

Finanzamt Charlottenburg-West1000 Berlin 12, den 30. Mai 19890Steuer-Nr. 529/90Auftrags-Nr. 17/88**Bericht**

über die in der Zeit vom 2. Februar 1988 bis 28. März 1990 (mit Unterbrechungen)
bei GbR Lietzenburger Str. 83/Pfalzburger Str. 87, 1000 Berlin 15

durchgeführte Prüfung der folgenden Steuerarten, Sachverhalte und Zeiträume:	Tz
Einkommensteuer/Gesonderte Gewinnfeststellung	_____
Körperschaftsteuer	_____
Gesonderte Feststellung des verwendbaren Eigenkapitals	_____
Gesonderte Feststellung der verrechenbaren Verluste	_____
Einheitsbewertung des Betriebsvermögens	_____
(ohne Grundvermögen und Gewerbeberechtigungen)	_____
Vermögensteuer	_____
Anteilsbewertung	_____
Gewerbesteuer	_____
Umsatzsteuer	1983 - 1986 21 - 22
Umsatzsteuervoranmeldungen (Vergünstigungen)	_____
Investitionszulage	_____
<u>Gesonderte Feststellung der Einkünfte aus V+V</u> (Gewerbebetrieb)	1983 - 1986 6 - 20

Betriebsprüfer: StAR SchlentherPrüfungsbeginn: 2. Febr. 1988 (Tag) 9.00 (Uhrzeit)Prüfungsveranlassung: §§ 193 Abs. 2 Nr. 2, 194 AOPrüfungsanordnung des Finanzamts Charlottenburg-West vom 19. Jan. 1988 und
vom 4. Okt. 1988 19Letzter Prüfungsbericht vom 30.07.1984 (Auftr.-Nr. 69/84 Prüfungszeitraum 1983)

Anlagen:

- 1) Gegenüberstellung der Einnahmen und Ausgaben lt. Erkl./lt. Ap.
- 2) Verteilung und Qualifizierung der Einkünfte

A. Allgemeine Angaben

1. Steuerlicher Berater und sein Auftrag: a) Herr Georg Scholz-Steuerberater- Landhausstr. 43,
1000 Berlin 31

b) Buchführung, Überschußrechnung, Steuererklärungen 1986 sowie allgemeine steuerliche Beratung und Abwicklung der Außenprüfung auch für die Vorjahre.

Für die Vorjahre waren an der Erstellung der Erklärungen u. Buchführung beteiligt:

1984: Herr Kind als Geschäftsführer der GbR

Herr Povel als Geschäftsführer der TUSKA Steuerberatungsges.mBH

1985: Herr Povel als Geschäftsführer der TUSKA Steuerberatungsges.mBH

2. Auskünfte haben erteilt: a) Herr Hücking

b) Herr Scholz als Gesellschafter der Steuerberatungsges.mBH

c) Herr Krause

d) Herr Dr. Schöne als Gesellschafter

e) Herr Schnauck als Steuerberater für die Gesellschafter
Prof. Dr. Nordemann und Dr. Vinck

f) Herr Coenders als Geschäftsführer der GbR ab April 1986
bis 15. Februar 1989

g) Herr Povel als alleinvertretungsberechtigter Geschäfts-
führer der mit der Steuerberatung
beauftragten TUSKA GmbH (9/83)

h) Herr Kind als ebenfalls alleinvertretungsberechtigter
Geschäftsführer der TUSKA GmbH (ab 17.02.84)
und als Geschäftsführer der GbR ab 9/83

....

