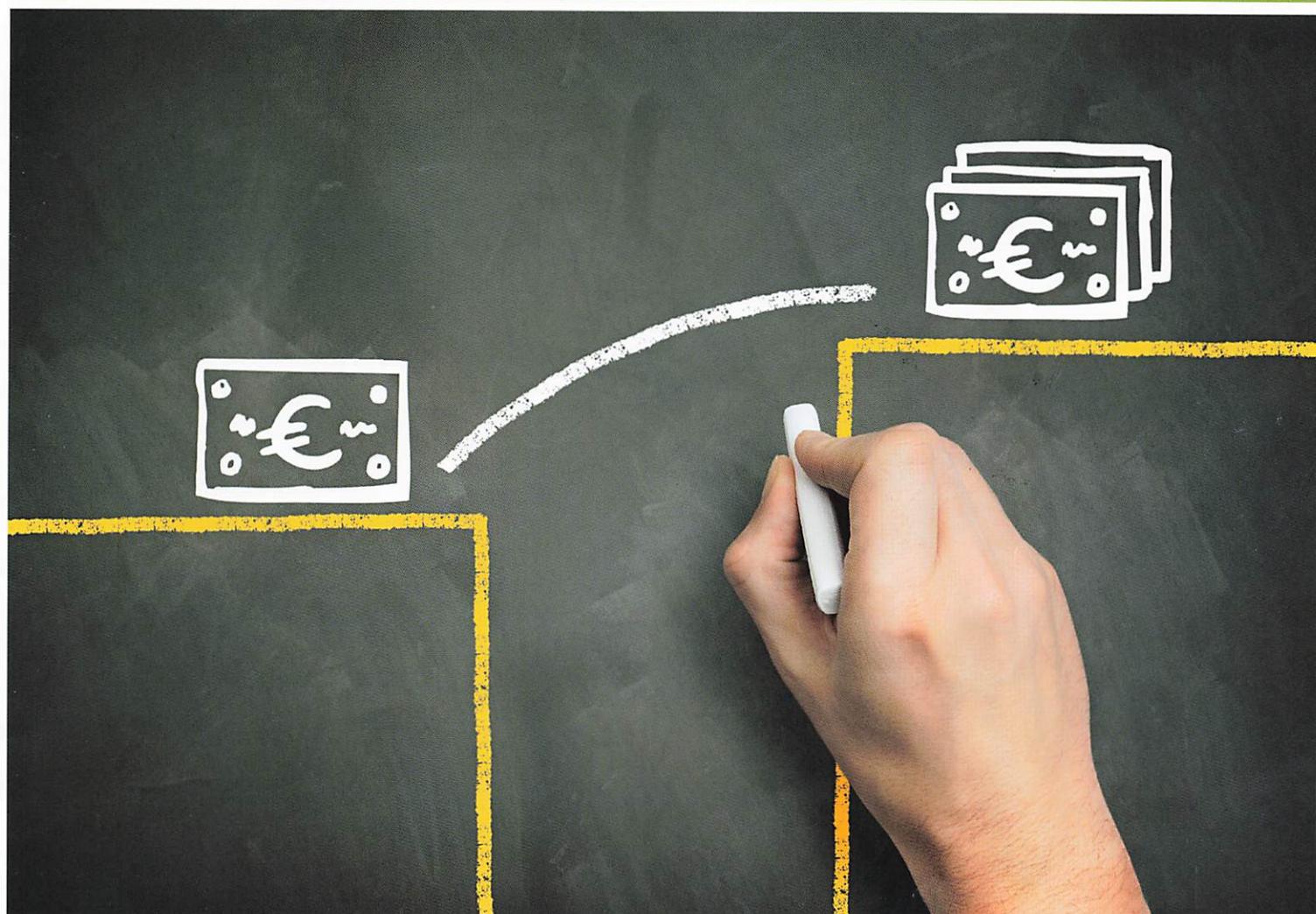


bilanz + buchhaltung

Die Zeitschrift für Rechnungswesen und Steuern



Top-Thema Finanzkennzahl

So lässt sich der Cashflow optimieren

Der Cashflow ist eine der wichtigsten Finanzkennzahlen. Mit ihm lässt sich etwa die Liquidität steuern sowie die Bonität bewerten. **12**

Checkliste Anlagevermögen

Jahresabschluss

Überblick über EDV-Software und geringwertige Wirtschaftsgüter. **22**

Sonderzahlung

Inflationsausgleich

Steuer- und beitragsfreie Inflationsausgleichsprämie bis zu 3.000 EUR möglich. **24**

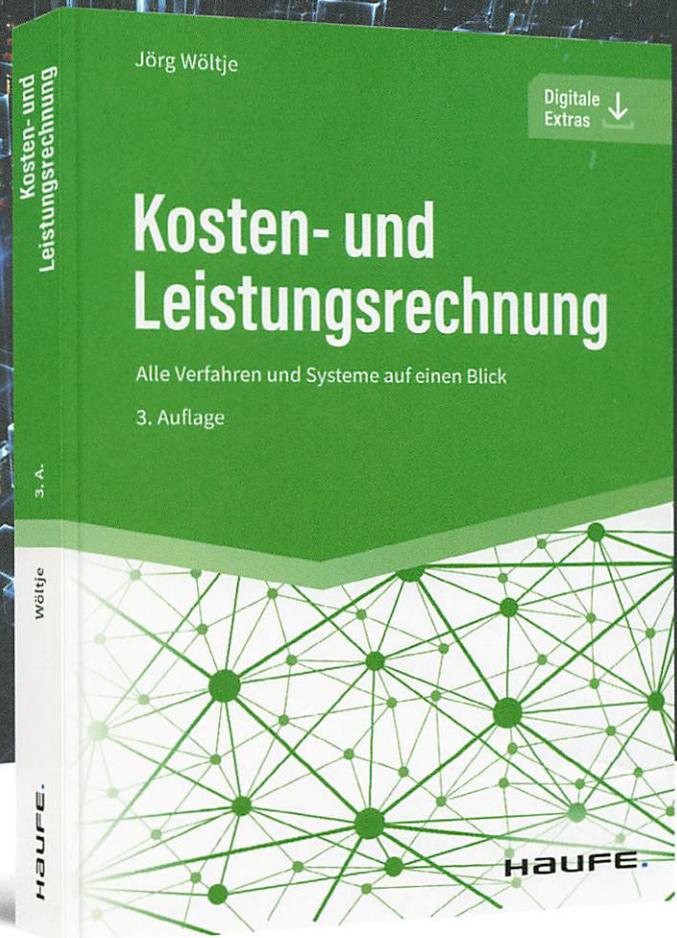
ISO 26000

Wirtschaftsethik

Auswirkungen der Wirtschaftsethik auf das wirtschaftliche Handeln von heute. **41**



