

Dipl.-Finanzwirt
Antonius Twehues
vereidigter Buchprüfer,
Steuerberater

Dipl.-Finanzwirt (FH)
Ansgar Cordes
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
-Niederlassung Steinfurt-

Dipl.-Betriebswirt (FH)
Andreas Liedmeyer
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
-Niederlassung Münster-


Christiane Tewes
Steuerberaterin
-Niederlassung Emsbüren-

Brigitte Kofort
Steuerberaterin

Helmut Thiel
vereidigter Buchprüfer,
Steuerberater, Rechtsbeistand

In Kooperation mit:

EUREGIO Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

 **Brockmeier, Bietmann,
Faulhaber, Rudolph**
Notar und Partnerschaft von Rechtsanwälten

Mandanten **INFO** Brief Januar 2017

02.01.2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben möchten wir Sie über aktuelle steuerliche Änderungen und Entscheidungen informieren.

Diese Information soll keine persönliche Beratung ersetzen, sondern Ihnen als Ergänzung in Ihrer täglichen Arbeit bzw. als Diskussionsgrundlage dienen.

Lesen Sie bitte **Informationen** zu folgenden Themen:

1. Termine Januar 2017
2. Neue Anforderungen an Kassensysteme ab 1. Januar 2017
3. Freie Unterkunft oder freie Wohnung als Sachbezug ab 1. Januar 2017
4. GmbH-Beteiligung als notwendiges Sonderbetriebsvermögen
5. Häusliche Pflege ist auch bei Betreuung durch nicht besonders ausgebildetes Personal als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig
6. Vermeidung privater Veräußerungsgeschäfte durch Wohnungsüberlassung an Kinder nur, solange Kinderfreibetrag gewährt wird
7. Einem Dozenten zur Verfügung stehender Laborraum ist kein Arbeitsplatz
8. Änderung der Lohnsteuer-Anmeldung nach bestandskräftiger Einkommensteuerveranlagung ist möglich
9. Wechselschichtzulage für Nacharbeit eines Bundespolizisten kann steuerfrei sein
10. Defekte Telefonleitung berechtigt zur Mietminderung
11. Wahl eines WEG-Verwalters ohne Festlegung des Bestellzeitraums ist unwirksam
12. Anschaffungsnahe Herstellungskosten liegen auch bei Austausch von Heizkörpern vor
13. Umsatzsteuerfreie Unterrichtsleistungen
14. Unterschiedliche Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden hinsichtlich Herstellungs- und Erhaltungsaufwand

Mit freundlichen Grüßen

Sozietät Twehues

Niederlassungen:

48431 Rheine 48565 Steinfurt 48147 Münster 48488 Emsbüren
Albert-Einstein-Str. 6 Bahnhofstr. 35 Hoyastr. 18 Dahlhok 20

Kommunikation:

Tel. 059 71/972 30 mail@twehues-tax.de
Fax 059 71/972 323 www.twehues-tax.de



USt-IdNr.
DE124451196
Gläubiger ID:
DE07ZZZ00000433724

Stadtsparkasse Rheine
BLZ 403 500 05, Kto.Nr. 2048023
BIC (SWIFT) WELADED1RHN
IBAN DE26 4035 0005 0002 0480 23

Deutsche Bank
BLZ 403 700 24, Kto.Nr. 418 100 400
BIC (SWIFT) DEUTDE33
IBAN DE02 4037 0024 0418 1004 00

VR Bank Kreis Steinfurt eG
BLZ 40361906, Kto.Nr. 4303398800
BIC (SWIFT) GENODEM11BB
IBAN DE46 4036 1906 4303 3988 00



1. Termine Januar 2017

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung ¹	Scheck ²
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag ³	10.01.2017	13.01.2017	06.01.2017
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag sind zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer ⁴	10.01.2017	13.01.2017	06.01.2017
Sozialversicherung ⁵	27.01.2017	entfällt	entfällt