Abkürzungen:

AIA - Absetzung für Abnutzung
AO - Abgabenordnung 1977
Ap - Außenprüfung
BewG - Bewertungsgesetz
BFH - Bundesfinanzhof
BerlinFG - Berlinförderungsgesetz
BHG - Berlinhilfegesetz
Bp - Betriebsprüfung
Bpr. - Betriebsprüfer
BStBl. - Bundessteuerblatt
EFG - Entscheidungen der
Finanzgerichte

ESTG - Einkommensteuergesetz
EStR - Einkommensteuerrichtlinien
EW - Einheitswert
FG - Finanzgericht
GewStG - Gewerbesteuerergesetz
GWG - Geringwertige
Wirtschaftsgüter
HB - Handelsbilanz
HGB - Handelsgesetzbuch
PB - Prüferbilanz
RAO - Reichsabgabenordnung

RFH - Reichsfinanzhof
RStBl. - Reichssteuerblatt
StB - Steuerbilanz
Stpfl. - Steuerpflichtiger
StZBl. - Steuer- und Zollblatt
für Berlin
Tz - Textziffer
UStG - Umsatzsteuergesetz
VStG - Vermögensteuergesetz
WEB - Wareneingangsbuch

3. Gesellschaftsrechtliche und wirtschaftliche Verhältnisse

Mit Vertrag vom 01.08.1983 haben die Herren Prof. Dr. Nordemann, Dr. Kai Vinck, Michael Schröder und Wolfgang Kind einen Gesellschaftsvertrag geschlossen, der den Erwerb, die Modernisierung, die Instandsetzung und Dachgeschoßsanierung sowie die Bewirtschaftung der Wohnanlage Lietzenburger Str. 83/ Pfalzburger Str. 87 zum Gegenstand hat.

Es entstand eine GbR, an der diese Gesellschafter wie folgt beteiligt waren:

Prof. Dr. Nordemann:	500.000,-- DM
Dr. Kai Vinck :	400.000,-- DM
Michael Schröder :	500.000,-- DM
Wolfgang Kind :	500.000,-- DM

Der Gesellschaftsvertrag sieht vor, daß die Gesellschafter Schröder und Kind berechtigt sind, mit interessierten Personen Verträge über eine Unterbeteiligung abzuschließen. Dieses Recht ist auf die Summe ihrer Beteiligungen beschränkt.

Diese Unterbeteiligung erfolgte in stiller Form jew. durch Beteiligungsvertrag, wobei sich der prozentuale Anteil aus der Beteiligungssumme im Verhältnis zum Gesamteigenkapital ergibt.

So sind im Prüfungszeitraum folgende Beteiligungen zustande gekommen:

Name	Anteil	i. v. H.
Nordemann	500.000,-- DM	5/19
Vinck	400.000,-- DM	4/19
Krause	250.000,-- DM	2,5/19
Schöne	150.000,-- DM	1,5/19
Kind/Schröder	125.000,-- DM	1,25/19
Hein	200.000,-- DM	2/19
Jung	100.000,-- DM	1/19
Kasch	75.000,-- DM	0,75/19
Soriano	50.000,-- DM	0,5/19
Kärgel	50.000,-- DM	0,5/19

Im Juli 1985 und im Nov. 1987 wurden als weitere Hauptgesellschafter die Herren Krause und Schöne im Grundbuch eingetragen.

Im März 1987 sind die Gesellschafter Kind und Schröder aufgrund des Gesellschafterbeschlusses vom 04.01.1987 aus der GbR ausgeschieden.

Die Bauplanung und Finanzierung des Objektes erfolgte im Jahre 1983. Während der Vorbereitungsarbeiten für den Dachgeschoßausbau vernichtete ein Großbrand in der Nacht vom 27. zum 28.03.1984 den Dachstuhl komplett und führte zu erheblichen Schäden am Haus.

Der Gesamtschaden wurde durch ein Gutachten mit 1.652.789,25 DM beziffert. Die geplanten Baumaßnahmen konnten nicht wie vorgesehen durchgeführt werden. Der Dachstuhlbereich mußte umgeplant werden.

Die Baumaßnahmen, die die Beseitigung des Brandschadens betrafen, wurden durch verzögerte Auszahlung der Feuerversicherung behindert. Dies war offensichtlich auf das Ermittlungsverfahren und letztendlich auch auf die Verhaftung des Gesellschafters W. Kind im Oktober 1985 zurückzuführen.

Weiterhin erschwerend, bedingt durch die nicht rechtzeitige Fertigstellung, waren die nicht geflossenen Mieteinnahmen und die nicht geleistete Abschlußzahlung der finanzierenden Bank.

Das hatte zur Folge, daß noch im April 1986 keine Arbeit vollständig abgeschlossen war.

