



07.08.2019  
Kontakt: Thomas Zimmermann

---

## **BPZ AKTUELL** August 2019

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

in diesem Sommer fallen alle Hitzerekorde. Menschen gehen viel früher zur Arbeit als sonst und treffen sich nachmittags um vier an der Eisdielen. Klimatisierte Büros sind heiß begehrt und sportliche Pflichtübungen dürfen schon mal entfallen.

Heiß her geht es auch in der Volkswirtschaft. Die Kapitalmärkte sind sachwertorientiert, extrem sachwertorientiert hätte man vor zehn Jahren wohl gesagt. Zinspapiere sind kaum noch Alternativen zu den wilden Aktienmärkten, wenn selbst Unternehmensanleihen unter ein Prozent sinken.

An das Niedrigzinsniveau haben wir uns eigentlich schon gewöhnt und die hoffnungsvollen Aussichten der Volkswirte, dass binnen einer Jahresfrist mit leichten Zinsanstiegen zu rechnen sei, hören wir seit einigen Jahren. Ist dann wieder ein Monat vorbei, verkürzt sich die Aussicht nicht auf elf Monate, wie es die Mathematik gebietet, sondern verlängert sich wieder um einen Monat, sodass es bei der konstanten Jahresperspektive verbleibt. Jetzt hat die EZB auch noch angekündigt, den Geldhahn weiter zu öffnen. Vielleicht warten wir mal 18 Monate auf den leichten Zinsanstieg?

Die Aktienmärkte scheinen stabil trotz sich eintrübender Konjunkturaussichten. Es sind eben Sachwerte und selbst die ansonsten eher untergeordneten Dividendenaussichten sind trotz hoher Kurse durchaus begehrt, weil diese die Zinspapiere um Längen hinter sich lassen.

Ein besonders hitziger Sachwert sind Immobilien. Die Wohnungspreise scheinen ins Unendliche zu wachsen, jedenfalls in den begehrten Großstädten. Infolgedessen müsste die Baukonjunktur auch völlig überhitzen, aber da haben wir ja die städtischen Verwaltungsbehörden als effizientes Regulativ, die zuverlässig verhindern, dass in der benötigten Anzahl Neubauten entstehen.

Misstrauische Skeptiker reden schon von einer Immobilienblase. Da wird wohl etwas verwechselt. Steigende – oder auch fallende - Immobilienpreise sind im wesentlichen Ausdruck von Angebot und Nachfrage. Die Immobilienblase fängt da an, wo Immobilien gebaut werden, die kein Mensch nutzen will. Die Immobilienblase in den deutschen Großstädten droht nicht aufgrund des Preisniveaus, sondern dann, wenn die Menschen nicht mehr in die Städte hineinziehen, aus den Städten heraus wollen und das Weite suchen. Ist wirklich damit zu rechnen?

Wir wünschen Ihnen, dass Sie gut mit der Hitze und hitzigen Situationen zurechtkommen und wünschen Ihnen angenehme Sommernächte.

Mit freundlichen Grüßen



Thomas Zimmermann  
Steuerberater

BPZ Balmes, Pelka & Zimmermann  
Steuerberatungsgesellschaft mbH

Anlagen

## Inhaltsverzeichnis

Termine August 2019	2	Wohnungseigentümergeinschaft haftet nicht für verzögerte oder mangelhafte Sanierung	6
Termine September 2019	3		
Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen	4	Wohnungseigentümer können Vertragsstrafe für unerlaubte Vermietung nicht per Mehrheitsbeschluss einführen	7
Kosten einer ausgerichteten Geburtstagsfeier als Einnahme	5		
Steuerabzug bei umfassender Rechteüberlassung	5	Vorlage an den Gerichtshof der Europäischen Union zum erfolglosen Unternehmer	8
Keine Steuerermäßigung für Kapitalauszahlung einer betrieblichen Altersversorgung wegen Kündigung aus persönlichen Gründen	6	Wie ist der Begriff „Nummer der Rechnung“ im Vorsteuervergütungsantrag zu verstehen?	8
		Leistungsbeschreibung beim Kauf von Waren im Niedrigpreissegment	9

## Termine August 2019

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck <sup>2</sup>
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>3</sup>	12.08.2019	15.08.2019	09.08.2019
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	12.08.2019	15.08.2019 <sup>7</sup>	09.08.2019
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Gewerbsteuer	15.08.2019 <sup>5</sup>	19.08.2019	12.08.2019 <sup>8</sup>
Grundsteuer	15.08.2019 <sup>5</sup>	19.08.2019	12.08.2019 <sup>8</sup>
Sozialversicherung <sup>6</sup>	28.08.2019	entfällt	entfällt

<sup>1</sup> Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

<sup>2</sup> Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern mit Dauerfristverlängerung für das abgelaufene Kalendervierteljahr.

<sup>5</sup> In den Bundesländern und Regionen, in denen der 15.08.2019 ein gesetzlicher Feiertag (Mariä Himmelfahrt) ist, wird die Steuer am 16.08.2019 fällig.

<sup>6</sup> Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 26.08.2019, 0 Uhr) vorliegen. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

<sup>7</sup> In den Bundesländern und Regionen, in denen der 15.08.2019 ein gesetzlicher Feiertag (Mariä Himmelfahrt) ist, endet die Schonfrist am 16.08.2019.

<sup>8</sup> In den Bundesländern und Regionen, in denen der 15.08.2019 ein gesetzlicher Feiertag (Mariä Himmelfahrt) ist, endet die Schonfrist am 13.08.2019.

## Termine September 2019

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung <sup>1</sup>	Scheck <sup>2</sup>
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag <sup>3</sup>	10.09.2019	13.09.2019	06.09.2019
Einkommensteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.09.2019	13.09.2019	06.09.2019
Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag	10.09.2019	13.09.2019	06.09.2019
Umsatzsteuer <sup>4</sup>	10.09.2019	13.09.2019	06.09.2019
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Sozialversicherung <sup>5</sup>	26.09.2019	entfällt	entfällt

<sup>1</sup> Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.

<sup>2</sup> Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.

<sup>3</sup> Für den abgelaufenen Monat.

<sup>4</sup> Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat.

