

Februar 2014

DOMUSplus-Ausgabe – WTS  
Wohnungswirtschaftliche  
Treuhand in Sachsen GmbH

Mit freundlicher Unterstützung  
durch © DOMUS AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft.

## AUS DEM INHALT

### Liebe Kunden,

Paris und Wien haben sie, Erfurt ebenfalls, und seit Neuestem auch Berlin und Dresden: Die Übernachtungssteuer oder „City Tax“ macht Karriere. In Berlin sind demnach seit dem 1. Januar 2014 5 % auf den Übernachtungspreis fällig, während Dresden seit 1. Februar 2014 eine Pauschale in Höhe von 1,30 € pro Nacht erhebt.

Allerdings ist die Abgabe weder bei Touristen noch bei Hotels beliebt, und auch Wohnungsunternehmen müssen nach aktuellem Stand in Berlin davon ausgehen, Übernachtungen in ihren Gästewohnungen versteuern zu müssen. Auch darüber hinaus wirft die eilig beschlossene Steuer in der Hauptstadt eine Reihe von Fragen auf, weshalb wir uns dem Thema gleich zu Beginn der DOMUSplus widmen.

Des Weiteren berichten wir wieder über aktuelle Urteile. So hat das Finanzgericht Mecklenburg-Vorpommern zum „Klassiker“ – der Ermittlung der kürzesten Fahrtstrecke für die Entfernungspauschale – zwei interessante, aber leider wenig arbeitnehmerfreundliche Urteile gefällt. Noch ist aber nicht abschließend entschieden, denn in beiden Fällen hat nun der BFH das letzte Wort. Wir bleiben jedenfalls zuversichtlich und wünschen Ihnen in diesem Sinne eine anregende Lektüre.

Herzlichst, Ihre

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand  
DOMUS AG  
Vorstandsvorsitzender

Uwe Penzel  
WTS Wohnungswirtschaftliche  
Treuhand in Sachsen GmbH  
Geschäftsführer

### AKTUELLE GESETZÄNDERUNGEN

Übernachtungssteuer in Berlin

### AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Unterlassene Bildung einer Pensionsrückstellung

Kosten für hochwertige Tombolapreise und Betriebsausgaben

Kürzeste Fahrtstrecke für Entfernungspauschale

Typische Bauträger erbringen keine Bauleistungen im Sinne des Umsatzsteuerrechts

### AKTUELLES AUS DER FINANZVERWALTUNG

Schuldzinsen nach Veräußerung eines Mietobjekts bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Erweiterte Kürzung bei Wohnungsunternehmen – Betrieb einer Photovoltaikanlage durch ein Tochterunternehmen

### VERSCHIEDENES

Freie Unterkunft oder freie Wohnung als Sachbezug ab 1. Januar 2014

Freie Verpflegung als Sachbezug ab 1. Januar 2014

### IMPRESSUM

## AKTUELLE GESETZÄNDERUNGEN

### 1 ÜBERNACHTUNGSTEUER IN BERLIN

Die umstrittene Übernachtungsteuer in Berlin kommt nun doch. In der letzten Plenum-Sitzung des Abgeordnetenhauses vor Weihnachten wurde das Gesetz über eine Übernachtungsteuer in Berlin beschlossen und am 28. Dezember 2013 veröffentlicht. Danach wird von der Stadt Berlin eine Übernachtungsteuer in Höhe von **5 % auf den Übernachtungspreis** für privat veranlasste Übernachtungen von Beherbergungsbetrieben erhoben. Übernachtungen, die nach dem 1. Januar 2014 rechtsverbindlich vereinbart wurden, unterliegen der Besteuerung.

**Als ein Beherbergungsbetrieb gilt jeder Betrieb,** der kurzfristige Beherbergungsmöglichkeiten zur Verfügung stellt. Aufgrund der offenen Gesetzesformulierung ist nach derzeitigem Kenntnisstand davon auszugehen, dass auch Wohnungsunternehmen mit Gästewohnungen als Beherbergungsbetriebe gelten. Steuerschuldner der Übernachtungsteuer ist der Beherbergungsbetrieb. Der Besteuerungszeitraum ist grundsätzlich der Kalendermonat. Wenn der Beherbergungsbetrieb weniger als zehn Betten hat, kann anstelle des Kalendermonats das Kalendervierteljahr als Besteuerungszeitraum gewählt werden. Die Steuer ist bis zum zehnten Tag nach Ablauf des Besteuerungszeitraums gegenüber dem Finanzamt anzumelden und zu zahlen.

