

**steuerliche Themen  
für Mitglieder  
von HWG Ilsede und Region  
Peine e.V.**

**Christina Musiolek**

Steuerberaterin

Rechtsanwältin

Fachanwältin für Steuerrecht

# Vortragsthemen:

## 1. Anliegerbeiträge

Werbungskosten oder Anschaffungskosten?

## 2. Arbeitszimmer / Arbeitsecke

Wie hoch ansetzbar?

## 3. Gemischt genutzte Grundstücke

Wie erfolgt Aufteilung?

## 4. Renovierung / Instandhaltung

Werbungskosten oder Anschaffungskosten?

## 5. Erbschafts- und Schenkungsteuer

Was ist bei Grundeigentum zu beachten?

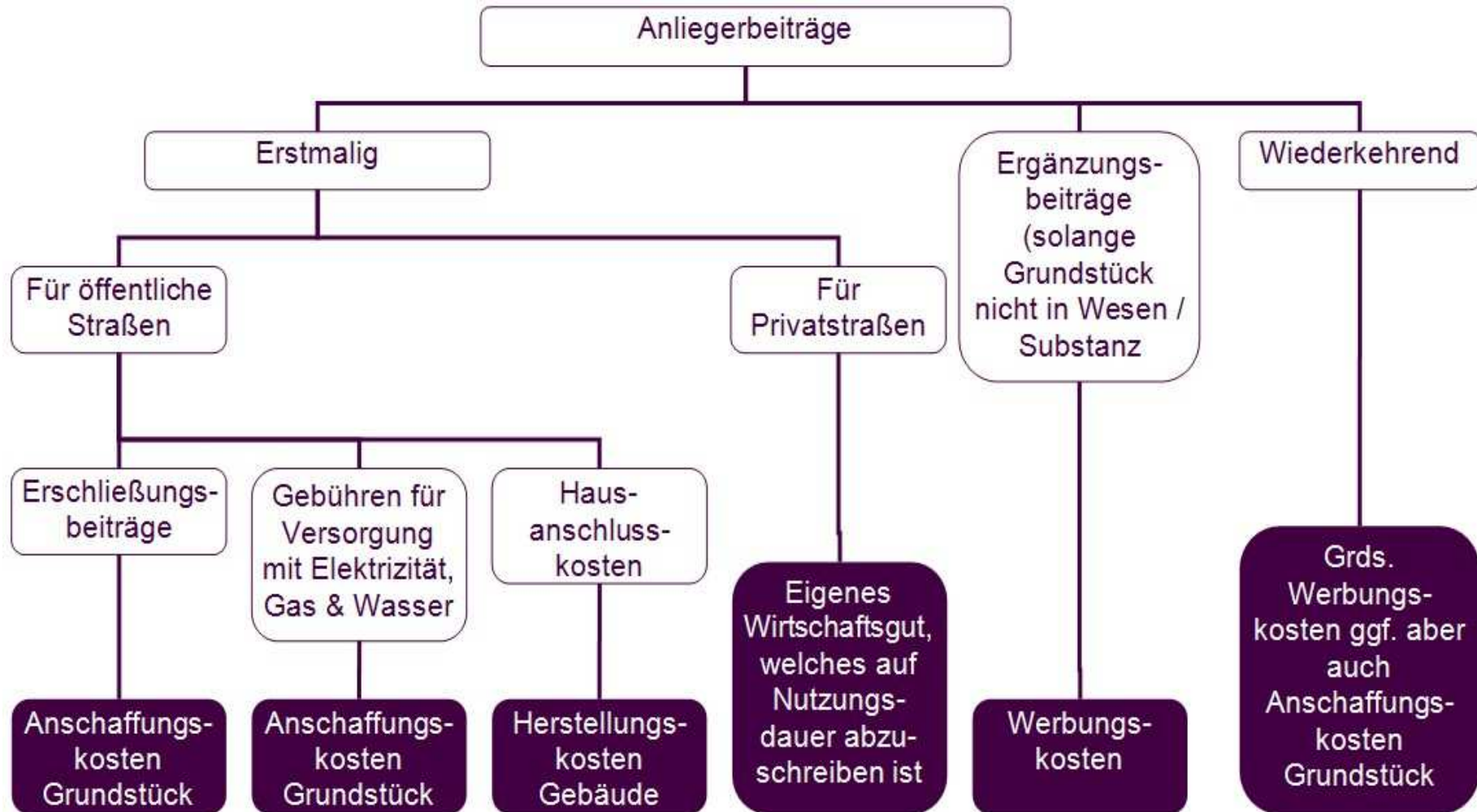
## 6. Rentenbesteuerung

Überblick und Grundzüge

# Anliegerbeiträge

- Je nach Art des Beitrags
  - Nachträgliche Anschaffungskosten des Grund & Bodens  
Relevanz: Reduzierung Gewinn bei Verkauf Grundstück
  - Nachträgliche Herstellungskosten des Gebäudes  
Relevanz: Erhöhung Abschreibung Gebäude und ggf. Reduzierung Gewinn bei Verkauf Grundstück, wenn noch nicht voll abgeschrieben
  - Werbungskosten  
Relevanz: sofort abziehbare Werbungskosten im Jahr der Zahlung
  - Anschaffungskosten für eigenständiges Wirtschaftsgut „Straßenanteil“  
Relevanz: Abschreibung für eigenes weiteres Wirtschaftsgut

