

VNWI

Winterseminar 6.11.2009

Der sorglose Umgang des Verwalters mit
der Umsatzsteuer

- Kleinunternehmerregelung
- Ausweis der Umsatzsteuer in Wohngeld- und Betriebskostenabrechnungen
- Vermietung von Gemeinschaftsflächen

VNWI

Winterseminar 6.11.2009

Die Darstellungen geben die Rechtsauffassung der Referentin/Autorin wieder.

Bei Rückfragen zu den Inhalten des Vortrags wenden Sie sich bitte über Ihren Verband zur Weiterleitung an die Referentin/Autorin:

VNWI, Geschäftsstelle: Vaalser Straße 148, 52074 Aachen

info@vnwi.de

oder

über die Kanzlei

*sdbs – Schröder – Dold – Batke-Spitzer Partnerschaftsgesellschaft,
Brombergstraße 17c, 79102 Freiburg i. Brsg.*

Brigitte.Batke-Spitzer@sdbs.org.



Die Kleinunternehmerregelung

Dipl.-Ökonom Brigitte Batke-Spitzer, M.A.
Rechtsanwältin

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

Kernfragen für den Verwalter:

- Wer ist umsatzsteuerlicher Kleinunternehmer?
 - WEG
 - Vermieter
 - Mieter
- Welche formellen Pflichten treffen den Kleinunternehmer?
- Wann ist die Kleinunternehmerregelung wirtschaftlich sinnvoll?

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

Unternehmer gem. § 2 Abs. 1 UStG ist,

- wer eine gewerbliche oder berufliche Tätigkeit
- nachhaltig ausübt.

Gewerblich oder **beruflich** ist

- jede nachhaltige Tätigkeit
- zur Erzielung von Einnahmen,
- auch wenn die Absicht, Gewinn zu erzielen, fehlt.

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

Definition: ***steuerbar***

Der Umsatzsteuer unterliegen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG)

- Lieferungen und sonstige Leistungen (Umsätze),
- die ein Unternehmer
- im Inland
- gegen Entgelt
- im Rahmen seines Unternehmens ausführt.

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

Definition: ***steuerfrei***

Steuerfrei sind Umsätze, die

- gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG **steuerbar**
- aber gem. § 4 UStG ausdrücklich von der Umsatzsteuer **befreit** sind.

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

Merkmale des Kleinunternehmers

Vorjahresumsatz
nicht mehr als
17.500 €

oder

Laufender Umsatz
voraussichtlich
nicht über
50.000 €

▶ **☀ Steuerfreie Mietumsätze gehören nicht zum Umsatz!**

Auch der Vermieter größerer Gewerbeeinheiten ist Kleinunternehmer,
wenn der keine anderweitigen Umsätze ausführt.

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

Was ist zu beachten?

□ Umsatzgrenze:

- Bei der Umsatzgrenze von 50.000 € ist auf die Verhältnisse zu Beginn des laufenden Kalenderjahres abzustellen.

□ Besonderheiten:

- Einstellung des Betriebs
- Eröffnung eines neuen Betriebs
- Hinzufügung eines neuen Betriebs
- ► **Folge: (1) Kein Kleinunternehmerstatus für das gesamte Kalenderjahr!**
 - (2) Nachträgliche Erteilung von Rechnungen mit USt-Ausweis.
 - (3) Richtigstellung in USt. – Erklärung.

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

□ Kleinunternehmerstatus in der Praxis?

■ Status eines „Quasi-Nichtunternehmers“

- kein Vorsteuerabzug.
- Volle Steuerfreiheit für alle Lieferungen und sonstige Leistungen (sowie Eigenverbrauchstatbestände).

ABER: **Keine** Steuerbefreiung bei

innergemeinschaftlicher Lieferung (EU).

- (nach § 4 Abs. 1b UStG i.V.m. § 6a UStG)

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

Fall: Unberechtigter Vorsteuer ausweis

(§ 14c Abs. 2 UStG)

Der Kleinunternehmer (K) weist Vorsteuer in seiner Ausgangsrechnung aus.

Folge: K schuldet die Umsatzsteuer; der Rechnungsempfänger (R) darf diese gesondert ausgewiesene Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer abziehen: auch wenn er den unzutreffenden Steuerausweis nicht erkennen konnte!

Grund: Als Vorsteuer abziehbar ist nur die gesetzlich geschuldete Steuer.

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

- Der Ausweg: **Das Wahlrecht**
 - Wie erfolgt der **Verzicht auf den Kleinunternehmerstatus?**
Rechtsgrundlage: **§ 19 Abs. 2 UStG**
 - Verzicht auf die Anwendung des **§ 19 Abs. 1 UStG**
 - Ausübung der Option = „verzichtender Kleinunternehmer“
 - Folge: Regelbesteuerung
 - Recht auf Vorsteuerabzug
 - Recht auf Umsatzsteuerausweis
- ☀ Gesetz schreibt Art und Weise nicht vor!

