

TIPPS & WISSENSWERTES

Liebe Leserin, lieber Leser!

Vielerorts ist Wohnraum knapp bemessen. Nun hat der Gesetzgeber einer neuen Sonderabschreibung zugestimmt, mit der er den Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen durch Privatinvestoren fördern will. Durch ihre Steuersparfunktion bietet die Sonderabschreibung die Möglichkeit, eine neugebaute Mietwohnung in den ersten vier Jahren bereits bis zu 28 % abzuschreiben. Unser erster Beitrag informiert Sie darüber, welche Voraussetzungen dabei zu beachten sind.

Der Teufel steckt im Detail, sagt man. Da liegt eine „korrekte“ Rechnung vor und dennoch gewährt das Finanzamt keinen Vorsteuerabzug. Zur Begründung verweist es auf das Umsatzsteuergesetz, wonach gelieferte Waren und erbrachte Dienstleistungen in ihrer handelsüblichen Bezeichnung auf der Rechnung zu erfassen sind. Ob auch Sammelbegriffe, wie Hosen, Blusen oder Hemden, einer korrekten Warenbezeichnung genügen, davon berichtet unser zweiter Beitrag. Aber auch der richtige Steuersatz muss auf der Rechnung enthalten sein. Und auch hier sind feine Unterschiede zu beachten. Immerhin sind gleiche Leistungen noch lange nicht dieselben. Laut Bundesfinanzhof gilt das auch im Biergarten. Danach haben der Verkauf von Steckerlfisch und einer bayrischen Brezn im Biergarten nichts gemein, mit der Folge unterschiedlicher Steuersätze – 7 % bzw. 19 %. Mehr dazu in unserem letzten Beitrag.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Mit Mietwohnungen Steuern sparen – Bundesrat stimmt neuer Sonderabschreibung zu

Mietpreisbremse hin oder her, in Ballungsgebieten ist der Wohnungsmarkt angespannt und bezahlbare Mietwohnungen lassen sich kaum finden. Deshalb will der Gesetzgeber neugebaute Mietwohnungen, die auch für mittlere und untere Einkommensgruppen bezahlbar sind, durch eine zeitlich befristete Sonderabschreibung steuerlich fördern. Während der Bundestag bereits im Dezember 2018 für ein Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus stimmte, ließ sich der Bundesrat damit mehr Zeit und erteilte seine Zustimmung zum Gesetz erst am 28. Juni 2019. Mit der Verkündung im Bundesanzeiger tritt das Gesetz in Kraft und erlaubt Vermietern, zusätzlich zur linearen 2-prozentigen Gebäudeabschreibung, im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und den drei folgenden Jahren Sonderabschreibungen in Höhe von jeweils 5 % geltend zu machen. In nur vier Jahren kann die neugebaute Mietwohnung damit insgesamt zu 28 % abgeschrieben werden.

Die Förderung ist allerdings an einige Voraussetzungen gebunden:

- Die begünstigten Flächen müssen mindestens zehn Jahre entgeltlich für Wohnzwecke vermietet werden. Ferienwohnungen sind nicht begünstigt, da diese nicht Wohnzwecken dienen, sondern der kurzfristigen Vermietung.
- Die Baukosten dürfen maximal 3.000 Euro je Quadratmeter Wohnfläche betragen. Der Neubau von Wohnungen mit hohem Standard und die Modernisierung von Wohnungen werden nicht begünstigt. Gefördert werden maximal 2.000 Euro je Quadratmeter.
- Bauanträge müssen zwischen dem 31. August 2018 und dem 31. Dezember 2021 gestellt werden.
- Eine Sonderabschreibung darf letztmalig 2026 geltend gemacht werden. Dies soll auch für Wohnungen gelten, bei denen der vierjährige Inanspruchnahmezeitraum noch nicht abgeschlossen ist, z. B. bei Wohnungen, die erst 2024 fertiggestellt werden.

Beispiel:

Ein Unternehmer errichtet ein Gebäude mit vier Wohnungen, die dauerhaft vermietet werden (je 80 qm, Bauantrag 2019, Fertigstellung 2021). Die Baukosten betragen 3.000 € je qm, insgesamt 960.000 €.