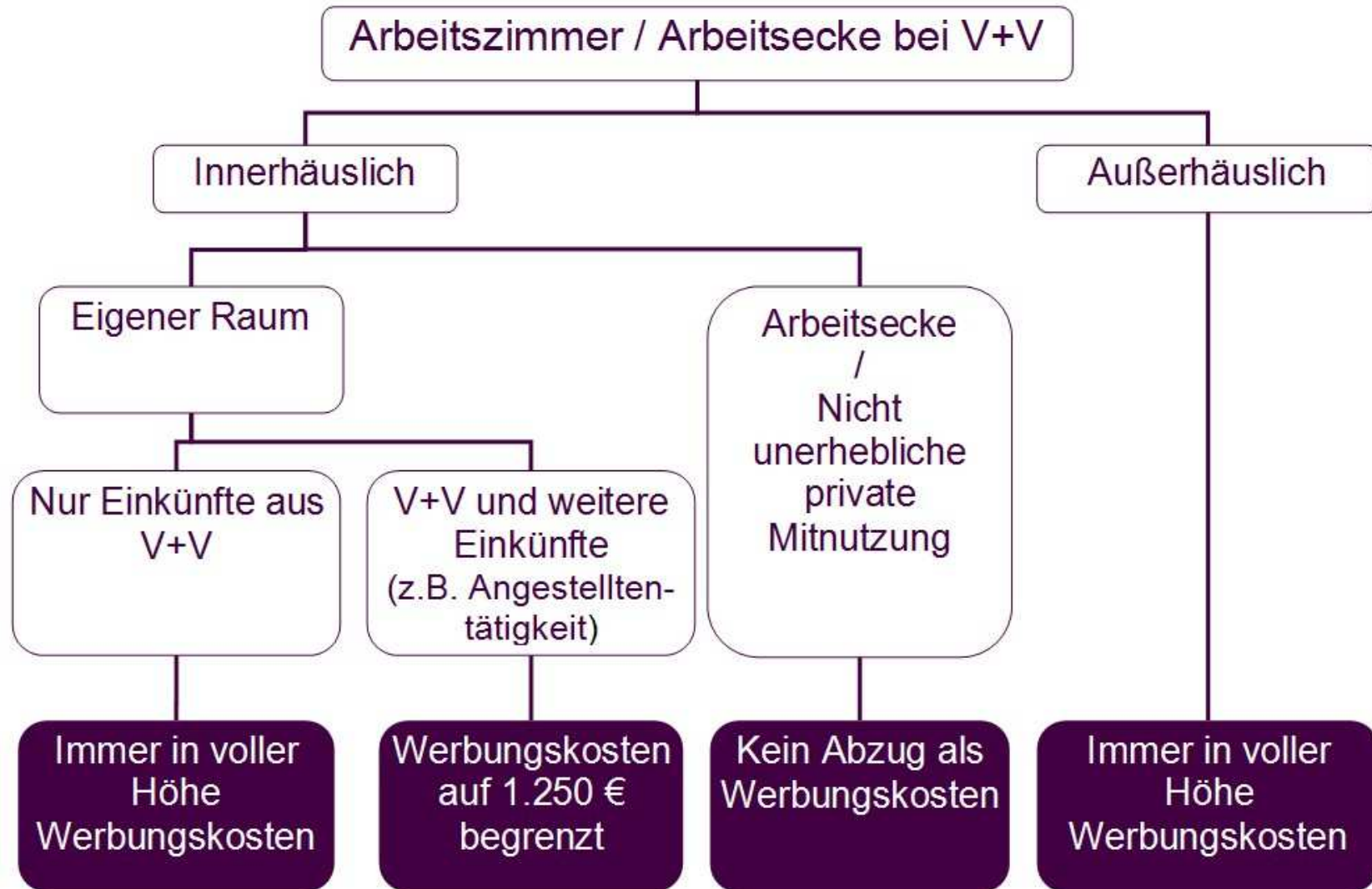
# Anliegerbeiträge



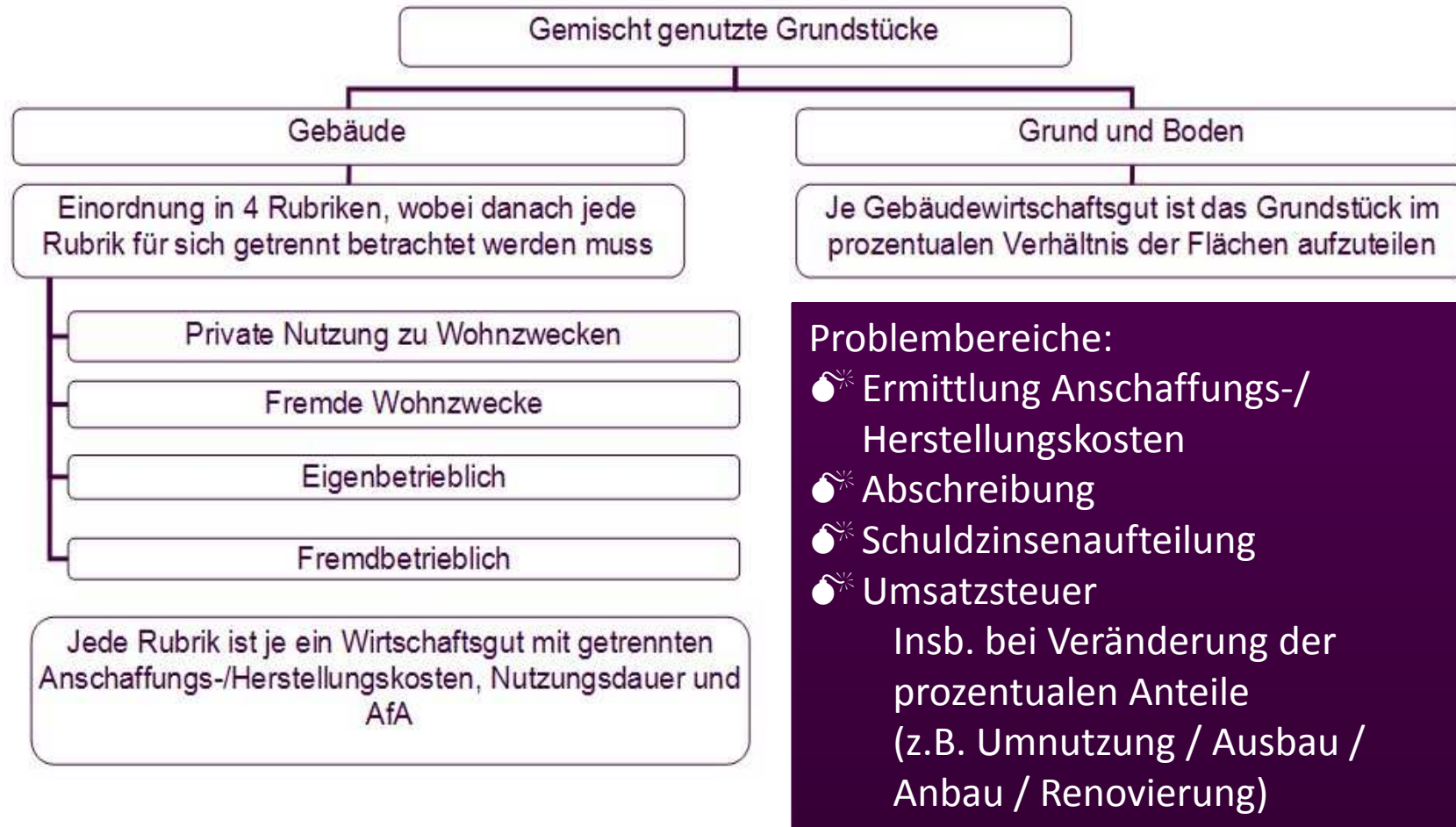
# Anliegerbeiträge

- Beitragspflichtig ist der z.Z. der Erhebung der Beiträge eingetragene Grundbucheigentümer  
(Bei Erbbaurecht der Erbbauberechtigte)
- **Wiederkehrende Anliegerbeiträge**  
Grds. Erhaltungsaufwand, da keine Neuerschließung  
sondern nur Erneuerung  
Erhebung einmal im Jahr, insoweit nicht an  
Grundsteuer koppelbar.

