



Liebe Kunden,

kaum hat das neue Jahr begonnen, sind wir schon wieder mitten drin in den aktuellen Themen. Verlängerte Steuererklärungsfristen, die automatische Bearbeitung von Steuererklärungen und bald schon die elektronische Bereitstellung der Steuerbescheide durch das Finanzamt – das alles sind Neuerungen im Zuge der Digitalisierung. Die Einzelheiten erfahren Sie auf den folgenden Seiten.

Die Grundsteuer ist Thema der Rechtsprechung. Noch in 2017 ergingen zwei Entscheidungen des OVG Berlin-Brandenburg zum Grundsteuererlass bei strukturellem Leerstand, also in ausgewiesenen Stadtumbaugebieten mit abwandernden Mieterpotential. Das Gericht sieht keinen Raum für strukturelle Ausnahmen, sondern verlangt den Nachweis einer kontinuierlichen Vermietungsaktivität.

Mit der Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer hatte sich auch das Bundesverfassungsgericht beschäftigt. In einem lange erwarteten Urteil untersucht das Gericht, ob die Immobilien in Ost und West gleich behandelt werden und ob die Bewertung aktuell und damit „gerecht“ ist. Da mit einem Urteil erst im Sommer zu rechnen ist, informieren wir Sie über die Grundsätze.

Wir wünschen Ihnen viel Freude bei der Lektüre,

herzlichst, Ihre

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
DOMUS AG
Vorstandsvorsitzender

Uwe Penzel
WTS Wohnungswirtschaftliche
Treuhand in Sachsen GmbH
Geschäftsführer

Die mit einem gekennzeichneten Artikel wenden sich an Privat, die mit einem gekennzeichneten Artikel wenden sich an Geschäftskunden.

Aus dem Inhalt

Aktuelle Gesetzesänderungen

Gesetz zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens ..	2
Gesetz zur Förderung von Mieterstrom.....	3

Aktuelles aus der Rechtsprechung

Insolvenzbedingter Ausfall einer Darlehensforderung als Verlust bei Einkünften aus Kapitalvermögen	4
Tax Compliance kann bußgeldmindernd wirken	5
Grundsteuererlass wegen strukturellen Leerstands.....	6
Gestaltungsmisbrauch bei Kleinunternehmerregelung ...	7
Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer.....	8

Aktuelles aus der Finanzverwaltung

Zeitliche Grenze bei Verzicht auf Umsatzsteuerbefreiung bei Grundstückskauf	9
Überlassung von Elektrofahrrädern an Arbeitnehmer ...	10
Grunderwerbsteuer bei Share Deals	11

DOMUS plus-Ausgabe der WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH

Mit freundlicher Unterstützung durch © DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft



AKTUELLE GESETZESÄNDERUNGEN

□ NEUE BEITRAGSBEMESSUNGSGRENZEN

Zum 1. Januar 2018 gelten neue Beitragsbemessungsgrenzen.

Zum 1. Januar 2018 haben sich erwartungsgemäß die Beitragsbemessungsgrenzen geändert. Für die gesetzliche Krankenversicherung und die soziale Pflegeversicherung beträgt die Beitragsbemessungsgrenze im Jahr 2018 monatlich 4.425 Euro brutto (gegenüber 2017 4.350 Euro).

Die neue monatliche Beitragsbemessungsgrenze in der allgemeinen Renten- und Arbeitslosenversicherung steigt von 6.350 Euro (2017) auf 6.500 Euro (West) und von 5.700 Euro (2017) auf 5.800 Euro (Ost).

□ GESETZ ZUR MODERNISIERUNG DES BESTEUERUNGSVERFAHRENS

Mit Beginn des Jahres 2018 traten verschiedene Änderungen im Besteuerungsverfahren in Kraft.

Bereits mit dem Gesetz zur Modernisierung des Besteuerungsverfahrens vom 22. Juli 2016 (BGBl. I 2016, S. 1679 ff) sind folgende Änderungen mit Wirkung für 2018 eingeführt worden:

- Verlängerung der Steuererklärungsfristen

Ab 2018 müssen Steuererklärungen erst bis zum 31. Juli des Folgejahres (für die Steuererklärung 2018 also bis zum 31. Juli 2019) beim Finanzamt eingehen. Wird ein Steuerberater mit der Erklärungserstellung beauftragt, hat dieser sogar bis zum 28./29. Februar des übernächsten Jahres Zeit, die Steuererklärungen abzugeben (für die Steuererklärung 2018 also bis zum 28./29. Februar 2020). Die Finanzverwaltung kann Steuererklärungen vorfristig anfordern, vgl. § 149 Abs. 2 und 3 AO.

Fristverlängerungen für die Abgabe von Steuererklärungen werden künftig nur noch gewährt, wenn kein Verschulden des Steuerpflichtigen für die Säumnis vorliegt, vgl. § 109 Abs. 2 AO.

- Automatischer Mindestverspätungszuschlag

Wird die Steuererklärungsfrist nicht eingehalten, wird künftig ein Verspätungszuschlag festgesetzt. Verspätungszuschläge drohen auch dann, wenn gar keine Steuer festgesetzt wird (Nullfestsetzung) oder wenn es zu einer Steuererstattung kommt.

Der Verspätungszuschlag bei Jahressteuererklärungen beträgt für jeden angefangenen Monat der Verspätung 0,25 Prozent

der Steuernachzahlung, mindestens jedoch 25 EUR je Monat, vgl. § 152 AO.

- Keine zwingende Belegvorlage

Mit der Steuererklärung müssen keine Belege mehr eingereicht werden. Es besteht aber eine Belegvorhaltepflcht, d.h. das Finanzamt kann die Unterlagen bei Bedarf anfordern.

