

Beckerstraße 2 a  
85049 Ingolstadt  
Postfach 21 06 45  
85021 Ingolstadt  
Tel. (0841) 93 44-0  
Fax (0841) 3 46 94

**KANZLEI LANGER**  
UND KOLLEGEN  
VEREIDIGTER BUCHPRÜFER · STEUERBERATER · RECHTSANWÄLTE  
INGOLSTADT · MÜNCHEN · LANDSHUT · ROSENHEIM



Zahlenspiele: Für das Finanzamt bieten sich viele Ansatzpunkte zur Plausibilitätsprüfung.

Betriebsprüfung

## Wenn der Betriebsprüfer verprobt

**Betriebsprüfer im Rheinland wurden kürzlich darin geschult, wie durch Lohnkalkulation die Plausibilität der gemeldeten Umsätze verprobt werden kann.**

Die Finanzbehörden müssen die vorgelegte Buchführung als Grundlage akzeptieren, wenn kein Anlass besteht, ihre Richtigkeit zu beanstanden. Die Kontrolle der Buchführung geschieht durch Prüfung der einzelnen Geschäftsvorfälle oder durch Verprobung. Die Lohnkalkulation ist eine der möglichen Methoden zur Verprobung des Umsatzes.

### Lohnumsatz

Aus der Summe der produktiven Arbeitsstunden kann durch Multiplikation mit dem jeweiligen Stundenverrechnungssatz

ermittelt werden, ob der tatsächlich dem Fiskus gemeldete Umsatz plausibel ist. Es sind dazu zuerst die abrechenbaren Stunden zu ermitteln. Von den theoretisch verfügbaren Arbeitsstunden sind diejenigen herauszurechnen, die nicht verrechnet werden können wie Urlaub, Krankheit, Schulungen und andere Leerlaufzeiten. Hier ist auf unterschiedliche Produktivitäten der Mitarbeiter Rücksicht zu nehmen. Als Faustregel gilt, dass Auszubildende nur mit 25 bis 50 % in diese Kalkulation einbezogen werden. Außerdem können Inhaber und Meister wegen ihrer bürokratischen Aufgaben auch nicht zu 100 % bewertet werden. Der Anteil an hieraus resultierender nicht verrechenbarer Zeit steigt erfahrungsgemäß mit zunehmender Betriebsgröße. Eine ganz ▶

## Editorial



Horst Langer

Claus Langer

Voll elektronisch oder doch lieber auf Papier? Egal, welcher Buchhaltungstyp Sie sind: Die Finanzbehörden haben genaue Vorstellungen davon, wie eine ordnungsgemäße Buchhaltung auszusehen hat. Dass keine Buchung ohne Beleg erfolgen darf, ist selbstverständlich. Welche Regelungen darüber hinaus für die Erstellung und Aufbewahrung elektronischer Dokumente gelten und warum Papier noch lange nicht ausgedient hat, stellen wir Ihnen im zweiten Teil unserer Serie zu einem Schreiben des Finanzministeriums vor.

Außerdem lesen Sie in diesem Mandantenjournal, mit welcher Berechnungsmethode Betriebsprüfer feststellen, ob die Angaben zu Umsatz und Gewinn plausibel sind und was Sie beim Verkauf eigener Immobilien beachten müssen.

Wir hoffen, dass Sie diese Themen nach der Urlaubssaison auf neue Ideen für Ihre eigenen Unternehmungen bringen. Melden Sie sich gerne persönlich bei uns, wenn Sie in diesem Zusammenhang Fragen haben.