- ¹ Umsatzsteuervoranmeldungen und Lohnsteueranmeldungen müssen grundsätzlich bis zum 10. des dem Anmeldezeitraum folgenden Monats (auf elektronischem Weg) abgegeben werden. Fällt der 10. auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, ist der nächste Werktag der Stichtag. Bei einer Säumnis der Zahlung bis zu drei Tagen werden keine Säumniszuschläge erhoben. Eine Überweisung muss so frühzeitig erfolgen, dass die Wertstellung auf dem Konto des Finanzamts am Tag der Fälligkeit erfolgt.
- ² Bei Zahlung durch Scheck ist zu beachten, dass die Zahlung erst drei Tage nach Eingang des Schecks beim Finanzamt als erfolgt gilt. Es sollte stattdessen eine Einzugsermächtigung erteilt werden.
- ³ Für den abgelaufenen Monat, bei Vierteljahreszahlern für das abgelaufene Kalendervierteljahr, bei Jahreszahlern für das abgelaufene Kalenderjahr.
- ⁴ Für den abgelaufenen Monat, bei Dauerfristverlängerung für den vorletzten Monat, bei Vierteljahreszahlern (ohne Dauerfristverlängerung) für das abgelaufene Kalendervierteljahr.
- ⁵ Die Fälligkeitsregelungen der Sozialversicherungsbeiträge sind einheitlich auf den drittletzten Bankarbeitstag des laufenden Monats vorgezogen worden. Um Säumniszuschläge zu vermeiden, empfiehlt sich das Lastschriftverfahren. Bei allen Krankenkassen gilt ein einheitlicher Abgabetermin für die Beitragsnachweise. Diese müssen dann bis spätestens zwei Arbeitstage vor Fälligkeit (d. h. am 25.01.2017) an die jeweilige Einzugsstelle übermittelt werden. Regionale Besonderheiten bzgl. der Fälligkeiten sind ggf. zu beachten. Wird die Lohnbuchführung durch extern Beauftragte erledigt, sollten die Lohn- und Gehaltsdaten etwa zehn Tage vor dem Fälligkeitstermin an den Beauftragten übermittelt werden. Dies gilt insbesondere, wenn die Fälligkeit auf einen Montag oder auf einen Tag nach Feiertagen fällt.

2. Neue Anforderungen an Kassensysteme ab 1. Januar 2017

Ab dem 1. Januar 2017 sollten nur noch elektronische Kassensysteme eingesetzt werden, die Einzelumsätze aufzeichnen. Diese Aufzeichnungen müssen dann mindestens zehn Jahre aufbewahrt werden. Damit läuft eine Übergangsregelung aus, wodurch Unternehmen in bargeldintensiven Branchen möglicherweise größere Investitionen vornehmen müssen.

Seit einigen Jahren schon sind Unternehmer, die digitale Kassen einsetzen, angehalten, jeden Einzelumsatz durch die Kasse aufzeichnen zu lassen, zu speichern und mindestens zehn Jahre aufzubewahren. Die so erzeugten digitalen Unterlagen müssen innerhalb der Aufbewahrungsfrist jederzeit verfügbar, unverzüglich lesbar und maschinell auswertbar archiviert werden.

Bislang brauchten Unternehmer diese Anforderungen nicht erfüllen, wenn sie ein altes Kassensystem eingesetzt haben, das den aktuellen Vorgaben nicht entspricht und nachweislich auch nicht entsprechend aufgerüstet werden kann. Mit Wirkung zum 1. Januar 2017 ist diese Möglichkeit entfallen. Damit reicht eine Aufbewahrung des sogenannten Z-Bons nicht mehr aus, wenn die einzelnen Tagesbuchungen durch dessen Ausdruck gelöscht werden.

Wichtig für alle Unternehmer, die eine elektronische Registrierkasse verwenden, ist die Unveränderbarkeit der gespeicherten Daten („Manipulationssicherheit“). Kassensysteme dürfen nicht ermöglichen, dass die Daten so verändert oder gelöscht werden können, dass der ursprüngliche Inhalt nicht mehr feststellbar ist. Eine Möglichkeit dafür ist das INSIKA-Verfahren (Integrierte Sicherheitslösung für messwertverarbeitende Kassensysteme), durch das alle Daten signiert werden. Damit können nachträgliche Veränderungen erkannt werden. Der Schlüssel wird durch eine Chipkarte erzeugt.