- Automatisierte Bearbeitung der Steuererklärungen

Die meisten Steuererklärungen werden bereits automatisch bearbeitet. Der Steuerbescheid wird automatisch verschickt oder ggf. korrigiert. Allerdings werden prüfungsbedürftige Fälle durch den Bearbeiter „von Hand“ geprüft. Auch werden Steuererklärungen per Zufall ausgewählt und manuell nachgeprüft, vgl. § 155 Abs. 4 AO.

- Elektronische Datenübertragung

Künftig soll der Steuerpflichtige die dem Finanzamt bereits vorliegenden Daten direkt abrufen und diese ggfs. korrigieren können. Belege und Erläuterungen zur Steuererklärung können elektronisch übermittelt werden. Dies soll später auch für den allgemeinen Schriftverkehr gelten.

Mit Einwilligung des Steuerpflichtigen bzw. des Steuerberaters werden auch die Steuerbescheide nur noch elektronisch zum Abruf bereitgestellt („elektronische Bekanntgabe“). Dies ist auch für Einspruchsentscheidungen und Außen-

prüfungsanordnungen vorgesehen, vgl. § 122 a AO.

Arbeitgeber sind verpflichtet, die im Lohnkonto aufgezeichneten Daten der Finanzbehörde nach einer amtlich vorgeschriebenen einheitlichen Form über eine digitale Schnittstelle elektronisch bereitzustellen, vgl. § 4 Abs. 2 a LStDV, § 41 Abs. 1 Satz 7 EStG.

- Berichtigung von Rechen- und Schreibfehlern
- Der Steuerbescheid kann auch nachträglich geändert werden kann, wenn durch Schreib- oder Rechenfehler zu wenig Steuern gezahlt wurden, vgl. § 173 a AO.

■ GESETZ ZUR FÖRDERUNG VON MIETERSTROM

Der sog. Mieterstrom wird in Solaranlagen auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und an Endverbraucher (vorrangig Mieter in diesem Wohngebäude) ohne Netzdurchleitung geliefert. Der von den Mietern nicht verbrauchte Strom wird ins Netz der allgemeinen Versorgung eingespeist und vergütet.

Damit sich die Erzeugung von Mieterstrom für Vermieter rechnet, ist bereits am 25. Juli 2017 das Gesetz zur Förderung von Mieterstrom in Kraft getreten. Nachdem die Europäische Kom-

mission am 20. November 2017 die Förderung von Mieterstrom beihilferechtlich genehmigt hat, kann die Förderung jetzt starten.

Betreiber der Anlagen erhalten fortan neben der Einspeisungsvergütung (Erlös auf den Verkauf des Mieterstroms), nach den Vorgaben des Gesetzes einen sog. Mieterstromzuschlag. Dieser wird auf Grundlage der anzulegenden Werte ermittelt und als Abschlag auf die Einspeisungsvergütung gewährt.

Die Förderung von Mieterstrom wurde beihilferechtlich genehmigt.

AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

□ ORGANSCHAFT: KEINE SACHLICHE UNBILLIGKEIT BEI VERZÖGERTER REGISTEREINTRAGUNG

■ **BFH-Urteil vom 23. August 2017, I R 80/15**
Wird eine Körperschaftsteuerrechtliche Organschaft infolge einer verzögerten Eintragung des Ergebnisabführungsvertrags in das Handelsregister erst in dem auf das Jahr der Handelsregisteranmeldung folgenden Jahr steuerlich wirksam, liegt darin keine sachliche Unbilligkeit.

Der BFH hat das Finanzamt darin bestätigt, eine im Jahr vor Eintragung des Ergebnisabführungsvertrages in das Handelsregister erfolgte Gewinnabführung als verdeckte Gewinnausschüttung zu behandeln. Die hierfür festgesetzte Körperschaftsteuer war auch nicht antragsgemäß wegen Unbilligkeit aufzuheben.

Im Urteilsfall wurde ein am 15. März 2006 abgeschlossener Ergebnisabführungsvertrag erst am 26. Januar 2007 in das Handelsregister eingetragen.

Der Vertrag wurde damit erst zum Zeitpunkt der Eintragung zivilrechtlich wirksam. Eine Zurechnung des Einkommens der Organgesellschaft zum Organträger war damit erstmals für das Jahr 2007 (und nicht bereits 2006) möglich.

Eine verzögerte Bearbeitung eines Eintragungsantrags durch das Registergericht vermag an diesem Ergebnis nichts zu ändern. »

Eine verzögerte Eintragung des Ergebnisabführungsvertrags in das Handelsregister begründet keine sachliche Unbilligkeit.

Anmerkung:

Mit dem Urteil wird bestätigt, dass für den Beginn der körperschaftsteuerlichen Organschaft streng auf die Gesetzeslage (Eintragung in das Handelsregister) abzustellen ist. Eine verzögerte Registereintragung kann damit nur im Wege der Amtshaftung, geltend gemacht werden.

Für die Gestaltungspraxis ist zu beachten, dass der Abschluss des Ergebnisabführungsvertrages und die Registeranmeldung möglichst früh

vor Ende des Wirtschaftsjahres erfolgen müssen. Ferner sollte unbedingt nachverfolgt werden, wann die Eintragung ins Register tatsächlich erfolgt. Ist gegen Ende des Jahres noch keine Eintragungsnachricht eingegangen, empfiehlt es sich – unter Aufzeigen der steuerlichen Konsequenzen – das Registergericht nachdrücklich zu erinnern.

□ INSOLVENZBEDINGTER AUSFALL EINER DARLEHENSFORDERUNG ALS VERLUST BEI DEN EINKÜNFTEIN AUS KAPITALVERMÖGEN

■ **BFH-Urteil vom 24. Oktober 2017, VIII R 13/15**

Nach diesem BFH-Urteil führt der endgültige Ausfall einer Kapitalforderung im Sinne des § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG in der privaten Vermögenssphäre zu einem steuerlich anzuerkennenden Verlust nach § 20 Abs. 2 Satz 1 Nr. 7, Satz 2, Abs. 4 EStG. Von einem Forderungsausfall ist allerdings erst dann auszugehen, wenn endgültig feststeht, dass keine weiteren Rückzahlungen mehr erfolgen werden. Die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners reicht hierfür in der Regel nicht aus.