*Ihr Erfolg ist unser Ziel.*

## Deal mit dem Finanzamt



**Zur Förderung der Effektivität der Besteuerung ist eine die Beteiligten bindende Einigung möglich, die sogenannte tatsächliche Verständigung (tV).**

Voraussetzung ist das Vorliegen eines Sachverhalts, der nur unter erschwerten Umständen ermittelt werden kann. Die tV muss sich auf Sachverhaltsfragen beziehen, sie ist nicht zulässig für Rechtsfragen. Ein derartiger Fall landete kürzlich vor Gericht. Ein Steuerpflichtiger hatte im Rahmen einer Betriebsprüfung eine tV ausgehandelt und wollte das Ergebnis nachträglich anfechten. Gegenstand seines Unternehmens war es, unsortierte Bargeldbestände einzusammeln, sie teilweise beim Kunden abzuholen, nach Währungsarten zu sortieren und umzutauschen. Der Kläger wollte seine Provision gänzlich als Geldverkehrsleistung umsatzsteuerfrei bekommen. In der tatsächlichen Verständigung einigte man sich auf ein Verhältnis von je 50 %. Kurz danach fühlte er sich an die Vereinbarung nicht mehr gebunden und beantragte die vollständige Freistellung von der Umsatzsteuer.

### Vereinbarung als wirksam anerkannt

Laut dem noch nicht rechtskräftigen Urteil ist eine bindende tV über den steuerpflichtigen Teil von 50 % der Umsätze aber doch zustande gekommen. Die Einbeziehung der Rechtsfolge (Umsatzsteuerpflicht) war zulässig. Da jede Verständigung über Tatsachen zugleich auch die Höhe der Steuer beeinflusst, ist eine trennscharfe Abgrenzung zwischen zulässiger Tatfrage und unzulässiger Rechtsfrage nicht immer möglich.

- grobe Faustregel geht von 80 % Auslastung bei keinem Angestellten aus, 75 % bei bis zu zwei, 50 % bei bis zu vier und 25 % bei über fünf Arbeitnehmern. Dabei ist zusätzlich zu beachten, zu welchem Grad der Betrieb ausgelastet ist, also ob aus Witterungsgründen oder teilweise schlechter Auftragslage nicht durchgehend produktiv gearbeitet werden konnte.

### Handelsumsatz

Wird im Betrieb auch Handelsware verkauft, ist dieser aus der Buchführung zu entnehmen oder zu berechnen. Im zweiten Fall ist aus dem Materialeinkauf

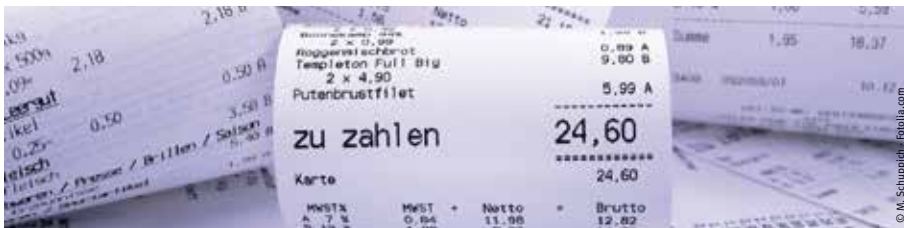
der für den Weiterverkauf verwendete Anteil zu ermitteln. Auszuscheiden ist deshalb reines Verbrauchsmaterial, Warenmuster oder noch auf Lager befindliche Ware. Erhöht um den betriebsinternen oder geschätzten Gewinnzuschlag erhält man den Handelsumsatz.

### Ergebnis

Weichen die zur Besteuerung gemeldeten Umsätze vom Ergebnis der Lohnkalkulation ab, wird der Prüfer eine Zuschätzung von Einnahmen vornehmen. Rechtmäßig ist das aber nicht bei jeder Abweichung, sondern nur bei groben Missverhältnissen.

## Bilanzsteuerrecht

# Buchführung: Das wünscht sich das Finanzamt (Teil 2)



**Im ersten Teil der Verlautbarung des Bundesfinanzministeriums ging es um die Aufbewahrung und zeitgerechte Erfassung von Belegen, im Folgenden weitere Anforderungen:**

### Belegwesen

Generell soll keine Buchung ohne Beleg erfolgen. Die Nachvollziehbarkeit zwischen Buchung und Beleg ist durch Kontierung auf dem Beleg sicherzustellen, alternativ durch derartige organisatorische Maßnahmen, dass die Geschäftsvorfälle in angemessener Zeit nachprüfbar sind. Bei elektronischen Belegen kann dies durch elektronische Verknüpfungen erfolgen. Belege in Papierform sollen durch laufende Nummerierung, durch laufende Ablage, durch zeitgerechte Erfassung oder durch laufende Vergabe von Barcodes mit anschließendem Scannen gesichert werden. Der Steuerpflichtige hat das EDV-System gegen Verlust, Unauffindbarkeit, Vernichtung und Diebstahl zu sichern.

