



Inhalt:

Seite

Themen

- Zuordnungen von Gegenständen zum Unternehmen: Frist 31.05.2012	1 - 2
- Freistellungsbescheinigungen bei Bauunternehmen	3
- Rechtzeitige Abgabe der Steueranmeldungen	3

1.) Zuordnungen von gemischt genutzten Gegenständen zum Unternehmen müssen spätestens bis zum 31. Mai des Folgejahres dokumentiert und gegenüber der Finanzverwaltung dargestellt werden

Der Bundesfinanzhof hat ein wichtiges Urteil im Zusammenhang mit der Umsatzsteuer gefällt; aus diesem Grund trifft es nicht nur den Unternehmer im herkömmlichen Sinne! Betroffen ist jeder, der eine Tätigkeit nachhaltig zur Erzielung von Einnahmen ausübt, auch wenn die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt.
Somit trifft es auch Privatpersonen/Steuerpflichtige, die z. B. eine gemischt genutzte Immobilie oder eine Photovoltaikanlage erwerben.

Ein Unternehmer kann einen Gegenstand (z. B. eine Immobilie, eine Photovoltaikanlage, einen PKW), den er auch für private Zwecke (nichtunternehmerisch) als auch zu mindestens 10% für unternehmerische Zwecke nutzt,

- insgesamt seinem umsatzsteuerlichen Unternehmensvermögen
- in vollem Umfang dem Privatvermögen oder
- im Umfang der tatsächlich unternehmerischen Verwendung seinem umsatzsteuerlichen Unternehmensvermögen

zuordnen (Zuordnungswahlrecht). Von der Zuordnung hängt der Umfang des Vorsteuerabzugs ab. Wird der Gegenstand komplett dem Unternehmen zugeordnet, kann unter weiteren Voraussetzungen die komplette Vorsteuer vom Finanzamt erstattet werden.

Die Zuordnung zum umsatzsteuerlichen Unternehmensvermögen erfolgt jedoch nicht automatisch. Sie muss aktiv vom Unternehmer dokumentiert und gegenüber der Finanzverwaltung dargestellt/erklärt werden. Dies erfolgt i.d.R. durch Berücksichtigung der Vorsteuer in der entsprechenden Umsatzsteuer-Voranmeldung oder der Umsatzsteuerjahreserklärung. Ferner kann die Dokumentation und Darstellung auch durch ein entsprechendes Schreiben an das Finanzamt erfolgen.

Hat der Unternehmer keine oder eine unzutreffende Zuordnungsentscheidung vorgenommen, kann diese bis zum 31. Mai des Folgejahres gegenüber dem Finanzamt nachgeholt bzw. berichtigt werden. Die Frist ist nicht verlängerbar.

Die Zuordnungsentscheidung fehlt, wenn Sie z.B. keine Umsatzsteuer-Voranmeldungen abgeben oder die Umsatzsteuer-Voranmeldungen mit geschätzten Vorsteuern abgegeben haben. Sie fehlt ebenso, wenn der Unternehmer für den Gegenstand keine Rechnung mit Vorsteuer erhalten hat (z. B. PKW-Kauf von privat, Unternehmenskauf im Ganzen) und er somit – mangels Vorsteuerabzug – in der Umsatzsteuervoranmeldung keine Dokumentation der Zuordnung zum Unternehmensvermögen vornehmen kann.

Bei Immobilien sollten Art und Umfang der Zuordnung zum umsatzsteuerlichen Betriebsvermögen in einem gesonderten Schreiben (evtl. als Begleitschreiben zur Umsatzsteuererklärung) dem Finanzamt mitgeteilt werden, um spätere Unklarheiten zu vermeiden.



Sofern für eine Immobilie kein Vorsteuerabzug in Anspruch genommen wird (z. B. Rechnung ohne Vorsteuer, Nutzung zu eigenen Wohnzwecken), verlangt die Finanzverwaltung eine gesonderte schriftliche Erklärung über die Zuordnung zum Unternehmensvermögen.

Beispiel:

Der Steuerpflichtige S errichtet für netto 250.000 EUR zzgl. 19% Umsatzsteuer (47.500 EUR) ein Einfamilienhaus. Dies wird zu 70% privat genutzt und zu 30% vermietet. Die Vermietung erfolgt umsatzsteuerpflichtig an einen Bauunternehmer. Die Bauzeit geht vom 03.05.2011 bis zum 31.01.2012.

S muss bis zum 31.05.2012 gegenüber der Finanzverwaltung dokumentieren und darstellen, in welchem Umfang er das Haus dem Unternehmensvermögen zuordnet. Mit der Zuordnung von 30% zum Unternehmensvermögen wird auch die Vorsteuer aus den Rechnungen zu 30% (=14.250EUR) abziehbar.