DER AKTUALISIERTE SCHNELLE EINSTIEG



420 Seiten | ISBN 978-3-648-16569-0
Buch: **34,95 €** [D] | eBook: **29,99 €** [D]

MEHR TRANSPARENZ UND KONTROLLE IN DER FINANZPLANUNG

Unternehmen sind einem immer höheren Wettbewerbsdruck ausgesetzt. Umso wichtiger ist eine effiziente Kostenkontrolle. Dieses Buch bietet Ihnen einen praktischen Einstieg in die Kosten- und Leistungsrechnung und zeigt, wie Daten aufbereitet werden. So kennen Sie stets die aktuellen Zahlen und können das Unternehmen sicher steuern.

- + **Alle Verfahren und Fachbegriffe auf einen Blick**
- + **Online-Plattform: Excel-Rechner zur Liquidität, Cashflow, Finanzplanung etc.**
- + **Mit zahlreichen Übungen und Lösungen**
- + **Neu in der 3. Auflage: Life-Cycle-Costing (Produktlebenszyklusrechnung), leichter nachvollziehbare vertiefte Beispiele, mehr Schritt-für-Schrittfolgen**

Jetzt versandkostenfrei bestellen:
www.haufe.de/fachbuch
0800 50 50 445 (Anruf kostenlos)
oder in Ihrer Buchhandlung

Arbeitnehmersicherung

Insolvenzgeldumlage buchen und Insolvenzgeld beantragen

Der Beitrag informiert über die Höhe der abzuführenden Insolvenzgeldumlage, stellt deren Verbuchung dar und geht dabei auch auf die Berechnung der Insolvenzgeldumlage und den möglichen Antrag auf Insolvenzausfallgeld ein.

Von **StBin Michele Schwirklies**, Geschäftsführerin **JBMS Steuerberatungsgesellschaft**, Berlin

Arbeitgeber müssen die Insolvenzgeldumlage an die Krankenkassen abführen. Die Buchung erfolgt auf das Konto «Gesetzliche soziale Aufwendungen» 4130/6110 (SKR 03). Die Gegenbuchung erfolgt auf das Konto «Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt» 1740/3720 (SKR 03/04). Buchungssatz: Gesetzliche soziale Aufwendungen an Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt.

Beispiel: Zahlung Insolvenzgeldumlage

Hans Groß beschäftigt 4 Arbeitnehmer mit einem Bruttogehalt von jeweils 3.000 EUR. An die Krankenkassen muss er Insolvenzgeldumlagen i. H. v. jeweils 0,09 % des Bruttogehalts = jeweils 2,70 EUR, zusammen also 10,80 EUR, überweisen.

Zweck und Finanzierung der Umlage

Die gesetzlichen Unfallversicherungsträger ziehen die Insolvenzgeldumlage nicht ein, sondern die Krankenkassen ziehen diese zusammen mit den Sozialversicherungsbeiträgen monatlich von den Arbeitgebern ein. Es handelt sich um die sog. Umlage 3. Der Umlagesatz beträgt 0,09 % des rentenversicherungspflichtigen Arbeitsentgelts ab dem 1.1.2022. Im Jahr 2020 betrug die Insolvenzgeldumlage 0,06 %, im Jahr 2021 0,12 %.

Zweck des Insolvenzgelds – Sicherung für Arbeitnehmer

In aller Regel sind Unternehmen schon einige Zeit vor der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens zahlungsunfähig

und können ihren Arbeitnehmern keinen Lohn mehr zahlen. Das Insolvenzgeld sichert den Arbeitnehmern bei Insolvenz des Arbeitgebers die Nettolohnzahlungen der letzten 3 Monate vor Insolvenzeröffnung. Mit anderen Worten: Bei Zahlungsunfähigkeit des Arbeitgebers hat der Arbeitnehmer Anspruch auf Zahlung des Arbeitslohns, den ihm der Arbeitgeber für die letzten 3 Monate vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens noch nicht gezahlt hat. Das Insolvenzgeld gleicht also den Nettolohnanspruch der Arbeitnehmer für die letzten 3 Monate vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens oder der Abweisung mangels Masse aus. Ein Insolvenzereignis liegt auch vor, wenn der Arbeitgeber nichts unternimmt, um den Betrieb weiterzuführen oder festgestellt wird, dass der Arbeitgeber seine offenen Schulden nicht mehr begleichen kann. Wurde das Arbeitsverhältnis vor dem Insolvenzereignis beendet, umfasst der Insolvenzgeld-Zeitraum die letzten 3 Monate des Arbeitsverhältnisses. Einen Anspruch auf Insolvenzgeld haben nur die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer, die im Inland beschäftigt waren. Unabhängig von der Beitrags-

Praxis-Beispiel: Insolvenztage 1.4.2022

Besteht das Arbeitsverhältnis noch an, umfasst der Insolvenzgeld-Zeitraum die Monate vom 1.1.2022 bis zum 31.3.2022. Abwandlung: Arbeitsverhältnis endete am 31.1.2022. In diesem Fall umfasst der Insolvenzgeld-Zeitraum die Monate 1.11.2021 bis 31.1.2022.

Buchungsvorschlag:

