

9. Eigentümerforum Schalke Soziale Stadt Schalke

22. Oktober 2014

Tagesordnung

1. Begrüßung Mouna Nasta, Modernisierungsberatung Schalke
- 2. Steuerliche Aspekte der Immobilienbewirtschaftung,
Steuerberatungsbüro Knebel & Koch**
 - **Erwerb**
 - **Vermietung**
 - **Modernisierung**
3. Projekte der Stadterneuerung, Marco Szymkowiak, Stadtteilbüro Schalke
 - Sozial-integrative Maßnahmen
 - Baumaßnahmen



KNEBEL KOCH

STEUERBERATER
WIRTSCHAFTSPRÜFER

IMMOBILIEN ERFOLGREICH STEUERN

9. EIGENTÜMERFORUM GELSENKIRCHEN-SCHALKE

Unsere Themen:

- Erwerb
- Vermietung
- Modernisierung
 - Anschaffungskosten vs. Erhaltungsaufwand
 - Erhaltungsaufwand / Modernisierungsaufwand
- Leerstand / Liebhaberei
- Energetische Sanierung / altersgerechter Umbau

TEIL 1

StB Peter Knebel

TEIL 2

WP StB Guido Koch

IMMOBILIEN ERFOLGREICH STEUERN

9. EIGENTÜMERFORUM GELSENKIRCHEN-SCHALKE

TEIL 1

- Begriff der Immobilie
- Immobilienverhaftung
- Steuerliche Relevanz
- Einkünfte
 - Einnahmen
 - Werbungskosten
 - AfA
 - Herstellungskosten, Anschaffungskosten
 - » Kaufpreisaufteilung
 - Finanzierungskosten
 - Werbungskosten allgemeiner Art

IMMOBILIEN ERFOLGREICH STEUERN

9. EIGENTÜMERFORUM GELSENKIRCHEN-SCHALKE

TEIL 1

- Reparaturen (Erhaltungsaufwendungen)
 - Begriffsbestimmung
 - Anschaffungsnaher Aufwand
- Aufteilung
 - Erhaltungsaufwand
 - Herstellungsaufwand
- Modernisierungsaufwand

IMMOBILIEN ERFOLGREICH STEuern

9. EIGENTÜMERFORUM GELSENKIRCHEN-SCHALKE

Modernisierung



IMMOBILIEN ERFOLGREICH STEUERN

9. EIGENTÜMERFORUM GELSENKIRCHEN-SCHALKE

Erhaltungsaufwand / Modernisierungsaufwand

- **E/M liegt dann vor**
 - wenn bereits vorhandene Gebäudeteile / Einrichtungen erneuert werden
 - wenn keine wesentliche Verbesserung herbeigeführt wird
 - wenn diese Maßnahmen in ihrer Gesamtheit nicht über eine zeitgemäße und substanzerhaltende Erneuerung hinausgehen



Folge: sofort abzugsfähige WERBUNGSKOSTEN



- **Anschaffungskosten liegen vor**
 - wenn Betriebsbereitschaft oder
 - bestimmungsgemäße Nutzung hergestellt wird



Folge: Aktivierung und Absetzung über die ND

Erhaltungsaufwand / Modernisierungsaufwand

- **Standardhebung:**
 - Von einfach auf mittel
 - Von mittel auf gehoben

} Anschaffungskosten

- **Beispiel**

Standard bei Herstellung
in 1958
Mittel

Standard bei Kauf
in 1996
Einfach

Standard nach Modernisierung
in 2002
Mittel



Ergebnis: Herstellungskosten wegen Standardsprung

- **Wann liegt Standardhebung vor?**

- in drei zentralen Ausstattungsmerkmalen (Hzg., Sanitär, Elektro, Fenster) erfolgt Hebung
- In zwei Merkmalen erfolgt Hebung und gleichzeitig erfolgen Erweiterungsmaßnahmen