Anmerkung:

Gewährt eine private Person einem Dritten ein verzinstes Darlehen, stellen die Zinsen für diese Person (positive) Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG dar und sind als solche in der Einkommensteuer zu erklären.

Nach Satz 1 dieser Vorschrift gehören zu den Einkünften aus Kapitalvermögen „Erträge aus sonstigen Kapitalforderungen jeder Art, wenn die Rückzahlung des Kapitalvermögens oder ein Entgelt für die Überlassung des Kapitalvermögens zur Nutzung zugesagt oder geleistet worden ist, auch wenn die Höhe der Rückzahlung oder des Entgelts von einem ungewissen Ereignis abhängt.“

Im Urteilsfall wurde über das Vermögen des Darlehensnehmers das Insolvenzverfahren eröffnet. Der Darlehensgeber meldete die ge-

samte noch offene Darlehensforderung zur Insolvenztabelle an. Mit der Einkommensteuererklärung machte er den Ausfall der Darlehensforderung als Verlust bei den Einkünften aus Kapitalvermögen geltend. Das Finanzamt hingegen wollte die negativen Einkünfte nicht anerkennen, da Aufwendungen, die das Kapital eines Darlehens betreffen, nicht von der Vorschrift erfasst würden.

Der BFH vertrat hierzu eine andere Ansicht als das Finanzamt. Nach Auffassung des Senats führt auch der endgültige Ausfall einer Kapitalforderung i.S. des § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG in der privaten Vermögenssphäre zu einem steuerlich anzuerkennenden Verlust.

Zur Begründung führt der BFH an, dass mit der Einführung der Abgeltungsteuer im Unternehmensteuerreformgesetz 2008 vom 14. August 2007 (BGBl I 2007, 1912) eine vollständige steuerrechtliche Erfassung aller Wertveränderungen im Zusammenhang mit Kapitalanlagen erreicht werden sollten (BTDrucks 16/4841, S. 33, 55 ff.) Dafür wurde die traditionelle quellentheoretische Trennung von Vermögens- und Ertragsebene für Einkünfte aus Kapitalvermögen aufgegeben.

Dies gilt aber nur dann, wenn endgültig feststeht, dass (über bereits gezahlte Beträge hinaus) keine weiteren Rückzahlungen (mehr) erfolgen werden. Das soll dann der Fall sein, wenn die Eröffnung des Insolvenzverfahrens mangels Masse abgelehnt worden ist oder aus anderen

Der insolvenzbedingte Ausfall einer privaten Darlehensforderung ist Verlust bei den Einkünften aus Kapitalvermögen.

Gründen feststeht, dass keine Rückzahlung mehr zu erwarten ist. Auch die Übertragung wertloser Wirtschaftsgüter ohne Gegenleistung führt zu einem Veräußerungsverlust.

Inwieweit dies auch für einen Forderungsverzicht gilt, hat der BFH nicht entschieden.

Allerdings soll die Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners hierfür in der Regel nicht ausreichen.

Wie bei Verlusten i. S. des § 17 EStG entsteht der Verlust in dem Jahr, in dem der endgültige Forderungsausfall eintritt. Im Streitfall muss im zweiten Rechtsgang geprüft werden, ob der Verlust bereits im Jahr der Insolvenzeröffnung über das Vermögen des Schuldners des Darlehens entstanden ist.

Die Finanzverwaltung wird ihre anderweitige Rechtsauffassung, die bereits in Fachzeitschriften massiv kritisiert wurde, nun aufgeben müssen. In Altfällen ist zu prüfen, ob bisher nicht anerkannte Forderungsverluste verfahrensrechtlich noch geltend gemacht werden können.

Anmerkung:

Eine Verlustverrechnung kann immer nur innerhalb derselben Einkunftsart (hier Einkünfte aus Kapitalvermögen) erfolgen, eine Verrechnung mit anderen Einkunftsarten ist nicht möglich.

Ferner ist der gesonderte Steuertarif für Einkünfte aus Kapitalvermögen gemäß § 32 d EStG zu beachten (grundsätzlich 25 Prozent Kapitalertragsteuer). Dies gilt allerdings nicht für die hier in Rede stehenden Kapitalerträge gemäß § 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG u.a. dann nicht, wenn Gläubiger und Schuldner einander nahe stehende Personen sind bzw. wenn sie von einer Kapitalgesellschaft oder Genossenschaft an einen mindestens zu 10 Prozent beteiligten Anteilseigner oder dessen nahe stehende Person gezahlt werden. Es gilt dann der normale Einkommensteuertarif gemäß § 32 a EStG.

Zur Sicherstellung der Urteilsvoraussetzungen bzw. auch zur Fixierung des Verrechnungszeitpunktes empfiehlt es sich, den Verkauf der Forderung (ggf. zu 1 Euro) vorzunehmen.

■ TAX COMPLIANCE KANN BUSSGELDMINDERND WIRKEN

■ BGH 1. Strafsenat, Urteil vom 9. Mai 2017, 1 StR 265/16

Im Urteilsfall hatten Leitungspersonen (Organ bzw. Vertreter einer juristischen Person) verdeckte Provisionszahlungen (Vorteile einer rechtswidrigen Handlung) steuerlich nicht erklärt bzw. als Betriebsausgaben geltend gemacht und damit u.a. den Tatbestand der Steuerhinterziehung gemäß § 370 Abs. 1 Nr. 1 AO erfüllt.

