

Halle (Saale), den 08.01.2025

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir wünschen Ihnen und Ihren Familien ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2025!

Im Namen des gesamten **Connex-STEUER-Teams** sagen wir ganz herzlich **DANKE** für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und heißen Sie willkommen im neuen Jahr 2025 mit seinen neuen Chancen und Möglichkeiten. Mit **Connex** ins neue Jahr heißt: Steuerberatung mit Herz und Verstand – engagiert mit individuellen Lösungen und Gestaltungen für Ihren Erfolg!

Wir möchten Ihnen daher zum Jahresauftakt 2025 erneut im Format eines **Mandanten-SONDER-Rundschreibens** aktuelle Themen prägnant darstellen, wichtige Fragen beantworten und mögliche Lösungen und Gestaltungen aufzeigen. Wir wünschen Ihnen eine interessante Lektüre und sind gespannt, wenn Sie uns mit Ihren Fragen dazu ansprechen. Es macht uns Freude, für Sie tätig werden zu dürfen.

Im **ersten Beitrag** beantworten wir Ihnen wesentliche Fragen, die sich mit der Einführung **der E-Rechnung** ab 01.01.2025 in der Praxis stellen. Dem zweifelsfrei damit verbundenen Umstellungsaufwand werden erhebliche Erleichterungen und eine Beschleunigung der betrieblichen Prozesse folgen. Damit wird die Digitalisierung einen weiteren starken Motor bekommen. Bitte nutzen Sie auch weiterhin unsere Veranstaltungen und Angebote im Zusammenhang mit der Portallösung von ADDISON.

Die neu eingeführten **Abschreibungsmöglichkeiten** bei Wohnimmobilien können zu positiven steuerlichen Effekten führen. Leider geraten die Vorteile der Regelungen bisher aufgrund der hohen Komplexität der Vorschriften noch zu sehr aus dem Blickfeld. Deshalb stellen wir sie Ihnen in einem **weiteren Beitrag** strukturiert dar.

Im Bereich Jahresabschlussstellung zeigen wir im **dritten Beitrag** mittels Fallbeispielen auf, dass der Ansatz von **Drohverlustrückstellungen** in der Bilanz ein oftmals zu Unrecht unterschätzter Aspekt für den ordnungsgemäßen handelsrechtlichen Jahresabschluss ist.

Wir hoffen, dass wir mit unseren Beiträgen Ihr Interesse gewinnen konnten. Wir sind als Connex weiterhin **zuverlässig und persönlich für Sie** da!

Bitte zögern Sie auch nicht, unsere **Teams vor Ort** oder uns zu Ihren Fragestellungen rund um die Steuer- und Wirtschaftsberatung anzusprechen und bleiben Sie vor allem gesund, gelassen und zuversichtlich!

Herzlichst Ihre Geschäftsführung der Connex Steuer- und Wirtschaftsberatung



StBin/WPin Karsta Harazin



StB Dr. Michael Munkert

Die nachfolgenden Texte sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.

E-Rechnung – Antworten auf zehn aktuelle Fragen

Ab dem 01.01.2025 wurde die elektronische Rechnung (E-Rechnung) bei Umsätzen zwischen inländischen Unternehmen (B2B-Bereich) eingeführt. Erste Details konnten Sie bereits unserem Rundschreiben im April letzten Jahres entnehmen. Im Austausch mit Ihnen haben wir festgestellt, dass teils noch Unsicherheiten und Fragen bestehen. Zudem hat das Bundesministerium der Finanzen mit seinem Schreiben zur E-Rechnung vom 15.10.2024 weitere Klarstellungen getroffen. Wir möchten daher im Folgenden auf zehn Fragen rund um die E-Rechnung eingehen.

1. Besteht hinsichtlich der E-Rechnung aktuell Handlungsbedarf, wenn man als Unternehmer im B2B-Bereich (sowohl als Leistungsempfänger als auch als leistender Unternehmer) tätig ist?

Während Ausgangsrechnungen aufgrund von Übergangsregelungen erst ab dem 01.01.2027 bzw. dem 01.01.2028 (in Abhängigkeit von der Umsatzhöhe des leistungserbringenden Unternehmens) verpflichtend als E-Rechnungen zu stellen sind, müssen alle Unternehmer (im Sinne des Umsatzsteuergesetzes) ab dem 01.01.2025 E-Rechnungen empfangen, verarbeiten und archivieren können. Der Versand von E-Rechnungen im B2B-Bereich setzt dann keine Zustimmung des Leistungsempfängers mehr voraus.

Zwingend müssen daher ab dem 01.01.2025 die technischen Voraussetzungen für den Empfang, die Verarbeitung und die Archivierung von E-Rechnungen erfüllt werden. Wird Ihre Buchhaltung von uns erstellt bzw. nutzen Sie Addison Smart Connect sind Sie auf der sicheren Seite und die nötigen Grundlagen vorhanden. Erstellen Sie die Buchhaltung auf einem anderen System oder nutzen Sie eine ERP-Software, müssen Sie zusammen mit Ihrem IT-Partner klären, wie diese Erfordernisse an E-Eingangsrechnungen umgesetzt werden können. Hierbei sollte immer auf eine Integration bzw. Schnittstelle zur Finanzbuchhaltung geachtet werden, damit die Vorteile der strukturierten E-Rechnungsdaten genutzt werden können.



Ihre Ansprechpartnerin:

Karsta Harazin
Dipl.-Ing. oec., StBin, WPin
Tel.: +49 (0) 345 2178-30
E-Mail: karsta.harazin@connex-stb.de



Ihr Ansprechpartner:

Henry Kußnow
Leitung IT / QM / Marketing
Tel.: +49 (0) 345 2178-30
E-Mail: henry.kussnow@connex-stb.de

Die Umstellung Ihrer Ausgangsrechnungen auf E-Rechnungen hat dann bis spätestens 01.01.2027 bzw. 01.01.2028 zu erfolgen. Früherer Handlungsbedarf kann sich jedoch ergeben, wenn Ihre Geschäftspartner andere elektronische Formate nicht akzeptieren.

Ab 2025 müssen die technischen Voraussetzungen für E-Eingangsrechnungen erfüllt sein.

2. Ist eine PDF-Rechnung auch eine E-Rechnung?

Ab dem 01.01.2025 gilt eine Rechnung im PDF-Format nicht mehr als elektronische Rechnung. Vielmehr zählt diese neben Papierrechnungen und anderen elektronischen Formaten (E-Mail, JPEG, TIFF, Word etc.) zu den sogenannten „sonstigen Rechnungen“.

XRechnung und ZUGFeRD-Format als typische E-Rechnungsformate müssen erfüllt sein.

Eine E-Rechnung liegt nur dann vor, wenn die Rechnung in einem vorgegebenen strukturierten elektronischen Datenformat im Sinne der europäischen Normenreihe EN16931 ausgestellt, übermittelt und empfangen wird und eine elektronische Verarbeitung ermöglicht. Aktuell werden diese Voraussetzungen beispielsweise von der XRechnung, die unter anderem im öffentlichen Auftragswesen bereits länger zum Einsatz kommt, sowie dem hybriden ZUGFeRD-Format, einer Kombination aus PDF-Dokument und XML-Datei, erfüllt.

3. Wird eine gesonderte E-Rechnungs-E-Mail-Adresse benötigt?

Der Austausch von E-Rechnungen wird zunächst voraussichtlich hauptsächlich über E-Mails erfolgen. Eine Verpflichtung, für den E-Rechnungsempfang dabei eine gesonderte E-Mail-Adresse einzurichten, besteht allerdings nicht. Sie können Ihre bereits vorhandene, im Geschäftsverkehr übliche E-Mail-Adresse verwenden.

Gesonderte E-Mail-Adressen für E-Eingangsrechnungen können von Vorteil sein.

Um den Posteingang übersichtlicher zu gestalten, empfiehlt es sich allerdings, eine separate E-Mail-Adresse einzurichten. Auch können Zugriffsmöglichkeiten, etwa im Vertretungsfall, auf eine gesonderte E-Rechnungsadresse im Unternehmen i.d.R. einfacher erweitert werden.

