

**Niederlassungen:**

60322 Frankfurt am Main  
Eschersheimer Landstraße 34  
Telefon: 0 69 / 40 56 47 85

61130 Nidderau  
Ostheimer Straße 57-61  
Telefon: 0 61 87 / 920 80  
Telefax: 0 61 87 / 920 840

04103 Leipzig  
Rosa-Luxemburg-Straße 4  
Telefon: 03 41 / 961 44 81 + 82

Internet: [www.steuer-gonze.de](http://www.steuer-gonze.de)  
E-Mail: [steuerberater@gmx.com](mailto:steuerberater@gmx.com)

04720 Döbeln  
Kreuzstraße 1  
Telefon: 03 43 1 / 579 300

**Ausgabe I/2018**

# WICHTIGE INFORMATIONEN

aus dem Steuerrecht

1. Neue Regeln bei Beleghalterpflichten, Steuererklärungsfristen
2. Bundesverfassungsgericht stellt Grundsteuer infrage
3. Übergangsregelung für Schönheitsreparaturen
4. Mutwillige Zerstörung in einer neu angeschafften Mietwohnung
5. Buchung von EC-Kartenumätzen in der Kassenführung
6. Rechnungsanforderungen: Briefkasten als Rechnungsanschrift
7. Eindeutige Leistungsbeschreibung in einer Rechnung auch im Niedrigpreissegment erforderlich
8. Ansparschreibung/Investitionsabzugsbetrag nur für angemessene Wirtschaftsgüter (Pkw)
9. Endgültiger Ausfall einer privaten Kapitalforderung als steuerlich anzuerkennender Verlust
10. Keine formlose Gewinnermittlung mehr bei Betriebseinnahmen unter 17.500 €
11. Nachträgliche Herabsetzung des vereinbarten Ruhegehalts
12. Sanierungserlass gilt nicht für Altfälle
13. Klarstellung zur Umsatzsteuer bei Vermietung mit Einrichtung

## 1. Neue Regeln bei Beleghalterpflichten, Steuererklärungsfristen

Mit dem Gesetz zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens (StModernG) will die Bundesregierung bei der Steuererklärung weitgehend ohne schriftliche Belege auskommen. Des Weiteren wurden neue Regeln bei den Aufbewahrungs- und Steuererklärungsfristen festgelegt.

- » **Beleghalterpflichten:** Mit der Steuererklärung des Jahres 2017 müssen dem Finanzamt keine Belege mehr eingereicht werden. Grundsätzlich wird aus der „Belegvorlagepflicht“ eine „Belegvorhalterpflicht“. Demnach sind Belege nur noch auf Nachfrage des Finanzamts vorzulegen. Es muss aber damit gerechnet werden, dass diese von den Finanzbehörden angefordert werden. Sie sind also aufzubewahren.

**Ausnahme Spendenquittungen:** Meldet der Zuwendungsempfänger die erhaltene Zuwendung direkt an die Finanzverwaltung, kann ganz auf die Belegvorhalterpflicht von Spendenquittungen verzichtet werden. Eine besondere Regelung gilt für die Aufbewahrung von Spendenbescheinigungen und Mitgliedsbeiträge an als gemeinnützig anerkannte Vereine und Einrichtungen. Diese müssen bis zu einem Jahr nach Bekanntgabe des Steuerbescheids aufbewahrt werden.

- » **Steuererklärungsfristen:** Während nach den bisherigen „Fristenerlassen“ eine Fristverlängerung über den 31. Dezember des Folgejahres nur aufgrund begründeter Einzelanträge möglich ist, können die von der Regelung erfassten Steuererklärungen nunmehr vorbehaltlich einer „Vorabanforderung“ oder einer „Kontingentierung“ bis zum 28. Februar des Zweitfolgejahres abgegeben werden. Für nicht beratene Steuerpflichtige wurde die Frist zur Abgabe der Steuererklärung von Ende Mai auf Ende Juli des Folgejahres verlängert.