Eine Übersicht über die wirtschaftliche Situation zum 01.07.1986 ergab einen Nachfinanzierungsbedarf in Höhe von 168.000,-- DM.

Trotzdem ging man zu diesem Zeitpunkt noch davon aus, daß "die Dinge wieder ins Lot kommen" und daß man das prospektierte wirtschaftliche Ergebnis erreichen wird.

So konnten die Gesellschafter auch die am 27.02.1987 angeordnete Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung am 06.03.1987 abwehren.

Jedoch hat dann letztlich das mangelnde wirtschaftliche Engagement der überwiegend Unterbeteiligten dazu geführt, daß die Mehrheitsgesellschafter Krause, Schöne, Nordemann und Vinck das Grundstück am 16. März 1989 (Lastenwechsel 01.05.1989) zum Preis von 6,9 Mio DM verkauft haben.

Bei der Höhe der Verbindlichkeiten der Gesellschaft bzw. der Gesellschafter ist ein verteilbarer Erlös nicht mehr übrig geblieben.

B. Buchführung

4. System der Buchführung

Doppelte Buchführung mit folgendem Verfahren:

EDV-Buchführung, Methode Datev mit Ableitung einer E/Ü-Rechnung

Am 31.07.1989 konnten bei dem ehemaligen Geschäftsführer der GbR und der TUSKA Steuerberatungsges.mBH, Herrn W. Kind, 16 die GbR betreffende Leitzordner eingesehen werden. Die für eine abschließende Prüfung erforderlichen Unterlagen waren darin jedoch nicht enthalten.

Diese konnten vielmehr erst am 08.11.1989 bei dem Steuerberater Scholz durch zur Verfügungstellung weiterer 19 Leitzordner annähernd vorgelegt werden. Zusammen mit den von der Staatsanwaltschaft beschlagnahmten Unterlagen, dem ausgewerteten Kontrollmaterial und dem Ergebnis der Befragung aller Beteiligten konnte sich der Prüfer schließlich ein ausreichendes Bild machen und die Ergebnisse der Buchführung und der Aufzeichnungen unter Berücksichtigung der in den nachfolgenden Textziffern behandelten Änderungen der Besteuerung zugrunde legen.

C. Steuerliche Feststellungen

Es werden im folgenden nur die Prüfungsfeststellungen besprochen, die zu Änderungen von Besteuerungsgrundlagen geführt haben oder deren Darstellung von besonderer steuerlicher Bedeutung ist.

Gesonderte Feststellung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

5. Die den Prüfungszeitraum betreffenden Feststellungen wurden noch nicht durchgeführt für 1986, vorläufig gem. § 165 (1) AO durchgeführt für 1983, unter dem Vorbehalt der Nachprüfung gem. § 164 (1) AO durchgeführt für 1984, 1985.

Die Verteilung der Einkünfte und deren Qualifizierung auf die Miteigentümer ist aus Anlage 2 und Tz. 18 - 20 zu ersehen.

.....

6. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (ohne SWK)

Gewerbebetrieb - Tz. 20 -

	<u>1983</u> DM	<u>1984</u> DM	<u>1985</u> DM	<u>1986</u> DM
Lt. Erklärung				./ .174.333,98
Lt. Feststellung	./ . 1.754.724,61	./ .2.221.948,62	./ .739.289,38	
Lt. Ap	./ . <u>1.186.787,19</u>	./ . <u>1.359.801,12</u>	./ . <u>251.296,61</u>	+ <u>87.938,07</u>
Unterschied	+ <u>567.937,42</u>	+ <u>862.147,50</u>	+ <u>487.992,77</u>	+ <u>262.272,05</u>
Siehe dazu Tz.: Bp-Bericht v.30.07.84		17	17	17
Siehe dazu Anlage	1	1	1	1

7. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (nur Sondereinnahmen/
Sonderwerbungskosten)