### Unveränderbarkeit der Daten

Elektronische Dokumente dürfen nicht veränderbar sein. Man hat auch darauf zu achten, dass die eingesetzte EDV Gewähr dafür bietet, dass alle Informationen nicht mehr unterdrückt, überschrieben oder geändert werden können. Unzulässig ist z. B., Buchungen bis zur Erstellung des Jahresabschlusses und darüber hinaus nicht zu speichern und dadurch offen zu lassen. Denn dann könnten theoretisch alle Eingaben unprotokolliert geändert werden.

### Elektronische Erfassung von Papierbelegen

Belege in Papierform dürfen in elektronischer Form mittels Scanvorgang aufbewahrt werden. Nach dem Einscannen dürfen sie nur dann vernichtet werden, wenn sie nicht nach außersteuerlichen Vorschriften im Original aufzubewahren sind, wie z. B. Notarurkunden, Zollbelege und Wertpapiere. Zu beachten ist, dass bei Zivilprozessen oft nur Originalbelege als ausreichende Beweise gelten. Im Zweifel sollte das Original also doch aufbewahrt werden.

## Lohnanspruch bei Praktikum



**Ein Praktikum, das im Rahmen einer berufsvorbereitenden Bildungsmaßnahme abgehalten wird, begründet keinen Lohnanspruch. Dies gilt auch dann, wenn der Praktikant wie ein vollwertiger Mitarbeiter eingesetzt wird.**

Eine als Praktikantin Beschäftigte forderte vom Betreiber eines Lebensmittelmarktes Vergütung für ihre Arbeit und behauptete, das Praktikantenverhältnis sei tatsächlich ein Arbeitsverhältnis. Es handelte sich dabei um eine sozialversicherungsrechtlich geförderte berufliche Qualifizierungsmaßnahme für förderungsbedürftige junge Menschen. Ziel des Praktikums ist es gewesen, die erforderlichen Grundkompetenzen für eine Ausbildung und spätere Berufstätigkeit zu trainieren und Hilfe für die berufliche Orientierung zu bieten. Da der Betreiber nichts zahlen wollte, ging sie vor Gericht.

### **Vollwertige Arbeitsleistung kein Grund für Lohnanspruch**

Die Klägerin stützte ihr Begehren auf Zahlung von Arbeitslohn darauf, dass sie vollwertig gearbeitet habe. Das Landesarbeitsgericht verneinte einen Anspruch der Klägerin in zweiter Instanz. Zwar sei richtig, dass bei einem Praktikum das Erlernen praktischer Erfahrungen im Vordergrund stehen müsse. Die Vermittlung von Grundkompetenzen könne jedoch nur durch die Eingliederung der Klägerin in den Betrieb erreicht werden. Der damit einhergehende vollwertige Einsatz der Klägerin stehe der Annahme eines Praktikantenverhältnisses nicht entgegen.

## Mieter hat Vorkaufsrecht



**Weist ein Vermieter vor dem Verkauf eines Mehrfamilienhauses, das in Eigentumswohnungen umgewandelt wird, den Mieter pflichtwidrig nicht auf dessen gesetzliches Vorkaufsrecht hin, so kann der Mieter Schadensersatz verlangen.**

Mit einem solchen Fall befasste sich kürzlich der Bundesgerichtshof. Eine der Mietparteien wurde zunächst vom Verkauf nicht unterrichtet. Sie erfuhr davon erst, als die neue Eigentümerin ihr die Wohnung später zu einem deutlich höheren Verkaufspreis anbot.

