BWNEWS

Anschaffungsnahe Herstellungskosten: 15-%-Grenze gefährdet den Sofortabzug von Modernisierungskosten

MEHR DAZU AUF SEITE 3

BW PARTNER Bauer Schätz Hasenclever Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft

Editorial

Sehr geehrte Leser,

das Jahr 2017 ist Geschichte und das Jahr 2018 erst wenige Tage alt. Lassen Sie uns nach einem kurzen Rückblick die Herausforderungen der nächsten Zeit beleuchten.

Die wirtschaftliche Lage wird im Allgemeinen mit gut bewertet und so fielen die unzähligen steuerlichen Änderungen bei den meisten nicht so stark ins Gewicht. Die Digitalisierung ist und bleibt weiterhin Thema Nummer 1 und hält in allen Bereichen des täglichen Lebens - sowohl privat als auch geschäftlich - immer mehr Einzug. Dieser Trend wird sicherlich in den nächsten Jahren noch stärker wahrnehmbar werden und gravierende Veränderungen auslösen.

Eine erste Bewährungsprobe wird der 25. Mai 2018. Zu diesem Datum wird die EU-DSGVO (Datenschutzgrundverordnung) für alle Personen in ganz Europa wirksam. Für alle Unternehmen löst dies einen vollständigen Wandel bei dem Umgang mit solchen Daten und der Verletzung dieser digitalen Persönlichkeitsrechte aus. Bei der technischen Umsetzung von „Recht auf Löschen", „Recht auf Information über die Speicherung dieser Daten" etc., gepaart mit der Umkehr der Beweislast und dem Klagerecht der Verbraucherverbände, muss das Unternehmen beweisen, weshalb es diese persönlichen Daten verarbeitet oder speichert und muss die gesetzliche oder vertragliche Grundlage dazu liefern. Kann es dies nicht, muss es - ohne Aufforderung - diese Daten löschen (im Gegensatz zu bisher: hier musste der Geschädigte diesen Nachweis erbringen). Bei Verstößen drohen Bußgelder, Strafverfahren und auch Zivilrechtsklagen für die materiellen und immateriellen Schäden.

Aus diesem Grund werden in den nächsten Monaten viele Software- und Clouddienstanbieter so gut wie alle Softwareprogramme so modifizieren, dass diese technisch in die Lage gebracht werden die neuen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen und deshalb eine Vielzahl von Updates ausliefern. Die Frage bleibt, welche organisatorischen Änderungen in den Unternehmen (vom Einzelkämpfer über den Mittelstand bis zum multinationalen Unternehmen) umgesetzt sind.

Auch der deutsche Gesetzgeber hat darauf reagiert, so dass ab dem 25. Mai 2018 über die Abgabenordnung diese Persönlichkeitsrechte auch im Steuerrecht, aber auch in einer Vielzahl von weiteren Gesetzen, die EU-DSGVO unmittelbar zur Anwendung kommen wird.

Insofern wird es uns auch dieses Jahr eine spannungsgeladene Zeit erwarten, die sowohl im Steuerrecht, in der wirtschaftlichen Lage und auch aus dem Bereich der Digitalisierung eine Vielzahl von Änderungen hervorbringen wird. Somit bleibt uns an dieser Stelle Ihnen recht herzlich für das bisher entgegengebrachte Vertrauen zu bedanken und wünschen Ihnen und Ihren Familien sowie Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2018. Wir freuen uns darauf Sie auch weiterhin löwenstarken sowohl in der analogen als auch in der digitalen Welt und auf dem Weg dorthin begleiten zu dürfen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Helmut Meng