	<u>1983</u> DM	<u>1984</u> DM	<u>1985</u> DM	<u>1986</u> DM
Lt. Erklärung				65.183,--
Lt. Feststellung	46.663,61	63.931,--	65.877,--	
Lt. Ap	<u>46.663,61</u>	<u>63.931,--</u>	<u>22.669,--</u>	<u>65.183,--</u>
Unterschied	<u>0,--</u>	<u>0,--</u>	+ <u>43.208,--</u>	<u>0,--</u>
Siehe dazu Tz. Bp-Bericht v. 30.07.84		17	12+17	17
Siehe dazu Anlage				

8. Überschußrechnungen

Die Einkünfte wurden nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 (§§ 8 und 9) EStG ermittelt. Ausgangspunkt der Prüfung ist die durch die vorangegangene Ap geänderte Überschußrechnung 1983, die der Feststellung für 1983 zugrunde gelegt wurde; siehe Bp-Bericht v. 30.07.84.

In der Anlage 1 sind die Überschußrechnungen 1983 - 1986 lt. Erklärung/Ap gegenübergestellt.

.....

Einnahmen

9. Feuersozietät (Brandschaden)

	<u>1983</u> DM	<u>1984</u> DM	<u>1985</u> DM	<u>1986</u> DM
Lt. Erklärung	-	0,--	0,--	493.208,95
Lt. Ap	-	862.000,--	324.581,--	493.208,95
Unterschied	-	+ 862.000,--	+ 324.581,--	0,--

Folgende Zahlungen sind von der Feuersozietät zur Schadensregulierung (Dachstuhlbrand) an dem Objekt - jeweils nach erfolgter Baumaßnahme - geflossen:

<u>Zeitraum</u>	<u>Betrag</u> DM
April - Dezember 1984	862.000,--
Januar - Juni 1985	324.581,--

M 86181

Die jeweiligen Geldeingänge sind auf dem Kto. 1501 als Einnahme gebucht, jedoch in der Ü-Rechnung als solche nicht erfaßt worden.

Im Gegensatz dazu wurden die Abschlagzahlung der Vers. = 130.000,-- DM und die Zahlung im Rahmen der Schlußabrechnung = 363.208,95 DM im Kalenderjahr 1986 insges. = 493.208,95 DM

als Einnahme erklärt.

Die durch den Schaden verursachten und z.T. nachgewiesenen Aufwendungen in gleicher Höhe sind in allen Jahren als Werbungskosten "Brandschaden" geltend gemacht worden.

Am 20.03.1990 wurden sowohl Herr Povel als auch Herr Kind unter dem Vorbehalt einer weiteren strafrechtlichen Würdigung (§ 201 Abs. 2 AO) von StAR Schlenther (Prüfer) und StA Tillack u.a. zu diesem Komplex befragt:

a) Povel:

Die Erstattung wurde nicht als Einnahme erfaßt, weil andererseits für den Vermögensschaden an dem Gebäude eine "außergewöhnliche technische AfA" nicht geltend gemacht wurde.

Der Schaden sei weitgehend im vermieteten Bereich (Pension) entstanden, so daß die Schadensbeseitigung dem Werbungskostenbereich zuzuordnen war.

Diese steuerliche Behandlungsweise der Einnahmen und Kosten sei angeblich mit Herrn Kind und Herrn Sender (ebenfalls TUSKA) abgesprochen.

b) Kind:

Herr Kind wies einleitend darauf hin, daß er zum Zeitpunkt der Abgabe der Steuererklärung 1985 (im Oktober 1986) aufgrund seiner Inhaftierung nicht mehr Geschäftsführer der GbR war.

Die Versicherungserstattung für den Brandschaden stelle keine steuerpflichtige Einnahme dar, da diese sich nicht auf Mietausfall bezieht; denn reguliert wurde vielmehr ein Vermögensschaden an der Bausubstanz. Folglich hätten dann aber die Versicherungserstattungen insges. "aktiviert" und die tatsächlichen Schadensbeseitigungskosten entsprechend gemindert werden müssen. Insofern seien die Steuererklärungen 1984 und 1985 falsch.

c) Schlußbesprechung:

Zwischen den Beteiligten (Tz. 22) bestand Einvernehmen darüber, daß bei einem Ansatz der tatsächlichen - und gegenüber der Versicherung glaubhaft

nachgewiesenen - Schadensbeseitigungskosten	1.652.789,95 DM
./. <u>105.000,-- DM für Mietausfall</u>	
=	<u>1.547.789,95 DM</u>

als Werbungskosten auch die Entschädigungen aus der Brandversicherung hätten als Einnahme erfaßt werden müssen.

