Die Wohnungswirtschaft
Bayern

Tax Compliance

Arbeitshilfe zur Einführung eines steuerlichen internen Kontrollsystems für Vermietungsgenossenschaften vom April 2018

Hinweise zu Inhalt und Verwendung der Arbeitshilfe zur Tax Compliance

Die Tax Compliance Richtlinie ist ein präventives Mittel, welches im Zweifelsfall den Vorstand einer Genossenschaft bzw. Mitarbeiter in leitender Funktion schützen soll. Im Anwendungsbereich der Abgabenordnung können allein aufgrund des Umfangs sowie der Komplexität der Steuergesetze auch ungewollt Fehler passieren. In einem solchen Fall kann von einem Tax Compliance Management System das ausschlaggebende Indiz ausgehen, dass kein Vorsatz (bereits die billigende Inkaufnahme gilt im strafrechtlichen Sinne als vorsätzlich) bestand. Die Tax Compliance Richtlinie bildet hierbei die dokumentierte Grundlage des Tax Compliance Management Systems, also eines steuerlichen IKS. Wir empfehlen daher dringend ein steuerliches IKS zu implementieren.

Die Implementierung einer Tax Compliance Richtlinie stellt zunächst eine Selbstbindung innerhalb Ihrer Genossenschaft dar (beispielsweise vergleichbar mit einer Dienstanweisung). Gleichzeitig wirkt eine solche Richtlinie jedoch auch nach außen, z.B. gegenüber der Finanzverwaltung oder sonstigen Personen. Im Rahmen dieser Außenwirkung stellt die Richtlinie die Sollvorgabe dar, anhand der Sie im Zweifel gemessen werden. Wir raten deshalb dringend, die Richtlinie so an Ihre individuellen Verhältnisse anzupassen, dass sie „gelebt“ werden kann und wird.

Die Mustervorlage (separater Download des Word-Dokuments) dient zur Einführung eines steuerlichen IKS. In der Mustervorlage sind verschiedene steuerliche Konstellationen dargestellt, um möglichst vielen Vermietungsgenossenschaften gerecht zu werden. Gleichwohl kann in einer Mustervorlage nicht gewährleistet werden, dass sämtliche mögliche steuerliche Konstellationen dargestellt sind. Insofern erhebt die Darstellung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Mustervorlage enthält zudem Anmerkungen und Erläuterungen. Die verschiedenen steuerlichen Konstellationen (z.B. Tochtergesellschaft) sowie die Anmerkungen sind durch eine kursive Schreibweise kenntlich gemacht.

Zur wirksamen Verwendung der Musterrichtlinie sind daher unbedingt die Anmerkungen und Erläuterungen zu streichen und die entsprechenden Anpassungen an die individuellen steuerlichen Verhältnisse Ihrer Vermietungsgenossenschaft vorzunehmen. Das heißt nach Vornahme der Anpassungen sollten keine kursiven Passagen mehr enthalten sein. Ohne diese Anpassungen wird die Indizwirkung nicht greifen.

Die Musterrichtlinie enthält zudem verschiedene Anhänge, die zum Teil direkt als Arbeitshilfe verwendet werden können. Die regelmäßig **dokumentierte** Nutzung dieser Arbeitshilfen belegt, dass das steuerliche IKS „gelebt“ wird. Die Richtlinie sollte, einmal eingeführt, laufend weiterentwickelt bzw. an sich ändernde Verhältnisse angepasst werden.

Muster:
Tax Compliance Richtlinie

COMPLIANCE-RICHTLINIE FÜR DEN STEUERLICHEN BEREICH
(MUSTER VERMIETUNGSGENOSSENSCHAFT)

1. Werte und Ziele der *Genossenschaft eG* in steuerlicher Hinsicht (Compliance-Kultur und Ziele)

Grundsatz unseres Handelns ist Steuerehrlichkeit sowie die Beachtung der für die *Genossenschaft eG* relevanten steuerlichen Pflichten. Im Rahmen der Aufbereitung der steuerlich relevanten Geschäftsvorfälle, einschließlich Lohnsteuer- und Sozialversicherungssachverhalten, und Daten sind unbedingt die Vorgaben aus Steuergesetzgebung, höchstrichterlicher Rechtsprechung und Verlautbarungen der Finanzverwaltung zu beachten. Dies schließt die – im Rahmen der gesetzlichen Zulässigkeit – bestehenden Optimierungsmöglichkeiten der Steuerlast für die *Genossenschaft eG* nicht aus.