Als Alternativen hierzu bestehen auch die Möglichkeiten, E-Rechnungen mittels elektronischer Schnittstellen bereitzustellen, durch den gemeinsamen Zugriff auf einen zentralen Speicherort auszutauschen oder diese per Download über eine Internetplattform verfügbar zu machen.

Langfristig werden diese Wege durch den Austausch über sogenannte E-Rechnungsplattformen ersetzt. Diese sind dann mittels Schnittstellen direkt an die Rechnungsausgangsprogramme sowie die ERP-Software/Rechnungseingangsprogramme anzuschließen. Sie werden auch das zu einem späteren Zeitpunkt gesetzlich einzuführende Meldesystem umfassen und eine zeitnahe sowie transaktionsbezogene elektronische Meldung von bestimmten Rechnungsangaben automatisch an die Finanzverwaltung vornehmen.

Langfristiger Austausch von E-Rechnungen über E-Rechnungsplattformen.

4. Es werden ausschließlich umsatzsteuerfreie Umsätze ausgeführt (z. B. Arzt, Vermietung einer Eigentumswohnung an Privatpersonen): Was gilt es in diesen Fällen in Bezug auf die Regelungen der E-Rechnung zu beachten?

Ein Unternehmer ist grundsätzlich zur Ausstellung einer E-Rechnung verpflichtet, wenn der zugrundeliegende Umsatz steuerbar und nicht nach § 4 Nr. 8 bis 29 UStG steuerbefreit ist und die Lieferung bzw. Leistung an einen im Inland ansässigen Unternehmer erfolgt (B2B). Entscheidend ist dabei nicht, ob das Unternehmen im Haupt- oder Nebenerwerb betrieben wird. Dies bedeutet, dass zwar die steuerfreie Leistungsbeziehung mit dem Kunden (bspw. Patienten oder Mieter) nicht von der E-Rechnungspflicht betroffen ist. Allerdings fallen sämtliche Lieferungen und Leistungen, welche von anderen Unternehmern für umsatzsteuerfreie Tätigkeiten bezogen werden (bspw. Rechnungen über Medizinbedarf als Arzt oder Handwerkerrechnungen, Rechnungen der Hausverwaltungen, Energiekosten bei Vermietungstätigkeiten), unter die E-Rechnungspflicht.

Auch bei nur umsatzsteuerfreien Ausgangsumsätzen werden zukünftig Eingangrechnungen als E-Rechnung ausgestellt.

Folglich müssen auch in diesen Fällen ab dem Jahr 2025 die technischen Voraussetzungen (Empfang, Verarbeitung, Archivierung) für die Entgegennahme von E-Rechnungen geschaffen werden.

5. Gibt es für Kleinunternehmer Befreiungen von der E-Rechnungspflicht?

Die E-Rechnungspflicht gilt für alle umsatzsteuerlichen Unternehmer, unabhängig von der Größe ihres Unternehmens bzw. der Höhe ihrer Umsätze. Somit gelten die Regelungen der E-Rechnung grundsätzlich auch für Kleinunternehmer. Dies bedeutet einerseits, dass Lieferungen und sonstigen Leistungen an Kleinunternehmer der E-Rechnungspflicht unterliegen, sodass Kleinunternehmer E-Rechnungen empfangen, verarbeiten und archivieren können müssen. Andererseits brauchen Kleinunternehmen, auch wenn eine umsatzsteuerliche Pflicht zur Rechnungsausstellung besteht, diese nicht als E-Rechnung ausstellen (§ 34a UStDV ab 01.01.2025).

Ausnahmen von der E-Rechnungspflicht gibt es weiterhin für Kleinbetragsrechnungen (Brutto-Rechnungsbetrag max. 250 EUR) und Fahrausweise.

Erleichterungen für
Kleinunternehmer.

6. Wie erfolgen Leistungsbeschreibungen in der E-Rechnung und sind ergänzende Angaben, wie bspw. Anhänge zur E-Rechnung möglich?

Alle umsatzsteuerlichen Pflichtangaben, welche für eine ordnungsgemäße Rechnung nach §§ 14, 14a UStG notwendig sind, müssen im strukturierten Teil der E-Rechnung enthalten sein. Gemäß dem aktuellen BMF-Schreiben bedeutet dies in Bezug auf die Leistungsbeschreibung, dass die im strukturierten Teil enthaltenen Angaben eine eindeutige und leicht nachprüfbare Feststellung der Leistung ermöglichen müssen.

Ergänzende Angaben können jedoch in einem der E-Rechnung enthaltenen Anhang aufgenommen werden (bspw. Aufstellung von Stundennachweisen).

Der strukturierte Teil einer
E-Rechnung muss die
umsatzsteuerlichen
Pflichtangaben enthalten.

7. Wie funktionieren Rechnungskorrekturen bei der E-Rechnung?

Der Rechnungsaussteller kann die ausgestellte E-Rechnung berichtigen. Hierfür gelten nach § 31 Abs. 5 S. 3 UStDV die gleichen Anforderungen an Form und Inhalt wie in § 14 UStG. Die Berichtigung einer E-Rechnung muss daher ebenfalls in der für diese vorgeschriebene Form, also als E-Rechnung, erfolgen.

Rechnungskorrekturen
müssen auch als E-Rechnung
erfolgen.

Eine Übermittlung der fehlenden bzw. unzutreffenden Angaben in einer anderen Form ist nicht ausreichend und daher nicht zulässig.

Rechnungsberichtigungen für Umsätze, die vor dem 01.01.2025 ausgeführt wurden, können ohne Verwendung einer E-Rechnung erfolgen. Dies gilt entsprechend, wenn aufgrund der Übergangsfristen keine E-Rechnung verpflichtend auszustellen war.

8. Was ist bei Verträgen als Rechnungen und Dauerschuldverhältnissen hinsichtlich der E-Rechnung zu beachten?

Verträge können als Rechnungen angesehen werden, wenn sie die nach § 14, 14a UStG erforderlichen Angaben enthalten. Besteht die Verpflichtung zur Ausstellung einer E-Rechnung, so kann der zugrundeliegende Vertrag als ergänzende Angabe in den Anhang einer E-Rechnung aufgenommen werden.

Besteht die Pflicht zur Ausstellung einer E-Rechnung bei einem Dauerschuldverhältnis, bspw. bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung, dann ist es ausreichend, wenn einmalig für den ersten Teilleistungszeitraum (bspw. Monat) eine E-Rechnung ausgestellt wird. Der zugrundeliegende Vertrag muss der E-Rechnung als Anhang beigefügt werden oder aus dem sonstigen Inhalt muss sich klar ergeben, dass es sich um ein Dauerschuldverhältnis handelt. Sobald sich Änderungen der Rechnungspflichtangaben im Vergleich zur erstmaligen E-Rechnung ergeben (z. B. Mieterhöhungen), muss eine neue E-Dauerrechnung ausgestellt werden.

Bei Dauerschuldverhältnissen sind E-Rechnungen für den ersten Teilleistungszeitraum ausreichend.

Für Dauerrechnungen, welche als sonstige Rechnungen vor der individuellen E-Rechnungspflicht erstellt wurden (vor dem 01.01.2027 bzw. dem 01.01.2028), besteht keine Verpflichtung, eine E-Dauerrechnung auszustellen, solange sich die Rechnungsangaben nicht ändern.

9. Die Regelungen zur E-Rechnung sehen die Ansässigkeit beider Unternehmer im Inland vor. Welche Kriterien sind für die Bestimmung der Ansässigkeit relevant und wie kann die Ansässigkeit des Leistungsempfängers im Inland geprüft werden?

E-Rechnungen setzen die Ansässigkeit beider Unternehmer im Inland voraus.

Die Rechnungsstellung mittels E-Rechnung setzt unter anderem voraus, dass sowohl der leistende Unternehmer als auch der leistungsempfangende Unternehmer im Inland ansässig sind. Während für den Rechnungssteller die Beurteilung seiner eigenen Ansässigkeit weniger problematisch sein dürfte, muss dieser auch die Ansässigkeit des Rechnungsempfängers im Inland prüfen. Andernfalls wären die Regelungen zur E-Rechnung nicht einschlägig.

