



Mehr

Übersicht

Grundlagen des Rechnungswesens
und Steuertipps für Architekturbüros

Bauen mit Plan:
www.diearchitekten.org



Inhalt

Vorwort	4
1. Arten der unternehmerischen Tätigkeit	6
2. Buchführung und Gewinnermittlung	7
3. Wesentliche Steuern und Abgaben selbstständig Tätiger.	13
4. Steuerliche Aspekte einer Veräußerung oder Aufgabe eines Architekturbüros.	19
5. Kosten einer Steuerberatung	24
Abschließende Hinweise auf häufige Fehler	25
Impressum	26

Vorwort



Die steuerlichen Vorschriften in Rheinland-Pfalz sind vielfältig und mitunter auch kompliziert. Die vorliegende Broschüre gibt einen Überblick über die Grundlagen des Rechnungswesens und Steuertipps für Architekturbüros. Sie beantwortet grundsätzliche Fragen zu Themen wie Buchführung, Gewinnermittlungsformen und steuerliche Regelungen für selbstständig Tätige.

Eine erschöpfende Darstellung des Themas Steuern und Abgaben würde den Rahmen dieser Broschüre sprengen, daher konzentrieren sich die Erläuterungen auf die häufigsten und grundsätzlichen Regelungen. Ein eingehendes Beratungsgespräch durch eine Steuerberaterin oder einen Steuerberater kann die Broschüre nicht ersetzen, doch sie versammelt alle wichtigen Informationen über die steuerlichen Notwendigkeiten.

Ich hoffe, dass dieser Leitfaden für unsere Mitglieder ein nützlicher Wegweiser durch das Thema Buchhaltung ist. Er bietet nicht nur einen übersichtlichen Einstieg in die Rechte und Pflichten der freiberuflich Tätigen, sondern enthält auch viele nützliche

Tipps und Anhaltspunkte, die für den Betrieb und Erfolg eines Architekturbüros wichtig sind.

Gerold Reker

Präsident der Architektenkammer
Rheinland-Pfalz

1. Arten der unternehmerischen Tätigkeit

Für Zwecke der Ertragsbesteuerung natürlicher Personen unterscheidet das Einkommensteuergesetz (EStG) u.a. zwischen

- Einkünften aus Gewerbebetrieb und
- Einkünften aus selbstständiger Arbeit.

Die Zuordnung einer Tätigkeit zu der jeweiligen Einkunftsart hat neben Auswirkungen auf die steuerliche Belastung auch Auswirkungen auf die Verpflichtungen bei Steueranmeldeverfahren, die Methoden der Gewinnermittlung, die Gewerbesteuerfreiheit und andere steuerliche Vorteile.

1.1. Gewerbebetrieb

Gesetzlich (§ 2 i.V.m. § 15 EStG) definiert werden als Gewerbebetrieb alle Betriebe, die nicht der Land- und Forstwirtschaft, nicht den freiberuflichen oder ähnlichen Tätigkeiten zuzuordnen sind und nicht vermögensverwaltend sind.

Als Beispiele für gewerbliche Tätigkeiten sind zu nennen: Handwerksberufe, Beschäftigungen im Gastgewerbe und im Einzel- und Großhandel oder Handelsvertreterinnen und Handelsvertreter.

1.2. Abgrenzung zur selbstständigen Tätigkeit

Hierzu zählt insbesondere die selbstständig ausgeübte

- wissenschaftliche,
- künstlerische,
- schriftstellerische,
- unterrichtende oder
- erzieherische Tätigkeit,

sowie die selbstständige Berufstätigkeit z. B. im Bereich der Architektur, des Ingenieurwesens, der Gesundheitsberufe, des Journalismus und ähnlicher Berufe.

Voraussetzung für die Annahme einer selbstständigen Tätigkeit im Sinne des § 18 EStG ist die leitende Tätigkeit der Betriebsinhaberin oder des Betriebsinhabers aufgrund eigener Fachkenntnisse und dem Erbringen berufstypischer Leistungen in ausreichendem Umfang.

Als wesentliche steuerliche Vorteile dieser Einkunftsart sind die Gewerbesteuerfreiheit und das Recht zur vereinfachten Buchführung und Gewinnermittlung hervorzuheben.

Aufnahme einer selbstständigen Tätigkeit

Die Aufnahme einer selbstständigen Tätigkeit ist nicht der Gemeindebehörde zu melden, sondern innerhalb eines Monats formlos dem zuständigen Finanzamt mitzuteilen. Das Finanzamt übermittelt danach einen Fragebogen zur steuerlichen Erfassung. Dieser dient zur Ermittlung der Besteuerungsgrundlagen.



Voraussetzung für die Annahme einer selbstständigen Tätigkeit im Sinne des § 18 EStG ist die leitende Tätigkeit der Betriebsinhaberin oder des Betriebsinhabers aufgrund eigener Fachkenntnisse und das Erbringen berufstypischer Leistungen.

2. Buchführung und Gewinnermittlung

2.1. Buchführung

Die Aufzeichnungs- und Buchführungspflichtigen einkommensteuerpflichtiger Personen ergeben sich aus handels- und steuerrechtlichen Vorschriften.

Nach den Bestimmungen des § 141 der Abgabenordnung (AO) unterliegen gewerbliche Unternehmen und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft, die gewisse Grenzwerte überschreiten, der steuerrechtlichen Buchführungspflicht.

Freiberuflich Tätige sind hingegen auch bei Überschreitung dieser Grenzwerte von der Buchführungspflicht befreit. Sie haben jedoch die Möglichkeit, freiwillig eine Buchführung einzurichten. Dies kann im Einzelfall Vorteile bringen, zum Beispiel dann, wenn sie Rückstellungen bilden möchten.

Unabhängig hiervon dient das Rechnungswesen auch als Instrument der Information über die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Büro. Eine ordnungsgemäße Buchführung hat vollständig, richtig, zeitgerecht und geordnet zu erfolgen und muss es außenstehenden Dritten, also insbesondere den Prüfungsdiensten der Finanzverwaltung, ermöglichen, sich in angemessener Zeit einen Überblick verschaffen zu können.

2.2. Gewinnermittlungsformen

2.2.1 Bilanzierung

Freiberuflich Tätige können bilanzieren, das heißt den Gewinn durch Gegenüberstellung des Betriebsvermögens am Schluss des Wirtschaftsjahres und des Betriebsvermögens am Schluss des voran gegangenen Wirtschaftsjahres ermitteln.

Hierbei sind z. B. Privatentnahmen und -einlagen gewinnneutral zu verbuchen. Diese Art der Gewinnermittlung benötigt neben der doppelten Buchführung eine jährliche Bestandsaufnahme (Inventur), sowie die Erstellung einer Vermögensübersicht (Bestandsverzeichnis, Inventar) und einer Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung (evtl. mit Anhang und Lagebericht).

Zum Tag der Betriebseröffnung ist eine Eröffnungsbilanz zu erstellen. Grundsätzlich ist das Kalenderjahr, bzw. das Wirtschaftsjahr, das Jahr der Abrechnung. Unter bestimmten Voraussetzungen kann auch ein vom Kalenderjahr abweichendes Wirtschaftsjahr gewählt werden.

2.2.2 Einnahmen-Ausgaben-Überschuss-Rechnung (§ 4 Abs. 3 EStG)

Die Einnahmen-Ausgaben-Überschuss-Rechnung genügt für freiberuflich Tätige.

Diese Art der Gewinnermittlung ist einfacher als ein Betriebsvermögensvergleich, da am Jahresende grundsätzlich nur die tatsächlich zugeflossenen Betriebseinnahmen und die abgeflossenen Betriebsausgaben, ergänzt z. B. um Abschreibungen, gegenübergestellt werden.

Diese Gewinnermittlungsart ist grundsätzlich nach einem amtlichen Vordruck – Anlage EÜR zur Einkommensteuererklärung – vorzunehmen.

Übersteigen die Büroerinnahmen die Grenze von 17.500 € nicht, wird es von den Finanzbehörden nicht beanstandet, wenn anstelle dieses Vordrucks nur eine formlose Gewinnermittlung in Form der Auflistung der Einnahmen und Ausgaben der Steuererklärung beigelegt wird.

2.2.3 Grundsätzliches zur Gewinnermittlung

Aufzeichnungspflichten

Nach der Büroeröffnung sind Aufzeichnungen zeitnah, vollständig, richtig und geordnet vorzunehmen.

Die Belegsammlung für Bankauszüge und damit in Zusammenhang stehende Rechnungen und Quittungen, ist die entscheidende Grundlage für die Steuererklärung. Die Büroeinrichtung und andere Anlagegüter wie z.B. Fahrzeuge, sind in einem

Anlageverzeichnis festzuhalten und in ihrer Wertentwicklung jedes Jahr fortzuschreiben.

