

Neubau - was ist absetzbar?

Beitrag von „Adios“ vom 13. Juni 2015 14:17

Hallo!

Wir bauen gerade.

Nun stellt sich für mich die Frage - wie setze ich mein künftiges Arbeitszimmer am besten ab?

Soll ich mir z.B. im Baumarkt eine Extrarechnung für den Bodenbelag geben lassen? Wäre vielleicht sinnvoll.

Wie sieht es aus mit Tapeten, etc. die die Baufirma kostenpflichtig anbringt? Kann ich diese auf die m² Zahl umlegen?

Was kann man denn noch alles steuerlich geltend machen?

Möbel vermutlich problemlos? Auf wieviele Jahre muss ich diese denn [abschreiben](#)?

Da ich parallel Vermieter werde - sind die Werbungskosten personenbezogen oder müsste ich nun einen Teil des AZ für die berufliche Nutzung absetzen und einen Teil für die Vermietertätigkeit?

Vielleicht kennt sich ja ein netter Kollege/in hier im Forum aus.

Danke schonmal!

Nächste ähnliche Frage - ich wurde aus der Nachbarschaft gefragt, ob ich Nachhilfe anbieten würde. Wie handhabt man denn soetwas steuerlich, falls ich das systematisch anbieten würde? Nebentätigkeitsgenehmigung beim Schulamt und Kleingewerbebeanmeldung?

Beitrag von „Susannea“ vom 13. Juni 2015 15:20

Wie machst du deine Steuererklärung?

Wenn du sie mit einem Programm machst, dann hat das in der Regel die jeweiligen Jahre für die unterschiedlichen Dinge drin, denn Stuhl hat eine andere Nutzungsdauer als Regal, Schreibtisch usw.

Und ja, du rechnest das entweder für das komplette Haus (du brauchst ja auch die Eingangstür, das Wasser, den Strom, Grundsteuer, Müllabfuhr usw. für das Arbeitszimmer) aus und dann anteilig auf die Quadratmeterzahl und wenn du es für unterschiedliche Dinge, sprich privat, selbstständig, angestellt/verbeamtet nutzt, dann wird auch das noch mal prozentual ausgerechnet.

Wenn du eine einzelne Rechnung für die Bodenbeläge für das Arbeitszimmer hast, nimmst du die, sonst eben auch anteilig auf das ganze Haus gesehen (dann kommst du evtl. schlechter weg).

Nebentätigkeit stimmt, aber Lehrtätigkeit müsste evtl. freiberuflich sein und somit keine Gewerbeanmeldung nötig, das kläre evtl. mit dem zuständigen Finanzamt ab, das ist gerade bei diesen doch sehr schwammig im EStG formuliert.

Beitrag von „alias“ vom 13. Juni 2015 18:03

Schaust du mal hier:

<http://www.steuertipps.de/downloads/arti...beitszimmer.pdf>

Die Nutzung und Absetzbarkeit eines häuslichen Arbeitszimmers für Lehrer wurde höchststrichterlich bestätigt.

Die absetzbaren Kosten sind jedoch auf 1250 € pro Jahr gedeckelt - diese Grenze "reiße" ich seit Jahren.

Falls deine Frau ebenfalls Lehrerin ist, steht ihr ein eigenes Arbeitszimmer zu - das muss sich jedoch aus dem Bauplan auch nachweisen lassen. Die Arbeitszimmer können sich auch im Dach oder im Keller befinden - dazu müssen diese Räume jedoch "Wohnqualität" besitzen - also im Plan bereits Fenster und Heizung haben - oder es muss dieses nachrüstbar sein.

Arbeitszimmer im Dach können nicht mit der gesamten Grundfläche angesetzt werden - Flächen, die in der Dachschräge liegen und eine bestimmte Raumhöhe unterschreiten zählen nur mit prozentualem Anteil.