Inhalt dieser Ausgabe

- Anschaffungsnahe Herstellungskosten: 15-%-Grenze gefährdet den Sofortabzug von Modernisierungskosten **S.3**
- Grunderwerbsteuer: Übertragung eines Grundstücks auf eine Stiftung **S.4**
- EuGH-Vorlage zur Umsatzsteuer: Ist die Sollbesteuerung mit dem Unionsrecht vereinbar? **S.5**
- Postfachadressen auf Rechnungen **S.5**
- Konzernbesteuerung: Dienstleistungen zwischen steuerbegünstigten Konzerngesellschaften **S.6**
- Nachweisführung: Reisekostenerstattungen an Arbeitnehmer nie ohne Beleg **S.6**
- Juristische Personen des öffentlichen Rechts: Verpachtung einer Schulmensa bzw. eines Freibads **S.6**
- Grunderwerbsteuer: Entlastung für Immobilienkäufer in Sicht? **S.7**
- Dienstwagen: Auch individuelle Arbeitnehmer-Zuzahlungen sind jetzt abziehbar **S.7**
- Fremdgeschäftsführer: Wann führt ein Zeitwertkonto zu Arbeitslohn? **S.7**
- Kampf gegen Steuerhinterziehung: Automatischer Informationsaustausch über Finanzkonten beginnt **S.7**
- Lohnsteuer sparen: Trotz Lohnkürzung mehr Netto vom Brutto **S.7**
- Selbstgenutzte Ferienimmobilien: Steuerfreier Verkauf innerhalb der Zehnjahresfrist möglich **S.7**
- Mitarbeiterbeteiligung: Wie sind Aktienoptionen körperschaftsteuerlich zu behandeln? **S.7**

Anschaffungsnahe Herstellungskosten: 15-%-Grenze gefährdet den Sofortabzug von Modernisierungskosten

Wenn Vermieter in den ersten drei Jahren nach der Anschaffung eines Mietobjekts umfangreiche Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen an ihrer Immobilie durchführen, drohen ihnen erhebliche steuerliche Nachteile: Die Kosten, die eigentlich als Erhaltungsaufwendungen sofort als Werbungskosten abziehbar sind, werden vom Finanzamt zu anschaffungsnahen Herstellungskosten umgedeutet, wenn sie (ohne Umsatzsteuer) 15 % der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

Hinweis: *Diese Umdeutung führt dazu, dass sich die Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten nur noch über die Abschreibung des Gebäudes von regelmäßig 2 % oder 2,5 % pro Jahr steuermindernd auswirken. Ein sofortiger steuerlicher Abzug ist dann nicht mehr möglich.*

Um die Überschreitung der 15-%-Grenze zu vermeiden, sollten Vermieter vorab berechnen, wie hoch der maximale Instandhaltungsaufwand in den ersten drei Jahren nach dem Immobilienerwerb ausfallen darf, um den sofortigen Werbungskostenabzug nicht zu gefährden.

Beispiel: *A kauft eine vermietete Eigentumswohnung zum Preis von 175.000 €.*

Kaufpreis laut Notarvertrag		175.000 €
+ Anschaffungsnebenkosten	12 %	21.000 €
= Anschaffungskosten		196.000 €
- Grundstücksanteil am Kaufpreis	20 %	39.200 €
= Gebäudeanteil	80 %	156.800 €
15-%-Grenze liegt bei		23.520 €

In den ersten drei Jahren dürfen die Netto-Modernisierungs- und Reparaturaufwendungen die Grenze von insgesamt 23.520 € also nicht übersteigen, ansonsten geht der sofortige Werbungskostenabzug verloren.

Hinweis: *Aufgrund der Regelung zu anschaffungsnahen Herstellungskosten kann es günstiger sein, größere Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erst nach Ablauf der Dreijahresfrist durchzuführen und direkt nach dem Kauf nur die notwendigsten Sanierungen an einer Immobilie vorzunehmen. Durch den sofortigen Werbungskostenabzug wird häufig eine hohe Steuerersparnis erreicht, die wiederum neue Investitionsspielräume schafft. Aber auch nach Ablauf der Dreijahresfrist können sehr umfangreiche Sanierungsmaßnahmen noch zu Herstellungskosten führen, nämlich wenn beim Gebäude eine sogenannte Hebung des Standards erreicht wird.*

Klicken Sie hier, um **themenverwandte Artikel** anzuzeigen.

