

Mandanten-Rundschreiben für Einzelunternehmer Nr. 4/2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Privatnutzung von Geschäftswagen führt immer wieder zu Auseinandersetzungen mit dem Finanzamt. Zwar kann der Anscheinsbeweis der Privatnutzung widerlegt werden. Doch hieran knüpft der BFH hohe Anforderungen (Nr. 1). Unterliegt ein kreativer Tätowierer der Gewerbesteuerpflicht (Nr. 2)? Können Geldauflagen die Steuerlast mindern (Nr. 4)? Führt die Mitvermietung von Hochregallagern zur Versagung der erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags (Nr. 6)? Verhindert Upcycling die umsatzsteuerliche Differenzbesteuerung (Nr. 8)?

Mit freundlichen Grüßen

Aus dem Inhalt:

- 1 Privatnutzung eines Geschäftswagens:** Hohe Anforderungen des BFH an die Erschütterung des Anscheinsbeweises einer Privatnutzung
- 2 Kreative Tätowierer:** Als Künstler nicht gewerbesteuerpflichtig
- 3 Einkommensteuer:** Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb
- 4 Geldauflage:** Kein Abzug als Betriebsausgabe
- 5 Betriebsübertragung gegen Vorbehaltsnießbrauch:** Voraussetzungen einer unentgeltlichen Betriebsübertragung
- 6 Mitvermietung von Hochregallagern:** Erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags möglich
- 7 Fitnessstudio:** Leistungsaustausch im Lockdown
- 8 Umsatzsteuerliche Differenzbesteuerung:** Ausschluss der Anwendung durch Upcycling
- 9 Grundstückserwerb:** Keine Haftung des Erwerbers für falsche Umsatzsteuerausweise in übernommenen Mietverträgen
- 10 Vorfälligkeitsentschädigung:** Als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften absetzbar

1 Privatnutzung eines Geschäftswagens: Hohe Anforderungen des BFH an die Erschütterung des Anscheinsbeweises einer Privatnutzung

Immer wieder führt die Frage der Privatnutzung von Geschäftswagen zu Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung. Dabei wird des Öfteren verkannt, dass einem gewinnmindernden Betriebsausgabenabzug der Aufwendungen für den Pkw eine gewinnerhöhende Nutzungsentnahme für Privatfahrten und eine nicht abziehbare Betriebsausgabe für Fahrten zwischen Wohnung und Betrieb gegenüberstehen.

Eine Privatentnahme ist nicht anzusetzen, wenn tatsächlich keine private Nutzung stattgefunden hat. Nach allgemeiner Lebenserfahrung wird jedoch in aller Regel von einer privaten Nutzung eines auch privat nutzbaren Fahrzeugs ausgegangen. Dieser Beweis des ersten Anscheins kann aber durch einen Gegenbeweis entkräftet bzw. erschüttert werden.

Mit Urteil vom 16.1.2025 hatte der BFH zu klären, ob der Anscheinsbeweis der Privatnutzung eines betrieblichen Pick-Ups als entkräftet gilt und damit keine private Nutzungsentnahme nach der 1-Prozent-Regelung zu erfassen war.

Der Kläger erzielte in den Streitjahren Einkünfte aus Gewerbebetrieb aus einem Gartenbaubetrieb, Einkünfte aus nichtselbstständiger Tätigkeit sowie Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Für den Gartenbaubetrieb ermittelte er den Gewinn durch Bestandsvergleich. Im Betriebsvermögen befanden sich neben dem Dienstwagen eines Vorarbeiters u.a. ein BMW X3 sowie ab dem 23.2.2015 ein Ford-Ranger (Pick-Up) mit einem Bruttopreis von 44.458 Euro. Der Kläger und seine Familie hatten eine direkte Zugriffsmöglichkeit auf den Pick-Up, der vor dem Wohnhaus zur Nutzung bereitstand. Der Kläger versteuerte die Privatnutzung des BMW X3 mit der 1-Prozent-Regelung. Für den betrieblichen Pick-Up führte er weder ein Fahrtenbuch noch versteuerte er einen Privatanteil.

Im Privatvermögen befanden sich drei Kleinwagen, die den Kindern des Klägers überlassen waren. Nach Angaben des Klägers standen ihm diese Fahrzeuge uneingeschränkt zur Verfügung.