Auch waren sich die Beteiligten darüber einig, daß eine evtl. "technische AfA" nicht in Höhe der gesamten Versicherungserstattung in Betracht kommen könne:

Gebäudewert	= 2.774.845,-- DM
davon 55,77% Schadensregulierung	= 1.547.790,-- DM

zumal die erstatteten Beträge überwiegend der Substanzerneuerung zugeführt wurden.

Es wurde schließlich Einigkeit darüber erzielt, auf die Inanspruchnahme einer "technischen AfA" zu verzichten und ersatzweise aus Vereinfachungsgründen den beantragten Instandhaltungsaufwand 1984 in voller Höhe (323.391,-- DM) als WK anzuerkennen.

Hierzu Hinweis auf Tz. 13 "Instandhaltungskosten".

10. Feuersozietät (Mietersatzzahlungen)

	<u>1984</u> DM	<u>1985</u> DM
Lt. Erklärung	80.000,--	0,--
Lt. Ap	<u>80.000,--</u>	<u>25.000,--</u>
Unterschied	<u>0,--</u>	<u>+ 25.000,--</u>

Die Versicherungsleistungen für Mietausfälle sind 1985 steuerlich nicht erfaßt worden, obwohl der Betrag geflossen ist und die Einnahme ordnungsgemäß gebucht wurde.

11. Einnahmen insges. (ohne Sondereinnahmen)

	<u>1983</u> DM	<u>1984</u> DM	<u>1985</u> DM	<u>1986</u> DM
Lt. Erklärung	36.956,90	451.963,50	339.984,81	923.212,31
Lt. Ap	<u>36.956,90</u>	<u>1.313.963,50</u>	<u>689.565,81</u>	<u>923.212,31</u>
Unterschied	<u>0,--</u>	<u>+ 862.000,--</u>	<u>+ 349.581,--</u>	<u>0,--</u>
Tz. 9) Brandschaden	-	862.000,--	324.581,--	-
Tz. 10) Mietersatz	-	-	<u>25.000,--</u>	-
		<u>+ 862.000,--</u>	<u>+ 349.581,--</u>	

12. Sondereinnahmen/Sonderwerbungskosten

Prof. Dr. Nordemann

	<u>1984</u> DM	<u>1985</u> DM	<u>1986</u> DM
Lt. Erklärung/Feststellung	./ 36.602,--	./ 38.016,--	./ 38.869,--
Lt. Ap	<u>./ 36.602,--</u>	<u>+ 1.984,--</u>	<u>./ 38.869,--</u>
Unterschied	<u>0,--</u>	<u>+ 40.000,--</u>	<u>0,--</u>

1985

Am 29. Januar 1985 teilte der Verwaltungsrat der IRS Revisions-, Steuerberatungs- und Vermögensverwaltungs-AG (W. Kind) Herrn Prof. Dr. Nordemann in einem persönlichen Brief folgendes mit:

a) Die vereinbarte 3%ige Bauherrenrückvergütung (3% von 500.000,-- DM = 15.000,-- DM) wird mit gleicher Post überwiesen.

b) Parallel dazu wurden weitere 25.000,-- DM überwiesen.

a+b) Der Gesamtbetrag dient - wie vereinbart - der Mitfinanzierung der Abschlußzahlungsverpflichtung zur Einkommensteuer etc. betreffend die Jahre 1981 bis 1983.

Am 17. September 1987 fragte das FA Spandau - aufgrund vorhandenen Kontrollmaterials - nach der steuerlichen Erfassung der Gelder.

Herr Prof. Dr. Nordemann antwortete, eine IRS -Revisions-, Steuerberatungs- und Vermögensverwaltungs-AG in Zürich sei ihm nicht bekannt und er bitte um Zusendung einer Kopie des Überweisungsträgers.