<https://www.steuern.de/start.html>

Du musst nicht die Kosten der Eingangstür nachweisen. Es genügt eine Aufstellung der Gesamtkosten und die Berechnung der Gesamtwohnfläche. Davon ist das Arbeitszimmer prozentual an den Kosten beteiligt. Diese Kosten setzt du auf die nächsten 50 Jahre ab... ich weiß, dass du nicht so lange arbeiten wirst - aber die steuerliche Abschreibung eines Hauses ist nunmal auf 50 Jahre angelegt.

Zur Abschreibung kommen natürlich die jährlich anfallenden zusätzlichen Kosten hinzu, ebenso die Kosten für die Einrichtung.

Anschaffungen unter 400€ können im ersten Jahr voll abgesetzt werden - es empfiehlt sich jedoch, möglichst viel auf die Jahre "abzuschreiben", weil du ja sowieso nicht mehr als 1250€ pro Jahr absetzen kannst.

Rechtlicher Hinweis: Dies ist keine Rechtsauskunft, sondern meine privat geäußerte Meinung.

Wir wollen hier ja nicht mit dem Steuerberatungsgesetz kollidieren



Beitrag von „Susannea“ vom 13. Juni 2015 18:25

Zitat von alias

Du musst nicht die Kosten der Eingangstür nachweisen. Es genügt eine Aufstellung der Gesamtkosten und die Berechnung der Gesamtwohnfläche. Davon ist das Arbeitszimmer prozentual an den Kosten beteiligt. Diese Kosten setzt du auf die nächsten 50 Jahre ab... ich weiß, dass du nicht so lange arbeiten wirst - aber die steuerliche Abschreibung eines Hauses ist nunmal auf 50 Jahre angelegt.

Da scheinst du was falsch verstanden zu haben an meiner Antwort, dass sie die Kosten einzeln nachweisen soll, da steht doch, sie nimmt die Gesamtkosten des Hauses, weil sie eben auch die Eingangstür für das Arbeitszimmer z.B. nutzt usw. 😊

Also gleiche Antwort von uns Beiden! 🙌

Beitrag von „Adios“ vom 13. Juni 2015 21:23

Das heisst, ich nehme die Gesamtkosten incl. Notar, blablabla und rechne das Prozentual um und setze dies 50 Jahre lang ab?

Ich dachte, es ist nur das absetzbar, was ins AZ kommt, also Boden, Möbel, Tapeten,...

Kann ich also auch die Erbpachtrate anteilig absetzen?

Danke schonmal für die Tipps!!!

Beitrag von „Adios“ vom 13. Juni 2015 21:25

Also im Endeffekt ziehe ich ja nur um, weil in unsere Wohnung kein AZ mehr passt, seit Kind2 da ist. Als "Normalo" würde ich kein AZ benötigen, wäre also in der Wohnung geblieben.

SO benötige ich ein Zimmer mehr.

Könnte ich das jetzt als berufsbedingten Umzug deklarieren?

Ich versuche halt so viel rauszuholen wie nur irgend möglich

Beitrag von „Susannea“ vom 13. Juni 2015 21:43

Zitat von Annie111

Das heisst, ich nehme die Gesamtkosten incl. Notar, blablabla und rechne das Prozentual um und setze dies 50 Jahre lang ab?
Ich dachte, es ist nur das absetzbar, was ins AZ kommt, also Boden, Möbel, Tapeten,...
Kann ich also auch die Erbpachtrate anteilig absetzen?
Danke schonmal für die Tipps!!!

Ob sie Notar usw. auch nehmen, weiß ich nicht, würde ich mal gucken. Was z.B. geht, sind die monatlichen Kreditzinsen, nicht aber die Tilgung! Erbpacht müsste genau wie Miete auch gehen. Berufsbedingter Umzug denke ich eher nicht, das hat meist etwas mit dem Weg zu tun, aber probieren kannst du das natürlich.

Beitrag von „alias“ vom 13. Juni 2015 22:18

Zitat von Annie111

Das heisst, ich nehme die Gesamtkosten incl. Notar, blablabla und rechne das Prozentual um und setze dies 50 Jahre lang ab?
Ich dachte, es ist nur das absetzbar, was ins AZ kommt, also Boden, Möbel, Tapeten,...
Kann ich also auch die Erbpachtrate anteilig absetzen?
Danke schonmal für die Tipps!!!