# Arbeitszimmer / Arbeitsecke

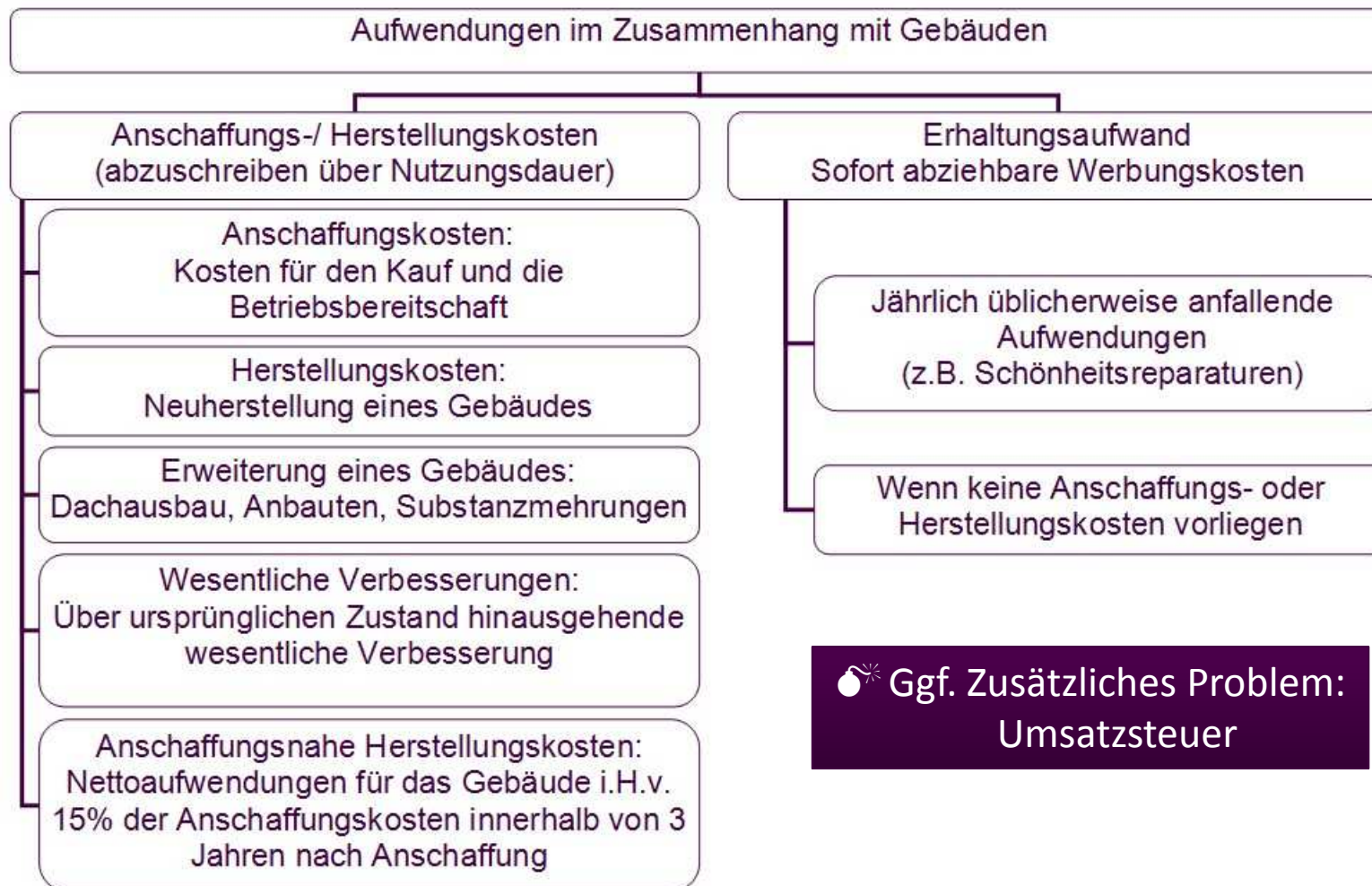


# Gemischt genutzte Grundstücke



Sehr komplex, daher im Zweifel Steuerberater beauftragen

# Modernisierung / Instandhaltung / Ausbau / Umbau ...





# Modernisierung / Instandhaltung / Ausbau / Umbau ...

Wann liegt eine „wesentliche Verbesserung“ vor?

