

Vorsteuerabzug: Das Seeling-Modell steht vor dem Aus

Nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs aus dem Jahr 2003 können Gebäude, die zum Teil für umsatzsteuerpflichtige Umsätze und zum Teil als Privatwohnung genutzt werden, insgesamt dem Unternehmensvermögen zugeordnet werden (gemischt genutzte Immobilien).

Infolgedessen kann die Vorsteuer aus den Anschaffungs- oder Herstellungskosten in voller Höhe - also auch für den Teil der Privatwohnung - geltend gemacht werden. Im Gegenzug muss der Unternehmer die private Nutzung des Gebäudeteils über zehn Jahre als unentgeltliche Wertabgabe versteuern. Hieraus ergibt sich in der Regel ein Zins- und Liquiditätsvorteil, der insbesondere in der Investitionsphase gerne in Anspruch genommen wird.

Nach einer Änderung in der Mehrwertsteuer-Systemrichtlinie der EU - die vom deutschen Gesetzgeber spätestens bis zum 1.1.2011 in nationales Recht umgesetzt werden muss - wird die Vorsteuer bei gemischt genutzten Grundstücken künftig nicht mehr in voller Höhe abzugsfähig sein. Lediglich für Ausgaben, die auf die unternehmerische Verwendung entfallen, bleibt der Vorsteuerabzug erhalten. Ein deutscher Gesetzentwurf liegt noch nicht vor (Richtlinie 2009/162/EU des EU-Rates 22.12.2009, Amtsblatt der Europäischen Union L 10, 14).