Grunderwerbsteuer: Übertragung eines Grundstücks auf eine Stiftung

Die Übertragung eines Grundstücks auf eine andere Person ist nicht immer grunderwerbsteuerpflichtig. So sind Grundstücksschenkungen unter Lebenden von der Grunderwerbsteuer befreit. Jedoch gilt das nicht für jede Schenkung. Das Finanzgericht Münster musste entscheiden, ob die Übertragung eines Grundstücks, das ein Steuerpflichtiger im Rahmen einer Schenkung erhalten hat, auch dann grunderwerbsteuerfrei ist, wenn er sich verpflichtet hat, dieses umgehend zu einem festen Preis an einen Dritten zu verkaufen.

Im Jahr 2011 wurde durch das Land und einen Verband eine gemeinnützige Stiftung gegründet. Im Jahr 2012 traten der Stiftung weitere Stifter bei. Gleichzeitig verpflichtete sich die Stadt A zur unentgeltlichen Übertragung des hälftigen Miteigentumsanteils an den Grundstücksflächen eines Hauses sowie an in ihrem Alleineigentum stehenden Verkehrsflächen an die Stiftung. Des Weiteren wurde vereinbart, dass der Verband den in seinem Eigentum stehenden hälftigen Miteigentumsanteil an dem Haus ebenfalls auf die Stiftung übertragen werde. Im Jahr 2013 schlossen der Verband, die Stadt A und die Stiftung schließlich einen notariellen Übereignungsvertrag nebst Auflassung. Daraufhin erließ das Finanzamt einen Grunderwerbsteuerbescheid. Nach Ansicht der Stiftung ist der gesamte Vorgang jedoch grunderwerbsteuerfrei, da es sich um einen Übereignungsvertrag unter Lebenden handele, so dass sie Klage einreichte.

Das Gericht wies die Klage jedoch zurück. Nur ein Rechtsgeschäft, durch das ein schuldrechtlicher Anspruch auf Verschaffung des Eigentums an einem Grundstück begründet wird, kann die Grunderwerbsteuerpflicht auslösen. Dies ist nur der Fall, wenn aus dem Vertrag auf die Erklärung der Auflassung geklagt werden kann. Kann aus einer Vereinbarung nur auf den Abschluss eines Verpflichtungsgeschäfts geklagt werden, liegt ein lediglich Vor- bzw. Optionsvertrag vor, der keine Grunderwerbsteuer auslöst. Somit unterliegt im Urteilsfall erst der notarielle Vertrag aus dem Jahr 2013 der Grunderwerbsteuer und nicht bereits die Verpflichtungserklärung aus dem Jahr 2012. Die Voraussetzungen für die Steuerbefreiung liegen nicht vor.

Dies gilt unabhängig von der Beurteilung, ob die Übereignung der Grundstücke freigebig war. Denn selbst wenn eine Freigebigkeit vorlag, würde es sich hier nicht um eine Grundstücksschenkung, sondern um eine mittelbare Geldschenkung handeln. Somit scheidet die Steuerbefreiung aus. Das Finanzamt hatte die Grunderwerbsteuer zu Recht festgesetzt.

Klicken Sie hier, um **themenverwandte Artikel** anzuzeigen.

Postfachadressen auf Rechnungen

Unternehmer können gezahlte Umsatzsteuerbeträge regelmäßig als Vorsteuer geltend machen. Voraussetzung hierfür ist jedoch der Besitz einer ordnungsgemäßen Rechnung. Im Jahr 2015 hatte der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass nur die Angabe der zutreffenden Anschrift des leistenden Unternehmers, unter der er seine wirtschaftlichen Aktivitäten entfaltet, als gültige Rechnungsadresse im Sinne des § 14 Abs. 4 Nr. 1 UStG gelten könne. Die Angabe eines Postfachs sollte daher keine ausreichende Adresse im Sinne dieser Vorschrift sein.