<sup>5</sup> Die Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich am drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats fällig. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen der jeweiligen Einzugsstelle bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 24.09.2019, 0 Uhr) vorliegen. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

## Zahlungsverzug: Höhe der Verzugszinsen

Der Gläubiger kann nach dem Eintritt der Fälligkeit seines Anspruchs den Schuldner durch eine Mahnung in Verzug setzen.<sup>1</sup> Der Mahnung gleichgestellt sind die Klageerhebung sowie der Mahnbescheid.<sup>2</sup>

Einer Mahnung bedarf es nicht, wenn

- für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist,
- die Leistung an ein vorausgehendes Ereignis anknüpft,
- der Schuldner die Leistung verweigert,
- besondere Gründe den sofortigen Eintritt des Verzugs rechtfertigen.<sup>3</sup>

Bei Entgeltforderungen tritt Verzug spätestens 30 Tage nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung ein; dies gilt gegenüber einem Schuldner, der Verbraucher ist, allerdings nur, wenn hierauf in der Rechnung besonders hingewiesen wurde.<sup>4</sup>

Im Streitfall muss allerdings der Gläubiger den Zugang der Rechnung (nötigenfalls auch den darauf enthaltenen Verbraucherhinweis) bzw. den Zugang der Mahnung beweisen.

Während des Verzugs ist eine Geldschuld zu verzinsen.<sup>5</sup> Der Verzugszinssatz beträgt für das Jahr fünf Prozentpunkte bzw. für Rechtsgeschäfte, an denen Verbraucher nicht beteiligt sind, neun Prozentpunkte über dem Basiszinssatz.<sup>6</sup>

Der Basiszinssatz verändert sich zum 01. Januar und 01. Juli eines jeden Jahrs um die Prozentpunkte, um welche die Bezugsgröße seit der letzten Veränderung des Basiszinssatzes gestiegen oder gefallen ist. Bezugsgröße ist der Zinssatz für die jüngste Hauptrefinanzierungsoperation der Europäischen Zentralbank vor dem ersten Kalendertag des betreffenden Halbjahrs.<sup>7</sup>

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 01. Januar 2017:<sup>8</sup>

Aktuelle Basis- bzw. Verzugszinssätze ab 1. Januar 2017:<sup>9</sup>

Zeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	Verzugszinssatz für Rechtsgeschäfte ohne Verbraucherbeteiligung
01.01. bis 30.06.2017	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2017	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2018	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2018	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.01. bis 30.06.2019	-0,88 %	4,12 %	8,12 %
01.07. bis 31.12.2019	-0,88 %	4,12 %	8,12 %

<sup>1</sup> § 286 Abs. 1 Satz 1 BGB.

<sup>2</sup> § 286 Abs. 1 Satz 2 BGB.

<sup>3</sup> § 286 Abs. 2 BGB.

<sup>4</sup> § 286 Abs. 3 Satz 1 BGB.

<sup>5</sup> § 288 Abs. 1 Satz 1 BGB.

<sup>6</sup> § 288 Abs. 1 Satz 2 bzw. Abs. 2 BGB.

<sup>7</sup> § 247 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 BGB.

<sup>8</sup> Homepage Deutsche Bundesbank.

<sup>9</sup> Homepage Deutsche Bundesbank.

## **Kosten einer ausgerichteten Geburtstagsfeier als Einnahme**

Lädt ein Arbeitgeber anlässlich des Geburtstags eines Arbeitnehmers Geschäftsfreunde, Repräsentanten des öffentlichen Lebens, Vertreter von Verbänden und Berufsorganisationen sowie Mitarbeiter der Firma zu einem Empfang ein, ist zu prüfen, ob es sich um ein Fest des Arbeitgebers oder um ein privates Fest des Arbeitnehmers handelt. Bei einem Fest des Arbeitgebers liegt eine betriebliche Veranstaltung vor. Die vom Arbeitgeber übernommenen Kosten bleiben beim Arbeitnehmer steuerfrei. Bei einem privaten Fest des Arbeitnehmers stellen alle vom Arbeitgeber getragenen Kosten einen lohnsteuerpflichtigen geldwerten Vorteil für den Arbeitnehmer dar.

Ein bei einer Pfarrei angestellter Pfarrer war Vorsitzender des Kuratoriums einer Krankenhaus-Stiftung. Anlässlich seines besonderen Geburtstags lud das Kuratorium ohne Einbindung des Vorsitzenden 261 Gäste in die Räumlichkeiten des Krankenhauses ein. Davon waren 25 Gäste (also ca. 10 %) dem privaten Umfeld des Jubilars zuzuordnen.

Das Finanzamt sah in der Durchführung der Feier eine objektive Bereicherung des Pfarrers, da ihm eigene Aufwendungen erspart geblieben seien. Es erhöhte die erklärten Einkünfte aus selbständiger Ar-

beit (Kuratoriumsvorsitz) um die gesamten bei der Feier angefallenen Kosten.

Dieser Auffassung folgte das Finanzgericht Münster<sup>1</sup> nicht. Es entschied, dass nur 10 % der Aufwendungen zu versteuern sind.

## **Steuerabzug bei umfassender Rechteüberlassung**

Ein Unternehmen eines Medienkonzerns hatte Verträge mit einer in Großbritannien ansässigen Gesellschaft (Ltd.) abgeschlossen. Es ging sowohl um einen Roman als auch um die Fernsehfassung dieses Romans. Die Ltd. räumte dem Unternehmen unwiderruflich das ausschließliche, inhaltlich, zeitlich wie auch räumlich nicht beschränkte Recht zur weltweiten Verwertung des Objekts im Rahmen von Film- und Fernsehzwecken ein. Ein Rückfall der Rechte sollte nur dann erfolgen, wenn die Dreharbeiten nicht innerhalb von fünf Jahren durchgeführt werden. Das Medienunternehmen zahlte der Ltd. dafür 20.000 €.

Das Medienunternehmen war der Auffassung, dass der Vorgang eine Veräußerung darstellte. Die Finanzverwaltung ging hingegen von einer zeitlich beschränkten Rechteüberlassung mit der Folge aus, dass das deutsche Medienunternehmen verpflichtet gewesen wäre, Abzugssteuer

<sup>1</sup> FG Münster, Urt. v. 20.02.2019, 7 K 4084/16, (rkr.), EFG 2019, S. 772, LEXinform 5022035.

anzumelden und abzuführen.<sup>1</sup> Der Bundesfinanzhof<sup>2</sup> bestätigte die Auffassung des Finanzamts.

Entgegen der Ansicht des Medienunternehmens sind die Rechte nicht veräußert worden. Auch wenn einem Erwerber ein umfassendes Nutzungsrecht an dem Werk eines Urhebers eingeräumt wird, kommt dies nicht einer Veräußerung des Rechts gleich.

### **Keine Steuerermäßigung für Kapitalauszahlung einer betrieblichen Altersversorgung wegen Kündigung aus persönlichen Gründen**

Außerordentliche Einkünfte können ermäßigt besteuert werden.<sup>3</sup> Hierzu gehören z. B. Vergütungen für mehrjährige Tätigkeiten, soweit sie sich über mindestens zwei Veranlagungszeiträume erstrecken und einen Zeitraum von mehr als zwölf Monaten umfassen.

