

## TIPPS & WISSENSWERTES

Liebe Leserin, lieber Leser!

Baukindergeld, Grunderwerbsteuer und Mietwohnungsneubau sind die Stichworte für unseren ersten Beitrag. Darin informieren wir, wie die Bundesregierung auf verschiedenen Wegen versucht, dem wachsenden Wohnungsbedarf gerecht zu werden und Wohnen bezahlbar zu halten. Um einerseits den Anteil der Wohneigentümer zu steigern, wurde ganz aktuell das Baukindergeld auf den Weg gebracht, welches besonders Familien mit minderjährigen Kindern beim Eigentumserwerb unterstützt. Andererseits gibt es Bestrebungen, die Grunderwerbsteuer zu senken. Aber neben Wohneigentum will die Bundesregierung auch private Investoren für den Wohnungsneubau im unteren und mittleren Preissegment mobilisieren. Dazu sieht ein Referentenentwurf eine Sonderabschreibung auf Mietwohnungsneubauten von insgesamt 4 mal 5 Prozent vor.

Zu den Prüfungsschwerpunkten in einer Umsatzsteuer-Sonderprüfung, aber auch im Rahmen der umfassenden Betriebsprüfung gehört der in Anspruch genommene Vorsteuerabzug. War der Vorsteuerabzug korrekt? Oder hat die anspruchsberechtigte Rechnung Mängel? Kann keine Rechnung vorgelegt werden oder ist die Rechnung nicht ordnungsgemäß, so ist der Vorsteuerabzug gestrichen. Damit dies nicht passiert, beschäftigt sich unser zweiter Beitrag mit den Merkmalen einer ordnungsmäßigen Rechnung. Er informiert Sie auch darüber, dass die vollständige Rechnungsadresse des Lieferanten jede Adresse sein kann, unter der er postalisch erreichbar ist. Damit dürfen auch sogenannte Briefkastenadressen genutzt werden. Doch Vorsicht: Eine Briefkastenadresse eines aktiv am Markt agierenden Unternehmens ist nicht mit einer Briefkastenfirma, d.h. Scheinfirma zu verwechseln. Ein geltend gemachter Vorsteuerabzug aus Rechnungen von Scheinfirmen ist Steuerbetrug. Und der kann teuer werden, wie Sie in unserem letzten Beitrag lesen können.

### Wohnungen braucht das Land: Staatliche Zuschüsse und steuerliche Vergünstigungen in Sicht

Mietpreisbremse, Wohnungsgipfel, Baukindergeld, Sonderabschreibungen für Wohnungen: Die Politik versucht mit verschiedenen Mitteln und auf unterschiedlichen Wegen dem wachsenden Wohnungsbedarf gerecht zu werden und steigenden Mietkosten Einhalt zu gebieten. Bereits heute müssen private Haushalte 40 Prozent und mehr ihres Nettoeinkommens für das Wohnen aufbringen.

#### **Baukindergeld: Für jedes Kind 12.000 Euro vom Staat**

Während die Mietpreisbremse eine zivilrechtliche Maßnahme der Regierung ist und auch der Wohnungsgipfel eher einen organisatorischen Akt darstellt, gehört das Baukindergeld zu den aktuellen staatlichen Förderinstrumenten. Gefördert werden Familien mit minderjährigen Kindern, die erstmalig Wohneigentum bilden. Das Baukindergeld erhalten Familien für jedes Kind, welches am Tag der Antragstellung noch nicht das 18. Lebensjahr vollendet hat. Dies sind 12.000 Euro, verteilt über 10 gleiche Jahresraten. Der Antrag auf Baukindergeld darf bei der KfW-Bank erst nach Einzug in das neue Heim beantragt werden, wobei zwischen Einzug und Antragstellung aber maximal drei Monate liegen dürfen. Für Kinder, die erst nach der Antragstellung geboren oder in den Haushalt aufgenommen werden, kann kein Baukindergeld beantragt werden. Zudem sind Familien nur förderfähig, deren zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen maximal 90.000 Euro (bei einem Kind) zuzüglich 15.000 Euro je weiterem Kind unter 18 Jahren beträgt. Als jährliches Haushaltseinkommen wird das durchschnittliche zu versteuernde Einkommen des Antragstellers und seines Ehe- oder Lebenspartners bzw. des Partners aus eheähnlicher Gemeinschaft aus dem zweiten und dritten Jahr vor der Antragstellung angesehen. Eventuelle Einkommen der Kinder werden beim Haushaltseinkommen nicht mitgerechnet.