Im Zuge einer Außenprüfung gelangte das Finanzamt zu der Auffassung, der Beweis des ersten Anscheins spreche für eine private Mitbenutzung des Pick-Ups. Mangels Fahrtenbuchs setzte es die Privatnutzung nach der 1-Prozent-Regelung an.

Nach erfolglosem Einspruch hatte die Klage Erfolg. Das **Finanzgericht** ging von einer **Erschütterung des Anscheinsbeweises** aus. Es sei nachvollziehbar, dass der Pick-Up aufgrund seiner Größe nicht privat genutzt wurde. Vielmehr habe er als Zugmaschine für den Betrieb und dessen Mitarbeiter zur Verfügung gestanden.

Nach Auffassung des BFH war der **Anscheinsbeweis** der Privatnutzung aus folgenden Gründen **nicht erschüttert**.

Die Argumentation des Klägers, der Pick-Up sei für eine Privatnutzung zu groß gewesen, reicht für die Entkräftung des Anscheinsbeweises ebenso wenig aus wie der Vortrag, auf der Karosserie habe sich eine Werbefolie des Betriebs befunden. Das Gleiche gilt für den Hinweis auf das Vorhandensein anderer Fahrzeuge. Denn diese Fahrzeuge (Kleinwagen) waren keine mit dem Pick-Up im Status und Gebrauchswert vergleichbaren Fahrzeuge. Außerdem stand der Pick-Up außerhalb der Betriebszeiten für Privatfahrten abfahrtsbereit zur Verfügung. Der Anscheinsbeweis, dass der Pick-Up während dieser Zeiten nicht privat genutzt wurde, ist nicht entkräftet worden.

Laut BFH sind Kombinationsfahrzeuge (hier: Pick-Up) trotz aufgebrachter Werbung für eine Privatnutzung geeignet. Nur wenn ein im Status und Gebrauchswert dem betrieblich genutzten Fahrzeug vergleichbares Privatfahrzeug ständig und uneingeschränkt zur Privatnutzung zur Verfügung steht, kann der Anscheinsbeweis entkräftet werden. Dann ist keine nachvollziehbare Veranlassung ersichtlich, für Privatfahrten das Betriebsfahrzeug zu nutzen.

2 Kreative Tätowierer: Als Künstler nicht gewerbesteuerpflichtig

Mit Urteil vom 18.2.2025 hatte das Finanzgericht (FG) Düsseldorf über die Frage der Gewerbsteuerpflicht eines Tätowierers zu entscheiden.

Der Kläger war seit 2013 als Tätowierer tätig. Seinen in der Einkommensteuererklärung 2019 angegebenen Gewinn aus freiberuflicher Tätigkeit behandelte das Finanzamt (FA) abweichend als Gewinn aus Gewerbebetrieb und setzte einen Gewerbesteuermessbetrag fest.

Dagegen argumentierte der Kläger, er sei als Tattoodesigner sowie Tätowierkünstler tätig. Sein Arbeitsprozess sei eine kreative Tätigkeit, bei der er keine Motive aus einem Katalog auswähle, sondern individuell entwickle und umsetze. Er schaffe jeweils Vorlagen, die nur ein einziges Mal zu einem Tattoo gestochen würden.

Dagegen war das FA der Auffassung, dass trotz der kreativen Komponente die Tätigkeit handwerklich sei, da der Schwerpunkt auf der manuell-technischen Umsetzung liege. Es handele sich um sogenannte Gebrauchskunst, die durch Auftrags- und Weisungsgebundenheit gekennzeichnet sei.

Das FG gab der Klage statt. Es sah die **Tätigkeit des Klägers als künstlerisch** im Sinne von § 18 Abs. 1 Nr. 1 Einkommensteuergesetz an. Denn die Tätigkeit im konkreten Fall sei dem Bereich der zweckfreien Kunst zuzuordnen. Den erstellten Tätowierungen komme – ähnlich wie bei Gemälden – kein über den ästhetischen Genuss hinausgehender Gebrauchswert zu.

Die Frage nach der Auftrags- und Weisungsgebundenheit sei zur Differenzierung zwischen zweckfreier Kunst und Gebrauchskunst ungeeignet, da auch weisungsgebundene Auftragsarbeiten frei von Gebrauchszwecken sein könnten.

Im Übrigen läge, selbst wenn man die Tätigkeit als Gebrauchskunst einordnen würde, eine künstlerische Tätigkeit vor. Schließlich käme die Verneinung einer eigenschöpferischen Tätigkeit einer unzulässigen Differenzierung zwischen höherer und niederer Kunst gleich, was mit der grundgesetzlich verankerten Kunstfreiheit nicht vereinbar wäre.