Der Steuerberater des Herrn Prof. Dr. Nordemann (Herr Schnauck) bestätigte dem FA Spandau mit Schreiben vom 2. Nov. 1987 noch einmal, daß eine Firma IRS-AG nicht bekannt sei.

Gleichzeitig vertritt er die Auffassung, daß die Bauherrenrückvergütung eine Minderung der Anschaffungskosten (AK) für die Beteiligung darstelle und somit hier nicht Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorlägen.

Es handele sich bei der Auszahlung der 25.000,-- DM um einen Liquiditätsüberschuß, also um eine Entnahme, die den Überschuß der Einnahmen über die Werbungskosten für die GbR nicht berühre.

Rechtliche Würdigung

Während sich aus den Überschußrechnungen und der Buchführung eine Minderung der AK in Höhe von 15.000,-- DM nicht ergibt, stellt sich die Auszahlung der 25.000,-- DM an Herrn Prof. Dr. Nordemann bei der GbR buchtechnisch wie folgt dar:

Kto 0839: 25.000,-- DM aus Mitteln der GbR für:

"a.cto.Mietüberschuß 1984" an Prof. Dr. Nordemann überwiesen.

Kto 1822: Eröffnungsbilanzwert 25.000,-- DM

"Darlehen Kind"

.....

In den Kalenderjahren 1984 und 1986 ist dieses Kto nicht Bestandteil der Buchführung.

Dieses Kto ist in 1985 eingerichtet worden, obwohl es sich bei der Zahlung an Prof. Dr. Nordemann tatsächlich nicht um Liquiditätsüberschüsse der Gesellschaft handeln konnte.

Die Einbuchung eines Darlehens an Kind in gleicher Höhe im gleichen Jahr unterstreicht die Richtigkeit der Prüfungsfeststellung, daß die 25.000,— DM nicht von der GbR, sondern von Kind bzw. einer seiner Firmen an Prof. Dr. Nordemann geschuldet wurden.

Weiterhin für die Richtigkeit dieser Feststellung sprechen folgende Tatsachen:

- 1) Die Gesellschaft hat bis zu diesem Zeitpunkt nachweislich keine Liquiditätsüberschüsse erzielt. Es waren im Gegenteil, bedingt durch die nicht rechtzeitige Fertigstellung, sogar Mietausfälle zu verzeichnen.
- 2) An keinen anderen Gründungsgesellschafter bzw. still Beteiligten sind vergleichbare Zahlungen aus Mitteln der GbR (Entnahme) der Höhe oder dem Grunde nach geleistet worden.
- 3) Weder für eine Minderung der AK in Höhe von 15.000,— DM noch für eine "Entnahme" in Höhe von 25.000,— DM an Prof. Dr. Nordemann existiert eine gesellschaftsrechtliche Vertragsgrundlage bzw. ein entspr. Gesellschafterbeschuß.

Beide Zahlungen von der IRS bzw. von Kind an Prof. Dr. Nordemann in Höhe von insges. 40.000,— DM basieren ausschließlich auf Absprachen zwischen diesen beiden Beteiligten und sind nur bei diesen beiden hinsichtlich der steuerlichen Behandlungsweise zu beurteilen, und zwar einheitlich.

D.h., während Kind und seine im Initiatorenbereich der GbR angesiedelten Firmen das Ziel verfolgen, das konzipierte Gesellschaftskapital durch Anwerbung von Gesellschaftern in voller Höhe zu erbringen, damit Einnahmen fließen, hat der einzelne Gesellschafter (hier Prof. Dr. Nordemann) ein Interesse, für seinen Beitritt, eine gewisse Summe (hier 15.000,— DM) vom Initiator zu bekommen und sich ggf. bezüglich der Höhe der versprochenen Einkommensteuerersparnis abzusichern.

Letztere Zusage ist bei Prof. Dr. Nordemann mit 25.000,— DM realisiert worden.

Somit sind die beim Initiator bzw. seinen Firmen abgeflossenen Beträge (40.000,-- DM) dem Gesellschafter Prof. Dr. Nordemann zugeflossen. Der Zufluss ist somit auch nur bei diesem Gesellschafter steuerlich zu würdigen. Diese Würdigung führt zu dem Ergebnis, daß bei dem Gesellschafter der GbR Lietzenburger Str., Prof. Dr. Nordemann, Sondereinnahmen aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 40.000,-- DM vorliegen.

