

Oktober 2013

DOMUSplus-Ausgabe – WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand in Sachsen GmbH

Mit freundlicher Unterstützung
durch © DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft.

AUS DEM INHALT

Liebe Kunden,

mindestens jeder dritte Neuwagen in Deutschland ist ein Dienstwagen – mehr als eine Million Fahrzeuge jedes Jahr. Eine enorm hohe Zahl, die widerspiegelt, dass das „Dienstwagenprivileg“ längst nicht mehr nur hohen Verantwortungsträgern vorbehalten ist.

In der letzten Zeit haben die steuerlich in der Regel recht attraktiven Autos vermehrt den BFH beschäftigt. Betroffen sind Sie von den Urteilsprüchen aber nur, wenn der Geschäftswagen tatsächlich ausschließlich dienstlich benutzt wird. Konnten Sie hier bislang mittels des sogenannten Anscheinsbeweises widerlegen, dass das Fahrzeug auch privat bewegt wird, ist nunmehr allein entscheidend, ob der Arbeitgeber die private Nutzung vertraglich erlaubt hat oder nicht. Sind private Fahrten nicht verboten, entsteht jetzt automatisch ein zu versteuernder geldwerter Vorteil.

Obwohl die Reaktion der Finanzverwaltung zum Urteil noch aussteht, ist es im Zweifel ratsam, die entsprechende Regelung im Arbeitsvertrag zu prüfen und die private Nutzung auszuschließen. Vorher empfehlen wir jedoch, unsere Zusammenfassung gleich zu Beginn dieser DOMUSplus zu lesen. Bei Fragen darüber hinaus sind wir wie immer gern für Sie da.

Herzlichst, Ihre

Dr. Klaus-Peter Hillebrand
DOMUS AG
Vorstandsvorsitzender

Uwe Penzel
WTS Wohnungswirtschaftliche
Treuhand in Sachsen GmbH
Geschäftsführer

AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Abkehr von bisheriger Rechtsauffassung zur Dienstwagenstellung an Arbeitnehmer

Anerkennung von Mietverhältnissen zwischen nahen Angehörigen und nahestehenden Personen

Grunderwerbsteuerpflicht bei mittelbarem Gesellschafterwechsel einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaft

Übernahme der Erwerbsnebenkosten eines Grundstücks durch Veräußerer mindert die Grunderwerbsteuer

Aufwandsunabhängige Inanspruchnahme der Entfernungspauschale für Familienheimfahrten

Eingeschränkte Reichweite einer Befreiung von Rentenversicherungspflicht-Mitgliedschaft in beruflichen Versorgungnetzwerken

AKTUELLES AUS DER FINANZVERWALTUNG

Umkehr Steuerschuldnerschaft bei Wiederverkauf von Elektrizität

Maßgeblichkeit bei der steuerlichen Rückstellungsbewertung

VERSCHIEDENES

Anteil an Instandsetzungsrückstellung ist zu aktivieren

Steuerrechtliches Wahlrecht zur Teilwertabschreibung

IMPRESSUM

AKTUELLES AUS DER RECHTSSPRECHUNG

1 ABKEHR VON BISHERIGER RECHTSAUFASSUNG ZUR DIENSTWAGENGESTELLUNG AN ARBEITNEHMER

- ➔ *BFH-Urteile vom 21. März 2013, VI R 31/10, BFH/NV 2013, S. 1298 und VI R 46/11, BFH/NV 2013, S. 1302 sowie VI R 42/12, BFH/NV 2013, S. 1305*
- ➔ *BFH-Urteil vom 18. April 2013, VI R 23/12, BFH/NV 2013, S. 1316*

In diesen vier Urteilen hat der BFH entschieden, dass die unentgeltliche oder verbilligte Zurverfügungstellung eines betrieblichen Fahrzeugs an einen Arbeitnehmer zu einem **steuerpflichtigen geldwerten Vorteil** führt, auch wenn dieser das Fahrzeug tatsächlich nicht privat nutzt.

Bisher war es dem Steuerpflichtigen möglich, die Vermutung (der Finanzverwaltung) der tatsächlichen Privatnutzung eines Firmenfahrzeuges zu widerlegen. Die Widerlegung des sog. „**Anscheinsbeweises**“ konnte bisher anhand geeigneter Aufzeichnungen, bspw. Werkstattrechnungen, Kalender oder auch durch Vorlage von Fahrtenbüchern erfolgen.