Im Gesetz ist normiert, dass Ansässigkeit im Inland einen Sitz, die Geschäftsleitung oder eine (am betreffenden Umsatz beteiligte) umsatzsteuerrechtliche Betriebsstätte im Inland erfordert. Existiert kein Sitz, sind auch Wohnsitz oder gewöhnlicher Aufenthalt im Inland ausreichend. Eine umsatzsteuerliche Registrierung in Deutschland ohne gleichzeitige Ansässigkeit würde demnach keine Verpflichtung zur E-Rechnungsstellung auslösen.

Gemäß BMF-Schreiben vom 15.10.2024 darf der Rechnungsaussteller hierbei unter Beachtung der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns auf die Angaben des Leistungsempfängers zu dessen inländischer Ansässigkeit vertrauen, soweit ihm keine gegenteiligen Informationen vorliegen. Die Verwendung der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer oder – so weit schon vergeben – einer Wirtschafts-Identifikationsnummer kann bei dieser Beurteilung ein Indiz dafür sein, dass der Empfänger als Unternehmer handelt.

10. Wie können Anzahlungs- und Endrechnungen bzw. Restrechnungen mittels E-Rechnung umgesetzt werden?

Anzahlungsrechnungen können ohne weitere Probleme auf E-Rechnungen umgestellt und mittels E-Rechnung abgerechnet werden. Ist nun eine Leistung vollständig erbracht worden und soll final abgerechnet werden, so kann diese Abrechnung mittels Endrechnung oder Restrechnung erfolgen:

Endrechnung bedeutet, dass das gesamte Entgelt der Leistung sowie die darauf entfallenden Steuerbeträge ausgewiesen werden. Die bereits vereinnahmten Entgelte sowie die hierauf entfallenden Steuerbeträge werden vom

Beurteilung der Ansässigkeit unter Beachtung der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns.

Was ist der Unterschied zwischen Endrechnung und Restrechnung?

Gesamtbetrag abgesetzt, wenn über diese Teilentgelte Rechnungen mit gesondertem Steuerausweis erteilt wurden (Anzahlungsrechnungen).

Bei einer Restrechnung werden weder das Entgelt noch die Steuerbeträge der gesamten Leistung in Rechnung gestellt, sondern nur der noch verbleibende „Rest“-Betrag. Es wird aber nicht beanstandet, wenn zusätzlich das Gesamtentgelt (ohne Steuerausweis) ausgewiesen wird und davon die im Voraus vereinnahmten Teilentgelte (ohne Steuerausweis) zum Abzug gebracht werden.

Derzeit können die Anforderungen einer Endrechnung im strukturierten Teil einer E-Rechnung noch nicht dargestellt werden, weshalb mittels Restrechnung abgerechnet werden müsste. Alternativ wurde mittels BMF-Schreiben klargestellt, dass eine bis zum 31.12.2027 als E-Rechnung ausgestellte Endrechnung einen Anhang mit Angabe der einzelnen Anzahlungen (Details siehe Abschnitt 14.8 Abs. 8 Nr. 2 UStAE) als unstrukturierte Datei enthalten kann.

Endrechnungen können
aktuell nicht als
E-Rechnungen umgesetzt
werden.

Die E-Rechnung bringt viele Neuerungen beim Rechnungsaustausch im B2B-Bereich mit sich - auch hinsichtlich der technischen Umsetzung - und führt somit schnell zu Unklarheiten. Einen Teil konnten wir hiermit hoffentlich ausräumen. **Für alle weiteren Fragen zur E-Rechnung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne persönlich zur Verfügung.**

Die neuen AfA-Spielregeln für die Baubranche und Immobilieninvestoren

Der nachfolgende Beitrag widmet sich den aktuellen Abschreibungs-vorschriften für Immobilien und soll den Lesern unseres Sonder-rundschreibens einen Überblick ermöglichen, da damit zahlreiche Gefahrenstellen einhergehen. Teilweise fällt es selbst den versierten Steuerexperten schwerer, in der Fülle an Vorschriften – verbunden mit verschiedensten Stichtagsregelungen – die Rechtsnormen zutreffend zu beraten und anzuwenden.

1. Einleitung

Mit dem „Gesetz zur Stärkung von Wachstumschancen, Investitionen und Innovation sowie Steuervereinfachung und Steuerfairness“ (kurz: Wachstumschancengesetz und vereinzelt (sarkastisch) auch als „WC-Gesetz“ bezeichnet) vom 27.03.2024 wurde die degressive AfA für Wohnimmobilien (§ 7 Abs. 5a EStG) wiederbelebt und zudem die Kriterien für die bereits eingeführte Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG) erleichtert bzw. verbessert. Besonders attraktiv ist für Investoren, dass die beiden vorgenannten Abschreibungsarten kombiniert werden können und im ersten Jahr bis zu 10 % (dies ist der Maximalbetrag und nur unter bestimmten Bedingungen wie z. B. Anschaffung/Fertigstellung im Januar eines Jahres, Baukosten ≤ 4.000 EUR/m² zu erreichen) der Anschaffungs-/Herstellungskosten abgeschrieben werden können.

2. Degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EstG

Die degressive AfA ist für Gebäude, die sich in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder einem anderen Staat aus dem EWR-Raum befinden, anwendbar, soweit sie Wohnzwecken dienen. Voraussetzung ist, dass sie vom Steuerpflichtigen **hergestellt** oder bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung **angeschafft** werden. Das Wohngebäude bzw. die (Teil-) Eigentumswohnung muss zwischen dem 01.10.2023 und dem 30.09.2029 erbaut bzw. angeschafft werden und kann sich im Privat- oder Betriebsvermögen befinden. Ein lediglich neugeschaffener Wohnraum in Bestandsimmobilien ist nicht begünstigt.



Ihr Ansprechpartner:

Dr. Michael Munkert
StB, Dipl.-Kfm. (Int.), MSc, LL.M.
Tel.: +49 (0) 345 2178-30
E-Mail: michael.munkert@connex-stb.de

Erleichterung und
Verbesserung für die
Sonderabschreibung für
Mietwohnungsneubau.

Degressive AfA (§7 Abs. 5a
EStG) gilt für Wohngebäude
in der EU/EWR, erbaut/
erworben 01.10.2023–
30.09.2029.

Wichtig ist die strikte Trennung zwischen einem sogenannten [1] „Herstellungsfall“ (dieser liegt immer dann vor, wenn der Steuerpflichtige das Gebäude selbst erbaut) und einem [2] „Anschaffungsfall“ (dieser liegt vor, wenn der Steuerpflichtige ein bereits fertiges Gebäude von z. B. einem Bauträger erwirbt).

[1] Herstellungsfall:

Wird das Wohngebäude vom Steuerpflichtigen hergestellt, muss der Beginn der Herstellung innerhalb der Sechsjahresfrist (d. h. 01.10.2023 - 30.09.2029) erfolgen. Als Beginn der Herstellung gilt das Datum, der nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften einzureichenden Baubeginnsanzeige. Sofern landesrechtlich keine Baubeginnsanzeige vorgeschrieben ist, hat der Steuerpflichtige zu erklären, dass er den Baubeginn bei der jeweiligen zuständigen Baubehörde freiwillig angezeigt hat.

Herstellungsfall: Beginn der Herstellung (Baubeginnsanzeige) muss 01.10.2023–30.09.2029 liegen.

Achtung: Der Zeitpunkt des Bauantrags ist für die Inanspruchnahme der degressiven AfA unerheblich. Dies gilt es zu beachten, da andere Vorschriften (z. B. § 7b EStG!) gerade auf den Bauantrag abstellen.

[2] Anschaffungsfall:

Bei der Anschaffung eines Wohngebäudes muss der obligatorische Vertrag (d. h. der notarielle Kaufvertrag) innerhalb der Sechsjahresfrist (01.10.2023 - 30.09.2029) abgeschlossen werden. Die Baubeginnsanzeige oder der Bauantrag sind unbeachtlich.