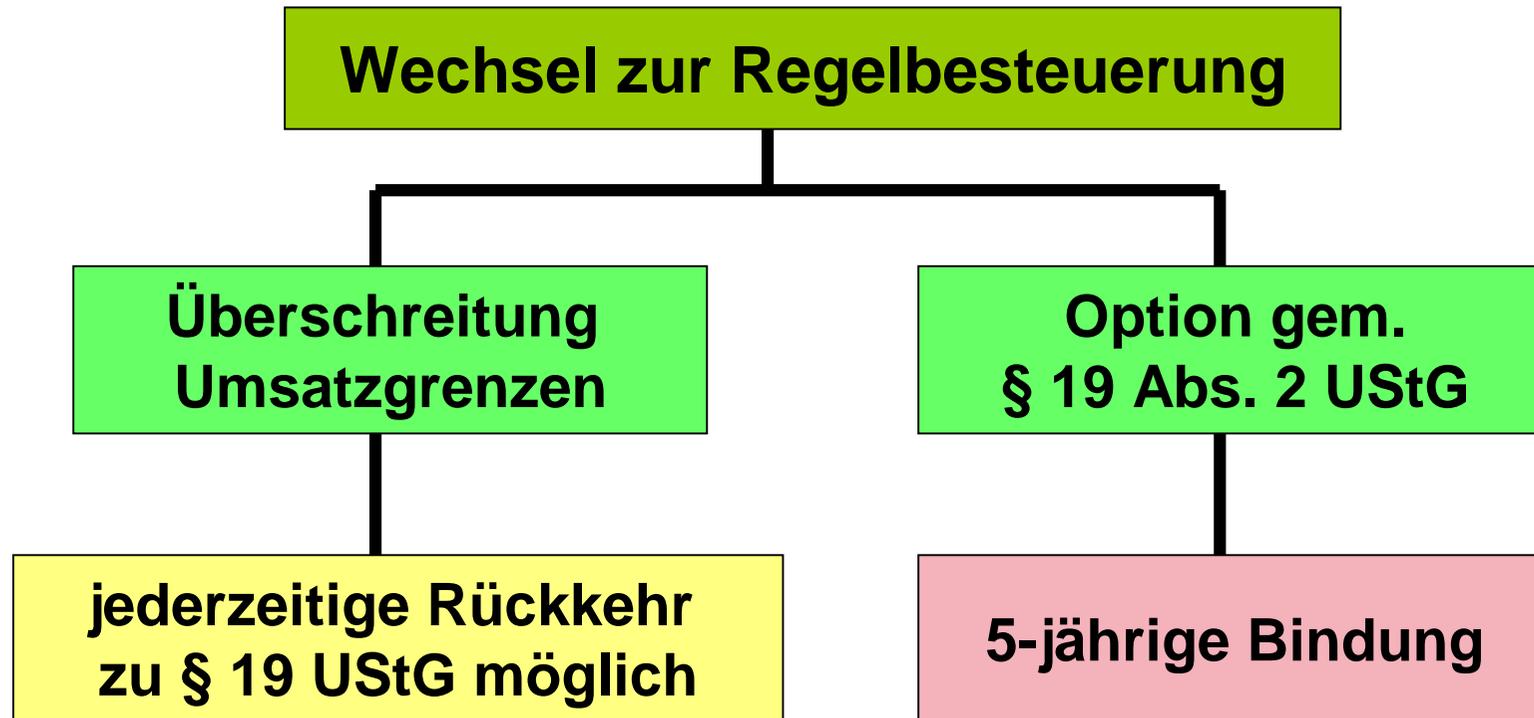
Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

Wie wird optiert?

Option gemäß § 19 Abs. 2 UStG:

- 1. Mitteilung an das Finanzamt oder
- 2. Ausweis steuerpflichtiger Umsätze in der USt.-Vor Anmeldung oder in der USt.-Jahreserklärung.

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer



Wichtig: Verfahrensrecht beachten!
(§§ 169ff AO, 18 Abs. 3, 4 UStG)

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

- Die Ausübung der Option muss bis zur Unanfechtbarkeit der Steuerfestsetzung gegenüber dem FA erklärt werden.
- Folge: **Für 5 Jahre bindend!**
Keine partielle Option!
- Zur Entscheidungsfindung:
 - Der Verzicht auf den Kleinunternehmerstatus lohnt sich nur,
 - wenn der Kundenkreis aus vorsteuerabzugsberechtigten Unternehmern besteht oder aus
 - Imagegründen.

Umsatzsteuer: Kleinunternehmer

□ Doppeloption bei Vermietungsleistungen

- Der Kleinunternehmer (K) kann gem. § 19 Abs. 1 S. 4 UStG **nicht** auf die Steuerfreiheit von Vermietungsleistungen verzichten.