Betriebseinnahmen und -ausgaben

Bürovermögen

Als Bürovermögen sind grundsätzlich alle Vermögensgegenstände zu erfassen, die im Eigentum sind und die ausschließlich oder unmittelbar dem Betrieb des Architekturbüros dienen oder zu dienen bestimmt sind (notwendiges Betriebsvermögen). Dient ein bewegliches Wirtschaftsgut zu nicht mehr als 50 %, aber zu mindestens 10 % dem Betrieb, kann es wahlweise als Bürovermögen aufgenommen werden (sog. gewillkürtes Betriebsvermögen). Dies hat zur Folge, dass alle durch diese Vermögensgegenstände verursachten Aufwendungen ganz bzw. anteilig als Betriebsausgaben erfasst werden, aber auch, dass bei Veräußerung ein Veräußerungsgewinn bzw. -verlust entsteht. Eine Ausnahme bilden zu mehr als 50 % privat mitgenutzte Pkw. Für diese Fahrzeuge können die Kosten nur anteilig entsprechend dem betrieblichen Nutzungsanteil geltend gemacht werden.

Bei Grundstücken z. B. kann die unterschiedliche Nutzung die Aufteilung in bis zu

vier steuerlich eigenständige Wirtschaftsgüter erfordern:

- eigenbetrieblich genutzter Teil
- fremdbetrieblich genutzter Gebäudeteil
- Vermietung, d.h. fremde Wohnzwecke
- Nutzung für eigene Wohnzwecke

Bei ausschließlich eigenbetrieblicher Nutzung eines Gegenstandes (z. B. Grundstück oder Grundstücksteil) ist dieser stets im Bürovermögen zu erfassen. Dies gilt allerdings nicht, solange der Wert weniger als ein Fünftel des gesamten Grundstücks und auch nicht mehr als 20.500 € beträgt (s. § 8 Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV)).

Sowohl bei zum Bürovermögen als auch bei zum Privatvermögen gehörenden Wirtschaftsgütern, die betrieblich genutzt werden, sind grundsätzlich die im Zusammenhang mit ihrer betrieblichen Nutzung entstehenden Aufwendungen als Betriebsausgaben abzugsfähig. Unter Betriebsausgaben versteht man alle durch den Betrieb verursachten Aufwendungen (§ 4 Abs. 4 EStG). Es kommt dabei grundsätzlich nicht darauf an, ob sie betriebswirtschaftlich sinnvoll und erfolgreich oder wirklich notwendig sind.

Abschreibungen

Auch die Abschreibungen zählen zu den Betriebsausgaben. So werden die Anschaffungs- oder Herstellungskosten von abnutzbaren Anlagegütern nicht sofort in voller Höhe als Betriebsausgabe erfasst, sondern dürfen nur über mehrere Jahre, nämlich über die voraussichtliche betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer verteilt, gewinnmindernd erfasst werden (sogenannte lineare Abschreibungen).

Eine Ausnahme bilden Wirtschaftsgüter, deren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten den Nettobetrag von 800 € (ohne Umsatzsteuer) nicht überschreiten, sogenannte geringwertige Wirtschaftsgüter. Diese dürfen im Jahr der Anschaffung in vollem Umfang als Betriebsausgabe erfasst werden. Selbstständig nutzbare Wirtschaftsgüter zwischen 250 € bis 1.000 € können alternativ unabhängig von der tatsächlichen Nutzungsdauer über 5 Jahre abgeschrieben werden (sogenannte „Pool-Abschreibung“, § 6 Abs.4 EStG). Das Wahlrecht kann jedoch nur jährlich einheitlich zu Gunsten der Pool-Abschreibung oder der GWG bis 800 € ausgeübt werden.



Freiberuflich Tätige sind (...) von der Buchführungspflicht befreit. Sie haben jedoch die Möglichkeit, freiwillig eine Buchführung einzurichten. Dies kann im Einzelfall Vorteile bringen, z. B. dann, wenn sie Rückstellungen bilden möchten.

Investitionsabzugsbetrag

Der Investitionsabzugsbetrag gem. § 7g EStG soll für geplante Investitionen in neues oder gebrauchtes bewegliches Anlagevermögen bereits in der Anspar- und Planungsphase die Finanzierung durch faktische Steuerstundung erleichtern, indem – außerhalb der Gewinnermittlung in der Steuererklärung – bis zu 40 % der geplanten Investition steuermindernd als Abzugsbetrag aufwandswirksam berücksichtigt und im Jahr der Investition ertrags- bzw. steuerwirksam bei gleichzeitiger Inanspruchnahme der Abschreibungen hinzugerechnet wird.

Dies gilt auch für freiberuflich Tätige, wenn sie bilanzieren und zwar bis zu einem steuerlichen Betriebsvermögen von 235.000 €, und bei freiberuflich Tätigen, die ihren Gewinn (nur) durch die oben erwähnte Einnahmen-Ausgaben-Überschuss-Rechnung ermitteln, bis zu einem Gewinn von 100.000 €.

Die Investition muss innerhalb der folgenden drei Wirtschaftsjahre durchgeführt und eine fast ausschließlich betriebliche Nutzung sichergestellt werden.

Freiberuflich Tätige müssen das Investitionsgut nur seiner Funktion nach benennen, sodass in Grenzen eine Änderung der Investitionsabsicht unschädlich ist.

Sonderregelungen zu eingeschränkt bzw. nicht abziehbaren Büroausgaben Betriebliche Schuldzinsen

Werden aus dem Betrieb Entnahmen für private Zwecke getätigt, die den Gewinn und die Höhe der Einlagen übersteigen (sog. Überentnahmen) und entstehen hierdurch Schulden, sind die hierauf angefallenen Schuldzinsen, die den Betrag von 2.050 € übersteigen, anteilig nicht abzugsfähig, es sei denn, die Verbindlichkeiten dienen der Finanzierung von Anlagevermögen (s. § 4 Abs. 4a EStG).

Geschenke

Geschenke im Rahmen der unternehmerischen Tätigkeit sind nicht als Betriebsausgaben abzugsfähig, sobald der Wert pro Jahr und beschenkter Person 35 € übersteigt (§ 4 Abs. 5 Nr. 1 EStG). Bei diesem Betrag ist für vorsteuerabzugsberechtigtes Unternehmen der Nettowert maßgeblich, für nicht vorsteuerabzugsberechtigtes Unternehmen ist zur Prüfung der Freigrenze dagegen auf den Bruttobetrag, d.h. inkl. USt. abzustellen.

Zu beachten ist, dass die Beschenkten das Geschenk mit dem Bruttowert als Betriebseinnahme/Arbeitslohn anzusetzen und ggf. zu versteuern haben. Dies kann die schenkende Person vermeiden, indem sie eine pauschalierte Besteuerung mit 30 % nach § 37b EStG selbst vornimmt und dies den Beschenkten bestätigt. Ausnahmen gelten für sog. Streuwerbeartikel mit einem Wert unter 10 € (z.B. Kugelschreiber, Kalender o.ä.).

Bewirtungen

Aufwendungen für die Bewirtung beispielsweise der Bauherrschaft sind nur zu 70 % als Betriebsausgaben – bei vollem Vorsteuerabzug – abzugsfähig (§ 4 Abs. 5 Nr. 2 EStG). Aus der Rechnung des Restaurants müssen sich Name und Anschrift sowie Tag der Bewirtung, Art und Umfang der einzelnen Bewirtungsleistungen ergeben. Außerdem sind die Höhe und die betriebliche Veranlassung durch schriftliche Angaben zu Ort, Tag, Teilnehmende, geschäftlichem Anlass der Bewirtung und Höhe der Aufwendungen anzugeben. Vom Finanzamt werden nur maschinell erstellte und registrierte Rechnungen anerkannt.

Verpflegungsmehraufwand

Wenn Sie vorübergehend auswärts beruflich tätig sind, können grundsätzlich für jeden Kalendertag folgende Beträge als Mehraufwendungen für Verpflegung pauschal, d.h. ohne Einzelnachweis, als Betriebsausgabe geltend gemacht werden:

- a) bei mindestens 8 Stunden Abwesenheit 14 €
- b) bei mindestens 24 Stunden Abwesenheit 28 €
- c) bei mehrtägigen Reisen für die An- und Abreisetage jeweils 28 €

Fahrten zwischen Wohnung und Büro

Wenn der Pkw nicht dem Bürovermögen zugeordnet wurde, kommt für derartige Fahrten die sog. Entfernungspauschale zum Ansatz. Das bedeutet, dass für jeden Entfernungskilometer 0,30 € als Betriebsausgabe abgezogen werden dürfen.

Ist das Fahrzeug dem Betriebsvermögen zugeordnet, bemisst sich die Betriebsausgabe gem. § 6 Abs. 5 Nr. 6 EStG nach einem bestimmten Prozentsatz vom Listenpreis des Fahrzeugs.

