



Anna Bolika, Berlin, hat sich in ihrem Unternehmen auf Kältetechnik für das Hotel- und Gaststättengewerbe spezialisiert.

Sie besitzt auch ein Wohn- und Geschäftshaus in Berlin-Mitte, das im Veranlagungszeitraum wie folgt genutzt wurde:

Das Erdgeschoss (100 qm) ist an einen Rechtsanwalt zu einem monatlichen Mietpreis von 1.000,- € netto zzgl. USt vermietet.

Das 1. Obergeschoss (100 qm) ist an ein Ehepaar für monatlich 500,- € als Wohnung vermietet.

Das 2. Obergeschoss (2 x 50 qm) enthält zwei Apartments, die als Ferienwohnungen vermietet werden. Im Laufe des Jahres erzielte sie Einnahmen in Höhe von 5.350,- €.

Im Veranlagungszeitraum wurde eine Reihe von Reparaturen durchgeführt:

Renovierung im Erdgeschoss	20.000,- € netto
Renovierung im 1. Obergeschoss	10.000,- € netto
Renovierung im 2. Obergeschoss	5.000,- € netto.

Außerdem hat Anna Bolika in den beiden Ferienwohnungen zwei neue Kühlschränke eingebaut. Der Einkaufspreis betrug je Kühlschrank 560,- €, netto.

Im Veranlagungszeitraum wurden auch für einen Fassadenanstrich 12.000,- €, netto, aufgewendet.

Für das Betanken des Heizöltanks wurden weitere 2.800,- €, netto, aufgewendet.

Aufgabenstellung:

1. Stellen Sie die abzugsfähige Vorsteuer fest! Dabei ist davon auszugehen, dass Anna Bolika soweit wie möglich für die Umsatzsteuer optiert hat.
2. Berechnen Sie die abzuführende Umsatzsteuer bzw. den Steuererstattungsanspruch!
3. Anna Bolika entnimmt 2 Jahre später einen Kühlschrank für private Zwecke aus einer vermieteten Ferienwohnung. Nehmen Sie hierzu unter Angabe der gesetzlichen Vorschrift Stellung!
4. Welche Vereinfachungsregelungen gibt es gemäß § 44 UStDV bei der Berichtigung des Vorsteuerabzuges?



Lösungsvorschlag:

- EG: Für die steuerfreien Mieteinnahmen gemäß § 4 Nr. 12a UStG im EG optiert Anna Bolika nach § 9 (1) UStG --> Vorsteuerabzug zulässig (Optionsumsatz).
- 1.OG: Für das 1. OG kommt kein Vorsteuerabzug in Betracht, da Mieter keine Unternehmer nach § 2 UStG sind (Ausschlussumsätze).
- 2.OG: Die Mieteinnahmen im 2. OG sind keine steuerbefreiten Umsätze, da die Ferienwohnungen kurzfristig überlassen wurden. (keine Steuerbefreiung nach § 4 UStG) --> Vorsteuerabzug nach § 15 (1) UStG.

Berechnung Vorsteuer:

Direkt zuzurechnen:

Vorsteuer aus Reparatur EG	3.800,00 €	
Vorsteuer aus Reparatur 2. OG	950,00 €	
Vorsteuer auf Kühlschränke	<u>212,80 €</u>	
Zwischensumme	4.962,80 €	4.962,80

Aufteilungsbedürftige Vorsteuer			
Vorsteuer	Verteilungsschlüssel 2:1	abzugsfähig	nicht abzugsfähig
Fassadenanstrich	2.280,00	1.520,00	760,00
Heizöl	532,00	354,67	177,33
Summe	2.812,00	1.874,67	937,33

Summe der abzugsfähigen Vorsteuer **6.837,47 €**

2. Berechnung der Umsatzsteuer:

Mieteinnahmen (netto) EG: 12 x 1.000,00 €	12.000,00 €
Mieteinnahmen (brutto) 2. OG: 5.350,00 : 1,07 =	<u>5.000,00 €</u>
Bemessungsgrundlage	17.000,00 €
19 % USt	2.280,00 €
7 % USt	350,00 €
Summe der Umsatzsteuer	<u>2.630,00 €</u>
Umsatzsteuer-Erstattungsanspruch	4.207,47 €

3. Vorsteuerkorrektur BMGL = 560,00 € zzgl. 106,40 € USt. Privatentnahme --> Berichtigung Vorsteuer i.S.d. § 15a UStG --> anteilig 2 von 5 Jahren betrieblich genutzt = $(\frac{3}{5} * 106,40 = 63,84)$.

4. Vereinfachungen bei der Berichtigung des Vorsteuerabzugs

(1) Eine Berichtigung des Vorsteuerabzugs nach § 15a des Gesetzes entfällt, wenn die auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Wirtschaftsguts entfallende Vorsteuer 1.000 € nicht übersteigt.

(2) Haben sich bei einem Wirtschaftsgut in einem Kalenderjahr die für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse um weniger als 10 Prozentpunkte geändert, entfällt bei diesem Wirtschaftsgut für dieses Kalenderjahr die Berichtigung des Vorsteuerabzugs. Das gilt nicht, wenn der Betrag, um den der Vorsteuerabzug für dieses Kalenderjahr zu berichtigen ist, 1.000 Euro übersteigt.

(3) Übersteigt der Betrag, um den der Vorsteuerabzug bei einem Wirtschaftsgut für das Kalenderjahr zu berichtigen ist, nicht 6 000 Euro, so ist die Berichtigung des Vorsteuerabzugs nach § 15a des Gesetzes abweichend von § 18 Abs. 1 und 2 des Gesetzes erst im Rahmen der Steuerfestsetzung für den Besteuerungszeitraum durchzuführen, in dem sich die für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse geändert haben.