= Über den ursprünglichen Zustand hinausgehende  
wesentliche Verbesserung

= Standardhebung von „sehr einfach“ auf „mittel“  
oder von „mittel“ auf „Luxus“

= Verbesserung von Heizung, Sanitär, Elektroinstallation  
und/oder Fenster (3 der 4 Merkmale müssen saniert werden)

💣 Verbesserung liegt nur vor, wenn der ursprüngliche Zustand  
z.Z. des Hauskaufs verbessert wird

# Erbschafts-/Schenkungssteuer

- Steuerbefreiungen bzgl. Wohnungen
  - Zu eigenen Wohnzwecken mit Übertragung an Ehegatten, § 13 ErbStG
    - vollständige Steuerbefreiung, soweit Voraussetzungen erfüllt sind
  - Zu eigenen Wohnzwecken an Kind durch Erbfall, § 13 ErbStG
    - Steuerbefreiung bis 200 qm Wohnfläche und soweit Voraussetzungen erfüllt sind
  - Zu vermieteten Wohnzwecken, § 13d ErbStG
    - Steuerbefreiung in Höhe von 10%

# Erbschafts-/Schenkungssteuer

- Freibeträge, § 16 ErbStG
  - Ehegatten / Lebenspartner = 500.000 €
  - Kinder / Enkel, eines vorverstorbenen Kindes = 400.000 €
  - Enkel = 200.000 €
  - Eltern / Großeltern bei Erbfall = 100.000 €
  - Alle übrigen = 20.000 €
- Besonderer Versorgungsfreibetrag bei Erbfall, § 17 ErbStG
  - Überlebender Ehegatte = 256.000 €
  - Kind oder Enkel, eines vorverstorbenen Kindes  
je nach Alter des Kindes/Enkel (zw. 0 und 27 Jahren) = von 52.000 €  
bis 10.300 €

