

Das Jahressteuergesetz 2010 ändert den Vorsteuerabzug für gemischt genutzte Gebäude ab dem 1.1.2011

Bereits in der Vergangenheit hatten wir darauf hingewiesen, dass mit der Umsetzung der neuen Mehrwertsteuerrichtlinie in deutsches Recht auch die Regelungen für den Vorsteuerabzug bei gemischt genutzten Gebäuden geändert werden.

Die derzeitig noch gültige Fassung schreibt vor, dass ein Gebäude, das teilweise betrieblich und teilweise privat genutzt wird, insgesamt dem Unternehmensvermögen zugeordnet werden kann, mit dem Vorteil, dass die Vorsteuern aus den gesamten Herstellungskosten und den laufenden Aufwendungen in voller Höhe abziehbar sind. Im Gegenzug ist die Nutzung des privaten Gebäudeteils der Umsatzsteuer zu unterwerfen.

Durch dieses Verfahren erlangen Steuerpflichtige einen Liquiditätsvorteil. Der Unternehmer kann demnach bei der Anschaffung oder Herstellung eines gemischt genutzten Gebäudes den vollen Vorsteuerabzug geltend machen, der über 10 Jahre durch die Besteuerung der Privatnutzung anteilig zurückgeführt wird. Das führt in seiner Konsequenz quasi zu einer Rückzahlung des Vorsteuerbetrages innerhalb von 10 Jahren. Dennoch scheint das Modell wegen des Zinsvorteils immer noch attraktiv.

Mit dem Jahressteuergesetz 2010 wird der Vorsteuerabzug für gemischt genutzte Grundstücke neu geregelt. Das Zuordnungswahlrecht des Unternehmers, gemischt genutzte Grundstücke - Grundstücke die sowohl für unternehmerische Zwecke als auch für Zwecke, die außerhalb des Unternehmens liegen, oder für den privaten Bedarf des Personals verwendet werden - im vollen Umfang seinem Unternehmen zuzuordnen, bleibt unberührt und somit weiter bestehen. Die Zuordnungsentscheidung sollte dem Finanzamt vorsorglich rechtzeitig schriftlich angezeigt werden, damit es bei einer späteren erweiterten unternehmerischen Nutzung zu keiner Benachteiligung kommt. Lassen Sie sich in diesem Zusammenhang von uns unbedingt beraten.

Die Neuregelung besagt, dass der Abzug der Vorsteuer für Leistungen im Zusammenhang mit einem Grundstück ausgeschlossen ist, soweit sie nicht auf die Verwendung des Grundstücks für Zwecke des Unternehmens entfällt. Hiervon unberührt bleiben jedoch Gegenstände, die umsatzsteuerlich keine Bestandteile des Grundstücks oder Gebäudes sind (z. B. Fotovoltaikanlage). Der Vorsteuerauschluss ist entsprechend für Gebäude auf fremdem Grund und Boden anzuwenden, da diese Grundstücken gleichzustellen sind.

Die Neuregelungen sind nicht anzuwenden auf Anschaffungs- oder Herstellungskosten von Wirtschaftsgütern, die aufgrund eines vor dem 1.1.2011 rechtswirksam abgeschlossenen obligatorischen Vertrages angeschafft worden sind oder mit deren Herstellung vor diesem Datum begonnen wurde. Bei Gebäuden, für die eine Baugenehmigung erforderlich ist, gilt als Beginn der Herstellung der Zeitpunkt, in dem der Bauantrag gestellt wird. Damit schafft der Gesetzgeber Rechtssicherheit für die Fälle, in denen der Unternehmer - nach bis zum 31.12.2010 geltender Rechtslage - vollen Vorsteuerabzug für gemischt genutzte Grundstücke geltend gemacht hat.

Alle Beiträge sind nach bestem Wissen zusammengestellt. Eine Haftung für deren Inhalt kann jedoch nicht übernommen werden.

Arnold Betzwieser · Steuerberater, Rechtsbeistand
Miltenberg
Telefon: 09371 3575 · Telefax: 09371 69318
E-Mail: info@stb-betzwieser.de