

TIPPS & WISSENSWERTES

Liebe Leserin, lieber Leser!

Vermieter können alle Kosten im Zusammenhang mit einer Vermietung steuerlich geltend machen, wenn die vereinbarte Miete mindestens 66 Prozent der Vergleichsmiete beträgt. Was zur Vergleichsmiete gehört, erfahren Sie im ersten Beitrag. Unser zweiter Beitrag warnt vor falschen Emails, die angeblich im Namen des Bundeszentralamts für Steuern verschickt werden und nur das eine Ziel haben, Kontoverbindungen von Steuerpflichtigen zu erhalten. Unser dritter Beitrag informiert Sie über die drei grundsätzlichen Möglichkeiten, wie Geschäfte auf der Amazon-Plattform geregelt sind und welche umsatzsteuerlichen Folgen sich daraus ergeben können.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Vergleichsmiete und die Abziehbarkeit der Werbungskosten

Mieteinnahmen müssen mindestens 66 Prozent der Vergleichsmiete betragen

Es liegt im Interesse eines jeden Vermieters alle Werbungskosten, die ihm im Zusammenhang mit der Vermietung einer Wohnung entstehen, steuerlich geltend zu machen. Doch der Gesetzgeber lässt einen hundertprozentigen Abzug der Werbungskosten nur dann zu, wenn die Mieteinnahmen mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete betragen. Ist dies nicht der Fall, können die Kosten nur zu einem Teil steuerlich geltend gemacht werden.

Warmmieten sind zu vergleichen

Die ortsübliche Vergleichsmiete steigt vielerorts regelmäßig an. Deshalb ist es ratsam, nicht nur zu Beginn eines Mietverhältnisses, sondern auch in regelmäßigen Abständen das Verhältnis der vereinbarten Miete zur ortsüblichen Marktmiete zu überprüfen. Nur so lässt sich vermeiden, dass es bei einer Überprüfung durch das Finanzamt zu nachträglichen Kürzungen der Werbungskosten kommt. Doch was gehört alles zu einer ortsüblichen Marktmiete? Es ist immer die Warmmiete zu vergleichen, das heißt die Kaltmiete zuzüglich aller umlagefähigen Betriebskosten, wie Grundsteuer, Kosten für Wasser und Abwasser, Heizung, Schornsteinfeger, Gartenpflege, Hausmeister sowie Sach- und Haftpflichtversicherung. Diese Vorgehensweise ist für die Vermieter günstig, da in der Regel die Betriebskosten vom Mieter voll übernommen werden. Damit kann die vereinbarte Kaltmiete - für sich betrachtet - auch weniger als 66 % betragen.

Fremdüblicher Vertrag und Dokumentation der Vergleichsmiete

Bei der Vermietung an nahe Angehörige ist die Kombination „voller Ansatz der Werbungskosten bei Mieteinnahmen oberhalb der 66-Prozentgrenze“ ein interessantes steuerliches Gestaltungsmittel. Voraussetzung dafür ist zunächst ein fremdüblicher Mietvertrag, der nicht nur auf dem Papier vereinbart, sondern auch in der Praxis durchgeführt wird. Daneben ist es ratsam, die Berechnung der Vergleichsmiete zu Beginn des Mietverhältnisses zu dokumentieren.

Die Dokumentation ist einfach, wenn die Wohnung vorher fremdvermietet war. In diesem Fall kann diese Miete als Vergleichsmiete herangezogen werden. In der Regel folgen die Finanzämter einem solchen Vergleich. Gibt es keinen Vormieter, helfen Verzeichnisse, wie der örtliche Mietspiegel, der qualifizierte Mietspiegel oder Mietdatenbanken von Städten und Gemeinden, die vielerorts auf den Internetseiten der Städte und Gemeinden kostenlos zur Verfügung gestellt werden. In der Regel finden sich in diesen Verzeichnissen „von-bis-Angaben“. Hier darf von der unteren Spannenangabe ausgegangen werden, soweit die Wohnung in Größe, Lage und Ausstattung vergleichbar ist. Wird für die gesuchte Wohnlage keine Vergleichsmiete durch die Städte und Gemeinden bereitgestellt, können auch die Internetseiten der Immobilienanbieter eine hilfreiche Datengrundlage bieten.