Eine Registrierkassenpflicht soll es aber nach wie vor nicht geben. Unternehmer, die keine manipulationssichere Registrierkasse verwenden wollen, können daher wie bisher eine offene Ladenkasse führen. Sie setzt voraus, dass die Kassenbestände täglich gezählt und die Tageseinnahmen ausgehend vom tatsächlichen Kassenbestand ermittelt werden, sofern nicht sämtliche Einzeleinnahmen aufgezeichnet werden. Ein täglich zu führendes Zählprotokoll sowie ein ordnungsgemäß geführtes Kassenbuch sind dafür erforderlich.

Hinweis: Elektronische Kassen nimmt der Gesetzgeber mit dem Gesetz zum Schutz vor Manipulationen an digitalen Grundaufzeichnungen weiterhin in den Fokus. Die verschärften Neuerungen sind jedoch ab 1. Januar 2017 noch nicht zu berücksichtigen.

(Quelle: Bundesministerium der Finanzen)





3. Freie Unterkunft oder freie Wohnung als Sachbezug ab 1. Januar 2017

Die Gewährung freier Unterkunft oder freier Wohnung ist bei der Berechnung der Lohnsteuer und der Sozialversicherungsbeiträge zu berücksichtigen.

Dabei ist zu unterscheiden zwischen

- freier Wohnung:
 - Stellt der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer eine Wohnung unentgeltlich zur Verfügung, ist der ortsübliche Mietpreis zu berücksichtigen. Für Nebenkosten ist der Endpreis am Abgabeort anzusetzen.
 - Unter einer Wohnung ist eine geschlossene Einheit von Räumen zu verstehen, in denen ein selbstständiger Haushalt geführt werden kann.
- freier Unterkunft:
 - Werden Räume überlassen, die keine Wohnung sind, handelt es sich um eine Unterkunft.

Ab dem 1. Januar 2017 gelten unverändert folgende Sachbezugswerte:

Sachbezugswert freie Unterkunft	Monat €	Kalendertag €	Für den m ² €	m ² bei einfacher Ausstattung €
Alte und Neue Bundesländer	223,00	7,43	3,92	3,20

- 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 223,00 € um 15 % auf 189,55 €.
- Für Jugendliche bis zur Vollendung des 18. Lebensjahrs und für Auszubildende beträgt der Sachbezugswert 189,55 € im Monat (6,32 € kalendertäglich).

4. GmbH-Beteiligung als notwendiges Sonderbetriebsvermögen

Der Kläger war alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer einer GmbH, die mit Draht- und Stahlerzeugnissen handelte. 2006 gründete der Kläger mit D eine KG, an der beide hälftig beteiligt waren. Der Kläger war zugleich alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der Komplementär-GmbH. Die KG produzierte Drahterzeugnisse (Drahtzieherei). Das hatte vorher D als Einzelunternehmer getan. Sein bisheriges Anlagevermögen hatte D zunächst an die KG verpachtet, Ende 2007 dann in die KG eingebracht.

Der Kläger verfügte über die notwendigen Kontakte auf dem Beschaffungsmarkt und über finanzielle Mittel. So gewährte die GmbH der KG ein Darlehen von 250.000 €. Die KG bezog die für die Produktion benötigten Rohstoffe (sog. Vormaterialien) ausschließlich von der GmbH. Daneben belieferte die GmbH weiterhin Kunden mit Stahl- und Drahterzeugnissen, nicht aber mit Vormaterialien. Die Lieferungen der GmbH an die KG machten 60 % der Gesamtlieferungen der GmbH aus. Die GmbH-Beteiligung des Klägers wurde in den Steuerbilanzen der KG nicht als Sonderbetriebsvermögen erfasst. Die Gewinnausschüttungen wurden als Kapitalerträge behandelt. Über das Vermögen der GmbH und der KG wurden Insolvenzverfahren eröffnet.

Der Kläger machte beim Finanzamt Sonderbetriebsausgaben in Höhe von 772.000 € geltend; unter anderem wegen des Ausfalls des Darlehens gegenüber der GmbH.

