

Dezember 2014

DOMUSplus-Ausgabe – WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand in Sachsen GmbH

Mit freundlicher Unterstützung
durch © DOMUS AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft.

AUS DEM INHALT

Liebe Kunden,

das Jahr 2014 neigt sich dem Ende zu. Wieder einmal kann sich das Bundesministerium der Finanzen (BMF) über einen neuen Höchststand der Steuereinnahmen freuen und hat die „schwarze Null“ für das kommende Jahr fest im Visier.

Kein Ende in Sicht scheint jedoch beim Thema „umsatzsteuerliche Schuldnerschaft des Leistungsempfängers“, über das wir bereits in den letzten Ausgaben der DOMUSplus berichteten. Die Änderungen, die mit dem sogenannten Kroatiengesetz in Kraft getreten sind, ziehen auch Anwendungsprobleme nach sich. Wie die Finanzverwaltung darauf reagiert und welche BMF-Schreiben dazu in der Zwischenzeit erschienen sind, haben wir Ihnen unter „Aktuelles aus der Finanzverwaltung“ zusammengefasst. Daneben wird gleichwohl auch über Gesetzesänderungen nachgedacht, über die wir Sie selbstverständlich auf dem Laufenden halten werden, wenn es soweit ist.

Bis dahin wünschen wir Ihnen aber zunächst ein besinnliches Fest und einen guten Start ins neue Jahr 2015. Wir freuen uns bereits jetzt, die Zusammenarbeit mit Ihnen im kommenden Jahr fortsetzen zu dürfen und verbleiben mit den besten Grüßen,

herzlichst, Ihre

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand
DOMUS AG
Vorstandsvorsitzender

Uwe Penzel
WTS Wohnungswirtschaftliche
Treuhand in Sachsen GmbH
Geschäftsführer

AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

Unzulässigkeit von Bearbeitungsgebühren bei
Verbraucherkrediten

Erhöhte Absetzung im Sanierungsgebiet

Abgeltungssteuer auch bei Darlehen zwischen
Angehörigen möglich

Erweiterte Gewerbesteuerkürzung für Grundstücks-
unternehmen nur bei ganzjährigem Grundstücksbesitz

Geschäftsveräußerung im Ganzen

Vorsteueraufteilung bei gemischt-genutzten
Gebäuden

AKTUELLES AUS DER FINANZVERWALTUNG

Steuerrechtliche Anerkennung von Darlehens-
verträgen zwischen Angehörigen

Arbeitshilfe zur Aufteilung eines Gesamtkaufpreises
für ein bebautes Grundstück

Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers -
Änderung des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses

Neues BMF-Schreiben zur Reform des steuerlichen
Reisekostenrechts ab dem 1. Januar 2014

Photovoltaikanlagen, KWK-Anlagen, umsatzsteuer-
rechtliche Behandlung

IMPRESSUM

AKTUELLES AUS DER RECHTSPRECHUNG

1 UNZULÄSSIGKEIT VON BEARBEITUNGS- GEBÜHREN BEI VERBRAUCHERKREDITEN

BGH-Urteile vom 13. Mai 2014, XI ZR 405/12 und XI ZR 170/13

Im Mai 2014 hatte der Bundesgerichtshof in zwei im wesentlichen Punkt parallel gelagerten Revisionsverfahren entschieden, dass vorformulierte Bestimmungen über ein Bearbeitungsentgelt bei **Verbraucherdarlehen/Privatkredite** unwirksam sind. Die beanstandeten Vertragsklauseln stellten kein Entgelt für eine gesonderte Leistung dar und dürften deshalb nicht verlangt werden.

Ansprüche von Bankkunden, die in der Zeit vom 1. Januar 2005 bis zum 31. Dezember 2011 eine solche „Bearbeitungsgebühr“ an die Bank gezahlt haben, **verjähren zum 31. Dezember 2014**. (Auch Ansprüche auf Erstattung eines im Jahr 2004 gezahlten Bearbeitungsentgelts sind teilweise noch nicht verjährt. Es gilt parallel die zehnjährige kenntnisunabhängige Höchstfrist, die taggenau endet.)