Nunmehr kommt es nur noch darauf an, ob feststeht, dass ein Arbeitgeber einem Arbeitnehmer ein Firmenfahrzeug zur privaten Nutzung überlässt. Der Arbeitnehmer ist dadurch bereichert. Der Vorteil umfasst die Zurverfügungstellung des Fahrzeuges selbst sowie die Übernahme sämtlicher nutzungsunabhängiger und nutzungsabhängiger Kosten (Bsp. Versicherung, Reparatur-, Wartungs- und Treibstoffkosten).

Selbst wenn tatsächlich keine private Nutzung erfolgt, erspart sich der Arbeitnehmer, nach Meinung des BFH, die nutzungsunabhängigen Kosten (Vorhalten eines betriebsbereiten Kfz).

Anmerkung:

Wird dem Arbeitnehmer überhaupt kein Fahrzeug überlassen, dann darf auch der „Anscheinsbeweis“ nicht zur Anwendung kommen. Das heißt, für den Mitarbeiter der ein betriebliches **Fahrzeug ausschließlich für dienstliche Zwecke überlassen** bekommt und beispielsweise im Arbeitsvertrag eine private Nutzung ausdrücklich ausgeschlossen ist, für den darf, wie bisher, auch keine Privatnutzung unterstellt werden. Eine arbeitsvertragliche Überwachung der Einhaltung eines arbeitsrechtlichen Verbotes vom Arbeitgeber oder gar die Unterstellung einer unbefugten Nutzung seitens des Arbeitnehmers entfällt (VI R 23/12). Von Scheinverboten ist jedoch abzuraten.

Fazit:

Erst wenn hinreichend feststeht, dass eine Nutzungsmöglichkeit eines Firmenfahrzeuges vorliegt, ist der geldwerte Vorteil zu bewerten. Hier stehen nach der

gesetzlichen Vorgabe im § 8 Absatz 2 EStG zwei bekannte Bewertungsmethoden zur Verfügung: 1 %-Methode oder Fahrtenbuchmethode.

2 ZAHLUNG EINES MINDERWERTAUSGLEICHS WEGEN SCHÄDEN AM LEASINGFAHRZEUG NICHT UMSATZSTEUERBAR

- ➔ *BFH-Urteil vom 20. März 2013, XI R 6/11, DStR 2013, S. 1593, DB 2013, S. 1706*
- ➔ *BGH-Urteil vom 18. Mai 2011, VIII ZR 260/10, DB 2011, S. 2084*

Echte Schadenersatzleistungen und Entschädigungen sind nach dem Umsatzsteuergesetz kein Entgelt und damit nicht umsatzsteuerbar.

Der Bundesfinanzhof hat entschieden, dass der leasingtypische Minderwertausgleich nicht der Umsatzsteuer zu unterwerfen ist. Es fehlt der für einen Leistungsaustausch im umsatzsteuerrechtlichen Sinne erforderliche unmittelbare Zusammenhang zwischen Leistung und Gegenleistung bezogen auf den vom Leasingnehmer gezahlten Minderwertausgleich, weil diesem objektiv keine eigenständige Leistung des Leasinggebers gegenübersteht. Der Leasingnehmer schuldet insofern kein Entgelt für eine vereinbarte Leistung, sondern er leistet Ersatz für einen Schaden, der seine Ursache in einer nicht mehr vertragsgemäßen Nutzung des Fahrzeugs hat.

Bereits der Bundesgerichtshof hatte im Jahr 2011 entschieden, dass ein Minderwertausgleich, den der Leasinggeber bei vorzeitiger Vertragsbeendigung oder nach regulärem Vertragsablauf wegen einer über normale Verschleißerscheinungen hinausgehenden Verschlechterung der zurückzugebenden Leasing Sache vom Leasingnehmer beanspruchen kann, ohne Umsatzsteuer zu berechnen ist.

3 EINKÜNFTEERZIELUNGSABSICHT BEI LANGJÄHRIGEM, STRUKTURELLEM LEERSTAND

- ➔ *BFH-Urteil vom 11. Dezember 2012, IX R 14/12, DStR 2013, S. 247, DB 2013, S. 264*
- ➔ *BFH-Urteil vom 9. Juli 2013, IX R 48/12, DStR 2013, S. 1656, DB 2013, S. 1760*
- ➔ *BFH-Urteil vom 19. Februar 2013, IX R 7/10, BFH/NV 2013, S. 1019, DB 2013, S. 1149*

Der Bundesfinanzhof hatte im Jahr 2012 präzisiert, unter welchen Voraussetzungen **Aufwendungen für langjährig leer stehende Wohnimmobilien** als Werbungskosten zu berücksichtigen sind.

Im entschiedenen Fall stand eine Stadtvilla zwischen 1992 bis 1997 nach einer Fremdvermietung leer. Ein Miteigentümer kaufte im November 1997 die Stadtvilla und beauftragte eine Wohnungsgesellschaft mit der Verwaltung und Vermietung der Villa.