Folge: In Anbetracht der vom FG aufgearbeiteten Merkmale für eine künstlerische Tätigkeit ist davon auszugehen, dass Tätowierer, die ihre Motive aus Katalogen entnehmen, gewerblich tätig sind.

3 Einkommensteuer: Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb

Im Zusammenhang mit Billigkeitsmaßnahmen im Erhebungsverfahren hat das BMF eine Änderung der Steuerermäßigung bei Einkünften aus Gewerbebetrieb bekannt gegeben (BMF-Schreiben vom 24.2.2025).

Steuerermäßigung nach § 35 Einkommensteuergesetz: Nach § 35 Abs. 1 EStG wird die für gewerbliche Einkünfte anfallende Einkommensteuer um das Vierfache des Gewerbesteuer-Messbetrags ermäßigt. Damit wird eine Doppelbelastung durch Gewerbe- und Einkommensteuer verhindert.

Diese Steuerermäßigung ist jedoch auf die tatsächlich zu zahlende Gewerbesteuer beschränkt. Das hat zur Folge, dass bei einer Billigkeitsmaßnahme im Erhebungsverfahren nach § 227 Abgabenordnung (z.B. beim Erlass von Gewerbesteuer) die Einkommensteuer zu erhöhen ist.

Neue Regelung: Daran hält die Finanzverwaltung in einem BMF-Schreiben vom 24.2.2025 nicht mehr fest. Vielmehr bleibt ein Erlass von Gewerbesteuer aus Billigkeitsgründen bei der Ermittlung des Anrechnungsbetrags unberücksichtigt. Das Gleiche gilt bei einer Nichterhebung der Gewerbesteuer wegen eingetretener Zahlungsverjährung.

Hinweis: Bisher hatte der Erlass von Gewerbesteuer einer Kommune dazu geführt, dass der positive Effekt des Erlasses bei der Gewerbesteuer durch eine höhere Einkommensteuer wieder zunichte gemacht wurde.

4 Geldauflage: Kein Abzug als Betriebsausgabe

Geldauflagen, bei deren Zahlung ein Strafverfahren eingestellt wird, können nach Auffassung des BFH (Urteil vom 29.1.2025) nicht als Betriebsausgaben steuermindernd geltend gemacht werden.

Im zugrunde liegenden Fall erzielte der Kläger Einkünfte aus Gewerbebetrieb aus zwei eigenständigen Betrieben. In den Jahren 2016 und 2017 wurden gegen den Kläger drei Anklagen wegen Steuerhinterziehung aus seinen gewerblichen Einkünften sowie wegen des Vorhaltens

von Arbeitsentgelt erhoben. Das Landgericht (LG) verband die drei Verfahren. Mit Zustimmung der Staatsanwaltschaft und des Klägers stellte die Strafkammer das Strafverfahren nach § 153a Abs. 1 Strafprozessordnung (StPO) gegen eine zugunsten der Staatskasse zu leistenden Geldauflage von 25.000 Euro ein. In dem Einstellungsbeschluss heißt es hierzu: „Die Zahlung dient dabei im Hinblick auf den mit der Anklage erhobenen Vorwurf der Steuerhinterziehung zugleich der Abschöpfung etwaig erlangter rechtswidriger Vermögensvorteile.“

In seiner Einkommensteuererklärung für 2018 erklärte der Kläger die auf die Geldauflage geleistete Zahlung von 25.000 Euro als nachträgliche Betriebsausgabe zu den gewerblichen Einkünften. Das Finanzamt versagte den Abzug. Der Einspruch wurde zurückgewiesen.

Die Klage hatte insoweit Erfolg, als das Finanzgericht (FG) im Schätzwege einen Teilbetrag von 3.000 Euro zum Betriebsausgabenabzug zuließ. Der BFH wies die Revision des Klägers als unbegründet zurück.

Die obersten Finanzrichter bezogen sich auf § 12 Nr. 4 Einkommensteuergesetz (EStG). Danach können von den steuerpflichtigen Einkünften in einem Strafverfahren festgesetzte Geldstrafen, sonstige Rechtsfolgen vermögensrechtlicher Art, bei denen der Strafcharakter überwiegt, sowie Leistungen zur Erfüllung von Auflagen und Weisungen nicht abgezogen werden. **Geldauflagen** nach § 153a Abs. 1 Satz 2 StPO sind danach **nicht abziehbar**. Sie haben Sanktionscharakter.

