

EuGH-Urteil führt zu Finanzierungskick: Zinsloses „Darlehen“ vom Finanzamt!

von

Sebastian Korts/Petra Korts/Silke Busch/Wahed T. Barekzai

-Fachanwälte für Steuerrecht-

Korts Rechtsanwalts-gesellschaft mbH, Köln

www.korts.de

Ein Urteil des Europäischen Gerichtshofs (-EuGH-) vom 21.04.2005, welches an die „Seeling-Rechtsprechung“ des EuGH zur Umsatzsteuer/Vorsteuer anknüpft, kann zu einer erheblichen Erleichterung bei der Finanzierung von privaten Bauvorhaben durch Ehegatten führen. Das Urteil des EuGH, welches auch für die deutschen Finanzbehörden und Finanzgerichte verbindlich ist, ermöglicht die Geltendmachung der gesamten Vorsteuer aus hauptsächlich für private Zwecke gebauten/genutzten Immobilien, z.B. Ehewohnungen. Voraussetzung ist jedoch, dass neben der privaten Nutzung eine mindestens 10%ige unternehmerische Nutzung des Wohngebäudes vorliegt. Das Bundesministerium der Finanzen (-BMF-) hat zu diesem Themenkomplex zwischenzeitlich mehrere Hinweisschreiben herausgegeben.

Bei der Errichtung einer privaten Immobilien werden dem Bauherrn von den Baufirmen Rechnungen mit offenem Ausweis der Umsatzsteuer gestellt. Da es sich jedoch um ein privates Bauvorhaben handelt, kann der Bauherr die in Rechnung gestellte Umsatzsteuer grundsätzlich nicht als Vorsteuer gegenüber dem Finanzamt geltend machen.

Beabsichtigte der Bauherr die Immobilie teils privat, teils unternehmerisch zu nutzen (sog. gemischte Nutzung), so konnte er nach bisheriger Ansicht der Finanzämter die Vorsteuer nur anteilmäßig für den unternehmerisch genutzten Teil der Immobilie geltend machen. Diese Einschränkung hat der EuGH mit seinem Urteil vom 21.04.2005 in der Rechtssache C-25/03 faktisch aufgehoben. Er hat nämlich festgestellt, dass eine unternehmerische Nutzung der gesamten Immobilie schon dann vorliegt, wenn in der Familienwohnung/-haus schlicht ein „häusliches Arbeitszimmer“ für einen der Ehegatten eingerichtet wird. Beachtenswert ist besonders, dass der EuGH darauf hinweist, dass es bei einem gemeinsam von beiden Ehegatten errichteten Wohnhaus egal ist, auf welchen Ehegatten die Rechnungen ausgestellt sind – diese sind in jedem Fall abziehbar.

Die Auswirkungen der Entscheidungen des EuGH soll anhand des nachfolgenden Beispiels erläutert werden:

Das Ehepaar E will bauen. Der Ehefrau F gehört ein Baugrundstück. Hierauf errichtet sie zusammen mit Ihrem Ehemann M eine Villa mit 650qm Gesamtwohnfläche. Die Baukosten betragen EUR 3 Millionen (brutto). Auf das Bauvorhaben sind rund EUR 414.000,00 an Umsatzsteuer entfallen (16%). Im Untergeschoß richten sie ein Büro ein, das 130 qm (20% der Gesamtwohnfläche) einnimmt. Der Büroraum wird auf 10 Jahre (mit Verlängerungsoption) an eine GmbH zum Preis von 1.700,00 EUR/Monat zuzüglich 16% Umsatzsteuer vermietet. Geschäftsführer der GmbH ist der Ehemann, der Raum wird als Archiv und „zweites“ Geschäftsführer-Büro genutzt. Die Villa wird also zu 20% unternehmerisch und zu 80% privat genutzt. Die laufenden Unterhaltskosten (Energie, Reparatur, etc.) betragen pro Jahr EUR 10.000,00 zuzüglich 16% Umsatzsteuer (EUR 1.600,00).

Die Villa ist von der Ehegattengemeinschaft gemeinsam errichtet worden und gemeinsam an die GmbH vermietet worden. Die Ehegattengemeinschaft ist damit im Sinne des Umsatzsteuergesetzes ein Unternehmer. Da die Villa zu mehr als 10% unternehmerisch genutzt

wird, können die Ehegatten die volle Vorsteuer aus allen Baurechnungen vom Finanzamt zurückfordern, die Eheleute erhalten also **EUR 414.000,00** zurück. Weiterhin kann die gesamte Vorsteuer aus den laufenden Unterhaltskosten geltend gemacht werden. Zur Klarstellung sollten die Ehegatten gegenüber dem Finanzamt schriftlich niederlegen, dass sie die Villa als Bestandteil ihres Vermietungs-Unternehmens ansehen. Die 16% Umsatzsteuer aus den Mieteinnahmen müssen die Ehegatten an das Finanzamt abführen, jedoch kann die GmbH ihrerseits diese als Vorsteuer beim Finanzamt geltend machen.

