

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit den nachfolgenden Hinweisen und aktuellen Neuerungen aus dem Steuerrecht möchten wir uns für dieses Jahr verabschieden. Wir - das Team der Bavaria Treu AG - danken Ihnen für Ihre Treue und Verbundenheit mit unserem Hause und wünschen Ihnen erholsame Festtage und ein erfolgreiches Neues Jahr 2019.

Mandantenbrief 04/2018 **Informationen zum Jahresende**

Steuergesetzänderungen ab 2019

Der Bundesrat hat am 23.11.2018 dem vom Bundestag bereits verabschiedeten Gesetz zur Vermeidung von Umsatzsteuerausfällen beim Handel mit Waren im Internet und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften ("Jahressteuergesetz 2018") sowie dem Gesetz zur Stärkung und steuerlichen Entlastung der Familien sowie zur Anpassung weiterer steuerlicher Regelungen ("Familienentlastungsgesetz") zugestimmt. Die wichtigsten Änderungen für die Wohnungswirtschaft im Überblick:

a) Jahressteuergesetz

- Förderung der Elektromobilität durch Halbierung der Bemessungsgrundlage
Mit der Neufassung von § 6 Abs. 1 Nr. 4 Satz 2 EStG soll die im Koalitionsvertrag beschlossene Maßnahme zur Halbierung der Bemessungsgrundlage bei der Dienstwagenüberlassung von Elektro- und Hybridelektrofahrzeugen umgesetzt werden (jetzt 0,5 % statt 1 % des inländischen Listenpreises). Die Neuregelung ist für Elektro- und Hybridelektrofahrzeuge anzuwenden, die extern aufladbar sind und die im Zeitraum vom 01.01.2019 bis 31.12.2021 angeschafft oder geleast werden. Für vor und nach diesem Zeitraum angeschaffte oder geleaste Elektro- und Hybridelektrofahrzeuge, die extern aufladbar sind, gilt der bisherige Nachteilsausgleich weiter.
- Steuerbefreiung für das Job-Ticket
Durch die Neuregelung des § 3 Nr. 15 EStG erfolgt eine Wiedereinführung der Steuerbegünstigung von zusätzlich zum ohnehin geschuldeten Arbeitslohn gewährten Arbeitgeberleistungen (Zuschüsse und Sachbezüge) zu den Aufwendungen für die Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel im Linienverkehr der Arbeitnehmer zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte. Dabei umfasst die Steuerbegünstigung auch private Fahrten im öffentlichen Personennahverkehr. Begünstigt werden die Sachbezüge in Form der unentgeltlichen oder verbilligten Zurverfügungstellung von Fahrausweisen, Zuschüsse des Arbeitgebers zum Erwerb von Fahrausweisen und Leistungen (Zuschüsse und Sachbezüge) Dritter, die mit Rücksicht auf das Dienstverhältnis erbracht werden. In die Steuerbefreiung werden auch die Fälle einbezogen, in denen der Arbeitgeber nur mittelbar (z. B. durch Abschluss eines Rahmenabkommens) an der Vorteilsgewährung beteiligt ist. Die steuerfreien Leistungen werden auf die Entfernungspauschale angerechnet. Gilt ab 01.01.2019.