Den Verantwortlichen bei der *Genossenschaft eG* ist bewusst, dass gemäß des BMF-Schreibens vom 23.05.2016 (Anwendungserlass zu § 153 AO) ein innerbetriebliches Kontrollsystem (IKS) ein Indiz dafür sein kann, dass bei einer objektiven Unrichtigkeit eines Steuertatbestand gegen das Vorliegen eines Vorsatzes oder der Leichtfertigkeit sprechen kann. Diese Tax-Compliance-Richtlinie stellt die maßgebliche Ausprägung des bereichsbezogenen IKS dar.

Übergeordnetes Ziel ist die Sicherstellung der Einhaltung der einschlägigen steuerlichen Vorschriften, d.h. insbesondere der rechtzeitigen Abgabe von vollständigen und zutreffenden (Steuer-) Erklärungen bzw. Anmeldungen, so dass der Umgang mit den zur Verwaltung anvertrauten fremden Vermögen der Mitglieder möglichst optimal erfolgt. Zur Sensibilisierung mit steuerlich relevanten Sachverhalten sowie zur Kenntnisnahme der Regelungen dieser Richtlinie verpflichten sich die Mitarbeiter der *Genossenschaft eG* im Rahmen ihrer Verantwortlichkeiten die Regelungen der Tax Compliance der *Genossenschaft eG* zu beachten und sich selbstständig über die für sie relevanten Änderungen dieser Richtlinie zu informieren.

2. Steuerliche Verhältnisse und Risiken der *Genossenschaft eG* (Compliance-Risiken)

Allgemeines

Die *Genossenschaft eG* gilt gemäß § 17 Abs. 2 GenG als Kaufmann im Sinne des HGB. Sie ist daher aufgrund der §§ 238-241 HGB bzw. § 140 AO verpflichtet, Bücher zu führen. Hinsichtlich der steuerlichen Anforderungen gelten insbesondere die §§ 143-146a und 147 AO; diese umfassen auch die Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD).

Die Abgabe von Steuererklärungen richtet sich insbesondere nach § 149 AO. Die *Genossenschaft eG* ist neben der elektronischen Übermittlung der Steuererklärungen auch zur elektronischen Übermittlung einer E-Bilanz verpflichtet (§ 5 b Abs. 1 EStG). *[Anmerkung: diese Pflicht erstreckt sich auf den steuerpflichtigen Geschäftsbetrieb; zum heutigen Kenntnisstand sind vollständig steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nicht zur Erstellung und Übermittlung einer E-Bilanz verpflichtet].*

Ertragsteuerliche Verhältnisse

Die *Genossenschaft eG* ist grundsätzlich unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig und gewerbesteuerpflichtig; sie gilt jedoch als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft im Sinne der § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG und § 3 Nr. 15 GewStG, wenn *ausschließlich (voll steuerfrei) / vornehmlich (partiell steuerpflichtig)* Wohnungen verwaltet bzw. hergestellt oder erworben und diese den Mitgliedern aufgrund eines genossenschaftlichen Nutzungsvertrags zum Gebrauch überlassen werden. *[optional: Neben der Wohnungsvermietung betreibt die Genossenschaft eG auch eine Gemeinschafts- und Folgeeinrichtung (z.B. Gemeinschaftstiefgarage, Altenwohn- und Pflegeeinrichtung), die gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 b) KStG ebenfalls dem steuerbefreiten Bereich zuzuordnen ist (Folgewirkung für GewSt).]*

