

ausschluss für Sachmängel vor. Nach Erwerb des Hauses stellte der Käufer Feuchtigkeit im Keller fest. Trotz Haftungsausschlusses verlangte der Käufer die Rückabwicklung des Kaufvertrags.

Der Bundesgerichtshof sprach ihm dieses Recht zu. Zwar gilt ein Haftungsausschluss grundsätzlich auch für Angaben in einem Verkaufsprospekt. Hierauf kann sich der Verkäufer aber nicht berufen, wenn er den Mangel arglistig verschwiegen hat. Der Keller war kurz vor dem Verkauf frisch gestrichen worden, um Feuchtigkeitsschäden zu überdecken. Dies sei dem Käufer trotz Nachfrage nicht offenbart worden. Im Rahmen der Rückabwicklung des Kaufvertrags erhält dieser den Kaufpreis und die bezahlten Nebenkosten rückerstattet.



Ermittlung der ortsüblichen Marktmiete möblierter Wohnungen

Eine Wohnungsmiete muss mindestens 66 % der ortsüblichen Marktmiete betragen, um als voll entgeltliche Vermietung anerkannt zu werden. Liegt die vereinbarte Miete darunter, können Vermieter entstandene Werbungskosten nur anteilig geltend machen.

Wird eine Wohnung möbliert oder teilmöbliert vermietet, kann es zur Ermittlung der Marktmiete erforderlich sein, für die Möblierung einen Zuschlag zu berücksichtigen.

Der Bundesfinanzhof stellte hierzu folgende Grundsätze auf:

■ Sieht der Mietspiegel für die überlassenen Gegenstände einen prozentualen Zuschlag oder eine Erhöhung des

Ausstattungs-faktors über das Punktesystem vor, ist diese Berechnung für die marktübliche Vergleichsmiete heranzuziehen.

■ Lässt sich dazu dem Mietspiegel nichts entnehmen, ist ein am Markt realisierbarer Möblierungszuschlag zu berücksichtigen.

■ Ist dieser nicht ermittelbar, wird auf die ortsübliche Marktmiete ohne Möblierung abgestellt. Ein Möblierungszuschlag, der auf Grundlage der linearen AfA ermittelt wird, kommt nicht in Betracht. Ebenso wenig ist ein prozentualer Mietrenditeaufschlag anzusetzen.

Umsatzsteuer

Keine überhöhten Anforderungen an Rechnung für Vorsteuerabzug

Eine Rechnung muss, um zum Vorsteuerabzug zu berechtigen, insbesondere Angaben zu der dem Leistenden erteilten Steuernummer oder Umsatzsteuer-Identifikationsnummer, zur Menge und Art (handelsübliche Bezeichnung) der gelieferten Gegenstände und zum Umfang und zur Art der sonstigen Leistung sowie zum Zeitpunkt der Lieferung oder sonstigen Leistung enthalten. Entscheidend ist, dass die Rechnungsangaben es der Finanzverwaltung ermöglichen, die Entrichtung der Umsatzsteuer und ggf. das Bestehen des Vorsteuerabzugsrechts zu kontrollieren. Deshalb dürfen keine überhöhten oder unzumutbaren Anforderungen an die Rechnung gestellt werden.

So kann sich z. B. die grundsätzlich erforderliche Angabe des Kalendermonats, in dem die Leistung erfolgte, aus dem Ausstellungsdatum der Rechnung ergeben, wenn nach den Verhältnissen des Einzelfalls davon auszugehen ist, dass die Leistung in dem Monat bewirkt wurde, in dem die Rechnung ausgestellt wurde. Dabei muss das Finanzamt auch ergänzende zusätzliche Informationen des Steuerpflichtigen berücksichtigen und darf sich nicht auf die Prüfung der Rechnung selbst beschränken.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

Umsatzgrenze für Kleinunternehmer bei Differenzbesteuerung muss unionsrechtlich geklärt werden

Auf Umsätze von Kleinunternehmern wird keine Umsatzsteuer erhoben. Kleinunternehmer sind Unternehmer, deren Gesamtumsatz im vorangegangenen Kalenderjahr 17.500 € nicht überschritten hat und im laufenden Kalenderjahr voraussichtlich 50.000 € nicht überschreiten wird.

Es ist nicht eindeutig geklärt, auf welche Bezugsgröße abzustellen ist, wenn die Differenzbesteuerung Anwendung findet. In Fällen der Differenzbesteuerung unterliegt nicht der Verkaufspreis, sondern die Differenz zwischen Einkaufs- und Verkaufspreis (Handelsspanne) der Umsatzsteuer. Die Finanzverwaltung stellt für die Frage, ob ein Unternehmer unter die Kleinunternehmerregelung fällt, auf die gesamten vereinnahmten Entgelte und nicht auf die Summe der Differenzbeträge ab.

Es bestehen erhebliche Bedenken dagegen, ob diese Sichtweise mit dem EU-Recht vereinbar ist. Zumindest der Wortlaut der Mehrwertsteuersystemrichtlinie lässt eine Auslegung dahingehend zu, dass für die Umsatzgrenzen der Kleinunternehmerregelung nur auf die Summe der ermittelten Handelsspannen abzustellen ist. Der Bundesfinanzhof hat deshalb dem Gerichtshof der Europäischen Union diese Frage zur Klärung vorgelegt. Seine Entscheidung bleibt abzuwarten.

Impressum

Herausgeber und Druck: DATEV eG, 90329 Nürnberg

Herausgeber und Redaktion: Deutsches Steuerberaterinstitut e.V., Littenstraße 10, 10179 Berlin

Illustration: U. Neuwert

Diese fachlichen Informationen können den zugrundeliegenden Sachverhalt oftmals nur verkürzt wiedergeben und ersetzen daher nicht eine individuelle Beratung durch Ihren Steuerberater.

Dieser Informationsbrief ist urheberrechtlich geschützt. Jede vom Urheberrecht nicht ausdrücklich zugelassene Verwertung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Herausgeber.