Geldbußen

Geldbußen, Ordnungs- und Verwarnungsgelder sind, auch wenn sie aus betrieblich veranlassten Betätigungen, z.B. Geschäftsfahrten unter Überschreiten der zulässigen Höchstgeschwindigkeit resultieren, nicht als Betriebsausgabe abzugsfähig.

2.3 Abgrenzung von Büro- und Privatvermögen

Private Nutzung von Bürovermögen

Wird ein zum Bürovermögen gehörendes Wirtschaftsgut auch privat genutzt, liegt eine Nutzungsentnahme vor.

Das hat zur Folge, dass auf die Privatnutzung entfallende Aufwendungen nicht den Gewinn mindern dürfen. Durch eine derartige Nutzung kann auch ein umsatzsteuerpflichtiger Vorgang entstehen.

Beispiel: Geschäftswagen

Ob und in welchem Umfang Aufwendungen für ein Geschäftsfahrzeug als Betriebsausgaben abziehbar sind, hängt zunächst davon ab, ob das Fahrzeug aus steuerrechtlicher Sicht dem Betriebsvermögen oder dem Privatvermögen zuzuordnen ist. Ein Kraftfahrzeug gehört zum notwendigen Betriebsvermögen, wenn es gemessen an der Gesamtfahrleistung eines Jahres zu mehr als 50 % für betriebliche Fahrten

genutzt wird. Die Wegstrecken für Fahrten zwischen Wohnung und Büro und für Heimfahrten in Fällen der doppelten Haushaltsführung gehören dabei zu den betrieblichen Fahrten. Liegt danach notwendiges Betriebsvermögen vor, muss das Fahrzeug als betrieblich behandelt werden. Zwingend zum Privatvermögen gehört dagegen ein Fahrzeug mit einem betrieblichen Nutzungsanteil von weniger als 10 %. Beträgt der betriebliche Anteil der Nutzung mindestens 10 %, aber nicht mehr als 50 % der Gesamtfahrleistung, besteht ein Wahlrecht. Das Kraftfahrzeug kann dann als sog. gewillkürtes Bürovermögen oder als Privatvermögen behandelt werden.

Liegt Betriebsvermögen vor, stellen sämtliche Aufwendungen Betriebsausgaben dar. Nur eindeutig privat verursachte und abgrenzbare Kosten, wie z. B. Maut- und Straßengebühren bei einer Urlaubsfahrt, schließen die Rechtsprechung und dieser folgend die Finanzverwaltung vom Betriebsausgabenabzug aus.

Die Betriebsausgaben sind jedoch um den Aufwandsanteil für die Privatnutzung zu korrigieren (maximal in Höhe der Gesamtkosten). Die Erfassung dieser Nutzungsent-



Das Betriebsvermögen setzt sich zusammen aus der Einrichtung des Architekturbüros und gegebenenfalls für besondere Abläufe angeschaffte Geräte.

nahme geschieht durch die 1 %-Regelung oder die Fahrtenbuchmethode (vgl. § 6 Abs. 1 Nr. 4 EStG).

Bei der 1 %-Regelung ist unabhängig vom Umfang der durchgeführten Privatfahrten als Entnahmewert für jeden Kalendermonat 1 % des inländischen Listenpreises (unverbindliche Preisempfehlung des Herstellers im Zeitpunkt der Erstzulassung plus Sonderausstattung und Umsatzsteuer) anzusetzen.

Beispiel:

Listenpreis brutto	40.000 €
1 % von 40.000 € =	
400 € x 12 Monate	4.800 €

Somit wäre in dem Beispielfall nach der 1 %-Regelung eine Nutzungsentnahme mit dem Wert von 4.800 € pro Jahr einkommensteuerlich zu erfassen.

Mit der Fahrtenbuchmethode wird das Verhältnis der privaten zu den übrigen Fahrten durch ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch nachgewiesen. In dem Verhältnis, welches sich daraus ergibt, werden die entsprechenden Aufwendungen korrigiert.

Beispiel:

Insgesamt entstandene Aufwendungen		10.000 €
Privatfahrten	30%	3.000 €
Geschäftsfahrten	70%	7.000 €

In diesem Fall der Fahrtenbuchmethode ist eine Nutzungsentnahme von 3.000 € für das Jahr einkommensteuerlich zu versteuern.

2.4 Entnahmen aus dem Betriebsvermögen

Das Betriebsvermögen setzt sich zusammen aus der Einrichtung des Architekturbüros und ggf. für besondere Abläufe angeschaffte Geräte (notwendiges Betriebsvermögen). Neben diesen für den Betrieb des Büros notwendigen Gegenständen gibt es weitere Vermögensgegenstände, die sowohl für das Büro als auch für außerbetriebliche Zwecke genutzt werden können (z. B. ein Pkw). Sie werden durch Widmung, d. h. durch Einbuchen in das betrieblich zu führende Anlageverzeichnis dem Betriebsvermögen zugewiesen. Das gesamte Bürovermögen ist im Anlageverzeichnis aufzuführen. Werden einzelne

Gegenstände aus dem Bürovermögen entnommen und künftig privat verwendet, ist der Wert des Gegenstandes im Zeitpunkt der Entnahme zum Marktwert wie eine tatsächlich zugeflossene Einnahme zu behandeln. Demgegenüber kann der im Anlageverzeichnis für dieses Wirtschaftsgut festgehaltene so genannte Buchwert im Zeitpunkt der Entnahme als Ausgabe erfasst werden.

Beispiel:

Ein Architekt schenkt seiner Tochter einen bisher betrieblich genutzten und im Anlageverzeichnis aufgeführten Pkw. Zum Zeitpunkt der Schenkung war der Pkw im Anlageverzeichnis noch mit einem Buchwert von 1 € angesetzt, d.h. er war voll abgeschrieben. Die Schenkung an die Tochter stellt einen Entnahmevergang dar. Der Buchwert von 1 € wird ausgebucht. Der Pkw ist im Zeitpunkt der Entnahme jedoch mit dem Verkehrswert, z. B. 2.000 € (steuerlich: dem gemeinen Wert) als Betriebs-einnahme anzusetzen.

Die Finanzverwaltung geht bei der Wertfindung für den Wert von Pkw im Zeitpunkt der Entnahme regelmäßig von den sogenannten Schwacke-Tabellen aus.

Die Entnahme ist, wenn für das Fahrzeug der Vorsteuerabzug vorgenommen wurde, auch der Umsatzsteuer zu unterwerfen; siehe dazu unten Abschnitt 3.4.

2.5 Aufbewahrungsvorschriften

Handelsbücher, Inventare, Eröffnungsbilanzen, Jahresabschlüsse sowie zugehörige Unterlagen sind zehn Jahre aufzubewahren. Empfangene und Kopien abgesandter Handelsbriefe sowie Buchungsbelege müssen mindestens sechs Jahre aufbewahrt werden. Handelsrechtlich trifft die Aufbewahrungspflicht alle Kaufleute. Steuerrechtlich sind darüber hinaus jedoch alle selbstständig Tätigen grundsätzlich aufzeichnungs- oder buchführungspflichtig und unterliegen der Aufbewahrungspflicht.

Die Aufbewahrungspflichten erstrecken sich auch auf per EDV gespeicherte und/oder erstellte Daten. Dem Finanzamt sind entsprechende Zugriffsmöglichkeiten zu geben.



Die klassischen Tätigkeiten im Architektur- und Planungsbüro gelten als freiberufliche Tätigkeiten. (...) Damit unterliegen sie nicht der Gewerbesteuer.

3. Wesentliche Steuern und Abgaben selbstständig Tätiger

3.1 Einkommensteuer

Das Jahresergebnis des selbstständigen Handelns mit dem Architekturbüro ergibt Einkünfte aus selbstständiger Tätigkeit und unterliegt der Einkommensteuer. Grundsätzlich ist nach Ablauf des Kalenderjahres eine Einkommensteuererklärung abzugeben. Auf der Grundlage der darin gemachten Angaben setzt das Finanzamt die zu zahlende Steuer in einem Steuerbescheid fest.

Sind in der Anfangsphase der Existenzgründung Verluste entstanden, kann durch einen sog. Verlustrücktrag auf das Vorjahr eine Erstattung von Einkommensteuer, die für das Vorjahr gezahlt wurde, realisiert werden. Auch ein Verlustvortrag auf kommende Kalenderjahre ist möglich, so dass sich die Einkommensteuerminderung dann in den künftigen Kalenderjahren ergibt.

Neben der Einkommensteuer (14 bis 45 %) entsteht ein Solidaritätszuschlag von 5,5 % sowie je nach Einzelfall Kirchensteuer von 8 oder 9 % (jeweils auf die Einkommensteuer).