Da nur der erstmalige Erwerb von Wohneigentum gefördert wird, ist eine Beantragung von Baukindergeld ausgeschlossen, wenn bereits Wohneigentum existiert, auch wenn es ganz oder teilweise vermietet ist. Interessant ist jedoch die Aussage der KfW-Bank als auszahlende Stelle, dass das Baukindergeld über den vollen Auszahlungszeitraum von 10 Jahren gewährt wird, auch wenn das Kind innerhalb dieses Zeitraums den 18. Geburtstag feiert.

#### **Grunderwerbsteuer soll Wohneigentum nicht verteuern**

Die FDP-Fraktion im Bundestag verfolgt einen anderen Ansatz, um die Wohneigentumsquote zu erhöhen. Sie will die Grunderwerbsteuerbelastung mindern, die einen erheblichen Kostenfaktor bei der Anschaffung einer Immobilie bildet. Eine Gesetzesänderung soll es den einzelnen Bundesländern erlauben, einen persönlichen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer einzuführen - je nach dem vorhandenen Immobilienmarkt. Nach der

Vorstellung der FDP soll der Freibetrag für einen Grunderwerb höchstens 500.000 Euro pro Person betragen. Bei den aktuellen Grunderwerbsteuersätzen von 3,5 Prozent für Bayern und Sachsen würde ein solcher Freibetrag pro Person immerhin 17.500 Euro weniger Anschaffungsnebenkosten bedeuten. In den Bundesländern Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Saarland, Schleswig-Holstein und Thüringen mit aktuell 6,5 Prozent Grunderwerbsteuer könnten sogar bis zu 32.500 Euro gespart werden. Doch ob diese Wünsche in die Realität umgesetzt werden, ist mehr als ungewiss, denn der Finanzausschuss des Bundestages hat bereits im Juni einen Antrag auf einen Lebensfreibetrag bei der Grunderwerbsteuer abgelehnt. In jedem Fall wäre ein langer parlamentarischer Weg vorgezeichnet, denn die Grunderwerbsteuer ist eine Ländersteuer. Es müsste also zunächst das Grundgesetz geändert werden. Danach müsste noch jedes Bundesland ein Gesetz zur Grunderwerbsteuer verabschieden.

### **Neue Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau geplant**

Wohneigentum ist bei der Wohnraumbeschaffung nur eine Möglichkeit, mehr Wohnungen zu schaffen. Eine andere ist der Mietwohnungsneubau. Neben den staatlichen Wohnungsbauunternehmen sollen vor allem private Investoren motiviert werden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Dafür hat das Bundesministerium für Finanzen (BMF) einen Referentenentwurf für ein Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus vorgestellt, mit dem eine neue Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau eingeführt werden soll. Demgemäß sollen Vermieter im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und den drei folgenden Jahren eine Sonderabschreibung in Höhe von je 5 % der Bemessungsgrundlage zusätzlich zur linearen Gebäudeabschreibung in Anspruch nehmen können. Voraussetzung ist, dass sie Wohnraum schaffen, dessen Anschaffungskosten nicht mehr als 3.000 Euro pro qm betragen. Damit soll besonders die Bereitstellung von Wohnraum im unteren und mittleren Preissegment gefördert werden. Eine weitere Bedingung ist, dass die Wohnung im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und den folgenden 9 Jahren zu dauerhaftem Wohnen genutzt wird. Auf diese Weise sind Wohnungen zur kurzfristigen Beherbergung von der Förderung ausgeschlossen. Auch eine Doppelförderung durch Sonderabschreibung und Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln soll ausgeschlossen werden. Noch ist jedoch nicht bekannt, welche Fördermaßnahmen zum Ausschluss führen können. Wird gegen die Fördervoraussetzungen verstoßen, ist die Sonderabschreibung rückgängig zu machen. Solche Verstöße liegen vor, wenn die begünstigte Wohnung nicht mehr zu Wohnzwecken vermietet wird, die Baukostenobergrenze von 3.000 Euro pro qm durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten wird oder die Wohnung innerhalb des Zehnjahreszeitraums veräußert wird, ohne dass der Veräußerungsgewinn der Einkommen- oder Körperschaftsteuer unterliegt. Dies kann bei einer Wohnung innerhalb eines Gebäudes möglich sein, welches bereits länger im Privatbesitz gehalten wird, so dass die Spekulationsfrist für private Veräußerungsgewinne nicht anwendbar ist. Die Förderung soll für Neubauten von Mietwohnungen mit Bauanträgen zwischen dem 31. August 2018 und dem 1. Januar 2022 gelten. Ein Ansatz der Sonderabschreibung soll letztmalig im Jahr 2026 möglich sein. Dies soll auch für die Wohnungen gelten, bei denen der vierjährige Inanspruchnahmezeitraum noch nicht abgeschlossen ist, z. B. bei Wohnungen, die erst 2024 fertiggestellt werden.

