



Sehr geehrte Damen und Herren,

wer in einer Rechnung Umsatzsteuer offen ausweist, obwohl er hierzu nicht berechtigt ist oder die berechnete Leistung tatsächlich nicht erbracht wurde, muss die ausgewiesene Umsatzsteuer an das Finanzamt abführen. Dies kann in Ausnahmefällen sogar dann gelten, wenn es sich bei dem fraglichen Beleg nicht um eine Rechnung handelt, sondern zwischen Vertragspartnern über Leistungen abgerechnet wird. Selbst bei Gutschriften können diese nachteiligen Folgen auftreten. Um steuerliche und buchhalterische Probleme zu vermeiden, sollten Sie darauf verzichten, in einem Beleg über mehrere Lieferungen oder Leistungen abzurechnen und so Vorgänge zu vermischen. Soweit zum Verständnis oder zur steuerlichen Beurteilung eines Belegs weitere Dokumente oder Verträge herangezogen werden müssen, sollten Sie in Ihrer Rechnung hierauf immer ausdrücklich Bezug nehmen. Die strengen steuerlichen Anforderungen gelten auch für verbundene Unternehmen.

Private Immobiliengeschäfte

Wird eine private Immobilie innerhalb von 10 Jahren nach der Anschaffung veräußert, unterliegt der hierbei erzielte Gewinn der Einkommensteuer. Eine Ausnahme bilden Wohnungen, die ausschließlich für eigene Wohnzwecke genutzt wurden oder zumindest im Jahr der Veräußerung und den beiden vorangegangenen Jahren vom Eigentümer selbst bewohnt wurden. Ein steuerpflichtiger Veräußerungsgewinn kann auch dann gegeben sein, wenn im Rahmen einer Scheidungsvereinbarung das bisherige Familienwohnheim (oder ein Anteil hieran) an den (früheren) Ehegatten veräußert wird. In aller Regel greift dann die Steuerbefreiung für selbst genutzten Wohnraum nicht mehr, da der Veräußerer in aller Regel bereits früher aus dem bisher selbst genutzten Objekt ausgezogen ist. Diese „Spekulationssteuer“ sollte daher bei Vereinbarungen rund um die Scheidung berücksichtigt werden.

Gewerblicher Grundstückshandel

Nicht unter die Regelungen für private Immobiliengeschäfte fällt der sog. „gewerbliche Grundstückshandel“. Dieser liegt vor, wenn jemand in Ausübung eines Berufs oder eines Gewerbes regelmäßig mit Immobilien handelt. Allerdings kann auch die Veräußerung privatgehaltener Grundstücke bzw. Häuser unter die Gewerblichkeit fallen, falls Sie innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs von 5 Jahren zwischen Anschaffung (bzw. Bau) und Verkauf mehr als 3 Objekte veräußern. Dies hat zur Folge, dass ein erzielter Veräußerungsgewinn (Differenz zwischen Einkaufs- und Verkaufspreis) nicht nur der Einkommensteuer, sondern grundsätzlich auch der Gewerbesteuer unterliegt. Sofern Sie Objekte erwerben, um diese zu einem späteren Zeitpunkt evtl. zu veräußern oder falls die Veräußerung mehrerer Immobilien aus Ihrem Bestand vorgesehen ist, prüfen wir gern gemeinsam, ob die Gefahr des gewerblichen

Grundstückhandels besteht und durch welche Maßnahme steuerliche Folgen abgemildert werden können. So ist es z. B. möglich, dass die Immobilien von verschiedenen Personen innerhalb der Familie erworben und veräußert werden und so die drei Objekt Grenze nicht überschritten wird.

Eigenkapitalerhöhung bei der GmbH

Müssen die Gesellschafter einer Kapitalgesellschaft (z. B.: GmbH) dieser Mittel zur Verfügung stellen, weil eine Kreditaufnahme nicht möglich oder gewünscht ist, gibt es hierfür mehrere Möglichkeiten. Zunächst einmal kommt in Betracht, das gezeichnete Kapital zu erhöhen oder Einzahlungen in eine Kapitalrücklage vorzunehmen. Denkbar ist auch die Aufnahme eines neuen Gesellschafters. Nehmen an einer Eigenkapitalerhöhung

Inhalt

- **Falscher Umsatzsteuerausweis**
- **Private Immobiliengeschäfte**
- **Gewerblicher Grundstückshandel**
- **Eigenkapitalerhöhung bei der GmbH**
- **Gewerbeverluste aus Vorbereitungshandlungen**
- **Kündigung von Homeoffice-Vereinbarungen**
- **Geerbtes Familienwohnheim**
- **Tarifoptimierung**