Der EuGH hat nun der vom BFH vertretenen Auffassung widersprochen. Die Angabe der Anschrift, des Namens und der Umsatzsteuer-Identifikationsnummer (USt-ID) des Rechnungsausstellers ermögliche es, eine Verbindung zwischen einer bestimmten wirtschaftlichen Transaktion und einem konkreten Wirtschaftsteilnehmer (dem Rechnungsaussteller) herzustellen. Dabei stelle die leicht zugängliche und von der Verwaltung überprüfbare USt-ID des leistenden Unternehmers die wesentliche Informationsquelle für seine Identifikation dar. Somit könne der Vorsteuerabzug nicht davon abhängig gemacht werden, dass in der Rechnung die Anschrift angegeben ist, unter der der Rechnungsaussteller seine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt. Die Rechtsprechung des BFH aus dem Jahre 2015 ist damit hinfällig. Nichtsdestotrotz sollte im Rahmen der Rechnungsprüfung darauf geachtet werden, dass die nationalen Mindestangaben an eine Rechnung erfüllt sind, denn so kann man sich bereits im Vorfeld Ärger mit der Finanzverwaltung ersparen. Die Angabe eines Postfachs ist jedoch nach der neuen Rechtsprechung im Hinblick auf die Adress-Voraussetzung ausreichend.

Klicken Sie hier, um **themenverwandte Artikel** anzuzeigen.

EuGH-Vorlage zur Umsatzsteuer: Ist die Sollbesteuerung mit dem Unionsrecht vereinbar?

Wenn Unternehmer der sogenannten Sollbesteuerung unterliegen, entsteht die Umsatzsteuer auf ihre Umsätze bereits bei Leistungserbringung, und zwar unabhängig von der Frage, ob sie das Entgelt vom Kunden bereits vereinnahmt haben. Sie müssen die Umsatzsteuer daher vorfinanzieren, wenn der Geldeingang nicht zeitgleich mit der Leistungserbringung erfolgt.

Eine Vermittlerin von Profifußballspielern wollte diesen Umstand nicht hinnehmen und hat gegen die Sollbesteuerung nun den Klageweg beschritten. Sie hatte im Jahr 2012 mehrere Spieler vermittelt; die hierauf entfallenden Provisionsanteile von insgesamt 57.500 € standen ihr vertragsgemäß jedoch erst im Jahr 2015 zu. Die spätere Zahlung setzte zudem voraus, dass der Arbeitsvertrag zwischen Verein und Spieler bis dahin fortbestand.

Das Finanzamt unterwarf die Provisionsforderungen bereits im Jahr 2012 der Umsatzsteuer, so dass die Spielervermittlerin erhebliche Steuerbeträge zahlen sollte, obwohl sie die Provisionszahlungen voraussichtlich erst Jahre später beanspruchen konnte.

Der Bundesfinanzhof hat diese jahrzehntelang geübte Besteuerungspraxis nun angezweifelt. Fraglich erscheint den Bundesrichtern, ob die Sollbesteuerung mit den bindenden Vorgaben des Unionsrechts vereinbar ist. Sie legten dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) daher unter anderem die Frage vor, ob ein Unternehmer verpflichtet ist, die für seine Leistungen geschuldete Steuer für einen Zeitraum von zwei Jahren vorzufinanzieren, wenn er die Vergütung (teilweise) erst zwei Jahre nach Entstehen des Steueranspruchs erhalten kann.

Klicken Sie hier, um **themenverwandte Artikel** anzuzeigen.