Erfolgt keine fristgerechte Zuordnung, wird die Immobilie automatisch zu 100% Privatvermögen. Das würde bedeuten, dass die 30% Vorsteuer für den Anteil des Gebäudes, der an das Bauunternehmen vermietet wird, nicht geltend gemacht werden können. In diesem Fall hätte S einen finanziellen Schaden in Höhe von 14.250 EUR. Ferner entfällt der Vorsteuerabzug auch für die Kosten der Folgejahre.

Was ist kurzfristig vorzubereiten und bis zum 31.05.2012 zu erledigen?

Sofern Investitionen über Ihre lfd. Buchhaltung abgewickelt wurden und wir die Unterlagen vorliegen haben, weil wir die Finanzbuchhaltung für Sie erstellen, sind wir darüber informiert, welche Gegenstände erworben wurden. Die Dokumentation und Darstellung der Zuordnung zum Unternehmensvermögen erledigen wir für Sie.

Wir können nicht tätig werden, wenn uns keine Informationen und Unterlagen zu Investitionen vorliegen, weil Sie z.B.

- die Finanzbuchhaltung selbst im Unternehmen erstellen (Selbstbucher),
- die Belege/Buchhaltung bei uns als „Jahresbuchhaltung“ einreichen,
- im Rahmen von geplanten umsatzsteuerpflichtigen Vermietungen Investitionen vorgenommen haben, die Unterlagen für die Erstellung der Einkommensteuererklärung 2011 aber noch nicht eingereicht wurden,
- eine Photovoltaikanlage/Windkraftanlage etc. erworben haben und wir nicht den Auftrag zur Anmeldung/Abwicklung gegenüber dem Finanzamt haben.

Haben Sie gemischt genutzte Gegenstände erworben oder sonstige Investitionen getätigt? Haben wir bisher keine Informationen und Unterlagen von Ihnen erhalten? Haben Sie selbst bisher noch keine Zuordnung getroffen, d.h., nicht in USt-Voranmeldungen angemeldet oder Mitteilungen an das Finanzamt gemacht?

Dann holen Sie dies unbedingt bis zum 31.05.2012 nach.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Sofern wir die entsprechenden Meldungen für Sie erledigen sollen, setzen Sie sich bitte **umgehend** mit uns in Verbindung.



2.) Freistellungsbescheinigungen bei Bauunternehmen

Wenn Bauunternehmen untereinander abrechnen, werden oft sog. 13b-Rechnungen ohne Steuer-
ausweis geschrieben. Diese besagen, dass der Leistungsempfänger, also der Auftraggeber, die
Umsatzsteuer des Leistenden schuldet (sog. Umkehr der Schuldnerschaft).

Bei dieser Vorgehensweise muss sichergestellt sein, dass der Leistungsempfänger auch tatsächlich
Bauleister ist. Den Nachweis erbringt er durch die Vorlage seiner - im Zeitpunkt des Umsatzes – gültigen
Freistellungsbescheinigung gem. § 48b EStG.

Liegt dem leistenden Bauunternehmer keine gültige Freistellungsbescheinigung des Leistungs-
empfängers vor und rechnet er trotzdem gem. § 13b UStG ab, haftet er für die Umsatzsteuer. Wenn
der Leistungsempfänger die Umsatzsteuer nicht abgeführt hat, muss der leistende Bauunternehmer
die Umsatzsteuer an das Finanzamt zahlen. Er kann sich die Umsatzsteuer zwar beim Leistungs-
empfänger wiederholen; dies ist aber im Nachhinein mühselig und oft auch erfolglos.

FAZIT:

Achten Sie als Bauunternehmer nicht nur darauf, dass die Freistellungsbescheinigung Ihres eigenen
Unternehmens vorliegt und gültig ist.

Prüfen Sie grundsätzlich auch mit jedem Umsatz, ob Sie die gültige Freistellungsbescheinigung Ihres
bauleistenden Geschäftspartners (Auftraggeber) vorliegen haben!

3.) Steueranmeldungen rechtzeitig abgeben!

Nach einer neuen Verwaltungsrichtlinie müssen Finanzämter ab sofort verspätet abgegebene
Umsatzsteuer- und Lohnsteueranmeldungen den Bußgeld- und Strafsachenstellen melden. In der
Praxis ist davon auszugehen, dass Steuerstrafverfahren eingeleitet werden, wenn die Voran-
meldungen regelmäßig verspätet abgegeben werden und/oder die Voranmeldungen erhebliche
Steuersummen ausweisen.

Um das Risiko von Bußgeldern und Steuerstrafverfahren zu vermeiden, müssen die Voranmeldungen
immer fristgerecht beim Finanzamt eingereicht werden. Achten Sie bitte darauf, wenn Sie die An-
meldungen selber erledigen. Falls wir die Anmeldungen für Sie erledigen, reichen Sie bitte Ihre Unter-
lagen immer frühzeitig und vollständig ein. Nur so können wir eine fristgerechte Bearbeitung und die
fristgerechten Voranmeldungen gewährleisten.