



Praxis-Ratgeber | Januar 2021

Sehr verehrte Frau Kollegin, sehr geehrter Herr Kollege,

während der Wohnimmobilienmarkt bisher glimpflich durch die Coronapandemie kommt, trifft es Investoren und Vermieter von **Gewerbeobjekten** durch den Ausfall laufender Mietzahlungen um so härter. Ursächlich dafür sind nicht nur ausbleibende Zahlungszuflüsse, sondern auch Zahlungsabflüsse durch Vorauszahlungen bei der Umsatzsteuer. Mietfreie Zeiten sind deshalb ein zweischneidiges Schwert für Vermieter.

Bei der Sollbesteuerung entsteht nach § 13 UStG die Umsatzsteuer bei sonstigen Leistungen mit deren Vollendung. Bei der Vermietung werden in der Regel die vereinbarten **Teilzeiträume** als **Teilleistungen** angesehen, für welche die Umsatzsteuer entsprechend entsteht. Danach schuldet der Vermieter auch während der **unentgeltlichen Überlassungszeit** die Umsatzsteuer.

Lässt sich das Problem über § 17 UStG lösen? Leider nur bedingt. Nach dieser Vorschrift ist die Umsatzsteuer zu berichtigen, soweit sich das Entgelt für eine Lieferung oder Leistung ändert. Das gilt sinngemäß auch im Fall der sog. **Uneinbringlichkeit** (§ 17 Abs. 2 Nr. 1 UStG).

Uneinbringlichkeit liegt nach Meinung der Finanzverwaltung vor, falls der Anspruch auf Entrichtung des Entgelts nicht erfüllt wird und bei objektiver Betrachtung damit zu rechnen ist, dass der Leistende die Entgeltforderung ganz oder teilweise – jedenfalls auf absehbare Zeit – rechtlich oder tatsächlich nicht durchsetzen kann (BFH, Urteil vom 20.7.2006, Az. V R 13/04).

Bislang offen ist die Frage, wie lang der Zeitraum sein muss. Anders als bei unseren EU-Nachbarn fehlt es hierzulande an eindeutigen Regelungen und der EuGH hat bisher nichts Erhellendes dazu beigetragen.

Beim **BFH** (Az. V R 16/19) ist aktuell ein Verfahren anhängig, bei dem das **FG Rheinland-Pfalz** (Urteil vom

26.3.2019, Az. 3 K 1816/18 → **ist 0121-02**) als Vorinstanz die Uneinbringlichkeit bei einer **Ratenzahlung** und einem Zeitraum von **zwei Jahren** bejaht hat.

Das **FG Berlin-Brandenburg** (Urteil vom 14.1.2015, Az. 7 K 7250/13 → **ist 0121-03**) sieht dagegen bereits bei einem **Überschreiten des Zahlungsziels** um das **Zwei- bis Dreifache der Zahlungsfrist**, mindestens aber um **mehr als**

sechs Monate eine Uneinbringlichkeit als gegeben an. Der BFH hat dieser Entscheidung ohne Klärung der Rechtsfrage aufgehoben (Urteil vom 1.6.2016, Az. XI R 21/14).

Die Lösung für dieses Problem kann daher unseres Erachtens nur das **Unionsrecht** sein, das Deutschland noch nicht vollständig umgesetzt hat. Nach

Art. 63 und 64 Abs. 1 MwStSystRL entsteht der Steueranspruch, sofern eine Dienstleistung erbracht wird und abweichend hiervon bei Dienstleistungen, die zu „*aufeinander folgenden Abrechnungen oder Zahlungen Anlass*“ geben, mit Ablauf des Zeitraums, auf den sich die Zahlungen oder Abrechnungen beziehen.

Unsere Meinung: Während der mietfreien Zeiträume gibt es keinen Anlass für Zahlungen und eine Abrechnung über Entgelte fehlt ebenfalls. Somit liegen u.E. die Voraussetzungen für eine anteilige Umsatzsteuerentstehung nicht vor. Auf diese Rechtslage sollten Sie sich zugunsten Ihrer Mandanten berufen.

Erfolgreiche Beratungsgespräche wünscht Ihnen

'markt intern' Verlag GmbH
Redaktion 'Ihr Steuerberater'



Niermann

RA Michael Niermann
– Chefredakteur –



Dokumenten-Service | Januar 2021

Thema	Quelle	www.markt-intern.de/ist
Mandanten-Anschreiben		ist 0121-01
USt-Sollbesteuerung/Uneinbringlichkeit	Urteil des FG Rheinland-Pfalz Az. 3 K 1816/18; BFH-Az. V R 16/19	ist 0121-02
USt-Sollbesteuerung/Uneinbringlichkeit	Urteil des FG Berlin-Brandenburg Az. 7 K 7250/13	ist 0121-03
Mandantenbrief		
Seite 1		
Steueränderungen ab 1.1.2021	Beilage zu steuertip 50/20	ist 0121-04
Seite 2		
Gewerbliche Abfärbung bei Personengesellschaften	Beilage zu steuertip 32/20	ist 0121-05
Steuerfreie Dienstfahräder	Information der OFD-NRW vom 28.5.2020 – Lohnsteuer –	ist 0121-06
Seite 3		
Verwarnungsgelder/ Zahlung durch den Arbeitgeber	Urteil des BFH Az. VI R 1/17	ist 0121-07
Aus der Praxis/Minijob und Hauptjob	https://t1p.de/minijobzentrale	
Schenkungsteuer/Urenkel	Beschluss des BFH Az. II B 39/20	ist 0121-08
Alternative Heilbehandlungen/agB	Urteil des BFH Az. VI R 51/13	ist 0121-09
Alternative Heilbehandlungen /agB	Urteil des BFH Az. VI R 68/14	ist 0121-10
Liposuktion /agB	Urteil des Sächsischen Finanzgerichts Az. 3 K 1498/18; BFH-Az. VI R 39/20	ist 0121-11

Diese Dokumente erhalten Sie wie folgt:

- Anklicken der jeweiligen Abrufnummer in der Online-Version oder mit Eingabe der Abrufnummer unter www.markt-intern.de/ist