Bei der Zahlung einer Geldauflage nach § 153a Abs. 1 Satz 2 StPO handelt es sich um eine vom Wortlaut des § 12 Nr. 4 EStG erfasste Leistung zur Erfüllung einer Auflage, die nicht lediglich der Wiedergutmachung dient.

Demgegenüber sind Auflagen zur Wiedergutmachung des durch die Tat verursachten Schadens nicht von § 12 Nr. 4 EStG erfasst. Das betrifft etwa Bewährungsauflagen.

Theoretisch hätte das LG auch eine steuergünstigere Abschöpfung der Taterträge nach § 73 Strafgesetzbuch (StGB) anordnen können. Hier ist von „Einziehung“ die Rede. Diese hat nach Auffassung der obersten Finanzrichter keinen Strafcharakter. Doch das LG hatte seinen Beschluss zu vage formuliert und weder § 73 StGB noch den Ausdruck „Einziehung“ verwendet.

Dennoch ging das FG davon aus, dass von ihm geschätzte 3.000 Euro hierunter fielen und deshalb als Betriebsausgabe anzuerkennen seien. Das komme nach Auffassung des BFH schon deshalb nicht in Betracht, weil § 73 StGB die Feststellung einer Tat voraussetze und bei einer Einstellung andere Rechtsfolgen vorsehe.

Laut BFH hat dem Kläger kein Abzug zugestanden. Doch weil nur er, nicht aber die Finanzverwaltung Revision eingelegt hatte, musste der BFH ihm wegen des Verböserungsverbots die vom FG zuerkannte Steuerminderung belassen.

5 Betriebsübertragung gegen Vorbehaltsnießbrauch: Voraussetzungen einer unentgeltlichen Betriebsübertragung

Werden Wirtschaftsgüter eines Gewerbebetriebs unter Vorbehaltsnießbrauch übertragen, führt der Vorbehaltsnießbraucher jedoch seine bisherige Tätigkeit fort, liegt darin keine unentgeltliche Übertragung des Gewerbebetriebs. Das gilt nach dem Urteil des BFH vom 29.1.2025 sowohl für einen aktiven wie für einen verpachteten Gewerbebetrieb.

Im Urteilsfall erzielte der Kläger Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Den Gewinn ermittelte er durch Betriebsvermögensvergleich. Die Mutter des Klägers hatte den von ihr als Einzelunternehmen geführten Gewerbebetrieb zum 31.12.1995 im Wege der vorweggenommenen Erbfolge auf den Kläger übertragen. Sie behielt sich aber einen lebenslänglichen Nießbrauch zurück. Entsprechend führte sie den Betrieb auch ab dem 1.1.1996 fort. Steuerliche Folgerungen zogen die Parteien aus dieser Übertragung nicht. Zum 31.12.2002 verzichtete die Mutter auf ihr Nießbrauchsrecht. Der Kläger übernahm die aktive Betriebsführung. Zum 1.1.2003 erstellte er für seinen Gewerbebetrieb eine Eröffnungsbilanz und führte die Buchwerte fort.

Im Betriebsvermögen der Mutter waren ursprünglich Forderungen gegen eine GmbH enthalten, deren Alleingesellschafter und Geschäftsführer der Kläger ist. Diese Forderungen hatte die Mutter in 1999 gewinnmindernd abgeschrieben.

Nachdem die GmbH im Jahr 2004 wieder positives Kapital ausgewiesen hatte, vertrat das Finanzamt die Auffassung, dass im Hinblick auf die Forderungen für die Streitjahre 2004 bis 2008 Wertaufholungen vorzunehmen seien. Doch der Kläger war der Ansicht, dies hätte bereits zum 31.12.2002 durch seine Mutter erfolgen müssen.

Die Klage vor dem Finanzgericht (FG) war erfolgreich. Danach waren keine Wertaufholungen vorzunehmen, da die Forderungen zu keinem Zeitpunkt Betriebsvermögen des Klägers geworden seien.

Die obersten Finanzrichter hoben das Urteil auf und verwiesen die Sache an das FG zurück.