In einem vom Finanzgericht Köln<sup>4</sup> entschiedenen Fall hatte ein Arbeitgeber 2002 für seine Arbeitnehmerin eine betriebliche Altersversorgung bei einer Pensionskasse abgeschlossen. Die eingezahlten Beiträge minderten in vollem Umfang ihren steuerpflichtigen Arbeitslohn. Aufgrund einer schweren Erkrankung kündigte sie 2015 ihr Arbeitsverhältnis, so dass

der Versicherungsvertrag auf sie übergang und sie nun das Recht hatte, die Versicherung fortzuführen oder zu kündigen. Wegen ihrer Erkrankung und der daraus entstandenen prekären finanziellen Situation ließ sie sich den Rückkaufswert der Versicherung auszahlen. Die Auszahlung war wegen der sog. nachgelagerten Besteuerung unstrittig steuerpflichtig. Sie beantragte aber die ermäßigte Besteuerung, weil sie als Vergütung für eine mehrjährige Tätigkeit einzustufen sei.

Das Gericht lehnte dies ab, weil die Steuerermäßigung nur dann zu gewähren sei, wenn die Auszahlung nicht dem vertragsmäßigen Ablauf des zugrundeliegenden Versicherungsvertrags entspräche. Die Arbeitnehmerin hatte aber nach den Versicherungsbedingungen von vornherein das Wahlrecht zwischen der Fortführung des Versicherungsvertrags und der Kündigung mit Einmalauszahlung. Ihre persönlichen Kündigungsgründe seien deshalb nicht zu berücksichtigen.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

### **Wohnungseigentümergeinschaft haftet nicht für verzögerte oder mangelhafte Sanierung**

Eine Wohnungseigentümerin klagte gegen die Wohnungseigentümergeinschaft auf Zahlung von Schadensersatz, weil deren Wohnung aufgrund von Sanierungsar-

<sup>1</sup> § 50a Abs. 1 Nr. 3 EStG.

<sup>2</sup> BFH, Urt. v. 24.10.2018, I R 69/16, BFH/NV 2019, S. 611, LEXinform 0951208.

<sup>3</sup> § 34 EStG.

<sup>4</sup> FG Köln, Urt. v. 14.02.2019, 15 K 855/18, (Rev. eingel., Az. BFH: X R 7/19), EFG 2019, S. 714, LEXinform 5022031.

beiten über einen langen Zeitraum unbe-  
wohnbar war. Die Sanierung wurde auf ei-  
ner Eigentümerversammlung beschlossen,  
die Arbeiten wurden aber erst durch einen  
neuerlichen Beschluss in Auftrag gegeben  
und erst nach Verstreichen einer längeren  
Zeitspanne abgeschlossen. Die betroffene  
Eigentümerin warf der Gemeinschaft vor,  
den Sanierungsbeschluss mangelhaft um-  
gesetzt zu haben.

Wird durch eine Gemeinschaft ein Sanie-  
rungsbeschluss getroffen, der nicht oder  
nur unvollständig durchgeführt wird,  
scheidet eine Haftung der übrigen Woh-  
nungseigentümer oder der Gemeinschaft  
aus. Ersatzpflichtig ist in einem solchen  
Fall der Verwalter, da eine Durchfüh-  
rungspflicht der Gemeinschaft für gefasste  
Beschlüsse nicht besteht. Diese haftet  
selbst dann nicht, wenn der Verwalter bei  
der Durchführung des Beschlusses  
pflichtwidrig handelt. Dies hat der Bundes-  
gerichtshof<sup>1</sup> entschieden.

**Wohnungseigentümer können  
Vertragsstrafe für unerlaubte  
Vermietung nicht per Mehrheits-  
beschluss einführen**

Die Gemeinschaftsordnung einer Woh-  
nungseigentümergeinschaft sah vor,  
dass eine Vermietung einer Wohnung nur  
mit Zustimmung des Verwalters erfolgen  
durfte. Der Verwalter sollte seine Zustim-

mung nur aus wichtigem Grund verwei-  
gern dürfen.

Die Wohnungseigentümer beschlossen,  
dass Miteigentümer, die ohne Zustimmung  
des Verwalters vermieten, der Gemein-  
schaft einen Ausgleichsbetrag von 500 €  
zu zahlen haben. Die Zahlungspflicht er-  
höhte sich auf mindestens 2.000 € und  
höchstens 4.000 € je angefangenem Mo-  
nat der Gebrauchsüberlassung, wenn ein  
wichtiger Grund für die Versagung der Zu-  
stimmung vorlag. Der Verwalter sollte sei-  
ne Zustimmung grundsätzlich versagen,  
wenn eine Wohnung nur kurzfristig (bis zu  
drei Monate) überlassen werden sollte.

Die Gemeinschaft verlangte aufgrund des  
Beschlusses von einem Eigentümer, der  
seine Wohnung in sechs Fällen ohne Zu-  
stimmung des Verwalters kurzzeitig ver-  
mietet hatte, die Zahlung von jeweils  
2.000 €, insgesamt 12.000 €.

Der Bundesgerichtshof<sup>2</sup> entschied, dass  
einer Eigentümergeinschaft die Be-  
schlusskompetenz über die Zahlung einer  
Vertragsstrafe für den Fall der Vermietung  
ohne Zustimmung des Verwalters fehlt.  
Damit kann die Gemeinschaft daraus kei-  
nen Zahlungsanspruch ableiten. Verstöße  
gegen unerlaubte Überlassungen kann die  
Eigentümergeinschaft mit einem vor-  
beugenden Unterlassungsanspruch und  
einem im Wiederholungsfall gegen den

<sup>1</sup> BGH, Urt. v. 16.11.2018, V ZR 171/17, LEXin-  
form 1674455.

<sup>2</sup> BGH, Urt. v. 22.03.2019, V ZR 105/18, NJW 2019,  
S. 1673, LEXinform 1675318.

störenden Eigentümer festgesetzten Ordnungsgeld begegnen.

## **Vorlage an den Gerichtshof der Europäischen Union zum erfolglosen Unternehmer**

Eine GmbH, die ein Alten- und Pflegeheim steuerfrei betrieb, errichtete 2003 einen Anbau, in der eine Cafeteria für Besucher und Heimbewohner betrieben werden sollte. Hierfür wurde Vorsteuer geltend gemacht. Die Warenumsätze blieben jedoch wenige Jahre später aus und das Gewerbe wurde schließlich abgemeldet. Weil keine Umsätze mit Recht auf Vorsteuerabzug mehr erzielt wurden, berichtigte das Finanzamt den in Anspruch genommenen Vorsteuerabzug.<sup>1</sup> Gegen die entsprechenden Steuerbescheide wehrte sich das Unternehmen erfolglos.