Es ist also wichtig, noch rechtzeitig im Jahr 2014 verjährungshemmende Maßnahmen (z. B. Klageerhebung oder Einschaltung eines Ombudsmannes) zu ergreifen, falls die Institute die Erstattung des Bearbeitungsentgelts verweigern.

2 ERHÖHTE ABSETZUNG IM SANIERUNGS- GEBIET

BFH-Urteil vom 25. Februar 2014, X R 4/12

Liegen Gebäude bzw. Eigentumswohnungen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich, kann der Eigentümer erhöhte Absetzungen bezogen auf die Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen.

Förderungsfähig sind allerdings nur die Maßnahmen, die während der Geltungsdauer der Sanierungssatzung durchgeführt werden. Wird die Satzung aufgehoben, sind für danach aufgewendete Herstellungskosten erhöhte Absetzungen auch dann nicht mehr möglich, wenn der Abschluss eines Modernisierungsvertrags oder der Beginn von Planungsmaßnahmen noch während der Geltungsdauer der Sanierungssatzung erfolgte.

3 BILDUNG EINER RÜCKLAGE BEI DER GEWINNERMITTLUNG DURCH EINNAHMEN- ÜBERSCHUSS-RECHNUNG

BFH-Beschluss vom 11. Juni 2014, IV B 46/13

Unternehmer sind berechtigt, die anlässlich der Veräußerung bestimmter Anlagegüter aufgedeckten stillen Reserven auf neu angeschaffte oder hergestellte Wirtschaftsgüter zu übertragen (§ 6b EStG). Es

kommt nicht darauf an, ob sie ihren Gewinn durch Bilanzierung oder eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung ermitteln. Die Rücklagenbildung ist für Reinvestitionen innerhalb von vier Jahren nach der Veräußerung des ausgeschiedenen Wirtschaftsgutes zulässig. Das Wahlrecht zur Rücklagenbildung ist in der Steuer- oder Sonderbilanz auszuüben, bei nicht bilanzierenden Unternehmern in der entsprechenden Einnahmen-Überschuss-Rechnung.

Die **Ausübung des Wahlrechts** zur Bildung einer Rücklage ist bis zur formellen Bestandskraft des Steuer- oder Feststellungsbescheides möglich. Dies gilt auch für den Fall der Auflösung einer Rücklage. Nicht bilanzierende Unternehmer haben dem Finanzamt mit dem Antrag auf Änderung eines einmal ausgeübten Wahlrechts eine geänderte Einnahmen-Überschuss-Rechnung einzureichen.

4 AUFWENDUNGEN FÜR DIE VERKEHRS- TECHNISCHE ANBINDUNG EINES GRUND- STÜCKS SIND NACHTRÄGLICHE ANSCHAFFUNGSKOSTEN AUF DEN GRUND UND BODEN

FG Niedersachsen, Urteil vom 11. Februar 2014, 8 K 62/13 (Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt, Az. BFH: IV B 22/14)

Anschaffungskosten sind grundsätzlich alle Aufwendungen, die erforderlich sind und geleistet werden, um einen Vermögensgegenstand zu erwerben und in einen betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

Ein Unternehmer musste die verkehrstechnische Anbindung eines Grundstücks vornehmen, um die Änderung eines Bebauungsplans zu erreichen und um dann eine Baugenehmigung zu erhalten. Das Niedersächsische Finanzgericht entschied, dass die Aufwendungen für die verkehrstechnische Anbindung des Grundstücks keine sofort abziehbaren Betriebsausgaben, sondern nachträgliche Anschaffungskosten für den Grund und Boden sind. Dies gilt auch dann, wenn die Maßnahmen nicht in einem unmittelbaren örtlichen Zusammenhang zu dem Grundstück stehen.

Abschließend entscheiden muss der Bundesfinanzhof.

5 ABGELTUNGSSTEUER AUCH BEI DARLEHEN ZWISCHEN ANGEHÖRIGEN MÖGLICH

BFH-Urteile vom 29. April 2014, VIII R 9/13, VIII R 44/13, VIII R 35/13, DB 2014, S. 1963

Seit 2009 unterliegen alle Kapitaleinkünfte der sog. Abgeltungssteuer. Die Abgeltungssteuer findet keine Anwendung, wenn Gläubiger und Schuldner der Kapitalerträge „einander nahestehende“ Personen sind und der Schuldner die Zinszahlungen steuerlich absetzen kann. Nach der Begründung des Gesetzentwurfes soll ein „**Näheverhältnis**“ vorliegen, wenn u. a. der Schuldner auf den Gläubiger oder umgekehrt der Gläubiger auf den Schuldner einen beherrschenden

Die Lieferung von Strom durch den Betreiber einer neuen Photovoltaikanlage, umfasst umsatzsteuerrechtlich den physisch eingespeisten sowie den kaufmännisch-bilanziell weitergegebenen Strom.