Auf unserer **Internetseite** haben wir das Thema der Übernachtungsteuer unter „Aktuelles“ ausführlich dargestellt. Die amtlichen Formulare sowie Hinweise findet man außerdem auf der Seite der Berliner Finanzverwaltung:

<http://www.berlin.de/sen/finanzen/steuern/informationen-fuer-steuerzahler-/faq-steuern/artikel.57911.php>

## AKTUELLES AUS DER RECHTSSPRECHUNG

### 2 WECHSEL VON DER IN DER DM-ERÖFFNUNGSBILANZ GEWÄHLTEN GRUNDSTÜCKSBEWERTUNG

- ➔ *FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18. April 2012, 12 K 12265/09*
- ➔ *BFH-Beschluss vom 7. Februar 2013, I B 82/12*

Ein Immobilienunternehmen wollte bei einem Grundstück eine Teilwertabschreibung aufgrund eines Ertragswertgutachtens vornehmen. In der DM-Eröffnungsbilanz wurde das Grundstück nach dem Sachwertverfahren bewertet. Die Außenprüferin erkannte die Teilwertabschreibung nicht an; das Finanzgericht folgte der Auffassung.

§ 6 Abs. 2 DMBiG fordert die **Ansatz- und Bewertungstetigkeit**, lässt aber in bestimmten Fällen eine Abweichung von den Ansatz- und Bewertungsentscheidungen in der DM-Eröffnungsbilanz zu.

Auch ein Ausnahmefall nach § 252 Abs. 2 HGB liegt bei einer Änderung der Einschätzung der allgemeinen Konjunkturlage oder der Lage der (Immobilien-) Branche nicht vor, die eine Durchbrechung des Stetigkeitsgebots (Wechsel vom Sachwert- zum Ertragswertverfahren) begründen könnte.

Der Bundesfinanzhof hat der Nichtzulassungsbeschwerde nicht stattgegeben. Die Entscheidung ist somit rechtskräftig.

### 3 UNTERLASSENE BILDUNG EINER PENSIONS-RÜCKSTELLUNG

- ➔ *FG Münster, Urteil 9. Juli 2013, 11 K 1975/10 (Revision eingelegt, Az.: BFH: IV R 91/13)*

Eine Pensionsrückstellung darf in einem Wirtschaftsjahr höchstens um den Unterschied zwischen dem Teilwert der Pensionsverpflichtung am Schluss des Wirtschaftsjahres und am Schluss des vorangegangenen Wirtschaftsjahres erhöht werden. Ist eine Pensionsrückstellung rechtsfehlerhaft nicht in Höhe des Teilwerts gebildet worden, ist das **„Nachholverbot“** zu beachten. Der Grundsatz des formellen Bilanzzusammenhangs wird in diesem Fall durch das Nachholverbot des § 6a Abs. 4 Satz 1 EStG begrenzt. In der Vergangenheit aufgelaufene Fehlbeträge (Differenz zwischen IST-Rückstellung der Bilanz und korrekter SOLL-Rückstellung laut z. B. versicherungsmathematischem Gutachten) können deshalb mit steuerlicher Wirkung nicht nachgeholt werden.

Beim Bundesfinanzhof wurde Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt.

### 4 KOSTEN FÜR HOCHWERTIGE TOMBOLA- PREISE UND BETRIEBSAUSGABEN

- ➔ *FG Köln, Urteil vom 26. September 2013, 13 K 3908/09*

Eine Computerfirma veranstaltete anlässlich ihres zehnjährigen Bestehens eine Hausmesse, zu der sowohl Bestandskunden als auch potenzielle Neukunden eingeladen wurden. Die Eintrittskarten stellten zugleich Lose für die **Verlosung von fünf Pkw** zum Preis von jeweils 13.200 € netto dar. Voraussetzung für die Teilnahme an der Tombola war, dass der jeweilige Kunde an dem Messtag persönlich erschien und hierdurch sein Los aktivierte. **Das Finanzamt versagte den Betriebsausgabenabzug für die Pkw-Anschaffungskosten.** Es vertrat die Auffassung, dass es sich hierbei um Aufwendungen für Geschenke an Geschäftsfreunde handele, die nur steuerlich abziehbar seien, wenn sie nicht teurer als 35 € seien.

Das Finanzgericht Köln hat sich der Meinung des Finanzamts angeschlossen. Das Gericht sah allerdings nicht die gewonnenen Pkw, sondern die in den aktivierten Losen verkörperte Gewinnchance als Gegenstand der Schenkung an. Auf der Jubiläumsveranstal-

- Heizung und Beleuchtung sind in diesen Werten enthalten. Der Wert der Unterkunft kann mit dem ortsüblichen Mietpreis bewertet werden, wenn der Tabellenwert nach Lage des Einzelfalls unbillig wäre.
- Ist der Arbeitnehmer in den Haushalt des Arbeitgebers aufgenommen oder ist die Unterkunft mit mehreren Beschäftigten belegt, vermindert sich der Wert von 221 € um 15 % auf 187,85 €.
- Für Jugendliche bis zur Vollendung des 18. Lebensjahres und für Auszubildende beträgt der Sachbezugswert 187,85 € im Monat (6,26 € kalendertäglich).