Der Bundesfinanzhof<sup>2</sup> hat sich an den Gerichtshof der Europäischen Union gewandt und gefragt:

Muss ein Steuerpflichtiger, der einen Investitionsgegenstand im Hinblick auf eine steuerpflichtige Verwendung mit Recht auf Vorsteuerabzug herstellt, den Vorsteuerabzug berichtigen, wenn er die zum Vorsteuerabzug berechtigende Umsatztätigkeit einstellt und der Investitionsgegenstand im Umfang der zuvor steuerpflichti-

gen Verwendung nunmehr ungenutzt bleibt?

Bis zur Entscheidung des Gerichtshofs der Europäischen Union wird das Verfahren ausgesetzt.

## **Wie ist der Begriff „Nummer der Rechnung“ im Vorsteuervergütungsantrag zu verstehen?**

Steuererstattungen an nicht in Deutschland ansässige Steuerpflichtige erfolgen auf Antrag durch das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt). In dem fristgerecht zu stellenden Antrag ist für jede Rechnung u. a. die Rechnungsnummer anzugeben.

Das BZSt versagte einem österreichischen Antragsteller die Steuererstattung, weil er bis zum Ablauf der Antragsfrist keinen den gesetzlichen Anforderungen entsprechenden Vorsteuervergütungsantrag vorgelegt habe. Zwar erfolgte die Antragstellung fristgerecht, nur waren statt der Rechnungsnummern Referenznummern eingetragen.

In dem Rechtsstreit mit dem BZSt setzte der Bundesfinanzhof<sup>3</sup> das Revisionsverfahren aus, bis der Gerichtshof der Europäischen Union die folgenden Fragen beantwortet hat:

- Reicht es für den ordnungsgemäßen Vorsteuervergütungsantrag aus, wenn in der Spalte „Beleg-Nr.“ nicht die

<sup>1</sup> § 15a UStG.

<sup>2</sup> BFH, Beschl. v. 27.03.2019, V R 61/17, DStR 2019, S. 984, LEXinform 5022089.

<sup>3</sup> BFH, Beschl. v. 13.02.2019, XI R 13/17, BFH/NV 2019, S. 664, LEXinform 5022060.

Rechnungsnummer, sondern eine Referenznummer eingetragen ist?

- Gilt ein Erstattungsantrag, in dem statt der Rechnungsnummer die Referenznummer angegeben wurde, trotzdem als vollständig und als fristwährend vorgelegt? Ist dabei zu berücksichtigen, dass der Antragsteller aufgrund der Gestaltung des elektronischen Portals in Österreich und des Antragsvordrucks in Deutschland annehmen konnte, es genüge für eine formell vollständige und fristgerechte Antragstellung die Eintragung einer anderen Kennziffer als der Rechnungsnummer?

## **Leistungsbeschreibung beim Kauf von Waren im Niedrigpreissegment**

Ein Unternehmen handelte mit niedrigpreisigen Textilien. Der Einkaufspreis für die in großen Mengen eingekauften Waren bewegte sich fast ausschließlich im unteren und mittleren einstelligen Eurobereich. Die Artikelbezeichnungen auf den Eingangrechnungen beschränkten sich auf die Warengattung, z. B. Hosen, Blusen, T-Shirts, Pullover u. ä.

Das Finanzamt versagte den Vorsteuerabzug wegen nach seiner Meinung nicht hinreichender Leistungsbeschreibung auf den Rechnungen. Die bloße Gattungsangabe sowie die aus den Lieferscheinen ersichtlichen zusätzlichen Angaben zur Anzahl, den Farben und zu Größen der Arti-

kel reichten nicht aus. Erforderlich wären nähere handelsübliche Bezeichnungen sowie die Angabe, welche und wie viele Artikel in welchen Farben bzw. Farbkombinationen und in welchen konkreten Größen geliefert worden seien.

Der Bundesfinanzhof<sup>1</sup> hat in einem Aussetzungsverfahren ernstliche Zweifel an den Forderungen des Finanzamts. Damit könnte auch gegen unionsrechtliche Vorgaben verstoßen werden. Nach deutschem Recht ist die handelsübliche Bezeichnung für jeden Gegenstand erforderlich; die europäische Norm fordert aber lediglich Angaben zur Art der gelieferten Gegenstände.<sup>2</sup> Dies bestätigt ein Urteil des Gerichtshofs der Europäischen Union<sup>3</sup>.

Bis zur endgültigen Entscheidung im Hauptsacheverfahren gewährte der Bundesfinanzhof daher die beantragte Aussetzung der Vollziehung.

<sup>1</sup> BFH, Beschl. v. 14.03.2019, V B 3/19, BFH/NV 2019, S. 654, LEXinform 5022048.

<sup>2</sup> Art. 226 Nr. 6 MwStSystRL.

<sup>3</sup> EuGH, Ur. v. 15.09.2016, C-516/14, DStR 2016, S. 2216, LEXinform 5214370.

## Bei Erbschaften § 35b EStG beachten

### I. Erben und Steuern...

Neben der Trauer über den Verlust eines Angehörigen kommt es in Erbfällen nicht selten zu Problemen mit Banken und Grundbuchämtern, nicht zuletzt aber auch mit dem Finanzamt über die zu entrichtende Erbschaftsteuer. Ein Problemfeld ist hierbei, dass Erbschaftsteuer und Einkommensteuer nicht hinreichend aufeinander abgestimmt sind. So kann es dazu kommen, dass bereits der Erbschaftsteuer unterworfenen Vermögensbestandteile bei ihrer Realisierung noch zusätzlich mit Einkommensteuer belegt werden. Um diese „Doppelbesteuerung“ mit Einkommen- und Erbschaftsteuer abzumildern, hat der Gesetzgeber eine Steuerermäßigung in § 35b EStG vorgesehen.

### II. Was besagt § 35b EStG?

Gemäß § 35b EStG wird die Einkommensteuer des Erben auf seine Einkünfte, die den vier Jahren zuvor der Erbschaftsteuer unterlegen haben, um einen bestimmten Prozentsatz ermäßigt. Dieser Prozentsatz bestimmt sich nach dem Verhältnis der Erbschaftsteuer zum erbschaftsteuerlichen Gesamterwerb (vor persönlichen Freibe-

trägen des ErbStG und dem steuerfreien Zugewinnausgleichsbetrag). Die Berechnung der einkommensteuerlichen Steuerermäßigung hängt im Wesentlichen von zwei Maßgrößen ab: der anteilig auf die begünstigten Einkünfte entfallenden Einkommensteuer nach § 35b S. 1 EStG und dem sog. Ermäßigungsprozentsatz nach § 35b S. 2 EStG. Die Ermäßigung wird allerdings nur gewährt, wenn der Steuerpflichtige dies beantragt.

