

Das Fachmagazin für den Immobilienverwalter

22.1.16

Ausgabe 01 | 16

8,- €

83480

DDIV aktuell

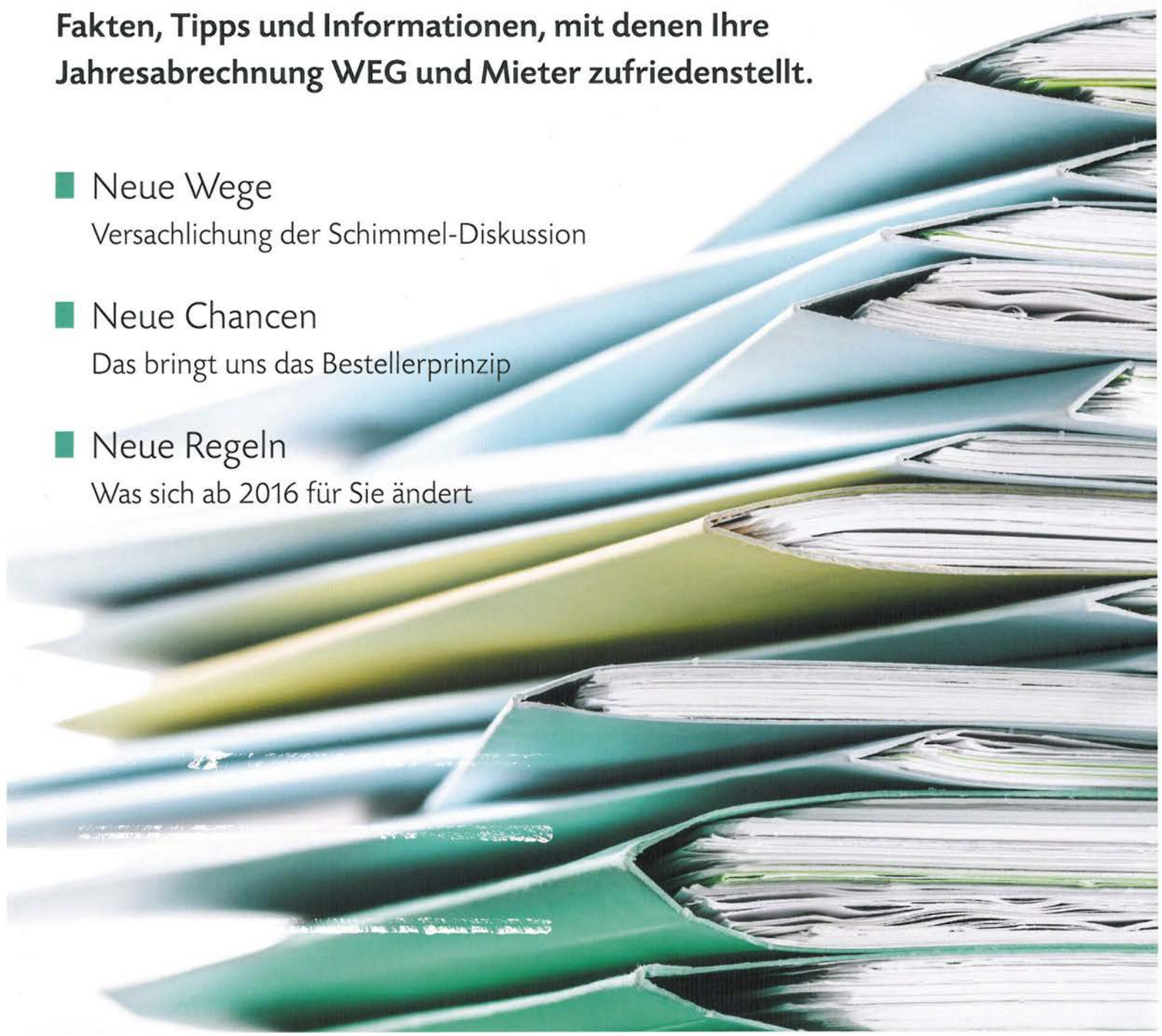


Das offizielle Organ des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter e. V. und seiner Landesverbände

Gut sortiert

Fakten, Tipps und Informationen, mit denen Ihre Jahresabrechnung WEG und Mieter zufriedenstellt.

- Neue Wege
Versachlichung der Schimmel-Diskussion
- Neue Chancen
Das bringt uns das Bestellerprinzip
- Neue Regeln
Was sich ab 2016 für Sie ändert



Ertragssteuerrechtlich heiß!

Die Verwaltungsauffassung für Blockheizkraftwerke hat sich geändert – mit Einbußen der steuerlichen Attraktivität.

Ein Blockheizkraftwerk stellt nun grundsätzlich einen unselbstständigen Gebäudebestandteil dar.