Die Vorschrift des § 30 Abs. 1 OWiG ermöglicht die Festsetzung einer Geldbuße gegen die (die Provisionszahlung freigebende) juristische Person und knüpft dabei an eine Straftat oder Ordnungswidrigkeit einer Leitungsperson an.

Im Hinblick auf die Höhe der zu bemessenden Geldbuße ist nach Ansicht des Gerichts unter anderem von Bedeutung, inwieweit die Pflicht, Rechtsverletzungen aus der Sphäre des Unternehmens zu unterbinden, genügt und ein effizientes Compliance Management installiert worden ist, das auf die Vermeidung von Rechtsverstößen ausgelegt sein muss.

Anmerkung:

Der BGH gibt damit einen möglichen Hinweis für ein Tax Compliance Managementsystem im Sinne einer allgemeinen Compliance, die über die Erfüllung der steuergesetzlichen Aufgaben hinaus auch die Interessen des Unternehmens umfasst, diese Pflichten und Vorschriften so auszuführen, dass eine Minimierung der Steuerbelastung möglich wird.

Die Installierung eines Tax Compliance Managementsystems kann sich bußgeldmindernd auswirken.

□ SCHENKUNGSSTEUERFESTSETZUNG

Eine geänderte Schenkungssteuerfestsetzung für den Vorerwerb ist weder ein Grundlagenbescheid noch ein rückwirkendes Ereignis.

■ BFH-Urteil vom 12. Juli 2017, II R 45/15

Erhält jemand innerhalb von 10 Jahren mehrere Schenkungen von derselben Person, werden für Zwecke der Schenkungsteuer alle Erwerbe in dieser Zeit zusammengerechnet. Dazu werden dem Letzterwerb die Vorerwerbe nach ihrem früheren Wert zugerechnet.

Dadurch soll verhindert werden, dass durch die Aufspaltung von Schenkungen der persönliche Schenkungssteuerfreibetrag mehrfach ausgenutzt werden kann. Auch beim Erbfall werden die Vorerwerbe der letzten 10 Jahre hinzuge-rechnet.

Wird ein Steuerbescheid für einen Vorerwerb geändert, weil sich bspw. im Nachhinein ein höherer Schenkungssteuerwert ergeben hat, darf ein bereits vorher ergangener rechtskräftiger Steuerbescheid für den nachfolgenden Erwerb nicht mehr geändert werden, um diesen höhe-ren Wert zu berücksichtigen.

Nach einem Urteil des Bundesfinanzhofs ist der geänderte Bescheid für den Vorerwerb weder ein Grundlagenbescheid, noch ein rückwir-kendes Ereignis, das zu einer Berichtigung des Steuerbescheids für den Letzterwerb berech-tigt.

■ GRUNDSTEUERERLASS WEGEN STRUKTURELLEN LEERSTANDS

■ OVG Berlin-Brandenburg, Urteile vom 22. September 2017, OVG 9 B 5.17, und vom 9. Oktober 2017, OVG 9 B 6.17

Bei bebauten Grundstücken, deren normaler Rothertrag um mehr als 50 Prozent gemindert ist, kommt ein Grundsteuererlass gemäß § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG in Betracht (bei 50 prozentiger Ertragsminderung werden 25 Prozent und bei 100 prozentiger Ertragsminderung sogar 50 Prozent der Grundsteuer erlassen). Gesetzliche Voraussetzung für den Erlass ist allerdings, dass der Steuerschuldner die Minderung des Rothertrags nicht zu vertreten hat.

In jüngster Zeit hat das OVG Berlin-Brandenburg entschieden, welche Anforderungen an die Voraussetzung „nicht zu vertreten“ zu stellen sind.

Ein Steuerpflichtiger hat eine Ertragsminderung im Sinne von § 33 Abs. 1 Satz 1 GrStG dann nicht zu vertreten, wenn sie auf Umständen beruht, die außerhalb seines Einflussbereichs liegen. Er darf die Ertragsminderung weder durch ein ihm zurechenbares Verhalten herbeiführen noch ihren Eintritt durch geeignete und ihm zumutbare Maßnahmen verhindern.

Ist die Ertragsminderung durch einen Leerstand bedingt, hat sie der Steuerpflichtige nicht zu vertreten, wenn er sich nachhaltig um eine Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins bemüht hat (so bereits die ständige Rechtsprechung des BVerwG).

Welche Vermietungsbemühungen im Einzelnen hierfür erforderlich sind, lässt sich nach Ansicht des Gerichts nur begrenzt abstrakt beschreiben. Allerdings lässt ein strukturell bedingter Leerstand als solcher nicht die Pflicht entfallen, sich nachhaltig um die Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins zu bemühen. Auch eine Marktlage, die von einem strukturellen Überangebot gekennzeichnet ist, entbindet deshalb nicht von angemessenen Vermietungsbemühungen. Andererseits soll der Eigentümer gerade bei einem strukturellen Überangebot aber nicht gehalten sein, Werbemaßnahmen zu ergreifen, deren Kosten ein vernünftiges wirtschaftliches Verhältnis nicht nur zur Vermietungschance, sondern auch zum Ertrag an (weiterer) Markterreichung vermissen lassen (sog. Zumutbarkeitsgrenze).

Hierfür hat es das Gericht im Urteil vom 9. Oktober 2017, OVG 9 B 6.17 als ausreichend angesehen, dass ein Makleralleinauftrag vorlag, mit dem Inhalt, für das streitgegenständliche Grundstück passende Mieter zu finden. Der Auftrag hatte zunächst für ein halbes Jahr gegolten, sollte sich aber bis zur Kündigung um jeweils weitere 6 Monate verlängern. Auf der Grundlage des Auftrages wurde nach Zeugen-aussagen während des gesamten Jahres die fragliche Immobilie in 2 der gängigen Internet-portale eingestellt und zudem im Kollegenkreis angeboten.