Werden die Wirtschaftsgüter des Betriebsvermögens eines Gewerbebetriebs unter Vorbehaltsnießbrauch übertragen, führt der Vorbehaltsnießbraucher jedoch seine bisherige Tätigkeit fort, liegt darin keine unentgeltliche Übertragung des Gewerbebetriebs im Sinne von § 6 Abs. 3 Einkommensteuergesetz (EStG). Das gilt für einen aktiven wie für einen verpachteten Gewerbebetrieb. Die unter Vorbehaltsnießbrauch übertragenen Wirtschaftsgüter werden Privatvermögen des Erwerbers. Erlischt zu einem späteren Zeitpunkt der Nießbrauch infolge eines unentgeltlichen Vorgangs, geht der in der Person des Vorbehaltsnießbrauchers bestehende Gewerbebetrieb nach § 6 Abs. 3 EStG auf den Erwerber über, wenn dieser die betriebliche Tätigkeit fortführt. Die beim Erlöschen des Nießbrauchs im

Betriebsvermögen des Nießbrauchers befindlichen Wirtschaftsgüter werden beim Erwerber zu Buchwerten fortgeführt. Die bereits im Privatvermögen des Erwerbers befindlichen nießbrauchbelasteten Wirtschaftsgüter werden mit dem Teilwert in das Betriebsvermögen des Erwerbers eingelegt.

Fazit: Der BFH hatte nur noch darüber zu entscheiden, ob bzw. in welchem Umfang eine Wertaufholung für eine in der Vergangenheit vorgenommene Teilwertabschreibung auf eine Forderung vorzunehmen ist. Die Beurteilung hängt u.a. davon ab, ob in der Vergangenheit die Übertragung eines Gewerbebetriebs unter Nießbrauchsvorbehalt zu Buchwerten oder unter Gewinnrealisierung erfolgt ist. Eine Wertaufholung kommt nach Auffassung der obersten Finanzrichter nur hinsichtlich der nach dem 31.12.1995 entstandenen Forderungen in Betracht. Diese wären zum Nennwert anzusetzen. Soweit dies zu einem höheren Ansatz als in der Schlussbilanz des vorhergehenden Jahres führt, wäre die Erhöhung gewinnwirksam. Das FG hat aber die zur Bezifferung einer etwaigen Wertaufholung erforderlichen Feststellungen nicht getroffen. Das wird das FG im zweiten Rechtsgang nachholen müssen.

6 Mitvermietung von Hochregallagern: Erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags möglich

Das Finanzgericht (FG) Münster hat mit Urteil vom 12.3.2025 klargestellt, dass eine Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen (Hochregallager) bei der Vermietung von Immobilien nicht automatisch die erweiterte Kürzung nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuerengesetz ausschließt.

Im Streitfall besaß der Kläger eine mit einer Logistikhalle bebaute Gewerbeimmobilie. Hierin befanden sich Hochregallager, die nicht automatisiert betrieben wurden. Der Kläger vermietete eine Teilfläche des Objekts und eine entsprechende Anzahl an Hochregallagern an andere Firmen.

Im Rahmen seiner Gewerbesteuererklärungen beantragte der Kläger die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags. Das lehnte das Finanzamt ab. Anderer Auffassung war das FG. Danach ist die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags auch dann zu gewähren, wenn eine Betriebsvorrichtung entgeltlich überlassen wird, das Ausschließlichkeitsgebot aber in qualitativer, quantitativer und zeitlicher Hinsicht erfüllt ist. Auch eine **entgeltliche Mitüberlassung ist erlaubt, solange sie als unschädliche Nebentätigkeit gilt.**

Betriebsvorrichtungen wie etwa Maschinen und Regale, die unmittelbar dem Gewerbebetrieb dienen, zählen nicht zum Grundvermögen. Trotzdem kann die Kürzung gewährt werden, wenn der Hauptzweck der Tätigkeit in der reinen Grundstücksvermietung liegt und die Nebentätigkeit nicht überwiegt.

Fazit: Die **Mitüberlassung von Betriebsvorrichtungen ist nicht grundsätzlich schädlich** für die erweiterte Kür-

zung. Entscheidend ist das Einhalten des Ausschließlichkeitsgebots im Gesamtbild.

Hintergrund: Nach § 9 Nr. 1 Satz 2 Gewerbesteuergesetz findet auf Antrag bei Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz oder neben eigenem Grundbesitz eigenes Kapitalvermögen verwalten und nutzen oder daneben Wohnungsbauten betreuen oder Einfamilien-, Zweifamilienhäuser oder Eigentumswohnungen errichten und veräußern, eine Kürzung der Summe aus Gewinn und Hinzurechnungen in Höhe des anteiligen Gewerbeertrags statt, der auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt (sogenannte erweiterte Kürzung). Demnach steht die erweiterte Kürzung nur solchen Unternehmen zu, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen (sogenanntes Ausschließlichkeitsgebot).