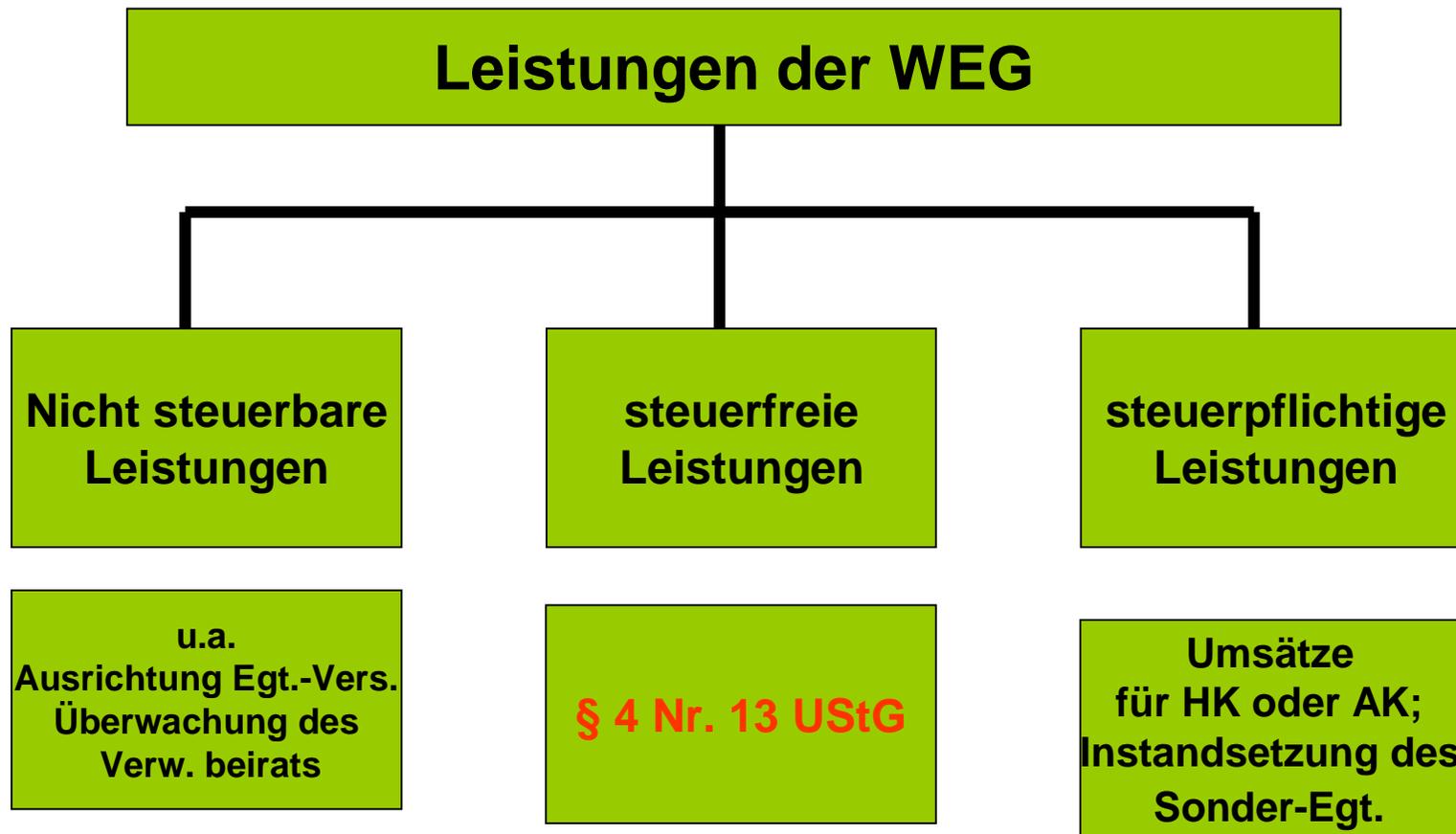
- **Ausweg:**
 - K muss **gleichzeitig eine Doppeloption** ausführen
 - gemäß § 19 Abs. 2 UStG **und** § 9 Abs. 2 UStG.
 - Folge: USt.-Besteuerung der Vermietungsleistungen (z.B. an Mobilfunkanbieter etc.)



Handlungsmaximen zur Umsatzbesteuerung bei der Verwaltung einer WEG

Dipl.-Ökonom Brigitte Batke-Spitzer, M.A.
Rechtsanwältin

Die WEG



Die WEG

§ 4 Nr. 13 UStG

Steuerfrei sind die Leistungen,

- die die WEG an die Wohnungseigentümer und Teileigentümer erbringen,

- **soweit** die Leistungen
 - in der Überlassung des gemeinschaftlichen Eigentums zum Gebrauch,
 - seiner Instandhaltung,
 - Instandsetzung und sonstigen Verwaltung
 - sowie der Lieferung von Wärme und
 - ähnlichen Gegenständen bestehen.