- Steuerbefreiungen für private Nutzung eines betrieblichen Fahrrads oder Elektrofahrrads
Die im neuen § 3 Nr. 37 EStG geregelte Steuerbefreiung des geldwerten Vorteils aus der Überlassung eines betrieblichen Fahrrads vom Arbeitgeber an den Arbeitnehmer soll das umweltfreundliche Engagement der Nutzer von Fahrrädern und deren Arbeitgeber honorieren, die die private Nutzung, die Nutzung für Fahrten zwischen Wohnung und erster Tätigkeitsstätte und für Familienheimfahrten für ihre Arbeitnehmer unentgeltlich oder verbilligt ermöglichen. Die Steuerbefreiung gilt sowohl für Elektrofahrräder als auch für Fahrräder. Ist ein Elektrofahrrad jedoch verkehrsrechtlich als Kraftfahrzeug einzuordnen (z. B. gelten Elektrofahrräder, deren Motor auch Geschwindigkeiten über 25 Kilometer pro Stunde unterstützt, als Kraftfahrzeuge), sind für die Bewertung dieses geldwerten Vorteils die Regelungen der Dienstwagenbesteuerung anzuwenden. Dies gilt auch für die in diesem Gesetz vorgesehene Halbierung der Bemessungsgrundlage für Elektrofahrzeuge bei der Dienstwagenbesteuerung.
Gilt ab 01.01.2019
- Verfassungskonforme Regelung des Verlustabzugs bei Kapitalgesellschaften
Das BVerfG hat mit Beschluss vom 29.03.2017, 2 BvL 6/11 entschieden, dass der Verlustabzug bei Kapitalgesellschaften nach § 8c Satz 1 KStG a. F. (jetzt § 8c Abs. 1 Satz 1 KStG) gegen das Grundgesetz verstößt. Es ging dabei um die Regelung, wonach der Verlustvortrag einer Kapitalgesellschaft anteilig wegfällt, wenn innerhalb von 5 Jahren mehr als 25 % und bis zu 50 % der Anteile übertragen werden. Das BVerfG hat dem Gesetzgeber aufgegeben, den Verfassungsverstoß rückwirkend für die Zeit ab 01.01.2008 bis 31.12.2015 zu beseitigen.
Daher wird § 8c Satz 1 KStG a. F. (jetzt § 8c Abs. 1 Satz 1 KStG) für den Zeitraum 2008 bis 2015 ersatzlos aufgehoben. Durch die neue Anwendungsregelung ist § 8c Abs. 1 Satz 1 KStG praktisch erst auf schädliche Beteiligungserwerbe anzuwenden, die nach dem 31.12.2015 stattgefunden haben. Der quotale Verlustuntergang nach der Regelung für die Zeit ab 2007 wird auch für schädliche Beteiligungserwerbe nach dem 31.12.2015 aufgehoben.
Gilt in allen offenen Fällen.
- Elektronische Übermittlung der Veräußerungsanzeige
Eine Gesetzesänderung bewirkt, dass die Anzeigepflichtigen (Gerichte, Behörden, Notare und Steuerschuldner) nach § 20 GrEStG verpflichtet werden, folgende zusätzliche Daten zu übermitteln:
 - Geburtsdatum des Veräußerers und Erwerbers;
 - Name des Steuerschuldners, der die Zahlung der Steuer übernimmt, sowie Name und Anschrift dessen gesetzlichen Vertreters;
 - bei nicht natürlichen Personen die Register- und für die Einkommen- bzw. Körperschaftsbesteuerung vergebene Steuernummer des Veräußerers und des Erwerbers;
 - den Anteil des Veräußerers und des Erwerbers am Grundstück und bei Wohnungs- und Teileigentum die genaue Bezeichnung des Wohnungs- und Teileigentums sowie den Miteigentumsanteil;
 - die Urkundennummer;
 - bei einem Vorgang unter einer Bedingung die Bezeichnung der Bedingung;
 - die Anschrift der Urkundsperson.

Der geänderte § 20 GrEStG soll erst zu dem Zeitpunkt angewendet werden, zu dem das Verfahren zur elektronischen Übermittlung der Veräußerungsanzeigen der Notare eingeführt wird.

- **Hinweis:**
Der Bundestag hat eine ganze Reihe von Länderforderungen aufgegriffen und in das JStG 2018 aufgenommen. Nicht aufgenommen wurde dagegen insbesondere die geforderte Anhebung der Grenze für die Sofortabschreibung als geringwertiges Wirtschaftsgut (GWG) auf 1.000 EUR bei gleichzeitiger Abschaffung der Poolabschreibung im Rahmen eines Sammelpostens nach § 6 Abs. 2a EStG.

b) Familienentlastungsgesetz

- Erhöhung des Kindergelds
Ab dem Monat Juli 2019 wird für jedes Kind 10 € mehr Kindergeld ausgezahlt.

	bis 30.06.2019	ab 01.07.2019
Erstes Kind	194 €	204 €
Zweites Kind	194 €	204 €
Drittes Kind	200 €	210 €
Jedes weitere Kind	225 €	235 €

- Entlastungen bei der Einkommensteuer

Der Kinderfreibetrag wird für den VZ 2019 für jeden Elternteil auf 2.490 € (insgesamt 4.980 €, mit Betreuungsfreibetrag 7.620 €) erhöht. Die steuerliche Entlastungswirkung der Erhöhung des Kinderfreibetrags um jeweils 96 € (insgesamt 192 €) entspricht dem Jahresbetrag der Kindergelderhöhung (60 €).