Achtung: Beim Anschaffungsfall gilt der Merksatz: „Fertigstellung und Erlangung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht müssen im selben Jahr erfolgen!“ Verschiebt sich z. B. aufgrund verspäteter Kaufpreiszahlung der Übergang des wirtschaftlichen Eigentums in das Folgejahr, besteht kein Anspruch auf die degressive AfA. Dies liegt daran, dass die Anschaffung bis zum Jahresende der Fertigstellung erfolgen muss. Als Anschaffung gilt der Zeitpunkt der Erlangung der wirtschaftlichen Verfügungsmacht (i. d. R. mit Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr).

Beim Anschaffungsfall muss der notarielle Kaufvertrag 01.10.2023–30.09.2029 geschlossen werden.

Die Fertigstellung soll laut Gesetzesbegründung vorliegen, wenn das Gebäude entsprechend seiner Zweckbestimmung genutzt werden kann. Diesbezügliche Streitigkeiten mit den Finanzämtern sind vorprogrammiert, weshalb

entsprechende Nachweise bereits zu Beginn dokumentiert werden sollten. Ein Indikator für die Fertigstellung dürfte die sogenannte Baufertigstellungsanzeige sein.

Die Berechnung der degressiven AfA erfolgt in Höhe von 5 % vom jeweiligen Buchwert (Restwert). Da sich der Prozentsatz auf den jeweiligen Buchwert (Restwert) bezieht, sinkt der Abschreibungsbetrag entsprechend von Jahr zu Jahr. Im Jahr der Anschaffung oder Herstellung ist zudem eine zeitanteilige Ermittlung vorzunehmen. Erstmals kann die degressive AfA im Veranlagungszeitraum 2023 in Anspruch genommen werden.

Zur Klarstellung: Die vorgenannte Sechsjahresfrist bezieht sich ausschließlich auf den Zeitpunkt der Investitionsphase (Baubeginnsanzeige bzw. notarieller Kaufvertrag). Auf die Dauer der Inanspruchnahme der degressiven AfA und zu welchem Zeitpunkt ein zwingender Wechsel zur linearen AfA notwendig ist, hat dies keine Auswirkung. Sofern die Voraussetzungen erstmalig erfüllt waren und bisher nicht entfallen sind, kann die degressive AfA zeitlich unbeschränkt in Anspruch genommen werden. Es ist jedoch ein Wechsel zur linearen AfA möglich (Wahlrecht) und bietet sich nach einer bestimmten Zeit an.

Beispiel zum Herstellungsfall:

Ein Immobilieninvestor möchte auf einem seiner eigenen Grundstücke ein Gebäude errichten, welches er im Anschluss zu Wohnzwecken vermietet. Er tätigt eine Baubeginnsanzeige, datiert auf den 20.02.2029. Im Jahr 2031 ist das Gebäude ab dem 01.04.2031 fertiggestellt und wird von ihm zu Wohnzwecken vermietet.

Der Investor **hat** ab dem 01.04.2031 **Anspruch** auf die degressive AfA, da der Beginn der Herstellung durch die Baubeginnsanzeige innerhalb des oben genannten Begünstigungszeitraums lag. Die Fertigstellung außerhalb dieses Zeitraums ist unbeachtlich.

Beispiele zum Anschaffungsfall:

Beispiel 1:

Ein Bauträger stellt ein Gebäude mit getrennten Wohnungen zum 30.11.2024 fertig. Der Immobilieninvestor kauft drei Wohnungen mit rechtswirksamem Kaufvertrag vom 15.01.2025. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt zum 15.04.2025.

Der Investor hat **keinen Anspruch** auf die degressive AfA, da er die Wohnungen erst nach dem Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft hat.

Beispiel 2:

Ein Bauträger stellt ein Gebäude mit getrennten Wohnungen in 2024 fertig (Baubeginnsanzeige 30.06.2023). Der Investor kauft drei Wohnungen mit rechtswirksamem Kaufvertrag vom 05.11.2023. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgt in 2024.

Der Investor **hat Anspruch** auf die degressive AfA, obwohl die Baubeginnsanzeige vor Beginn des Begünstigungszeitraums (01.10.2023) erfolgte, da für ihn im Anschaffungsfall die Datierung des Kaufvertrags maßgeblich ist. Zudem erfolgte der Übergang von Nutzen und Lasten im Jahr der Fertigstellung.

Nachfolgende Übersicht soll die Prüfung der Voraussetzungen für die degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG vereinfachen:

- **Unterscheidung:** Herstellungs- oder Anschaffungsfall
- **[1] Herstellungsfall:** Baubeginnsanzeige zwischen dem **01.10.2023 - 30.09.2029**
- **[2] Anschaffungsfall:** Notarieller **Kaufvertrag** zwischen dem **01.10.2023 - 30.09.2029** und **Übergang** von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr **im Jahr der Fertigstellung**.

Anschaffungsfall Fallstrick:
Übergang von Besitz,
Nutzen und Lasten im Jahr
der Fertigstellung
erforderlich

Degressive AfA nach § 7 Abs. 5a EStG			
Bauherr (Herstellungsfall)	Anzeige des Baubeginns	01.10.2023	30.09.2029
Käufer (Anschaffungsfall)	Kaufvertrag	01.10.2023	30.09.2029
	Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr	bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung	
Abschreibung	5 % vom jeweiligen Restwert		

3. Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau nach § 7b EStG

Die **Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau** (§ 7b EStG) wurde rückwirkend ab 2023 sowohl zeitlich als auch betragsmäßig ausgeweitet. Der **Bauantrag** (oder die Bauanzeige) muss zwischen dem 01.01.2023 und 30.09.2029 (bisher: 31.12.2026) liegen. Die Anschaffungs- oder Herstellungskosten für das begünstigte Objekt dürfen **5.200 EUR/m²** nicht übersteigen und wurden von bisher 4.800 EUR/m² angehoben (sogenannte **Baukostenobergrenze**). Zudem wurde die **maximale Bemessungsgrundlage** von bisher 2.500 EUR/m² auf **4.000 EUR/m²** angehoben (Achtung: Es gab die Sonderabschreibung bereits für den Förderzeitraum 01.01.2019 - 31.12.2021; die hierfür maßgebliche Baukostenobergrenze in Höhe von 3.000 EUR/m² und die maximale Bemessungsgrundlage in Höhe von 2.000 EUR/m² ist unverändert zu beachten).

Die Sonderabschreibung gilt sowohl für die Anschaffung als auch für die Herstellung neuer Wohnungen. Bei einer Anschaffung gilt die Wohnung als neu, wenn sie bis zum Ende des Jahres der Fertigstellung angeschafft wird.

Die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau ist im Gegensatz zur oben dargestellten degressiven AfA an restriktivere Voraussetzungen geknüpft:

- Die Wohnung muss sich innerhalb des Gemeinschaftsgebiets der EU befinden. Dabei wird auf den bewertungsrechtlichen Begriff der Wohnung i. S. d. § 181 Abs. 9 BewG abgestellt. Die Wohnung muss somit **mindestens 23 m² Wohnfläche** (bei Appartements in Senioren- oder Studentenwohnheimen kann bereits eine Fläche von 20 m² ausreichend sein) aufweisen und so beschaffen sein, dass diese eine **eigenständig zugebare, abschließbare, baulich getrennte Wohneinheit** darstellt und die Führung eines **selbstständigen Haushalts** ermöglicht.
- Das Gebäude, in dem die Wohnung liegt, **muss**, sofern der Bauantrag bzw. die Bauanzeige **zwischen dem 01.01.2023 und dem 30.09.2029** gestellt/getätigt wird, die Voraussetzungen eines „Effizienzhaus 40“ mit **Nachhaltigkeitsklasse (40 EE)** erfüllen. Der Nachweis hat durch das Qualitätssiegel „Nachhaltiges Gebäude“ zu erfolgen. Ein „Effizienzhaus 55“ ist nicht mehr ausreichend.
- Die Wohnung muss **im Kalenderjahr der Anschaffung** bzw. Herstellung und in den **folgenden neun Kalenderjahren**

Sonder-AfA (§7b EStG):
Bauantrag 01.01.2023–
30.09.2029, max. 5.200
EUR/m² (ohne Grund und
Bodenanteil).

entgeltlich zu Wohnzwecken überlassen werden. Vorübergehende Beherbergungen von Personen sind schädlich.