### **Gesetzliche Anforderungen an Vermieter**

Das Gesetz verlangt vom Vermieter eines Mehrfamilienhauses, der das Mietobjekt später in Eigentumswohnungen umwandelt, dass er den Mieter im Falle eines Verkaufs sowohl über den Inhalt eines abgeschlossenen Verkaufs der Wohnung, als auch über das Bestehen eines Vorkaufsrechts unterrichtet. Die obersten Richter hielten das Verhalten der beklagten Vermieterin für pflichtwidrig. Da sie es unterlassen hat, die Mieterin zu informieren, schuldet sie der Klägerin Schadensersatz. Unerheblich ist laut der Urteilsbegründung, ob der Mieter sein Vorkaufsrecht nach Kenntnisnahme tatsächlich ausübt.

### **Höhe des Schadensersatzes**

Die Richter sprechen der Mieterin einen Schadensersatz in Höhe der Differenz zwischen dem auf die Wohnung anteilig entfallenden Verkaufspreis und dem Verkehrswert der Wohnung zu.

## Steuerfalle bei Verkauf von Immobilien

**Wird eine private Immobilie innerhalb von 10 Jahren verkauft, unterliegt ein Gewinn der Einkommensteuer. Das gilt nicht, wenn das Objekt zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken diente. Andere Regelungen gelten, falls ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt.**

Als Indiz für das Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels gilt die Überschreitung der Drei-Objekt-Grenze. Danach ist die Veräußerung von mehr als drei Objekten innerhalb eines Fünfjahreszeitraums grundsätzlich gewerblich und damit zu versteuern. Werden mehr als drei Objekte in der fraglichen Zeit veräußert, führt das in der Regel zur Gewerblichkeit aller Verkäufe, das heißt auch der ersten drei Objekte. Aber auch außerhalb der 5 Jahre können bis zur Obergrenze von 10 Jahren Objekte mitgerechnet werden, wenn weitere Umstände den Schluss rechtfertigen, dass im Zeitpunkt des Erwerbs oder der Errichtung eine Veräußerungsabsicht vorgelegen hat, z. B. wenn es von einem Branchenkundigen vorgenommen wurde.

### **Person ist selbst gewerblich tätig**

Der Verkauf von weniger als vier Objekten in zeitlicher Nähe zu ihrer Errichtung kann in folgenden Fällen zur Gewerblichkeit und Steuerpflicht führen:

1. Der Veräußerer errichtet das Gebäude und dieses wird bereits vor seiner Bebauung verkauft.
2. Der Veräußerer ist Bauunternehmer und erbringt erhebliche Leistungen für den Bau, die nicht wie unter fremden Dritten abgerechnet werden.
3. Der Verkäufer beauftragt bereits während der Bauzeit einen Makler mit dem Verkauf des Gebäudes.

# Umsatzsteuertrick bei Vermietung



## Ein bürgerfreundliches Urteil fällt kürzlich das oberste deutsche Steuergericht zu der Möglichkeit eines Vermieters, sich Vorsteuer aus entstandenen Kosten zu holen.

Ein Steuerpflichtiger erwarb ein Grundstück, sanierte es und vermietete es anteilig als Wohnheim und als Büro. Er wollte möglichst viel Vorsteuer geltend machen und erstattet bekommen. Das ist aber nur für die Umsätze (Mieteinnahmen) möglich, wenn der Empfänger (Mieter) das Grundstück ausschließlich für Umsätze verwendet, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließen und wenn er auf die eigentlich gültige Umsatzsteuerfreiheit verzichtet. Das war für ein Bistro im Gebäudekomplex der Fall. Es scheiterte aber gänzlich für das Wohnheim und teilweise für das Büro, weil der Mieter in einem Teil der Räume, nämlich in 17 qm von den gesamten 295 qm nur seine eigenen Immobilien verwaltete. Das Finanzamt und das Finanzgericht versagten für das Büro jegliche Geltendmachung von Vorsteuern, weil das gesamte Büro nicht ausschließlich für steuerpflichtige Umsätze genutzt werde. Der Bauherr dagegen wollte vom gesamten Büro Vorsteuer erhalten und klagte bis zur höchsten Instanz.