BZSt warnt vor falschen Emails und WhatsApp-Falschmeldungen

Wer hätte nicht gern eine Steuererstattung? Doch wer per Email aufgefordert wird, eine Steuererstattung zu beantragen, sollte zweimal hinschauen und VORSICHT walten lassen. Aktuell warnt das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) vor falschen Emails, die als offizielle Email des Bundeszentralamts für Steuern in Erscheinung treten und nur eine Aufgabe haben: Konto- und Kreditkarteninformationen von Steuerzahlern zu erhalten.

Wer jedoch den Grundsatz beachtet, dass es grundsätzlich keine Steuererstattung ohne die Abgabe einer Steuererklärung gibt, bemerkt den Schwindel und löscht die E-Mail. Aber auch wenn es auf Grund eines

Bescheides zu einer Steuererstattung kommt, werden die Kontoverbindungen auch in Zukunft nicht per Email abgefragt. Dazu wird es auch weiterhin die Briefform geben.

Für Kindergeld-Sonderzahlung gibt es keine gesetzliche Grundlage

Neben den falschen Emails warnt das BZSt auch vor einer WhatsApp-Falschmeldung zum Kindergeld. Hierbei wird seit Mitte Januar 2017 das Märchen verbreitet, dass die Familienkassen für jedes Kind 500 Euro extra pro Jahr zahlen. Es ist nur eine Falschmeldung, da es gesetzlich keinerlei Grundlage für eine Sonderzahlung gibt.

Hinweis: Zunehmend ist der Betrug durch falsche Emails immer schwerer zu erkennen. Deshalb seien Sie vorsichtig mit der Weitergabe von sensiblen Daten, wie den Kontodaten.

Vorsteuerabzug bei Internet-Einkäufen in Gefahr

Angebotsform bei Amazon für umsatzsteuerliche Behandlung entscheidend

Im Internet einkaufen ist bequem und zeitsparend. Das wissen nicht nur Privatleute. Auch Unternehmer kaufen für ihr Unternehmen bei Amazon ein. Doch nicht in jedem Fall ist die auf den Rechnungen ausgewiesene Umsatzsteuer als Vorsteuer abzugsfähig. Um festzustellen, ob ein Vorsteuerabzug zulässig ist, ist es wichtig, die drei Angebotsformen bei Amazon zu kennen.

Die erste Angebotsform ist der Direktkauf bei der luxemburgischen Amazon EU S.à.r.l. Sie hat in Deutschland eine Zweigniederlassung und ist die Verkäuferin aller Waren, die mit „Verkauf und Versand durch Amazon“ gekennzeichnet sind.

Ist die Ware auf der Plattform von Amazon nicht gekennzeichnet, so erfolgt der Verkauf und Versand direkt vom Verkäufer. Hier stellt die ebenfalls in Luxemburg ansässige Amazon Service Europe S.à.r.l den Händlern die Verkaufsplattform „Marketplace“ zur Verfügung. Auf der bereitgestellten Plattform findet man aber auch Waren, die als „Verkauf vom [Händler] und Versand durch Amazon“ gekennzeichnet sind. Dies ist die dritte Möglichkeit, Ware über Amazon zu erwerben. In der letzten Variante nutzen die Händler das „Fulfillment by Amazon“ (übersetzt: Auftragsabwicklung durch Amazon, kurz FBA). Dabei werden die Warensendungen vom Händler in ein Amazon-Lager verbracht und von dort durch Amazon selbständig verpackt und versendet. Warenlieferungen für den deutschen Markt kommen zu einem großen Teil aus Amazon-Lagern in Polen.

Direktverkauf und Einkauf fürs Unternehmen (B2B)

Die meisten Kunden von Amazon sind Privatleute. Dennoch kaufen nicht wenige Unternehmer auch für ihr Unternehmen bei Amazon ein. Die erteilte Rechnung entspricht grundsätzlich den Anforderungen an eine ordnungsmäßige Rechnung. Soweit die deutsche Amazon-Niederlassung Verkäufer ist, kann auch die ausgewiesene Vorsteuer für das Unternehmen geltend gemacht werden. Problematischer wird es, wenn die Ware aus einem ausländischen Warenlager geliefert wird. Dieser Sachverhalt ist nur an den Rechnungsnummern erkennbar, die mit „EUV...“ beginnen und z. B. ein Länderkürzel wie PL für Polen enthalten. In diesen Fällen kann die ausgewiesene deutsche Umsatzsteuer nicht als Vorsteuer geltend gemacht werden, da diese B2B-Lieferungen in dem Staat zu besteuern sind, in dem sich das Ausgangslager befindet.