Zitat von Annie111

Das heisst, ich nehme die Gesamtkosten incl. Notar, blablabla und rechne das Prozentual um und setze dies 50 Jahre lang ab?

Selbstverfreilich. Dein Arbeitszimmer würde ohne Dach und Keller ja ziemlich einsam in der Welt schweben 😊

Außerdem hat es auch das Finanzamt gerne etwas einfacher - besonders, wenn bei all der Rechnerei am Ende dasselbe rauskommt - nämlich maximal 1250 € pro Jahr 😎

Die Abschreibung des prozentual auf 50 Jahre angesetzten Arbeitszimmers wird kaum 1250 €/Jahr ergeben. Da musst du schon weitere Kosten einrechnen. Bei Herstellungskosten (inclusive Grund und Boden) von 500.000 € ergeben sich bei 10% Anteilsfläche und 50 Jahren

gerade 1000 € pro Jahr. In unserer Gegend bekommst du für diesen Preis eine ordentlich ausgestattete Villa mit Sauna im Keller und Whirlpool im weitläufigen Garten, in München eine 3-Zimmer-Wohnung.

Die Aufstellung aus dem von mir oben genannten Link gibt Anhaltspunkte:
Prozentual ansetzbar sind:

- Heizung
- Strom
- Wasser, Abwasser
- Müllabfuhr
- Schornsteinfeger
- Hausratversicherung
- Reinigung
- Feuerversicherung
- Grundsteuer
- Kosten für Glühbirnen
- Teppich, Tapete, Bodenbelag, Kunstwerk an der Wand, Schreibtisch, Regal... usw. sind jährlich neu absetzbar, falls du etwas Neues kaufst. Falls dir das Regal nach drei Jahren - wenn die Abschreibung gelaufen ist - nicht mehr gefällt. kannst du es auch deinen Kindern schenken und dir für das Arbeitszimmer ein neues kaufen 🙄 Mehr sog i ned...

und wohl auch das ein oder andere mehr. Reinigungskosten schätze ich prozentual vom Gesamtverbrauch für die Wohnung. Müllbeutel, Staubsaurerbeutel, Spülmittel (das Glas Wein im Arbeitszimmer muss ja auch gespült werden, genauso wie der Teller mit dem Brötchen zur Stärkung beim Korrigieren..), Fensterputzmittel... usw

Beitrag von „fossi74“ vom 15. Juni 2015 09:31

Auch wenn Susannea mich jetzt ob meiner von ihr unterstellten Inkompetenz in Steuerfragen wieder auslachen wird, bleibe ich bei meinem hier schon öfter gegebenen Rat: Geh zum Steuerberater. Der macht für relativ kleines Geld Deine Steuererklärung wasserdicht, für Deine Verhältnisse optimiert und 100% legal. Und wenn Du nächstes Jahr draufkommst, dass er gepennt und zu wenig abgesetzt hat, dann gehst Du hin, würgst Ihn ganz nett ein bisschen, und dann kann er seine Berufshaftpflichtversicherung mal in Anspruch nehmen.

Weiterer Vorteil: Der Stempel des Steuerberaters beschleunigt die Bearbeitung Deines Steuerfalls beim Finanzamt nicht unwesentlich. Da wird dann auch nicht mehr so genau geprüft.

Viele Grüße
Fossi

PS. Allen Kollegen kann ich nur raten, sich rechtzeitig eine Nebenbeschäftigung auf freiberuflicher Basis zuzulegen. Wenn sich herausstellt - ich schätze, das wird noch dieses Jahr passieren -, dass die neue PKW-Maut nun doch nicht mit der KFZ-Steuer verrechnet werden kann wegen Europarecht und wir hätten ja gern und wir können ja nichts dafür, wenn die böse EU...: Dann sollte man Möglichkeiten haben, die zuviel gezahlten Steuern selbsttätig zu korrigieren, indem man dann freiberuflich halt ein bisschen weniger verdient hat. Dabei ist es hilfreich, wenn man viele verschiedene Auftraggeber hat. - Selbstverständlich ist das nur eine theoretische Möglichkeit für den unwahrscheinlichen Fall, dass Herr Verkehrsminister Doofrind uns anlügt, und keine Anleitung zur Steuerverkürzung!