Konto SKR 03/04 Soll	Kontenbezeichnung	Betrag EUR	Konto SKR 03/04 Haben	Kontenbezeichnung	Betrag EUR
4130/6110	Gesetzliche soziale Aufwendungen	10,80	1740/3720	Verbindlichkeiten aus Lohn und Gehalt	10,80

pflicht zur Arbeitslosenversicherung kann Insolvenzgeld auch geringfügig Beschäftigten, Studenten, Auszubildenden, Praktikanten oder Rentnern gewährt werden. Dies gilt ebenso für heimarbeitende Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Wie sieht es aber bei geschäftsführenden Gesellschaftern, Gesellschaftern einer Kapitalgesellschaft und nahen Angehörigen des insolventen Unternehmens aus? Sollte die Arbeitnehmerstellung der vorgenannten Gruppen nicht bereits durch die sog. Clearingstelle der Deutschen Rentenversicherung oder die Krankenkasse selbst festgestellt worden sein, ist das «Zusatzblatt Gesellschafter/Geschäftsführer» oder «Zusatzblatt Familienangehörige» zusätzlich zum Antrag auf Insolvenzausfallgeld auszufüllen und bei der Bundesagentur für Arbeit einzureichen. Sollte der betroffene Arbeitnehmer bezüglich einer durch seinen Arbeitgeber erfolgten Kündigung ein Klageverfahren beschritten haben, gilt bis zur Entscheidung über die Klage die Kündigung als schwebend unwirksam. Der Zeitraum, für den Insolvenzgeld gezahlt werden kann, wird im Rahmen eines anhängigen Gerichtsverfahrens erst nach der Entscheidung des Arbeitsgerichtes festgesetzt. Wurde aufgrund der Zahlungsunfähigkeit des Arbeitgebers das Klageverfahren ruhend gestellt, bedarf es dennoch einer Entscheidung über das Verfahren, zum Beispiel durch Wiederaufnahme oder Erwirken eines Urteils oder Vergleichs. Ggf. kommt auch die Klagerücknahme als Erledigung des Verfahrens in Betracht.

! Wichtig: Zeiten ohne Lohnfortzahlungsanspruch

Zeiten, in denen der Arbeitnehmer keinen Anspruch auf Lohnfortzahlung haben – zum Beispiel ab der 7. Krankheitswoche – unterbrechen den Insolvenzgeld-Zahlungszeitraum.

Finanzierung des Insolvenzgelds

Das Insolvenzgeld wird nicht über die Beiträge zur Sozialversicherung, sondern durch eine von den beteiligten Unternehmen erhobene Insolvenzgeldumlage finanziert. Grundsätzlich sind alle Arbeitgeber zur Zahlung der Insolvenzgeldumlage verpflichtet. Ausgenommen von der Umlagepflicht sind nur die Privathaushalte. Ebenfalls nicht umlagepflichtig sind die Arbeitgeber der öffentlichen Hand, da für diese ein gesetzlicher Ausschluss von der Insolvenz gilt. Das sind

- der Bund,
- die Länder,
- die Gemeinden,
- Botschaften und Konsulate ausländischer Staaten in der Bundesrepublik Deutschland,
- Wohnungseigentümergeinschaften,
- Privathaushalte und

- Körperschaften, Stiftungen und Anstalten des öffentlichen Rechts, über deren Vermögen ein Insolvenzverfahren nicht zulässig ist.

Antrag auf Insolvenzgeld

Betroffene Arbeitnehmer müssen innerhalb von 2 Monaten nach dem Insolvenzereignis einen Antrag auf Insolvenzgeld online stellen. Geschieht das nicht, verfallen die entsprechenden Ansprüche, da es sich bei den 2 Monaten um eine Ausschlussfrist handelt. Der Antrag ist an die für den Betriebssitz zuständige Arbeitsagentur zu richten. Die Beantragung in Papierform ist weiterhin zulässig, jedoch verzögert sich die Bearbeitungszeit im Vergleich zu Onlineanträgen. Die Anträge sind auf den Internetseiten der jeweiligen Bundesagenturen für Arbeit abrufbar. Wurde die Ausschlussfrist aus Gründen versäumt, die der Arbeitnehmer nicht zu vertreten hat, wird das Insolvenzgeld trotzdem gewährt, wenn der Antrag innerhalb von 2 Monaten nach Wegfall des nicht zu vertretenden Hindernisses nachgeholt wird. Die Gründe für die Verzögerung sind gesondert und detailliert zu nennen. Aus der Begründung muss erkennbar sein, wann und wodurch der Arbeitnehmer von dem Insolvenzereignis des Arbeitgebers erfahren hat und was zu diesem Zeitpunkt unternommen wurde, um die Arbeitsentgeltansprüche durchzusetzen. Der Antrag auf Insolvenzgeld wird bei der jeweils zuständigen Bundesagentur für Arbeit erst bearbeitet, wenn vom Insolvenzverwalter oder dem Arbeitgeber eine Insolvenzgeldbescheinigung ausgefüllt und vorgelegt wurde. Zur Zeitersparnis kann der Arbeitnehmer sich diese Bescheinigung auch selbst vom Insolvenzverwalter seines Arbeitgebers oder seinem Arbeitgeber direkt ausstellen lassen und seinem Antrag auf Insolvenzgeld beifügen.

Berechnung der Insolvenzgeldumlage

Es gelten die Regeln zur Berechnung des Gesamtsozialversicherungsbeitrags. Das bedeutet, dass Grundlage für die Berechnung das rentenversicherungspflichtige Entgelt bis zur Beitragsbemessungsgrenze in der Rentenversicherung

Praxis-Tipp

Vorsorglicher Antrag

Sollte die Feststellung des Tages, an dem der insolvente Betrieb seine Tätigkeit eingestellt hat, schwierig festzustellen sein, kann auch vorsorglich ein Antrag auf Insolvenzausfallgeld gestellt werden. Der vorsorgliche Antrag kann mündlich, telefonisch oder auch online bei der Bundesagentur für Arbeit gestellt werden. Durch den vorsorglichen Antrag vermeiden Sie das Versäumen der Ausschlussfrist.

Praxis-Tipp

Dokumente, die dem Antrag auf Insolvenzgeld beigelegt werden sollten:

- Kopie des Arbeitsvertrags,
- Insolvenzgeldbescheinigung,
- Kündigungsschreiben,
- Verdienstabrechnungen der letzten 3 Monate und
- Aktenzeichen des Insolvenzverfahrens des Arbeitgebers.

ist. Zum erstattungsfähigen Arbeitsentgelt gehören unter bestimmten Voraussetzungen auch Sonderzahlungen des Arbeitgebers wie zum Beispiel Urlaubsgeld, Provisionen, Weihnachtsgeld o. ä. Durch die Begrenzung des Insolvenzgeld-Zeitraums auf die letzten 3 Monate erfolgt regelmäßig eine anteilige Berücksichtigung der Sonderzahlungen (3/12 der Sonderleistung). Ist das betreffende Arbeitsverhältnis nicht rentenversicherungspflichtig, ist das Entgelt maßgebend, das bei Versicherungspflicht beitragspflichtig wäre. Nur laufendes oder einmalig gezahltes Arbeitsentgelt im Sinne der Sozialversicherung wird berücksichtigt. Für Arbeitnehmer, die eine versicherungspflichtige Beschäftigung innerhalb der Gleitzone (Arbeitsentgelt bis 1.600 EUR monatlich seit 1.10.2022) ausüben, gilt als umlagepflichtiges Entgelt die nach der speziellen Formel (Faktor «F») ermittelte beitragspflichtige Einnahme. Umlagepflichtig sind auch geringfügige Beschäftigungen. Hierbei ist das tatsächliche Arbeitsentgelt im Sinne der Sozialversicherungsordnung maßgebend. Allerdings findet die Mindestbemessungsgrundlage bei Minijobs keine Anwendung. Umlagepflichtig ist auch das Entgelt von Arbeitnehmern in Altersteilzeit, Heimarbeitern und weiterbeschäftigten Rentnern.