Werbungskosten

13. Instandhaltungskosten lfd./Modernisierung § 14b BerlinFG

	<u>1983</u> DM	<u>1984</u> DM	<u>1985</u> DM	<u>1986</u> DM
Lt. Erklärung	280.000,--	323.391,34	139.992,35	268.344,39
Lt. Ap	<u>0,--</u>	<u>323.391,34</u>	<u>0,--</u>	<u>0,--</u>
Unterschied	<u>280.000,--</u>	<u>0,--</u>	<u>139.992,35</u>	<u>268.344,39</u>

1984: Hinweis auf Tz. 9c

1986: Zugunsten der GbR wurde der gebuchte lfd. Instandhaltungsaufwand um 240.000,-- DM für Beseitigung Brandschaden gemindert. Siehe Tz. 14

	<u>DM</u>	<u>i.v.H.</u>
Gebäudewertanteil incl. Nebenkosten		
lt. Ap-Bericht v. 30.07.84	2.774.845,--	100
Instandhaltungsaufwendungen lfd. 84 - 86	731.728,--	26,37
" Mod. (§ 14b) 84 - 86	<u>586.960,--</u>	<u>21,15</u>
	<u>1.318.688,--</u>	<u>47,52</u>

Aufwendungen für umfangreiche Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten im Anschluß an die Anschaffung eines Gebäudes sind dann keine sofort abzugsfähigen Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, wenn sie innerhalb der ersten 3 Jahre nach dem Erwerb insgesamt 20% der Anschaffungskosten des Gebäudes übersteigen.

D.h., Kosten, die grundsätzlich Erhaltungsaufwand sind, stellen dann entweder Anschaffungskosten oder anschaffungsnahe Herstellungskosten dar.

Von diesen Kosten können nur, soweit es sich um Maßnahmen im Sinne des § 14b Abs. 3 BerlinFG handelt, erhöhte Absetzungen nach § 14b Abs. 1 BerlinFG beim Vorliegen der übrigen Voraussetzungen vorgenommen werden.

Derartige Maßnahmen sind von der GbR in folgendem Umfang durchgeführt worden:

<u>1984:</u>	244.216,15 DM	Fenster-, Elektroarbeiten
./.	<u>122.108,15 DM</u>	AfA 1984 (50%)
=	<u><u>122.108,-- DM</u></u>	RBW Mod. 1984
<u>1985:</u>	342.743,72 DM	Be-Entwässerung
./.	<u>171.371,72 DM</u>	AfA 1985 (50%)
=	<u><u>171.372,-- DM</u></u>	RBW Mod. 1985
<u>AfA 1985</u>		
<u>insges.:</u>	171.371,72 DM	(50% v. 1985)
+	<u>24.421,-- DM</u>	(20% v. RBW 1984 1. Jahr)
	<u><u>195.792,72 DM</u></u>	
<u>1986:</u>	24.421,-- DM	(AFA 20% v. RBW 1984 2. Jahr)
	<u>34.274,-- DM</u>	(AFA 20% v. RBW 1985 1. Jahr)
	<u><u>58.695,-- DM</u></u>	

Beanstandungen der Höhe oder dem Grunde nach haben sich nicht ergeben. Die erforderliche Bescheinigung der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (vom 15.02.1990) wurde im Rahmen der Schlußbesprechung von Herrn Dr. Schöne übergeben.

14. Brandschaden

	<u>1984</u>	<u>1985</u>	<u>1986</u>
	DM	DM	DM
Lt. Erklärung	761.235,14	211.103,05	240.000,--
Lt. Ap	<u>761.235,14</u>	<u>211.103,05</u>	<u>240.000,--</u>
Unterschied	<u><u>0,--</u></u>	<u><u>0,--</u></u>	<u><u>0,--</u></u>

1986:

Da im Gegensatz zu den Vorjahren eine Aufteilung lfd. Instandhaltungsaufwand/ Brandschadenbeseitigung nicht vorgenommen wurde, ist der Anteil unter Zugrundelegung der vorhandenen Unterlagen und Abrechnungen auf 240.000,-- DM geschätzt worden.