Die WEG

„Zur Deckung der Kosten“ (R 87 UStR 2008)

- Lieferungen von Wärme (Heizung) und Wasser
- Waschküchen- und Waschmaschinenbenutzung
- Verwaltungsgebühren (Entschädigung für den Verwalter der Gemeinschaft)
- Hausmeisterlohn
- Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Flurbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Feuer- und Haftpflichtversicherung
- Müllabfuhr
- Straßenreinigung
- Entwässerung

= Entgelt für **steuerbare Sonderleistungen** der WEG an ihre Mitglieder

Die WEG

- Die von der Gemeinschaft erhobenen Umlagen sind somit umsatzsteuerlich das **Entgelt** für steuerbare,
 - aber nach § 4 Nr. 13 UStG steuerfreie Sonderleistungen.
- Hinsichtlich der verschiedenartigen Lieferungen und sonstigen Leistungen liegen jeweils **selbstständige Umsätze** der WEG an ihre Mitglieder vor.

Die WEG

Vorsteuerabzug der Gemeinschaft:

□ Umsätze

- § 4 Nr. 13 UStG – Option
- Rechnungen an Dritte (Mieter)
- Rechnungen bzgl. Sondereigentum
- Sonstige „Nichtausschlussumsätze“:
 - Überlassung beweglicher Gegenstände, die nicht Zubehör des Grundstücks sind
 - Bsp.: Gartenbestuhlung, Gerätschaften etc.

Die WEG

§ 4 Nr. 13 UStG

Wer ist Nutznießer?

- Wohnungs- und Teileigentümer müssen im Grundbuch eintragen sein.
- Bei künftigen Eigentümern ist es ausreichend, wenn diese wirtschaftlich eine dem Eigentum vergleichbare Rechtsposition erlangt haben.
- Leistungen der Mitglieder **an die WEG** und Leistungen **zwischen** den Mitgliedern
 - fallen **nicht** unter § 4 Nr. 13 UStG!

Die WEG

□ Instandhaltungsrücklage

- Vorauszahlung auf zukünftig beabsichtigte Reparaturen etc.
- **Soweit die WEG** zur Steuerpflicht **optiert** hat:
 - Versteuerung ist im Veranlagungszeitraum der Vereinnahmung vorzunehmen.
 - Bei Abrechnung der späteren Leistungen sind Steuerbeträge gem. § 14 Abs. 1 S.6 UStG abzusetzen.



Option zur Steuerpflicht

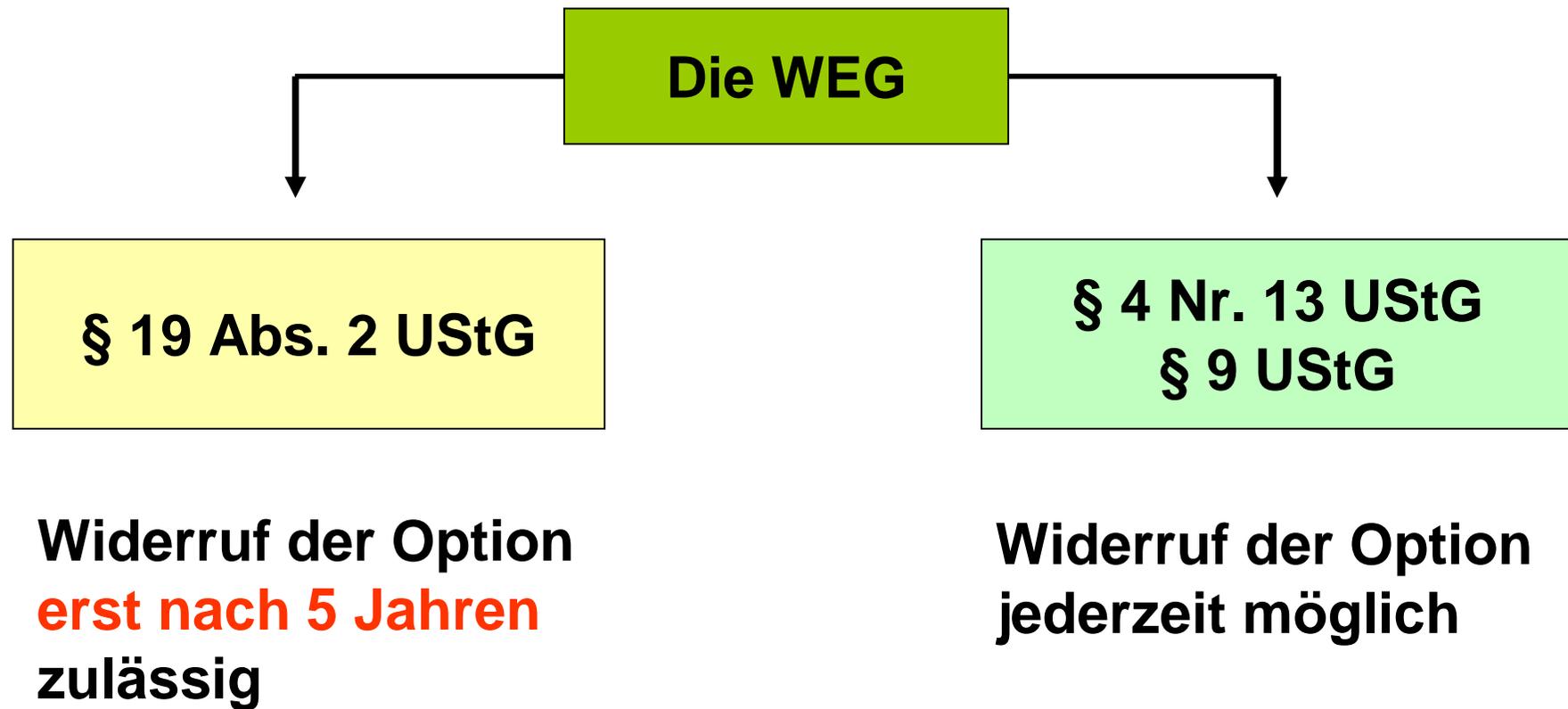
Dipl.-Ökonom Brigitte Batke-Spitzer, M.A.
Rechtsanwältin