Für den VZ 2020 wird der Kinderfreibetrag erneut erhöht, um der Kindergelderhöhung zu entsprechen, die sich im Jahr 2020 mit insgesamt 120 € pro Kind erstmals auf das gesamte Jahr auswirkt. Der Kinderfreibetrag wird dann für jeden Elternteil auf 2.586 € (insgesamt 5.172 €, mit Betreuungsfreibetrag 7.812 €) erhöht.

Der Grundbetrag steigt von 9.000 € auf 9.168 € (2019) und 9.408 € (2020), ebenso wie der Höchstbetrag für den Abzug von Unterhaltsleistungen.

Um der „kalten Progression“ zu begegnen, werden die Eckwerte des Einkommensteuertarifs für die VZ 2019 (1,84 %) und 2020 (1,95 %) nach rechts verschoben. Hiermit soll dem Effekt begegnet werden, durch den Einkommenssteigerungen im Falle einer Inflation durch den progressiven Steuersatz mitunter aufgezehrt werden.

Der Geist der guten Weihnacht - Weihnachtsfriede beim Finanzamt

Der „Geist der guten Weihnacht“ kommt alljährlich über verschiedene Behörden. Auch bei der Finanzverwaltung ist es eine gute Tradition, dass regelmäßig ab der Woche vor Weihnachten bis Anfang Januar des folgenden Jahres der Erlass von belastenden Verwaltungsakten vermieden wird. Die genauen Zeiträume des „Weihnachtsfriedens“ unterscheiden sich dabei von Bundesland zu Bundesland. Im letzten Jahr wurde beispielsweise in Bayern ein Weihnachtsfrieden in der Zeit vom 21.12.2017 bis 01.01.2018 eingehalten. Die genauen Zeiträume für den „Weihnachtsfrieden 2018“ sind derzeit noch nicht bekannt und werden vermutlich Mitte Dezember veröffentlicht.

Jahresabschluss 2017 muss bis zum Jahresende 2018 veröffentlicht werden

Unternehmen, die gesetzlich verpflichtet sind, ihren Jahresabschluss zu veröffentlichen (z. B. GmbH oder GmbH & Co. KG), müssen die Frist zur Veröffentlichung beachten. Der Abschluss muss spätestens vor Ablauf des zwölften Monats des dem Abschlussstichtag nachfolgenden Geschäftsjahrs offengelegt werden.

Unternehmen, die ihre Jahresabschlüsse nicht rechtzeitig einreichen, müssen mit der Festsetzung von Ordnungsgeldern rechnen. Sie werden sodann durch das Bundesamt für Justiz von Amts wegen aufgefordert, ihrer gesetzlichen Verpflichtung innerhalb von sechs Wochen nachzukommen. Mit der Anforderung ist gleichzeitig eine Mahngebühr fällig, die auch nach verspäteter Einreichung nicht erlassen bzw. angerechnet wird.

Für Kleinstkapitalgesellschaften, die an zwei aufeinanderfolgenden Abschlussstichtagen mindestens zwei der folgenden Merkmale nicht überschreiten (350.000 € Bilanzsumme, 700.000 € Umsatzerlöse und durchschnittlich zehn beschäftigte Arbeitnehmer) sieht das Gesetz Erleichterungen vor:

Sie müssen unter bestimmten Voraussetzungen keinen Anhang erstellen. Hierfür müssen bestimmte Angaben unter der Bilanz ausgewiesen sein: Angaben zu den Haftungsverhältnissen, Angaben zu den Vorschüssen oder Krediten, die an Mitglieder des Geschäftsführungorgans, eines Beirats oder Aufsichtsrats gewährt wurden, erforderliche Angaben zu den eigenen Aktien der Gesellschaft (bei einer Aktiengesellschaft). Darüber hinaus können in besonderen Fällen zusätzliche Anhangangaben nötig sein, wenn der Abschluss kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage widerspiegelt.

