

Artikel in der

Recklinghäuser Zeitung

veröffentlicht am 20.10.2006

Diplom-Finanzwirt
Werner F. Korte
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Rechtsanwalt · FA StR
Gregor-B. Sprißler
Steuerberater
vereidigter Buchprüfer

Diplom-Kaufmann
Dr. Michael S. Korte
Steuerberater

Steuerfragen bei Gebäuden

Gericht: Unternehmensvermögen trotz Mischnutzung

Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes ist es möglich, dass in bestimmten Fällen gemischt genutzte Gebäude, die zum Teil eigenen Wohnzwecken dienen und teilweise fremdvermietet werden, vollständig umsatzsteuerlich dem sogenannten Unternehmensvermögen zugeordnet werden. Ist in einem solchen Fall das gesamte Gebäude umsatzsteuerlich diesem Unternehmensvermögen zugeordnet worden, so bekommt der Bauherr die gesamte Vorsteuer aus den Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten und aus den laufenden Aufwendungen für das Gebäude vom Finanzamt erstattet. Andererseits muss aber dann auch die private Nutzung als unentgeltliche Wertabgabe versteuert werden. Voraussetzung ist in solchen Fällen, dass die private Nutzung höchstens 10 % beträgt.

Unterschiedliche Regeln bei der Umsatzsteuer und bei der Einkommensteuer

Wenn in einem solchen Fall umsatzsteuerlich eine vollständige Zuordnung zum Unternehmensvermögen vorzunehmen ist, muss aber darauf geachtet werden, dass einkommensteuerlich besondere Regeln gelten. Die abziehbare Vorsteuer aus den Anschaffungs- oder Herstellungskosten gehört nämlich nicht zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes, sondern vielmehr zu den laufenden Werbungskosten, die sofort abzugsfähig sind. Andererseits gehört die Umsatzsteuererstattung zu den Mieteinnahmen und die Umsatzsteuerzahlungen zählen zu den laufenden Werbungskosten bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Dieses gilt aber jeweils nur, soweit diese Umsatzsteuer auf den fremdvermieteten Teil des Gebäudes entfällt.

Unentgeltliche Wertabgabe zu beachten

Dabei bleiben die auf den eigengenutzten Teil des Grundstücks entfallenden Vorsteuerbeträge mangels Einkünfteerzielung bei der Einkünfteberechnung aber steuerlich ganz außen vor. Deswegen sind auch die an das Finanzamt geleisteten Umsatzsteuerzahlungen und erhaltene Erstattungen aufzuteilen. Die unentgeltliche Wertabgabe für die Eigennutzung ist einkommensteuerlich gar nicht relevant und stellt daher auch keine Einnahme bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dar. Die Oberfinanzdirektionen Rheinland und Karlsruhe haben in einer Verwaltungsanweisung zu diesen aufgeführten Rechtsfragen dezidiert Stellung bezogen. (Az.: OFD Rheinland, 13.02.2006, Der Betrieb 2006, Seite 420 und OFD Karlsruhe, 29.04.2005, Seite 7300, Deutsches Steuerrecht 2005, Seite 1140)

Stand Oktober/ 2006

Alle Angaben ohne Gewähr
Copyright © 2005 Korte & Partner