Vorschüsse auf Insolvenzausfallgeld

Die Bundesagentur für Arbeit sieht die Möglichkeit vor, dass Insolvenzausfallgelder als Vorschüsse an die Arbeitnehmer der sich in Insolvenz befindlichen Unternehmen ausgezahlt werden. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Höhe des Arbeitsentgelts, der Umfang der rückständigen Arbeitsentgelte und die Dauer der rückständigen Arbeitsentgelte nachgewiesen werden können. Der Nach-

Praxis-Hinweis**Kopie gilt nicht als Nachweis**

Die Kopie der Kündigung des Arbeitsverhältnisses oder eine Freistellung durch den Arbeitgeber genügen nicht, um die Voraussetzung des beendeten Arbeitsverhältnisses nachzuweisen.

Praxis-Hinweis**Wie Entgeltersatzleistungen behandelt werden**

Eventuell im Insolvenzgeld-Zeitraum erhaltene Entgeltersatzleistungen wie Sozialleistungen oder Arbeitslosengelder werden auf das Insolvenzgeld angerechnet. Dies gilt ebenso für Einnahmen aus einer selbstständigen Tätigkeit oder einem neuen Arbeitsverhältnis. Nur Einnahmen aus einer parallelen Tätigkeit, die bereits neben der Tätigkeit ausgeübt wurde, für die nunmehr Insolvenzausfallgeld beantragt wird, werden nicht angerechnet.

weis kann durch die letzten Entgeltabrechnungen, eine schriftliche Erklärung des Insolvenzverwalters, des Arbeitgebers oder auch der Lohnbuchhaltung erfolgen.

Eine Auszahlung des Vorschusses zum Insolvenzausfallgeld kann auch vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens ausgezahlt werden. Voraussetzungen hier sind:

- Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Arbeitgebers wurde beantragt,
- die Voraussetzungen für den Anspruch auf Insolvenzausfallgeld werden mit hinreichender Wahrscheinlichkeit erfüllt und
- das Arbeitsverhältnis ist rechtlich und tatsächlich beendet.

Sozialversicherungsbeiträge übernimmt die Bundesagentur für Arbeit

Ist der Arbeitgeber insolvent, zahlt er meistens neben dem Arbeitslohn auch keine Sozialversicherungsbeiträge, mithin Pflichtbeiträge zu gesetzlichen Kranken-, Renten- und sozialen Pflegeversicherung, mehr für die Arbeitnehmer. Die Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge für die letzten 3 Monate des Arbeitsverhältnisses übernimmt dann die Bundesagentur für Arbeit. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die Krankenkasse des Arbeitnehmers einen entsprechenden Antrag bei der Bundesagentur für Arbeit gestellt hat. 

Praxis-Hinweis**Steuerfreiheit des Insolvenzausfallgeldes**

Das den Arbeitnehmern gezahlte Insolvenzgeld ist lohnsteuerfrei (§ 3 Nr. 2 Buchst. b EStG), unterliegt aber dem Progressionsvorbehalt. Sollte der Arbeitnehmer nicht bereits aus anderen Gründen verpflichtet sein, eine Einkommensteuererklärung abzugeben, so führt der Bezug von Insolvenzausfallgeld zur Verpflichtung zur Abgabe, wenn der Betrag 410 EUR überschreitet (§ 46 Abs. 2 Nr. 1 EStG).

Umsatzsteuerbefreiung

Option zur Umsatzsteuer bei Immobilien

Erbringt ein Unternehmer steuerfreie Umsätze nach § 4 UStG, ist für damit im Zusammenhang stehende Umsätze der Vorsteuerabzug ausgeschlossen. § 9 UStG ermöglicht aber die Option zur Umsatzsteuerpflicht. Dieser Beitrag zeigt auf, welche Möglichkeiten es bei der Vermietung und Veräußerung von Immobilien gibt und welche Voraussetzungen zu erfüllen sind.

Von **StBin Jean Bramburger** und **StBin Michele Schwirklies**, Geschäftsführerinnen **JBMS Steuerberatungsgesellschaft, Berlin**

Erbringt ein Unternehmer im Inland eine Lieferung oder Leistung gegen Entgelt, unterliegt diese regelmäßig als steuerbare Lieferung bzw. Leistung der Umsatzsteuer. Allerdings gibt das Umsatzsteuergesetz auch zahlreiche Steuerbefreiungen in § 4 UStG vor, so dass nicht auf jede steuerbare Lieferung oder Leistung die Umsatzsteuer auch tatsächlich zu erheben ist.

Umsatzsteuerfrei: kein Vorsteuerabzug

So sind auch Finanzdienstleistungen (z. B. Kreditgewährung), Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen (z. B. Veräußerung von Immobilien), Vermietungsumsätze u. ä. (z. B. Vermietung von Gewerberäumen), Umsätze von Wohnungseigentümergeinschaften (z. B. Gebrauchsüberlassung des gemeinschaftlichen Eigentums) und auch die Umsätze von blinden Unternehmern und Blindenwerkstätten umsatzsteuerfrei gestellt. Als sogenannte „unechte Steuerbefreiungen“ haben alle diese Umsätze gemeinsam, dass der Umsatzsteuerbefreiung die fehlende Berechtigung zum Vorsteuerabzug folgt. D. h. erwirbt der Unternehmer A ein bestehendes Geschäftshaus von Unternehmer B, unterliegt dieser Umsatz regelmäßig der Besteuerung mit Grunderwerbsteuer und ist daher im Umsatzsteuergesetz steuerfrei gestellt. Unternehmer B stellt damit grundsätzlich eine Ausgangsrechnung ohne Umsatzsteuerausweis. Unternehmer A hat aber auch keinen Vorsteuerabzug, weder aus der Hauptleistung noch aus etwaigen Nebenleistungen. Insb. im Bereich der Immobilienvermietungen und -veräußerungen sind diese Steuerbefreiungen daher nicht immer sinnvoll für den Unternehmer. Die daraus folgende Versagung zum Vorsteuerabzug für ihn kann z. B. bei großen Umbaumaßnahmen am Objekt zu einer geringeren Liquidität führen.