- Die **Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten** dürfen für den neuen Zeitraum **(01.01.2023 - 30.09.2029) 5.200 EUR/m² Wohnfläche** nicht überschreiten. Bei einer Anschaffung muss der Gesamtpreis in Grund/Boden und Gebäudeanteil aufgeteilt werden. Für die Prüfung der Baukostenobergrenze ist ausschließlich der Gebäudeanteil maßgeblich.

Sind die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, kann die Sonderabschreibung gem. § 7b EStG in Anspruch genommen werden. Die Sonderabschreibung beträgt je 5 % der Bemessungsgrundlage im Kalenderjahr der Anschaffung/Herstellung und in den folgenden drei Kalenderjahren. Grundsätzlich ist die Bemessungsgrundlage die auf das Gebäude entfallenden Anschaffungs- oder Herstellungskosten, jedoch gedeckelt auf max. 4.000 EUR/m².

Eine anteilige Berechnung im Jahr der Anschaffung/Herstellung ist – im Gegensatz zur degressiven/linearen AfA – nicht notwendig.

Übersicht Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau:

	Förderzeitraum 01.01.2019 - 31.12.2021	Förderzeitraum ab 01.01.2023	
		Aktuelle Regelung	Alte Regelung
Anwendungszeitraum	Bauantrag* vom 01.01.2019 - 31.12.2021	Bauantrag* vom 01.01.2023 - 30.09.2029	Bauantrag* vom 01.01.2023 - 31.12.2026
Baukostenobergrenze	3.000 €/m ²	5.200 €/m ²	4.800 €/m ²
Maximale Bemessungs- grundlage	2.000 €/m ²	4.000 €/m ²	2.500 €/m ²

*Bauantrag/Bauanzeige

Die „Alte Regelung“ bezieht sich auf den Stand vor dem Wachstumschancengesetz und ist nicht mehr aktuell. Die Darstellung dient lediglich der Vollständigkeit und Übersichtlichkeit.

Fazit: Die Übersicht verdeutlicht, dass für Bauanträge zwischen dem 01.01.2022 und 31.12.2022 keine Sonderabschreibung in Anspruch genommen werden kann („Förderpause“).

Die **Kombination** der degressiven AfA (§ 7 Abs. 5a EStG) mit der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG) ist grundsätzlich möglich. Zu beachten ist jedoch, dass die (neue) Sonderabschreibung bereits für Bauanträge/Bauanzeigen ab 01.01.2023 gilt und für die degressive AfA die Baubeginnsanzeige ab 01.10.2023 erfolgen muss (unabhängig ist der Bauantrag).

Beispiel Kombination Sonderabschreibung § 7b EStG und degressive AfA § 7 Abs. 5a EStG:

Der Immobilieninvestor erstattet Baubeginnsanzeige für ein Gebäude, datiert auf den 30.11.2023, damit ist er innerhalb der Sechsjahresfrist der degressiven AfA und auch innerhalb des neuen Zeitraums für die Sonderabschreibung. Die weiteren Voraussetzungen des § 7b EStG sind erfüllt. Die Herstellungskosten betragen 5.000 EUR/m² Wohnfläche, die Gesamtwohnfläche beträgt 200 m². Die Gebäudeherstellungskosten belaufen sich auf 1,0 Mio. EUR. Der Bau ist zum 01.01.2025 abgeschlossen.

Kombi §7b+degressive AfA:
35 % Abschreibung in 4
Jahren, 52 % nach 10 Jahren
möglich.

2025 (Jahr der Herstellung)

Degressive AfA für 12 Monate: 1,0 Mio. EUR * 5 % = **50.000 EUR**

Sonderabschreibung: 800.000 EUR (Deckelung) * 5 % = **40.000 EUR p. a.**

2026

Degressive AfA: 950.000 EUR (1,0 Mio. EUR ./ 50.000 EUR) * 5 % = **47.500 EUR**

Sonderabschreibung: 800.000 EUR (Deckelung) * 5 % = **40.000 EUR p. a.**

2027 - 2028

[siehe AfA-Verlauf in der nachfolgenden Tabelle]

Klarstellung: Entgegen unserer Darstellung in vorangegangenen Veröffentlichungen gehen wir nach den aktuellen Informationen davon aus, dass sich die Sonderabschreibung in den ersten vier Jahren **nicht** auf den Restbuchwert für die Bemessungsgrundlage der degressiven AfA auswirkt. In einem Newsletter wurde eine Berechnung dargestellt, in welcher sich die Sonderabschreibung bereits nach Ablauf des ersten Jahres auf den Restbuchwert für die Bemessungsgrundlage der degressiven AfA ausgewirkt hat. Der hier dargestellte AfA-Verlauf ist im Ergebnis für den Steuerpflichtigen von Vorteil, da die Sonderabschreibung der ersten vier Jahre (160.000 EUR) erst nach Ablauf des Begünstigungszeitraums der Sonderabschreibung (vier Jahre) und somit ab dem fünften Jahr von der Bemessungsgrundlage der degressiven AfA abgezogen wird.

Auf eine solche für den Steuerpflichtigen vorteilhaftere Berechnung haben wir in einem unserer Newsletter bereits hingewiesen. Rechtssicherheit besteht jedoch weiterhin nicht. Es ist davon auszugehen, dass das Bundesfinanzministerium in naher Zukunft im Rahmen eines BMF-Schreibens Stellung nehmen wird (BT-Drucks. 20/12558 vom 16.08.2024, Frage 18).

2029 (im fünften Jahr)

Degressive AfA: 654.506 EUR (814.506 EUR ./ 160.000 EUR) * 5 % = **32.725 EUR**

2030 ff.

[siehe AfA-Verlauf in der nachfolgenden Tabelle]

Anhand der Tabelle ist ersichtlich, dass durch die Kombination beider Abschreibungen bereits in den **ersten vier Jahren ca. 35 % der Herstellungskosten** abgeschrieben werden können. Zum 31.12.2034 beträgt der Restbuchwert 481.122 EUR. Mit anderen Worten können durch eine geschickte Kombination in den **ersten zehn Jahren ca. 52 % der Herstellungskosten** abgeschrieben **und** nach zehn Jahren **steuerfrei veräußert** werden (es ist jedoch zu beachten, dass die steuerfreie Veräußerung nach aktueller Rechtslage möglich ist; dieses Privileg wurde jedoch bereits des Öfteren kritisiert und vereinzelt eine Abschaffung gefordert).

Abschreibung einer Immobilie innerhalb von zehn Jahren – unter Berücksichtigung des Wachstumschancengesetzes							
Investition – AfA-BMG (Gebäude) (in EUR)	1 Mio.						
m ²	200						
Degressive-AfA (§ 7 Abs. 5a EStG)	5 %						
Sonder-AfA (§ 7b EStG)	5 %		(für vier Jahre)				
Jahr	2025	2026	2027	2028	2029	//	2034
Sonder-AfA (BMG max. 4.000 EUR/m ²) (in EUR)	40.000	40.000	40.000	40.000	–		–
Degressive-AfA (in EUR)	50.000	47.500	45.125	42.868	32.725		25.322
RBW (ohne Sonder-AfA) (in EUR)	950.000	902.500	857.375	814.506			
RBW (mit Sonder-AfA) (in EUR)	910.000	822.500	737.375	654.506	621.780		481.122
RBW (mit Sonder-AfA) nach x Jahren	91 %	82 %	74 %	65 %	62 %		48 %
Kumulierte Abschreibung im Jahr x	9 %	18 %	26 %	35 %	38 %		52 %

4. Weitere wichtige Hinweise im Zusammenhang mit der Abschreibung

Rückgängigmachung der Sonderabschreibung

Im Rahmen der Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG) ist zwingend darauf zu achten, dass die **Zehnjahresfrist** eingehalten wird. Die begünstigte Wohnung muss im Jahr der Anschaffung oder Herstellung und in den folgenden neun Jahren zur entgeltlichen Überlassung für Wohnzwecke verwendet werden. Eine Nutzung der Wohnung nach z. B. fünf Jahren für

eigene Wohnzwecke oder eine unentgeltliche Überlassung wären schädlich und führen zur vollständigen Rückgängigmachung der Sonderabschreibung nach § 7b EStG. Entsprechende Steuerbescheide der Vorjahre werden geändert und **können zu hohen Steuernachzahlungen führen**.