	Vorsteuer beantragt		Vorsteuer laut BFH	
	qm	%	qm	%
Wohnheim	100		100	
Büroräume für				
steuerpflichtige Umsätze	228		228	57,72
nicht steuerpflichtige Umsätze	17		17	
Nebenräume/st.pfl.	50		38,6	9,78
Nebenräume/nicht st.pfl.			11,4	
	295	74,68	295	67,50
	395		395	

*Zahlen vereinfacht*

### Auffassung des Bundesfinanzhofs

Die Richter gaben dem Kläger nicht nur Recht, als sie ihm für  $228 + 50 = 278$  qm den Vorsteuerabzug ermöglichten. Sie regten auch an, Vorsteuer aus den anteiligen Nebenflächen wie Flur, Küche und Sanitärräumen zu ziehen.

Sie begründeten ihre Auffassung wie folgt: Wenn das Gesetz einen Bauherren zum Verzicht auf die Steuerfreiheit berechtigt, gilt das auch für Teilflächen des Mietgegenstands. Der Verzicht kann daher auch teilweise für einzelne Teilflächen wirksam sein, wenn sie eindeutig bestimmbar sind. Das ist bei einzelnen Räumen der Fall, nicht aber für Teile eines Raums. Dabei können Gemeinflächen wie Flure etc. auch zusätzlich anteilig den steuerpflichtig vermieteten Flächen zugerechnet werden.

# Beleidigung ohne Folgen

**Das Landesarbeitsgericht Schleswig-Holstein wies kürzlich die Berufung eines Arbeitgebers zurück, der sich gegen beleidigende Äußerungen einer ehemaligen Mitarbeiterin gerichtlich zur Wehr setzte.**

Die Beklagte des Rechtsstreits war als Verkäuferin im Shop der Klägerin tätig. Nach einer Vereinbarung des Arbeitsvertrags war ihr Arbeitgeber verpflichtet, sie beim Besuch ihrer Abendschule zu unterstützen und dies bei der Arbeitsteilung zu berücksichtigen, was jedoch nicht eingehalten wurde. Ihr wurde noch vor Ablauf der Probezeit gekündigt. Als sie ihre Privatgegenstände in der Firma abholte, fragte sie eine andere Mitarbeiterin, ob der Ex-Chef auch ihr gegenüber Versprechungen nicht eingehalten habe. In diesem Gespräch bezeichnete sie ihren Ex-Chef darüber hinaus als A...loch. Der Arbeitgeber wehrte sich gegen die Verunglimpfung und forderte vor Gericht die Abgabe einer Unterlassungserklärung.

### Die Einschätzung des Gerichts

Die Richter entschieden wie folgt: Es ist bei Beleidigungen zwischen Tatsachenbehauptung, deren Wahrheitsgehalt nachprüfbar ist, und Werturteil zu unterscheiden. Eine Einschränkung der Meinungsfreiheit aus Gründen des Ehrenschutzes ist nur dann geboten, wenn es sich um Schmähkritik handelt, also die Äußerung allein auf die Herabsetzung der betroffenen Person zielt. Die Aussage, der Arbeitgeber halte Versprechen nicht ein, beruhe auf den subjektiven Empfindungen der Beklagten und das Gericht stellt klar: Diese Meinung darf sie haben und auch äußern. Ferner stellten die Richter fest: Ob die Beklagte den Geschäftsführer tatsächlich als A...loch bezeichnet habe, müsse nicht geklärt werden, weil die beklagte Arbeitnehmerin inzwischen geäußert hatte, solche Aussagen in Zukunft nicht mehr zu tätigen. Deshalb fehle es für eine gerichtlich festzustellende Unterlassungserklärung an der hierzu erforderlichen Wiederholungsgefahr.