Option zur Umsatzsteuerpflicht

§ 9 UStG gibt Unternehmern, die eine der vorgenannten Leistungen erbringen, die Möglichkeit der Option zur Umsatzsteuerpflicht. Unter Einhaltung verschiedener Voraussetzungen können Unternehmer z. B. beim Erwerb eines Grundstücks oder aber auch bei der langfristigen Vermietung zur Umsatzsteuerpflicht optieren.

Wann eine Umsatzsteuroption sinnvoll ist

Die Gründe für eine Umsatzsteuroption für Vermieter und Veräußerer sind vielfältig. So können

- die Nutzung des Vorsteuerabzugs als solcher oder
- aber auch die Verbesserung der Quote zwischen umsatzsteuerpflichtigen und umsatzsteuerfreien Umsätzen

Praxis-Beispiel: Mangelnder Vorsteuerabzug mindert Liquidität

Im Wohn- und Geschäftshaus von Vermieter Pots stehen Büroräume im 1. OG frei. Aufgrund des Alters des Gebäudes nutzt Pots den anstehenden Mieterwechsel und lässt die Räume aufwendig modernisieren. Insgesamt belaufen sich die Modernisierungsaufwendungen hierfür auf 25.000 EUR netto zzgl. 4.750 EUR Umsatzsteuer. Da die langfristige Vermietung regelmäßig nach § 4 Nr. 12 UStG steuerbefreit ist und diese Steuerfreiheit die Versagung des Vorsteuerabzugs zur Folge hat, stellen die Modernisierungskosten brutto Aufwendungen für Pots dar. Die 4.750 EUR kann er nicht als Vorsteuer im Rahmen der Umsatzsteuererklärung geltend machen und erstattet erhalten.

Der mangelnde Vorsteuerabzug hat für Pots damit eine nicht unwesentliche Minderung seiner Liquidität zur Folge.

bei gemischter Vermietung und damit die Verbesserung der Quote des anteiligen Vorsteuerabzugs Hintergrund für eine solche Option sein.

- Aber auch Vermieter, die bei Erwerb aufgrund einer Option einen Vorsteuerabzug geltend gemacht haben, verhindern durch die weitere Anwendung der Option gem. § 9 UStG, dass sie innerhalb des 10-jährigen Berichtigungszeitraums Vorsteuerkorrekturen nach § 15a UStG durchführen müssen.

Voraussetzungen für die Umsatzsteueroption

Regelmäßig ist die Option zur Umsatzbesteuerung nach § 9 UStG jedoch nur im B2B-Bereich möglich. Das heißt, erbringt der Unternehmer eine der steuerbefreiten Leistungen an eine Privatperson oder einen Unternehmer, der ausschließlich steuerfreie Ausgangsumsätze erbringt (z. B. ein Arzt, der nur Leistungen nach § 4 Nr. 14 UStG erbringt), besteht kein Anspruch auf die Umsatzsteueroption. Weitere Voraussetzungen sind:

- Das Grundstück muss dem Unternehmen des Vermieters/Veräußerers zugeordnet sein.
- Der Vermieter/Veräußerer versteuert seine Leistungen nicht im Wege der Durchschnittsbesteuerung nach § 24 UStG (Land- und Forstwirtschaft) und
- ist auch kein Kleinunternehmer im Sinne des § 19 UStG.
- Des Weiteren darf der leistende Unternehmer das Grundstück nicht im Wege einer unentgeltlichen Wertabgabe nach § 3 Abs. 9a UStG zur Verfügung stellen.
- Der Leistungsempfänger erwirbt bzw. mietet das Objekt im Rahmen seines Unternehmens an.
- Des Weiteren ist in Abhängigkeit vom Alter des Gebäudes eine Option gegebenenfalls für den Vermieter ausgeschlossen, wenn der Leistungsempfänger das Objekt seinerseits für Leistungen nutzt, die den Vorsteuerabzug ausschließen. Handelt es sich hiernach um ein sogenanntes Altobjekt nach § 27 Abs. 2 UStG, ist eine Inanspruchnahme der Optionsmöglichkeit nach § 9 Abs. 2 UStG grundsätzlich ausgeschlossen.

Ein Altobjekt liegt in den folgenden Fällen vor:

§ 27 Abs. 2 UStG	Das Objekt dient / ist zu dienen bestimmt	die Errichtung begann vor dem	und es ist fertig gestellt vor dem
Nr. 1	Wohnzwecken	1.6.1984	1.4.1985
Nr. 2	anderen nichtunternehmerischen Zwecken	1.6.1984	1.1.1986
Nr. 3	anderen als den vorgenannten Zwecken	11.11.1993	1.1.1998

! Wichtig: Voraussetzungen zur Umsatzsteueroption sind vom Unternehmer zu prüfen

Die vollständige Erfüllung der Voraussetzungen zur Umsatzsteueroption sind regelmäßig für den optierenden Unternehmer zu prüfen und nachzuhalten. Auch wenn die Erfüllung der Voraussetzungen für ihn nicht immer eindeutig nachvollziehbar ist, da sich z. B. kein Vertrauensschutz für Vermieter/Veräußerer in die Unternehmer-eigenschaft des Leistungsempfängers ergibt, obliegt dem Vermieter/Veräußerer allein das Risiko.

Auch eine Teiloption zur Umsatzsteuer ist möglich

Sofern ein räumlich abgrenzbarer Teil vorliegt, kann anstatt der Option zur Umsatzsteuerpflicht im Gesamten auch eine Teiloption ausgesprochen werden. Ein räumlich abgrenzbarer Teil ist z. B. bei einem Mehrfamilienhaus je Wohneinheit anzunehmen.

Praxis-Beispiel: Umsatzsteueroption bei Altgebäude

Im Mai 1993 hat Unternehmer Pots mit dem Bau seines Geschäftshauses begonnen, welches er am 28.12.1995 fertiggestellt hat. Das EG vermietet Pots an einen Buchhändler, das 1. OG an einen Allgemeinmediziner und das 2. OG an einen Steuerberater.