VERSCHIEDENES

16 ANTEIL AN INSTANDSETZUNGSRÜCKSTELLUNG IST ZU AKTIVIEREN

- ➔ *BFH-Urteil vom 5. Oktober 2011, I R 94/10, DStR 2012, S. 173, DB 2012, S. 205*

In unserer Ausgabe 2/2012 haben wir bereits auf das Urteil vom 5. Oktober 2011 hingewiesen. Danach muss ein bilanzierender Gewerbetreibender, dem eine Eigentumswohnung gehört und der Zahlungen in eine von der Wohnungseigentümergeinschaft gebildete Instandhaltungsrückstellung (umgangssprachlich Instandhaltungsrücklage) geleistet hat, seine Beteiligung an der Instandhaltungsrückstellung mit dem Betrag der geleisteten und noch nicht verbrauchten Einzahlungen aktivieren. Das heißt, sofern die Instandhaltungsrückstellung in der Vergangenheit noch nicht in der Steuerbilanz berücksichtigt wurde, sind nach Auffassung des BFH in der ersten offenen Bilanz **noch nicht verbrauchte Zuführungsbeträge ergebniswirksam zu aktivieren**.

Diese Vorgehensweise wird mit der Definition des steuerlichen Begriffs „Wirtschaftsgut“ begründet. Obwohl der handelsrechtliche Begriff „Vermögensgegenstand“ sich nicht vollständig deckt, erscheint auch ein handelsrechtlicher Ansatz mit Verweis auf die BFH-Rechtsprechung dennoch gerechtfertigt. In der Handelsbilanz werden deshalb auch in der Praxis Aktivierungen in laufender Rechnung ertragswirksam nachgeholt. Die Nachaktivierung kann zu hohen einmaligen Erträgen im laufenden Jahr führen.

Hinweis:

Wenn der Eigentümer einer Eigentumswohnung diese zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nutzt, waren schon vor o. g. Urteil nach gefestigter Rechtsprechung des BFH, die von ihm in eine Instandhaltungsrückstellung eingezahlten Beträge erst mit deren Verbrauch durch die Eigentümergemeinschaft als Werbungskosten abziehbar. Durch o. g. Urteil wurde bestätigt, dass die Versagung des Werbungskostenabzug im Bereich der Überschusseinkünfte entsprechend zur Versagung von Betriebskosten für die Gewinnermittlung durch Vermögensvergleich gleichermaßen gilt.

17 STEUERRECHTLICHES WAHLRECHT ZUR TEILWERTABSCHREIBUNG

- ➔ *BMF vom 12. März 2010, IV C 6 – S. 2133/09/10001*

Vermögensgegenstände des Anlage- und Umlaufvermögens sind bei voraussichtlich dauernder Wertminderung außerplanmäßig abzuschreiben (§ 253 Abs. 3 Satz 3, Abs. 4 HGB). Nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 Satz 2 und Nr. 2 Satz 2 EStG kann (entspricht Wahlrecht) bei einer voraussichtlich dauernden Wertminderung der Teilwert angesetzt werden. Die Beibehaltung eines niedrigeren Teilwerts setzt in den Folgejahren den

jährlichen Nachweis voraus (entsprechend dem Wertaufholungsgebot in der Handelsbilanz bei Wegfall der Gründe für niedrigeren Wertansatz).

Zur Anwendung des § 5 Abs. 1 EStG i. d. F. des BilMoG hat das Bundesministerium für Finanzen wie folgt Stellung genommen: „Die Vornahme einer außerplanmäßigen Abschreibung in der Handelsbilanz ist nicht zwingend in der Steuerbilanz durch eine Teilwertabschreibung nachzuvollziehen; der Steuerpflichtige kann darauf auch verzichten. Hat der Steuerpflichtige in einem Wirtschaftsjahr eine Teilwertabschreibung vorgenommen und verzichtet er in einem darauf folgenden Jahr auf den Nachweis der dauernden Wertminderung, ist zu prüfen, ob eine willkürliche Gestaltung vorliegt.“

Von der Finanzverwaltung wird offensichtlich die alternierende Gestaltung von Teilwertabschreibung und Wertaufholung als kritisch angesehen.

Dagegen ist für die Ausübung des Wahlrechts zur Teilwertabschreibung keine Einschränkung bezüglich der zeitlichen Ausübung ersichtlich. Eine Teilwertabschreibung könnte somit auch in einem folgenden Veranlagungszeitraum nachgeholt werden - vorausgesetzt, die Wertminderung ist zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich von Dauer.

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 | |

© 2006-2013 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