Auch werden Kleinstkapitalgesellschaften Optionen zur Verringerung der Darstellungstiefe im Jahresabschluss eingeräumt. Schließlich können die gesetzlichen Vertreter dieser Gesellschaften zwischen der Offenlegung durch Veröffentlichung (Bekanntmachung der Rechnungslegungsunterlagen) oder durch Hinterlegung der Bilanz beim Betreiber des Bundesanzeigers wählen. Dabei ist auch im Fall der Hinterlegung die elektronische Einreichung der Unterlagen vorgeschrieben.

Aufwendungen zur Beseitigung von Nutzungseinschränkungen eines Grundstücks sind nachträgliche Anschaffungskosten

Ein Unternehmer hatte von einer Kommune ein unbebautes Grundstück gekauft und sich verpflichtet, hierauf keine Supermärkte oder ähnliche Handelsbetriebe zu betreiben. Zur Sicherung dieser Verpflichtung wurde eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Das Grundstück nutzte er zunächst als Lkw-Abstellplatz. Später wollte er auf dem Grundstück einen Supermarkt bauen. Die Kommune stimmte der Löschung der dies verhindernden Dienstbarkeit gegen Zahlung von 30.000 € zu, die der Unternehmer als Betriebsausgabe geltend machte.

Der Bundesfinanzhof ließ den Betriebsausgabenabzug nicht zu, sondern qualifizierte die Aufwendungen als nachträgliche Anschaffungskosten für das Grundstück, weil sie geleistet wurden, um es in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Denn erst nach Löschung der Dienstbarkeit durfte es mit dem Supermarkt bebaut und zur beabsichtigten Einkünfteerzielung eingesetzt werden.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten durch Beseitigung verdeckter Mängel nach Immobilienerwerb

Auch unvermutete Aufwendungen für Renovierungsmaßnahmen nach dem Erwerb einer Immobilie führen bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen zu anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Baumaßnahmen, die ein Immobilienerwerber innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung eines Objekts durchführt, führen regelmäßig zu Anschaffungskosten, wenn die Aufwendungen ohne Umsatzsteuer mehr als 15 % des Gebäudewerts ausmachen (anschaffungsnahe Herstellungskosten). Hierunter zählen auch Renovierungsmaßnahmen, die lediglich zur Beseitigung von durch vertragsmäßigen Gebrauch des Mieters verursachten Mängeln bzw. zur Beseitigung verdeckter - d. h. im Zuge der Anschaffung verborgen gebliebener, jedoch bereits vorhandener - Mängel durchgeführt werden.

Ausdrücklich nicht zu anschaffungsnahe Herstellungskosten führen lediglich Aufwendungen für Erweiterungen sowie Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen.

Anschaffungsnahe Herstellungskosten - Schadensbeseitigungskosten abziehbar

Kommt es in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung eines Mietobjekts zu umfangreichen Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, können die Aufwendungen dafür (eigentlich als Erhaltungsaufwendungen sofort steuerlich abziehbar) nur als anschaffungsnahe Herstellungskosten geltend gemacht, also lediglich über die Gebäudeabschreibung mit 2 % pro Jahr angesetzt werden (bzw. 2,5 % bei vor dem 01.01.1925 errichteten Gebäuden). Dies gilt, wenn die Kosten (ohne Umsatzsteuer) mehr als 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes betragen.

In einem vom BFH entschiedenen Fall lag jedoch eine Besonderheit vor: Zwar fanden umfangreiche Instandsetzungsarbeiten innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung statt, deren Kosten die 15-%-Grenze überschritten. Allerdings mussten sie aufgrund von Schäden, die die Mieter verursacht hatten (u.a. eingeschlagene Scheiben, Schimmelbefall, ein Rohrbruch, zerstörte Bodenfliesen), ausgeführt werden. Das Finanzamt behandelte die Kosten als anschaffungsnahe und verneinte den sofortigen Abzug. Der BFH sah das jedoch anders: Laut den Bundesrichtern liegen keine anschaffungsnahe Herstellungskosten vor, wenn ein Schaden beseitigt wird, der beim Kauf der Immobilie weder schon vorhanden noch (aufgrund alter Bausubstanz) bereits absehbar war. Im Streitfall wurden die Schäden nachweislich erst zu einem späteren Zeitpunkt durch schuldhaftes Handeln der Mieter verursacht. Daher waren die Aufwendungen zur Schadensbeseitigung sofort abziehbar.