Da der Allgemeinmediziner ausschließlich umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt, welche den Vorsteuerabzug ausschließen, wäre grundsätzlich davon auszugehen, dass Pots für die an den Allgemeinmediziner vermieteten Räume die Umsatzsteueroption nicht wahrnehmen kann. Allerdings handelt es sich bei dem Gebäude um ein Altobjekt (Fertigstellung vor dem 1.1.1998). Pots kann aus diesem Grund für das gesamte Haus die Umsatzsteueroption nach § 9 Abs. 2 UStG wählen und auch gegenüber dem Allgemeinmediziner umsatzsteuerpflichtige Umsätze erbringen.

Praxis-Beispiel: Umsatzsteueroption bei Neubebäude

Wie zuvor, allerdings hat Unternehmer Pots mit dem Bau seines Geschäftshauses erst in 2011 begonnen und es 2013 fertiggestellt. Da der Allgemeinmediziner ausschließlich umsatzsteuerfreie Leistungen erbringt, welche den Vorsteuerabzug ausschließen, kann Pots für das Neubebäude ausschließlich für die an den Buchhändler und den Steuerberater vermieteten Räume die Umsatzsteueroption nach § 9 Abs. 2 UStG wahrnehmen. Die Mieträume, welche Pots an den Allgemeinmediziner vermietet, berechtigen ihn hingegen nicht zur Umsatzsteueroption.

Aber auch bei betrieblich genutzten Gebäuden, die dem Unternehmen zugeordnet wurden, kann ein abgrenzbarer Teilbereich aufgrund einer Mischnutzung vorliegen. Dies ist in der Praxis häufig der Fall. So kann der Unternehmer sein Gebäude teilweise für unternehmerische und teilweise für nichtunternehmerische Zwecke nutzen, entsprechend wäre die Vorsteuer aufzuteilen. Teiloptionen sind also möglich bei Gebäuden, die aus mehreren Büro-

einheiten bestehen, aber auch bei einem Grundstück, auf dem mehrere Gebäude stehen. Die Unterscheidung der räumlich abgrenzbaren Teilbereiche muss hierbei immer eindeutig sein, was z. B. bei unterschiedlichen Nutzungsarten je Raum in einem Gebäude gegeben ist.

In welcher Höhe die Teiloption vorgenommen werden kann, ist gesetzlich nicht vorgegeben. Jedoch bietet das Flächenverhältnis einen sachgerechten Maßstab. Für all-

Praxis-Beispiel: Vergleich der Optionsmöglichkeiten

Unternehmer Pots hat in 2021 von Lies ein bislang leerstehendes Bürogebäude für 2 Mio. EUR erworben. Er beabsichtigt das Bürogebäude zukünftig zu 75 % für umsatzsteuerpflichtige Ausgangsumsätze und zu 25 % zu umsatzsteuerfreien Ausgangsumsätzen zu vermieten.

Die Veräußerin Lies optierte seinerzeit bei Herstellung vor 8 Jahren selbst zu 100 % zur Umsatzsteuerpflicht. Aus diesem Grund konnte sie die Umsatzsteuer i. H. v. 190.000 EUR auf den Kaufpreis von 1 Mio. EUR in voller Höhe im Rahmen des Vorsteuerabzugs geltend machen.

Ausübung der Option zur Umsatzsteuer zu 100 %

Hat Lies als Veräußerin des Bürogebäudes bei der damaligen Herstellung zu 100 % Vorsteuer gezogen, weil sie eine vollständige umsatzsteuerpflichtige Vermietung vornehmen wollte, führt die Veräußerung des Bürogebäudes innerhalb der 10-Jahresfrist nach § 15a UStG immer dann zu einer Rückzahlung von Vorsteuerbeträgen, wenn sie das Bürogebäude in dieser Zeit nicht oder nicht vollständig steuerpflichtig veräußert. Lies muss dann die seinerzeit geltend gemachten Vorsteuerbeträge zeitanteilig korrigieren.

Wird der Verkauf zwischen Lies und Pots also unter Ausübung der Option zur Umsatzbesteuerung zu 100 % ausgeübt, ist dies für Lies als solches grundsätzlich vorteilhaft. Sie muss damit nicht die seinerzeit abzugsfähigen Vorsteuerbeträge im Rahmen einer Korrektur nach § 15a UStG prüfen und etwaig zurückzahlen.

Anders verhält es sich in diesem Fall jedoch für Pots: Aufgrund seiner geplanten Gebäudenutzung ist Pots im Falle einer 100-%-Optionsausübung beim Kauf des Grundstücks lediglich berechtigt von der entstehenden Umsatzsteuer i. H. v. 380.000 EUR 75 % als Vorsteuer abzuziehen (mithin 285.000 EUR). 25 % der Umsatzsteuer auf den vereinbarten Kaufpreis fallen für ihn jedoch unter die nicht abzugsfähigen Vorsteuern (mithin 95.000 EUR) und stellen damit für Pots eine unnötige Liquiditätsbelastung von 95.000 EUR dar. Bei Nichtausübung der Option oder aber Ausübung einer Teiloption, wäre dieser Zahlbetrag für Pots nicht entstanden.

Ausübung der Option zur Umsatzsteuer zu 75 %

Abweichend hiervon besteht für Lies und Pots die Möglichkeit, die Umsatzsteuroption anteilig nur i. H. v. 75 % zu wählen. Da die Option damit ausschließlich auf den Gebäudeteil ausgerichtet ist, den Pots umsatzsteuerpflichtig vermieten möchte, ist der entstehende Umsatzsteuerbetrag i. H. v. 285.000 EUR für ihn in voller Höhe (mithin 285.000 EUR) als Vorsteuer abzugsfähig. Eine weitere Umsatzsteuerbelastung und damit auch Liquiditätsbelastung ergibt sich für Pots in diesem Fall nicht. Die über den Nettokaufpreis hinausgehende Umsatzsteuerbelastung erhält Pots in voller Höhe vom Finanzamt im Rahmen der Umsatzsteuer-Voranmeldung erstattet.

Lies ist jedoch aufgrund der Teiloption mit Veräußerung des Grundstücks nebst Gebäude so gestellt, als würde sie ab diesem Zeitpunkt das Veräußerungsobjekt nur noch zu 75 % zu umsatzsteuerpflichtigen Ausgangsleistungen nutzen. Sie ist mithin zur Vorsteuerkorrektur nach § 15a UStG i. H. v. 25 % der seinerzeit geltend gemachten Vorsteuer für die verbliebenen 2 Jahre des 10-Jahres-Zeitraums verpflichtet.