Wahlrecht - Verzicht

Option gemäß § 9 Abs. 1 UStG:

- 1. Mitteilung an das Finanzamt *oder*
- 2. Ausweis steuerpflichtiger Umsätze in der USt.-Vor Anmeldung oder in der USt.-Jahreserklärung
- 3. Gesonderter Ausweis der Umsatzsteuer in Rechnungen.

Wahlrecht - Verzicht



Wahlrecht - Verzicht

Option gemäß § 9 Abs. 1 UStG:

- **Keine besonderen Fristen**
- **Bleibt zulässig bis**
 - *Unanfechtbarkeit der Steuerfestsetzung*
 - *Eintritt der Festsetzungsverjährung*

Wahlrecht - Verzicht

Die WEG kann hinsichtlich:

- jedes einzelnen Umsatzes und
- für jedes einzelne Mitglied
- **gesondert zur Steuerpflicht optieren.**
 - siehe R 148 Abs. 1 UStR 2008.
 - Die WEG kann alle Leistungen der Umsatzsteuer unterwerfen, soweit diese an einen Eigentümer (Mitglied) erfolgen.
 - Sie kann aber auch gezielt lediglich insoweit optieren als sie selbst eine Vorsteuerabzug in Anspruch nehmen kann.
 - z.B. Lieferung von Wärme, Strom, Instandsetzungen.

Die WEG

Pflichten des Verwalters

- Wird in allen Wohngeldabrechnungen der WEG die USt. ausgewiesen, so schuldet die WEG auch die USt. hinsichtlich der – zwingend – steuerfreien Leistungen an die Mitglieder, die nicht unternehmerisch tätig sind: § 14 Abs. 2 UStG

- Pflicht nach § 18 UStG
 - Abgabe USt-Voranmeldungen/ Jahreserklärungen

- Pflicht nach § 22 UStG
 - Aufzeichnungspflichten

Die WEG

Vorsteuerabzug der Mitglieder

- Umsätze,
 - Rechnungen der Eigentümergemeinschaft
 - Rechnungen Dritter
 - Rechnungen der Versorgungsunternehmen
 - - soweit ein gesonderte Zähler installiert wurde, mit dem das Versorgungsunternehmen direkt mit dem Nutzer abrechnet.
 - Rechnungen über Dienstleistungen am Sondereigentum

Die WEG

Die WEG als Vollunternehmer

- Zwei Hürden für die WEG – **Doppeloption:**
 - Option zur Regelbesteuerung gemäß § 19 Abs. 2 UStG
 - - Wegfall der Kleinunternehmerregelung –
 - Option zur Steuerpflicht gemäß § 9 Abs. 1 UStG
 - - Wegfall der Steuerbefreiung ihrer unter § 4 Nr. 13 UStG fallenden Umsatzen

Wahlrecht - Verzicht

Praxis der Umsatzbesteuerung:

□ Zeitgleiche Doppeloption

- § 9 Abs. 1 UStG/ § 19 Abs. 2 UStG:
 - **Kleinunternehmer = WEG**
 - reicht Umsatzsteuervoranmeldungen ein.
 - weist die bislang steuerfreien Umsätze i.S.d. § 4 Nr. 13 UStG als steuerpflichtige Umsätze aus.
 - ▶☀ **Zeitgleich Option gem. § 19 Abs. 2 UStG**
 - **Korrektur möglich:**
 - ▶☀ Bis Bestandskraft des Umsatzsteuerbescheids des Jahres der Optionsausübung. Die WEG ist nicht bereits mit der Abgabe von USt.-Voranmeldungen an ihre Optionsentscheidung gebunden.

Wer übt die Option aus?