Es bleibt abzuwarten, welche Entwicklung der Regierungsentwurf im parlamentarischen Gesetzgebungsverfahren nehmen wird.

### **Vorsteuerabzug: Klärende Worte der Finanzrichter zur Rechnungsanschrift**

Jeder Unternehmer, in dessen Firma schon einmal eine Betriebsprüfung stattfand, weiß, dass der Vorsteuerabzug zu den Lieblingsprüffeldern gehört. Kann keine ordnungsgemäße Rechnung vorgelegt werden, gibt es keinen Vorsteuerabzug. Deshalb sollten Unternehmer stets darauf achten, dass jede ihrer Eingangsrechnungen alle Bestandteile enthält, die das Umsatzsteuergesetz fordert. Das sind:

- a) Name und vollständige Rechnungsadresse des leistenden Unternehmers
- b) Steuernummer oder Umsatzsteuer-Identifikationsnummer des leistenden Unternehmers
- c) fortlaufende Rechnungsnummer
- d) Rechnungsdatum
- e) Leistungszeitraum
- f) Menge und Umfang der Lieferung bzw. Umfang und Art der erbrachten sonstigen Leistung
- g) Einzelpreis der Ware oder Leistung
- h) Gesamtpreis netto
- i) Umsatzsteuersatz und Umsatzsteuerbetrag
- j) Gesamtpreis brutto

Nur scheinbar unstrittig ist dabei die Rechnungsanschrift des leistenden Unternehmers. Denn welche Adresse zeichnet eine ordnungsgemäße Rechnung aus, wenn das Unternehmen an verschiedenen Orten tätig ist oder Firmenzentrale und Betriebsstätte in verschiedenen Orten liegen. Diese Frage beantworteten die Bundesfinanzrichter in einem aktuellen Urteil. Sie entschieden, dass die vollständige Rechnungsanschrift nicht zwingend die Anschrift sein muss, unter welcher der leistende Unternehmer auch wirtschaftlich tätig ist.

Das ist insbesondere für Kapitalgesellschaften wichtig, denn gerade bei ihnen kommt es häufig vor, dass der Ort des Gesellschaftssitzes, der Ort der Geschäftsleitung und/oder der Ort der wirtschaftlichen Tätigkeit nicht übereinstimmen. So war es auch im entschiedenen Fall. Die Klägerin begehrte den Vorsteuerabzug aus Rechnungen von einer GmbH, die in der Rechnungsanschrift den Sitz ihrer Gesellschaft angab. Da sie jedoch ihre wirtschaftliche Tätigkeit an einem anderen Ort ausübte, versagte das Finanzamt den Vorsteuerabzug.

Nach der Recherche des Finanzamtes handelte es sich bei den Rechnungsangaben der leistenden GmbH um eine Adresse, unter welcher die GmbH nur postalisch erreichbar war. Für den Vorsteuerabzug sei jedoch immer die Anschrift zu benennen, unter der der leistende Unternehmer seine wirtschaftliche Tätigkeit tatsächlich ausübt. Aufgrund des „Briefkastensitzes“ als Rechnungsanschrift des leistenden Unternehmens vertrat das Finanzamt daher die Ansicht, dass keine ordnungsgemäße Rechnung vorlag, die den Vorsteuerabzug zuließ.

Die Bundesfinanzrichter stimmten dieser Auffassung nicht zu. Sie entschieden, dass für eine ordnungsmäßige Rechnung jede Rechnungsanschrift des leistenden Unternehmers genügt, unter der er tatsächlich erreichbar ist. Dies darf auch eine Briefkastenadresse sein.

Doch Vorsicht: Eine Briefkastenadresse ist nicht mit einer Briefkastenfirma gleichzusetzen. Während es sich bei der ersteren um die Postadresse eines leistenden Unternehmens handelt, ist letztere eine Scheinfirma, die gar keine Leistungen erbringt. Daher ist bei den sogenannten Briefkastenfirmen der Vorsteuerabzug mangels erbrachter Leistung stets ausgeschlossen.