→ Die vom Finanzamt festgesetzten **Einkommensteuervorauszahlungen inklusive Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer sind jeweils zum 10. März, 10. Juni, 10. September und 10. Dezember zu entrichten.**

Gemäß Grundtabelle wird ein zu versteuerndes Einkommen ab 9.409 € (bei Anwendung der Splittingtabelle für Verheiratete das Doppelte) mit einem Eingangsteuersatz von 14 % belastet, der einkommensabhängig progressiv bis zu einem Grenzsteuersatz von aktuell 45 % (sogenannte Reichensteuer ab einem zu versteuernden Einkommen von 270.501 €; Verheiratete das Doppelte) zuzüglich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer steigt (§ 32a EStG).

3.2 Körperschaftsteuer

Das Einkommen der Kapitalgesellschaften (GmbH, AG) unterliegt der Körperschaftsteuer. Bemessungsgrundlage ist dafür das nach dem Einkommensteuer- und Körperschaftsteuergesetz ermittelte zu versteuernde Einkommen.

Der Körperschaftsteuersatz beträgt linear 15 %. Hinzu kommt der Solidaritätszuschlag von 5,5 % auf die Körperschaftsteuer.

Die Rechtsform einer Kapitalgesellschaft ist für freiberuflich arbeitende Personen eher unüblich. Daher bedarf es hier keiner weiteren Erläuterungen.

3.3 Gewerbesteuer

Die klassischen Tätigkeiten im Architektur- und Planungsbüro gelten als freiberufliche Tätigkeiten und werden nicht im Rahmen eines Gewerbes betrieben. Die Einkünfte aus diesem Beruf sind nach dem EStG, wie schon oben erwähnt, solche aus selbstständiger Tätigkeit. Damit unterliegen sie nicht der Gewerbesteuer (§ 2 Gewerbesteuer-Gesetz (GewStG)). Werden nebeneinander sowohl eine freiberufliche als auch eine gewerbliche Tätigkeit ausgeübt, sind die Tätigkeitsbereiche zu trennen, wenn dies nach der Verkehrsauffassung möglich ist.

Beispiel

Eine Innenarchitektin betreibt eine Maklerfirma und ist als Innenarchitektin tätig. In diesem Fall erzielt sie aus dem Betrieb der Maklerfirma gewerbliche Einkünfte und freiberufliche Einkünfte aus den erbrachten Planungsleistungen, wenn die Leistungen jeweils getrennt abgerechnet und getrennt organisiert werden.

Erbringt jedoch ein Mitglied einer Architektengemeinschaft neben der freiberuflichen Tätigkeit auch eine Tätigkeit, die als gewerblich einzuordnen ist (z. B. Personalberatung), färbt dies auf alle Einkünfte des Gemeinschaftsbüros ab und führt dazu, dass dies im vollen Umfang als Gewerbebetrieb betrachtet wird. Bei einem gewerblichen Anteil von weniger als 1,25 % der Gesamteinkünfte kann aber von einer Umqualifizierung der Einkünfte abgesehen werden (Geringfügigkeitsgrenze).

Für den Gewerbebetrieb gibt es einen Freibetrag in Höhe von 24.500 € (§ 11 GewStG). Das bedeutet, dass ein gewerbesteuerlicher Gewinn bis 24.500 € keine Gewerbesteuer auslöst. Nur auf den 24.500 € übersteigenden gewerblichen Gewinn fällt Gewerbesteuer an. Die Gewerbesteuer wird ermittelt aus dem Steuermessbetrag von 3,5 % und einem Hebesatz, den die Gemeinden festlegen (z. B. 380 %).

Der Hebesatz kann von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich sein. Die Gewerbesteuer wird in Rheinland-Pfalz von den Gemeinden/Städten erhoben und nicht von den Finanzämtern, die nur den Steuermessbetrag festsetzen.

→ **Gewerbesteuervorauszahlungen setzt die Gemeinde fest. Sie sind zum 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig.**

3.4 Umsatzsteuer

Architekturbüros gelten umsatzsteuerlich als Unternehmen. Das Unternehmen umfasst stets die gesamte berufliche Tätigkeit (§ 2 Umsatzsteuergesetz (UStG)). Dazu gehören neben der Architektentätigkeit auch alle anderen Leistungen, die nachhaltig gegen Entgelt ausgeübt werden, wie z.B. Grundstücksvermietungen, Erstellung von Gutachten, Preisrichtertätigkeiten, Vortragstätigkeiten oder schriftstellerische Tätigkeiten.

Der Umsatzsteuer unterliegen nur die im Inland gegen Entgelt erbrachten Leistungen sowie unentgeltliche Wertabgaben, die den entgeltlichen Umsätzen gleichgestellt sind (§ 1 i.V.m. § 3 UStG).

Architektenleistungen stehen regelmäßig im Zusammenhang mit Grundstücken. Für die deutsche Umsatzbesteuerung kommt es darauf an, ob das Grundstück, auf das sich die Leistung bezieht, im Inland liegt. Nur dann ist die Leistung hier steuerbar. Liegt das Grundstück im Ausland, unterliegt die Leistung dort der Umsatzsteuer. Im Inland ansässige Büros dürfen dann in der Rechnung keine deutsche Umsatzsteuer ausweisen.



Die Umsatzsteuer wird nicht erhoben, wenn der steuerpflichtige Gesamtumsatz im vorangegangenen Kalenderjahr 22.000 € nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr 50.000 € voraussichtlich nicht übersteigen wird (Kleinunternehmerregelung).

Beispiel

Eine in Landau ansässige Architektin plant in ihrem Büro in Landau für einen in Landau wohnenden Freund ein Wochenendhaus auf einem im Elsass liegenden Grundstück. Das Entgelt dafür unterliegt nicht der deutschen, sondern der französischen Umsatzsteuer. Die Architektin muss sich daher für diesen Umsatz in Frankreich steuerlich erfassen lassen und die französische Steuer an das dort zuständige Finanzamt abführen.

Wenn keine Steuerbefreiung nach dem UStG greift, z.B. die für Grundstücksvermietungen (§ 4 Nr. 12 UStG), beträgt der Regelsteuersatz 19 v. H. oder bei den in § 12 Abs. 2 UStG aufgeführten Umsätzen, z. B. schriftstellerische Leistungen, die unter das Urheberrechtsgesetz fallen, 7 v.H.*.

Die Umsatzsteuer wird gem. § 19 UStG nicht erhoben, wenn der steuerpflichtige Gesamtumsatz im vorangegangenen Kalenderjahr 22.000 € nicht überstiegen hat und im laufenden Kalenderjahr 50.000 € voraussichtlich nicht übersteigen wird (sog. Kleinunternehmerregelung). Dann darf in den Rechnungen keine Umsatzsteuer offen

auswiesen werden und man hat kein Recht zum Vorsteuerabzug aus den Leistungen, die andere Auftragnehmer und Auftragnehmerinnen für das Unternehmen erbringen. Bei der erstmaligen Aufnahme der Tätigkeit kommt es darauf an, ob die Umsatzgrenze von 22.000 € im laufenden Jahr voraussichtlich überschritten wird.

Auf diese Regelung kann gegenüber dem Finanzamt verzichtet werden, s. § 9 UStG. Das kann gegenüber der Nichterhebung der Steuer gem. § 19 Abs. 1 UStG günstiger sein, wenn wegen Investitionen in das Büro hohe Vorsteuerbeträge geltend gemacht werden können und die Steuer auf eine vorsteuerabzugsberechtigte Bauherrschafft ohne weiteres überwältigt werden kann. Es ist allerdings zu beachten, dass ein Verzicht auf die umsatzsteuerliche Kleinunternehmerbesteuerung das Unternehmen für mindestens fünf Jahre bindet.

Grundsätzlich ist bei der Umsatzsteuer das vereinbarte Entgelt maßgeblich und im Zeitpunkt der Erbringung der Leistung zu versteuern. Es kommt also nicht darauf an, ob das Entgelt bereits tatsächlich vereinnahmt wurde.

* In der Zeit vom 1.7.2020 bis zum 31.12.2020 betragen die Steuersätze 16 v.H. und 5 v.H., s. § 27 Abs. UStG.

Freiberuflich Tätige können allerdings wählen, dass nicht das vereinbarte, sondern das tatsächlich gezahlte Entgelt umsatzbesteuert wird. Das hat zur Konsequenz, dass die Umsatzsteuer erst entsteht, wenn das Honorar für die in Rechnung gestellte Leistung vereinnahmt wird.

