkeits-Bonus
- 30 % Einkommens-Bonus

Einzelheiten ergeben sich aus der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude-Einzelmaßnahmen (BEG EM) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz vom 21. Dezember 2023.

Die Gewährung des Einkommens-Bonus hängt vom maßgeblich zu versteuernden Haushaltsjahreseinkommen ab (= Summe der zu versteuernden Einkommen der zu berücksichtigenden Haushaltsmitglieder). Dazu gehören auch eheähnliche Gemeinschaften.

Der Einkommens-Bonus wird nur gewährt, wenn das zu versteuernde Haushaltsjahreseinkommen maximal 40.000,00 € beträgt.

Der Einkommens-Bonus und der Klimageschwindigkeits-Bonus werden nur (aktiv) selbstnutzenden Eigentümern gewährt.

Der Einkommens-Bonus als Förderbestandteil für den Heizungstausch sollte nur in Betracht gezogen werden, wenn

- der Austausch der Anlage in einer selbstgenutzten Immobilie beabsichtigt ist und
- das zu versteuernde Haushaltsjahreseinkommen nicht wesentlich oberhalb von 40.000,00 € liegt.

Die Inanspruchnahme und Rentabilität ist im Einzelfall zu prüfen. (cs)



2. STEIGEN DIE STEUERZINSEN WIEDER?

Das Bundesverfassungsgericht hatte mit Beschluss vom 8. Juli 2021 festgestellt, dass der über mehrere Jahre geltende Zinssatz von 6 % p.a. verfassungswidrig ist. Zur Begründung wurde u. a. angebracht, dass sich der Steuerzins am Kapitalmarktzins zu orientieren hat. Durch die Finanzkrise 2008/2009 und den damit einhergehenden massiven Zinsverfall am Kapitalmarkt wurde die Debatte ausgelöst.

Schließlich wurde der Zins mit Wirkung ab dem 1. Januar 2019 auf 1,8 % abgesenkt und angepasst.

Da die Angemessenheit des Zinssatzes gewährleistet werden soll wurde durch § 238 Abs. 1c Abgabenordnung die Überprüfung des Zinssatzes unter Berücksichtigung der Entwicklung des Basiszinssatzes eingeführt. Die Überprüfung soll alle zwei Jahre, spätestens zum 1. Januar 2024 erfolgen.

Der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Basiszins ist zuletzt deutlich angestiegen (von -0,88 % am 1. Juli 2022 auf 3,62 % am 1. Januar 2024).

Bislang wurde noch nichts bekannt gegeben, ob eine Zinsanpassung im Rahmen des § 238 Abgabenordnung erfolgt. Wie hoch die Anpassung zu erfolgen hat, lässt sich aus dem Gesetz nicht entnehmen.

Der Hinterziehungs- als auch der Aussetzungszins wurden 2019 nicht angepasst und betragen nach wie vor 6 % p.a. (cs)



3. VERMIETUNG VON LUXUSWOHNUNGEN

Bei einer auf Dauer angelegten Vermietung einer Wohnung an einen Dritten unterstellt der Gesetzgeber grundsätzlich die Absicht, durch diese Vermietung über die gesamte Laufzeit einen Totalgewinn zu erzielen. Als Folge davon sind dann auch in einzelnen Jahren entstehende Verluste abzugsfähig.

Insbesondere bei einer Vermietung an nahestehende Personen wird jedoch geprüft, ob die Vermietung in fremdüblicher Höhe erfolgt. Hierzu wird die tatsächlich vereinbarte Miete mit der ortsüblichen Miete laut Mietspiegel verglichen.

1. Falls diese tatsächlich gezahlte Miete mindestens 66 % der ortsüblichen Miete beträgt, so wird diese Vermietung als vollständig entgeltlich anerkannt mit der weiteren Folge, dass auch alle Verluste anerkannt werden.
2. Wenn die tatsächliche Miete jedoch weniger als 50 % der ortsüblichen Miete beträgt, so wird dieses Mietverhältnis gedanklich in einen entgeltlichen Teil und einen unentgeltlichen Teil aufgespalten. Als Folge davon können auch nur Aufwendungen im prozentualen Umfang des entgeltlichen Anteils berücksichtigt werden.
3. Sofern die tatsächliche Miete mindestens 50 % und weniger als 66 % der ortsüblichen Miete beträgt, so muss in einem weiteren Schritt für einen Prognosezeitraum von 30 Jahren durch Gegenüberstellung der zu erwartenden Mieteinnahmen und Ausgaben ermittelt werden, ob tatsächlich ein sogenannter Totalüberschuss erwartet werden kann. Wenn dies der Fall ist, wird das Mietverhältnis als vollständig entgeltlich anerkannt und die Aufwendungen können vollständig abgezogen werden. Falls diese Totalgewinnprognose jedoch negativ ausfällt, wird das Mietverhältnis wieder in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufgeteilt und die Ausgaben werden nur im prozentualen Umfang des entgeltlichen Anteils berücksichtigt.