www.steuer-beratung.de

nicht alle Gesellschafter teil, muss zuvor geprüft werden, ob die Änderung der Beteiligungsverhältnisse zu steuerlichen Nachteilen führt. Ferner müssen sich die Gesellschafter darüber im Klaren sein, dass eine Rückzahlung der zur Verfügung gestellten Mittel kaum noch möglich ist. Als Alternative kommt daher die Gewährung eines Gesellschafterdarlehens in Betracht. Dieses kann zurückgezahlt werden, wenn die GmbH hierzu in der Lage ist. In der Zwischenzeit können (marktübliche) Zinsen gezahlt werden. Der BFH hat in einer früheren Entscheidung schon einmal klargestellt, dass für ein Darlehen ohne Besicherung ein Zuschlag auf den Zinssatz für ein vergleichbares Bankdarlehen vorgenommen werden darf. Eine weitere Alternative besteht darin, dass sich Gesellschafter einer GmbH zusätzlich als stille Gesellschafter an der GmbH beteiligen. Im Gegensatz zu einer Eigenkapitalerhöhung ist für diese Finanzierungsform keine Eintragung im Handelsregister vorgesehen. Der stille Gesellschafter leistet eine Einlage und ist je nach getroffenen Vereinbarungen am Gewinn und Verlust der Gesellschaft beteiligt. Sollte Ihre Gesellschaft Kapitalbedarf haben, stellen wir Ihnen gern die verschiedenen Möglichkeiten der Finanzierung durch die Gesellschafter vor.

Gewerbeverluste aus Vorbereitungs-handlungen

Sofern ein Gewerbebetrieb Verluste erzielt, kann dieser die Gewerbesteuer in den nachfolgenden Jahren mindern, man spricht vom gewerbesteuerlichen Verlustvortrag. Dies gilt jedoch grundsätzlich nicht für solche Defizite, die sich vor der Aufnahme des Gewerbebetriebs ergeben. So hat der BFH den Vortrag von Verlusten abgelehnt, die beim Pächter eines Imbissbetriebs vor der Eröffnung angefallen sind. Im Urteil renovierte der Gastronom die gemieteten Räume im Dezember, eröffnete aber erst im darauffolgenden Januar. Nach der Entscheidung der Münchner Richter gingen die Verluste (gewerbesteuerlich) verloren und wurden nicht vorgetragen. Soweit dies möglich ist, sollte daher versucht werden, alle erforderlichen Maßnahmen und Kosten in den Zeitraum nach Ingangsetzung des Gewerbebetriebs zu verlagern. Diese Regelungen finden übrigens für Kapitalgesellschaften keine Anwendung. Bei ihnen sind Verluste immer vortragsfähig.

Kündigung von Homeoffice-Vereinbarungen

Eine der Folgen von Corona war, dass viele Arbeitnehmer im Homeoffice gearbeitet haben. Mittlerweile hat

sich dieses Arbeitsmodell fest etabliert. Bei Neueinstellungen bestehen viele Arbeitnehmer darauf, zumindest einige Tage in der eigenen Wohnung zu arbeiten. Um Arbeitskräfte zu gewinnen, werben sogar viele Arbeitgeber mit dieser Möglichkeit. Es darf jedoch nicht übersehen werden, dass ein Widerruf der Homeoffice-Regelung und die Verpflichtung zur Arbeit am Firmensitz nicht in allen Fällen ohne weiteres möglich ist. Daher ist es empfehlenswert, dass Sie beim Abschluss von Arbeitsverträgen oder bei Zusatzvereinbarungen entsprechende Regelungen aufnehmen, wonach der Widerruf der Genehmigung in Homeoffice unter den dort genannten Voraussetzungen zulässig ist. Um die Gefahr zu vermeiden, dass diese Widerrufsklausel unwirksam ist, sollten Sie diese durch einen Arbeitsrechtler prüfen lassen.

Geerbtes Familienwohnheim

Wird das bisher durch die Eltern selbstgenutzte Familienwohnheim auf die Kinder vererbt, kann dieser Vorgang erbschaftsteuerfrei bleiben, sofern die Erben dieses Familienwohnheim unverzüglich nach dem Erbfall selbst nutzen, und zwar innerhalb von sechs Monaten. Wird das Haus jedoch umfangreich renoviert, kann auch eine spätere Nutzung zur Steuerfreiheit führen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Erben die Arbeit unverzüglich in Auftrag geben und lediglich die beauftragten Handwerker nicht rechtzeitig beginnen können. Dies ergibt sich aus einem aktuellen Urteil des Finanzgerichts Münster. Weitere Voraussetzung ist allerdings, dass die Erben zum Erhalt der Steuerbefreiung das Objekt zehn Jahre lang nutzen müssen.

Tarifoptimierung durch Versicherungsmakler umsatzsteuerfrei

Wer als selbstständiger Vertreter oder Makler Versicherung vermittelt, erzielt damit umsatzsteuerfreie Umsätze. Er muss für die erhaltenen Provisionen keine Umsatzsteuer abführen, hat aber auch insoweit keinen Vorsteueranspruch. Fraglich ist, ob auch die „Tarifoptimierung“ privater Krankenversicherungstarife unter diese Umsatzsteuerbefreiung fällt. Dies hat das Finanzgericht Hamburg in einem Urteil kürzlich bejaht. Die Richter stellten zwar fest, dass bei dieser Tätigkeit keine neuen Versicherungen vermittelt werden, dennoch soll jedoch die Steuerbefreiung gelten, da ansonsten die Optimierung bestehender Verträge unangemessen benachteiligt würde. Allerdings ist in dieser Sache das letzte Wort noch nicht gesprochen. Beim Bundesfinanzhof ist eine Revision anhängig.