Nach dem Beschluss der obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder vom 17.7.2015 werden Blockheizkraftwerke entgegen der bisherigen Verwaltungsauffassung wie ein wesentlicher Bestandteil des Gebäudes behandelt, nicht mehr als selbstständiges bewegliches Wirtschaftsgut. Dies gilt nur für Fälle, in denen das BHKW keine Betriebsvorrichtung darstellt, sondern der eigentliche Zweck in der Gebäude- und Wasserbeheizung liegt.

Änderung der Verwaltungsauffassung

Bisher wurde ein BHKW stets als selbstständiges, bewegliches Wirtschaftsgut angesehen. Es war damit

isoliert einer Abschreibung über eine Nutzungsdauer von zehn Jahren zugänglich. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Urteils des FG Rheinland-Pfalz vom 23.9.2014 AZ: 3 K 2163/12, veröffentlicht in EFG 2015, S. 19, wurde diese Auffassung von der Verwaltung aufgegeben.

Ein Blockheizkraftwerk stellt damit nun grundsätzlich einen unselbstständigen Gebäudebestandteil dar. Denn es dient in erster Linie der Beheizung und Warmwasserversorgung des Gebäudes. Ein Gebäude ohne Heizungsanlage aber ist nach der Verkehrsanschauung nicht als fertiggestellt anzusehen. Es kann daher grundsätzlich nicht als selbstständiges, bewegliches Wirtschaftsgut behandelt werden (Ausnahme: Betriebsvorrichtung). Hierbei muss wie folgt unterschieden werden, ob es sich um eine Ersatzinvestition, also den Einbau eines BHKW als Ersatz der bisherigen Heizungsanlage in einem bestehenden Gebäude, handelt oder um einen Errichtungsfall, also eine Gebäude-neuerstellung einschließlich BHKW.

Die Ersatzinvestition

Beim Austausch der bisherigen Heizungsanlage gegen ein BHKW gilt das BHKW als unselbstständiger Gebäudebestandteil. Die Anschaffungskosten sind von den

Einkünften als Erhaltungsaufwand sofort als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abziehbar, soweit sie im Zusammenhang mit einer Vermietungstätigkeit bzw. einem Gewerbebetrieb stehen. Damit stellen die Anschaffungskosten sofort abzugsfähigen Erhaltungsaufwand dar, soweit sie entfallen auf

- die Funktion der Wärmeerzeugung und -lieferung und
- die Funktion der Stromerzeugung und -lieferung an die Mieter.

Bisher wurde Erhaltungsaufwand nur in Bezug auf die Wärmeerzeugung und -lieferung angenommen. Bei der Stromerzeugung wurde auf die zehnjährige Nutzungsdauer abgestellt; hinsichtlich der Lieferung an die Mieter kam es zu einer Abschreibung der Werbungskosten oder Betriebsausgaben in Verbindung mit § 21 oder § 15 EStG. Um gewerbliche Einkünfte durch den Verkauf von Strom handelt es sich, wenn eine Gewinnerzielungsabsicht vorliegt. Aus dem Charakter des im Privatvermögen angefallenen Erhaltungsaufwands ergeben sich sofort abzugsfähige Betriebsausgaben in Höhe der auf den Gewerbebetrieb entfallenden anteiligen Anschaffungskosten.

Der Errichtungsfall

Bei der Herstellung eines Gebäudes mit BHKW ist das BHKW unselbstständiger Gebäudebestandteil. Die Herstellungskosten sind von den „Einkünften aus Vermietung und Verpachtung“ oder aber im Wege der Abschreibung als Werbungskosten oder Betriebsausgaben von den „Einkünften aus Gewerbebetrieb“ abziehbar, soweit sie im Zusammenhang mit einer Vermietungstätigkeit oder aber mit einem Gewerbebetrieb stehen.

Es gibt eine Vielzahl von unterschiedlichen Varianten, die aufgrund der neuen Verwaltungsauffassung jeweils im Einzelfall beleuchtet werden müssen.

DER AUTOR



ALOIS REUTLINGER

A. Reutlinger Steuerberatungsges. mbH,
Rosenfeld
www.steuerberater-reutlinger.de

VERTRAUENSSCHUTZ NUTZEN!

Für alle vor dem 31.12.2015 angeschafften, hergestellten oder verbindlich bestellten BHKWs wird Vertrauensschutz gewährt. Er räumt ein verbindliches Wahlrecht zwischen neuer und alter Verwaltungsauffassung ein, das spätestens für den Veranlagungszeitraum 2015 auszuüben ist. Mit der signifikant höheren Abschreibungsdauer bei Neuanschaffung des Gebäudes nebst BHKW nach dem 1.1.2016 und dem Verwehren der Investitionsförderungen büßt das Blockheizkraftwerk bei Neubauten seine steuerliche Attraktivität ein.

Zu empfehlen ist die individuelle Beratung in jedem Einzelfall, um für Eigentümergemeinschaften und ihre Mitglieder die bestmögliche Steuerentlastung zu erzielen.