Beitrag von „Susannea“ vom 15. Juni 2015 14:04

[Zitat von fossi74](#)

Auch wenn Susannea mich jetzt ob meiner von ihr unterstellten Inkompetenz in Steuerfragen wieder auslachen wird, bleibe ich bei meinem hier schon öfter gegebenen Rat: Geh zum Steuerberater. Der macht für relativ kleines Geld Deine Steuererklärung wasserdicht, für Deine Verhältnisse optimiert und 100% legal. Und wenn Du nächstes Jahr draufkommst, dass er gepennt und zu wenig abgesetzt hat, dann gehst Du hin, würgst ihn ganz nett ein bisschen, und dann kann er seine Berufshaftpflichtversicherung mal in Anspruch nehmen.

verschiedene Auftraggeber hat. - Selbstverständlich ist das nur eine theoretische Möglichkeit für den unwahrscheinlichen Fall, dass Herr Verkehrsminister Doofrind uns anlügt, und keine Anleitung zur Steuerverkürzung!

Was hast du denn für interessante Steuerberater, die die ich kenne nehmen alle einen bestimmten Faktor mal eine Gebühr, die würde bei ca. 1000 Euro bei uns liegen (eher mehr durch verschiedene Einkunftsarten), das finde ich keine kleines Geld!

Also ich bleibe dabei, Steuerberater sind oft zu teuer, wer kann sollte wenn zum Lohnsteuerhilfverein gehen, aber sich niemals darauf verlassen.

Und ich wüsste auch von keinem Fall, wo der Steuerberater zugegeben hat, dass er den Fehler gemacht hat und sich nicht rausgeredet hat.

Einziger für mich nennenswerter Vorteil ist die längere Abgabefrist, denn nein, schneller bearbeitet und weniger geprüft werden hier Steuererklärungen der Steuerberater keinesfalls, eher im Gegenteil!

Aber das mag bei euch anders sein, das macht jedes Finanzamt ja, wie es will!

Beitrag von „fossi74“ vom 15. Juni 2015 14:48

1. Unser StB nimmt ca. 200 Euro. Aber wir haben insgesamt auch nur zwei Angestelltenjobs, sechs Nebentätigkeiten (teils selbständig, teils auf Honorarbasis) und eine Immobilie. Nach Deinen Maßstäben wohl Pillepalle.
2. Ja, das ist bei uns anders und das kenne ich auch nur so. Kommt vielleicht daher, dass ich in einem funktionierenden Bundesland lebe. Könnte allerdings auch daher kommen, dass Dein Finanzbeamter Dich schon kennt und keinen Ärger mit Dir will.
3. - verkneif ich mir.

Viele Grüße

Fossi

--

Die Wichtigkeit eines Postings in einem Forum ist reziprok zur Anzahl der enthaltenenen, kumulierten Ausrufungszeichen.

Beitrag von „Susannea“ vom 15. Juni 2015 16:57

[Zitat von fossi74](#)

2. Ja, das ist bei uns anders und das kenne ich auch nur so. Kommt vielleicht daher, dass ich in einem funktionierenden Bundesland lebe. Könnte allerdings auch daher kommen, dass Dein Finanzbeamter Dich schon kennt und keinen Ärger mit Dir will.

Es ist ja aber nicht nur bei mir so, sondern bei allen anderen auch, die ich hier und in Berlin erlebt habe und das in Berlin in vielen Finanzämtern (und auch von den Finanzbeamten in der Familie so gelernt habe, dass die Anweisung bei ihnen anders lautet). Denn das hat überhaupt

nichts mit dem Bundesland zu tun, jedes Finanzamt handhabt das anders, Berlin hat deutlich mehr als eines und die, die ich erlebe, machen es alle anders.