Da die Ehegatten die Villa jedoch zu 80% privat nutzen, muss diese Nutzung als sogenannter Eigenverbrauch umsatzsteuerlich berücksichtigt werden. Dieser berechnet sich aus dem Kostenanteil (inklusive der Abschreibung), welcher auf die Villa entfällt. Damit berechnet sich der Eigenverbrauch für das Jahr 2005 wie folgt:

Abschreibung (10% auf Nettobaukosten):	EUR	300.000,00
Unterhaltskosten (netto):	EUR	<u>10.000,00</u>
Gesamt	EUR	310.000,00
*80% (Anteil Privatnutzung)	EUR	248.000,00
hierauf 16% USt =	EUR	<u>39.680,00</u>

Es wird deutlich, dass aufgrund der 10%igen Abschreibung auf die Nettobaukosten ein relativ hoher Eigenverbrauch zustande kommt. Die 10%ige Abschreibung beruht auf einer speziellen Anordnung des BMF, regulär würde sie nur 2% p.a. (!) betragen. Es wird daher von vielen Experten bestritten, dass die Anordnung des BMF rechtmäßig ist. Entsprechende Klagen sind bereits bei dem Bundesfinanzhof anhängig. Auch hierüber wird in letzter Instanz wohl der EuGH entscheiden müssen.

Die Änderung in der Nutzung der Bürofläche (Ausweitung oder Reduzierung bis 10%) führt nicht zu einer Änderung der bereits gezogenen Vorsteuer aus den Herstellungs- oder Unterhaltskosten. Hierdurch ändert sich nur die Berechnung des Eigenverbrauchs.

Die 10%ige Abschreibung zeigt jedoch, dass die Gewährung des vollen Vorsteuerabzuges nur ein Vorteil auf Zeit ist. Nach zehn Jahren, soweit der Abschreibungssatz rechtmäßig sein sollte, ist der Vorteil zum Großteil wieder beseitigt. Dennoch zeigen sich gerade im Stadium der Errichtung des Gebäudes erhebliche Liquiditäts- und Finanzierungsvorteile.

Aufpassen sollten Bauherren jedoch hinsichtlich des Mehrwertsteuersatzes. Den Berechnungen ist immer der aktuelle Steuersatz zugrunde zu legen. Hier ist die geplante Anhebung des Mehrwertsteuersatzes auf 19% im Jahr 2007 in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Weiterhin muss beachtet werden, dass die Finanzverwaltung die endgültige nichtunternehmerische Nutzung, also die Einstellung der unternehmerischen Nutzung des Gebäudes oder eines Teils des Gebäudes, als sogenannte Entnahme qualifiziert. Diese Entnahme muss umsatzbesteuert werden. Allerdings wird teilweise bezweifelt, dass diese Auffassung der Finanzverwaltung rechtmäßig ist. Die Bemessungsgrundlage für die Besteuerung ist der Marktwert der Immobilie. Damit wird also nicht nur die gesamte Vorsteuer rückgängig gemacht, sondern es wird auch ein Wert zugrunde gelegt, der aufgrund von marktüblich Wertsteigerungen erheblich über den historischen Herstellungskosten liegen wird. Soll die unternehmerische Nutzung eingestellt werden, so bietet sich als Ausweg eine Veräußerung der Immobilie an, da eine solche nach den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes weiterhin steuerfrei ist (§ 4 Nr. 9a UStG).

Insbesondere bietet es sich an, die Immobilie bzw. den Miteigentumsanteil an der Immobilie an den anderen Ehegatten zu veräußern – einhergehend mit einer zeitgleichen Auflösung des Mietvertrages über die Büroräume. Um diesen Weg zu beschreiten, würde sich aber empfehlen, dass die Immobilie insgesamt nur von einem Ehegatten errichtet wird, um dann eine rechtlich

„saubere“ Übertragung der Immobilien auf den anderen Ehegatten zu ermöglichen. Vorstellbar sind auch Übertragungen von oder auf andere Rechtsträger/Gesellschaften. Dies ist jedoch davon abhängig, ob und welche langfristigen Pläne die Eheleute hinsichtlich ihres Vermögens verfolgen, z.B. hinsichtlich einer vorweggenommenen Erbfolge.

Obwohl einige Punkte noch nicht abschließend geklärt sind, ist das vorgestellte Modell eine überlegenswerte Alternative bzw. Ergänzung zu den hergebrachten Finanzierungsformen beim privaten Hausbau. Welche Finanzierungsmöglichkeiten Ihnen diese neue EuGH-Entscheidung bietet, beantworten Ihnen gerne Fachanwälte für Steuerrecht.