7 Fitnessstudio: Leistungsaustausch im Lockdown

Mit Urteil vom 13.11.2024 hatte der BFH zu entscheiden, ob es sich bei den Mitgliedsbeiträgen für ein Fitnessstudio während der Corona-Schließzeit um umsatzsteuerliche Leistungen handelte.

Der Betrieb des Klägers, ein Fitnessstudio, war aufgrund der Corona-Maßnahmen vom 17.3. bis zum 17.5.2020 geschlossen. Der Kläger bot während der Schließzeit Online-Live-Kurse und Körperscans an. Über Aushänge und soziale Medien teilte der Kläger mit, dass den Kunden nach Ablauf ihrer Vertragslaufzeiten kostenlos deren Verlängerung im Umfang der Schließungszeiten zugestanden werde. Üblicherweise werden mit den Mitgliedern Ein- bis Zweijahresverträge abgeschlossen und die sich daraus ergebenden Vergütungsansprüche des Fitnessstudios anteilig monatlich im Voraus berechnet. Die ganz überwiegende Zahl der Mitglieder akzeptierte die Weiterzahlung der Vergütung während der Zeit der Schließung.

Der Kläger ging davon aus, dass er während der Schließung keine Umsätze erzielt habe. Das Finanzamt stellte sich dagegen auf den Standpunkt, dass umsatzsteuerpflichtige Umsätze vorlägen. Das Finanzgericht gab dem Kläger Recht.

Das sah der **BFH** ganz anders. Er **bejahte die Umsatzbesteuerung** der einstweilen weitestgehend leistungslos erhobenen Gebühren.

Das Einräumen der Möglichkeit zur weiteren Nutzung eines Fitnessstudios nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Vertragslaufzeit (kostenfreie Zusatzmonate) sei auch dann ein verbrauchsfähiger Vorteil, wenn dem keine zivilrechtlich wirksame Vereinbarung mit dem Kunden zugrunde liege, weil der Leistungsaustausch umsatzsteuerrechtlich aus dem wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen den vom Unternehmer im Voraus vereinbarten Mitgliedsbeiträgen (Gegenleistung) und dem verbrauchsfähigen Vorteil (kostenfreie Zusatzmonate) folgt.

8 Umsatzsteuerliche Differenzbesteuerung: Ausschluss der Anwendung durch Upcycling

Wird ein Gegenstand ohne Vorsteuerabzug erworben und vor dem Verkauf bearbeitet, kann dies die Anwendung der Differenzbesteuerung ausschließen. Das entschied der BFH mit Urteil vom 11.12.2024.

Die zu klärende Frage: Der BFH musste klären, welche Folgen das Upcycling (Aufbesserung, Veredelung) auf die Anwendung der Differenzbesteuerung hat.

Im entschiedenen Fall kaufte der Kläger, ein Gewerbetreibender, antike Kommoden aus Privatbesitz, restaurierte diese und baute sie durch Aufsatz eines neuen Waschbeckens zu neuwertigen Waschtischen um. In den Verkaufsgesprächen präsentierte der Kläger die Kommode mit mehreren auswählbaren Waschbecken.

Im Streitjahr stellte der Kläger über seine Leistungen jeweils zwei Rechnungen aus. Einmal erteilte er eine Rechnung über die restaurierte Kommode und zweitens rechnete er den Auf- beziehungsweise Umbau mit dem ausgewählten Waschtisch unter Anwendung der Regelbesteuerung ab. Beide Rechnungen wurden am selben Tag erstellt.

Im Rahmen einer Außenprüfung gelangte das Finanzamt zu der Annahme, dass die Anwendung der Differenzbesteuerung unzulässig sei. Bei dem Endprodukt handele es sich aus Sicht des Durchschnittsverbrauchers um eine einheitliche Leistung, die nicht in zwei getrennte Leistungen aufgeteilt werden könne.

Das Finanzgericht (FG) hielt die Differenzbesteuerung für anwendbar.