Nunmehr hat der Bundesfinanzhof mit Urteil vom 20.06.2023 entschieden, dass diese Vorgehensweise nur auf vermietete Wohnungen, welche üblicherweise vermietet werden und die keine besonderen Merkmale aufweisen, angewendet werden kann. Als besonderes Merkmal

sieht der Bundesfinanzhof dabei unter anderem eine besonders luxuriös ausgestattete Wohnung mit zum Beispiel einer Wohnfläche von mehr als 250 m² oder bei einem vorhandenen Hallenschwimmbad. Für diesen Typus von Wohnungen verlangt der Bundesfinanzhof nach der vorgenannten Prüfung mit der ortsüblichen Miete in einem zweiten Schritt, dass unabhängig von diesem Ergebnis nochmals eine Totalgewinnprognose über einen Zeitraum von 30 Jahren durchgeführt wird. Abhängig von dem Ergebnis der ersten Prüfung erfolgt dieser zweite Prüfungsschritt entweder mit allen Ausgaben oder im Fall der Aufteilung in einen entgeltlichen und unentgeltlichen Anteil nur mit den auf den entgeltlichen Anteil entfallenden Ausgaben.

Sofern diese zusätzlich durchzuführende Totalgewinnprognose positiv ausfällt, bleibt es bei dem im Rahmen des ersten Prüfungsschritts gefundenen Ergebnisse. Falls diese Totalgewinnprognose jedoch negativ ausfällt, so sind gegebenenfalls entstehende Verluste überhaupt nicht zu berücksichtigen. Den Grund für diese strenge Sichtweise sieht der Bundesfinanzhof in der Tatsache, dass es einfach zu wenige dieser Immobilien auf dem Markt gibt und daher auch durch einen Mietspiegel keine verlässliche Prüfung vorgenommen werden kann, ob es sich wirklich um eine fremdübliche Vermietung mit Gewinnerzielungsabsicht handelt.

Bei einer Vermietung von aufwändig gestalteten oder ausgestatteten Immobilien sollte daher frühzeitig die Gestaltung der Miethöhe mit dem Steuerberater abgeklärt werden. (ro)



4. STEUERÄNDERUNGEN 2024

Das Jahr 2024 bringt für Arbeitgeber und Arbeitnehmer einige Steueränderungen mit sich, die wir hier für Sie zusammengestellt haben:

Der **Grundfreibetrag** wird erhöht: Für 2024 wird gegenüber 2023 eine Anhebung um 696,00 € auf 11.604,00 € vorgenommen. Ein höherer Grundfreibetrag führt bei Arbeitnehmern grundsätzlich auch zu einer geringeren Lohnsteuer. Der Höchstbetrag für den steuerlichen **Abzug von Unterhaltsleistungen**, dessen Höhe an die des Grundfreibetrags angelehnt ist, wird ebenfalls angehoben.

Der Kinderfreibetrag beträgt im Jahr 2024 für jedes Elternteil 3.192,00 € je Kind, für beide Elternteile zusammen 6.384,00 €. Einschließlich des Freibetrags für den Betreuungs-, Erziehungs- und Ausbildungsbedarf in Höhe von 1.464,00 € bzw. 2.928,00 € steigt der Freibetrag auf 4.656,00 € für Alleinstehende und auf 9.312,00 € für Paare. Eine weitere Erhöhung des Kinderfreibetrags ist im Gespräch, jedoch noch nicht umgesetzt.

Die Freigrenze beim **Solidaritätszuschlag** wird ab dem Jahr 2024 um 587,00 € auf 18.130,00 € (Einzelveranlagung) bzw. auf 36.260,00 € (Zusammenveranlagung) angehoben. Die Anhebung der Freigrenze führt auch zu einer Verschiebung der sogenannten Milderungszone, in der die Steuerpflichtigen entlastet werden, die den Solidaritätszuschlag noch teilweise zahlen.

Beiträge zur Altersvorsorge in die gesetzliche Rente, in die Rürup-Rente, in landwirtschaftliche Alterskassen sowie berufsständische Versorgungseinrichtungen sind in voller Höhe als Sonderausgaben steuerlich abzugsfähig, soweit sie den Höchstbetrag nicht übersteigen. Die Höchstbeträge für abzugsfähige Sonderausgaben betragen im Jahr 2024 27.565,00 € bzw. 55.130,00 € (Einzel-/Zusammenveranlagung).

Arbeitgeber können ihren Beschäftigten noch bis zum 31. Dezember 2024 die sog. **Inflationsausgleichprämie** in Höhe von maximal 3.000,00 € steuer- und sozialversicherungsfrei auszahlen. Wichtig ist, dass die Zahlung **zusätzlich** zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn geleistet wird. Die Steuerfreiheit ist im Falle eines Entgeltverzichts oder der Gehaltsumwandlung ausgeschlossen. Die Prämie kann auch in mehreren Raten gezahlt werden.

Die Einkommensgrenzen bei der **Arbeitnehmer-Sparzulage** werden verdoppelt, nämlich auf 40.000,00 € für Ledige und auf 80.000,00 € für zusammen veranlagte Verheiratete. Dies gilt für die Anlage der vermögenswirksamen Leistungen in Vermögensbeteiligungen (u. a. Investmentfonds) und für die wohnungswirtschaftliche Verwendung der vermögenswirksamen Leistungen (u. a. das Bausparen).

Zudem steigt der steuerfreie Höchstbetrag für die **Beteiligung von Mitarbeitern am Unternehmen des Arbeitgebers** von 1.440,00 € auf 2.000,00 €. Die Mitarbeiterkapitalbeteiligung kann im Rahmen des Freibetrags auch durch Entgeltumwandlung finanziert werden. (of)



Völlinger & Partner m.b.B.

Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung

Johann-Georg-Schlosser Str. 54
76149 Karlsruhe

Tel 0721 9773-0
Fax 0721 9773-150

Amtsgericht Mannheim
Partnerschaftsregister PR 100019

kanzlei@voellinger-partner.de