Das lehnte das Finanzgericht Münster ab, weil sich die Beteiligung nicht im Gesamthandsvermögen der KG befand. Das war daran erkennbar, dass die KG keine Sonderbilanz für den Kläger aufgestellt hatte, in der die Anteile aktiviert wurden. Die Beteiligung war auch kein notwendiges Sonderbetriebsvermögen, weil die Beteiligung des Klägers an der GmbH seine Beteiligung an der KG nicht gestärkt hat. Dafür fehlte eine enge wirtschaftliche Verflechtung. Zwar bestanden sehr enge Geschäftsbeziehungen zwischen GmbH und KG. Daneben bestand aber ein erheblicher eigener Geschäftsbetrieb der GmbH.

5. Häusliche Pflege ist auch bei Betreuung durch nicht besonders ausgebildetes Personal als außergewöhnliche Belastung abzugsfähig

Die Abzugsfähigkeit von Aufwendungen für Pflegeleistungen hängt nicht davon ab, dass diese Leistungen von besonders qualifizierten Pflegekräften erbracht werden. Aufwendungen für die Grundpflege sind voll, solche für die hauswirtschaftliche Versorgung für die Dauer des bescheinigten täglichen Unterstützungsbedarfs abziehbar. So sieht es jedenfalls das Finanzgericht Baden-Württemberg.

Eine nach Pflegestufe II Pflegebedürftige hatte eine in Polen ansässige Dienstleistungsfirma mit der Pflege beauftragt. Im Rahmen dessen wurde sie ganztätig durch polnische Betreuungskräfte zu Hause versorgt. Das Finanzamt berücksichtigte diese Kosten lediglich als haushaltsnahe Dienstleistungen mit dem Höchstbetrag von 4.000 €. Das Gericht dagegen bejahte den höheren Abzug der Pflegeaufwendungen nach Kürzung um das erhaltene Pflegegeld. Als angemessenen Anteil ermittelte das Gericht im Urteilsfall eine Quote von 66,5 % der Gesamtkosten. Darin enthalten waren teilweise auch die Kosten für die hauswirtschaftliche Versorgung.





6. Vermeidung privater Veräußerungsgeschäfte durch Wohnungsüberlassung an Kinder nur, solange Kinderfreibetrag gewährt wird

Wird ein Grundstück des Privatvermögens innerhalb von zehn Jahren nach Anschaffung verkauft, liegt ein sog. privates Veräußerungsgeschäft vor, das zu steuerpflichtigen Einkünften führen kann. Dies gilt nicht, wenn ein bebautes Grundstück im Zeitraum zwischen Anschaffung bzw. Fertigstellung des Gebäudes und der Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Eine solche Selbstnutzung wird auch dann angenommen, wenn die Wohnung einem Kind überlassen wird, für das ein Kinderfreibetrag gewährt wird. Sobald kein Kinderfreibetrag mehr gewährt wird, liegt nach Auffassung des Finanzgerichts Baden-Württemberg keine Selbstnutzung mehr vor.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Hinweis: Für die Berechnung des Zehn-Jahres-Zeitraums ist in Fällen der Bebauung der Anschaffungszeitpunkt des Grund und Bodens maßgebend.

Beispiel:

Anschaffung Grund und Boden	15.10.2006
Fertigstellung Gebäude	18.12.2009
Verkauf bebautes Grundstück	17.12.2016

Lösung: Es liegt kein privates Veräußerungsgeschäft vor, weil der Zehn-Jahres-Zeitraum abgelaufen ist.

7. Einem Dozenten zur Verfügung stehender Laborraum ist kein Arbeitsplatz

Einem ausschließlich mit der Lehre im Fachbereich Chemie betrauten Hochschuldozenten stand an der Universität zur Erledigung seiner Arbeiten lediglich der Laborraum zur Verfügung. Er war mit einem Schreibtisch, einem nur beschränkt nutzbaren Telefon und einem PC ausgestattet. Der Raum war für die Vorbereitung von Lehrveranstaltungen, die Erstellung von Klausuren und sonstigen Verwaltungsarbeiten nicht geeignet. Diese Arbeiten verrichtete der Dozent in seinem häuslichen Arbeitszimmer. Das Finanzamt versagte hierfür den steuermindernden Werbungskostenabzug. Es war der Auffassung, dass das häusliche Arbeitszimmer nicht notwendig sei. Der Laborraum reiche zur Erledigung der Arbeiten aus.

Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz folgte der Auffassung des Finanzamts nicht. Es entschied, dass ein Arbeitsplatz zur Erledigung büromäßiger Arbeiten in dem konkret erforderlichen Umfang geeignet sein muss. Nur dann besteht keine Notwendigkeit der Unterhaltung eines weiteren häuslichen Arbeitszimmers. Muss demgegenüber wegen der nur eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des Arbeitsplatzes ein wesentlicher Teil der beruflichen Arbeiten im häuslichen Arbeitszimmer erledigt werden, kommt das Abzugsverbot nicht zum Tragen. Der von der Universität zur Verfügung gestellte Laborraum war nicht geeignet, die erforderlichen Büroarbeiten zu erledigen. Es fehlten ausreichende Möglichkeiten zur Aktenaufbewahrung, außerdem waren in dem Raum weder ein Drucker noch ein Scanner vorhanden.

8. Änderung der Lohnsteuer-Anmeldung nach bestandskräftiger Einkommensteuerveranlagung ist möglich

Ein Steuerpflichtiger verlegte 2001 seinen Wohnsitz von Deutschland nach Großbritannien. Ab 2008 erhielt er von seinem früheren deutschen Arbeitgeber Ruhegeldzahlungen. Nach dem mit Großbritannien geschlossenen Doppelbesteuerungsabkommen steht das Besteuerungsrecht Großbritannien zu. Die Einkünfte wurden auch in Großbritannien ordnungsgemäß besteuert, obwohl der Arbeitgeber von den Ruhegeldzahlungen Lohnsteuer einbehalten und an das zuständige deutsche Finanzamt abgeführt hatte. Die Ruhegeldzahlungen wurden also zweimal versteuert.

Da der Steuerpflichtige in Deutschland Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielte, war er mit diesen Einkünften in Deutschland beschränkt steuerpflichtig. Die Einkommensteuerveranlagungen wurden ohne Einbezug der Ruhegeldzahlungen in Deutschland durchgeführt. Die Einkommensteuerbescheide für einige Jahre waren bestandskräftig, also nicht mehr änderbar. Deshalb bestand auch kein Erstattungsanspruch wegen der zu Unrecht einbehaltenen Lohnsteuer. Ein entsprechender Anspruch konnte für die Streitjahre nur im Rahmen einer Veranlagung zur Einkommensteuer geltend gemacht werden. Eine solche Antragsveranlagung war nicht mehr möglich, die Bescheide waren ja bestandskräftig.

Um die Doppelbesteuerung der Ruhegeldzahlungen zu korrigieren, beantragte der Steuerpflichtige die Änderung der Lohnsteuer-Anmeldungen mit dem Ziel der Aufhebung der Lohnsteuer-Festsetzungen auf die Ruhegeldzahlungen. Das deutsche Finanzamt lehnte diesen Antrag ab.

Das Finanzgericht Köln ließ die Aufhebung zu: Eine Änderung der Lohnsteuer-Anmeldung ist auch nach einer bestandskräftigen Veranlagung zur Einkommensteuer möglich. Voraussetzung ist, dass die Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit (die Ruhegeldzahlungen) nicht in die Veranlagung einbezogen worden sind.

Der Bundesfinanzhof muss abschließend entscheiden.

Hinweis: Der Fall betraf Streitjahre bis 2013. Ab dem Veranlagungszeitraum 2014 sind Änderungen von Lohnsteuer-Anmeldungen zugunsten des Arbeitnehmers nur noch in einem Ausnahmefall möglich.