Einkommensteuerrechtliche Behandlung von Leistungen einer Gebäudeversicherung

Eine Grundstücksgesellschaft in der Rechtsform einer GmbH & Co. KG erwarb im Wege der Zwangsversteigerung ein Grundstück mit aufstehender Brandruine und einen Erstattungsanspruch gegenüber dem Brandversicherer des Gebäudes. Richtigerweise aktivierte die KG in ihrer Bilanz zwei Wirtschaftsgüter: den Grund und Boden mit Brandruine und die Forderung gegen das Versicherungsunternehmen.

Da die von der Versicherung gezahlte Summe die Höhe der aktivierten Forderung überstieg, musste das Schleswig-Holsteinische Finanzgericht entscheiden, wie der übersteigende Betrag einkommensteuerrechtlich zu behandeln ist.

Das Gericht entschied, dass es sich um einen außerordentlichen Ertrag handelt. Eine Minderung der Anschaffungskosten der Brandruine ließ es nicht zu, auch nicht die Minderung der zukünftigen Herstellungskosten für den Wiederaufbau des Gebäudes.

Kein Wechsel von der degressiven Abschreibung zur Abschreibung nach der tatsächlichen Nutzungsdauer

Wählt ein Steuerpflichtiger die degressive Gebäude-Abschreibung, so macht er eine Abschreibung für Abnutzung nach fallenden Staffelsätzen geltend.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass ein späterer Wechsel von der degressiven Abschreibung hin zu einer Abschreibung nach der tatsächlichen Nutzungsdauer nicht möglich ist. Durch die Wahl der degressiven Abschreibung entscheidet sich der Steuerpflichtige bewusst für eine typisierende Form der Abschreibung, bei der die tatsächliche Nutzungsdauer des Gebäudes keine Rolle spielt. Dies stellt eine Rechtsvereinfachung dar. Diese tritt aber nur dann ein, wenn die Wahl der Abschreibung über die gesamte Dauer der Abschreibung beibehalten wird.

Keine Grunderwerbsteuer auf Einrichtungsgegenstände

Werden zusammen mit einem Grundstück gebrauchte, aber werthaltige bewegliche Gegenstände verkauft und wird deren Preis im Kaufvertrag angegeben, wird hierfür keine Grunderwerbsteuer fällig. Etwas anderes gilt nur, sofern Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Vereinbarung der Entgelte bzw. deren Aufteilung nicht angemessen ist.

In einem vom Finanzgericht Köln entschiedenen Fall war ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück für 392.500 € verkauft worden. Im notariellen Kaufvertrag war bestimmt, dass ein Teilbetrag des Kaufpreises (9.500 €) auf die mitverkaufte Einbauküche und die Markisen entfiel. Das Finanzamt erhob auch hierauf Grunderwerbsteuer. Es vertrat die Auffassung, dass der Preis für die Einrichtungsgegenstände zu hoch und die Aufteilung lediglich aus Gründen der Steuerersparnis erfolgt sei.

Dem widersprach das Gericht. Grundsätzlich ist von den im Kaufvertrag genannten Preisen auszugehen. Bestehen hieran seitens des Finanzamts Zweifel, muss es nachweisen, inwieweit die Angemessenheit zu verneinen ist. Hierfür sind jedoch weder die amtlichen Abschreibungstabellen noch die Angaben auf einschlägigen Internet-Verkaufsplattformen als Vergleichsmaßstab geeignet.

Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer beim Grundstückserwerb durch den Projektentwickler

Ein Immobilienmakler entwickelte gemeinsam mit einem Bauunternehmen ein Konzept für die Bebauung eines Grundstücks und die Vermarktung der entstehenden Eigentumswohnungen. Die Grundstückseigentümerin sollte ein Eigentümer-Erbbaurecht bestellen, das sich in Miterbbaurechtsanteile verbunden mit je einer bestimmten Wohnung aufteilte. Im Vermarktungsprospekt wurde der Erwerb einer Wohnung aus einer Hand mit genauen Angaben über Wohnfläche, Erbpacht, Lage, Ausstattung und Kaufpreis angeboten. Der Makler selbst erwarb einen Miterbbaurechtsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an einer noch zu errichtenden Wohnung. Anschließend schloss er mit dem Bauunternehmen den Bauerrichtungsvertrag. Das Finanzamt war der Auffassung, dass ein einheitlicher Erwerbsgegenstand (bestehend aus Erbbaurecht und Eigentumswohnung) vorliege und bezog auch die Bauerrichtungskosten in die Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer ein.