Beschluss der Eigentümerversammlung erforderlich:

- OLG Hamm v. 12.05.1992, NJW 1992, 1232:
 - „Weist der Verwalter ohne autorisiert zu sein, gleichwohl auf Anregung des WEG-Mitglieds die Umsatzsteuer aus, schuldet er sie gemäß § 14c Abs. 2 UStG als Rechnungsaussteller persönlich.“

Wer übt die Option aus?

Rechte aus Verwaltervertrag?

- Der einzelne Teileigentümer selbst hat keinen Anspruch aus dem Verwaltervertrag gegen den Verwalter auf gesonderten Ausweis der Umsatzsteuer.
- Grund: § 14 Abs. 1 UStG spricht vom Unternehmer
 - Die WEG ist nur dann als Unternehmer zu behandeln , wenn diese gem. § 9 Abs. 1 i.V.m. § 4 Nr. 13 zur USt. optiert hat.
 - Vgl. schon BayObLG, Beschl. v. 13.06.1996, AZ: 2 BR 28/96, UR 1996, 481.

Überwachungspflichten?

Leitsatz:

Die Voraussetzungen der Option sind laufend zu prüfen und die tatsächlichen Nutzungsverhältnisse zu erforschen.

- Die unberechtigt offen ausgewiesene USt. schuldet die WEG – gem. § 14c UStG.
- Folge:
 - Information des Mitglieds der WEG über Bedeutung der tatsächlichen Nutzung
 - Mehrsteuer- Überwälzung bei unterlassener Anzeige einer Nutzungsänderung
 - Dokumentation – Vertragsunterlagen etc.

WEG und Umsatzsteuer

□ VEREINBARUNGSKLAUSEL (1)

- *„Der Eigentümer verpflichtet sich, der Gemeinschaft mitzuteilen, ob und inwieweit er das Grundstück für eigene unternehmerische Zwecke iSv § 9 Abs. 1 UStG nutzt.*
- *Sollte sich die Art der Nutzung des Grundstücks ändern, hat der Eigentümer unverzüglich und unaufgefordert der Gemeinschaft hierüber Mitteilung zu machen.*
- *Der Eigentümer verpflichtet sich, der Gemeinschaft den Schaden zu ersetzen, der bei fahrlässigem oder vorsätzlichem Fehlverhalten hinsichtlich dieser Pflicht, insbesondere durch Nichtinformation, teilweise Falschinformation etc. entsteht.“*

WEG und Umsatzsteuer

□ VEREINBARUNGSKLAUSEL (2)

- (bei unterschiedlicher Nutzung selbstständig nutzbarer Eigentumsteile)
- *„Der Eigentümer verpflichtet sich, folgende Räume zur Ausführung eigener unternehmerischer Zwecke im Sinne des § 9 Abs. 1 UStG zu nutzen.....*
- *Gebrauchsänderungen, auch solche, die die übrigen Räume betreffen, bedürfen der Mitteilung an die Gemeinschaft.*
- *Sollte sich die Art der Nutzung des Grundstücks ändern, hat der Eigentümer unverzüglich und unaufgefordert der Gemeinschaft hierüber Mitteilung zu machen.*
- *Der Eigentümer verpflichtet sich, der Gemeinschaft den Schaden zu ersetzen, der bei fahrlässigem oder vorsätzlichem Fehlverhalten hinsichtlich dieser Pflicht, insbesondere durch Nichtinformation, teilweise Falschinformation etc. entsteht.“*
 - *vgl. dazu Weimann/Lang (Hrsg). Umsatzsteuer-national-international, Kompaktkommentar, 2.A.*

WEG und Umsatzsteuer

Leitsatz: Steuerfreiheit durch Nutzungsänderung

- Eigennutzung oder andere nichtunternehmerische Nutzung
 - Umsätze der WEG sind automatisch umsatzsteuerbefreit.

- Kein ausdrückliche Erklärung notwendig
- Verwalter muss darauf achten, dass keine Abrechnungen mit gesondertem Umsatzsteuerausweis mehr zugehen.

WEG und Umsatzsteuer

Problem 1: Der Verwalter in der Zwickmühle

- Teileigentümer verlangt Rechnung mit gesondertem Steuerausweis!
 - Grund: Die mit dem Teileigentum verbundene Liquiditätsbelastung durch Vorsteuerabzug zu reduzieren.

- Option für Leistungen nach § 4 Nr. 13 UStG
 - § 9 Abs. 1 UStG
 - Leistungen der WEG an einen Unternehmer
 - für dessen Unternehmen ausgeführt.
 - Der Teileigentümer selbst muss nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sein.
 - Hier macht Option keinen Sinn, nur erhöhter Verwaltungsaufwand.

WEG und Umsatzsteuer

Problem 2: Der Verwalter in der Zwickmühle

- Entscheidung zur Option erfolgt durch die WEG-Versammlung (nicht durch den Verwalter).

- § 23 WEG
 - Pflicht zur Zustimmung, wenn demjenigen, der nicht optieren will, hieraus kein Nachteil entsteht.
 - Ansonsten:
 - Verpflichtung des die Option anstrebenden Mitglieds zur Ausgleichspflicht.