Es ergibt sich für Lies damit eine zu korrigierende Vorsteuer i. H. v. 38.000 EUR (= 190.000 EUR x 8/10 x 25 %).

Abschließender Vergleich

Vergleicht man die beiden Optionsmöglichkeiten lässt sich erkennen, dass der Liquiditätsschaden

- im ersten Fall für Pots i. H. v. 95.000 EUR und
- im zweiten Fall für Lies i. H. v. 38.000 EUR

besteht. Es ist daher anzuraten, dass Lies und Pots sich hier auf ein Entgegenkommen einigen. Lies könnte so z. B. zumindest Teile ihrer Vorsteuerrückzahlung in den Nettokaufpreis einkalkulieren.

gemeine Flächen wie Flure und Treppen ist in einem ersten Schritt die direkte Zuordnung (zur steuerpflichtigen oder steuerfreien Fläche) vorzunehmen; falls das nicht möglich ist, in einem zweiten Schritt nach dem Verhältnis der Flächen vorzunehmen, für die zur Umsatzsteuer optiert bzw. nicht optiert wurde.

! Wichtig: Keine Aufteilung bei Grund und Boden sowie Gebäude

Keine abgrenzbaren Teile liegen hingegen bei der Einheit Grund und Boden sowie Gebäude vor. Grund und Boden sowie Gebäude werden steuerrechtlich für die Frage zur Option und Teiloption immer als eine Einheit angesehen. D. h. eine Teiloption zur Umsatzsteuer nur für den Grund und Boden oder nur für das Gebäude ist nicht möglich.

Welche Formvorschriften sind zu beachten?

Der § 9 Abs. 2 Satz 2 UStG überträgt die Beweislast auf den Unternehmer. D. h., dass der Unternehmer, der die Option zur Umsatzsteuer in Anspruch nehmen will, die Erfüllung der Voraussetzungen nachweisen muss. In welcher Form der Nachweis zu erfolgen hat, gibt der Gesetzgeber nicht vor. Einzige Ausnahme von der Formfreiheit ist § 9 Abs. 3 UStG. Den Nachweis über die Ausübung der Option zur Umsatzsteuerpflicht übt der Unternehmer in der Regel dadurch aus, dass er die sonstige Leistung als umsatzsteuerpflichtig behandelt. Das Finanzamt muss durch ein schlüssiges Verhalten des Unternehmers seine Intention erkennen. In der Praxis wird das konkludente Verhalten häufig durch die Abgabe von Umsatzsteuervoranmeldungen mit umsatzsteuerpflichtigen Umsätzen, durch den gesonderten Ausweis von Umsatzsteuer in den Ausgangsrechnungen des Unternehmers oder durch die Ausübung der Option im Mietvertrag ausgeübt. Auch die korrekte Erfassung der Umsätze (als steuerpflichtige Ausgangsumsätze) und der Vorsteuerbeträge (als abziehbare Vorsteuern) in der Umsatzsteuervoranmeldung ist sehr wichtig, weil ihr Indizwirkung zukommt.

Praxis-Hinweis

Keine Zustimmung des Leistungsempfängers notwendig

Die Ausübung der Option zur Umsatzsteuerpflicht bedarf keiner Zustimmung, weder die des Finanzamtes noch die des Leistungsempfängers, z. B. der Vermietungsleistung. Es kommt einzig und allein darauf an, dass für die Leistung die Möglichkeit der Option zur Umsatzsteuerpflicht dem Gesetz nach besteht und dass der leistende Unternehmer seine entsprechenden Umsätze steuerpflichtig behandelt.

Widerruf der Umsatzsteueroption

Bis zum Eintreten der Bestandskraft des Umsatzsteuerbescheides (Jahressteuererklärung) kann die Option zur Umsatzsteuer vom leistenden Unternehmer widerrufen werden. Sobald der Steuerbescheid Bestandskraft erlangt hat, d. h. die Möglichkeit der Einlegung eines Einspruchs gegen den Umsatzsteuerbescheid formell nicht mehr gegeben ist, weil die Einspruchsfrist abgelaufen ist, kann die Option zur Umsatzsteuerpflicht nicht mehr widerrufen werden.

Veräußerung eines Grundstücks

Veräußert ein Unternehmer ein Grundstück oder ist ein Grundstück im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens versteigert worden, sieht das Gesetz bestimmte zusätzliche formelle Vorschriften vor (§ 9 Abs. 3 UStG). Verzichtet der Unternehmer im Rahmen der Veräußerung oder Zwangsversteigerung auf die Umsatzsteuerbefreiung nach § 4 Nr. 9a UStG (Umsätze, die unter das Grunderwerbsteuergesetz fallen), so muss im Falle der Zwangsversteigerung der Verzicht auf die Steuerbefreiung bereits bei der Aufforderung zur Abgabe eines Gebots im Versteigerungstermin erklärt werden. Bei einer Grundstücksveräußerung muss der Verzicht auf die Steuerbefreiung bereits im notariellen Kaufvertrag vorgenommen werden.

! Wichtig: Optionsausübung bei Grundstücken ausschließlich im notariellen Kaufvertrag

Als die Regelung des § 9 Abs. 3 UStG eingeführt wurde, ging die Finanzverwaltung davon aus, dass der Verkäufer die Option zur Umsatzsteuerpflicht auch noch im Rahmen einer notariellen Ergänzungserklärung vornehmen kann. Dieser Auffassung ist der BFH (BFH, Urteil v. 21.10.2015, XI R 40/13) jedoch entgegengetreten, deshalb gilt: der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung kann ausschließlich im notariellen Kaufvertrag des jeweiligen Grundstücks ausgeübt werden. Bei der Grundstücksveräußerung kann der Widerruf ebenfalls solange vorgenommen werden, wie die Steuerfestsetzung für das jeweilige Jahr noch nicht bestandskräftig geworden ist. Ändert der Käufer trotz Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung im notariellen Kaufvertrag später die Absicht hinsichtlich der Verwendung der Immobilie, kann der Unternehmer die Option widerrufen. Dies war bislang, so die Auffassung der Finanzverwaltung, nur in dem Vertrag möglich, in dem auch die Option zur Umsatzsteuerpflicht erklärt wurde. Umgesetzt in der Praxis, ist damit jedoch der Widerruf schier unmöglich gewesen. Der BFH hat daher der bisherigen Verwaltungsauffassung nun den Rücken gekehrt, seine Begründung: § 9 Abs. 3 Satz 2 UStG regelt den Widerruf nicht, lediglich die Lieferung eines Grundstücks. Aufgrund der Aussagen

des BFH (BFH, Beschluss v. 2.7.2021, XI R 22/19) ist also auch der Widerruf der Option zur Umsatzsteuerpflicht bis zur Unanfechtbarkeit der Steuerfestsetzung möglich.