Dieselbe Problematik besteht, wenn die begünstigte Wohnung/das Gebäude innerhalb der vorgenannten Frist steuerfrei veräußert wird. Ein denkbarer Fall könnte z. B. sein, dass ein Steuerpflichtiger auf seinem Grundstück, welches er vor Jahrzehnten erworben hat, ein Wohngebäude zu Vermietungszwecken errichtet, die Sonderabschreibung in Anspruch nimmt und bereits nach vier Jahren (steuerfrei) veräußert.

QNG-Plus oder QNG-Premium?

Für die Sonderabschreibung muss das Gebäude die Kriterien eines „Effizienzhaus 40“ mit Nachhaltigkeits-Klasse erfüllen und dies muss anhand eines Qualitätssiegels „Nachhaltiges Gebäude“ (QNG) nachgewiesen werden. Wer sich näher damit beschäftigt, stellt jedoch fest, dass dieses Siegel in zwei Anforderungsniveaus vergeben wird (QNG-Plus oder QNG-Premium). Die zweitgenannte Variante ist hierbei mit höheren Kosten verbunden. Nach unserem Verständnis ist jedoch das **QNG-Plus ausreichend**, da beide Varianten bereits die Kriterien für ein „Effizienzhaus 40“ erfüllen. Es wäre jedoch wünschenswert, wenn dies im zu erwartenden BMF-Schreiben ebenfalls klargestellt wird.

5. Fazit

Es zeigt sich, dass der Staat den Immobiliensektor stark fördern möchte. In der Praxis bleibt jedoch abzuwarten, inwiefern die neuen Abschreibungsregeln tatsächlich zu einem Wiederbeleben der Immobilienbranche führen werden. Nach unseren bisherigen Erfahrungen wird vor allem die Sonderabschreibung für Mietwohnungsneubau (§ 7b EStG) in nur wenigen Fällen angewendet. Dies liegt an den – trotz verbesserten – immer noch hohen Anforderungen.

Der Staat fördert Immobilien stark, doch §7b EStG scheitert oft an hohen Hürden.

Bei der Frage nach DER richtigen Wahl der Abschreibung gibt es keine pauschale Aussage. Wie so häufig im Steuerrecht gilt auch hier: „Es kommt darauf an!“

Ein Vorteil der degressiven AfA besteht darin, dass sich spätere Nutzungsänderungen nicht rückwirkend negativ auswirken. Bei einer zukünftigen Veränderung (z. B. Wegfall der Vermietung zu Wohnzwecken) entfällt die degressive AfA lediglich für die Zukunft und es findet die „normale“ lineare AfA Anwendung. Bei der Sonderabschreibung nach § 7b EStG muss – wie dargestellt – eine zehnjährige Nutzung zu Wohnzwecken erfüllt sein und die Baukostenobergrenze muss drei weitere Jahre nach der Anschaffung/Herstellung bedacht werden. Ansonsten droht der rückwirkende Wegfall von bereits in Anspruch genommener AfA verbunden mit teils hohen und unerwarteten Steuerzahlungen.

Degressive AfA bietet Flexibilität, doch §7b erfordert 10 Jahre Wohnnutzung – sonst droht Rückforderung.

Möglichst hohe Abschreibungen in den ersten Jahren sind zu empfehlen, wenn der Steuerpflichtige hohe (andere) Einkünfte erzielt und somit das zu versteuernde Einkommen reduzieren kann. Sind die Einkünfte hingegen gering, bietet sich eine möglichst hohe Abschreibung in der Regel nicht an. Dies gilt gerade dann, wenn im Ergebnis das zu versteuernde Einkommen nahe Null geht oder negativ ist/wird.

Die Sonderabschreibung ist zudem nicht zu empfehlen, wenn die Immobilie mit hoher Wahrscheinlichkeit innerhalb der Zehnjahresfrist steuerfrei veräußert wird. **Bei einer Veräußerung nach zehn Jahren bietet sie hingegen Vorteile, da zudem der Veräußerungsgewinn nicht besteuert wird.**

Unabhängig von diesen steuerlichen Vorteilen darf nicht verkannt werden, dass damit gleichzeitig hohe Kosten für die Vergabe des QNG-Siegels einhergehen und zudem die Baukosten zur Erreichung der Effizienzklasse 40 steigen. Mit der Effizienzklasse 40 besteht jedoch zusätzlich die Möglichkeit, einen (zinsverbilligten) Förderkredit der KfW zu erhalten. All diese und noch viele weitere Überlegungen müssen in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung berücksichtigt werden. Allein aus steuerlichen Gründen eine Investition zu tätigen, ist nicht empfehlenswert.

Planen auch Sie die Investition in eine Immobilie oder haben zu bereits bestehenden Immobilien Fragen? Unser steht Ihnen für eine interdisziplinäre Beratung gerne zur Seite. In einem persönlichen oder virtuellen Gespräch können wir Sie individuell beraten.

Bitte beachten Sie, dass die Aussagen den aktuellen Kenntnisstand wiedergeben und zudem kein Rechtsanspruch auf Vollständigkeit besteht.

DIE DROHVERLUSTRÜCKSTELLUNG – EINE HIN UND WIEDER ÜBERSEHENE PFLICHTRÜCKSTELLUNG MIT FALLBEISPIELEN

1. Einführung

Die Bilanzierungspraxis zeigt, dass bei der Erstellung von Jahresabschlüssen nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften die Ansatzpflicht von Rückstellungen für drohende Verluste aus schwebenden Geschäften (nachfolgend „Drohverlustrückstellung“) hin und wieder übersehen wird. Die Ursachen dafür sind vielfältiger Natur.

Nachfolgender Beitrag gibt anhand von typischen Fallbeispielen Hinweise auf Situationen, in denen Rückstellungen anzusetzen sind, zeigt mögliche Rechtsfolgen bei Unterlassung der Bildung auf, geht auf das Bilanzierungsverbot und seine Konsequenzen in der Steuerbilanz ein und gibt praktische Anregungen zur Identifikation von relevanten Risiken.

2. Einführung in die Drohverlustrückstellung

Die Drohverlustrückstellung dient dazu, Verluste aus schwebenden Geschäften bereits dann in der Handelsbilanz zu erfassen, sobald ein Verlust erkennbar ist, selbst wenn dieser noch nicht realisiert wurde. Sie basiert auf dem Vorsichtsprinzip im Handelsgesetzbuch sowie § 249 I HGB und soll sicherstellen, dass potenzielle Belastungen frühzeitig und korrekt ausgewiesen werden. Der Zweck dieser Rückstellung ist der Schutz der Gläubiger und die Sicherstellung, dass die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Unternehmens realistisch abgebildet ist. Indem sie eine verlässliche und vorsichtige Bilanzierung ermöglicht, verhindert sie eine Überschätzung des ausschüttungsfähigen Unternehmensgewinns und stärkt die Transparenz. Die Drohverlustrückstellung ist daher ein wichtiges Instrument, um Risiken, die aus belastenden Verträgen resultieren, frühzeitig zu berücksichtigen.

Rückstellungsbedarf kann sich zum Beispiel ergeben aus meist längerfristigen

- Einkaufsverpflichtungen,
- Dienstverträgen,
- Leasingverpflichtungen,
- Mietverträgen,



Ihre Ansprechpartnerin:

Karsta Harazin
Dipl.-Ing. oec., StBin, WPin
Tel.: +49 (0) 345 2178-30
E-Mail: karsta.harazin@connex-stb.de

Die Drohverlustrückstellung erfasst Verluste aus schwebenden Geschäften frühzeitig.

- Verkaufsverträgen,
- Werkverträgen oder
- Devisentermingeschäften.

In Abgrenzung zur Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten stehen die Aufwendungen aus dem schwebenden Geschäft mit zukünftigen Erträgen in Zusammenhang. Der drohende Verlust besteht aus dem negativen Saldo aus Ansprüchen und Verpflichtungen.

Die Bildung von Drohverlustrückstellungen ist in der Steuerbilanz nicht zulässig (§ 5 Iva EstG).