Werden aber keinerlei Vermietungsbemühungen mehr angestellt, sondern in Umsetzung einer schon in den Vorjahren getroffenen unternehmerischen Entscheidung und in Vorbereitung des geplanten Abrisses die leerstehenden Wohnungen nicht mehr am Markt angeboten und sogar ein aktives Umzugsmanagement betrieben, hat der Steuerpflichtige nach Ansicht des Gerichts die Ertragsminderung zu vertreten und damit keinen Anspruch auf Erlass der Grundsteuer.

Das gilt nach Ansicht des Gerichts selbst dann, wenn das Anstellen von Vermietungsbemühungen ohnehin aussichtslos gewesen wäre, weil die Marktlage von einem strukturellen Leerstand gekennzeichnet ist. Ein strukturell bedingter Leerstand als solcher lässt nicht die

Pflicht entfallen, sich nachhaltig um die Vermietung zu einem marktgerechten Mietzins zu bemühen. (Urteil vom 22. September 2017, OVG 9 B 5.17).

Anmerkung:

Wohnungsunternehmen, die Wohnungsbestände in ausgewiesenen Stadtumbaugebieten nicht mehr am Markt anbieten, haben nach der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg keine Aussicht auf Grundsteuererlass. Obwohl in diesen Gebieten nach der Marktlage eine hinreichende Vermietung ausgeschlossen ist, ist es für die Erlangung des Grundsteuererlasses erforderlich, die Wohnungen weiterhin zu inserieren.

Ein Grundsteuererlass wird nur bei nachhaltigem Anbieten der Objekte am Markt gewährt.

■ GESTALTUNGSMISSBRAUCH BEI KLEINUNTERNEHMERREGELUNG

■ Finanzgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 26. September 2017, 3 K 1461/16

Die willkürliche Aufteilung von Umsätzen auf ein Einzelunternehmen und eine vom Einzelunternehmer daneben gegründete GbR zur Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung nach § 19 UStG ist rechtsmissbräuchlich im Sinne des § 42 AO.

Die Klägerin war als freie Theologin auf dem Gebiet der Trauerbegleitung sowie als Rednerin auf Hochzeiten und bei Taufen unternehmerisch tätig. Zusammen mit ihrem Ehemann gründete die Klägerin eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, deren Zweck die Durchführung von Hochzeitszeremonien und Trauerfeierlichkeiten war.

Es wurden damit Leistungen teils als Einzelunternehmer, teils in der Rechtsform einer Ge-

sellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) erbracht, wobei die Aufteilung der Umsätze bei den einzelnen Steuersubjekten jeweils die Umsatzgrenzen des § 19 UStG nicht übersteigt.

Nach Ansicht des Gerichts stellt die Aufteilung von in ihrer Gesamtheit die Kleinunternehmergrenzen übersteigenden Umsätze auf mehrere Unternehmen dem Regelungszweck des § 19 UStG entgegen.

Die Umsätze der GbR waren daher dem Einzelunternehmen unter dem Gesichtspunkt eines Gestaltungsmissbrauchs nach § 42 AO zuzurechnen, auch wenn formal verschiedene Steuerpflichtige vorlagen.

Gegen das Urteil wurde Revision eingelegt (Az. beim BFH: XI R 36/17).

Die willkürliche Aufteilung von Umsätzen auf verschiedene Unternehmen steht der Kleinunternehmerregelung entgegen.

□ VOM NIESSBRAUCHER GETRAGENE ERHALTUNGSaufWENDUNGEN

■ BFH-Urteil vom 25. September 2017, IX S 17/17

Im Streitfall übertrug die Mutter dem Kläger unentgeltlich das Eigentum an zu Wohnzwecken vermietete Immobilien. Sie behielt sich einen lebenslangen dinglichen Nießbrauch vor. Die Einkünfte aus Vermietung und Verpach-

tung dieser Objekte wurden weiter von der Mutter erklärt.

Für darlehensfinanzierte Erhaltungsaufwendungen am Objekt beantragte die Mutter eine Verteilung der Aufwendungen auf 5 Jahre (§ 82 b EStDV) und zog bis zu ihrem Tod für »

Der Eigentümer kann vom Nießbraucher getragene auf 5 Jahre verteilte Erhaltungsaufwendungen nach dessen Tod nicht geltend machen.

2 Jahre im Rahmen ihrer Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei der Einkommensteuer jeweils 1/5 Werbungskosten ab.

Das Gericht versagte dem Kläger die Geltendmachung der von der Nießbrauchberechtigten getragenen, aber nicht verbrauchten Erhaltungsaufwendungen im Sinne von § 82b EStDV.

Nach Auffassung des Gerichts besteht keine Rechtsgrundlage für einen interpersonellen Übergang des verbliebenen Teils der von dem

Nießbraucher getragenen Erhaltungsaufwendungen auf den Eigentümer.

Die Verteilung größerer Erhaltungsaufwendungen nach § 82b EStDV auf mehrere Jahre ändert nicht deren Rechtsnatur als Werbungskosten. Der verbliebene Teil der Erhaltungsaufwendungen ist bei den Einkünften des Nießbrauchers aus Vermietung und Verpachtung im Veranlagungszeitraum der Beendigung des Nießbrauchs abzuziehen.

□ VERFASSUNGSMÄSSIGKEIT DER GRUNDSTEUER

Das Bundesverfassungsgericht überprüft die Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung für die Grundsteuer.