Zwei Drittel der Baukosten (2.000 € je qm) werden steuerlich gefördert. Der Vermieter kann in den Jahren 2021 bis 2024 jeweils 32.000 € Sonderabschreibung (5 % auf 640.000 €) sowie 19.200 € lineare Abschreibung (2 % auf 960.000 €) geltend machen. Bei einem Steuersatz von 40 % führt die Sonderabschreibung zu einer jährlichen Steuerersparnis in Höhe von 12.800 €.

Wird gegen die Fördervoraussetzungen verstoßen, ist die Sonderabschreibung rückgängig zu machen. Solche Verstöße liegen beispielsweise vor, wenn die begünstigte Wohnung nicht mehr zu Wohnzwecken vermietet wird oder die Baukostenobergrenze durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten wird.

Hosen, Blusen, Hemden - Wie detailliert muss eine Leistungsbeschreibung sein?

Einzelhändler erwerben ihre Ware vielfach vom Großhandel oder direkt vom Hersteller auf speziellen Einkaufsmessen. Bei der Bestellung werden die Artikel und die jeweiligen Mengen festgelegt. Soweit der Artikel in verschiedenen Größen, Formen und/oder Farben existiert, erfolgt eine zusätzliche Differenzierung. Mit der Warenlieferung kommt dann die Rechnung. Für Unternehmer nicht neu ist dabei, dass diese nur dann zum Vorsteuerabzug berechtigt, wenn sie alle erforderlichen Merkmale einer ordnungsmäßigen Rechnung enthält. Unter anderem wird die Leistungsbeschreibung verlangt.

Doch beim Merkmal „Leistungsbeschreibung“ gibt es immer wieder Ärger mit dem Finanzamt. Dieses verlangt eine detaillierte Beschreibung der gelieferten Waren mit ihren handelsüblichen Bezeichnungen und gelieferten Mengen. Doch was ist eine detaillierte handelsübliche Bezeichnung? Genügt es, Sammelbegriffe wie „Hosen“, „Blusen“ oder „Hemden“ zu nutzen?

Wie genau die Leistungsbeschreibung erfolgen muss, sehen die Finanzämter und auch die Finanzgerichte sehr unterschiedlich. So bemängelte das Finanzgericht Münster Sammelbegriffe wie „Jacken“, „Pulli“, „T-Shirts“ und sah in diesen keine hinreichende Leistungsbeschreibung. Dabei war den Richter durchaus klar, dass genauere Angaben im Textilgroßhandel vielfach nicht handelsüblich sind. Aktuell sind zu ähnlichen Sachverhalten mehrere Revisionsverfahren beim Bundesfinanzhof (BFH) anhängig.

Doch der BFH muss sich damit nicht erstmalig beschäftigen. So hat er bei hochpreisigen Uhren eine Leistungsbeschreibung „diverse Armbanduhren“ als nicht ausreichend angesehen. Eine Beschwerde gegen einen Beschluss des hessischen Finanzgerichts zur Aussetzung der Vollziehung von Umsatzsteuerbescheiden war dagegen insoweit erfolgreich, als dass der BFH aufgrund eigener Zweifel an den Rechnungsanforderungen hinsichtlich der Leistungsbeschreibung im Niedrigpreissegment die beantragte Aussetzung der Vollziehung gewährte und die Klage zur Hauptverhandlung zuließ, um die Rechtsfrage endgültig zu klären.

Auch wenn der BFH damit bereits Signale in Richtung „Sammelbegriffe sind zulässig“ gesetzt hat, sollte dennoch kein Unternehmer darauf vertrauen, dass Sammelbegriffe wie „Hosen“, „Blusen“, „Hemden“ als Leistungsbeschreibung akzeptiert werden. Um den Vorsteuerabzug beim Geschäftspartner nicht zu gefährden, sollte die Leistungsbeschreibung so genau wie möglich erfolgen. Soweit Sammelbegriffe verwendet werden, ist es ratsam, noch weiter zu differenzieren z. B. durch Bezugnahme auf eine Artikel- oder Chargennummer, Hersteller, Größe oder Farbe. Nur wenn die Konkretisierung bei Großeinkäufen einen unverhältnismäßigen Mehraufwand darstellt, sind Erleichterungen bei der Bestimmung der Leistungsbeschreibung denkbar. Doch wann ist dies der Fall, wenn mit Warenwirtschaftssystemen gearbeitet wird?