Grundsätzlich ist das Vorgehen richtig, wenn sich aus dem Grundstückskaufvertrag und den damit im Zusammenhang stehenden weiteren Vereinbarungen ergibt, dass sich der Erwerb auf ein Grundstück in bebautem Zustand bezieht. Das ist aber dann nicht der Fall, wenn das Grundstück von einer zur Veräußererseite gehörenden Person mit bestimmendem Einfluss auf die Bebauung erworben wurde. In diesem Fall, der hier vorliegt, ist das unbebaute Grundstück Gegenstand des Erwerbsvorgangs.

§ 13b UStG - Update

Ist ein Bauträger rechtsirrig davon ausgegangen, als Leistungsempfänger Steuerschuldner für von ihm bezogene Bauleistungen zu sein, kann er das Entfallen dieser rechtswidrigen Besteuerung ohne Einschränkung geltend machen. Damit verwirft der BFH eine anderslautende Verwaltungsanweisung des BMF.

Hintergrund: Bauträger nicht Steuerschuldner gemäß § 13b UStG

Die Entscheidung des BFH betrifft nahezu die gesamte Bauträgerbranche, die in der Vergangenheit Wohnungen ohne Vorsteuerabzug errichtet und umsatzsteuerfrei verkauft („geliefert“) hat. Die Finanzverwaltung ist hier über einen mehrjährigen Zeitraum bis zum Februar 2014 davon ausgegangen, dass diese Bauträger Steuerschuldner für die von ihnen bezogenen Bauleistungen seien. Diese Verwaltungspraxis hatte der BFH mit einem im November 2013 veröffentlichten Urteil verworfen (BFH, Urteil vom 22.08.2013, V R 37/10). Vordergründig eröffnete sich dadurch die Möglichkeit eines Wohnungsbaus ohne Umsatzsteuerbelastung: Bauunternehmer konnten im Hinblick auf die ausdrückliche Weisungsanlage der Finanzverwaltung darauf vertrauen, die von ihnen erbrachten Bauleistungen nicht versteuern zu müssen - der Bauträger war entgegen der Annahme der Finanzverwaltung nach der BFH-Rechtsprechung von vornherein kein Steuerschuldner.

Gesetzliche Übergangsregelung in Bauträgerfällen

Der Gesetzgeber hat hierauf im Jahr 2014 mit einer Neuregelung reagiert, die seitdem die Steuerschuldnerschaft im Baubereich eindeutig regelt. Zudem wurde der Vertrauensschutz beim Bauunternehmer für die Vergangenheit gesetzlich eingeschränkt. Letzteres hat der BFH bereits im Wesentlichen gebilligt (BFH, Urteil vom 23.02.2017, V R, 16, 24/16).

Einschränkungen der Finanzverwaltung rechtswidrig

Ungeklärt war bislang, ob die Finanzverwaltung zur Verhinderung von Steuerausfällen, die in einstelliger Milliardenhöhe befürchtet werden, berechtigt ist, Erstattungsverlangen der Bauträger für Leistungsbezüge bis zum Februar 2014 nur nachzukommen, wenn der Bauträger Umsatzsteuer an den leistenden Bauunternehmer nachzahlt oder für die Finanzverwaltung eine Aufrechnungsmöglichkeit gegen den Bauträger besteht (so BMF, Schreiben vom 26.07.2017, BStBl I 2017, 1001, Rz. 15a). Diese Einschränkungen sind nach dem Urteil des BFH rechtswidrig.

Bauträger handelt nicht treuwidrig

Zentrale Streitfrage war dabei, ob der Bauträger treuwidrig handelt, wenn er von seinem Finanzamt die Rückgängigmachung der bei ihm rechtswidrig vorgenommenen Besteuerung verlangt, ohne Umsatzsteuer an die Bauunternehmer zu zahlen, von denen er Bauleistungen bezogen hat. Dies verneint der BFH. Die Annahme eines treuwidrigen Urteils kommt danach nicht in Betracht, wenn die Finanzverwaltung aufgrund einer rechtlichen Fehlbeurteilung die entscheidende Ursache für eine unzutreffende Besteuerung gesetzt hat (BFH, Urteil vom 27.09.2018, V R 49/17; veröffentlicht am 14.11.2018).