9. Wechselschichtzulage für Nachtarbeit eines Bundespolizisten kann steuerfrei sein

Zuschläge für tatsächlich geleistete Nachtarbeit sind in bestimmten Grenzen steuerfrei. Das Niedersächsische Finanzgericht musste über den Fall eines Beamten der Bundespolizei entscheiden, der für jede in der Zeit von 20 Uhr bis 6 Uhr gearbeitete Stunde 2,40 € Zulage für Wechselschichten nach der Erschwerniszulagenverordnung erhielt. Das Finanzamt meinte, die Zulage sei steuerpflichtig, weil sie für Wechselschichten und nicht für Nachtarbeit gezahlt worden sei. Das Gericht sah das anders. Die Zulagen seien zwar dem Namen nach für Wechselschichten gezahlt, tatsächlich aber nach der geleisteten Nachtarbeit berechnet worden.

Der Bundesfinanzhof (BFH) muss abschließend entscheiden.

Tipp: In den Lohnabrechnungen der Bundespolizisten sind die Zulagen steuerpflichtig behandelt worden. Gegen die Einkommensteuerbescheide sollte deshalb in entsprechenden Fällen Einspruch eingelegt werden. Unter Hinweis auf die Anhängigkeit des Verfahrens beim BFH ruht das Einspruchsverfahren bis zur endgültigen Entscheidung.

10. Defekte Telefonleitung berechtigt zur Mietminderung

Das Landgericht Essen hatte darüber zu befinden, ob eine defekte Telefonleitung einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der angemieteten Wohnung darstellt, oder ob es sich lediglich um eine unerhebliche Tauglichkeitsbeeinträchtigung handelt, die eine Minderung ausschließt.

Nach der gesetzlichen Definition liegt ein Mangel vor, wenn der vertraglich vorausgesetzte Gebrauch beeinträchtigt ist. Was hierunter zu verstehen ist, richtet sich nach den Vereinbarungen der Parteien sowie nach der Verkehrsanschauung. Nach Auffassung des Gerichts umfasst der vertragsgemäße Gebrauch von zu Wohnzwecken vermieteten Räumen auch die Möglichkeit des Telefonierens über eine Festnetzleitung. Denn zum Wohnbedarf zählt grundsätzlich alles, was zur Benutzung der gemieteten Räume als existenziellem Lebensmittelpunkt des Mieters in allen seinen Facetten und allen seinen Bedürfnissen gehört. Dabei ist es unerheblich, wie es zu der defekten Telefonleitung gekommen ist. Die Mietminderung tritt kraft Gesetzes ein, unabhängig davon, ob der Vermieter den Mangel zu vertreten hat. Der Höhe nach hat das Gericht eine Minderung von 10 % für gerechtfertigt gehalten.

11. Wahl eines WEG-Verwalters ohne Festlegung des Bestellzeitraums ist unwirksam

Wird anlässlich der Wahl eines Verwalters für eine Wohnungseigentümergeinschaft der Zeitraum für die Bestellung nicht festgelegt, ist der Beschluss der Eigentümergeinschaft zu unbestimmt und damit anfechtbar. Dies hat das Amtsgericht Lemgo entschieden.

Ein Wohnungseigentümer hatte den Beschluss zur Wahl des Verwalters mit der Begründung angefochten, dass die Verwalterwahl wegen der nicht festgelegten Dauer der Verwalterbestellung fehlerhaft gewesen sei.

Das Gericht gab ihm Recht. Eine Auslegung von Beschlüssen der Eigentümergeinschaft ist zwar grundsätzlich möglich. Aufgrund des Interesses des Rechtsverkehrs, die durch die Beschlussfassung eintretenden Rechtswirkungen anhand der Beschlussformulierung feststellen zu können, sind Beschlüsse jedoch aus sich heraus, also objektiv und normativ auszulegen. Weitere Umstände eines protokollierten Beschlusses dürfen daher nur herangezogen werden, wenn sie nach den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls für jedermann ohne weiteres erkennbar sind, z. B. weil sie sich aus dem weiteren Versammlungsprotokoll ergeben.

Aus dem Versammlungsprotokoll ließen sich nach Meinung des Gerichts keine Anhaltspunkte zur Dauer der Verwalterbestellung entnehmen. Der Wille der Gemeinschaft bei der Beschlussfassung sei folglich unklar geblieben. Der Beschluss ist somit nicht eindeutig und damit anfechtbar.