**Bitte beachten Sie!** Die neuen Regelungen sind erstmals für Besteuerungszeiträume, die nach dem 31.12.2017 beginnen, und Besteuerungszeitpunkte, die nach dem 31.12.2017 liegen, anzuwenden. Für Besteuerungszeiträume, die vor dem 1.1.2018 beginnen, und Besteuerungszeitpunkte, die vor dem 1.1.2018 liegen, sind die Steuererklärungen daher weiterhin bis zum 31.5.2018 bzw. bei durch steuerlich beratenen Steuerpflichtigen bis zum 31.12.2018 bei den Finanzämtern abzugeben. Für die Steuererklärungen 2017 gelten also noch die alten Abgabefristen.

- » **Erhebung von Verspätungszuschlägen:** Die Finanzbehörde muss – mit wenigen Ausnahmen – von Gesetzes wegen bei verspäteter Abgabe der Steuererklärungen einen Verspätungszuschlag erheben. Der Verspätungszuschlag beträgt für jeden angefangenen Monat der eingetretenen Verspätung 0,25 % der festgesetzten Steuer – mindestens jedoch 25 € für jeden angefangenen Monat. Die Neuregelungen sind erstmals für 2019 einzureichende Steuererklärungen anzuwenden.

## 2. Bundesverfassungsgericht stellt Grundsteuer infrage

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat am 16.1.2018 über drei Richtervorlagen des Bundesfinanzhofs (BFH) sowie über zwei Verfassungsbeschwerden zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung der Grundsteuer verhandelt. Ein förmlicher Beschluss ist hierüber noch nicht gefasst worden. Bis zu einem Urteil dauert es in der Regel mehrere Monate.

Der BFH hält die Einheitsbewertung des Grundvermögens wegen Verstoßes gegen den allgemeinen Gleichheitssatz ab dem Bewertungsstichtag 1.1.2008 für verfassungswidrig, weil es aufgrund der Systematik der Bewertungsvorschriften bei der Feststellung der Einheitswerte zu gleichheitswidrigen Wertverzerrungen kommt.

Vom BVerfG ist nunmehr zu klären, ob die einmal festgestellten Einheitswerte, die im Jahr 1964 in den westlichen und 1935 in den neuen Bundesländern festgelegt wurden, heute noch eine gerechte Steuererhebung zulassen. Mehrfach hinterfragten die Verfassungsrichter, ob sich die alten Zahlen heute noch rechtfertigen lassen und ließen damit ihre Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit erkennen.

**Anmerkung:** Das Verfahren hat große Bedeutung für Immobilien-eigentümer, Mieter und Kommunen. Wir halten Sie hier auf dem Laufenden.

### 3. Übergangsregelung für Schönheitsreparaturen

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat mit drei Urteilen vom 14.6.2016 entschieden, dass zu den anschaffungsnahen Herstellungskosten sämtliche Aufwendungen für bauliche Maßnahmen gehören, die im Rahmen einer Instandsetzung und Modernisierung im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes anfallen. Dazu zählen sowohl Aufwendungen zur Herstellung der Betriebsbereitschaft durch Wiederherstellung funktionsuntüchtiger Gebäudeteile sowie Aufwendungen für eine über den ursprünglichen Zustand hinausgehende wesentliche Verbesserung des Gebäudes **und auch die Schönheitsreparaturen**. Der BFH bezieht auch diese Aufwendungen – in Änderung seiner bisherigen Rechtsprechung – in die anschaffungsnahen Herstellungskosten ein, **sodass insoweit kein sofortiger Werbungskostenabzug möglich ist**.

Danach müssen sämtliche Kosten für bauliche Maßnahmen, die im Rahmen einer im Zusammenhang mit der Anschaffung des Gebäudes vorgenommenen Sanierung anfallen, zusammengerechnet werden. Übersteigt die Gesamtsumme der innerhalb von drei Jahren angefallenen Renovierungskosten – netto ohne Umsatzsteuer – sodann 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes, kann der Aufwand nur nach den AfA-Regelungen abgeschrieben werden.

