

Regelablauf Auszahlung Baukostenzuschuss gem. Säule I, MHK

Vorstellung
Koordinierungssitzung
am 22.03.2011



VORWEG GEHEN

Notarieller Vertrag

Voraussetzungen für den Erwerb Altanwesen:

- Versorgung der Bewohner (Mieter) ist sichergestellt
 - Versorgung durch bisherigen Vermieter am neuen Ort
 - Versorgung durch anderen Vermieter am neuen Ort
 - Eigene Versorgung (Neubau am neuen Ort, Wegzug)
- Gespräche mit Mietern zur Versorgung / Mieterentschädigung
- Gespräche zum Verkauf Altanwesen mit RWE Power abgeschlossen
- Unterzeichnung Räumungserklärung seitens Mieter
- bei Bedarf: Anfrage Mieterbörse zur Versorgung berechtigter Mieter anderer Vermieter (etwa ab Jahr 2 der Umsiedlung)

Steuerliche Behandlung von Baukostenzuschüssen bei Umsiedlungen

Mit **Schreiben vom 11.02.2011** hat das Finanzministerium NRW eine verwaltungsinterne Regelung über die steuerliche Behandlung von vereinbarten Baukostenzuschüssen im Zusammenhang mit Umsiedlungsprojekten erlassen.

Hinweis: Der vorbezeichnete Erlass des FinMin beinhaltet ausschließlich eine interne Rechtsauffassung der Finanzverwaltung NRW. Es besteht keine Rechtsbindung für von diesem Erlass betroffene Umsiedler.

Abwicklung Baukostenzuschuss

Vermieter teilt RWE Power mittels Formblatt (als Rechnung) erfolgte Versorgung von berechtigten Mietern mit:

- Angaben zum Ersatzanwesen (Anzahl der Wohnungen, etc.)
- Mietername, Anzahl der Personen, Wohnfläche Altanwesen, Wohnfläche Ersatzanwesen, ggf. bisheriger Vermieter
- Ermittlung Höhe Baukostenzuschuss / Anteilige Ust.
- zusätzliche Angaben für eine ordnungsgemäße Rechnung, z.B. persönliche Steuernummer und/oder Ust-ID-Nr., etc.
- Vorlage Mietvertrag mit berechtigtem Mieter
- Vorlage Ummeldebescheinigung der Mieter

nach Prüfung: Bestätigungsschreiben von RWE Power
- bei Bedarf als umsatzsteuerliche Gutschrift
(Rechnungsstellung durch RWE Power)

Beispiel: Mehrfamilienwohnhaus

Annahmen Neubau:

3 Wohnungen à 50m², WFL gesamt = 150m²

Baukostenzuschuss: 560,- €/m² WFL

3 x 50m² x 560 €/m² = **84.000,- €**

nach Prüfung: Bestätigungsschreiben von RWE

Rechnungsstellung / Gutschrift*:

80% des BKZ: 67.200,- €

Ust. (19%) 12.768,- €

zzgl. 20% des BKZ Ust-frei: 16.800,- €

Summe: 96.768,- €

ggf. Verrechnung mit Kaufpreisminderung Ersatzgrundstück erforderlich

Hinweis:

Rechnungsstellung gemäß Schreiben Umsiedlungsbeauftragte des Landes vom 15.02.2011 und Schreiben des Finanzministeriums vom 11.02.2011. Der zugrundegelegte Erlass des FinMin beinhaltet ausschließlich eine interne Rechtsauffassung der Finanzverwaltung NRW. Es besteht keine Rechtsbindung für von diesem Erlass betroffene Umsiedler.

Weiteres Vorgehen

- > Behördliche Vorlage/Veröffentlichung des Erlasses vom 11.02.2011 als belastbare Erklärung zur einkommen-/umsatzsteuerlichen Relevanz des Baukostenzuschusses erforderlich
- > Landesseitig sollten die Zuschläge gemäß Revierweiter Regelung und Manheim-Erklärung auf Steuerrelevanz geprüft werden; zur Prüfung kann Lesehilfe dienlich sein