

**An die Mandanten der
WTS Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH**

Ihr Gesprächspartner
Fritz Schmidt (StB)
Geschäftsführer
Telefon 07 11 16345-400
Telefax 07 11 16345-498
schmidt@wts-vbw.de
AZ fsc/npr RS 1-2018

Stuttgart, 17/08/18

Mandantenrundsreiben 1/2018

- 1. Neues Formular zur Erhebung des wirtschaftlich Berechtigten nach § 3
Geldwäschegesetz und zum steuerlichen Status nach FATCA**
- 2. Ermäßigter Umsatzsteuersatz für das Legen von Hauswasseranschlüssen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Kreditinstitute schreiben nun wieder Wohnungsunternehmen an, um deren steuerlichen Status zu ermitteln. Im Folgenden geben wir Ihnen hierzu Ausfüllhinweise. Weiter wollen wir Sie auf ein neues Urteil hinweisen, womit sie Umsatzsteuer beim Legen von Hauswasseranschlüssen sparen können.

- 1. Neues Formular zur Erhebung des wirtschaftlich Berechtigten nach § 3
Geldwäschegesetz und zum steuerlichen Status nach FATCA**

Neu hinzugekommen ist, dass mit dem Formular neben den Angaben zu FATCA auch der wirtschaftlich Berechtigte nach § 3 Geldwäschegesetz erhoben wird.

- I. Erklärung zum wirtschaftlich Berechtigten nach § 3 GwG**
 - A. Informationen zur Geschäftsbeziehung und Anteilseignerstruktur**

In der Regel handelt das Wohnungsunternehmen im eigenen Interesse.

Nur sofern explizit für die Tätigkeit als WEG-Verwalter gefragt wird, könnte das Wohnungsunternehmen auch auf Veranlassung eines Dritten tätig werden. Hier wäre dann bei Name des Dritten die entsprechende Bezeichnung der Wohnungseigentümergeinschaft bzw. der – gemeinschaften einzutragen.

Dann wird noch nach der Anteilseignerstruktur gefragt. Dazu ist eine unterschriebene Gesellschafterliste beizufügen. Diese Frage ergibt sich aus § 3 Geldwäschegesetz (GwG). Hier sollen Angaben zu den natürlichen Personen gemacht werden, die am Wohnungsunternehmen beteiligt sind. Nach § 3 Abs. 2 Satz 1 GwG ist jede natürliche Person, die unmittelbar oder mittelbar

1. mehr als 25 Prozent der Kapitalanteile hält,
2. mehr als 25 Prozent der Stimmrechte kontrolliert oder
3. auf vergleichbare Weise Kontrolle ausübt

als wirtschaftlich Berechtigter i. S. d. GwG anzusehen und sind unter „III. Auskunftsbogen“ Angaben zu dieser Person zu machen.

I. d. R. werden bei den im vbw zusammengeschlossenen Wohnungsunternehmen keine natürlichen Personen als wirtschaftlich Berechtigte anzusehen sein, weil bei Genossenschaften kein Mitglied über 25 % der Anteile verfügen wird und bei kommunalen Wohnungsunternehmen ebenfalls keine natürliche Person mehr als 25 % der Stimmrechte oder Kapitalanteile hält. Bei Genossenschaften dürfte der lapidare Satz genügen, dass es sich um eine Genossenschaft handelt und kein Mitglied einen Kapitalanteil von mehr als 25 % besitzt. Die Mitgliederliste der Genossenschaft muss u. E. **nicht** beigefügt werden.

Nach § 3 Abs. 2 S. 5 GwG gelten in den Fällen, in denen keine natürliche Person wirtschaftlich Berechtigter ist, die gesetzlichen Vertreter als wirtschaftlich Berechtigte. Deshalb sind unter III. Auskunftsbogen dann Angaben zu den Geschäftsführern bzw. allen Vorständen der Genossenschaft (auch der nebenamtlichen Vorstandsmitglieder zu machen). Vgl. hierzu unsere Ausführung unter III.

B. Angaben zum wirtschaftlich Berechtigten

Wie bereits unter A. dargestellt sind mangels natürlicher Personen, die mit mehr als 25 % beteiligt sind, die gesetzlichen Vertreter als wirtschaftlich Berechtigte anzusehen.

II. Selbstauskunft zur Identifizierung von Rechtsträgern nach FATCA/CRS

A. Angaben zum Steuerstatus

Die im vbw zusammen geschlossenen Wohnungsunternehmen sind nicht in den USA und auch nicht nach US-Recht gegründet.

Bei der Frage der Ansässigkeit ist Deutschland (nicht abkürzen) und die Steuernummer oder die Umsatzsteueridentifikationsnummer einzutragen, weil Kapitalgesellschaften bisher noch keine Steueridentifikationsnummern zugeteilt wurden.

Sofern keine Spareinrichtung unterhalten wird sind Wohnungsunternehmen auch nicht Finanzinstitute i. S. v. FATCA.

B. Erklärung für Nicht-Finanzinstitute

Wohnungsunternehmen gelten als „aktiv tätiges Unternehmen“, weil die Mehrheit der Einkünfte zwar aus Mieten stammt, allerdings aus einer gewerblichen Geschäftstätigkeit. Eine gewerbliche Geschäftstätigkeit ist gegeben, wenn die Mieten durch eigene Arbeitnehmer erzielt werden (vgl. BMF-Schreiben vom 1.2.2017 Standard für den automatischen Austausch von Finanzinformationen in Steuersachen, Tz 193 Nr. 4). **Damit sind Wohnungsunternehmen i. d. R. aktive Rechtsträger.**

C. Erklärung für Finanzinstitute

Sofern keine Spareinrichtung unterhalten wird, sind Wohnungsunternehmen keine Finanzinstitute und es sind in diesem Abschnitt keine Angaben zu machen.