Der BFH stellte zudem klar, dass bei der Prüfung, ob die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu anschaffungsnahen Herstellungskosten führen, bei einem aus mehreren Einheiten bestehenden Gebäude nicht auf das gesamte Gebäude, sondern auf den jeweiligen selbstständigen Gebäudeteil abzustellen ist, wenn das Gesamtgebäude unterschiedlich genutzt wird. Maßgeblich ist insoweit, ob die Gebäudeteile in verschiedenen Nutzungs- und Funktionszusammenhängen stehen.

Das Bundesfinanzministerium teilt nunmehr in einem Schreiben vom 20.10.2017 mit, dass es die Grundsätze der BFH-Urteile in allen offenen Fällen anwenden will. Es soll jedoch nicht beanstandet werden, wenn **auf Antrag des Steuerpflichtigen** abweichend hiervon die bisherige BFH-Rechtsprechung zur Behandlung der Schönheitsreparaturen auf Sachverhalte weiter angewendet wird, **bei denen der Kaufvertrag bzw. ein ihm gleichstehender Rechtsakt vor dem 1.1.2017 abgeschlossen wurde**.

### 4. Mutwillige Zerstörung in einer neu angeschafften Mietwohnung

Mit dem Begriff Mietnomadentum haben inzwischen einige Immobilienbesitzer Bekanntheit gemacht. Aber auch verärgerte Mieter

hinterlassen nicht selten ihre zerstörerischen Spuren. Die daraus resultierenden Kosten sind i. d. R. nicht gerade gering. Hier stellt sich nunmehr grundsätzlich die Frage, wie diese Kosten einkommensteuerlich zu beurteilen sind.

In einem vom Bundesfinanzhof am 9.5.2017 entschiedenen Fall versagte das Finanzamt den Sofortabzug der Kosten bei einer neu angeschafften Wohnung, da es sich nach seiner Auffassung um sog. „anschaffungsnahe Herstellungskosten“ handelt. Im entschiedenen Fall überschritt der zur Schadenbeseitigung aufgewendete Betrag 15 % der Anschaffungskosten für das Immobilienobjekt. Daher könnten die Kosten nur im Rahmen der Abschreibung anteilig mit 2 % über einen Zeitraum von 50 Jahren steuerlich geltend gemacht werden.

Demgegenüber kam der BFH zu dem Entschluss, dass Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen zur Beseitigung von Mieterschäden, die im Zeitpunkt der Anschaffung noch nicht vorhanden waren, sondern nachweislich erst zu einem späteren Zeitpunkt am Gebäude verursacht wurden, nicht den anschaffungsnahen Herstellungskosten zuzuordnen sind. Sie sind als sog. „Erhaltungsaufwand“ und damit als Werbungskosten sofort abzugsfähig.

### 5. Buchung von EC-Kartenumsätzen in der Kassenführung

Immer häufiger zahlen Kunden auch in Betrieben mit überwiegendem Bargeldverkehr (z. B. in der Gastronomie) bargeldlos mit EC-Karte. Dabei werden in der Buchführung nicht selten zunächst sämtliche Tageseinnahmen einschließlich der EC-Zahlung im Kassenbuch aufgezeichnet und danach die EC-Zahlungen als „Ausgabe“ wieder ausgetragen. Später wird der Gesamtbetrag entsprechend im Kassenkonto gebucht und die EC-Kartenumsätze über das Geldtransitkonto ausgebucht.