Wer regelmäßig bei Amazon für sein Unternehmen einkauft, kann durch die Hinterlegung seiner Umsatzsteuer-Id-Nummer im Kundenkonto dafür sorgen, dass Amazon immer korrekte Rechnungen unter Beachtung der steuerlichen Besonderheiten bei Lieferungen aus dem Ausland erstellt. Soweit es sich um das EU-Ausland handelt, werden die Rechnungen als innergemeinschaftliche Lieferungen behandelt, worauf bereits beim Bestellvorgang hingewiesen wird. Bei Erhalt der Rechnung ist die Umsatzsteuer auf den innergemeinschaftlichen Erwerb anzumelden und unter der Voraussetzung, dass der Rechnungsempfänger zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, kann dieser Betrag gleichzeitig als Vorsteuer geltend gemacht werden. Die Hinterlegung der USt-Id im Kundenkonto bewirkt, dass alle Lieferungen von Amazon als B2B-Lieferungen für das Unternehmen behandelt werden. Wurden auch Privateinkäufe getätigt, ist das einkaufende Unternehmen verpflichtet, die Umsatzsteuer für die Privateinkäufe zu entrichten, es hat jedoch insoweit keine Berechtigung zum Vorsteuerabzug. Besser ist es daher, Privateinkäufe nicht über das Unternehmenskonto auszuführen. Bei einem Einzelunternehmen kann das allerdings nur vermieden werden, wenn eine andere Person als der Unternehmer bei Amazon ein Konto führt, da Amazon pro Person nur ein Konto ermöglicht.

Einkauf über den Amazon-Marketplace

Bei einem Einkauf auf dem Amazon-Marketplace wird die Rechnung vom Händler und nicht von Amazon erstellt, da das zivilrechtliche Geschäft zwischen Händler und Kunde geschlossen wird.

Viele Kunden erhalten ordnungsmäßige Rechnungen, die bei Warenbezug für das Unternehmen und Vorsteuerberechtigung den Vorsteuerabzug ermöglichen. Wenn die Händler aus Warenlagern im europäischen Ausland direkt oder durch Amazon liefern lassen, so enthalten die Rechnungen keine deutsche, sondern eine ausländische Umsatzsteuer. Die ausländischen Steuerbeträge können nicht in den monatlichen Umsatzsteuer-Voranmeldungen, sondern nur im Vorsteuervergütungsverfahren geltend gemacht werden.

Egal ob deutsche oder ausländische Umsatzsteuer geltend gemacht werden soll, es ist immer eine ordnungsmäßige Rechnungen notwendig, denn Scheinrechnungen berechtigen nicht zum Vorsteuerabzug. Besonders bei Händlern aus dem asiatischen Raum ist es nicht selten, dass die Rechnungen nur auf den ersten Blick richtig erscheinen. Oftmals wird die deutsche Umsatzsteuer ausgewiesen, mit der Bruttozahlung vereinnahmt, jedoch nicht an den deutschen Fiskus abgeführt. Das einkaufende Unternehmen hat darauf natürlich keinen Einfluss, dennoch darf die Vorsteuer nicht geltend gemacht werden. Denn die erhaltenen Rechnungen weisen in der Regel Fehler auf, die im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung erkannt werden können. Daher sollte stets die angegebene Steuernummer des Händlers überprüft werden. Es könnte sich beispielsweise um die Handelsregisternummer aus Honkong statt um eine korrekte Steuernummer handeln.

Da eine ordnungsmäßige Rechnung für den Vorsteuerabzug zwingend notwendig ist, kann keine Vorsteuer in Ansatz gebracht werden, wenn der Händler gar keine Rechnung ausstellt.

Die Erarbeitung des Rundschreibens erfolgt mit großer Sorgfalt.
Eine Haftung kann hierfür jedoch nicht übernommen werden.