Die obersten Finanzrichter hielten die Revision für begründet. Sie hoben die Vorentscheidung auf und verwiesen die Sache an das FG zurück. Dabei sollte das FG Folgendes beachten:

Bei der Lieferung der aufgearbeiteten Kommode handelt es sich um einen einheitlichen Umsatz. Die getrennte Rechnungsstellung ist unmaßgebend. Das neue zusammengesetzte Gesamtprodukt erfüllt nicht die Voraussetzungen der Differenzbesteuerung, weil es im Hinblick auf den Waschbeckenaufsatz zum Vorsteuerabzug berechtigte.

Die Sache war aber nicht spruchreif, weil nicht klar war, ob der Kläger an die Kunden eine Kommode und ein Waschbecken geliefert und anschließend den Zusammenbau als selbstständigen Umsatz ausgeführt hat oder ein einziger bearbeiteter Gegenstand geliefert wurde.

Hintergrund: Die Differenzbesteuerung (§ 25a Abs. 1 Umsatzsteuergesetz) greift nur dann, wenn der Unternehmer ein Wiederverkäufer ist, die Gegenstände an den Wiederverkäufer im Gemeinschaftsgebiet geliefert werden und die Gegenstände keine Edelsteine oder Edelmetalle sind.

Nach den obersten Finanzrichtern kommt die Differenzbesteuerung nur in Frage, wenn ein nach dem Privatankauf bearbeiteter Gegenstand in Bezug auf die Bearbeitung nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt hat.

Wird der privat angekaufte Gegenstand veräußert und aufgrund eines anschließenden Vertrags bearbeitet, dürfte dies nicht zur Versagung der Differenzbesteuerung auf den privat angekauften Gegenstand führen.

9 Grundstückserwerb: Keine Haftung des Erwerbers für falsche Umsatzsteuerausweise in übernommenen Mietverträgen

Mit Urteil vom 5.12.2024 hat der BFH ein für Grundstückserwerber günstiges Urteil gefällt.

Im entschiedenen Fall erstand die Steuerpflichtige im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ein mit einem mehrstöckigen Gebäude bebautes Grundstück. Die Gebäudeflächen waren größtenteils vermietet. In den betreffenden Mietverträgen hatte der Voreigentümer jeweils die monatlichen Nettokaltmieten und die auf diese Beträge entfallende Umsatzsteuer mit dem Zusatz „+ 19 Prozent Mehrwertsteuer“ benannt.

In ihrer Umsatzsteuererklärung für das Streitjahr (Jahr des Grundstückserwerbs) behandelte die Steuerpflichtige die Umsätze aus der Vermietung der Räume als steuerfrei. Dagegen vertrat das Finanzamt die Auffassung, dass die Steuerpflichtige die in den Mietverträgen offen ausgewiesene Umsatzsteuer nach § 14c Abs. 1 Umsatzsteuergesetz (UStG) schulde und setzte die Umsatzsteuer entsprechend fest.

Im Revisionsverfahren gab der BFH der Steuerpflichtigen recht. Er entschied, dass die Steuerpflichtige nicht Steuerschuldnerin nach § 14c Abs. 1 UStG ist. Diese Vorschrift begründet eine Steuerschuld des Unternehmers, wenn er in einer Rechnung einen höheren Steuerbetrag ausweist, als er nach dem Umsatzsteuergesetz für den betreffenden Umsatz schuldet.

Allerdings – so der BFH – gilt das nur, wenn die Rechnung auf den Namen des leistenden Unternehmers lautet und die in der Rechnung als Aussteller bezeichnete Person an der Rechnungserstellung mitgewirkt hat.

Im Streitfall hatte die Steuerpflichtige die Steuerbeträge nicht selbst im eigenen Namen unrichtig ausgewiesen. Denn die Mietverträge wurden vom Voreigentümer abgeschlossen, sodass dieser die Steuerbeträge unrichtig ausgewiesen hatte. Dabei hat er auch im eigenen Namen gehandelt.

Entgegen der Auffassung des Finanzgerichts kommt eine Zurechnung der Umsatzsteuer auch nicht nach § 566 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Betracht. Wird nach dieser Vorschrift der vermietete Wohnraum an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden

Rechte und Pflichten ein. Denn nach der Rechtsprechung des BGH dient diese Vorschrift dem Schutz des Mieters. § 14c Abs. 1 UStG dient aber nicht dem Mieterschutz. Außerdem gehört ein unrichtiger Steuerausweis nicht zu den Vermieterrechten und -pflichten, auf deren Übergang § 566 BGB abzielt.

