

Oktober 2011

DOMUSplus-Ausgabe – WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand in Sachsen GmbH

Mit freundlicher Unterstützung
durch © DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft.

Liebe Kunden,

wie angekündigt hat das Bundesfinanzministerium im September 2011 sein Schreiben zur Einführung der E-Bilanz veröffentlicht.

Demnach gilt die Verpflichtung zwar grundsätzlich erstmals für Wirtschaftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2011 beginnen, es wird jedoch nicht beanstandet, wenn die elektronische Übermittlung im ersten Wirtschaftsjahr noch unterbleibt. De facto ist daher frühestens im Jahr 2014 erstmals die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2013 zwingend elektronisch zu übermitteln.

Daneben sieht das Schreiben umfassende Übergangsregelungen, etwa für die wirtschaftlichen Geschäftsbetriebe bzw. partiell steuerpflichtigen Bereiche von steuerbegünstigten Körperschaften, vor. Alle weiteren wichtigen Informationen hierzu finden Sie in der Rubrik „Aktuelles aus der Finanzverwaltung“.

Außerdem hat das Bundesarbeitsministerium die voraussichtlichen Sachbezugswerte für das Jahr 2012 veröffentlicht, die Sie unter „Verschiedenes“ nachlesen können. Viel Vergnügen bei der Lektüre und einen hoffentlich goldenen Herbst wünschen Ihnen

Dr. Klaus-Peter Hillebrand
DOMUS AG
Vorstandsvorsitzender

Uwe Penzel
WTS Wohnungswirtschaftliche
Treuhand in Sachsen GmbH
Geschäftsführer

AUS DEM INHALT

AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Nur ein Mittelpunkt der Lebensinteressen bei mehreren Wohnungen

Aufwendungen für die Arbeitsecke im Wohnzimmer: Betriebsausgaben oder Werbungskosten?

Doppelter Mietaufwand als beruflich veranlasste Umzugskosten

Sachbezug durch verbilligte Überlassung von Wohnungen

Steuerliche Absetzbarkeit von Ausbildungskosten

Grundsätze der Betriebsaufspaltung gelten auch für Mehrheitsaktionär einer Aktiengesellschaft

Erhebung des Solidaritätszuschlags bis 2007 verfassungsgemäß

AKTUELLES AUS DER FINANZVERWALTUNG

Neue Regeln zur umsatzsteuerlichen Organschaft – Übergangsfrist bis zum 31. Dezember 2011

Elektronische Übermittlung von Bilanzen sowie Gewinn- und Verlustrechnungen; Anwendungsschreiben zur Veröffentlichung der Taxonomie

Einbringung von Privatvermögen in das Gesamtvermögen

VERSCHIEDENES

Sachbezüge: Vorläufige Werte für 2012 sind bekannt

IMPRESSUM

AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

1 ÜBERSCHREITUNG DER DREI-OBJEKT-GRENZE DURCH AUFTEILUNG IM KAUF-VERTRAG

- ➔ *BFH-Urteil vom 30. September 2010, IV R 44/08, BFH/NV 2011, S. 1212, DB 2011, S. 1307*

Beim Verkauf einer Immobilie und gleichzeitiger Aufteilung in Wohn- und Gewerbeinheiten ist von **gewerblichem Grundstückshandel** auszugehen, **wenn dem Käufer mehr als drei Einheiten zugewiesen werden**. Auch wenn die für die Gewerblichkeit maßgebende Fünfjahresfrist überschritten ist, ändert sich an dieser Beurteilung nichts.

Dazu folgender Fall:

Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts veräußerte ein gemischt genutztes Grundstück, auf dem die Errichtung einer Seniorenresidenz geplant war. Zwischen Erwerb und Verkauf lag ein Zeitraum von fünf Jahren und zwei Monaten. Käufer war eine GmbH, deren alleiniger Anteilseigner einer der GbR-Gesellschafter war. Im Kaufvertrag wurde das Objekt in 25 Einheiten aufgeteilt. Vier Einheiten verblieben bei der GbR, die übrigen 21 gingen in das Eigentum der GmbH über. Daraus wurde eine zumindest bedingte Veräußerungsabsicht geschlossen mit der Folge, dass von einem gewerblichen Grundstückshandel auszugehen war.