## 16 FREIE VERPFLEGUNG ALS SACHBEZUG AB 1. JANUAR 2014

- ➔ *Sechste Verordnung zur Änderung der Sozialversicherungsentgeltverordnung (SvEV), BGBl. 2013 I, S. 3871*

Erhalten Arbeitnehmer als Arbeitsentgelt Sachbezüge in Form von Verpflegung, richtet sich der Wert nach der Sachbezugsverordnung.

Die sich aus der Sachbezugsverordnung ergebenden Werte werden in die Berechnung der Lohnsteuer und der Sozialversicherungsbeiträge einbezogen.

Die freie Verpflegung umfasst die Mahlzeiten Frühstück, Mittagessen und Abendessen. Stellt der Arbeitgeber nicht alle Mahlzeiten zur Verfügung, ist der anteilige Sachbezugswert nur für die gewährte Mahlzeit anzusetzen. **Für Jugendliche und Auszubildende gibt es keinen Abschlag mehr. Für Familienangehörige sind geringere Werte anzusetzen.**

Ab dem 1. Januar 2014 gelten folgende Werte:

	Monat	Kalender- tag
	€	€
<b>Werte für freie Verpflegung</b>		
alle Mahlzeiten	229,00	7,63
<b>Werte für teilweise Gewäh- rung freier Verpflegung</b>		
Frühstück	49,00	1,63
Mittag- und Abendessen je	90,00	3,00

Bei der Gewährung von unentgeltlichen oder verbilligten Mahlzeiten im Betrieb sind für sämtliche Arbeitnehmer einheitlich anzusetzen:

1,63 € für das Frühstück

3,00 € für Mittag-/Abendessen

Könnte der Arbeitnehmer für eine auswärtige Tätigkeit eine Verpflegungspauschale beanspruchen, unterbleibt allerdings eine Versteuerung auf Grundlage von Sachbezugswerten.

## IMPRESSUM

### DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Telefon 030 / 8 97 81-0

E-Mail [info@domus-ag.net](mailto:info@domus-ag.net)

Telefax 030 / 8 97 81-249

[www.domus-ag.net](http://www.domus-ag.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, Layout und Umsetzung

DOMUS Consult Wirtschaftsberatungsgesellschaft mbH

Telefon 0331 / 7 43 30-0

Telefax 0331 / 7 43 30-15

E-Mail [beyer@domusconsult.de](mailto:beyer@domusconsult.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 1994 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.

Im Unternehmensverbund mit der Mitteldeutsche Treuhand der Wohnungswirtschaft GmbH 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 Steuermittelungen zur Verfügung.

**DOMUS**

**DOMUS AG**  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

#### Hauptsitz: Berlin

Lentzeallee 107  
14195 Berlin  
Telefon 030 / 8 97 81-0  
Telefax 030 / 8 97 81-249  
info@domus-ag.net  
www.domus-ag.net

Weitere Niederlassungen in:

Erfurt	Magdeburg	Hamburg	Schwerin
Dresden	Frankfurt (Oder)	Potsdam	Senftenberg
Düsseldorf	Hannover	Prenzlau	

© 2006-2014 DOMUS Gruppe



Die Unternehmen der DOMUS beraten seit über 25 Jahren erfolgreich Unternehmen der verschiedensten Branchen vom Gesundheitswesen bis zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, dem traditionellen Branchenschwerpunkt unserer Unternehmensgruppe.

Die DOMUS AG ist Mitglied von Russell Bedford International, einem Netzwerk von unabhängigen Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften mit mehr als 200 Büros in über 80 Ländern, deren Mitarbeiter uns und unseren Mandanten mit umfassendem landes- und branchenspezifischem Know-how zur Verfügung stehen.



**DOMUS**  
CONSULT

**DOMUS Consult**  
Wirtschaftsberatungs-  
gesellschaft mbH

#### Niederlassung Potsdam

Schornsteinfegergasse 13  
14482 Potsdam  
Telefon 0331 / 7 43 30-0  
Telefax 0331 / 7 43 30-15  
team@domusconsult.de  
www.domusconsult.de

Hauptsitz: Berlin  
Geschäftsstellen: Dresden,  
Erfurt