## **Steuerhinterziehung wird teuer: 2,9 Mrd. Euro Steuernachzahlungen und 1.586 Jahre Freiheitsstrafe**

Wer seinen steuerlichen Verpflichtungen nicht nachkommt, Steuern nicht oder zu spät zahlt oder gar Steuern hinterzieht, wird bestraft. Das Strafmaß reicht von kleinen Geldbußen bis hin zum mehrjährigen Freiheitsentzug.

Zu den steuerlichen Verpflichtungen gehört insbesondere, die Steuererklärungen pünktlich abzugeben und fällige Steuern rechtzeitig zu zahlen. Wer hier säumig wird, muss mit Verspätungszuschlägen und Säumniszuschlägen rechnen. Säumniszuschläge fallen an, wenn Steuern nicht bis zum Fälligkeitstag entrichtet werden. Nur bei einer Säumnis von bis zu 3 Tagen werden noch keine Zuschläge erhoben. Dann ist die Schonfrist jedoch vorbei und für jeden angefangenen Monat der Säumnis werden Säumniszuschläge in Höhe von 1 Prozent des rückständigen Steuerbetrages fällig. Die Festsetzung von Verspätungszuschlägen für die verspätete Abgabe von Steuererklärungen lag dagegen bisher im Ermessen der Finanzverwaltung. Das ändert sich ab 2019. Für Steuererklärungen für 2018 entstehen bei verspäteter Abgabe automatisch Verspätungszuschläge, in der Regel in Höhe von 0,25 Prozent der rückständigen Steuerschuld, mindestens in Höhe von 25 Euro je angefangenen Monat. Nur in Ausnahmefällen wird kein Verspätungszuschlag festgesetzt.

Während Verspätungs- und Säumniszuschläge von jedem Finanzamt festgesetzt werden, sind bei Ordnungswidrigkeiten und Steuerhinterziehung spezielle Bußgeld- und Strafsachenstellen der Finanzämter zuständig. Im Jahr 2017 wurden von diesen rund 62.000 Strafverfahren bearbeitet, über 13.000 davon rechtskräftig abgeschlossen. Es ergingen 7.879 Urteile und Strafbefehle wegen Steuerhinterziehung. Dabei wurden Freiheitsstrafen von insgesamt 1.586 Jahren verhängt. Insgesamt stellte die Steuerfahndung bundesweit Mehrsteuern in Höhe von 2,9 Mrd. Euro fest.

Die Zahlen verdeutlichen: Steuerhinterziehung wird nicht nur teuer, sondern kann auch mit Freiheitsentzug geahndet werden. Mit einer wirksamen Selbstanzeige kann allerdings die Strafverfolgung vermieden werden. So wurden 2017 über 9.000 Verfahren nach Selbstanzeigen wegen Hinterziehung von Steuern von bis zu 25.000 Euro eingestellt. Denn seit 2015 ist eine strafbefreiende Selbstanzeige nur noch möglich, wenn der hinterzogene Steuerbetrag pro Jahr und Steuerart 25.000 Euro nicht übersteigt. Bei einer Steuerhinterziehung von mehr als 25.000 Euro kann von der Strafverfolgung nur dann abgesehen werden, wenn neben Steuern und Hinterziehungszinsen prozentual gestaffelte Zuschläge gezahlt werden. Die Zuschläge betragen:

- 10 % der hinterzogenen Steuer\*, wenn der Hinterziehungsbetrag 100.000 Euro nicht übersteigt;
- 15 % der hinterzogenen Steuer\*, wenn der Hinterziehungsbetrag 100.000 Euro übersteigt und 1 Mio. Euro nicht übersteigt,
- 20 % der hinterzogenen Steuer\*, wenn der Hinterziehungsbetrag 1 Mio. Euro übersteigt  
(\* = hinterzogener Betrag pro Jahr und Steuerart).

**Hinweis:** Stellt sich später heraus, dass in der Selbstanzeige falsche Angaben gemacht worden sind, kann das Strafverfahren von der Ermittlungsbehörde wieder aufgenommen werden.

Die Erarbeitung des Rundschreibens erfolgt mit großer Sorgfalt.  
Eine Haftung kann hierfür jedoch nicht übernommen werden.