Nach einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) vom 16.8.2017 verstößt die nicht getrennte Verbuchung von baren und unbaren Geschäftsvorfällen oder von nicht steuerbaren, steuerfreien und steuerpflichtigen Umsätzen ohne genügende Kennzeichnung i. d. R. gegen die Grundsätze der Wahrheit und Klarheit einer kaufmännischen Buchführung und gegen steuerrechtliche Anforderungen. **Demnach sind bare und unbare Geschäftsvorfälle getrennt zu verbuchen. Im Kassenbuch sind nur Bareinnahmen und Barausgaben zu erfassen. Die Erfassung unbarer Geschäftsvorfälle im Kassenbuch stellt nach Auffassung des BMF einen formellen Mangel dar.**

**Anmerkung:** Die EC-Kartenumsätze müssen in einer Zusatzspalte bzw. einem extra Nebenbuch zum Kassenbuch erfasst werden, um den Anforderungen zu genügen. Diese vom BMF vertretene Auffassung wird vom Deutschen Steuerberaterverband heftig kritisiert. Er fordert die Anerkennung der langjährigen kaufmännischen Übung.

### 6. Rechnungsanforderungen: Briefkasten als Rechnungsanschrift

Damit eine Rechnung zum Vorsteuerabzug berechtigt, muss sie die im Umsatzsteuergesetz vorgeschriebenen Angaben enthalten. Dazu gehört u. a. der vollständige Name und die *vollständige* Anschrift des leistenden Unternehmers und des Leistungsempfängers.

Nachdem die Frage der erforderlichen korrekten Angaben der „vollständigen Rechnungsanschrift“ vom deutschen Fiskus teilweise strenger gesehen wird als vom Europäischen Gerichtshof, hat der Bundesfinanzhof (BFH) diesem in einem Vorabentscheidungsersuchen die Frage vorgelegt, ob der Begriff der „Anschrift“ dahin zu

verstehen ist, dass der Steuerpflichtige an diesem Ort seine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt oder ob es ausreicht, dass er dort lediglich zu erreichen ist.

Bereits in seinem Schlussantrag vom 5.7.2017 schlug der Generalanwalt des EuGH dazu vor, die Frage dahin gehend zu beantworten, dass die Europäische Mehrwertsteuerrichtlinie nationalen Rechtsvorschriften entgegensteht, **die die Ausübung des Rechts auf Vorsteuerabzug davon abhängig macht, dass in der Rechnung die Anschrift angegeben ist, unter der der Rechnungsaussteller seine „wirtschaftliche Tätigkeit“ ausübt.** Nunmehr liegt die Entscheidung des EuGH vom 15.11.2017 vor, die dem Vorschlag des Generalanwalts gefolgt ist. Demnach würde auch eine Briefkastenanschrift den Formerfordernissen genügen.

**Anmerkung:** Wie der BFH und die Verwaltung darauf reagieren werden, steht zzt. nicht fest. Steuerpflichtige können sich in gleich gelagerten Fällen aber immer auf die Entscheidung des EuGH berufen.

## 7. Eindeutige Leistungsbeschreibung in einer Rechnung auch im Niedrigpreissegment erforderlich

In zwei Entscheidungen stellt das Hessische Finanzgericht (FG) fest, dass auch im Niedrigpreissegment ein Vorsteuerabzug nur vorgenommen werden kann, wenn die Rechnung eine eindeutige und leicht nachprüfbare Feststellung der Leistung ermöglicht, über die abgerechnet wird.

Nach Auffassung des FG kann innerhalb einer Branche hinsichtlich der Frage, welche Bezeichnung einer Leistung noch handelsüblich ist, nicht nach verschiedenen Verkehrskreisen – nämlich wie im entschiedenen Fall dem Handel mit Textilien im mittleren und oberen Preissegment einerseits und dem Handel mit Waren im Niedrigpreissegment andererseits – differenziert werden. Die bloße Angabe einer Gattung (z. B. T-Shirts, Kleider, Blusen, Jacken) stelle keine handelsübliche Bezeichnung dar.

**Hinweis:** Das FG betonte, dass die erforderliche weitergehende Umschreibung der Ware über die Herstellerangaben bzw. die Angabe einer etwaigen Eigenmarke oder über Modelltyp, Farbe und Größe sowie unter Bezugnahme auf eine Artikel- oder Chargennummer erfolgen könnte. Auch die Benennung von Größe, Farbe, Material, gegebenenfalls Sommer- oder Winterware kommt in Betracht.