12. Anschaffungsnahe Herstellungskosten liegen auch bei Austausch von Heizkörpern vor

Zu den nur abschreibungsfähigen Herstellungskosten eines Gebäudes gehören die Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung des Gebäudes durchgeführt werden, wenn diese Aufwendungen ohne die Umsatzsteuer 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen. Zu diesen sog. anschaffungsnahe Herstellungskosten gehören nicht die Aufwendungen für bestimmte Erweiterungen des Gebäudes und die Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten, die jährlich üblicherweise anfallen.

Der Austausch von Heizkörpern gehört nach einem Urteil des Finanzgerichts Düsseldorf nicht zu den jährlich üblicherweise anfallenden Erhaltungsarbeiten. Sie sind bei der Ermittlung der maßgeblichen 15 %-Grenze einzubeziehen. Das Finanzgericht stellt ferner klar, dass auch Aufwendungen für die Beseitigung schon bei Erwerb vorhandener verdeckter Mängel bei der Ermittlung zu berücksichtigen sind. Das gleiche gilt für nach dem Erwerb auftretende altersübliche Defekte des Gebäudes.

13. Umsatzsteuerfreie Unterrichtsleistungen

Ein für den Besucherdienst des Deutschen Bundestags tätiger Dozent ist mit seinen Führungen und Vorträgen umsatzsteuerfrei. Diese Steuerfreiheit kann unter unmittelbarer Berufung auf die Mehrwertsteuersystemrichtlinie in Anspruch genommen werden.

Nach deutschem Recht wären diese Leistungen nicht steuerfrei. Die entsprechende Befreiungsvorschrift ist auf Schul- und Hochschulunterricht beschränkt. Die Rechtsprechung des Gerichtshofs der Europäischen Union schließt auch andere Tätigkeiten ein, wenn hier Kenntnisse und Fähigkeiten vermittelt werden, die nicht den Charakter reiner Freizeitgestaltung haben. (Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)





14. Unterschiedliche Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden hinsichtlich Herstellungs- und Erhaltungsaufwand

Wird ein Gebäude sowohl zur Ausführung steuerpflichtiger als auch steuerfreier Umsätze genutzt (z. B. durch Option steuerpflichtige Vermietung an Gewerbetreibende und steuerfreie Vermietung an Ärzte), ist die Umsatzsteuer auf Eingangsleistungen nur teilweise als Vorsteuer abzugsfähig. Dabei ist wie folgt zu differenzieren:

- Die Umsatzsteuer für die Herstellung ist nach dem prozentualen Verwendungsverhältnis des gesamten Gebäudes aufzuteilen. Es erfolgt keine vorherige Aufteilung der den einzelnen Gebäudeteilen zuordenbaren Aufwendungen.

Beispiel:

Das Erdgeschoss wird steuerpflichtig vermietet, das Obergeschoss steuerfrei. Die gesamte Umsatzsteuer wird aufgeteilt und nicht nur die beide Geschosse betreffende (z. B. Dach).

- Demgegenüber werden Eingangsleistungen für die Nutzung, Erhaltung und Unterhaltung des Gebäudes soweit möglich den einzelnen Gebäudeteilen zugeordnet. Die Umsatzsteuer auf die Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss ist also in voller Höhe abzugsfähig, die für die Erneuerung der Fenster im OG überhaupt nicht und die für Reparaturarbeiten am Dach nur anteilig.
- Aufteilungsmaßstab ist regelmäßig der Flächenschlüssel. Der Umsatzschlüssel (Verhältnis der mit den einzelnen Gebäudeteilen erzielten Umsätze – objektbezogener Umsatzschlüssel - oder Gesamtheit der vom Unternehmer bewirkten Umsätze – gesamtumsatzbezogener Umsatzschlüssel) kommt nur zur Anwendung, wenn die Nutzflächen nicht miteinander vergleichbar sind, etwa wenn die Ausstattung der den unterschiedlichen Zwecken dienenden Räume (z. B. Höhe der Räume, Dicke der Wände und Decken, Innenausstattung) erhebliche Unterschiede aufweist.

(Quelle: Urteil des Bundesfinanzhofs)

Trotz gewissenhafter Bearbeitung kann keine Haftung für den Inhalt des Infobriefes übernommen werden.