■ BVerfG-Verfahren vom 16. Januar 2018, 1 u.a. BvL 11/14

Das Bundesverfassungsgericht begann am Dienstag, 16. Januar 2018, eine Verhandlung über insgesamt fünf Verfahren zur Grundsteuer. Bis zu einer Entscheidung dauert es in der Regel mehrere Monate. Das Gericht hat darüber zu entscheiden, ob die Vorschriften des Bewertungsgesetzes über die Einheitsbewertung als Grundlage für die Grundsteuer mit dem Gleichheitsgrundsatz übereinstimmen. Der Einheitswert für Grundstücke, Häuser oder Eigentumswohnungen im Westen bestehen seit 1964 und sind seitdem nicht angepasst worden. Zudem weichen die Wertverhältnisse in Ost und West erheblich voneinander ab.

Der allgemeine Gleichheitssatz (Art 3 Abs. 1 GG) gebietet dem Gesetzgeber, wesentlich Gleiches gleich und wesentlich Ungleiches ungleich zu behandeln. Er gilt für ungleiche Belastungen wie auch für ungleiche Begünstigungen. Art. 3 Abs. 1 GG ist jedenfalls verletzt, wenn sich ein vernünftiger, aus der Natur der Sache ergebender oder sonst wie einleuchtender Grund für die gesetzliche Differenzierung oder Gleichbehandlung nicht finden lässt,

Der Gleichheitssatz hat im Steuerrecht seine besondere Ausprägung in Form des Grundsatzes der Steuergerechtigkeit gefunden. Aus der Zusammenschau von Bewertungsregeln und Grundsteuer ergibt sich, dass sich die durch die Einheitsbewertung vorgezeichnete Steuerlast wegen des Charakters der Grundsteuer als Objektsteuer nicht an den Prinzipien der finanziellen Leistungsfähigkeit des Steuerpflichtigen ausrichten muss. Knüpft die Besteuerung damit an die Werte von Wirtschaftsgütern an, müssen

Bemessungsgrundlagen gefunden werden, die deren Werte in ihrer Relation realitätsgerecht abbilden.

Die Überprüfung der Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung von Grundvermögen ergibt sich zum einen aufgrund des lange zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkts (1. Januar 1964). Die Vorschriften über die Einheitsbewertung von Grundvermögen sind wegen des 45 Jahre zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkts nicht mehr mit den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine gleichheitsgerechte Ausgestaltung des Steuerrechts vereinbar. Erhebliche Wertverzerrungen ergeben sich auch daraus, dass die seit 1964 eingetretenen Wertveränderungen, die auf der gerade im großstädtischen Bereich rasanten städtebaulichen Entwicklung sowie den Veränderungen am Wohnungsmarkt beruhen, keinen angemessenen Niederschlag im Einheitswert finden.

Auch ist bei der Bewertung im Sachwertverfahren eine Wertminderung wegen Alters nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt ausgeschlossen ist. Aufgrund dieser Regelung ist beispielsweise ein im Jahr 1964 errichtetes Gebäude bei der Bestimmung des Grundstückswerts auf den Feststellungszeitpunkt 1. Januar 2009 mit demselben Gebäudewert anzusetzen wie ein im Jahr 2008 errichtetes Gebäude, wenn der Gebäudenormalherstellungswert identisch ist und nicht wegen vorhandener baulicher Mängel und Schäden zu mindern ist. Die wertmindernde Abnutzung des älteren Gebäudes bleibt in einem solchen Fall unberücksichtigt.

Mit Spannung wird die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts erwartet.

AKTUELLES AUS DER FINANZVERWALTUNG

■ ZEITLICHE GRENZE FÜR VERZICHT AUF UMSATZSTEUERBEFREIUNG BEI GRUNDSTÜCKSKAUF

■ BMF-Schreiben vom 2. August 2017, III C 3-S 7198/16/10001, 2017/0665330

Hinsichtlich der Erklärung des Verzichtes auf die Umsatzsteuerbefreiung und die Rücknahme des Verzichtes bei Grundstückskauf (außerhalb des Zwangsvollstreckungsverfahrens) wird der Umsatzsteuer-Anwendungserlass in Abschnitt 9.2 Abs. 9 geändert.

Der Verzicht bzw. dessen Rücknahme kann nur in dem dieser Grundstückslieferung zu Grunde liegenden notariell zu beurkundenden Vertrag erklärt werden. Ein späterer Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung ist unwirksam, auch wenn er notariell beurkundet wird. Gleiches gilt für die Rücknahme des Verzichtes auf die Umsatzsteuerbefreiung.

Anmerkung:

Die Regelung ist vor dem Hintergrund der Rechtsprechung des BFH (Urteile vom 19. Dezember 2013, V R 6/12 und V R 7/12, und vom 21. Oktober 2015, XI R 40/13) erfolgt.

Zu kritisieren ist, dass praktische Konstellationen für die Rücknahme des Verzichtes ohne vorherige Regelung nicht ersichtlich sind. Denkbar wäre eine Vorab-Erklärung der Rücknahme des Verzichtes, soweit bestimmte angenommene Bedingungen nicht eintreten.

Bei Grundstückskauf kann der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung und dessen Rücknahme nur in der notariellen Urkunde erfolgen.

□ ANLAGEN AUF GRUND VON VERTRÄGEN DES EHEGATTEN, DER KINDER ODER DER ELTERN

■ BMF, Abschnitt 11 VV DEU BMF 2017-11-29 IV C 5-S 2430/17/10001, Fassung vom 29. November 2017

Ab 1. Januar 2018 kann der Arbeitnehmer vermögenswirksame Leistungen auch auf Grund von Sparverträgen über Wertpapiere oder andere Vermögensbeteiligungen, auf Grund von Kapitalversicherungsverträgen etc. anlegen lassen, die von seinem Ehegatten oder Lebenspartner (s. auch Gesetz zur Einführung des Rechts auf Eheschließung für Personen gleichen Geschlechts vom 20. Juli 2017, BGBl. I Seite 2787) abgeschlossen worden sind, mit dem der Arbeitnehmer die Zusammenveranlagung zur Einkommensteuer wählen kann (§ 26 Absatz 1 Satz 1 EStG).