3. Ausgewählte Fallbeispiele

- **Unvorteilhafte langfristige Lieferverträge**

Ein Baumwollhändler hat einen Vertrag mit einem Textilhersteller abgeschlossen. Der Händler soll ihm Baumwolle zu einem Festpreis von 10 EUR pro Kilogramm über einen Zeitraum von drei Jahren liefern. Die Bezugskosten des Baumwollhändlers betragen 8 EUR pro Kilogramm. In den ersten Monaten läuft alles gut, doch im zweiten Jahr steigen die Produktionskosten aufgrund einer globalen Rohstoffknappheit und eines Anstiegs der Transportkosten stark an. Der Preis, den der Händler für die Beschaffung der Baumwolle zahlen muss, liegt nun bei 14 EUR/kg. Er ist jedoch vertraglich verpflichtet, dem Textilhersteller die Baumwolle weiterhin für 10 EUR/kg zu liefern.

Für den Händler bedeutet dies, dass er die Baumwolle mit Verlust (4 EUR/kg) verkauft. Sollte der Vertrag nicht neu verhandelt oder aufgelöst werden können, wird der Händler verpflichtet sein, Drohverlustrückstellungen für die kommenden Jahre zu bilden, um den zukünftigen Verlust bereits in der aktuellen Bilanz zu berücksichtigen. Die Rückstellung spiegelt den voraussichtlichen Verlust aus dem schwebenden Teilgeschäft wider.

Langfristige Lieferverträge können bei steigenden Kosten schnell zu Verlustgeschäften führen.

- **Feste Abnahmeverpflichtungen**

Ein Automobilhersteller hat einen Vertrag über den Kauf von 10.000 Aluminiumblechen pro Monat zu einem Festpreis von 100 EUR pro Blech abgeschlossen. Der Vertrag läuft über drei Jahre, um eine stabile Versorgung mit Rohstoffen sicherzustellen. Im zweiten Vertragsjahr sinkt jedoch der Marktpreis für Aluminium auf 70 EUR pro Blech, da das Angebot am Markt plötzlich deutlich zunimmt.

Obwohl der Hersteller die Bleche nun am Markt günstiger kaufen könnte, ist er vertraglich verpflichtet, die Bleche zu den ursprünglich vereinbarten 100 EUR abzunehmen. Dies führt zu einem finanziellen Nachteil, da er pro Blech 30 EUR mehr zahlt als der aktuelle Marktpreis. Da dieser Verlust über mehrere Monate hinweg anfallen wird, muss das Unternehmen eine Drohverlustrückstellung in Höhe der zu erwartenden Verluste aus dem gesamten verbleibenden Vertragsvolumen bilden.

Marktpreise fallen, aber langfristige Abnahmeverträge können teuer bleiben.

- **Verluste aus schwebenden Bauverträgen**

Ein Bauunternehmen hat einen Bauvertrag über 10 Mio. EUR für den Bau eines Bürogebäudes abgeschlossen. Bei Vertragsschluss sind die Kosten für Baumaterialien wie Stahl, Beton und Glas relativ stabil. Doch noch vor Baubeginn steigen die Materialkosten erheblich und auch die Löhne für die Bauarbeiter erhöhen sich aufgrund von Arbeitskräftemangel und tariflichen Anpassungen. Als die Vor-Kalkulationen aktualisiert werden, stellt das Unternehmen fest, dass die Baukosten auf 11,5 Mio. EUR ansteigen werden, um das Gebäude herzustellen. Mangels anderer vertraglicher Regelungen muss der Unternehmer das Projekt realisieren.

Da der Vertrag über 10 Mio. EUR festgeschrieben ist und keine Möglichkeit besteht, den Auftraggeber zur Übernahme der Mehrkosten zu verpflichten, ist klar, dass das Bauunternehmen einen Verlust von 1,5 Mio. EUR erwartet. Um diesen Verlust korrekt in der Bilanz darzustellen, muss eine Drohverlustrückstellung in Höhe des erwarteten Verlusts gebildet werden.

Steigende Baukosten belasten trotz fester Vertragssummen die Bilanzen.

- **Unvorteilhafte Mietverträge**

Ein Unternehmen mietet seit zwei Jahren ein großes Lagerhaus in einem abgelegenen Industriegebiet. Der Mietvertrag wurde zu einem Zeitpunkt abgeschlossen, als die Nachfrage nach Lagerflächen sehr hoch war. Das Unternehmen zahlt deshalb eine monatliche Miete von 12.000 EUR für das Lager. Inzwischen ist die Nachfrage nach Lagerflächen in der Region jedoch stark gesunken und vergleichbare Immobilien kosten nur noch 6.000 EUR pro Monat.

Hohe Mieten und sinkende
Marktpreise: Langfristige
Mietverträge werden zum
Problem.

Das Unternehmen ist an den langfristigen Mietvertrag mit einer Restlaufzeit von fünf Jahren gebunden. Da es für den Rest der Vertragslaufzeit einen finanziellen Nachteil von 6.000 EUR pro Monat erleidet (12.000 EUR vertraglich vs. 6.000 EUR Marktpreis), muss es eine Drohverlustrückstellung für den gesamten verbleibenden Mietzeitraum bilden. Diese Rückstellung berücksichtigt die finanziellen Nachteile, die dem Unternehmen durch den Mietvertrag entstehen.

- **Langfristige Dienstverträge**

Ein Unternehmen hat einen Dienstvertrag über zwei Jahre mit einem externen IT-Berater abgeschlossen. Der Berater erhält eine fixe monatliche Vergütung. Aufgrund von Änderungen der Marktsituation stellt sich zum Stichtag heraus, dass die Dienstleistung des Beraters über die Restlaufzeit von einem Jahr nicht mehr den erwarteten Nutzen bringen wird. Die Kosten von 60.000 EUR für die Dienstleistung werden die nun erwarteten Erträge von 10.000 EUR übersteigen. In diesem Fall droht zum Stichtag ein Verlust aus dem Dienstvertrag von 50.000 EUR. Das Unternehmen muss eine Rückstellung bilden.

Vertragliche Bindungen
können bei sinkendem
Nutzen teuer zu Buche
schlagen.

- **Devisentermingeschäft**

Ein Unternehmen hat vor Bilanzstichtag ein Devisentermingeschäft abgeschlossen, um in sechs Monaten 1 Mio. USD zu einem festen Kurs von 1,15 USD/EUR zu kaufen. Zum Bilanzstichtag liegt der aktuelle Terminkurs für dieselbe Laufzeit jedoch bei 1,20 USD/EUR. Das bedeutet, dass das Unternehmen bei Fälligkeit für 1 Mio. USD 869 TEUR zahlen muss (1.000.000 /

Wechselkursschwankungen
machen Termingeschäfte
schnell zum Verlustgeschäft.

1,15), während der aktuelle Marktwert dieser US-Dollar voraussichtlich nur 833 TEUR beträgt (1.000.000 / 1,20).

In diesem Fall droht dem Unternehmen ein Verlust, da es mehr für die US-Dollar bezahlen muss, als sie aktuell am Markt wert sind. Der erwartete Verlust beträgt 36 TEUR (869 TEUR - 833 TEUR). Um diesen drohenden Verlust bilanziell zu erfassen, bildet das Unternehmen eine Drohverlustrückstellung in Höhe von 36 TEUR.

4. Die Unterlassung der Bildung der Drohverlustrückstellung

Drohverlustrückstellungen werden in der Praxis hin und wieder nicht angesetzt, weil:

- sie aufgrund mangelnden Verständnisses nicht erkannt werden,
- Unsicherheiten bei der Einschätzung der Risiken bestehen,
- sie schwer zu bewerten sind und/oder
- potenziell negativ für die Bilanz ausfallen können.

Weiterhin werden sie im internationalen Kontext, z. B. nach IFRS, anders behandelt, was dazu führt, dass Unternehmen die Notwendigkeit im nationalen Kontext unterschiedlich sehen. Darüber hinaus ist ihre Bildung in der Steuerbilanz verboten und führt zu ggf. unerwünschten Abweichungen der Bilanzen.