Für die steuerbaren unentgeltlichen Wertabgaben, wie z.B. bei der Schenkung eines betrieblichen Gegenstandes, für den der Vorsteuerabzug geltend gemacht wurde, an Angehörige – s. das Beispiel der Einkommensteuer. [Seite 11] – ist als Bemessungsgrundlage der aktuelle Wiederbeschaffungswert anzusetzen. Bei der Erbringung unentgeltlicher Dienstleistungen sind die dem Unternehmen entstandene Kosten anzusetzen; der Gewinn und die Arbeitskraft der Unternehmerin oder des Unternehmers spielen dabei keine Rolle. Plant beispielsweise eine Architektin in ihrem Büro unter Einsatz von Belegschaft und Geräten ein Projekt unentgeltlich für ihre Eltern, dann ist Bemessungsgrundlage dafür der anteilige Lohn sowie die Kosten für die benutzten Geräte. Von der sich hiernach ergebenden Steuerschuld kann die Architektin als Unternehmerin mit steuerpflichtigen Umsätzen die von ihren Vorlieferanten in deren Rechnungen offen ausgewiesene Umsatzsteuer

als Vorsteuer abziehen. Die verbleibende Differenz (sog. Zahllast) ist in elektronischer Form dem Finanzamt zu melden und als Umsatzsteuervorauszahlung an die Finanzkasse abzuführen. Ist die Differenz negativ, erstattet das Finanzamt – u.U. nach einer Umsatzsteuersonderprüfung oder Umsatzsteuernachschau zur Prüfung der Belege – den Vorsteuerüberschuss.

Durch die Grundstücksbezogenheit der Leistungen gem. § 14 Abs. 2 UStG muss innerhalb von sechs Monaten nach Ausführung der Leistung eine Rechnung mit offenem Ausweis der Umsatzsteuer ausgestellt werden. Geschieht dies nicht, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die gem. § 26a UStG mit einer Geldbuße von bis zu 5.000 € geahndet werden kann.

→ **Abgabetermine der Umsatzsteuer-voranmeldungen (§ 18 UStG):**

Beträgt die Jahreststeuer

weniger als 1.000 € = Abgabe einer Umsatzsteuerjahreserklärung bis Ende Juli des Folgejahres;

weniger als 7.500 € = Abgabe von vierteljährlichen Voranmeldungen bis zum 10. des Folgemonats;

mehr als 7.500 € = Abgabe von monatlichen Voranmeldungen bis zum 10. des Folgemonats.

Für das Jahr der Bürogründung und das Folgejahr = zwingende Abgabe von monatlichen Voranmeldungen. Diese Regelung ist allerdings in der Zeit vom 1.1.2021 bis Ende 2026 vom Gesetzgeber ausgesetzt worden.

3.5 Sozialabgaben und Lohnsteuer

3.5.1 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer

Werden Beschäftigungsverhältnisse begründet, entstehen besondere Pflichten. So sind von den auszuzahlenden Löhnen Lohnsteuer, Solidaritätszuschlag, ggf. Kirchensteuer und Sozialversicherungsbeiträge einzubehalten und abzuführen (§ 41a EStG). Die einbehaltene Lohnsteuer ist spätestens am zehnten Tag nach Ablauf des monatlichen Anmeldezeitraums auf amtlich vorgeschriebenem Formular bei dem zuständigen Finanzamt anzumelden und abzuführen. Bei weniger als 5.000 € Lohnsteuer pro Kalenderjahr ist das Kalendervierteljahr, bei nicht mehr als 1.080 € jährlich abzuführender Lohnsteuer ist das Kalenderjahr der Lohnsteuer-Anmeldungszeitraum. Besonders zu beachten sind die

Aufzeichnungs- und Bescheinigungspflichten im Zusammenhang mit Sozialversicherungsbeiträgen.

Unternehmen sind verpflichtet, am Ende des Kalenderjahres die Lohnsteuerbescheinigung im Wege der elektronischen Datenfernübertragung unter Verwendung der Identifikationsnummer aller Beschäftigten vorzunehmen (§ 41b EStG).

Änderungen und persönliche Freibeträge wie zum Beispiel bei doppelter Haushaltsführung müssen von den Beschäftigten selbst beim Finanzamt beantragt werden.

3.5.2 Eigene Altersvorsorge und Krankenversicherung (§ 10 EStG)

Freiberuflich Tätige sind in der Regel nicht sozialversicherungspflichtig. Um Altersvorsorge und Krankenversicherung müssen sie sich also selbst kümmern. Als erste Säule der Altersversorgung besteht jedoch das berufsständische Versorgungswerk mit seinen Pflichtbeiträgen.



Beiträge an das berufsständische Versorgungswerk und Beiträge zu einer „Rürup-Rente“ mindern das zu versteuernde Einkommen (...).

Aufwendungen für die persönliche Vorsorge können sich steuermindernd auswirken. Allerdings werden Beitragszahlungen steuerlich unterschiedlich behandelt. Grob zu unterscheiden sind Altersvorsorgeaufwendungen, Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträge und weitere Beiträge für bestimmte Versicherungen (z. B. Unfall-, Haftpflicht-, Arbeitslosen-, Risiko- und Lebensversicherungen).

Altersvorsorgeaufwendungen

Beiträge an das berufsständische Versorgungswerk und Beiträge zu einer „Rürup-Rente“ mindern das zu versteuernde Einkommen über den Sonderausgabenabzug, was zu einer niedrigeren steuerlichen Belastung führt. Abzugsfähig sind zum Beispiel für den Besteuerungszeitraum 2020 90 % der Vorsorgeaufwendungen (dieser Prozentsatz erhöht sich um 2 % pro Jahr bis 100 % zum Jahr 2025) und maximal 20.000 € (bei zusammenveranlagten Eheleuten/Partnern verdoppelt sich dieser Betrag auf maximal 40.000 €). So können z. B. Selbstständige bei einem persönlichen Steuersatz von 30 % und monatlichen Beiträgen an das berufsständische

Versorgungswerk in Höhe von 600 € in 2020 ca. 1.900 € Steuern sparen.

Kranken- und Pflegeversicherungsbeiträge

Beiträge zur Krankenversicherung können unbeschränkt als Sonderausgaben abgezogen werden, soweit diese zur Erlangung eines sozialhilfegleichen Versorgungsniveaus erforderlich sind. Bei Versicherten in den gesetzlichen Krankenversicherungen ist der Arbeitnehmeranteil zur Kranken- und Pflegeversicherung abziehbar.

Die Krankenversicherungsbeiträge sind dabei um 4 % pauschal zu kürzen, wenn auch ein Anspruch auf Krankengeld oder vergleichbare Leistungen besteht. Beiträge zur gesetzlichen Pflegeversicherung sind ohne Einschränkungen abziehbar. Bei Versicherten in den privaten Krankenversicherungen sind die Beiträge zur Basisvorsorge abziehbar (existenznotwendige Krankenversicherung). Was dazu gehört, bestimmt sich nach einem gesetzlichen Leistungskatalog, der sich am Versorgungsniveau der gesetzlichen Krankenversicherung orientiert. Werden in der privaten Krankenversicherung auch Leistungen versichert, die die medizinische Grundversorgung übersteigen (z. B. Leistungen durch Homöopathie, Einbettzimmer, chefärztliche Behand-

lung oder für Krankentagegeld), sind die entsprechenden Beitragsanteile zu ermitteln. Dies erfolgt mit Hilfe der Krankenversicherungsbeitragsanteil-Ermittlungsverordnung. Die Beiträge für diese zusätzlichen Leistungen wirken sich zumeist steuerlich nicht aus.

Als Sonderausgaben abziehbar sind auch die Basiskranken- oder Pflegepflichtversicherungsbeiträge, die im Rahmen der eigenen Krankenversicherung für steuerlich zu berücksichtigende Kinder gezahlt werden. Werden Beiträge eines Kindes zu dessen eigener Basiskranken- oder Pflegepflichtversicherung bezahlt und besteht ein Anspruch auf einen Freibetrag oder Kindergeld, können Eltern auch diese Beiträge als Sonderausgaben abziehen.

Sonstige Vorsorgeaufwendungen

Für Lebensversicherungen, deren Laufzeit nach dem 31.12.2004 begonnen haben, kommt ein Sonderausgabenabzug nicht mehr in Betracht. Eine Ausnahme bilden reine Risikolebensversicherungen.

Beiträge zu den Lebensversicherungen, die vor dem 01.01.2005 abgeschlossen wurden, Beiträge zu Unfall-, Haftpflicht-, Risikoversicherungen oder zur Arbeitslosenversi-

cherung sowie die Beiträge zur zusätzlichen Krankenversicherung (z. B. Einzelzimmer, chefärztliche Behandlungen, Krankenhaus-tagegeld) können grundsätzlich als sonstige Vorsorgeaufwendungen bis maximal 2.800 € bei selbstständig Tätigen bzw. 1.900 € bei abhängig Beschäftigten jährlich als sonstige Vorsorgeaufwendungen abgezogen werden. Faktisch sind diese Beiträge aber zumeist nicht mehr abziehbar, da die Beiträge zur gesetzlichen oder privaten Basiskrankenversicherung bereits den Höchstbetrag überschreiten.