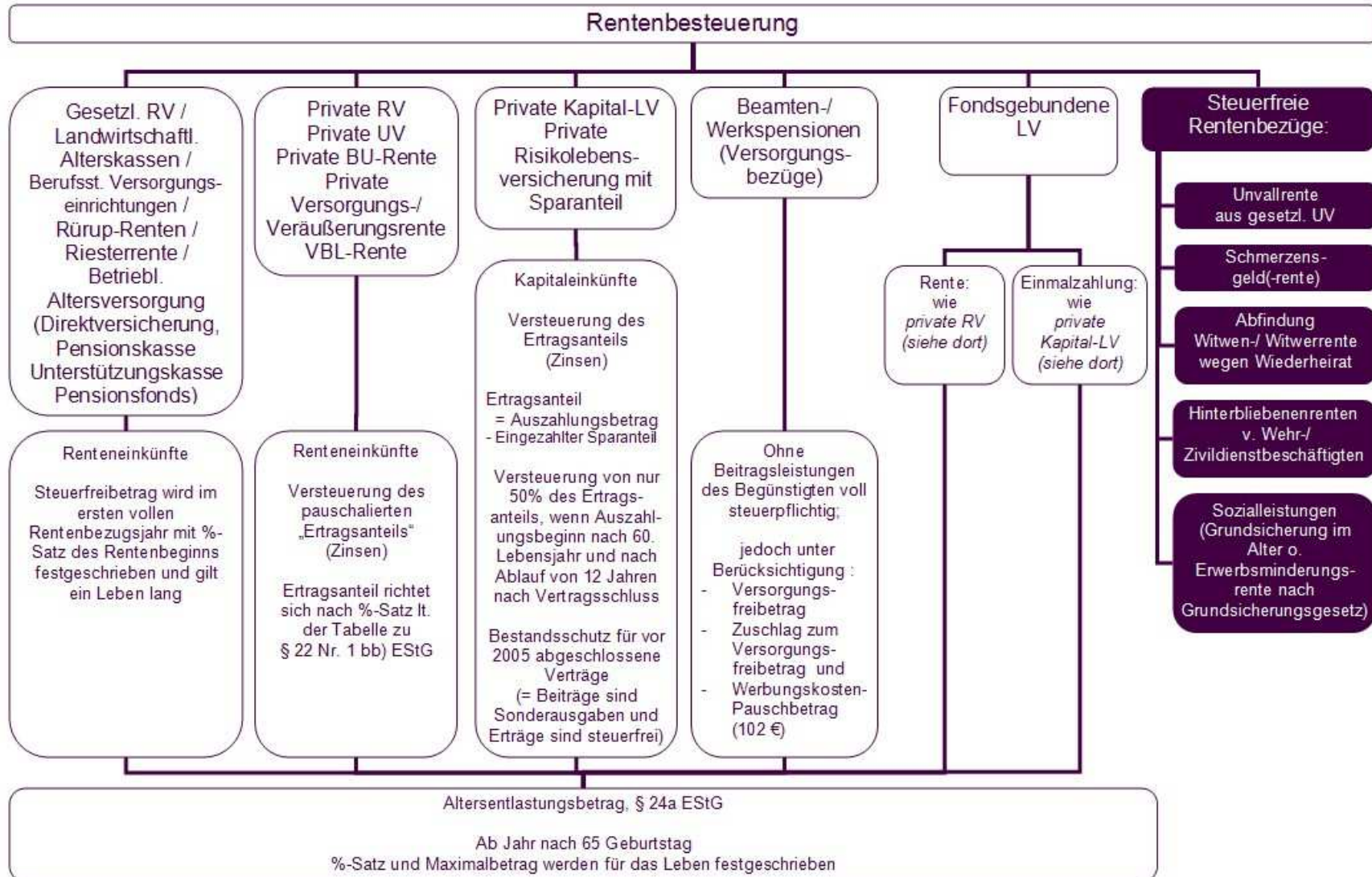
# Erbschafts-/Schenkungssteuer

Wert des steuerpflichtigen Erwerbs (§ 10) bis einschließlich ... Euro	Prozentsatz in der Steuerklasse		
	I Ehegatte / Lebenspartner Kinder / Stiefkinder Enkel / Stiefenkelkinder Eltern und Großeltern bei Erbe (Nicht bei Schenkung)	II Eltern und Großeltern bei Schenkung Geschwister Nichten / Neffen Stiefeltern Schwiegerkinder / Schwiegereltern Geschiedener Ehegatte / Lebenspartner	III Alle übrigen
75 000	7	15	30
300 000	11	20	30
600 000	15	25	30
6 000 000	19	30	30
13 000 000	23	35	50
26 000 000	27	40	50
über 26 000 000	30	43	50

# Erbschafts-/Schenkungssteuer

- Für die Bewertung von Grundstücken gibt es im sog. Bewertungsgesetz starre Verfahren
  - ↳ Es kann aber mittels Gutachten ein niedrigerer Wert nachgewiesen werden
- Frühere Erwerbe innerhalb der letzten 10 Jahre werden bei der Ermittlung der ErbSt / SchSt mit berücksichtigt
- Bei Überschreitung der Freibeträge führt das Berliner Testament zu einer doppelten Besteuerung

# Rentenbesteuerung



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ab dem 01.07.2017 stehe ich Ihnen gerne hier zur Verfügung:



The business card features a dark blue border. At the top left is a large, stylized 'S' logo. To its right is the text 'Steuerkanzlei Peine' in a serif font, with 'steuerberatung & Recht' in a smaller sans-serif font below it. On the top right is a bar chart with four bars of increasing height and a white line graph overlaid. Below the header is the slogan 'Wir beraten in Steuern und steuern Ihr Recht!'. The middle section lists two professionals: Christina Musiolek (Steuerberaterin, Rechtsanwältin & Fachanwältin für Steuerrecht) and Christoph Hussy (Rechtsanwalt, Mediator & Fachanwalt für Steuerrecht). The bottom left contains contact information: address, telephone, fax, email, and website. A QR code is located in the bottom right corner.

**S**teuerkanzlei Peine  
steuerberatung & Recht

Wir beraten in Steuern und steuern Ihr Recht!

Christina Musiolek      Christoph Hussy  
Steuerberaterin, Rechtsanwältin      Rechtsanwalt, Mediator  
& Fachanwältin für Steuerrecht      & Fachanwalt für Steuerrecht

Werner-Nordmeyer-Straße 3 31226 Peine  
Tel: 05171 / 50828-0  
Fax: 05171 / 50828-28  
kontakt@steuerkanzlei-peine.de  
www.steuerkanzlei-peine.de