Berichtigung einer Rechnung bei unrichtigem Umsatzsteuerausweis

Eine Grundstückseigentümerin verpachtete ein bebautes Grundstück zum Betrieb eines Pflegeheims an eine Gesellschaft. Die Einrichtungsgegenstände stellte sie der Gesellschaft mittels eines gesonderten Vertrags zur Verfügung. Die Grundstücksverpachtung behandelte sie als steuerfrei, während sie für die Vermietung der Einrichtungsgegenstände Umsatzsteuer in Rechnung stellte.

Später beantragte sie, die Umsatzsteuer herabzusetzen, weil die Überlassung der Einrichtungsgegenstände als Nebenleistung zur steuerfreien Verpachtung ebenfalls steuerfrei sei. Sie teilte dem Finanzamt weiterhin mit, dass sie die bisherige Abrechnung gegenüber der Gesellschaft berichtigt habe und forderte die Erstattung des sich aus der Rechnungsberichtigung ergebenden Betrags. Das Finanzamt verweigerte die Erstattung, weil die zu hoch ausgewiesene Steuer nicht an den Leistungsempfänger zurückgezahlt wurde.

Der Bundesfinanzhof gab dem Finanzamt Recht. Wer als Unternehmer in einer Rechnung einen zu hohen Steuerbetrag ausweist, kann seine Rechnung berichtigen. Für eine wirksame Rechnungsberichtigung muss der Unternehmer darüber hinaus die zu viel vereinnahmte Umsatzsteuer an den Leistungsempfänger zurückzahlen, da er ansonsten doppelt begünstigt wäre. Die Rückzahlung kann auch im Wege der Abtretung und Verrechnung erfolgen.

Kein Vorsteuerabzug aus Gebäudeabrisskosten bei unklarer künftiger Verwendung des Grundstücks

Auch wenn ein Grundstück umsatzsteuerpflichtig vermietet wurde, sind Gebäudeabriss- und Entsorgungskosten nicht (mehr) Bestandteil der umsatzsteuerpflichtigen Vermietung. Die im Zusammenhang mit den Gebäudeabriss- und Entsorgungskosten in Rechnung gestellte Umsatzsteuer ist deshalb nur dann als Vorsteuer abzugsfähig, wenn im Zeitpunkt des Gebäudeabrisses aufgrund objektiver Anhaltspunkte feststeht, dass das Grundstück auch zukünftig umsatzsteuerpflichtig genutzt werden soll. Diese Absicht muss der Unternehmer nachweisen. Dies kann z. B. durch Vermietungsinserate für eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung, Verkaufsangebote mit Umsatzsteuer oder entsprechend konkretisierte Maklerbeauftragungen geschehen.

Betriebsveranstaltungen: Absagen gehen steuerlich nicht zulasten der feiernden Kollegen

Das Finanzgericht Köln hat entschieden, dass für die Ermittlung des lohnsteuerpflichtigen Anteils aus einer Betriebsveranstaltung auf die Anzahl der tatsächlich angemeldeten Teilnehmer abzustellen ist. (Nachträgliche) Absagen bzw. das Nichterscheinen einzelner Arbeitnehmer gehen folglich nicht zulasten der teilnehmenden Arbeitnehmer.

Im entschiedenen Fall hatte eine Arbeitgeberin die Durchführung eines gemeinsamen Kochkurses als Weihnachtsfeier geplant und alle Betriebsangehörigen hierzu eingeladen. Tatsächlich nahmen 25 Arbeitnehmer an der Feier teil, nachdem zwei der angemeldeten Arbeitnehmer kurzfristig abgesagt hatten. Zur Berechnung der lohnsteuerrechtlichen Bemessungsgrundlage teilte die Arbeitgeberin die Gesamtkosten der Weihnachtsfeier durch die Anzahl der angemeldeten und nicht durch die Anzahl der teilnehmenden Arbeitnehmer.