Beispiel

Ein Architekt, der monatlich 300 € (3.600 € im Jahr) Beiträge an seine private Basis-Kranken- und Pflegeversicherung zahlt und zusätzlich 30 € Beiträge für eine Unfallversicherung aufwendet, kann 3.600 € (die gesamten Beiträge zur Basis-Kranken- und Pflegeversicherung) als Sonderausgaben abziehen. Die Aufwendungen für die Unfallversicherung in Höhe von 360 € wirken sich dagegen steuerlich nicht aus, da die Beiträge zur Basis-Kranken- und Pflegeversicherung bereits den Höchstbetrag von 2.800 € übersteigen. Würde der Architekt dagegen monatlich nur 200 € zur Basis-Kranken- und Pflegeversicherung zahlen, könnten auch die Beiträge zur Unfallversicherung als Sonderausgaben abgezogen werden ($12 \times 200 \text{ €} + 360 \text{ €} = 2.760 \text{ €}$).

Bei der Ermittlung der abziehbaren Vorsorgeaufwendungen ist die Finanzverwaltung von Amts wegen verpflichtet, eine Günstigerprüfung vorzunehmen. In Einzelfällen sind die Abzugsmöglichkeiten, die das bis 31.12.2004 geltende Steuergesetz vorsah, günstiger als die Abzugsmöglichkeiten nach aktueller Rechtslage. Sollte dies der Fall sein, wird bei der Veranlagung zur Einkommensteuer automatisch der höhere Abzugsbetrag angesetzt.



Ein eingeführtes Architekturbüro weist einen inhaberbezogenen Goodwill auf, der sich nach der Übernahme verflüchtigt und daher nach dem Erwerb abgeschrieben werden kann.

4. Steuerliche Aspekte einer Veräußerung oder Aufgabe eines Architekturbüros

Wer sich selbstständig machen möchte, kann ein neues Büro eröffnen, ein bereits etabliertes Büro bzw. ein halbes Büro erwerben, mit anderen Berufsangehörigen eine Berufsausübungsgemeinschaft (Gemeinschaftsbüro) gründen oder in ein Gemeinschaftsbüro durch Erwerb eines Gesellschaftsanteils eintreten. Meist werden Büros aus Altersgründen veräußert. Aber auch eine zur Berufsunfähigkeit führende schwere Erkrankung kann leider eine Büroaufgabe verursachen. Auch wer aus gesundheitlichen oder persönlichen Gründen, z. B. um seine Kinder zu betreuen, kürzertreten möchte, ist oftmals bestrebt, jemanden in sein Büro aufzunehmen oder das Büro zu einem bestimmten Anteil zu veräußern.

Zur Höhe des Kaufpreises gehen die Ansichten von Büroveräußernden und Kaufenden oftmals auseinander. Für selbstständig Tätige bildet der Veräußerungserlös regelmäßig einen Teil der Altersversorgung. Daher sind Veräußernde daran interessiert, dass auch der von ihnen geschaffene Wert des Büros (sog. „Goodwill“) vergütet wird. Büroerwerbende sind hingegen verständlicherweise an möglichst niedrigen Kaufpreisen interessiert, um hohe Fremdfinanzierungen zu vermeiden. So oder so ergeben sich beachtliche steuerliche Folgen.

Steuerliche Folgen beim Kauf

Mit dem Kaufpreis werden in der Regel sowohl die materiellen als auch die immateriellen Werte des Büros vergütet. Zu den materiellen Wirtschaftsgütern gehören die Büroeinrichtung und sonstige Geräte, d. h. das Büromobiliar, die EDV-Ausstattung einschließlich der Software, aber auch vorhandene Büromaterialien und Fachliteratur sowie die betrieblichen Fahrzeuge.

Als Orientierungsgröße für den Preis dient der sogenannte Zeitwert. Aber auch ein schon mehrere Jahre altes Mobiliar kann noch voll gebrauchsfähig sein und einen höheren Marktwert in sich bergen. Andererseits kann Software schon nach kurzer Zeit veraltet und nahezu wertlos sein. Ein eingeführtes Architekturbüro weist zudem einen inhaberbezogenen Goodwill auf, der sich im Zeitablauf nach der Übernahme verflüchtigt und daher nach dem Erwerb abgeschrieben werden kann. Dieser Bürowert ist ein immaterielles Wirtschaftsgut, das sich vor allem aus dem Kundenstamm, der Lage, dem Ruf und der Organisation des Büros, der Stabilität des Umsatzes, der Qualifikation des Personals zusammensetzt. Bei der Übernahme eines Architekturbüros ist allerdings fraglich, ob der bisherige Kundenstamm weiterhin die Dienste des Büros in Anspruch nehmen wird.

Damit ist die Stabilität des Umsatzes ein Risikofaktor, der den immateriellen Wert des Büros erheblich beeinflussen kann. Das Risiko eines Umsatzeinbruches – und damit eines niedrigeren Goodwill – wird sicher gemindert, wenn bereits Kontakte zu Auftraggeberinnen und Auftraggebern aufgebaut wurden, beispielsweise wenn die Nachfolge aus dem Mitarbeiterstamm erwächst.

Beim Kauf mindern die Anschaffungskosten für die übernommenen materiellen und immateriellen Wirtschaftsgüter den Gewinn. Allerdings sind die Kosten nicht unmittelbar bei der Zahlung des Kaufpreises abziehbar. Vielmehr müssen alle erworbenen Wirtschaftsgüter in ein Verzeichnis aufgenommen und über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Das heißt, sie mindern den Gewinn des Büros rätierlich über die Nutzungsdauer. Die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer kann einer Tabelle entnommen werden, welche die Finanzverwaltung zusammengestellt hat (sog. AfA-Tabelle).

Auch der miterworbene Wert des Goodwill des Büros stellt ein abnutzbares – immaterielles – Wirtschaftsgut dar. Dabei wird bei

einem Einzelbüro von einer Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren ausgegangen.

Keine Rolle spielt, ob der Kaufpreis sofort bezahlt oder eine Ratenzahlung vereinbart wird. Und auch die Aufnahme eines Bankdarlehens zur Begleichung der Kaufpreisschuld hat keinen Einfluss auf die steuerrechtliche Behandlung der Anschaffungskosten für den Büroerwerb. In diesem Fall sind die gezahlten Darlehenszinsen Betriebsausgaben, die den Gewinn mindern. Die Tilgung des Darlehens mindert dagegen den Gewinn nicht. Für die steuerliche Behandlung des Kaufes ist ohne Belang, ob ein ganzes Büro erworben wird oder nur ein Teil des Büros.

Steuerliche Folgen

Der durch den Verkauf entstandene Veräußerungs- bzw. Aufgabegewinn ist zu versteuern. Der Veräußerungsgewinn ist als Differenz zwischen dem Veräußerungspreis – bei Aufgabe der erzielbare Veräußerungspreis des Bürovermögens –, vermindert um die Veräußerungskosten (z. B. Kosten für rechtsanwaltliche Beratung, Steuerberatungskosten oder Kosten für ein Bürowertgutachten) und den Buchwert des Betriebsvermögens im Zeitpunkt der Veräußerung zu ermitteln.

Es ist daher aus steuerlichen Gründen von Bedeutung, zu welchem Zeitpunkt die Veräußerung bzw. Büroaufgabe erfolgt und ob das gesamte oder nur ein Teil des Büros veräußert wird. Hier sollte rechtzeitig steuerliche Beratung in Anspruch genommen werden, um eine optimale steuerliche Gestaltung zu ermöglichen. Gewinne aus der Veräußerung eines ganzen Büros werden als „außerordentliche“ Einkünfte begünstigt besteuert.

Dahinter steht die Überlegung des Gesetzgebers (bei § 18 Abs.3 i.V.m. § 16 EStG), dass der Wert des Büros über die Jahre gewachsen ist und die gesamte Wertsteigerung im Veräußerungszeitpunkt geballt der Besteuerung unterliegt. Durch die Steuerbegünstigung soll eine Glättung erreicht und eine übermäßige Besteuerung verhindert werden.

a) Aufgabe bzw. Veräußerung eines ganzen Büros im Allgemeinen

Die Besteuerung der Gewinne aus der Veräußerung eines ganzen Büros erfolgt grundsätzlich nach der sog. Fünftel-Regelung des § 34 Abs. 1 EStG. Durch sie kommt es zu einer Progressionsabschwächung, in dem die Veräußerungsgewinne durch ein rechnerisches Verfahren auf fünf Jahre verteilt werden, obwohl im Jahr des Zuflusses die Steuer auf den vollständigen Veräußerungsgewinn zu entrichten ist. Die Fünftel-Regelung führt jedoch nur dann zu einer Steuerermäßigung, wenn nicht bereits die übrigen Einkünfte dem Spitzensteuersatz unterliegen.

b) Aufgabe bzw. Veräußerung eines ganzen Büros aus Altersgründen bzw. wegen dauernder Berufsunfähigkeit

Wer im Zeitpunkt der Büroveräußerung das 55. Lebensjahr vollendet hat oder dauernd berufsunfähig ist, kann anstelle der Fünftel-Regelung durch einen Steuerfreibetrag in Höhe von maximal 45.000 € und einem ermäßigten Steuersatz begünstigt werden (§ 16 Abs. 4 und § 34 Abs. 3 EStG). Freibetrag und ermäßigter Steuersatz werden nur auf Antrag gewährt. Der nach Abzug des Freibetrags verbleibende Veräuße-



Wer die Büroübergabe langfristig planen kann, sollte nicht den 31.12. eines Jahres auswählen. Denn das kann zusätzlich Steuern kosten.

rungsgewinn wird mit 56 % des persönlichen Durchschnittsteuersatzes des Veräußerers besteuert.