### III. Typische Fallgruppen

Es gibt im Wesentlichen zwei typische Anwendungsfälle, in denen Einkünfte sowohl der Einkommen- als auch der Erbschaftsteuer unterliegen bzw. unterlegen haben. Zum einem sind solche Fälle betroffen, in denen der Erbe durch die Erbschaft erhaltene Betriebe, Anteile an Kapitalgesellschaften, also auch Aktien, oder Immobilien mit Gewinn steuerpflichtig veräußert. Zum anderen sind von einer „Doppelbesteuerung“ mit Einkommen- und Erbschaftsteuer Fälle betroffen, in denen der Erbe eine Forderung des Erblassers einzieht. Wegen des Zuflussprinzips gilt der Gewinn aus einer Forderungseinziehung beim Erben erst dann als steuerliche

Einkünfte, wenn diese dem Erben auch tatsächlich zugeflossen sind. Für Zwecke der Erbschaftsteuer wird jedoch auch eine noch offene Forderung des Erblassers berücksichtigt. Dies sind insbesondere Fälle, in denen dem Erblasser noch offene Honorarforderungen aus freiberuflicher Tätigkeit (z.B. Arzt, Apotheker, Anwalt, Steuerberater) oder Miet- und Zinseinkünfte zugestanden haben.

#### **IV. Berücksichtigung von Freibeträgen bei vorherigen Schenkungen – BFH-Urteil IX R 23/17**

Der Anrechnungsmechanismus, den der Gesetzgeber in § 35b EStG vorgesehen hat, ist auf den ersten Blick nicht unkompliziert. Für die Bestimmung der Maßgrößen sind steuerliche Freibeträge nach dem ErbStG zur Ermittlung des Gesamterwerbs wieder hinzuzurechnen. Dementsprechend war speziell die Berücksichtigung von Freibeträgen jüngst Gegenstand eines Streits zwischen Finanzbehörde und Steuerpflichtigem. In dem konkreten Sachverhalt war eine Unternehmensnachfolge schon teilweise durch Schenkungen zu Lebzeiten herbeigeführt worden. Entsprechend wurde bei dem Erwerb durch Schenkung der Freibetrag nach § 16 ErbStG fast vollständig aufgebraucht. Kurze Zeit nach der Schenkung verstarb der Erblasser und die restlichen Anteile an dem Unternehmen gingen im Rahmen der Erbschaft auf den Erben

über. Allerdings sieht das Gesetz nur eine Privilegierung für Erbschaften (Erwerbe von Todes wegen) vor und nicht für lebzeitige Schenkungen. Der BFH (Urt. v. 13.03.2018, IX R 23/17) hat nun entschieden, dass für die Berechnung der Steuerermäßigung der Freibetrag dennoch (obwohl schon verbraucht) anteilig berücksichtigt wird und die Höhe der Steuerermäßigung mindert. Der im Rahmen der Erbschaft übergegangene Erwerb und der im Schenkungsweg übergegangene Erwerb bilden den Gesamterwerb, zu dem dann der Erwerb durch Erbschaft ins Verhältnis gesetzt wird. Diese Sichtweise ist der Gesetzessystematik so nicht zu entnehmen und verringert etwaige Ermäßigungsansprüche.

#### **V. Unser Tipp**

Viele Steuerpflichtige haben, wenn sie ihr Erbe antreten, vieles im Sinn, aber nicht § 35b EStG. Aber gerade wenn zum Nachlass auch unrealisierte Einkünfte des Erblassers gehören, droht eine steuerliche Doppelbelastung für die Erben. Der Gesetzgeber bietet hier den Ausweg über eine Ermäßigung nach § 35b EStG. Diese wird aber nur auf Antrag des Steuerpflichtigen beim zuständigen Finanzamt gewährt. Es kann sich also lohnen, nach dem Erbantritt den nächsten Einkommensteuerbescheid genauer zu betrachten und auf eventuelle „Doppelbesteuerungen“

zu überprüfen, um dann gegebenenfalls einen Ermäßigungsantrag zu stellen. Zudem sollte in einigen Fällen frühzeitig die vorweggenommene Erbfolge geprüft und angedacht werden, um hier vielfältige Steuerersparnisse, aber auch den Familienfrieden zu wahren.

Hierbei stehen wir Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.

## **Stimmverbot für Kommanditisten auch bei wirtschaftlicher Verbundenheit mit Dritten**

### **I. Ausgangslage**

Dass man als (Mehrheits-)Gesellschafter an Gesellschafterversammlungen seiner eigenen Gesellschaft teilnehmen darf, versteht sich von selbst. Ebenso selbstverständlich ist es, dass man sein Stimmrecht ausüben und somit an Beschlussfassungen mitwirken darf. Dieses Recht gilt allerdings nicht uneingeschränkt. Es gibt Umstände, bei denen ein Stimmverbot zulasten des Gesellschafters zu beachten ist – auch bei der (GmbH & Co.) KG. Dies wird eher selten akzeptiert und häufig ignoriert. Im Aktiengesetz und im GmbH-Gesetz sind derartige Stimmverbote ausdrücklich geregelt (§ 136 AktG, § 47 Abs. 4 GmbHG). Über diese Kodifizierung hinaus hat die Rechtsprechung die betroffenen Fälle konkretisiert und immer wieder erweitert. Im HGB, in dem die Rechtsgrundlagen für die Kommanditgesellschaft einschließlich der GmbH & Co. KG verankert sind, ist hingegen zu einem Stimmrechtsausschluss nichts zu finden. Dies bedeutet jedoch nicht, dass es bei Personenhandelsgesellschaften keine Stimmverbote gäbe, wie die obergerichtliche Rechtsprechung jüngst erneut bestätigt hat.