10 Vorfälligkeitsentschädigung: Als Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften absetzbar

Wird ein zur Finanzierung eines vermieteten Grundstücks aufgenommenes Darlehen unter Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung getilgt, die Immobilie jedoch weiterhin zur Vermietung genutzt, dann ist die Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung absetzbar. Das entschied das Finanzgericht Niedersachsen mit Urteil vom 10.10.2024.

Dabei ging es um folgenden Fall: Geklagt hatte ein Ehepaar, das aus fünf Vermietungsobjekten Mieteinkünfte erzielte. Dazu gehörten die Objekte A und B. Für deren Anschaffung hatten die Kläger ein Darlehen aufgenommen. Dabei wurde die den Klägern ebenfalls gehörende Immobilie C von der Bank als Zusatzsicherheit für die beiden Darlehen verlangt. Die Immobilie C wurde 2020 von den Klägern veräußert. Im Zuge dieser Veräußerung lösten sie auch die beiden Darlehen für die Objekte A und B ab, denn die Bank war nicht bereit, den Wegfall des Sicherungsobjekts C hinzunehmen oder durch eine andere Sicherheit zu ersetzen. Dafür fielen Vorfälligkeitsentschädigungen in Höhe von 8.600 Euro und Bearbeitungsgebühren von 400 Euro an.

Das Finanzamt lehnte die Berücksichtigung der als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung der Objekte A und B geltend gemachten Vorfälligkeitsentschädigungen und Bearbeitungsgebühren ab.

Zu Unrecht, so die Finanzrichter. Der **Begriff der Schuldzinsen umfasse** auch eine zur vorzeitigen Ablösung eines Darlehens gezahlte Vorfälligkeitsentschädigung. Das habe zur Folge, dass sie nur dann als Werbungskosten anzuerkennen seien, wenn sie im wirtschaftlichen Zusammenhang mit einer Einkunftsart stünden. Das sei der Fall, wenn sie durch die Erzielung steuerpflichtiger Einkünfte veranlasst seien. Maßgeblich für die Beurteilung als Werbungskosten sei das sogenannte „auslösende Moment“ für die Zahlung der Vorfälligkeitsentschädigung. Dies sei im Urteilsfall der Abschluss der Änderungsvereinbarung mit der Bank, mit welcher die Laufzeit des Darlehens verkürzt wurde.

Da die Immobilien A und B weiterhin zur Vermietung genutzt wurden, sei die **Vorfälligkeitsentschädigung als Werbungskosten** bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung **absetzbar**.

Hintergrundinformationen zum Mandanten-Rundschreiben für Einzelunternehmer Nr. 4/2025

(entsprechend der Reihenfolge der fachlichen Informationen)

Thema	Volltext-Fundstelle	Weitere Informationsquellen
1 Privatnutzung eines Geschäftswagens	BFH, Urteil vom 16.1.2025, Az. III R 34/22 www.bundesfinanzhof.de	www.haufe.de/steuern/
2 Kreative Tätowierer	FG Düsseldorf, Urteil vom 18.2.2025, Az. 4 K 1875/23 G,AO nrwe.justiz.nrw.de	Newsletter FG Düsseldorf März 2025
3 Einkommensteuer	BMF-Schreiben vom 24.2.2025, Az. IV C - 6 S 2296-a/00031/001/005 www.bundesfinanzministerium.de	–
4 Geldauflagen	BFH, Urteil vom 29.1.2025, Az. X R 6/23 www.bundesfinanzhof.de	–
5 Betriebsübertragung	BFH, Urteil vom 29.1.2025, Az. X R 35/19 www.bundesfinanzhof.de	–
6 Mitvermietung von Hochregallagern	FG Münster, Urteil vom 12.3.2025, Az. 10 K 1656/21 G nrwe.justiz.nrw.de	–
7 Fitnessstudio	BFH, Urteil vom 13.11.2024, Az. XI R 36/22 www.bundesfinanzhof.de	–
8 Umsatzsteuerliche Differenzbesteuerung	BFH, Urteil vom 11.12.2024, Az. XI R 9/23 www.bundesfinanzhof.de	www.haufe.de/steuern/rechtsprechung
9 Grundstückserwerb	BFH, Urteil vom 5.12.2024, Az. V R 16/22 www.bundesfinanzhof.de	www.otto-schmidt.de/news/
10 Vorfälligkeitsentschädigungen	FG Niedersachsen, Urteil vom 30.10.2024, Az. 3 K 145/23 voris.wolterskluwer-online.de	www.otto-schmidt.de/news/