Geschäftsveräußerung im Ganzen

Liegt eine Geschäftsveräußerung im Ganzen gem. § 1 Abs. 1a UStG vor, darf keine Umsatzsteuerberechnung erfolgen. Diese Beurteilung des Umsatzes hat sowohl Auswirkungen auf den Veräußerer als auch den Käufer. Dem Grunde nach ist eine Option zur Umsatzsteuerpflicht bei einer Geschäftsveräußerung im Ganzen nicht möglich. Dennoch kann es relevante Gründe geben, die Option zur Umsatzsteuerpflicht vorsorglich auszusprechen. So z. B. um Liquiditätsschäden hinsichtlich der Vorsteuer, die in der Zukunft liegen, abzuwenden. Dies kann der Fall sein, wenn sich im Rahmen einer später durchgeführten Betriebsprüfung beim Veräußerer herausstellt, dass die Geschäftsveräußerung im Ganzen gar keine Geschäftsveräußerung war. Liegen die formalen Voraussetzungen

für die Geschäftsveräußerung im Ganzen nicht vor, ist die Grundstücksveräußerung automatisch steuerbar, jedoch steuerbefreit gem. § 4 Nr. 9a UStG. Dies gilt unabhängig davon, ob Veräußerer und Erwerber einheitlich oder eben nicht einheitlich von einer Geschäftsveräußerung im Ganzen ausgegangen sind. Da niemand die Geschäftsveräußerung im Ganzen wählen kann, liegt sie entweder vor, wenn die gesetzlichen Voraussetzungen gegeben sind, oder sie liegt nicht vor.

! Wichtig: Liquiditätsschäden durch fehlende Anerkennung einer Veräußerung im Ganzen

Hat der Veräußerer einer Immobilie im Rahmen der Anschaffung oder Herstellung Vorsteuerbeträge abgezogen oder ist der 10-jährige Berichtigungszeitraum nach § 15a UStG im Zeitpunkt der Veräußerung noch nicht vorbei, kann es für den Veräußerer zu einem erheblichen Liquiditätsschaden führen, wenn die Geschäftsveräußerung im Ganzen durch die Finanzverwaltung nicht anerkannt wird. <

Praxis-Beispiel: Rückzahlung von Vorsteuer

Veräußerer Pots hat im Januar 2018 ein Fabrikgebäude erworben, das er für seinen Produktionsbetrieb einsetzt. Der Erwerb erfolgte umsatzsteuerpflichtig und Pots führt auch umsatzsteuerpflichtige Ausgangsleistungen aus. Die Umsatzsteuer auf den damaligen Kaufpreis hat Pots zu 100 % als Vorsteuer abgezogen, insgesamt 171.000 EUR. Das Geschäft des Unternehmer Pots wächst so rasant, dass er sich dazu entschließt, das Fabrikgebäude im Dezember 2022 zu veräußern, weil es zu klein geworden ist. Pots und der Erwerber des Gebäudes gehen von einer Geschäftsveräußerung im Ganzen im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG aus. Der Erwerber übernimmt den verbleibenden Berichtigungszeitraum des Pots gem. § 15a UStG. Im Rahmen einer Betriebsprüfung wird festgestellt, dass es sich nicht um eine Geschäftsveräußerung im Ganzen handelt, weil Pots mit dem Fabrikgebäude nicht auch die für die Produktion wesentlichen Maschinen an den Erwerber mitübergeben hat. Mangels Übertragung aller wesentlichen Betriebsgrundlagen liegt keine Geschäftsveräußerung im Ganzen vor. Damit ist die Geschäftsveräußerung im Ganzen steuerbar, aber steuerbefreit nach § 4 Nr. 9a UStG (steuerfreie Grundstücksveräußerung). Gem. § 15a Abs. 8, 9 UStG wird davon ausgegangen, dass Pots das Fabrikgebäude seit der Anschaffung im Jahr 2018 vollumfänglich umsatzsteuerfrei genutzt hat, was zur Folge hat, dass Pots für die Jahre 2018 bis 2022 die geltend gemachte Vorsteuer aus dem Erwerb anteilig zurückzahlen muss, mithin 85.500 EUR (171.000 EUR / 10 Jahre = 17.100 EUR x 5 Jahre = 85.500 EUR).

Praxis-Tipp

Option vorsorglich in Verträge aufnehmen

Vorsorglich sollte in Grundstückskaufverträgen immer ein Absatz zur Option zur Umsatzsteuerpflicht aufgenommen werden, um sich für den Falle einer Nichtanerkennung der Geschäftsveräußerung im Ganzen durch die Finanzverwaltung zu wappnen. Die Option zur Umsatzsteuerpflicht sollte nicht unter einer Bedingung vorgenommen werden. In der Praxis ist es üblich, dass die Option zur Umsatzsteuerpflicht erst eintritt, wenn das Finanzamt nicht von einer Geschäftsveräußerung im Ganzen ausgeht. Hierbei handelt es sich i. d. R. um eine aufschiebend bedingte Vereinbarung. Erst wenn die Bedingung eintritt, also das Finanzamt die Geschäftsveräußerung im Ganzen nicht als solche anerkennt, wird die Rechtsfolge ausgelöst. Dies kann im Rahmen einer Betriebsprüfung, die Jahre später stattfindet, zur Folge haben, dass die Steuerfestsetzung des Jahres, in dem die Geschäftsveräußerung im Ganzen vorgenommen wurde, verfahrensrechtlich nicht mehr änderbar ist. Ist die formelle Bestandskraft der Steuerfestsetzung eingetreten, würde die Bedingung zu spät eintreten, weil die Steuerfestsetzung bereits nicht mehr änderbar ist. Die Finanzverwaltung geht erfreulicherweise in der Praxis davon aus, dass eine Option im notariellen Kaufvertrag bedingt ausgeübt ist, also sofort gültig, für den Fall, dass sich zu einem späteren Zeitpunkt herausstellen sollte, dass die Annahme, es läge eine Geschäftsveräußerung im Ganzen vor, nicht stimmt.