Unternehmen möchten möglicherweise vermeiden, dass ihre Bilanz durch Rückstellungen belastet wird, die den Gewinn mindern. Ein höherer Gewinn erhöht das Eigenkapital und kann positive Auswirkungen auf Kennzahlen haben, die für Kreditverhandlungen und Investoren wichtig sind. In solchen Fällen könnten Unternehmen versuchen, die Verluste erst dann zu bilanzieren, wenn sie tatsächlich eintreten.

Der Aufwand für die Ermittlung und laufende Anpassung der Drohverlustrückstellungen kann, insbesondere bei Unternehmen mit vielen schwebenden Geschäften, sehr hoch sein. Die operative Komplexität und die personellen Ressourcen zur exakten Bestimmung aller drohenden Verluste führen dazu, dass Drohverlustrückstellungen häufig nur bei klar absehbaren Verlusten gebildet werden.

Abweichende Behandlung in anderen Bilanzen.

Aufwand für Erweiterung kann hoch sein.

5. Mögliche rechtliche Konsequenzen der unterlassenen Bildung

Die unterlassene Bildung von Drohverlustrückstellungen kann ein ernstzunehmender Verstoß gegen die Rechnungslegungsvorschriften sein und erhebliche rechtliche und wirtschaftliche Konsequenzen für ein Unternehmen haben, wenn dadurch der Jahresabschluss verfälscht und somit die finanzielle Lage des Unternehmens nicht angemessen widerspiegelt wird.

Erhebliche rechtliche
Konsequenzen denkbar.

Denkbar sind:

- Nach § 249 Abs. 1 HGB müssen Drohverlustrückstellungen gebildet werden, wenn aus schwebenden Geschäften Verluste zu erwarten sind. Eine unterlassene Rückstellung führt zu einem Verstoß gegen § 249 Abs. 1 HGB und somit zu einer Verletzung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung (GoB). Dadurch wird der Jahresabschluss ggf. unrichtig, da er die Verluste, die absehbar sind, nicht vollständig ausweist.
- Gemäß § 264 Abs. 2 HGB soll der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vermitteln. Das Unterlassen von Drohverlustrückstellungen kann dazu führen, dass das Unternehmen als finanziell stabiler dargestellt wird, als es tatsächlich ist. Dies kann zu einer fehlerhaften Beurteilung durch Anteilseigner, Gläubiger und andere Interessengruppen führen.
- Der Abschlussprüfer prüft den Jahresabschluss auf Übereinstimmung mit den GoB und den gesetzlichen Vorschriften. Das Unterlassen von Drohverlustrückstellungen kann zu einer Beanstandung führen, die ggf. eine Einschränkung des Bestätigungsvermerks zur Folge haben kann.
- Der Vorstand oder die Geschäftsführung ist verpflichtet, einen in wesentlichen Belangen korrekten Jahresabschluss aufzustellen. Werden Drohverlustrückstellungen nicht angesetzt, können sie für Schäden, die durch diese Falschdarstellung entstehen, haftbar gemacht werden. Dies gilt insbesondere, wenn Aktionäre oder Gläubiger finanzielle Nachteile erleiden.

6. Folgen des Bilanzierungsverbotes in der Steuerbilanz

Das Bilanzierungsverbot für Drohverlustrückstellungen in der Steuerbilanz besteht in Deutschland seit der Einführung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) am 01.01.2010. Es hat verschiedene Konsequenzen, die Wesentlichen sind:

Wesentliche Konsequenzen
abweichender Behandlungen.

- Die Handelsbilanz weist einen geringeren Gewinn oder einen höheren Verlust aus als die Steuerbilanz. Dies führt zu einer temporären Differenz zwischen beiden Bilanzen.
- Das Unternehmen zahlt früher höhere Steuern, obwohl der Verlust in der Handelsbilanz bereits erfasst wurde. Die steuerliche Entlastung tritt erst in späteren Perioden ein, wenn der Verlust tatsächlich realisiert wird.
- Das Unternehmen muss die Auswirkungen der temporären Differenz bei der Bildung latenter Steuern in der Handelsbilanz berücksichtigen, um Steuerbelastungen und -entlastungen periodisch auszugleichen. Dabei stellt die Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 I HGB ein Wahlrecht dar. Sie beinhaltet zukünftige Steuerentlastungen.
- Das Unternehmen kann durch die Bildung von Drohverlustrückstellungen in der Handelsbilanz weniger Gewinn ausschütten, was im Rahmen der Steuerbilanz nicht der Fall wäre.
- Die finanzielle Lage des Unternehmens erscheint in der Steuerbilanz stabiler, während die Handelsbilanz bereits die potenziellen Risiken durch die Rückstellungen reflektiert. In der Handelsbilanz ist das Eigenkapital aufgrund der Drohverlustrückstellung geringer, was die Eigenkapitalquote reduziert. In der Steuerbilanz bleibt das Eigenkapital hingegen höher, was zu einem höheren ROI (Return on Investment) und einer besseren Eigenkapitalquote führen kann.

7. Empfehlungen für die Ermittlung des Rückstellungsbedarfs

In Abhängigkeit von der Unternehmensgröße und dem Gegenstand der Geschäftstätigkeit können Unternehmen systematische Schritte zur Identifikation des Rückstellungsbedarfs planen und durchführen. Nachfolgende Empfehlungen können dabei unterstützen.

Unternehmen sollten schwebende Verträge und laufende Verpflichtungen regelmäßig auf mögliche Verlustrisiken überprüfen und aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen beobachten. Kostenanalysen und Budgetvergleiche dienen dazu, unvorteilhafte Entwicklungen zu erkennen und ggf. auch gegenzusteuern.

Spätestens im Rahmen des Prozesses der Jahresabschlusserstellung sollten die Kriterien definiert und kommuniziert werden, wann Rückstellungen zu bilden sind. Über Checklisten sollten die risikobehafteten Geschäftsfelder identifiziert und analysiert werden.

Bei größeren Unternehmen ist die Implementierung eines Risikomanagementsystems zu empfehlen, um potenzielle Verluste und drohende Kosten systematisch zu erfassen und zu bewerten. Die Durchführung von Risikoinventuren, regelmäßige Risikoberichte und die Einrichtung von Frühwarnsystemen sind geeignete Maßnahmen, um rechtzeitig Informationen über potenziell verlustbringende Verträge oder Projekte zu erhalten.

Durch eine Kombination aus regelmäßiger Vertragsprüfung, betriebswirtschaftlicher Analyse, Risikomanagement und ggf. externer Beratung können Unternehmen besser einschätzen, wann Rückstellungen für drohende Verluste gebildet werden müssen oder auch vorab drohenden Verlusten entgegenwirken.

8. Fazit

Vorstehende Ausführungen zeigen, dass bereits der Ansatz der Drohverlustrückstellung dem Grunde nach mit einigen Schwierigkeiten verbunden ist. Dabei ist aus den vereinfachten Fallbeispielen erkennbar, dass es sich nicht um ungewöhnliche Fallkonstellationen handelt.

Da nicht nur die Verluste an sich, sondern auch die Auswirkungen des Unterlassens des Ansatzes zu erheblichen Konsequenzen für ein Unternehmen und seine Organe führen können, ist besondere Aufmerksamkeit geboten.

Systematisch Risiken erkennen:
Empfehlungen zur Ermittlung
von Rückstellungsbedarf.

Frühwarnsysteme und Analysen
helfen, Verlustrisiken rechtzeitig
zu minimieren.

Der Ansatz dem Grunde nach ist eng mit der Bewertung der Rückstellung verbunden, welche sich hin und wieder als sehr komplex herausstellen kann, ebenso wie die korrespondierende Bilanzierung latenter Steuern.

Unsere Wirtschaftsprüfer und Steuerberater können Sie in wichtigen Bereichen bei der Bilanzierung und Bewertung von Drohverlustrückstellungen sowie latenter Steuern unterstützen. Unsere Expertise kann Ihnen helfen, Risiken frühzeitig zu identifizieren, rechtliche Vorgaben korrekt umzusetzen und eine fundierte Dokumentation für die Rückstellungsbildung sicherzustellen.

Zögern Sie bitte nicht, uns anzusprechen!

Wenn Sie dazu Fragen haben, unterstützen und beraten wir Sie gern persönlich.