Hinweis: Lässt das Finanzamt aktuell Rechnungen nicht zum Vorsteuerabzug zu, weil ihm die Leistungsbeschreibung mit einem Sammelbegriff zu ungenau ist, so sollte unter Bezug auf die beim BFH anhängigen Verfahren Einspruch eingelegt und ein Ruhen des Verfahrens beantragt werden.

Brezn oder Steckerl-Fisch – Nicht nur im Geschmack zwei Welten

Somme, Sonne, lange Abende – die Gastronomen freut es, denn die Biergärten sind gut besucht. Doch nicht nur bei tropischen Temperaturen, sondern auch mit leerem Magen kann das Maß Bier schnell in den Kopf steigen. Dann ist nicht nur in Bayern eine Brezn oder auch ein Steckerlfisch (Fisch, der auf einem (Holz-)Stab gegrillt wird) bei den Gästen ein beliebter und leicht bekömmlicher Imbiss für zwischendurch.

Für den Wirt schwerer bekömmlich ist die dagegen die immer wieder aufflammende Diskussion um den Umsatzsteuersatz. 7 Prozent oder 19 Prozent – die scheinbar geklärte Frage nach dem richtigen Steuersatz für Restaurationsleistungen und der Abgrenzung zwischen einer reinen Speisenlieferung und einer Restaurationsleistung wurde erneut aufgeworfen.

Doch bei ihrer Beantwortung sind sich selbst die Bundesfinanzrichter nicht einig. So lieferten sich der V. und der XI. Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) einen Schlagabtausch, inwieweit einem Unternehmer das Verhalten von anderen Unternehmern zuzurechnen ist. Genauer gesagt geht es darum, ob und wann einem Straßenverkäufer oder Imbisswagenbesitzer die Nutzung von Biertischgarnituren und anderen Sitzgelegenheiten zum Verzehr zuzurechnen sind.

Der V. Senat des BFH kam bei einem sogenannten Brezn-Läufer in einem Festzelt zu dem Ergebnis, dass dieser Speisen liefert und damit nur den ermäßigten Umsatzsteuersatz an das Finanzamt abführen muss. Der XI. Senat des BFH gelangte hingegen bei einem Fischverkäufer, der in einem Biergarten Steckerl-Fisch verkaufte, zu der Erkenntnis, dass es sich um eine Restaurationsleistung handele, die dem Regelumsatzsteuersatz unterliegt.

Wie kann es sein, dass zwei doch recht ähnliche Sachverhalte völlig unterschiedlich beurteilt wurden? Einen wichtigen Unterschied sahen die Richter des XI. Senat des BFH im Steckerl-Fisch-Fall gegenüber dem Brezn-Urteil: Ein gegrillter Fisch mit Gräten ist als vollwertige Mahlzeit anzusehen, die gewöhnlich mit Besteck verzehrt wird. Hinzu kam, dass es zumindest eine stillschweigende Vereinbarung zwischen dem Fischverkäufer und dem Biergartenbetreiber gab, wonach die Kunden des Fischverkäufers auch die Bänke, Stühle und das Besteck mitbenutzen durften. Dieses Dienstleistungselement war dem Fischverkäufer zuzurechnen. Im Brezel-Fall lag keine solche Vereinbarung vor, obwohl auch hier Sitzgelegenheiten und Besteck vorhanden waren. Der V. Senat sah dies lediglich als eine untergeordnete Nebenleistung an, da eine Brezel gewöhnlich keine Hauptmahlzeit ist und mit der Hand gegessen wird.

Und die unendliche Geschichte geht weiter. Beim Finanzgericht Münster ist ein Verfahren anhängig, bei dem es um die Frage geht, ob Backwaren und Fast-Food generell dem ermäßigten Umsatzsteuersatz unterliegen, auch wenn der Verzehr an Ort und Stelle mit einfachen Sitzgelegenheiten möglich ist. Es wird also nicht der letzte Sommer sein, in dem die Frage steht: „Zum mitnehmen oder zum hier essen?“