III. Auskunftsbogen

Hier sind Angaben zu den wirtschaftlich Berechtigten, bei Wohnungsunternehmen also zu den Geschäftsführungsorganen zu machen (vergleiche I. A.).

Für diese Personen ist anzugeben:

Name

Vorname

Privatanschrift

Geburtsdatum

Geburtsort und Geburtsland

Staatsangehörigkeit

das Land in dem der wirtschaftlich Berechtigte ansässig ist (das dürfte i. d. R. Deutschland sein, wobei Deutschland auszuschreiben und nicht abzukürzen ist).

SteuerID (nicht die Steuernummer).

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang noch darauf, dass die Kreditinstitute nicht nur die SteuerID der gesetzlichen Vertreter zu erheben haben, sondern durch das Steuerumgebungsbekämpfungsgesetz bereits seit 24.6.2017 auch bei der Legitimationsprüfung (§ 154 AO) verschärften Anforderungen unterliegen. Nach § 154 Abs. 2a AO haben Kreditinstitute für jeden Kontoinhaber, jeden anderen Verfügungsberechtigten (also auch für jeden Mitarbeiter der Bankvollmacht besitzt) und jeden wirtschaftlich Berechtigten im Sinne des Geldwäschegesetzes die SteuerID zu erheben. Zusätzlich sind der vollständige Name, Geburtsdatum und Wohnsitz des Verfügungsberechtigten dem Kreditinstitut mitzuteilen. Der Vertragspartner sowie gegebenenfalls für ihn handelnde Personen haben dem Kreditinstitut die zu erhebenden Daten mitzuteilen und sich im Laufe der Geschäftsbeziehung ergebende Änderungen unverzüglich anzuzeigen. Das Kreditinstitut hat die Geschäftsbeziehung kontinuierlich zu überwachen und die zu erhebenden Daten in angemessenem zeitlichen Abstand zu aktualisieren (§ 154 Abs. 2 Satz 4 AO).

Sofern die SteuerID dem Kreditinstitut nicht mitgeteilt wird und das Kreditinstitut die SteuerID auch nicht aus anderem Anlass rechtmäßig erfasst hat, hat es sie innerhalb von drei Monaten nach Begründung der Geschäftsbeziehung beim Bundeszentralamt für Steuern maschinell zu erfragen (§ 154 Abs. 2b AO n. F.).

Es ist darauf hinzuweisen, dass im Fragebogen unter III. Auskunftsbogen nur die Angaben zu den gesetzlichen Vertretern des Wohnungsunternehmens zu machen sind. Hier sind KEINE Angaben zu den anderen Verfügungsberechtigten der betrieblichen Bankkonten zu machen.

Ein ausgefülltes Muster ist in der Anlage beigefügt.

2. Ermäßigter Umsatzsteuersatz für das Legen von Hauswasseranschlüssen Urteil des Bundesfinanzhofs XI R 17/17 vom 7.2.2018

Bereits im Jahr 2008 hatte der EuGH entschieden, dass das Verlegen von Hauswasseranschlüssen durch einen Zweckverband „als Lieferung von Wasser“ dem ermäßigten Steuersatz unterliegt. Hierbei handelt es sich um die Anschlusskosten von der Hauptwasserleitung zur Grundstücksgrenze. Ungeklärt war bisher die Frage, ob auch die Anschlussleistung von der Grundstücksgrenze bis ins Haus dem ermäßigten Umsatzsteuersatz von 7 % unterliegt.

Der Sachverhalt des BFH-Urteils war, dass ein Bauunternehmen im Auftrag des Zweckverbands Hauswasseranschlüsse herstellte. Die Rechnungsstellung erfolgte getrennt – die Herstellung des Anschlusses von der Hauptversorgungsleitung bis zur Grundstücksgrenze wurde gegenüber dem Wasser- und Abwasserzweckverband abgerechnet, die Anschlussleistung von der Grundstücksgrenze bis ins Haus wurde mit dem Grundstückseigentümer bzw. Bauherrn abgerechnet. In beiden Fällen rechnete das Bauunternehmen mit dem ermäßigten Steuersatz in Höhe von 7 % ab.

Das Finanzamt lehnte die Anwendung des ermäßigten Steuersatzes ab, weil die seines Erachtens erforderliche Personenidentität zwischen Bauunternehmen und zukünftigem Wasserlieferant nicht gegeben war.

Der BFH lehnt in seinem Urteil diese Rechtsauffassung ab, weil sich die von der Finanzverwaltung postulierte Personenidentität auf Ebene des Leistenden aus dem EuGH-Urteil nicht ableiten lässt. Letztlich sei es „gleichgültig, von wem und an wen diese Lieferung von Wasser erfolgt“, weil das Legen des Hausanschlusses „ohne weiteres“ unter den Begriff „Lieferung von Wasser“ fällt.

Damit kann – sofern noch keine zivilrechtliche Verjährung eingetreten ist – eine Berichtigung dieser Rechnungen gefordert werden. Zumindest sollte für die Zukunft darauf geachtet werden, dass die entsprechenden Baurechnungen mit dem ermäßigten Umsatzsteuersatz gestellt werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

WTS Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH



Schmidt (StB)