Das gilt auch, wenn die genannten Verträge von Kindern des Arbeitnehmers (§ 32 Absatz 1 EStG) abgeschlossen worden sind, solange die Kinder zu Beginn des Kalenderjahrs der vermögenswirksamen Leistung das 17. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Hat der Arbeitnehmer zu Beginn des Kalenderjahrs der vermögenswirksamen Leistungen das 17. Lebensjahr noch nicht vollendet, so können vermögenswirksame Leistungen auch auf die genannten Verträge angelegt werden, die von seinen Eltern oder einem Elternteil abgeschlossen worden sind.

Die vom Arbeitnehmer zugunsten des Ehegatten oder Lebenspartners, der Kinder oder der Eltern auf deren Sparverträge über Wertpapiere oder andere Vermögensbeteiligungen angelegten vermögenswirksamen Leistungen sind vom Vertragsinhaber vertragsgemäß zu verwenden; der Vertragsinhaber kann mit diesen Leistungen auch betriebliche Vermögensbeteiligungen erwerben (z. B. Gewinnschuldverschreibungen oder Genussscheine seines Arbeitgebers).

Eine Abtretung der Ansprüche aus den genannten Verträgen an den Arbeitnehmer steht der Anlage seiner vermögenswirksamen Leistungen auf diese Verträge nicht entgegen.

Vermögenswirksame Leistungen auf Grund von Verträgen des Ehegatten, des Lebenspartners, der Kinder oder Eltern sind zulässig.

■ UMSATZSTEUERBEFREIUNG BEI VERMIETUNG VON IMMOBILIEN MIT EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDEN

Die Umsatzsteuerbefreiung bei Grundstücksvermietungen erstreckt sich auf mitvermietete Einrichtungsgegenstände.

■ BMF-Schreiben vom 8. Dezember 2017, III C 3-S 7168/08/10005, 2017/1010657

Mit Urteil vom 11. November 2015, V R 37/14 hatte der BFH entschieden, dass die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchstabe a UStG auch die Vermietung möblierter Räume oder Gebäude umfasst, wenn diese auf Dauer angelegt ist.

Die Leistungen, die für die Nutzung einer gemieteten Immobilie nützlich oder sogar notwendig sind, können im jeweiligen Einzelfall entweder unabhängig von der Vermietung der Immobilie bestehen, Nebenleistungen darstellen oder von der Vermietung untrennbar sein und mit dieser eine einheitliche Leistung bilden. Die Feststellung, ob im konkreten Fall eine

einheitliche Leistung vorliegt, beruht auf einer Tatsachenwürdigung im Einzelfall.

Mit o.g. Schreiben hat das BMF den Umsatzsteuer-Anwendungserlass in Abschnitt 4.12.1 Abs. 3 dahingehend geändert, dass sich die Steuerbefreiung in der Regel auch auf mitvermietete oder mitverpachtete Einrichtungsgegenstände erstreckt, z.B. auf das bewegliche Büromobil oder das bewegliche Inventar eines Seniorenheims.

Für die Vermietung und Verpachtung von Betriebsvorrichtungen gilt Abschnitt 4.12.10.

Die Grundsätze dieses Schreibens sind in allen offenen Fällen anzuwenden.

■ ÜBERLASSUNG VON ELEKTROFAHRRÄDERN AN ARBEITNEHMER

Das BMF nimmt zur lohnsteuerlichen Behandlung des (Elektro-)Fahrrad-Leasing Stellung.

■ BMF-Schreiben vom 17. November 2017, III C 5 - S 2334/12/10002 [AAAAG-62778]

Das BMF erläutert die lohnsteuerliche Behandlung verschiedener Vertragsgestaltungen beim sog. (Elektro-)Fahrrad-Leasing.

Es werden regelmäßig folgende Verträge abgeschlossen:

- ein Rahmenvertrag zwischen dem Arbeitgeber und einem Anbieter, der regelmäßig die gesamte Abwicklung betreut;
- Einzelleasingverträge zwischen dem Arbeitgeber (Leasingnehmer) und einem Leasinggeber über die (Elektro-)Fahrräder mit einer festen Laufzeit von zumeist 36 Monaten;
- ein Nutzungsüberlassungsvertrag zwischen dem Arbeitgeber und dem Arbeitnehmer hinsichtlich des einzelnen (Elektro-)Fahrrads für ebendiese Dauer, der auch eine private Nutzung zulässt;
- eine Änderung des Arbeitsvertrags, in dem einvernehmlich das künftige Gehalt des Ar-

beitnehmers für die Dauer der Nutzungsüberlassung um einen festgelegten Betrag (i. d. R. in Höhe der Leasingrate des Arbeitgebers) herabgesetzt wird (sog. Gehaltsumwandlung).

Zudem sehen die Vertragsgestaltungen regelmäßig vor, dass ein Dritter (z. B. Leasinggeber, Dienstleister oder Wertungsgesellschaft) dem Arbeitnehmer das von ihm genutzte (Elektro-)Fahrrad bei Beendigung der Überlassung durch den Arbeitgeber zu einem Restwert von z. B. 10 Prozent des ursprünglichen Kaufpreises zum Erwerb anbieten kann.

Das BMF erläutert in Anknüpfung an die jeweiligen Verträge die steuerlichen Folgen.

Sowohl die vergünstigte Nutzungsüberlassung des (Elektro-)Fahrrads durch den Arbeitgeber als auch die vergünstigte Übereignung des (Elektro-)Fahrrads durch den Dritten führt zu einem geldwerten Vorteil beim Arbeitnehmer.

Eine Pauschalierung der Einkommensteuer nach § 37b Absatz 1 EStG ist möglich.