Der dezentral verbrauchte Strom wird nach dem EEG nicht vergütet und ist daher nicht Gegenstand der Lieferung an den Netzbetreiber.

2. Vorsteuerabzug des Anlagebetreibers

Das Recht auf Vorsteuerabzug nach § 15 UStG besteht, wenn der Unternehmer Leistungen von einem anderen Unternehmer für sein Unternehmen bezieht und für Ausgangsumsätze verwendet, die entweder steuerpflichtig sind oder einer Steuerbefreiung unterliegen, die den Vorsteuerabzug nicht ausschließt.

Der BFH unterteilt die Tätigkeit eines Unternehmers in die sog. wirtschaftliche Tätigkeit und die nicht wirtschaftliche Tätigkeit.

Kapitalgesellschaften und Genossenschaften üben ausschließlich eine wirtschaftliche (unternehmerische) Tätigkeit aus. Sie können den Vorsteuerabzug nur im Umfang der (beabsichtigten) unternehmerischen Verwendung der Anlage zur Erzielung umsatzsteuerpflichtiger Umsätze vornehmen. Die erforderliche Vorsteueraufteilung ist nach dem Verhältnis der betreffenden Strommenge (je nach Verwendung zur umsatzsteuerpflichtigen Einspeisung bzw. zum Eigenverbrauch) vorzunehmen.

Für die übrigen Betreiber gelten hinsichtlich des Vorsteuerabzuges gesonderte Regelungen, die dem BMF-Schreiben entnommen werden können.

3. Umsatzsteuerliche Behandlung von Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen (KWK-Anlagen)

Der dezentral (also selbst) verbrauchte Strom wird bei KWK-Anlagen unverändert nach § 4 Abs. 3a KWKG gefördert, sodass weiterhin von einer fiktiven Hin- und Rücklieferung des dezentral verbrauchten Stroms auszugehen ist. Umsatzsteuerlich wird wie bisher die gesamte erzeugte Strommenge zunächst an den Netzbetreiber geliefert.

Soweit der Anlagebetreiber Strom unter Inanspruchnahme der Vergütung nach § 4 Abs. 3a KWKG dezentral verbraucht, liegt umsatzsteuerrechtlich eine Rücklieferung des Netzbetreibers an ihn vor.

4. Wiederverkäufereigenschaft des Anlagebetreibers

Bei Lieferungen von Strom durch einen im Inland ansässigen Unternehmer ist der Leistungsempfänger Steuerschuldner nach § 13b Abs. 2 Nr. 5b UStG in Verbindung mit § 13b Abs. 4 UStG, wenn er und der liefernde Unternehmer Wiederverkäufer von Elektrizität im Sinne von § 3g Abs. 1 UStG sind.

Nach Abschnitt 3g.1 Abs. 2 und 3 UStAE ist ein Unternehmer Wiederverkäufer, wenn dessen Haupttätigkeit in Bezug auf den Erwerb der Elektrizität in deren Lieferung besteht und dessen eigener Verbrauch von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Haupttätigkeit in Bezug auf den Erwerb von Elektrizität besteht dann in deren Lieferung, wenn der Unternehmer mehr als die Hälfte der von ihm erworbenen Menge weiterveräußert. Die im Unternehmen erzeugte Menge an Elektrizität bleibt nach Abschnitt 3g.1 Abs. 3 Satz 3 UStAE für die Beurteilung der Wiederverkäufereigenschaft unberücksichtigt. Betreiber von dezentralen Stromgewinnungsanlagen sind daher keine Wiederverkäufer von Elektrizität im Sinne von § 3g UStG.

Der Umsatzsteueranwendungserlass wird entsprechend geändert.

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.

In Kooperation mit den Unternehmen der DOMUS-Gruppe 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

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