### **II. Aktueller Fall des OLG München**

Das OLG München hat die für die GmbH geltende gesetzliche Regelung zum Stimmverbot nach § 47 Abs. 4 Satz 2 GmbHG (Beschluss über die Vornahme eines Rechtsgeschäfts mit einem Gesellschafter) mit der h.M. in Rechtsprechung und Literatur für die Kommanditgesellschaft für analog anwendbar erklärt und in personeller Hinsicht rechtsfortbildend ausgeweitet. Im zu entscheidenden Fall wurden für eine Publikumskommanditgesellschaft, einen Immobilienfonds, zwei wegweisende Gesellschafterbeschlüsse gefasst. Zum einen wurde beschlossen, dass sämtliche Fondsimmobilien der KG zum Zwecke der Liquidation der Gesellschaft veräußert werden sollten. Dieser Beschluss wurde mit 92 % der abgegebenen Stimmen angenommen. Zum anderen wurde der Veräußerung der konkreten Immobilien an „die Mehrheitsgesellschafterin oder eine oder mehrere ihrer Tochtergesellschaften zu einem Kaufpreis von 20,5 Millionen €“ mit rund 74 % der abgegebenen Stimmen zugestimmt. Die Mehrheitsgesellschafterin, eine Aktiengesellschaft, welche knapp

40 % der Stimmrechte der Gesellschafterversammlung hielt, stimmte bei beiden Beschlüssen mit.

Besondere Brisanz erlangte der Fall dadurch, dass die zu veräußernden Immobilien nach Ansicht der Klägerin einen um ca. 5 Millionen höheren Marktwert gehabt haben sollen. Sofern die Immobilien mithin an die Mehrheitsgesellschafterin, oder an von ihr beherrschte Tochtergesellschaften veräußert würden, wäre ein besonderes wirtschaftliches Interesse der Mehrheitsgesellschafterin - über ihre Beteiligung an der Gesellschaft hinaus - offenkundig. Damit stand die Frage eines Stimmverbotes im Raum.

### III. Entscheidung des OLG

#### a) Stimmverbot bei GmbH & Co. KG

Nach dem OLG München besteht eine regelungsbedürftige Lücke im HGB, da es zum Stimmverbot keine Regelungen enthält. Die Regelungen zum Stimmverbot nach § 47 Abs. 4 Satz 2 GmbHG werden als Ausfluss eines allgemeinen Grundsatzes angesehen, nämlich, dass „von einem selbst am Geschäft Beteiligten nicht zu erwarten ist, er werde bei der Stimmabgabe die eigenen Belange denen der Gesellschaft nachstellen, sodass verbandsfremden Sonderinteressen durch einen Stimmrechtsausschluss bei Insichgeschäften von

der Einwirkung auf die Verbandsentscheidungen fernzuhalten sind“.

#### b) Stimmverbot bei Vertrag mit Tochtergesellschaften

Während die Analogie zu § 47 Abs. 4 Satz 2 GmbHG zunächst nur die Anwendbarkeit von Stimmverboten auch für die Kommanditgesellschaft betrifft, erweiterte das OLG München das Stimmverbot auch in personeller Hinsicht: Im konkreten Fall scheiterte die Anwendbarkeit des Stimmverbots nicht daran, dass der Kaufvertrag nicht zwischen der KG und einer ihrer Kommanditisten, sondern mit einer oder mehrerer Tochtergesellschaften einer ihrer Kommanditisten geschlossen werden sollte. Die Ursache habe dies darin, dass die Mehrheitsgesellschafterin mit dem Vertragspartner der Gesellschaft, hier einer oder mehrerer ihrer Tochtergesellschaften, wirtschaftlich so stark verbunden war, dass das persönliche Interesse des Gesellschafters mit dem des Vertragspartners gleichzusetzen sei. Maßgebend dafür sei das erkennbare Interesse, dass bei der Entscheidung über Rechtsgeschäfte der betroffenen KG mit Tochtergesellschaften der Mehrheitsgesellschafterin wegen des starken eigenen wirtschaftlichen Interesses eine unbefangene Stimmabgabe des Kommanditisten nahezu ausgeschlossen sei und deshalb für die Gesellschaft eine erhebliche Gefahr beste-

he, wenn man derartige Interessenkonflikte nicht im Interesse der Gesellschaft löse.

### **c) Ausnahme vom Stimmverbot**

Zwar könne ein Stimmverbot in Einzelfällen ausnahmsweise ausgeschlossen sein, etwa wenn die Gesellschaft über einen sogenannten körperschaftlichen Sozialakt zu beschließen habe. Ein solcher liege vor, wenn der Gesellschafter in erster Linie sein Mitgliedschaftsrecht ausübe, was ihm immer möglich sein müsse. Geht es aber lediglich um den Abschluss eines Kaufvertrages, welcher genauso auch mit einem Dritten abgeschlossen werden könnte, liegt ein solcher Ausnahmefall nicht vor. Bei der ersten Beschlussfassung, wo es um die Frage der Veräußerung sämtlicher Betriebsimmobilien und um die Liquidation der Gesellschaft ging, kann hingegen ein solcher Ausnahmefall bejaht werden. Auf die Frage des Stimmverbots beim ersten Beschluss kam es jedoch nicht an, da dieser gar nicht angegriffen worden war.

Bezüglich des zweiten Beschlusses lag hingegen kein körperschaftlicher Sozialakt vor und mangels eines solchen galt das Stimmverbot. Es ging inhaltlich „nur noch“ um den Abschluss des konkreten Kaufvertrages zu einem bestimmten Kaufpreis, da die Grundsatzfrage des Verkaufs sämtlicher Fondsimmobilien zum Zwecke der

Liquidation der KG bereits entschieden war.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass bei körperschaftlichen Sozialakten auch bei grundsätzlichem Vorliegen eines Stimmverbotes ausnahmsweise auch Gesellschafter mit starkem wirtschaftlichen Eigeninteresse ihr Stimmrecht ausüben dürfen, bei weniger grundlegenden Beschlüssen gilt dies jedoch nicht und das Stimmverbot greift. Der zweite Beschluss wäre ohne die Stimmen der Mehrheitsgesellschafterin nicht mit der erforderlichen Mehrheit zustande gekommen, das Mitwirken der Mehrheitsgesellschafterin war somit relevant für das Erreichen der erforderlichen Mehrheit. Das OLG erklärte den Beschluss über den Abschluss des Kaufvertrages folglich für nichtig.

### **d) Befreiung von § 181 BGB**

Die Mehrheitsgesellschafterin war als geschäftsführende Kommanditistin des Fonds tätig und nach dem Gesellschaftsvertrag von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit. Sie hätte mithin grundsätzlich Geschäfte im eigenen Namen sowie gleichzeitig im Namen der Gesellschaft wirksam abschließen können. Das OLG München zog daraus jedoch nicht die Konsequenz, dass diese Befreiung auch das Stimmverbot bei überwiegendem wirtschaftlichen Eigenin-

teresse umfasst. Entscheidend sei, dass die Befreiung von § 181 BGB allein die Geschäftsführung und Vertretung betreffe, welche im Gesellschaftsvertrag in anderem Zusammenhang geregelt sei als das Zustandekommen von Gesellschafterbeschlüssen. Die Frage des Stimmverbotes betreffe dagegen alleine das Zustandekommen von Gesellschafterbeschlüssen und nicht die Geschäftsführung und Vertretung.