**Anmerkung:** Gegen das Urteil im Verfahren 1 K 2402/14 wurde Revision eingelegt, die beim Bundesfinanzhof unter dem Aktenzeichen XI R 2/18 anhängig ist.

## 8. Ansparabschreibung/Investitionsabzugsbetrag nur für angemessene Wirtschaftsgüter (Pkw)

Für die künftige Anschaffung oder Herstellung eines neuen beweglichen Wirtschaftsguts des Anlagevermögens konnten Steuerpflichtige – unter weiteren Voraussetzungen – eine den Gewinn mindernde Rücklage (Ansparabschreibung) bilden. Die „Ansparabschreibung“ ist durch den „Investitionsabzugsbetrag“ mit ähnlicher steuersparender/-verlagernder Wirkung ersetzt worden.

Der Bundesfinanzhof (BFH) entschied nunmehr am 10.10.2017, dass eine Rücklage nicht gebildet werden darf, wenn hierdurch unangemessene Aufwendungen steuermindernd berücksichtigt würden. So ist hinsichtlich der voraussichtlichen Anschaffung eines Sportwagens und einer Limousine der jeweils höchsten Preisklasse die Bildung einer Rücklage vollumfänglich ausgeschlossen, soweit sie

die Lebensführung des Steuerpflichtigen oder anderer Personen betreffen, die nach allgemeiner Verkehrsauffassung als unangemessen anzusehen sind.

Der BFH betont aber in seiner Entscheidung, dass die Anschaffung eines teuren und schnellen Pkw nicht stets unangemessen ist, wenn die Benutzung eines repräsentativen Fahrzeugs für den Geschäftserfolg keine Bedeutung hat. Vielmehr ist die Bedeutung des Repräsentationsaufwands nur eine von mehreren Tatsachen, die im Einzelfall zu würdigen und gegeneinander abzuwägen sind.

**Anmerkung:** Ob diese Regelung für den „Investitionsabzugsbetrag“, der die Ansparabschreibung ersetzt hat, auch gilt, ist umstritten.

## 9. Endgültiger Ausfall einer privaten Kapitalforderung als steuerlich anzuerkennender Verlust

In einem vom Bundesfinanzhof (BFH) am 24.10.2017 entschiedenen Fall gewährte ein Steuerpflichtiger einem Dritten ein verzinsliches Darlehen. Über das Vermögen des Darlehensnehmers wurde das Insolvenzverfahren eröffnet, sodass auch keine Rückzahlung der Darlehenssumme mehr erfolgte. Der Steuerpflichtige meldete die noch offene Darlehensforderung zur Insolvenztabelle an und machte den Ausfall der Darlehensforderung als Verlust bei den Einkünften aus Kapitalvermögen geltend. Dem folgte das Finanzamt nicht.

**Der Bundesfinanzhof hingegen entschied dazu, dass der endgültige Ausfall einer Kapitalforderung nach Einführung der Abgeltungsteuer zu einem steuerlich anzuerkennenden Verlust in der privaten Vermögenssphäre führt.**

Ein steuerbarer Verlust aufgrund eines Forderungsausfalls liegt aber erst dann vor, wenn endgültig feststeht, dass keine Rückzahlungen mehr erfolgen. Dafür reicht die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners i. d. R. nicht aus. Etwas anderes gilt, wenn die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt wird oder aus anderen Gründen feststeht, dass keine Rückzahlung mehr zu erwarten ist.

**Anmerkung:** Diese Entscheidung hat für die Praxis eine erhebliche Bedeutung. Inwieweit die Finanzverwaltung ihre anderweitige Rechtsauffassung nach dieser Entscheidung des BFH damit aufgeben wird, bleibt abzuwarten. Grundsätzlich sollte nunmehr auch in Altfällen überprüft werden, ob bisher nicht anerkannte Forderungsverluste verfahrensrechtlich noch geltend gemacht werden können. Das ist bei Steuerfestsetzungen unter Vorbehalt der Nachprüfung durch Änderungsantrag möglich.