Konzernbesteuerung: Dienstleistungen zwischen steuerbegünstigten Konzerngesellschaften

Selbst in kleinen Konzernen werden meist bestimmte Aufgaben zentralisiert. Dabei handelt es sich überwiegend um Verwaltungsaufgaben wie die Buchhaltung, die Rechts- und Steuerberatung, das Fuhrparkmanagement etc. Die Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen hat sich nun dazu geäußert, was in Konzernen geschieht, die steuerbegünstigte Körperschaften umfassen, die diese Dienstleistungen im Konzernverbund erbringen bzw. empfangen.

Möchten Sie diesen Artikel in voller Länge lesen?
Klicken Sie hier, um weitergeleitet zu werden.

Nachweisführung: Reisekostenerstattungen an Arbeitnehmer nie ohne Beleg

Haben Sie als Unternehmer Regelungen über die Art und Weise von Reisekostenerstattungen für Ihre Arbeitnehmer getroffen? Wie ein Urteil des Finanzgerichts Saarland zeigt, sollten Sie die Handhabung ordentlich dokumentieren und Nachweise sorgfältig führen. Grundsätzlich gilt, dass für eine Steuerfreiheit von Reisekostenerstattungen Unterlagen aufbewahrt werden müssen, die es dem Finanzamt ermöglichen, innerhalb kurzer Zeit die Sachlage zu prüfen.

Möchten Sie diesen Artikel in voller Länge lesen?
Klicken Sie hier, um weitergeleitet zu werden.

Juristische Personen des öffentlichen Rechts: Verpachtung einer Schulmensa bzw. eines Freibads

Auch die öffentliche Hand kann sich unternehmerisch betätigen. Sie wird dann wie jeder andere Unternehmer behandelt; vor allem steht ihr ebenfalls ein Vorsteuerabzug aus Anschaffungen zu. Zu diesem Thema hat der Bundesfinanzhof in einer aktuellen Entscheidung Stellung genommen. Die Bundesrichter stellten fest, dass eine Stadt, die eine Schulmensa und ein Freibad verpachtet hatte, damit unternehmerisch tätig geworden war.

Möchten Sie diesen Artikel in voller Länge lesen?
Klicken Sie hier, um weitergeleitet zu werden.

Grunderwerbsteuer: Entlastung für Immobilienkäufer in Sicht?

Nachdem die Bundesländer seit 2006 den Grunderwerbsteuersatz in Eigenregie festlegen dürfen, begann ein Wettlauf der Steuersätze: Mittlerweile werden Immobilienkäufer in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Thüringen, im Saarland und in Schleswig-Holstein mit 6,5 % zur Kasse gebeten. Die Landesregierung von Nordrhein-Westfalen setzt sich nun für eine Entlastung von Familien ein und fordert die Einführung eines Freibetrags bei der Grunderwerbsteuer.

Möchten Sie diesen Artikel in voller Länge lesen?
Klicken Sie hier, um weitergeleitet zu werden.

WEITERE INTERESSANTE ARTIKEL AUF UNSERER WEBSEITE

Möchten Sie einen dieser Artikel in voller Länge lesen?
Klicken Sie dafür einfach auf den Artikellink.

www.bw-partner.com

Dienstwagen: Auch individuelle Arbeitnehmer-Zuzahlungen sind jetzt abziehbar

Hier klicken um mehr zu erfahren.

Fremdgeschäftsführer: Wann führt ein Zeitwertkonto zu Arbeitslohn?

Hier klicken um mehr zu erfahren.

Kampf gegen Steuerhinterziehung: Automatischer Informationsaustausch über Finanzkonten beginnt

Hier klicken um mehr zu erfahren.

Lohnsteuer sparen: Trotz Lohnkürzung mehr Netto vom Brutto

Hier klicken um mehr zu erfahren.

Selbstgenutzte Ferienimmobilien: Steuerfreier Verkauf innerhalb der Zehnjahresfrist möglich

Hier klicken um mehr zu erfahren.

Mitarbeiterbeteiligung: Wie sind Aktienoptionen körperschaftsteuerlich zu behandeln?