Bei der Ermittlung dieses Durchschnittsteuersatzes werden die gesamten Einkünfte des Kalenderjahres berücksichtigt. Die Ermäßigung wird auf einen Mindeststeuersatz von 14 % begrenzt, d. h. bei einem persönlichen Steuersatz von weniger als 25 % unterliegt der Veräußerungsgewinn einer Besteuerung von 14 % zuzüglich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer.

c) Aufgabe bzw. Veräußerung eines halben Büros

Gewinne aus der Veräußerung eines halben Büros sind nicht begünstigt, sofern es sich nicht um ein Teilbüro handelt. Ein Teilbüro ist ein organisatorisch selbstständiger Büroteil mit eigenem Kundenkreis. Das ist z.B. gegeben, wenn jeweils ein Büro in Mainz und in Trier betrieben werden. Der Gewinn aus der Veräußerung eines halben Büros, das kein selbstständiger Teilbetrieb ist, unterliegt – wie der laufende Gewinn aus allen Büros – dem persönli-

chen Steuersatz, max. dem Spitzensteuersatz von 42 % (bzw. 45 % sog. „Reichensteuer“). Wurden im Veräußerungsjahr noch hohe Bürogewinne oder weitere Einkünfte aus anderen Quellen erzielt, wie z.B. aus Grundstücksvermietungen, kann es zu einer hohen steuerlichen Belastung kommen.

Veräußerung per 31.12. sollte vermieden werden

Nicht immer wird es möglich sein, den Zeitpunkt der Büroaufgabe selbst zu bestimmen. Infolge eines Unfalls oder einer schweren Erkrankung kann es unerwartet dazu kommen, dass ein Büro ganz oder teilweise aufgegeben werden muss.

Wer die Büroübergabe langfristig planen kann, sollte nicht den 31.12. eines Jahres auswählen. Denn das kann zusätzlich Steuern kosten. Vielfach unterliegen die laufenden Bürogewinne eines vollen Geschäftsjahres dem Spitzensteuersatz von derzeit 42 %. Zuzüglich Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer wird dann eine Spitzenbelastung von über 47 % erreicht. Damit wird – von Freibeträgen und Sondertarifen auf den Veräußerungsgewinn des Büros abgesehen – jeder Euro Hinzuverdienst nahezu zur Hälfte mit Steuern belastet.

Um zu vermeiden, dass der Veräußerungsgewinn dem Spitzensteuersatz unterliegt, sollte die Veräußerung in einem Jahr erfolgen, in dem niedrigere Einkünfte anfallen. Es bietet sich daher an, das Büro zu Beginn eines Jahres zu veräußern bzw. aufzugeben. Der Veräußerungsgewinn trifft dann im neuen Jahr nicht mehr auf laufende Bürogewinne. Regelmäßig werden auch die anderen Einkünfte, wie z. B. Rentenbezüge bei einer (vollständigen) Büroveräußerung aus Altersgründen oder Einkünfte aus einer (geringfügigen) nichtselbstständigen Tätigkeit geringer sein, so dass im unteren Bereich des progressiven Steuertarifs besteuert wird. Und auch bei der Veräußerung eines halben Büros muss zusätzlich nur noch der halbe Bürogewinn versteuert werden, wenn die Veräußerung zu Beginn eines Jahres erfolgt.

Zusammenfassendes Beispiel

Eine Stadtplanerin (ledig) mit einem laufenden Bürogewinn von 60.000 € p.a. beabsichtigt, ihr Büro oder die Hälfte ihres Büros zu veräußern. Der Veräußerungsgewinn beträgt 40.000 €. Nach Veräußerung des (ganzen) Büros werden steuerpflichtige Renten- und Vermietungseinkünfte von 25.000 € p. a. erzielt, die abziehbaren Sonderausgaben betragen 8.000 €.

- a) Die Stadtplanerin hat im Zeitpunkt der Veräußerung noch nicht das 55. Lebensjahr vollendet und ist auch nicht dauernd berufsunfähig.
 b) Die Stadtplanerin hat im Zeitpunkt der Veräußerung das 55. Lebensjahr vollendet, bzw. ist dauernd berufsunfähig.
 c) Die Stadtplanerin veräußert nur das halbe Büro und erzielt weiterhin Einkünfte aus freiberuflicher Tätigkeit (Hälfte des Jahresgewinns).

Lösung	a)	b)	c)
Verkauf 31.12.	Fünftel-Regelung	Freibetrag/begünstigter Steuersatz	halbes Büro (keine Begünstigung)
Gewinn aus Büroverkauf	40.000,00 €	40.000,00 €	20.000,00 €
laufender Gewinn aus Büro	60.000,00 €	60.000,00 €	60.000,00 €
andere Einkünfte (Rente, Miete)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sonderausgaben (Kranken-/Rentenversicherung)	-8.000,00 €	-8.000,00 €	-8.000,00 €
Steuerliche Belastung			
Est ohne Veräußerungsgewinn	13.669,00 €	13.669,00 €	13.669,00 €
Est mit Veräußerungsgewinn	30.464,00 €	13.669,00 €	22.068,00 €
Est auf Veräußerungsgewinn	16.795,00 €	0,00 €	8.399,00 €
Verkauf 02.01.	Fünftel-Regelung	FB/begünstigter Steuersatz	halbes Büro (keine Begünstigung)
Gewinn aus Büroverkauf	40.000,00 €	40.000,00 €	20.000,00 €
laufender Gewinn aus Büro	0,00 €	0,00 €	30.000,00 €
andere Einkünfte (Rente, Miete)	25.000,00 €	25.000,00 €	0,00 €
Sonderausgaben (Kranken-/Rentenversicherung)	-8.000,00 €	-8.000,00 €	-8.000,00 €
Steuerliche Belastung			
Est ohne Veräußerungsgewinn	1.912,00 €	1.912,00 €	3.251,00 €
Est mit Veräußerungsgewinn	12.882,00 €	1.912,00 €	9.738,00 €
Est auf Veräußerungsgewinn	10.970,00 €	0,00 €	6.487,00 €
Steuerliche Gesamtbelastung im Jahr der Veräußerung und im Folge- bzw. Vorjahr			
Verkauf 31.12.: Est Jahr 01 + 02	32.376,00 €	15.581,00 €	25.319,00 €
Verkauf 02.01.: Est Jahr 01 + 02	26.551,00 €	15.581,00 €	23.407,00 €
Steuervorteil bei Verkauf 02.01.	5.825,00 €	0,00 €	1.912,00 €

Bei einem Veräußerungsgewinn von weniger als 45.000 € könnte der gesamte Gewinn aus der Büroveräußerung steuerfrei vereinnahmt werden, sofern die veräußernde Person im Zeitpunkt der Veräußerung bereits das 55. Lebensjahr vollendet hat oder dauernd berufsunfähig ist. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Veräußerung per 31.12. oder erst zum 02.07. vorgenommen wird.

Wird das Büro aber bereits vor Vollendung des 55. Lebensjahres veräußert oder wird es nur zur Hälfte verkauft, kann die steuerliche Belastung durch die richtige Wahl des Veräußerungszeitpunktes gemindert werden. Das Beispiel zeigt, dass alleine die Verlagerung des Verkaufszeitpunktes um zwei Tage auf den 02.01. des Folgejahres zu einer Steuerersparnis von 5.825 € (zzgl. Solidaritätszuschlag und Kirchensteuer) führen kann.

Die Veräußerung eines Architekturbüros sollte in jedem Fall rechtzeitig geplant werden, denn neben steuerlichen Fragen spielen auch (berufs-)rechtliche, betriebswirtschaftliche und persönliche Faktoren eine wesentliche Rolle. Es gibt vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, die vom jeweiligen Einzelfall abhängen.

Wenn Sie planen, Ihr Büro zu veräußern, sollten Sie sich auf jeden Fall rechtzeitig steuerlich und rechtlich beraten lassen, um die Alternative zu finden, die rechtlich sicher, steuerlich günstig und betriebswirtschaftlich sinnvoll ist.