Inwieweit diese Grundsätze auch für einen Forderungsverzicht oder etwa den Verlust aus der Auflösung einer Kapitalgesellschaft gelten, hatte der BFH nicht zu entscheiden. Auch in diesem Bereich dürfte jedoch die mit der Abgeltungsteuer eingeführte Quellenbesteuerung die traditionelle Beurteilung von Verlusten beeinflussen.

## 10. Keine formlose Gewinnermittlung mehr bei Betriebseinnahmen unter 17.500 €

Einnahme-Überschuss-Rechner sind dazu verpflichtet, ihre Gewinnermittlung nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung an das Finanzamt zu übermitteln. Das Bundesfinanzministerium hat mit Schreiben vom 9.10.2017 die Vordrucke der Anlage EÜR sowie die Vordrucke für die Sonder- und Ergänzungsberechnungen für Personengesellschaften und die dazugehörigen Anleitungen für das Jahr 2017 bekanntgegeben.

Die Regelung, nach der bei Betriebseinnahmen von weniger als 17.500 € der Steuererklärung anstelle des Vordrucks eine formlose Gewinnermittlung beigefügt werden durfte, besteht nicht mehr fort.

**Auf Antrag** kann das Finanzamt in Härtefällen auf die Übermittlung der standardisierten Einnahmen-Überschuss-Rechnung nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung verzichten. Hierzu muss der Steuerpflichtige nachweisen, dass ihm die Abgabe nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz durch Datenfernübertragung wirtschaftlich oder persönlich unzumutbar ist.

## 11. Nachträgliche Herabsetzung des vereinbarten Ruhegehalts

Verzichtet ein Gesellschafter-Geschäftsführer gegenüber seiner Kapitalgesellschaft auf eine bereits erdiente (werthaltige) Pensionsanwartschaft, ist darin nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 23.8.2017 (mit ganz wenigen Ausnahmen) eine verdeckte Einlage zu sehen.

Denn selbst wenn sich die wirtschaftliche Lage der Kapitalgesellschaft nach Zusage des Ruhegehalts wesentlich verschlechtert, wird ein fremder Geschäftsführer regelmäßig nur dann auf eine bereits erdiente Pensionsanwartschaft verzichten, wenn die Versorgungszusage eine Widerrufsmöglichkeit für diesen Fall vorsieht oder die Kapitalgesellschaft aus anderen Gründen einen Anspruch auf Anpassung der Versorgungszusage auch für die Vergangenheit hat. Wurzelt die Zusage der Altersversorgung im Anstellungsvertrag, führt der Verzicht auf die erdiente und werthaltige Anwartschaft zu einem Lohnzufluss in Höhe des Teilwerts.

**Anmerkung:** Der BFH qualifiziert die fiktiv zugeflossene Pensionsanwartschaft – ebenso wie eine im Entscheidungsfall tatsächlich zugeflossene Abfindung – als Vergütung für eine mehrjährige Tätigkeit des Gesellschafter-Geschäftsführers. Dementsprechend kommt die Anwendung der steuerlich günstigeren Fünftelregelung in Betracht.

## 12. Sanierungserlass gilt nicht für Altfälle

Der Sanierungserlass des Bundesministeriums der Finanzen (BMF), durch den Sanierungsgewinne steuerlich begünstigt werden sollten, darf für die Vergangenheit nicht angewendet werden. Das entschied der Bundesfinanzhof (BFH) mit zwei Urteilen vom 23.8.2017.

Der Große Senat des BFH hatte den sog. Sanierungserlass mit Beschluss vom 28.11.2016 verworfen, weil er gegen den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung verstößt. Das BMF hat die Finanzämter daraufhin angewiesen, den Erlass in allen Fällen, in denen die

an der Sanierung beteiligten Gläubiger bis (einschließlich) 8.2.2017 endgültig auf ihre Forderungen verzichtet haben, gleichwohl weiterhin uneingeschränkt anzuwenden.

