

April 2011

DOMUSplus-Ausgabe – WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand in Sachsen GmbH

Mit freundlicher Unterstützung
durch © DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft.

AUS DEM INHALT

Liebe Kunden,

während noch vor einem Jahr im April die Eruptionswolke eines isländischen Vulkans zu wochenlangen Ausfällen im Flugverkehr führte, sind es nun die ungleich schwereren Folgen des Erd- und Seebebens in Japan, die uns betroffen machen.

Unternehmen, die den Opfern der Naturkatastrophe materiell zu Hilfe kommen möchten, können Vereinfachungen zum Betriebsausgabenabzug von Unterstützungsmaßnahmen in Anspruch nehmen. Diesbezüglich ist bereits ein Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen erschienen, dessen Einzelheiten wir Ihnen unter „Verschiedenes“ gern vorstellen.

Im Zuge der Ereignisse sind auch bei uns in Deutschland wieder Fragen hinsichtlich der Erzeugung erneuerbarer Energien in den Vordergrund gerückt. Wir haben daher in der Rubrik „Aktuelles aus der Rechtsprechung“ zwei möglicherweise interessante Urteile zu Installation und Betrieb von Photovoltaikanlagen zusammengetragen. So hat etwa das Finanzgericht Nürnberg entschieden, dass bei einer im Zusammenhang mit der Anbringung der Anlage notwendigen Dachsanierung hierfür ggf. ein anteiliger Vorsteuerabzug vorgenommen werden kann. Allerdings ist in der Sache derzeit noch ein Revisionsverfahren beim Bundesfinanzhof anhängig – es bleibt also abzuwarten, inwieweit das Urteil Bestand haben wird.



Dr. Klaus-Peter Hillebrand
DOMUS AG
Vorstandsvorsitzender



Uwe Penzel
WTS Wohnungswirtschaftliche
Treuhand in Sachsen GmbH
Geschäftsführer

AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Abgrenzung von Anschaffungs- und Erhaltungskosten bei gemischt genutzten Gebäuden

0,03 % Zuschlag für Fahrten zwischen Wohnung und Arbeitsstätte nur für tatsächlich gefahrene Strecken anzusetzen

Anerkennung einer Organschaft bei Ausgliederung eines Teilbetriebs zur Neugründung

Veräußerung eines Gebäudes auf fremdem Grund und Boden unterliegt regelmäßig der Grunderwerbsteuer

Hinzurechnung bei sog. „Durchleitungsmietverträgen“ im Gewerbesteuerrecht

Nachweis von Krankheitskosten als außergewöhnliche Belastung erleichtert

Photovoltaikanlage ist in der Regel ein eigenständiger Gewerbebetrieb

Grunderwerbsteuer bei Erwerb einer mittelbaren Beteiligung an einer grundbesitzenden Gesellschaft

Photovoltaikanlage: Vorsteuerabzug für gleichzeitige Dachsanierungen?

VERSCHIEDENES

Steuerliche Maßnahmen zur Unterstützung der Opfer der Erd- und Seebebenkatastrophe in Japan

IMPRESSUM

AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

1 VORAUSSICHTLICH DAUERNDE WERTMINDERUNG IST VORAUSSETZUNG FÜR EINE TEILWERTABSCHREIBUNG

- ➔ *BFH-Urteil vom 9. September 2010, IV R 38/08*

Für Unternehmer, die ihren Gewinn durch Betriebsvermögensvergleich ermitteln, stellt sich bei der Bewertung eines aktiven Wirtschaftsguts die Frage, ob eine voraussichtlich dauernde Wertminderung als Voraussetzung für eine Teilwertabschreibung vorliegt. Hierzu muss bei einem Wirtschaftsgut des abnutzbaren Anlagevermögens der Wert des Wirtschaftsguts zum Bilanzstichtag mindestens für die halbe Restnutzungsdauer unter dem planmäßigen Restbuchwert liegen. Es ist auf die objektive Restnutzungsdauer des Wirtschaftsguts abzustellen. Die individuelle Verbleibensdauer beim Unternehmer ist unerheblich. Die Veräußerung eines Wirtschaftsguts vor Ablauf seiner objektiven Restnutzungsdauer, die zu einem Verlust führt, berechtigt also nicht automatisch zu einer Teilwertabschreibung.