2 ERWERBSVORGANG AUF GESELLSCHAFTSRECHTLICHER GRUNDLAGE SETZT VORAUS, DASS DIE GESELLSCHAFTERSTELLUNG DURCH DEN VORGANG BERÜHRT WIRD

- ➔ *BFH-Urteil vom 16. Februar 2011, II R 48/08, BFH/NV 2011, S. 1254, DStR 2011, S. 1081*

Wird ein Grundstück veräußert, ist **Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer** die Gegenleistung. Das ist regelmäßig der anhand des tatsächlichen Werts ermittelte **Kaufpreis**.

Erfolgt die Übertragung auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage, ist Bemessungsgrundlage der pauschaliert ermittelte sog. **Bedarfwert**. Dieser kann erheblich vom tatsächlichen Wert abweichen.

Ein Erwerbsvorgang auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage liegt bei Grundstücksübertragungen zwischen Gesellschaft und Gesellschafter nur dann vor, wenn hierdurch die Gesellschafterstellung in rechtlicher Hinsicht berührt oder verändert wird. Dies ist z. B. der Fall, wenn sich durch die Grundstücksübertragung die Höhe der Beteiligung verändert. Wird das Grundstück im Zusammenhang mit der Auflösung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts auf eine andere Gesellschaft übertragen, stellt dies nach Auffassung des Bundesfinanzhofs selbst dann keinen Erwerbsvor-

gang auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage dar, wenn an der anderen Gesellschaft dieselben Gesellschafter beteiligt sind. Die Übertragung berührt die Gesellschafterstellung der einzelnen Gesellschafter nicht, weder bei der übertragenden noch bei der aufnehmenden Gesellschaft.

Die Grunderwerbsteuer bemisst sich im Streitfall nach § 8 Abs. 1 GrEStG nach dem Wert der Gegenleistung.

Hinweis:

Der BFH hält die weitere Anwendung der §§ 138 ff. BewG für die GrESt für verfassungswidrig. Er ist der Auffassung, die Festsetzung der Grunderwerbsteuer auf Basis des Bedarfswertes sei mit dem Gleichheitsgrundsatz unvereinbar, da sie aufgrund des einheitlichen Steuersatzes der GrESt zu willkürlichen und zufälligen Besteuerungsergebnissen führe.

Das Bundesverfassungsgericht hat die Verfassungsmäßigkeit nun zu überprüfen.

3 NUR EIN MITTELPUNKT DER LEBENSINTERESSEN BEI MEHREREN WOHNUNGEN

- ➔ *BFH-Beschluss vom 4. Mai 2011, VI B 152/10*

Bewohnen Ehegatten mehrere Wohnungen, können sie trotzdem **keine doppelte Haushaltsführung** geltend machen, wenn sie jederzeit zusammenwohnen. Wohnt das Ehepaar während der Woche zusammen in einer Wohnung und nutzt es eine weitere Wohnung gemeinsam am Wochenende sowie im Urlaub, ist der Mittelpunkt der Lebensinteressen in der Wohnung, von der beide regelmäßig ihre Arbeitsstätten aufsuchen.

Wohnen nämlich beide Ehegatten während der Woche zusammen in einer Wohnung in der Nähe beider Arbeitsstätten, ist der Fall vergleichbar mit einem ledigen Steuerpflichtigen, der zwei Wohnungen innehat. Bei diesem wird der Lebensmittelpunkt regelmäßig in der Wohnung angenommen, von der er regelmäßig seine Arbeit aufsucht.

4 DURCH ANTEILSVEREINIGUNG AUSGELÖSTE GRUNDERWERBSTEUER SIND KEINE ANSCHAFFUNGSKOSTEN

- ➔ *BFH-Urteil vom 20. April 2011, I R 2/10, DStR 2011, S. 1169, DB 2011, S. 1553*

Gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG unterliegt der Grunderwerbsteuer jedes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung von Gesellschaftsanteilen begründet, wenn durch die Übertragung mindestens 95 % der Anteile in der Hand eines Gesellschafters vereinigt werden, sofern zum Vermögen der Gesellschaft inländischer Grundbesitz gehört. Das Gleiche gilt nach § 1 Abs. 3 Nr. 2 GrEStG auch für die tatsächliche Vereini-

In den Fällen der **vollständigen Gegenbuchung** des gemeinen Werts des auf die Personengesellschaft übertragenen (eingebrachten) Wirtschaftsguts

- auf dem Kapitalkonto I oder auf einem variablen Kapitalkonto (z. B. Kapitalkonto II),
- auf dem Kapitalkonto I und teilweise auf einem variablen Kapitalkonto oder
- teilweise auf dem Kapitalkonto I oder einem variablen Kapitalkonto und teilweise auf einem gesamthänderisch gebundenen Rücklagenkonto der Personengesellschaft

liegt stets ein **in vollem Umfang entgeltlicher Übertragungsvorgang** vor; eine Aufteilung der Übertragung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil ist in diesen Fällen nicht vorzunehmen.