Hinweis auf Tz. 13.

15. AfA § 7 (4) EStG

	<u>1983</u> DM	<u>1984</u> DM	<u>1985</u> DM	<u>1986</u> DM
Lt. Erklärung	5.912,--	70.942,25	87.120,50	88.373,--
Lt. Ap *	<u>5.912,--</u>	<u>70.794,75</u>	<u>88.701,08</u>	<u>94.445,29</u>
Unterschied	<u>0,--</u>	./. <u> 147,50</u>	+ <u>1.580,58</u>	+ <u>6.072,29</u>

AfA gem. § 7 (4) EStG lt. Ap

	<u>DM</u>
Bemessungsgrundlage 1983 lt. Ap	2.833.696,--
<u>./.<u> anteilige AfA 1983 lt. Ap</u></u>	<u>./.<u> 5.912,--</u> *</u>
RBW 01.01.1984	= 2.827.784,--
+ HK 1984 lt. Erklärung	+ 4.006,25
<u>+ Instandhaltung 1984 (Tz. 9c und Tz. 13)</u>	<u>+ 0,--</u>
Bemessungsgrundlage 1984 lt. Ap	= 2.831.790,25
<u>./.<u> AfA 2,5% für 1984 lt. Ap</u></u>	<u>./.<u> 70.794,75</u> *</u>
RBW 01.01.1985	= 2.760.995,50
+ RBW Dach (§ 14a EStG) 1984	+ 647.118,50
<u>+ Instandhaltung 1985 (Tz. 13)</u>	<u>+ 139.929,35</u>
Bemessungsgrundlage 1985 lt. Ap	= 3.548.043,35
<u>./.<u> AfA 2,5% für 1985 lt. Ap</u></u>	<u>./.<u> 88.701,08</u></u>
RBW 01.01.1986	= 3.459.342,27
+ RBW Dach (§ 14a EStG) 1985	+ 50.125,--
<u>+ Instandhaltung 1986 (Tz. 13)</u>	<u>+ 268.344,39</u>
Bemessungsgrundlage 1986 ff lt. Ap	= 3.777.811,66
<u>./.<u> AfA 2,5% für 1986 ff lt. Ap</u></u>	<u>./.<u> 94.445,29</u> *</u>
RBW 01.01.1987	= <u>3.683.366,37</u>

16. Ausgaben insges. (ohne Sonderwerbungskosten)

	<u>1983</u> DM	<u>1984</u> DM	<u>1985</u> DM	<u>1986</u> DM
Lt. Erklärung	1.223.744,09	2.673.912,12	1.079.274,19	1.097.546,34
Lt. Ap	<u>1.223.744,09</u>	<u>2.673.764,62</u>	<u>940.862,42</u>	<u>835.274,24</u>
Unterschied	<u>0,--</u>	./. <u> 147,50</u>	./. <u> 138.411,77</u>	./. <u> 262.272,10</u>

** 1986

Für die Beteiligten Hein, Jung, Kasch, Soriano und Kärgeßl ergeht ein negativer Feststellungsbescheid.

Für Kind und Schröder sind Einkünfte aus Gewerbebetrieb festzustellen.

b) Ohne Änderung von Besteuerungsgrundlagen aufzuhebende Nachprüfungs-Vorbehalte (§ 164 Abs. 3 Satz 3 AO) sowie endgültige Feststellungen (§ 165 Abs. 2 Satz 2 AO)

Gegenstand/Zeitraum

Tz.

Einheitliche und gesonderte Feststellung der Einkünfte

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

1983 Endgültig nach § 165 Abs. 2 Satz 2 AO.

Umsatzsteuer

Umsatzsteuerschuld lt. Ap

1983 Endgültig nach § 165 Abs. 2 Satz 2 AO.

1984 Der Vorbehalt der Nachprüfung wird aufgehoben.

1985 Der Vorbehalt der Nachprüfung wird aufgehoben.

Bp-Sachgebietsleiter

gez. Stiller

Betriebsprüfer

gez. Schlenther