2 BETRIEBSAUSGABEN ODER WERBUNGSKOSTEN DURCH AUFWENDUNGEN FÜR EIN LEERSTEHENDES, ZUR VERMIETUNG VORGESEHENES GEBÄUDE

- ➔ *BFH-Urteil vom 18. August 2010, X R 30/07, BFH/NV 2011, S. 215*

Aufwendungen für ein leerstehendes Gebäude können als vorab entstandene Werbungskosten oder Betriebsausgaben abzugsfähig sein. Zur **Anerkennung** werden aber **ernsthafte und nachhaltige Vermietungsbemühungen in belegbarer Form** vorausgesetzt. Außerdem müssen die entstandenen Aufwendungen in einem wirtschaftlichen Zusammenhang mit der zukünftigen Einkunftsart stehen.

Zeigt sich aufgrund vergeblicher Vermietungsbemühungen, dass für das Objekt kein Markt besteht, können bauliche Umgestaltungen erwartet werden, um einen vermietbaren Zustand zu erreichen. Untätigkeit oder längerfristiges Inkaufnehmen eines ununterbrochenen Leerstands sprechen gegen eine Vermietungsabsicht oder für deren Aufgabe.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Grundsätze ist bei einem **Leerstand von mehr als 20 Jahren** allein aus diesem Grund zu unterstellen, dass zu keiner Zeit eine Vermietungsabsicht bestanden hat. Gleiches gilt, wenn über einen **Zeitraum von zehn Jahren Renovierungsarbeiten** durchgeführt werden, deren zielgerichtete alsbaldige Beendigung nicht erkennbar und der Entschluss zur Vermietung nicht absehbar ist.

Um eine Vermietungsabsicht beurteilen zu können, ist nicht nur auf einen einzelnen Veranlagungszeitraum abzustellen. Umstände aus früheren Jahren sind eben-

so zu berücksichtigen wie solche bis zum Abschluss eines möglichen Klageverfahrens, denn die **Gewinnerzielungsabsicht ist ein durch Dauerhaftigkeit und Nachhaltigkeit geprägtes Tatbestandsmerkmal**.

3 ABGRENZUNG VON ANSCHAFFUNGS- UND ERHALTUNGSKOSTEN BEI GEMISCHT GENUTZTEN GEBÄUDEN

- ➔ *BFH-Urteil vom 18. August 2010, X R 30/07, BFH/NV 2011*

Die **Abgrenzung** von Anschaffungs- zu Erhaltungsaufwendungen bei einem Gebäude **richtet sich nach dem Nutzungs- und Funktionszusammenhang der einzelnen Gebäudeteile**. Dies sind eigen- oder fremdgewerbliche Zwecke oder die Nutzung zu eigenen oder fremden Wohnzwecken. Für jeden Gebäudeteil hat eine separate Beurteilung zu erfolgen.

Anschaffungskosten entstehen, um ein Gebäude zu erwerben oder es in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen. Ein Gebäude ist betriebsbereit, wenn es seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann.

Bei Wohngebäuden gehört zur Zweckbestimmung die Entscheidung nach der Ausstattung (sehr einfach, mittel oder sehr anspruchsvoll). **Modernisierungsaufwendungen sind als Anschaffungskosten zu behandeln, wenn der Ausstattungsstandard in mindestens drei der vier funktionswesentlichen Bereiche** (Heizung, Sanitär, Elektro und Fenster) **angehoben wird**. Wiederherstellungskosten funktionsuntüchtiger, aber für die Nutzung unerlässlicher Gebäudeteile sind als Herstellungskosten anzusehen.

4 UMSATZSTEUERPFLICHTIGE WERKLIEFERUNG AN GEMEINDE, WENN EIN UNTERNEHMER FÜR DIESE DIE ERSCHLIEßUNG EINES BAUGEBIETS DURCHFÜHRT

- ➔ *BFH-Urteil vom 22. Juli 2010, V R 14/09, BFH/NV 2011, S. 166, DStR 2010, S. 2569, DB 2010, S. 2780*

Übernimmt ein Unternehmer in einem Vertrag mit einer Gemeinde die Erschließung eines Baugebiets (z. B. Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen und Straßen), erbringt er der Gemeinde gegenüber eine umsatzsteuerpflichtige Werklieferung. Der Unternehmer erbringt nach Auffassung des Bundesfinanzhofs **entgegen der Verwaltungsmeinung keine sonstige Leistung** gegenüber den Eigentümern der im Erschließungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Dies gilt auch dann, wenn der Unternehmer sich zusätzlich zum Vertrag mit der Gemeinde in Verträgen mit den Grundstückseigentümern zur Herstellung der Erschließungsanlagen verpflichtet hat. Leisten die Grundstückseigentümer an den Unternehmer Zahlungen für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen, handelt es sich um ein zusätzliches Entgelt

Sofern im **Zuge der Anbringung der Anlage eine Dachsanierung** durchzuführen ist, kann nach dem Urteil des Finanzgerichtes Nürnberg **anteilig der Vorsteuerabzug** vorgenommen werden.