Das Gericht bestätigte diese Auffassung und stellte sich damit ausdrücklich gegen eine bundeseinheitliche Anweisung des Bundesministeriums der Finanzen. So handele es sich bei den Mehrkosten für die Veranstaltung aufgrund nicht teilnehmender Personen um vergeblichen Aufwand des Arbeitgebers für nicht in Anspruch genommene Leistungen. Es fehle bei derartigen Leerkosten an der erforderlichen Bereicherung der an der Veranstaltung teilnehmenden Arbeitnehmer.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Zweifel an Verfassungsmäßigkeit des Zinssatzes für Steuernachzahlungen

Steuernachzahlungen an das Finanzamt müssen per Gesetz mit einem Zinssatz von 6 % pro Jahr verzinst werden. Der Zinslauf beginnt dabei 15 Monate nach Ablauf des jeweiligen Steuerjahres. So fallen etwa für die Einkommensteuer 2017 ab dem 01.04.2019 Zinsen an.

Anlässlich der Klage eines Ehepaars äußerte der BFH schwerwiegende Zweifel daran, dass die Höhe des Zinssatzes noch verfassungsgemäß sei, und legte diese Frage dem BVerfG zur Entscheidung vor. In seiner Begründung kritisierte der BFH insbesondere die wegen der andauernden Niedrigzinsphase realitätsferne Bemessung des Zinssatzes - zumindest für den Zeitraum ab 2015. Bis zur Entscheidung durch das BVerfG wurde für diesen Fall die Aussetzung der Vollziehung (AdV) gewährt; das heißt, das Ehepaar muss zunächst keine Zahlungen leisten.

Die Finanzverwaltung hat auf das Urteil reagiert und gewährt für Einsprüche gegen Zinsbescheide für Verzinsungszeiträume ab dem 01.04.2015 wegen des anhängigen Verfahrens beim BVerfG eine Aussetzung der Vollziehung.

Folgende Unterlagen können im Jahr 2019 vernichtet werden

Nachstehend aufgeführte Buchführungsunterlagen können nach dem 31. Dezember 2018 vernichtet werden:

- Aufzeichnungen aus 2008 und früher,
- Inventare, die bis zum 31. Dezember 2008 aufgestellt worden sind,
- Bücher, in denen die letzte Eintragung im Jahr 2008 oder früher erfolgt ist,
- Jahresabschlüsse, Lageberichte und Eröffnungsbilanzen, die 2008 oder früher aufgestellt worden sind,
- Buchungsbelege aus dem Jahr 2008 oder früher,
- empfangene Handels- oder Geschäftsbriefe und Kopien der abgesandten Handels- oder Geschäftsbriefe, die 2012 oder früher empfangen bzw. abgesandt wurden,
- sonstige für die Besteuerung bedeutsame Unterlagen aus dem Jahr 2012 oder früher.

Dabei sind die Fristen für die Steuerfestsetzungen zu beachten. Es wird davon ausgegangen, dass die letzten Aufzeichnungen für das jeweilige Jahr im Folgejahr erfolgten. Wurden sie später vorgenommen, sind die Unterlagen entsprechend länger aufzubewahren.

Unterlagen dürfen **nicht** vernichtet werden, wenn sie von Bedeutung sind

- für eine begonnene Außenprüfung,
- für anhängige steuerstraf- oder bußgeldrechtliche Ermittlungen,
- für ein schwebendes oder aufgrund einer Außenprüfung zu erwartendes Rechtsbehelfsverfahren oder zur Begründung der Anträge an das Finanzamt und
- bei vorläufigen Steuerfestsetzungen.

Es ist darauf zu achten, dass auch die elektronisch erstellten Daten für zehn Jahre vorgehalten werden müssen. Natürliche Personen, deren Summe der positiven Einkünfte aus Überschusseinkünften (aus nichtselbständiger Arbeit, Kapitalvermögen, Vermietung und Verpachtung und sonstige Einkünfte) mehr als 500.000 € im Kalenderjahr 2018 betragen hat, müssen die im Zusammenhang stehenden Aufzeichnungen und Unterlagen sechs Jahre aufbewahren. Bei Zusammenveranlagung sind die Feststellungen für jeden Ehegatten gesondert maßgebend. Die Verpflichtung entfällt erst mit Ablauf des fünften aufeinanderfolgenden Kalenderjahrs, in dem die Voraussetzungen nicht erfüllt sind.

Die Frist beginnt stets mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die letzten Eintragungen, Änderungen oder Handlungen in den jeweiligen Unterlagen vorgenommen wurden bzw. Handelsbriefe empfangen oder abgesandt worden sind.