#### IV. Rechtsfolgen

Die Nichtbeachtung eines Stimmverbotes führt nicht zwingend zur Unwirksamkeit eines dennoch gefassten Beschlusses. Vielmehr sind die unzulässiger Weise abgegebenen Stimmen nicht zu berücksichtigen und aus dem Abstimmungsergebnis herauszurechnen. Sofern das Ergebnis unter Herausrechnung der ungültigen Stimmen Bestand hat, ist dies im Regelfall – ohne Hinzutreten weiterer Umstände – unproblematisch, da die Stimmabgabe nicht kausal für die Beschlussfassung war.

Sind die stimmverbotswidrig abgegebenen Stimmen hingegen für die erforderliche Mehrheit – wie im entschiedenen Fall – entscheidend und käme der Beschluss unter Herausrechnung der trotz Stimmverbot abgegebenen Stimmen nicht zustande, so ist der gefasste Beschluss anfechtbar. Gesellschaftsverträge enthalten hierzu häufig Regelungen, wonach Beschlüsse

nur in vergleichsweise kurzer Frist angegriffen werden können. Kommt es auf diese Weise zur „Quasi-Heilung“ des Beschlusses und behält dieser seine Wirksamkeit, sind Folgeansprüche (insbesondere Schadenersatzansprüche) in der Regel ebenfalls ausgeschlossen – dies ist letztlich der Sinn und Zweck derartiger gesellschaftsvertraglicher Klauseln.

#### V. Unser Tipp

Das auch bei der Kommanditgesellschaft anwendbare Stimmverbot analog § 47 Abs. 4 Satz 2 GmbHG ist in der Praxis zu beachten, wird jedoch häufig übersehen. Die vorerwähnte gesellschaftsvertragliche Klausel zur Befristung der Anfechtbarkeit von Gesellschafterbeschlüssen sollte daher in keinem Gesellschaftsvertrag einer (GmbH & Co.) KG fehlen. Zudem besteht die Möglichkeit – nach h.M. ist das Stimmverbot bei Kommanditgesellschaften abdingbar – das Stimmverbot im Gesellschaftsvertrag punktuell auszuschließen oder zu beschränken. Das Richten in eigener Sache wird allerdings jedenfalls für einen Kernbereich auch bei der KG für unabdingbar gehalten. Da die drohenden Konsequenzen der Verletzung eines Stimmrechtsverbots massiv sein können, lohnt es sich, sich über die Risiken und Gestaltungsmöglichkeiten zu informieren. Wir werden gerne hierbei behilflich sein.

## Förderung des Mietwohnungsneubaus durch Sonderabschreibungen

### I. Einleitung

Um mittelfristig die gestiegene Wohnungsnachfrage nach bezahlbarem Wohnraum zu ermöglichen, hat die Bundesregierung am 21.09.2018 den Gesetzesentwurf „Zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ beschlossen. Wir haben über das geplante Vorhaben bereits in unserem Special Nr. 262 in unserer Ausgabe 04/2016 berichtet.

Obwohl mit dem Vorhaben Maßnahmen der Länder unterstützt werden sollten, hat der Bundesrat den Gesetzesbeschluss zunächst von der Tagesordnung für den 04.11.2018 abgesetzt. Auf Antrag von Bayern wurde das Thema jedoch in der Sitzung am 28.06.2019 wieder auf die Tagesordnung genommen und das Gesetz anschließend vom Bundesrat beschlossen.

Mit dem „Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus“ setzt die Bundesregierung einen weiteren Baustein der gestarteten Wohnraumoffensive in die Tat um.

Die Förderung erfolgt durch die Einführung von Sonderabschreibungen für den Mietwohnungsneubau in § 7b EStG-E.

Die Maßnahme zielt vorwiegend auf private Investoren ab, sich verstärkt im bezahlbaren Mietwohnungsneubau zu engagieren. Durch die befristete Einführung von Sonderabschreibungen nach § 7b EStG-E soll insbesondere der Neubau von Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment angeregt werden.

### II. Voraussetzungen

Die Anspruchsvoraussetzungen für die Gewährung der Sonderabschreibungen werden nachfolgend dargestellt:

- Begünstigt sind die Anschaffung sowie die Herstellung neuer Wohnungen in neuen wie auch in bestehenden Gebäuden, soweit sie mindestens zehn Jahre nach dem Erwerb/der Herstellung entgeltlich zu fremden Wohnzwecken überlassen werden.
- Die betriebliche – wie auch die Eigennutzung – sind nicht begünstigt. Gleiches gilt für die Schaffung nur vorüber-

gehender Beherbergungsmöglichkeiten, z.B. bei Ferienwohnungen. Räume, die sowohl Wohnzwecken als auch betrieblichen oder beruflichen Zwecken dienen, sind – je nachdem, welchem Zweck sie überwiegend dienen – entweder ganz den Wohnzwecken oder ganz den betrieblichen oder beruflichen Zwecken dienenden Räumen zuzurechnen. Das häusliche Arbeitszimmer des Mieters ist aus Vereinfachungsgründen den Wohnzwecken dienenden Räumen zuzurechnen.

- Die Anschaffung ist nur begünstigt, wenn diese bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung der Wohnung erfolgt. In diesen Fällen hat der Erwerber den alleinigen Anspruch auf die Sonderabschreibungen.
- Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten dürfen € 3.000 je qm Wohnfläche nicht übersteigen. Mit dieser Regelung soll die Herstellung hochpreisigen Wohnraumes vermieden werden. Die Sonderabschreibungen entfallen zudem rückwirkend, wenn die Baukostenobergrenze von € 3.000 je qm Wohnfläche innerhalb der ersten drei Jahre nach Fertigstellung der Wohnung durch nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten überschritten wird. Damit soll vermieden werden, dass Wohnungen zunächst kostengünstig fertiggestellt werden, um in den Genuss

der Sonderabschreibungen zu kommen, sie dann aber innerhalb kurzer Zeit doch noch zu Wohnungen im Luxussegment aufgewertet werden.

- Der Bauantrag bzw. die Bauanzeige müssen zwischen dem 31.08.2018 und dem 01.01.2022 gestellt werden. Auf den Zeitpunkt der Fertigstellung kommt es nur für den Beginn der Sonderabschreibungen an.

Die Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt des Bauantrages vorliegen. Die Einhaltung sämtlicher Voraussetzungen hat der Steuerpflichtige nachzuweisen. Bei Nichteinhaltung werden die Sonderabschreibungen rückwirkend versagt.