IMMOBILIEN ERFOLGREICH STEUERN

9. EIGENTÜMERFORUM GELSENKIRCHEN-SCHALKE

Erhaltungsaufwand / Modernisierungsaufwand

- Keine Prüfung der Standardhebung, wenn die Aufwendungen 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes nicht übersteigen. Maßgeblicher Standard ist der zum Zeitpunkt des Erwerbs
- **Anschaffungskosten liegen vor bei (Bsp.):**
 - Wenn Aufwendungen zu Erweiterung oder Herstellung von neuen Gebäude (teilen) führen
 - Wenn ein unbrauchbar gewordenes Gebäude neu hergerichtet werden muss
 - Durch Umbau ein anderes Wirtschaftsgut entsteht (z.B. Büro wird Wohnung)
 - Aufstockung / Anbau
 - Ersatz Flachdach durch Satteldach
 - Vergrößerung der nutzbaren Fläche
 - Wesentliche Verbesserung (Erhöhung des Gebrauchswerts; E/M gehen über zeitgemäße / substanzerhaltende Maßnahmen hinaus)

IMMOBILIEN ERFOLGREICH STEUERN

9. EIGENTÜMERFORUM GELSENKIRCHEN-SCHALKE

Leerstand / Liebhaberei

- **Problemkreis Einkunftserzielungsabsicht (EAA)**
 - Eine steuerlich relevante Tätigkeit setzt die Absicht voraus, Einkünfte zu erzielen
 - Fehlt diese Absicht, wird die steuerliche Anerkennung versagt
 - Die Prüfung erfolgt für jede einzelne Immobilie / Wohnung
 - Folge: „Privatvergnügen“
 - Grundsätzlich wird EAA bei vermieteten Objekten unterstellt
 - Der Steuerpflichtige trägt die Beweislast
- **Indikator für fehlende EAA → LEERSTAND (dauerhaft)**
 - Gründe für den Leerstand
 - Aufgabe der Vermietungsabsicht → „Privatvergnügen“
 - Mangelnde Bewohnbarkeit, ausstehende Renovierungsarbeiten
 - Mangelnde Marktfähigkeit, z.B. w/ Überangebot, schlechte Lage

IMMOBILIEN ERFOLGREICH STEUERN

9. EIGENTÜMERFORUM GELSENKIRCHEN-SCHALKE

Leerstand / Liebhaberei

- **Erhöhte Nachweispflichten**

- Darlegung der „ernsthaften und nachhaltigen Vermietungsbemühungen“
- Die Bemühungen müssen nachvollziehbar sein → Dokumentation
- Die Bemühungen müssen erkennbar hinsichtlich Art und Ausmaß intensiviert werden bei anhaltendem Mißerfolg
 - Mögliche Aktivitätsmaßnahmen: Mund-zu-Mund-Propaganda, schwarzes Brett, Internet-Foren, Anzeigen in Print- und Online-Medien, wiederholend, **Makler**

- **Bei ausbleibendem Vermietungserfolg:**

- BFH: Zugeständnisse
 - Mietzinsanpassungen
 - Auswahl der Mieter

Leerstand / Liebhaberei

- **Struktureller Leerstand** → bezeichnet Leerstände, die unabhängig der konjunkturellen Lage für längere Zeit leer stehen und zum marktüblichen Preis nicht verwertet werden können.
 - **Ursachen:** z.B. Bevölkerungsrückgang, Bevölkerungswanderung, Überangebot
 - **BFH-Urteil v. 9.7.13: Leitsatz** : Ein besonders lang andauernder, strukturell bedingter Leerstand einer Wohnimmobilie kann - auch nach vorheriger, auf Dauer angelegter Vermietung - dazu führen, dass die vom Steuerpflichtigen aufgenommene Einkünfteerzielungsabsicht **ohne sein Zutun oder Verschulden** wegfällt.
 - Folge: trotz subjektiver Vermietungsabsicht entfällt steuerliche Relevanz