Der Kläger sanierte das Dach einer Scheune aus den 20er Jahren, um nachfolgend eine Photovoltaikanlage auf der Südseite des Daches anzubringen. Die Dachsanierung wurde ihm seitens des Lieferanten der Photovoltaikanlage empfohlen. Das beklagte Finanzamt erkannte den Vorsteuerabzug aus der Dachsanierung nicht an, da die Anlage nicht Bestandteil des Daches sei und nach Verwaltungsauffassung grundsätzlich die Kosten einer Dachsanierung nicht durch die Installation einer Photovoltaikanlage verursacht seien. Nach erfolglosem Einspruchsverfahren hatte die hiergegen gerichtete Klage teilweise Erfolg.

Das Finanzgericht Nürnberg lies den Vorsteuerabzug aus der Dachsanierung zu, soweit diese auf die Südseite des Daches entfällt. Es sieht für diesen Bereich einen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Sanierung des Daches und dem Bezug der Photovoltaikanlage.

Gegen das Urteil ist die Revision beim Bundesfinanzhof anhängig (Verfahren XI R 29/10).

AKTUELLES AUS DER FINANZVERWALTUNG

19 STEUERLICHE MAßNAHMEN ZUR UNTERSTÜTZUNG DER OPFER DER ERD- UND SEEBEBENKATASTROPHE IN JAPAN

➔ *BMF-Schreiben vom 24. März 2011*

Das BMF lässt wie bei anderen Naturkatastrophen auch **Vereinfachungen zum Betriebsausgabenabzug von Unterstützungsmaßnahmen** für die Opfer des Erdbebens und des Tsunamis in Japan zu. Es gilt im Wesentlichen Folgendes:

Aufwendungen sind demnach als Betriebsausgabe abziehbar, wenn es sich um ein Sponsoring handelt, wenn Zuwendungen an Geschäftspartner geleistet werden, die dazu dienen sollen, die geschäftlichen Beziehungen aufrecht zu erhalten, und aus Billigkeitsgründen, wenn Wirtschaftsgüter oder sonstige betriebliche Nutzungen und Leistungen (nicht hingegen Geld) aus einem inländischen Betriebsvermögen an durch die Naturkatastrophen und die weitergehenden Folgen geschädigte Unternehmen zugewendet werden und hierfür keine der o. g. Gründe vorliegen.

Unterstützt ein Arbeitgeber seinen von der Naturkatastrophe betroffenen Arbeitnehmer, gelten besondere Vergünstigungsregelungen, die Sie bitte dem BMF-Schreiben entnehmen.

Verzichten Arbeitnehmer auf die Auszahlung von Teilen des Arbeitslohnes oder auf Teile eines angesammelten Wertguthabens, bleiben unter bestimmten Voraussetzungen diese Lohnteile bei der Feststellung des

steuerpflichtigen Arbeitslohnes außer Ansatz, wenn der Arbeitgeber die Verwendungsaufgabe erfüllt und dies dokumentiert. Die Voraussetzungen und die weiteren Regelungen hierzu entnehmen Sie bitte ebenfalls dem BMF-Schreiben.

Bei Spenden gilt wieder ein vereinfachter Zuwendungsnachweis.

Für alle **Sonderkonten**, die von inländischen juristischen Personen des öffentlichen Rechts, inländischen öffentlichen Dienststellen oder von amtlich anerkannten Verbänden der freien Wohlfahrtspflege eingerichtet wurden, gilt ohne betragsmäßige Beschränkung der vereinfachte Zuwendungsnachweis. Es genügt als Nachweis der Bareinzahlungsbeleg oder die Buchungsbestätigung oder der PC-Ausdruck bei Online-Banking.

Sofern nicht steuerbegünstigte Spendensammler Spendenkonten eingerichtet haben, sind Spenden auf diese Konten abziehbar, wenn das Konto als Treuhandkonto geführt wird und die Zuwendung anschließend an eine gemeinnützige Körperschaft oder an eine inländische juristische Person des öffentlichen Rechts bzw. eine inländische öffentliche Dienststelle weitergeleitet wird.

IMPRESSUM

DOMUS AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
Lentzeallee 107, 14195 Berlin

Telefon 030 / 8 97 81-0 E-Mail info@domus-ag.net
Telefax 030 / 8 97 81-249 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



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 | |

© 2006-2011 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