Der BFH hat nun entschieden, dass diese Anordnung des BMF in gleicher Weise gegen den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung verstößt wie der Sanierungserlass selbst. Eine solche Regelung kann nach Auffassung des BFH nur der Gesetzgeber treffen.

Mit dem Gesetz gegen schädliche Steuerpraktiken im Zusammenhang mit Rechteüberlassungen sind inzwischen antragsgebundene Steuerbefreiungstatbestände für Sanierungsgewinne geschaffen worden. Diese Bestimmungen finden jedoch auf Altfälle keine Anwendung. Werden vom Gesetzgeber die Altfälle nicht durch eine Übergangsregelung berücksichtigt, darf die Finanzverwaltung nicht die ursprüngliche Verwaltungspraxis unter Vertrauensschutzgesichtspunkten im Billigkeitsweg weiterführen.

## 13. Klarstellung zur Umsatzsteuer bei Vermietung mit Einrichtung

Unternehmen, die Vermietung von Wohn- und Schlafräumen zur kurzfristigen Beherbergung von Fremden bereithalten, sind von der Umsatzsteuer nicht befreit. Die „Vermietung und Verpachtung von Grundstücken“ ist hingegen steuerfrei.

Leistungen wie Einrichtungsgegenstände, die für die Nutzung einer gemieteten Immobilie nützlich oder sogar notwendig sind, können im Einzelfall entweder Nebenleistungen darstellen oder mit der Vermietung untrennbar verbunden sein und mit dieser eine einheitliche Leistung bilden.

**Mit Urteil vom 11.11.2015 entschied der Bundesfinanzhof dazu, dass die Umsatzsteuerbefreiung auch die Vermietung möblierter Räume oder Gebäude umfasst, wenn diese auf Dauer angelegt ist.** Im entschiedenen Fall ging es um die Überlassung von Inventar eines Pflegeheims als Nebenleistung.

Mit Schreiben vom 8.12.2017 ändert das Bundesfinanzministerium nunmehr seine anderslautende Auffassung und gibt das auch in einem geänderten Umsatzsteuererlass bekannt. Danach heißt es: Die Steuerbefreiung erstreckt sich in der Regel auch auf mitvermietete oder mitverpachtete Einrichtungsgegenstände, z. B. auf das bewegliche Büromobiliar oder das bewegliche Inventar eines Seniorenheims.

**Bitte beachten Sie!** Die Vermietung und Verpachtung von „Betriebsvorrichtungen“ (Maschinen und sonstigen Vorrichtungen, die zu einer Betriebsanlage gehören) ist selbst dann umsatzsteuerpflichtig, wenn diese wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind.

Basiszinssatz:  
(§ 247 Abs. 1 BGB)

Seit 1.7.2016 = -0,88 %; 1.1.2015 – 30.6.2016 = -0,83 %; 1.7.2014 – 31.12.2014 = -0,73 %.  
Ältere Basiszinssätze finden Sie im Internet unter: <http://www.bundesbank.de> und dort unter „Basiszinssatz“.

Verzugszinssatz:  
(§ 288 BGB)

Rechtsgeschäfte mit Verbrauchern: Basiszinssatz + 5-%-Punkte  
Rechtsgeschäfte mit Nichtverbrauchern:  
abgeschlossen bis 28.7.2014: Basiszinssatz + 8-%-Punkte  
abgeschlossen ab 29.7.2014: Basiszinssatz + 9-%-Punkte  
zzgl. 40 € Pauschale

Verbraucherpreisindex:  
(2010 = 100)

2017: Dezember = 110,6; November = 109,9; Oktober = 109,6; September = 109,6; August = 109,5; Juli = 109,4

Ältere Verbraucherpreisindizes finden Sie im Internet unter: <http://www.destatis.de> – Zahlen und Fakten – Konjunkturindikatoren