

## **Entscheidung des EuGH: Kostenverteilung bei privater Gebäudenutzung auf zehn Jahre**

Gehört zu Ihrem Betrieb ein zum Teil privat genutztes Gebäude, können Sie die Vorsteuer aus den Anschaffungs-/Herstellungskosten des gesamten Gebäudes – inklusive privat genutzter Gebäudeteile – geltend machen (Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes EuGH aus dem Jahr 2003). Im Gegenzug müssen Sie die Privatnutzung in den Folgejahren der Umsatzsteuer unterwerfen.

Viele Unternehmer nutzten dieses Urteil dahingehend, dass sie die volle Vorsteuer aus den Anschaffungs-/Herstellungskosten des gesamten Gebäudes geltend machen und die Privatnutzung nur jährlich mit 1/50 der auf die Privaträume anfallenden Anschaffungs-/Herstellungskosten des Gebäudes ansetzten (dies entspricht der anteiligen Gebäudeabschreibung). Der EuGH hat jetzt allerdings der deutschen Finanzverwaltung Recht gegeben: Die Privatnutzung muß danach pro Jahr mit 1/10 der auf die Privatnutzung entfallenden Anschaffungs-/Herstellungskosten angesetzt werden.

### **Auswirkungen in der Praxis**

Das führt dazu, daß Sie die auf die Privaträume entfallende Vorsteuer zwar immer noch zur Finanzierung nutzen können – allerdings nicht mehr für einen Zeitraum von 50 Jahren, sondern nur für zehn Jahre. Außerdem kann sich die Erhöhung des Umsatzsteuersatzes negativ auswirken. Zwei Fälle sind zu unterscheiden:

1. Der Vorsteuerabzug erfolgt mit 19 Prozent erst im Jahr 2007. Dann ist die auf die Privaträume entfallende Vorsteuer wie ein zinsloses Darlehen mit zehn Jahren Laufzeit und jährlicher Tilgung zu sehen.
2. Der Vorsteuerabzug erfolgt vor dem 01. Januar 2007 mit 16 Prozent, die Privatnutzung muß (ab dem 01.01.2007) mit 19 Prozent versteuert werden. Die auf die Privaträume entfallende Vorsteuer wirkt dann zwar wie ein Darlehen über zehn Jahre, allerdings verzinst. Im ungünstigsten Fall (Vorsteuerabzug Dezember 2006, Versteuerung der Privatnutzung Januar 2007 bis Dezember 2016) ergibt sich eine Effektivverzinsung des Vorsteuerbetrages mit 3,57 Prozent.

**Beispiel:**

M kauft am 30. Dezember 2006 ein Gebäude für EUR 750.000,- plus EUR 120.000,- Umsatzsteuer (16 %) und nutzt das Gebäude zur Hälfte betrieblich und zur Hälfte privat. 2006 kann M die komplette Vorsteuer in Höhe von EUR 120.000,- geltend machen. Die Privatnutzung muß M ab 2007 jährlich zehn Jahre lang mit EUR 37.500,- ( $= 1/10 \times 50 \% \times \text{EUR } 750.000,-$ ) der Umsatzsteuer unterwerfen, also EUR 7.125,- Umsatzsteuer abführen ( $= 19 \% \times \text{EUR } 37.500,-$ ). Für das „Darlehen“ in Höhe von EUR 60.000,- ( $\text{EUR } 120.000,- \times 50 \%$ ) hat er Ende 2016 Raten in Höhe von insgesamt EUR 71.250,- an das Finanzamt zurück gezahlt. Das entspricht einer effektiven Verzinsung von 3,57 Prozent.

Ihr MAW-Team