SUPER-GAU

Leerstand / Liebhaberei

- Was passiert dann?
- Der Steuerpflichtige hat eine Überschussprognose über die voraussichtliche Zeit der Nutzung zu erstellen.
 - langfristig (bis 30 Jahre)
 - Mieteinnahmen ./ . Werbungskosten
 - Schätzung unter Berücksichtigung von plausiblen Miet- und Preissteigerungen, Finanzierungskosten, Instandhaltung
- daraus folgt: Ermessensspielräume und Bandbreiten
- Bei nicht erfolgter Prognose durch den Steuerpflichtigen: Durchschnitt der letzte 5 Jahre → Problem: NEGATIVPROGNOSE

Energetische Sanierung

- **Besondere steuerliche Förderung: Fehlanzeige**
 - Eine entsprechende Gesetzesinitiative ist in 2013 gescheitert
 - Neue Initiativen formieren sich, sind aber noch nicht konkretisiert
- **Sonstige Förderungen: Förderprogramme öffentlicher Banken (z.B. KfW)**
 - Wegen anhaltender Niedrigzinsphase resultieren „wenig“ Effekte
 - ggf. auch unmittelbarer Zuschüsse (CO-2 Gebäudesanierungsprogramm des Bundes)
 - Beratung zweckmäßig durch Haus- und Grundeigentümerverschein

Altersgerechter Umbau

- **Besondere steuerliche Förderung: Fehlanzeige**
 - Ggf. aber außergewöhnliche Belastung (für die selbstgenutzte Immobilie)
- **Sonstige Förderungen: Förderprogramme öffentlicher Banken (z.B. KfW)**
 - Ab 1.10: Zuschussvariante!

IMMOBILIEN ERFOLGREICH STEUERN
9. EIGENTÜMERFORUM GELSENKIRCHEN-SCHALKE

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

IMMOBILIEN ERFOLGREICH STEUERN

9. EIGENTÜMERFORUM GELSENKIRCHEN-SCHALKE

Unsere Kanzlei:

- Steuerberater Dipl.-Finw. Peter Knebel
- Wirtschaftsprüfer Steuerberater Dipl.-Kfm. Guido Koch
- 10 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Steuerberater, Bilanzbuchhalter, Steuerfachangestellte)

Unsere Mandanten:

- Kleine und mittelgroße, inhabergeführte Gesellschaften
- Privatpersonen

Unser örtliches Spektrum:

- Großraum Ruhrgebiet / Rheinland mit Büros in Essen und Gelsenkirchen





KNEBEL KOCH

STEUERBERATER
WIRTSCHAFTSPRÜFER

Hauptstr. 29

45219 Essen

Tel.: 02054 - 8 50 71

Fax: 02054 - 8 49 86

E-Mail: info@knebel-koch.de

Internet: www.knebel-koch.de

Küppersbuschstr. 80

45883 Gelenkirchen

Tel.: 0209 - 4 15 80

Fax: 0209 - 4 81 56

E-Mail: info@knebel-koch.de

Internet: www.knebel-koch.de

3. Verbesserung der Angebote für Jugendliche

Jugendliche werden aktiv an der Quartiersentwicklung beteiligt und entwickeln Konzepte

3 neue Anlaufstellen für Jugendliche

JU*In – Jugendliche beleben Leerstand unter Entwicklung eines künstlerischen Konzepts

Schalke aktiv – Jugendliche beleben den Leerstand im Haus Eintracht

Ab in den Garten – Jugendliche werden für die Übernahme von ökologischer Verantwortung sensibilisiert.

