

Mandantenrundschriften (Immobilien und Bauwesen) Steuerrechtsurteile und allgemeine juristische Urteile

Da es dramatische Veränderungen gegeben hat, möchten wir Sie auf diesem Wege mal wieder über die neusten Gesetze und Rechtsprechungen informieren.

A. Steuerliche Rechtsprechung

1. Der Gesetzgeber hat eine Neuerung in das Umsatzsteuerrecht eingefügt. Diese ist am 30.03.2004 durch den EU-Ministerrat abgesegnet worden. Sie hat damit Gültigkeit ab 01.04.2004. Da dieses aber so kurzfristig war (erst seit zwei Wochen wird das Thema in der Fachpresse ausreichend dargestellt), gibt es eine 3-monatige Übergangsregelung bis 30.06.2004, d. h. es darf noch das bisherige Recht angewendet werden; aber nur, wenn beide Parteien dies wollen. Ab 01.07.2004 ist dann zwingend neues Recht anzuwenden.

Für wen gilt das neue Recht?

Die neuen Regelungen sind auf Werklieferungen und sonstige Leistungen anzuwenden, die ein „Bauleister“ gegenüber einem anderen „Bauleister“ ausführt. Bauleistungen sind Leistungen an Bauwerken. Dazu zählen auch Brücken, Straßen oder Tunnel.

Wie funktioniert das neue Recht?

Der leistende Unternehmer stellt eine Rechnung ohne USt - Ausweis. In der Rechnung ist vermerkt: „Übergang der Steuerschuldnerschaft auf Leistungsempfänger gem. § 13b UStG, daher keine Umsatzsteuer ausgewiesen; Steuersatz 16 %“.

Der leistende Unternehmer zahlt aus dieser Rechnung keine Umsatzsteuer ans Finanzamt. Der Leistungsempfänger meldet aus der Rechnung die Umsatzsteuer an sein Finanzamt (in der üblichen Umsatzsteuer-Voranmeldung) und erhält in gleicher Höhe den Vorsteuerabzug.

2. Gemäß des neuesten Bmf-Schreibens bezüglich des fünften Bauherrenerlasses ist ein Damnum nur noch dann als marktüblich sofort abzugsfähig, wenn der Zinsfestschreibungszeitraum von mindestens fünf Jahren bis zu 5% beträgt.
3. Abfindungszahlungen an Mieter können, soweit die Immobilie danach ertragreicher vermietet wird, als Werbungskosten abgesetzt werden. Wenn die Immobilie damit allerdings leichter verkauft werden soll, sind diese Zahlungen steuerlich nur abzugsfähig, wenn durch den Verkauf ein Spekulationsgewinn entsteht. Das Finanzgericht Köln lässt nun in einem nicht rechtskräftigen Urteil auch Abstandszahlungen als Werbungskosten gelten, wenn der Eigentümer die Immobilie anschließend für eigene Wohnzwecke nutzt. Dabei sollte allerdings grundsätzlich darauf geachtet werden, dass die Abstandszahlung in einer entsprechenden Vereinbarung ausdrücklich für die vorzeitige Auflösung des Mietvertrages bezahlt wird, da ansonsten diese Abstandszahlung bei dem Mieter unter Umständen steuerpflichtig ist.

4. Laut einem neuen Rundschreiben vom BfH sind entgegen der bisherigen Auffassung der Finanzverwaltung Erbbauzinsen, die als Einmalbetrag vorausbezahlt werden, keine Anschaffungskosten, sondern im Jahr der Zahlung in vollem Umfang als Werbungskosten abzugsfähig.
5. Nun hat das Bundesfinanzministerium zu einem Urteil der EUGH vom 08.05.2003 am 30.03.2004 und am 13.04.2004 Stellung genommen. Daraus ergibt sich, dass bei einem Immobilienneubau, wenn nur 10% der Immobilie für ein umsatzsteuerpflichtiges Gewerbe genutzt werden, die gesamte Vorsteuer der Herstellung geltend gemacht werden kann.

B. Allgemeine Rechtsprechungen

1. Neues BGH-Urteil zur Frage des Verhältnisses von Bauhandwerkersicherung (§ 648 a BGB) und Mängelbeseitigung:
Umstritten war, ob der Unternehmer nach Abnahme einen Anspruch auf Bauhandwerkersicherung (§ 648 a BGB) hat und diesen Anspruch dem Besteller gegenüber den Anspruch auf Beseitigung der Mängel entgegenhalten kann.

Nach dem Urteil des BGH vom 22.01.2004 – VII ZR 183/02 – kann nun der Unternehmer auch noch nach Abnahme eine Bauhandwerkersicherung verlangen und nach Fristsetzung und fruchtlosem Ablauf dieser Frist die Beseitigung der Mängel verweigern, ohne dass er in Verzug gerät.

Setzt der Unternehmer danach eine Nachfrist zur Sicherheitsleistung mit der Androhung, dass er die Mängelbeseitigung ablehne, wenn keine Sicherheit geleistet werde, entfällt seine Verpflichtung zur Beseitigung von Mängeln. Es wird lediglich sein Vergütungsanspruch um die Kosten der Mängelbeseitigung gekürzt. Auf diese Weise kann der Unternehmer hinsichtlich seiner restlichen Vergütung das Zurückbehaltungsrecht des Bestellers außer Kraft setzen.

2. Wenn der Verkäufer einer Immobilie (hier renovierte Wohnanlage) dem Käufer bei den Verhandlungen ein Berechnungsbeispiel über Kosten und Einnahmen vorgelegt hat und der so ermittelte Aufwand dem Käufer als Entscheidungsgrundlage diente, kann damit ein Beratungsvertrag zwischen Verkäufer und Käufer zustande gekommen sein. In diesem Fall darf sich die Beratung über den Unterhaltungsaufwand dann nicht auf das Erwerbsjahr beschränken, wenn absehbar ist, dass in den folgenden Jahren weitere Reparaturaufwendungen etc. und damit eine Veränderung des Aufwandes erkennbar ist (BGH-Urteil vom 31.10.2003 – V ZR 423/02).

3. Bei der Vergabe von Bauleistungen durch den Hausverwalter ist nach einer neuen Entscheidung (BGH-Urteil vom 08.01.2004 – VII 12/03) davon auszugehen, dass der Hausverwalter im Regelfall im Namen des Eigentümers handelt. Der Unternehmer kann daher davon ausgehen, dass der Auftrag im Namen und mit Wirkung für den Eigentümer zustande gekommen ist. Dies gilt nicht nur für kleinere Reparaturarbeiten, sondern auch für umfangreiche Bauleistungen.

In der Hoffnung, Ihnen mit diesen Informationen gedient zu haben, verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

à jour GmbH

Siegwart von der Gathen