5. Kosten einer Steuerberatung

Was eine Steuerberatung kostet, kann berechnet werden, wenn die zur Berechnung notwendigen Gegenstandswerte bekannt sind. Gegenstandswerte sind z. B. bei der Buchführung der Jahresumsatz oder die Summe des Aufwandes, bei der Einkommensteuererklärung die Summe der positiven Einkünfte. Auf den Gegenstandswert wird nach der entsprechenden Tabelle eine volle Gebühr festgelegt und an die Verhältnisse (Umfang, Schwierigkeit etc.) des Mandats angepasst.

Wichtig ist zu wissen, dass die Steuerberaterin oder der Steuerberater seine Gebühren nicht willkürlich festlegen kann, sondern an die Steuerberatergebührenverordnung gebunden ist. Es kommt also immer entscheidend darauf an, für was, in welchem Umfang und mit welchen Schwierigkeiten die Beratung für Sie erfolgt. In einigen Fällen ist auch eine Zeitgebühr oder eine Pauschalvergütung möglich.

Beispiel

Einzelbüro mit 100.000 € Umsatz und einem Gewinn von 50.000 €. Weitere Einkünfte (z. B. aus abhängiger Beschäftigung, aus Vermietung und Verpachtung oder Kapitalvermögen) werden nicht erzielt. Das Mandat ist mit keinen besonderen Schwierigkeiten verbunden und hat keinen außergewöhnlichen Umfang.

In diesem Fall müsste ungefähr mit folgenden Kosten gerechnet werden:

Erstellung Buchführung (Jahresgebühr)
ca. 1.300 €

Erstellung Einnahmen-Überschuss-Rechnung ca. 400 €

Erstellung Anlage EÜR ca. 60 €

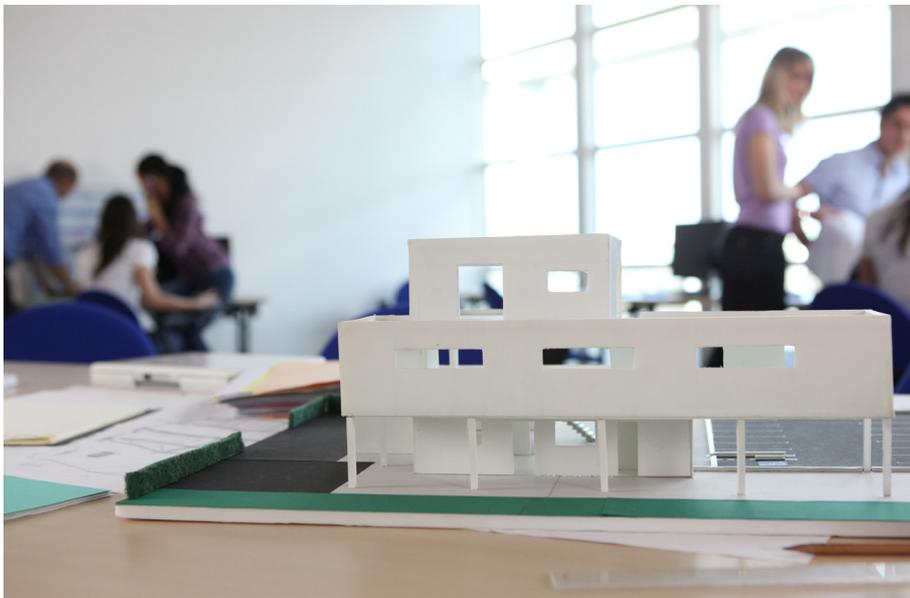
Erstellung Umsatzsteuererklärung
ca. 110 €

Erstellung Einkommensteuererklärung
ca. 370 €

Die Steuerberatungskosten hinsichtlich der Erstellung der Einkommensteuererklärung können als Kosten der privaten Lebensführung nicht steuerlich geltend gemacht werden. Steuerlich abziehbar sind Steuerbera-

tungskosten nur, soweit sie bei der Ermittlung der entsprechenden Einkünfte angefallen sind oder im Zusammenhang mit Betriebssteuern (z. B. Gewerbesteuer, Umsatzsteuer, Grundsteuer) stehen.

Das bedeutet im Beispiel, dass die Erstellungskosten der Buchführung, der Einnahmen-Ausgaben-Überschuss-Rechnung, der Anlage EÜR, der laufenden Umsatzsteuer-Voranmeldungen sowie der Umsatzsteuer-Jahreserklärung als Betriebsausgaben abzugsfähig sind und damit die steuerliche Belastung senken.



Wenn die Umsatzsteuer auf Rechnungen und anderen Belegen nicht oder nicht richtig ausgewiesen ist, ist der Vorsteuerabzug nicht zulässig.

Abschließende Hinweise auf häufige Fehler

Zu niedrige Steuervorauszahlungen mit der Folge hoher Steuernachzahlungen können zu hohen Nachzahlungszinsen führen, die den vorübergehenden Liquiditätsvorteil weit übersteigen können. Deshalb sollte über betriebswirtschaftliche Auswertungen unterjährig eine Planrechnung zur Steuernachzahlung erstellt werden. Es gibt dann die Möglichkeit der freiwilligen Erhöhung der Vorauszahlungen.

Fehlende Verträge (z.B. wegen nicht rechtzeitiger Beratung über notwendige Vertragsunterlagen), führen dazu, dass entstandene, den Gewinn mindernde Büroausgaben vom Finanzamt nicht anerkannt werden. Oft beruht dies auf fehlenden Darlehens-, Miet- und Arbeitsverträgen mit Angehörigen, die dem notwendigen Fremdvergleich nicht standhalten.

Wenn die Umsatzsteuer auf Rechnungen und anderen Belegen nicht oder nicht richtig ausgewiesen ist, ist der Vorsteuerabzug

nicht zulässig. Da unzutreffende Rechnungen berichtigt werden können, ist der Rechnungsausstellende zur Berichtigung aufzufordern.

Vereinnahmte Umsatzsteuer und die auf den ausgezahlten Lohn entfallende Lohnsteuer sind nicht Ihr Geld, sondern müssen fristgerecht an das zuständige Finanzamt weitergeleitet werden. Diese Gelder sollten nie zur Finanzierung des Büros verwendet werden.

Belastungen und mögliche Nachzahlungen werden aufgrund verspäteter Jahresabschlussstellung oft nicht rechtzeitig erkannt – daher ist stets kalkulatorisch auf Basis betriebswirtschaftlicher Auswertung zu planen.

Kosten, die vor Bürogründung entstehen und mit ihr in Zusammenhang stehen, können bei der Einkommenssteuer als (vorgegenommene) Büroausgaben behandelt werden. Bei der Umsatzsteuer berechtigen sie zum Vorsteuerabzug. Deshalb müssen die dafür erhaltenen Belege immer aufbewahrt werden!

Impressum

Grundlagen des Rechnungswesens und Steuertipps für Architekturbüros

Herausgeberin:

Architektenkammer Rheinland-Pfalz

Postanschrift: Postfach 1150, 55001 Mainz
Hausanschrift: Hindenburgplatz 6,
55118 Mainz
Tel. 06131/99 60-0, Fax 06131/61 49 26
Internet: www.diearchitekten.org

Stand: September 2020

Inhalt:

Die Broschüre geht zurück auf eine von der Steuerberaterkammer Rheinland-Pfalz und der Landespsychotherapeutenkammer Rheinland-Pfalz herausgegebene Schrift. Wir bedanken uns für die Zurverfügungstellung der Textgrundlage, die Ministerialdirigent a.D. Werner Widmann (Mainz) überarbeitet und auf den aktuellen Stand gebracht hat. Die Informationen geben den Rechtsstand zum 1. September 2020 wieder.

Grafik-Design, Layout, Satz:

Agentur 42 oHG | Konzept & Design
www.agentur42.de

Druck:

Druckerei Schwalm, Mainz

Bildnachweis:

Titelbild: © Wutzkoh – stock.adobe.com
Seite 4: Portrait Gerold Reker – Heike Rost, Mainz; Seite 7: © JustLife – stock.adobe.com; Seite 9: © Liudmilla Dutko – stock.adobe.com; Seite 11: © Halfpoint – stock.adobe.com; Seite 13: © Industrieblick – stock.adobe.com; Seite 15: © Iryna – stock.adobe.com; Seite 17: © Snowwing12 – stock.adobe.com; Seite 19: © Hero Images – stock.adobe.com; Seite 21: © Alex from the Rock – stock.adobe.com
Seite 25: © Auremar – stock.adobe.com

Redaktioneller Hinweis:

Auch wenn die folgenden Informationen mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, kann keine Haftung für deren Richtigkeit übernommen werden.

→ Diese und weitere Broschüren
finden Sie unter:
[www.diearchitekten.org/x/
downloads](http://www.diearchitekten.org/x/downloads)