■ GRUNDERWERBSTEUER BEI SHARE DEALS

Für die Grunderwerbsteuer bei sog. Share Deals gilt nach derzeitiger Gesetzeslage, dass

- ein Rechtsgeschäft, welches den Anspruch auf Übertragung von Gesellschaftsanteilen begründet oder
- der Anteilsübergang

der Grunderwerbsteuer dann unterliegt, wenn zum Vermögen einer Gesellschaft ein inländisches Grundstück gehört und durch die Übertragung unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 Prozent der Anteile der Gesellschaft übertragen oder in der Hand des Erwerbers (tatsächlich oder wirtschaftlich) vereinigt werden, § 1 Abs. 3, Abs. 3a GrEStG

In der Praxis lässt sich die Erfüllung dieses gesetzlichen Tatbestands vermeiden, indem mehr als 5 Prozent der Anteile an der Objektgesellschaft bei einem Dritten liegen.

Zur Vermeidung von mit solchen Gestaltungen zusammenhängenden Steuerausfällen, soll die Aufgriffsgrenze geändert werden. In Rede steht ein Prozentsatz von mindestens 75 Prozent. Der auf die Gesetzesänderung hinzielende Schlussbericht der Finanzminister der Länder soll im Frühjahr 2018 vorliegen (vgl. F.A.Z. Nr. 260 v. 9.11.2017 S. 19).

Bei Grundstückskauf kann der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung und dessen Rücknahme nur in der notariellen Urkunde erfolgen.

IMPRESSUM

Herausgeber
DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Telefon 030/897 81-0
Telefax 030/897 81-249
E-Mail info@domusag.net
www.domusag.net

Thomas Winkler, Dipl.Finw./StB (V.i.S.d.P.)

Die in dieser Ausgabe dargestellten Themen können allgemeine Informationen enthalten, deren Gültigkeit im Einzelfall zu prüfen ist. Die getroffenen Aussagen stellen keine Empfehlungen dar und sind auch nicht geeignet, eine individuelle auf den Kunden zugeschnittene Beratungsleistung zu ersetzen. Die Inhalte und Texte wurden von uns mit größter Sorgfalt erstellt sowie redaktionell bearbeitet. Die Dynamik und Vielschichtigkeit der Materie machen es für uns jedoch erforderlich, jegliche Gewähr und Haftungsansprüche auszuschließen.

Konzeption und Umsetzung
DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH
Telefon 0331/743 30-0
Telefax 0331/743 30-15
E-Mail beyer@domusconsult.de

DOMUS plus – Logo, grafisches Konzept, Layout
DreiDreizehn Werbeagentur GmbH, Berlin
www.313.de



WTS Wohnungswirtschaftliche
Treuhand in Sachsen GmbH

WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH
Antonstraße 37 · 01097 Dresden
Telefon 0351 / 80 70 140 · Telefax 0351 / 80 70 161
mail@wts-dresden.de · www.wts-dresden.de

Die WTS Wohnungswirtschaftliche Treuhand in Sachsen GmbH wurde vom Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. im Jahr 1993 in Dresden gegründet.

Der Verband ist alleiniger Gesellschafter des Unternehmens. Als Treuhand beraten wir die Mitglieder des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. bei der Lösung betriebswirtschaftlicher und steuerrechtlicher Aufgabenstellungen.

In Kooperation mit den Unternehmen der DOMUS sind wir der Ansprechpartner für Wohnungsunternehmen, die nicht Mitglied des Verbandes sind.

Als Treuhand kennen wir die besondere Situation der Wohnungsgenossenschaften in der Region und haben unsere Leistungen und Produkte den aktuellen Anforderungen angepasst. Der Schwerpunkt unserer Beratung liegt darin, gemeinsam mit dem Unternehmen an Lösungsansätzen für eine langfristig

gesicherte Unternehmensentwicklung zu arbeiten. Ausgerichtet auf den Bedarf und die Anforderungen aller Partner der Wohnungswirtschaft beraten wir unsere Mandanten im operativen Tagesgeschäft und strategisch auf dem Weg in die Zukunft.

In Kooperation mit der DOMUS stellen wir Ihnen die Steuermitteilungen zur Verfügung.



DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hauptsitz Berlin
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Telefon 030/897 81-0
Telefax 030/897 81-249
info@domus-ag.net
www.domus-ag.net

Weitere Niederlassungen in:
Potsdam, Dresden, Düsseldorf, Erfurt,
Frankfurt (Oder), Hamburg, Hannover,
Magdeburg, Prenzlau, Rostock
und Senftenberg



DOMUS Consult
Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Niederlassung Potsdam
Schornsteinfegergasse 13
14482 Potsdam
Telefon 0331/743 30-0
Telefax 0331/743 30-15
team@domusconsult.de
www.domusconsult.de

Hauptsitz Berlin

Geschäftsstellen in:
Dresden und Erfurt



DOMUS Recht
Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Hauptsitz Berlin
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Telefon 030/897 81-198
Telefax 030/823 26 82
hillebrand@domusrecht.de

Weitere Niederlassung in:
Dresden

© 2018 DOMUS AG

Die Unternehmen der DOMUS beraten seit über 30 Jahren erfolgreich Unternehmen der verschiedensten Branchen vom Gesundheitswesen bis hin zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, dem traditionellen Branchenschwerpunkt unserer Unternehmensgruppe. Wir bieten Ihnen ein breites Spektrum an maßgeschneiderten Prüfungs- und

Beratungsleistungen, die durch unsere Experten unterschiedlichster Fachrichtungen kontinuierlich weiterentwickelt werden.

Die DOMUS AG ist Mitglied von Russell Bedford International, einem Netzwerk von unabhängigen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften mit

mehr als 290 Büros in über 100 Ländern, deren Mitarbeiter uns und unseren Mandanten mit umfassendem landes- und branchenspezifischem Know-how zur Verfügung stehen.