WEG und Umsatzsteuer

□ Problem 3: Der Verwalter in der Zwickmühle

- Ehegattengemeinschaft
- Ehegatten sind zu je ½ Miteigentümer einer Egt.wohnung.
- Der Ehegatte nutzt diese als Anwaltskanzlei. Die Ehegatten treffen keine besonderen Vereinbarungen.
- Unternehmer ist die Ehegattengemeinschaft, nicht der jeweilige Miteigentümer.
 - Folge:
 - RA kann die Vorsteuer nur zu 50% abziehen, soweit die Leistung seinen Miteigentumsanteil betrifft.

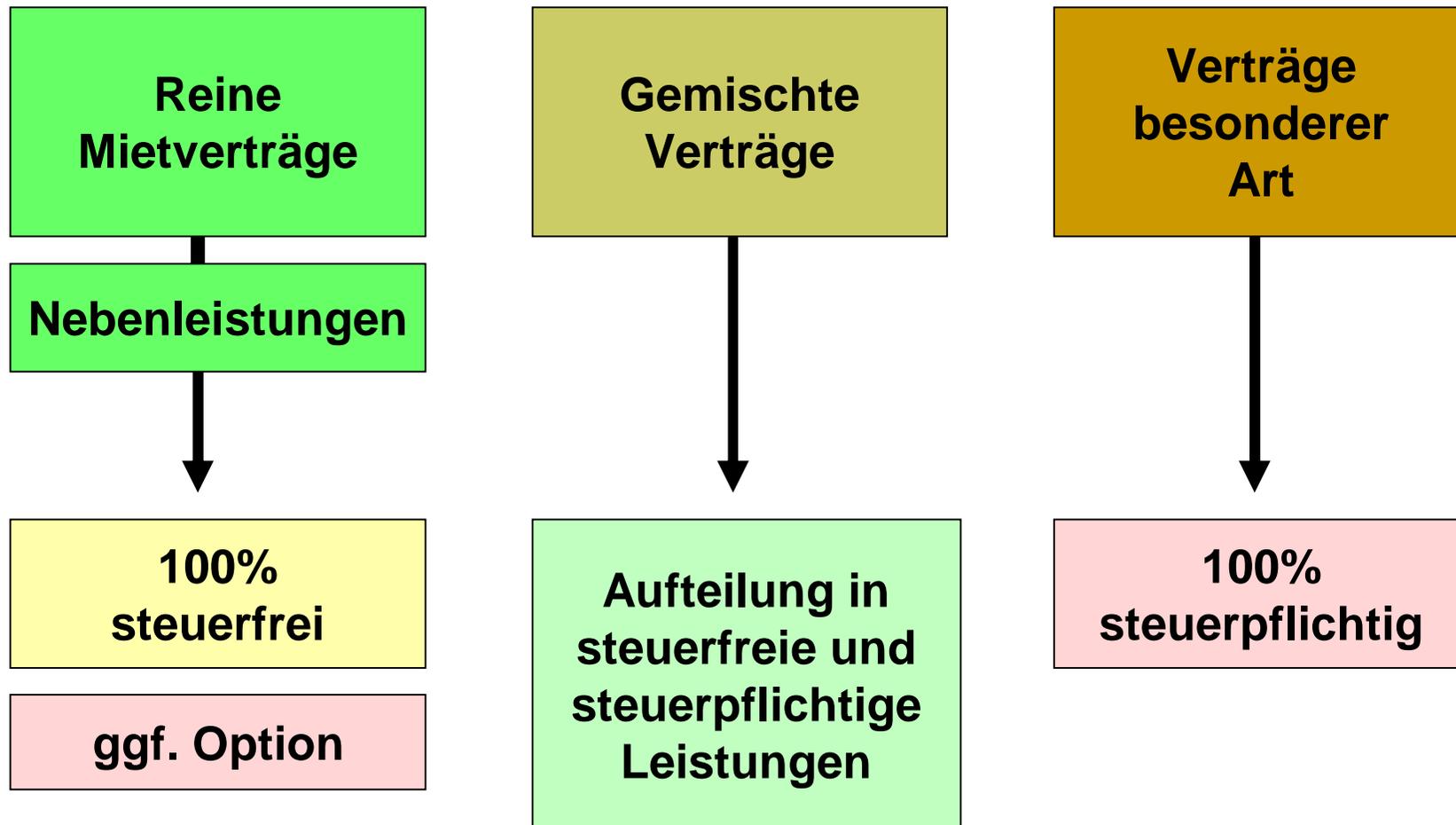


Steuerfreie und steuerpflichtige Vermietungsleistungen

-Mobilfunkanlagen und WEG-
-Vermietung von Gemeinschaftsflächen-

Dipl.-Ökonom Brigitte Batke-Spitzer, M.A.
Rechtsanwältin

Vermietungsleistungen



Mobilfunk: Nutzungsverträge mit Anbietern

§ 4 Nr. 13 UStG begünstigt:

- ausschließlich Leistungen der Gemeinschaft an die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer.
- Leistungen der Gemeinschaft an Dritte – Mieter sind nicht begünstigt.
 - keine Begünstigung von Mobilfunkbetreibern

Mobilfunk: Nutzungsverträge mit Anbietern

§ 4 Nr. 12 UStG begünstigt:

- die steuerfreie Vermietung:
 - Mietvertrag über Standorte zum Betrieb von Mobilfunkanlagen
 - als (langfristiger) Gewerbemietvertrag über die Nutzung einer Gemeinschaftsfläche als technisch komplexer Antennenstandort.
 - Vergleich mit Parkplatzvermietung (für Fahrzeuge)
 - In räumlicher Nähe zur Wohnung: steuerfrei,
 - wenn Nebenleistung zur steuerbefreiten Grundstücksvermietung.
 - sonst steuerpflichtiger Leistungsaustausch
 - wenn Einzelvertrag über Garagen-/ Parkplatzvermietung.
 - wenn unterschiedliche Vertragspartner.

Mobilfunk: Nutzungsverträge mit Anbietern

- **Option im Rahmen des § 4 Nr. 12 UStG**
 - Ist die WEG Kleinunternehmer
 - Folge:
 - 1. Option nach § 19 UStG notwendig,
 - Denn die Option zu Steuerpflicht ist sonst per Gesetz - § 19 Abs. 1 S. 4 UStG - ausgeschlossen
 - Beschluss der WEG ist einzuholen.
 - 2. Option nach § 9 UStG ist ebenso notwendig,
 - Der Unternehmer = WEG kann dann einen an sich steuerfreien Vermietungsumsatz als steuerpflichtig behandeln.

Mobilfunk: Nutzungsverträge mit Anbietern

- Fragestellung für den Verwalter:
 - Erfolgt die Vermietungsleistung an einen Unternehmer im Rahmen seines Unternehmens
 - Bei Mobilfunkanbietern grds. zu vermuten
 - Achtung - Vergleich: Parkplatz – hier immer Überprüfung notwendig!
 - Steuerpflichtige und steuerfreie Mischnutzung: 5%-ige Bagatellgrenze.

Weiterführende Hinweise

□ (Muster-) Abrechnung der Gemeinschaft an die Mitglieder**

- Jahresabrechnung (Rechnung i.S. d. § 14 UStG):

| | <u>Netto</u> | <u>USt.</u> |
|---|-------------------|----------------|
| □ 1. Heizung (USt.Satz: 19%) | 2000,00 € | 380,00 € |
| □ 2. Wasser (USt.-Satz: 7%) | 300,00 € | 21,00 € |
| □ 3. Verwalter (USt.Satz: 19%) | 500,00 € | 95,00 € |
| □ 4. Zuführung Instandhaltungsrücklage (USt.Satz: 19%) | 800,00 € | 152,00 € |
| □ 5. Sonstige Leistungen (USt.Satz: 19%) | 400,00 € | 76,00 € |
| □ 6. Sonstige Leistungen (USt.Satz: 19%) | 100,00 € | 7,00 € |
| □ 7. Zwischensumme I | 4.100,00 € | 731,00€ |
| □ 8. Entwässerung, ohne USt. | 380,00€ | 0,00 € |
| □ 9. Sonstige Leistungen, ohne USt. | 100,00€ | 0,00 € |
| □ 10. Zwischensumme II | 4.580,00 € | 731,00€ |
| □ 11. USt. | 731,00 € | |
| □ 12. Umlage insg. | 5.311,00 € | |
| □ 13. abzgl. monatl. (gezahltes) Hausgeld (12 X 400,00 €) | 4.800,00 € | |
| □ 14. Abschlusszahlung | 511,00 € | |

Dipl.-Ökonom Brigitte Batke-Spitzer, M.A.
Rechtsanwältin

Weiterführende Hinweise

□ Literatur:

- Kommentierung zu **§ 4 Nr. 13 UStG**:
 - *Weimann* in Weimann/Lang (Hrsg.), Umsatzsteuer national- und international, Kompaktkommentar/ Datev-Lizenzkommentar, 2.A. Schäffer-Pöschel-Verlag
 - (** *Musterabrechnung*).
- Kommentierung zu **§ 4 Nr. 12 UStG**:
 - *Batke-Spitzer* in Weimann/Lang (Hrsg.), Umsatzsteuer national- und international, Kompaktkommentar/ Datev-Lizenzkommentar, 2.A. Schäffer-Pöschel-Verlag
- Immobilienbesteuerung (**Umsatzbesteuerung** – Gesamtdarstellung)
 - *Meyer/Ball/.Batke-Spitzer*, Umsatzsteuer und Immobilien, 1.A., Erich Schmidt Verlag.