Die Sonderabschreibungen werden darüber hinaus nur gewährt, soweit EU-rechtliche Voraussetzungen bezüglich De-minimis-Beihilfen eingehalten sind. Unter anderem darf hiernach der Gesamtbetrag der einem einzigen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfe in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträume € 200.000 nicht übersteigen.

### III. Förderung

Für begünstigte Investitionen können im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den drei Folgejahren bis zu jährlich 5% der förderfähigen Bemessungsgrundlage als Sonderabschreibungen geltend

gemacht werden. Der Begünstigungszeitraum ist somit auf vier Jahre beschränkt.

Hinsichtlich des zeitlichen Anwendungsbereichs muss beachtet werden, dass die Förderung erstmals im Jahr der Fertigstellung bzw. der Anschaffung der Wohnung in Anspruch genommen werden kann. Letztmalig ist eine Inanspruchnahme im Jahr 2026 möglich. Ab 2027 sind Sonderabschreibungen auch dann nicht mehr möglich, wenn der vorgesehene Abschreibungszeitraum noch nicht abgelaufen ist. Eine maximale Förderung kann somit nur erreicht werden, wenn die Anschaffung bzw. Herstellung spätestens im Jahr 2023 erfolgt.

Die Sonderabschreibungen können neben den 2%-igen linearen Abschreibungen in Anspruch genommen werden. Sollte für das Gebäude die lineare Abschreibung nach § 7 Abs. 4 EStG nicht zulässig sein, ist auch die Vornahme von Sonderabschreibungen nicht möglich.

Nach Ablauf des vierjährigen Begünstigungszeitraums wird der verbleibende Restbuchwert linear auf die Restnutzungsdauer verteilt.

Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibungen sind die Anschaffungs-/Herstellungskosten der begünstigten Wohnung. Für den Grund und Boden werden keine Sonderabschreibungen gewährt. Gleiches gilt für die Außenanlagen.

Da insbesondere die Schaffung von Wohnraum für mittlere und untere Einkommensgruppen gefördert werden soll, wird die förderfähige Bemessungsgrundlage der Sonderabschreibungen auf € 2.000 je qm Wohnfläche begrenzt. Übersteigen die abschreibungsfähigen Anschaffungs-/Herstellungskosten den Betrag von € 3.000 je qm Wohnfläche, so entfällt die Sonderabschreibung in Gänze. Bei einem Grund- und Boden-Anteil von 20% dürfen die Anschaffungskosten demzufolge € 3.750 je qm Wohnfläche nicht übersteigen.

Liegen die abschreibungsfähigen Anschaffungskosten zwischen € 2.000 je qm und € 3.000 je qm Wohnfläche, werden die Sonderabschreibungen durch die Kapung letztlich nur anteilig gewährt.

## IV. Beispiel

Die steuerlichen Auswirkungen sollen an nachfolgendem Beispiel erläutert werden:

Anschaffungskosten	€ 250.000
qm	100
Anteil GruBo 20%	€ 50.000
Abschreibungsfähige Anschaffungskosten je qm Wohnfläche	€ 2.000

Die Abschreibungen betragen:

	Lineare AfA	Sonder-AfA
2019	€ 4.000	€ 10.000
2020	€ 4.000	€ 10.000
2021	€ 4.000	€ 10.000
2022	€ 4.000	€ 10.000
ab 2023	€ 4.000	€ 0

In den ersten vier Jahren können ohne Sonderabschreibungen insgesamt 8 %, mit Sonderabschreibungen jedoch insgesamt 28 % der Anschaffungs-/Herstellungskosten (maximal von € 2.000 je qm) als Abschreibungen geltend gemacht werden.

Die Sonderabschreibungen lösen über die deutlich höheren Abschreibungen in den ersten vier Jahren einen Steuerstundungseffekt aus. Diese Mehrabschreibungen werden ab dem fünften Jahr über den dann geringeren Abschreibungsbetrag wieder ausgeglichen. Nach Ablauf der gesamten Nutzungsdauer von 50 Jahren sind die Abschreibungsbeträge somit insgesamt wieder identisch.

Betragen die Anschaffungskosten für die Wohnung inkl. Grund und Boden insgesamt € 375.000, ändern sich die genannten Abschreibungswerte aufgrund der Be-

grenzung der förderfähigen Bemessungsgrundlage auf € 2.000 nicht.

Übersteigen dagegen die Anschaffungskosten für die Wohnung einschl. anteiligem Grund und Boden den Betrag von € 375.000, so entfallen die Sonderabschreibungen in vollem Umfang. Möglicherweise kann in diesen Fällen eine sonst nicht gewünschte Erhöhung des Anteils für den Grund und Boden angestrebt werden. Dies ist allerdings nur möglich, wenn der Kaufvertrag keine Aufteilung vorsieht und die gewünschte Aufteilung sachlich begründet werden kann. Die Änderung der Aufteilung zu Gunsten des Anteils für den Grund und Boden ist zudem mit einem Rückgang der linearen Abschreibungen verbunden.

## V. Veräußerung

Das Gebäude kann jederzeit veräußert werden. Erfolgt die Veräußerung innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb/Fertigstellung, muss darauf geachtet werden, dass der Erwerber die Immobilie ebenfalls entgeltlich zu Wohnzwecken vermietet. Ein Verstoß des Erwerbers führt beim Veräußerer zu einer rückwirkenden Versagung der Sonderabschreibungen.

Da die Veräußerung innerhalb der 10-Jahresfrist über § 23 EStG beim Veräußerer zu einem privaten steuerpflichtigen Veräußerungsgeschäft führt, wird die In-

anspruchnahme der Sonderabschreibungen durch einen höheren Veräußerungsgewinn ggf. nahezu vollständig neutralisiert.

Wird das Gebäude allerdings ab dem 11. Jahr und somit steuerfrei veräußert, verstärkt sich der oben beschriebene Steuerstundungseffekt. Dieser wird grundsätzlich umso stärker je früher (ab dem 11. Jahr) die Veräußerung erfolgt.

Zu berücksichtigen sind dabei selbstverständlich auch die Entwicklung der Immobilienpreise sowie die individuellen Besteuerungsmerkmale.

## VI. Fazit

Die Bundesregierung möchte mit der Einführung von zeitlich befristeten Sonderabschreibungen die Schaffung neuen Wohnraums im unteren und mittleren Preissegment fördern. Diese Förderung ist jedoch an zahlreiche Bedingungen geknüpft. Es bleibt daher abzuwarten, ob der gewünschte Effekt erzielt werden kann.