

Veröffentlicht am 31.01.2023

Aufteilung von Vorsteuern nach § 15 Abs. 4 UStG bei gemischt genutzten Grundstücken

Das BMF hat mit umfangreichem Schreiben v. 20.10.2022 (BStBl 2022 I S. 1497) Stellung zur Vorsteueraufteilung nach § 15 Abs. 4 UStG bei gemischt genutzten Grundstücken genommen. Das BMF-Schreiben wurde in den Umsatzsteuer-Anwendungserlass eingearbeitet.

VOR ANWENDUNG DES § 15 ABS. 4 USTG: PRÜFUNG EINER DIREKTEN ZUORDNUNGSMÖGLICHKEIT

Bevor eine **Aufteilung nach Schlüssel** erfolgen kann, ist zunächst zu prüfen, ob eine direkte Zuordnung der Vorsteuern erlaubt und möglich ist. Handelt es sich um Aufwendungen zur Nutzung, Erhaltung und Unterhaltung von Gebäuden, sind diese vorrangig direkt den Umsätzen zuzuordnen, die den Vorsteuerabzug ausschließen bzw. zu diesem berechtigen. Der Vorsteuerabzug ist dann entweder gar nicht oder voll möglich. Erst wenn eine direkte Zuordnung nicht möglich ist, kann eine Aufteilung nach anzuwendendem Schlüssel erfolgen. Liegen Anschaffungs- oder Herstellungskosten vor, sind die gesamten angefallenen Vorsteuern hingegen sofort in einen abzugs- und einen nicht abzugsfähigen Teil aufzuteilen. Bei Erwerb mit Teiloption sind Vorsteuern erfreulicherweise ausschließlich dem optierten Teil zuzuordnen.

ANZUWENDENDE SCHLÜSSEL

Im Einklang mit dem BFH stellt die **Finanzverwaltung** eine grundsätzliche Reihenfolge der für Gebäude üblicherweise zur Anwendung kommenden Schlüssel auf. **Vorrangig kommt der Flächenschlüssel zur Anwendung.** Ist dieser jedoch nicht sachgerecht, können weitere Schlüssel (wie Schlüssel nach umbautem Raum, nach Nutzungszeiten oder objektbezogene Umsatzschlüssel) herangezogen werden. Der **Gesamtumsatzschlüssel** ist der nachrangigste Schlüssel, da er lediglich zur Anwendung kommen kann, wenn kein präziserer Schlüssel greift.

Der Unternehmer kann grundsätzlich frei zwischen Schlüsseln wählen, die präzisere Ergebnisse als der Gesamtumsatzschlüssel liefern. Er muss dabei nicht den präzisesten Schlüssel herausgreifen. Die Finanzverwaltung prüft lediglich, ob seine Methodenwahl sachgerecht ist und ist dabei in der Nachweispflicht, dass der Flächenschlüssel präziser als der Umsatzschlüssel ist. Mangelt es ihr an Informationen zur Überprüfung der Schlüsselwahl, kann sie davon ausgehen, dass

■ Niederlassung Baden-Baden

Flugstraße 15
 76532 Baden-Baden
 Telefon: 07221 39399-0
 Fax: 07221 39399-34

■ Niederlassung Frankfurt

Kölner Straße 10
 65760 Eschborn
 Telefon: 06196 80196-00
 Fax: 06196 80196-34

■ Niederlassung Berlin

Ruschestraße 70
 10365 Berlin
 Telefon: 030 9927799-00
 Fax: 030 9927799-27

■ Niederlassung Sömmerda

Stadtring 16
 99610 Sömmerda
 Telefon: 03634 37210-70
 Fax: 03634 37210-99

■ Niederlassung Düsseldorf

Kreuzweg 64
 47809 Krefeld
 Telefon: 02151 60432-0
 Fax: 02151 60432-77

■ Internet

info@lohn-ag.de
 www.lohn-ag.de



der Flächenschlüssel präzisere Ergebnisse als der Umsatzschlüssel liefert.

KONKRETISIERUNGEN ZUM FLÄCHENSCHLÜSSEL

Umfangreich konkretisiert das BMF die Anwendungsfälle des Flächenschlüssels sowie dessen Ermittlung. So nimmt sie u. a. Stellung dazu, dass von erheblichen Ausstattungsunterschieden ausgegangen werden kann, wenn aufgrund dieser ein deutlich unterschiedlich hoher Bauaufwand entstanden ist, und sie stellt dar, welche Nutzflächen in die Berechnung des Schlüssels einbezogen werden dürfen. Zudem eröffnet sie die Möglichkeit, auf anerkannte andere Methoden zur Flächenberechnung zurückzugreifen.

Fazit: So erfreulich die Konkretisierungen zum Flächenschlüssel sind, so bedauerlich ist es, dass zur konkreten Ermittlung des Umsatzschlüssels keine Konkretisierungen gegeben werden.

Wir beraten Sie gerne zu den steuerlichen Aspekten dieses Themas.

Bitte richten Sie Ihre Fragen hierzu per E-Mail direkt an: info@lohnag.de.

Mit besten Grüßen
Jürgen Theurer
Steuerberater

Die Angaben dienen lediglich als erste Hinweise. Sie können und sollen eine individuelle Beratung nicht ersetzen. Für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Angaben kann trotz sorgfältiger Prüfung keine Gewähr übernommen werden.