Laufzeit der Projekte bis Dezember 2014



3. Sozial-integrative Projekte

Bildungsverbund Schalke – Wir bilden Schalke:

Auftrag an Büro Dr. Jansen für Moderation und Prozessbegleitung

Auftaktveranstaltung mit Kitas und Grundschulen

AG´s u.a. zu den Themen „Übergangsmanagement“, „Elternansprache“ und „Öffentlichkeitsarbeit“

1. Bildungsforum im MiR und Kennenlernen der Akteure beim Speed-Dating

Eine **Broschüre** der Bildungsakteure wird vorbereitet

Unterzeichnung eines Kooperationsvertrages Anfang 2015



3. Soziale und Beschäftigungsmaßnahmen

Projekte zur Öffnung von drei **Kindertagesstätten** erfolgreich verstetigt



Schalcker Dienste: Quartiershausmeister und haushaltsnahe Dienstleisterinnen (noch bis Oktober 2014 über Soziale Stadt)



Gemeinschaftsgärten - kleine Oase vor der Haustür, 3 Gärten – 3 Konzepte:

- Mädchengarten
- Lecker AWO-Garten
- Lalok Kulturgarten



3. Bauliche Projekte der Stadterneuerung

2009 - 2014

- 3 Spielplätze (Heimgarten, Kußweg, Blumendelle)
- 3 Schulhöfe (F.-Grillo-Grundschule, Sternschule, Lessing Realschule)
- Öffentlicher Raum (Kußweg I, Gestaltung, Aufenthalt, Boule)
- 2 Quartiersparks (Münchener Straße, Blumendelle)

2013 - 2017 ++

- 3 Spielplätze (F.-Bielefeld-Straße, Mönting-Platz, Vittinghoff Siedlung)
- 2-3 Schulhöfe (Antoniuschule, Regenbogenschule Leipziger Straße)
- Öffentlicher Raum („Kußweg bewegt“, ab 27.11.2014 bis Okt. 2015)
- Grillo-Platz/ Schalker Straße (bisher 1 Bürgerbeteiligungen, Baubeschluss Frühjahr 2015, Bau vorrausichtlich 2016)

2013 - 2014 (Spielplätze, Öffentlicher Raum)

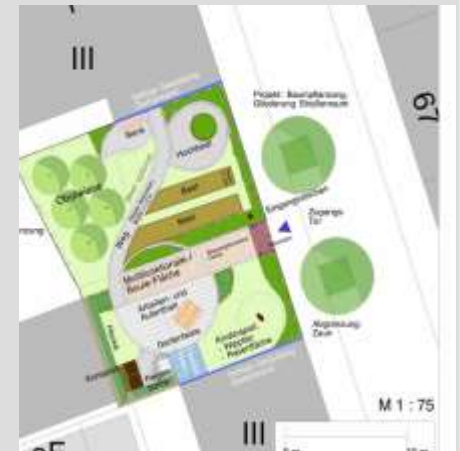
Quartierspark & Spielplatz Blumendelle



2013 - 2014 (Öffentlicher Raum)

Quartierspark Münchener Straße heißt...

...Information, Beteiligung, Abriss, Gestaltung & aktive Nutzung und Pflege durch die Anwohner...



2013 - 2014 (Öffentlicher Raum) Quartierspark Münchener Straße

Eröffnung des Quartiersparks Münchener Straße am 29. September 2014



2013 - 2015 (Öffentlicher Raum) „Kußweg bewegt“ (II. Bauabschnitt)



2013 - 2015 (Öffentlicher Raum) „Kußweg bewegt“ (II. Bauabschnitt)

3 Themen:

„Aktiv-Stationen“
zur Bewegungsförderung



„Parkour-Fläche“
als Trendsportfläche für Jugendliche



„Kunst am Kußweg“ als Möglichkeit, sich kreativ einzubringen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Stadtteilbüro Schalke, Marco Szymkowiak

Luitpoldstraße 50, 45881 Gelsenkirchen

E-Mail: marco.szymkowiak@gelsenkirchen.de

Tel.: 0209 / 40 85 87 66

Modernisierungsberatung Mouna Nasta/ Christian Wlost

Kontakt über das Stadtteilbüro Schalke

E-Mail: mouna.nasta@gelsenkirchen.de

Sprechstunde im Stadtteilbüro Schalke

jeden Mittwoch von 16.00 – 17.00 Uhr

oder nach Terminvereinbarung