Hat also nichts mit mir zu tun 😊

Bei 200 Euro würde ich mir das wohl auch überlegen und nein, die Auflistung ist keinesfalls Pillepalle, evtl. nur das Jahreseinkommen daraus, denn an dem und der vom Steuerberater gewählte Faktor berechnet sich die Gebühr ja. Er hat ja eine von bis Spanne in der er liegen darf. Die von dir genannten 200 Euro wären bei uns nach den Rechnern wohl das minimalste was ginge. Aber wir müssen eben auch in zwei Bundesländern abgeben, das verursacht ja extra Kosten.

Und man muss sich eben im Klaren darüber sein, dass die Steuerberaterkosten eben auch leicht mal vierstellig sein können, ob es sich dann für einen lohnt, muss man selber wissen!

Beitrag von „neleabels“ vom 16. Juni 2015 13:28

Unsere Steuerberaterin holt uns dramatisch mehr Geld rein, als sie an Honorar verlangt. Würde ich die Erklärung selber machen, käme am Ende insgesamt weniger Geld raus. Natürlich könnte ich mich mit viel Mühe in das Thema einarbeiten und meine Steuererklärung selber machen und damit ihre Kosten sparen. Aber dazu habe ich keine Lust, ich hasse diese Art von Arbeiten und mir sind meine freien Wochenenden wichtiger. Deswegen outsource ich diese Arbeit und bezahle für den Service. Das rechnet sich für mich.

Für andere ist das Steuerrecht und die Fuxerei bei der Steuererklärung ein interessantes Hobby, bei dem man auch noch Geld verdienen kann. Kann ich verstehen, finde ich völlig in Ordnung, aber für mich wäre das nichts. (Dafür muss ich z.B. keinerelei Kosten für Computerservice und -wartung bezahlen oder für eingene Handwerksleistungen, was wiederum für andere die 2. Vorhölle wäre. 😊)

Nele

Beitrag von „indidi“ vom 16. Juni 2015 22:05

[Zitat von neleabels](#)

Unsere Steuerberaterin holt uns dramatisch mehr Geld rein, als sie an Honorar verlangt. Würde ich die Erklärung selber machen, käme am Ende insgesamt weniger Geld raus. Natürlich könnte ich mich mit viel Mühe in das Thema einarbeiten und meine Steuererklärung selber machen und damit ihre Kosten sparen. Aber dazu habe ich keine Lust, ich hasse diese Art von Arbeiten und mir sind meine freien Wochenenden wichtiger. Deswegen outsource ich diese Arbeit und bezahle für den Service. Das rechnet sich für mich.

Ich muss mal schnell etwas dazwischen fragen:

Was musst du deiner Steuerberaterin vorlegen?

Muss das sortiert sein oder reicht einfach eine Schachtel voller Rechnungen etc. ?

Ich frag nach, weil das bei mir schon ewig dauert, bis ich die entsprechenden Sachen rausgesucht habe. (z.B. Telefonrechnungen aus den Kontoauszügen) Und das müsste ich ja bei einem Steuerberater auch machen?

Wie hast du das organisiert, dass du schnell alles Wichtige zusammen hast?

Sagt dir der Steuerberater was er alles braucht?

Beitrag von „Susannea“ vom 17. Juni 2015 07:20

[Zitat von indidi](#)

Ich muss mal schnell etwas dazwischen fragen:

Was musst du deiner Steuerberaterin vorlegen?

Muss das sortiert sein oder reicht einfach eine Schachtel voller Rechnungen etc. ?

Ich frag nach, weil das bei mir schon ewig dauert, bis ich die entsprechenden Sachen rausgesucht habe. (z.B. Telefonrechnungen aus den Kontoauszügen) Und das müsste ich ja bei einem Steuerberater auch machen?

Bei uns ist alles relativ zusammen, aber das auf die Einkunftsarten zu verteilen (zumeist von einer Rechnung auf drei verschiedene), ist das, was bei uns lange dauert. Da macht es dann keinen Unterschied mehr, ob ich das für den Steuerberater aufliste oder fürs Finanzamt. Den Rest macht ja das Programm dann eh fast alleine.