Hier klicken um mehr zu erfahren.

BW PARTNER
Bauer Schätz Hasenclever Partnerschaft mbB
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Hauptstraße 41
70563 Stuttgart (Vaihingen)
Postfach 80 08 44, 70508 Stuttgart

Telefon +49 (0)711/1640 - 0
Telefax +49 (0)711/1640 - 277
E-Mail info@bw-partner.com

BWSEMINAR

BWSeminar

An dieser Stelle bedanken wir uns nochmals bei Herrn Volker Looman für seinen interessanten und kurzweiligen Vortrag im Rahmen unseres letzten BWSEMINAR zum Thema der privaten Vermögensanlage. Einzelne Gespräche mit den Teilnehmern haben gezeigt, dass Herr Looman einige Denkanstöße verursacht und das teilweise ungeliebte Thema der Vermögensanlage wieder in den Vordergrund gerückt hat.

Wir bedanken uns auch bei Ihnen allen für Ihre treue Teilnahme an den vergangenen Veranstaltungen und freuen uns, Sie bald wieder bei uns mit neuen spannenden Themen begrüßen zu dürfen.

WISSENSWERTES

Wussten Sie schon, dass Clownfische in perfekter Symbiose mit Seeanemonen leben?

Der Deal ist perfekt: Anemonen mit ihren giftigen Nesselzellen bieten Clownfischen Schutz vor Fressfeinden. Als Gegenleistung sorgen diese nicht nur für saubere Tentakeln - sie wedeln auch Sauerstoff heran, wenn der im Wasser knapp wird. Die Fische legen sogar ihre Eier im direkten Einflussbereich der Anemone ab, um so ihren Nachwuchs schützen zu lassen. Wie gelingt es aber den Clownfischen, den gerade für Fische ihrer Größe eigentlich tödlichen Toxinen zu entgehen? Eine Theorie besagt, dass die Fische während ihres Aufenthalts in der Seeanemone deren Hemmstoffe in einen speziellen Schleimüberzug aufnehmen. Damit wird dem Nesseltier ihre Zugehörigkeit signalisiert und folglich das Auslösen der Giftkatapulte verhindert. Die Anemonen haben diese Hemmstoffe entwickelt, damit sich die in der Strömung berührenden Tentakel nicht untereinander verletzen. Eine andere Erklärung geht von einem eigenen, selbst produzierten Schleimüberzug aus, der auf Zuckern und nicht auf Eiweißen wie bei anderen Fischen basiert. Die Anemonen erkennen darin keine potenzielle Beute. Vielleicht liegt es aber auch an dem die schwankenden Tentakel nachahmenden Bewegungsmuster. Der bekannte Nemo - ein Orangeringel-Anemonenfisch - ist übrigens ein „falscher“ Clownfisch. Die „echten“ Clownfische sind Rotmeer-Anemonenfische.

Disclaimer

BWNEWS bietet lediglich allgemeine Informationen. Wir übernehmen keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen. In keinem Fall sind diese geeignet, eine kompetente Beratung im Einzelfall zu ersetzen. Hierfür steht Ihnen die BW PARTNER Bauer Schätz Hasenclever Partnerschaft mbB gerne zur Verfügung. **BW**NEWS unterliegt urheberrechtlichem Schutz. Eine Speicherung zu eigenen privaten Zwecken oder die Weiterleitung zu privaten Zwecken (nur in vollständiger Form) ist gestattet. Kommerzielle Verwertungsarten, insbesondere der Abdruck in anderen Newslettern oder die Veröffentlichung auf Webseiten, bedürfen der Zustimmung der Herausgeber. **Bildnachweise: Seite 3: Â©Gina Sanders - stock.adobe.com, Seite 4: Â©apfelweile - stock.adobe.com.** Gestaltung und Produktion: Wiadok - Corporate Publishing für Steuerberater - www.wiadok.de