

WARUM DER 31. JULI FÜR SIE WICHTIG SEIN KÖNNTE

Grundsätzlich gilt: Wenn Sie einen Steuerberater haben, müssen Sie Ihre Steuererklärungen bis zum 28. Februar des übernächsten Jahres abgeben. Doch im Steuerrecht steckt der Teufel im Detail. Sofern Sie Wirtschaftsgüter privat und unternehmerisch nutzen, müssen Sie eine andere Erklärungsfrist beachten. *tatort:steuern* klärt auf.



Bei der steuerlichen Behandlung von gemischt genutzten Wirtschaftsgütern kann es immer wieder zu einigen Irritationen kommen. Am besten kann die Problematik anhand eines Beispiels erklärt werden. Also nehmen wir an, Sie erwerben ein Grundstück, auf dem ein Wohnhaus steht, das Sie privat nutzen. Da das Grundstück aber recht groß ist, haben Sie noch Platz für eine Lagerhalle, die Ihr Unternehmen benötigt. Daneben sollen auf dem Grundstück noch drei Ferienwohnungen gebaut werden, und Sie planen eine Wohnung für Ihre Eltern, die sich dann gleich um die Ferienwohnungen kümmern können.

Kompliziert wird es, wenn Sie nun an die Umsatzsteuer denken. Als Unternehmer sind Sie es gewohnt, bei Anschaffungen für Ihre Firma den Vorsteuerabzug geltend zu machen, und so möchten Sie natürlich auch bei den Herstellungskosten der Lagerhalle und der Ferienwohnungen verfahren. Gleichzeitig wissen Sie, dass Ihr Wohnhaus mit der Umsatzsteuer nichts zu tun hat, die Wohnungsvermietung an die Eltern

umsatzsteuerfrei bleibt, jedoch die Vermietungen der Ferienwohnungen und der Lagerhalle umsatzsteuerpflichtig sein werden.

Bei dem Grundstück handelt es sich also umsatzsteuerlich um ein **gemischt genutztes Wirtschaftsgut**. Solche gemischt genutzten Objekte müssen Sie zeitnah Ihrem umsatzsteuerlichen Unternehmensvermögen zuordnen. Diese Zuordnung stellt die Grundlage für den Vorsteuerabzug dar, denn ohne Zuordnung gibt es keine Erstattung der Vorsteuerbeträge aus den Anschaffungs- und/oder Herstellungskosten.

Die volle oder anteilige Zuordnung sollte sofort getroffen werden. Entscheidend ist die beabsichtigte Verwendung im Zeitpunkt der Anschaffung. Soweit Sie als Unternehmer zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, können Sie die anteiligen Vorsteuerbeträge in den Voranmeldungen erklären. Sie sollten zur Sicherheit mit einem formfreien Schreiben an das zuständige Finanzamt die Zuordnung dokumentieren.

Spätestens jedoch mit der Umsatzsteuerjahreserklärung sind die anteiligen Vorsteuern anzumelden. Dafür gilt der 31. Juli des Folgejahres als sogenannte Ausschlussfrist, das heißt, diese Frist kann, auch mit Unterstützung durch den Steuerberater, nicht verlängert werden.

Grundstücke sind Beispiele für gemischt genutzte Wirtschaftsgüter, die besonders große steuerliche Auswirkungen haben können. Ein gemischt genutztes Wirtschaftsgut kann aber auch ein privat und beruflich genutzter Pkw oder die Photovoltaik-Anlage auf der selbst genutzten oder vermieteten Immobilie sein.

Auch wenn beim Europäischen Gerichtshof (EuGH C-45/20) und beim Bundesfinanzhof (BFH V R 4/20) Verfahren zu dieser Zuordnungsentscheidung unter Ausschlussfrist anhängig sind: Informieren Sie Ihren Steuerberater frühzeitig, damit Sie gemeinsam und rechtzeitig die richtige Entscheidung treffen und eine fristgerechte Anmeldung vornehmen können. ●