In der Gesellschaft sind von diesem Wert ggf. die Abschreibungen vorzunehmen. Beim Einbringenden handelt es sich dabei um eine Veräußerung.

Eine **Übertragung als verdeckte Einlage** liegt vor, soweit dem Einbringenden überhaupt keine Gesellschaftsrechte und auch keine sonstigen Gegenleistungen (einschließlich der Begründung einer Darlehensforderung bei Buchung auf einem Darlehenskonto) gewährt werden. Sie ist nach § 4 Abs. 1 Satz 8 i. V. m. § 6 Abs. 1 Nr. 5 EStG zu bewerten, auch wenn sie in der Steuerbilanz der Gesellschaft das Eigenkapital erhöht.

Wird im Falle einer Übertragung eines Einzelwirtschaftsguts ausdrücklich ein den gemeinen Wert unterschreitender Wertansatz vereinbart (z. B. wegen einer Zuwendungsabsicht), ist der überschießende Wertanteil als verdeckte Einlage zu qualifizieren. Sofern die Übertragung im Übrigen als entgeltliche Übertragung zu beurteilen ist, ist der Vorgang in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Anteil aufzuteilen (sog. „Trennungstheorie“).

VERSCHIEDENES

15 SACHBEZÜGE: VORLÄUFIGE WERTE FÜR 2012 SIND BEKANNT

Das Bundesarbeitsministerium hat die voraussichtlichen Sachbezugswerte für das Jahr 2012 veröffentlicht. **Die neuen Werte sind unter Vorbehalt ab dem 1. Januar 2012 gültig.**

Die Werte für die Sachbezüge werden für das Jahr 2012 auf Grundlage der maßgebenden Verbraucherpreisentwicklung erneut angepasst. Die Werte wurden erneut nach dem tatsächlichen Verkehrswert im Voraus angepasst, um eine weitgehende Übereinstimmung mit den Regelungen des Steuerrechts sicherzustellen. Der Verbraucherpreisindex für Verpflegung ist im maßgeblichen Zeitraum von Juni 2010 bis Juni 2011 um 1,1 %, für Unterkunft oder Mieten um 3 % gestiegen.

Sachbezugswert für Mahlzeiten

Der Wert für verbilligte oder unentgeltliche Mahlzeiten beträgt 2012 für ein Frühstück weiterhin € 1,57. Angehoben wird dagegen der Wert für ein Mittag- oder Abendessen. Gelten hier bis 31. Dezember 2011 noch € 2,83, sind im Jahre 2012 voraussichtlich € 2,87 anzusetzen. Der Monatswert für die Verpflegung wird für 2012 von € 217,00 auf € 219,00 angehoben.

Unterkunft und Mieten

Der Wert für Unterkunft oder Mieten wird von € 206,00 auf € 212,00 angehoben. Bezogen auf den Quadratmeter gelten 2012 damit € 3,70 pro m² (bisher € 3,59). Bei einfacher Ausstattung gelten 2012 dann € 3,00 pro m² (bis 31. Dezember 2011 noch € 2,91). Weiterhin gilt jedoch die Regelung, dass der Wert der Unterkunft mit dem ortsüblichen Mietpreis bewertet werden kann, wenn der Tabellenwert nach Lage des Einzelfalls unbillig wäre (§ 2 Abs. 3 der Sozialversicherungsentgeltverordnung). Der ortsübliche Mietpreis ist unverändert entscheidend für den Wert einer freien Wohnung. Dafür ist auch für 2012 kein amtlicher Sachbezugswert festgesetzt worden.

Mit Änderungen ist erfahrungsgemäß nicht mehr zu rechnen, völlig ausschließen kann man das jedoch nicht.

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