



"Ausstieg" aus dem Seeling-Modell: "ob", "wann" und "wie"?

Eigenheimfinanzierung über das sog. Seeling-Modell

Das Eigenheim vom Staat mitfinanzieren zu lassen – das Seeling-Modell machte dies möglich. Unternehmer konnten Vorsteuern, die ihnen bei der Errichtung ihres Eigenheims entstanden, auch für den privat genutzten Gebäudeteil grundsätzlich voll abziehen. Im Gegenzug musste die Privatnutzung über die folgenden zehn Jahre versteuert werden. Der ursprüngliche Vorsteuerabzug wurde so zwar wieder „rückgängig“ gemacht. Der Finanzierungsvorteil blieb jedoch bestehen. Für Gebäude mit Herstellungsbeginn nach dem 31.12.2011 schaffte der Gesetzgeber das Seeling-Modell ab. Für Unternehmer, die von dem Modell Gebrauch gemacht haben, stellen sich nun vermehrt die Fragen, ob, wann und wie sie aus dem Modell wieder aussteigen können.

Die Entnahme aus dem Unternehmensvermögen und ihre Folgen

Eine Entnahme des privat genutzten Grundstücksteils aus dem umsatzsteuerlichen Unternehmensvermögen führt innerhalb von zehn Jahren nach Erstnutzung zu einer Berichtigung des ursprünglichen Vorsteuerabzugs. Der Finanzierungseffekt würde hierdurch verkürzt. Nach Ablauf von zehn Jahren kann das Grundstück jedoch umsatzsteuerfrei entnommen werden. Negative Folgen für den in Anspruch genommenen Vorsteuerabzug treten dann nicht ein.

Das „Ob“ eines Ausstiegs aus dem Modell durch Entnahme

Verbleibt der private Grundstücksteil im Unternehmensvermögen, müsste die Privatnutzung weiterhin der Umsatzsteuer unterworfen werden. Auch wenn die hierfür anfallenden Kosten als Bemessungsgrundlage regelmäßig gering sein werden, wird eine Entnahme meist günstiger sein. Etwas anderes kann in Einzelfällen gelten, z. B. wenn in größerem Maße sonstige Leistungen (z. B. größere Renovierungsarbeiten) an dem Grundstück bzw. Gebäude ausgeführt wurden.

Das „Wann“ einer Entnahme

Eine Entnahme sollte frühestens nach zehn Jahren seit der erstmaligen Verwendung erfolgen. Endet dieser Zeitraum vor dem 16. eines Kalendermonats, bleibt dieser Monat unbeachtlich. Endet er hingegen nach dem 15. eines Kalendermonats, wird er voll berücksichtigt.

**Das „Wie“ einer Entnahme**

Es bietet sich an, die Entnahme dem Finanzamt gegenüber gesondert zu erklären, da der Vorgang weder aus der Bilanz noch einem Anlagevermögen ersichtlich ist. Es handelt sich insoweit lediglich um eine umsatzsteuerliche Entnahme. Ertragsteuerlich war der private Grundstücksteil nie im Betriebsvermögen. Zudem ist ein steuerfreier Umsatz ohne Vorsteuerabzugsrecht sowohl in der Umsatzsteuervoranmeldung als auch der Anlage UR der Umsatzsteuerjahreserklärung anzugeben.

Das Umsatzsteuer-Team von Sonntag & Partner freut sich, Sie bei Fragen zum Ausstieg aus dem Seeling-Modell unterstützen zu dürfen.

Dr. Stefanie Becker

Steuerberaterin, Dipl. Wirtschaftsjuristin, Dipl. Finanzwirtin (FH)

Sonntag & Partner





Ihre Ansprechpartner Umsatzsteuer:



Andreas Kieker
Rechtsanwalt, Steuerberater
kieker@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 57058 - 0
Fax: + 49 821 57058 - 153



Dr. Stefanie Becker
Steuerberaterin
sbecker@sonntag-partner.de
Tel.: + 49 821 57058 - 0
Fax: + 49 821 57058 - 153

Für Rückfragen zum Inhalt dieser Fachnachrichten und zu Ihrem richtigen Ansprechpartner in unserem Hause sowie für eine unverbindliche Kontaktaufnahme stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Sonntag & Partner

Sonntag & Partner ist eine unabhängige multidisziplinäre Partnerschaft von Wirtschaftsprüfern, Steuerberatern und Rechtsanwälten mit Büros in Augsburg und München. Mit derzeit mehr als 220 Partnern und Mitarbeitern bieten wir Ihnen eine fachübergreifende und auf Ihre individuellen Bedürfnisse zugeschnittene Beratung und Vertretung Ihrer Interessen, sowohl deutschlandweit als auch im internationalen Kontext.

Unser Dienstleistungsangebot in den Bereichen Family Office, Vermögensbetreuung, und weiteren speziellen Beratungsfeldern rundet unser Kanzleiprofil ab.

Abschließende Hinweise

Weitere Informationen über unsere Kanzlei und unser Beratungsangebot finden Sie unter www.sonntag-partner.de