Frühes Versäumnis!!

Vermietung an umsatzsteuerpflichtige Unternehmen

Die Zeiten für steuerliche Entscheidungen werden immer kürzer angesetzt, sodass sich Steuerpflichtige nicht nur rechtzeitig entscheiden müssen, sondern dieses auch noch zur Sicherheit dem Finanzamt schriftlich mitteilen sollten.

In diesem Tipp geht es im speziellen um Personen die bereits umsatzsteuerpflichtig vermieten, oder es vorhaben und nicht noch ganz sicher sind.

Möglich ist eine Vermietung nur an umsatzsteuerpflichtige Unternehmen, die steuerpflichtige Umsätze erwirtschaften. Nicht darunter fallen z.B. Ärzte. Eine Vermietung zu reinen Wohnzwecken ist nicht möglich.

Wer bisher noch keine Umsatzsteuervoranmeldungen oder Umsatzsteuerjahreserklärungen abgegeben hat, sollte besonders achtsam sein.

Beim Erwerb einer Immobilie und deren evtl. Umbau sollte man sich überlegen, ob man steuerpflichtig vermieten möchte. Wenn nicht, ist kein weiteres Vorgehen erforderlich.

Wenn doch, dann sollte man es im Rahmen der besagten Voranmeldung erledigen, oder schriftlich dem Finanzamt mitteilen.

Denn wenn die Information nicht bis zum 31.5. des Folgejahres, z.B. 2016 bis 31.05.2017 vorliegt, wertet das Finanzamt dieses als steuerfreie Absicht und versagt den Vorsteuerabzug. Gerade in der Kauf- und Umbauphase können hier schon ansehnliche Beträge zusammenkommen.

Diese Frist in einem Schreiben des Bundesfinanzministeriums (BMF) datumsgenau fixiert.

Ab der Abgabe des Jahres 2017 soll wie evtl. schon bekannt, die Frist vom 31.05. auf den 31.07. verlängert werden. Jedoch gibt es bisher noch keine Anzeichen dieses Datum auch im BMF Schreiben anzupassen.

Sollte es nicht geschehen, heißt es umso mehr aufpassen und keine Frist versäumen.

Sollte es dennoch, aus welchen Gründen auch immer geschehen, ist nicht alles verloren. Es gibt ja noch den Vorsteuer-Korrekturzeitraum von zehn Jahren.

Um dieses besser in einem Beispiel zu verdeutlichen hier mit Zahlen:

Vorsteuer aus Investitionen Juli 2016	10.000 EUR
(Korrekturzeitraum bis Juni 2026)	
Versäumnis 2016 = Verlust 6/120 Monate	500 EUR
Erklärung für 2017 = Anspruch 12/120	1.000 EUR
2018ff wie 2017 jeweils	1.000 EUR

Wie Sie sehen ist nicht alles verloren. Jedoch dauert es länger bis man an das Geld kommt und auch nicht an alles. Da nicht jeder einen langen Zeitraum warten möchte, heißt es nochmals aufpassen und rechtzeitig handeln.

Bevor Sie Fehler begehen, oder nur unsicher sind, fragen Sie einfach Ihren Steuerberater.

Ihr Steuerberater Sven Sievers

Alle Steuertipps ab dem Jahr 2002 finden Sie auf http://www.stbsievers.de
Steuerberater Sven Sievers - Glißmannweg 7 - 22457 Hamburg - Telefon 040 559 86 50 - Fax 040 559 86 525
Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass zwischenzeitliche Änderungen im Steuerrecht die hier angegeben Hinweise außer Kraft gesetzt, oder eingeschränkt haben können.
©opyright 2017 by Steuerberater S. Sievers, Hamburg