Mit ihren nicht steuerbegünstigten Tätigkeiten *([ergänzen: z.B. Wohnraumvermietung an Nichtmitglieder, Dachflächenvermietung, Beteiligung an einer Personen- / Kapitalgesellschaft, …(vgl. auch Anlage 3))]* ist die *Genossenschaft eG* partiell körperschaft- und gewerbesteuerpflichtig. Übersteigen die Einnahmen aus den nicht begünstigten Tätigkeiten 10,0 % der gesamten Einnahmen (nicht: Erträge / Umsatzerlöse), verliert die Genossenschaft den Statuts der Vermietungsgenossenschaft und wird vollständig körperschaftsteuer- und gewerbesteuerpflichtig. In diesem Fall sind sämtliche Wirtschaftsgüter der Steuerbilanz zum Teilwert zu bewerten *[Anmerkung: es kommt zur Aufdeckung stiller Reserven - zu diesem Zeitpunkt jedoch nicht zur Versteuerung ; wird die 10,0 % Grenze in den Folgejahren wieder unterschritten, folgt zwangsweise die partielle Steuerpflicht. Ist es im Zeitraum der vollständigen Steuerpflicht zu weiteren Wertsteigerungen gekommen (= Ansammlung stiller Reserven), sind diese zum Zeitpunkt des Übergangs zur partiellen Steuerpflicht zu besteuern].*

[optional: Angabe von bestehenden Verlustvorträgen in der KSt und GewSt].

[optional: Hinweis auf Inanspruchnahme der einfachen bzw. erweiterten Gewerbesteuerkürzung, § 9 Nr. 1 Satz 1 oder Satz 2 ff. GewStG; ggf. Definition / Abgrenzung / Risiken ausdrücklich begünstigter, nicht schädlicher, schädlicher Tätigkeiten.
Die Genossenschaft eG beansprucht regelmäßig die Erweiterte Kürzung bei der Gewerbesteuer im Sinne des § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG, da neben den begünstigten Tätigkeiten nur Nebentätigkeiten ausgeübt werden, die zwar nicht begünstigt sind, aber auch nicht zur Versagung dieser Begünstigungsvorschrift führen (sogenannte erlaubte unschädliche Tätigkeiten)].

[optional: Hinweise auf Tochtergesellschaft, ggf. Ausführungen zur körperschaftsteuerlichen und gewerbesteuerlichen Organschaft einschließlich der (rückwirkenden) Risiken
Aufgrund der 100 %igen Beteiligung (finanzielle Eingliederung) an der Tochtergesellschaft GmbH wurde ein Gewinnabführungsvertrag über die Mindestlaufzeit von fünf Jahren abgeschlossen; vororganschaftliche Verluste bestanden bei der Tochtergesellschaft nicht].

Eine Bescheinigung gemäß § 44 a Abs. 4 (getätigte Zinsanlagen) bzw. Abs. 8 (Dividendenbezug aus Beteiligungen) EStG sorgt dafür, dass die Kapitalertragsteuer bei Auszahlung nicht / nur teilweise einbehalten wird. Der Antrag wird regelmäßig gestellt.

[optional bei Dividendenzahlungen an Mitglieder: Ausführungen zu Kapitalertragsteuereinbehalt, -anmeldung und -abführung zzgl. SolZ und ggf. Kirchensteuer durch die Genossenschaft eG; ggf. Abstandnahme vom Kapitalertragsteuerabzug bei Freistellungsauftrag oder Nichtveranlagungsbescheinigung; § 45 d EStG-Meldung; Steuerbescheinigung § 45 a EStG].

Besonderheiten
Körperschaften und Genossenschaften, die die Voraussetzungen des § 34 Abs. 14 KStG erfüllen, konnten bis zum 30.09.2008 einen Antrag stellen, so dass die sogenannte EK 02-Abgeltungssteuer nicht zur Anwendung kommt. Stattdessen wird § 38 KStG in der am 27.12.2007 geltenden Fassung weiterhin angewendet (Herstellung der 3/7-Ausschüttungsbelastung bei Verwendung von EK 02 bei offenen und verdeckten Gewinnausschüttungen). Bis einschließlich 2019 (Ablauf der Übergangsfrist) müssen daher die Umsatzerlöse überwiegend (d.h. > 50,0 %) durch Verwaltung und Nutzung eigenen zu Wohnzwecken dienenden Grundbesitzes, durch Betreuung von Wohnbauten oder durch die Errichtung und Veräußerung von Eigenheimen, Kleinsiedlungen und Eigentumswohnungen erzielt werden. Andernfalls erfolgt der (ausschüttungsunabhängige) Übergang zur EK 02-Abgeltungssteuer in Höhe von 3,0 % des EK 02 Bestandes (Verletzung der Voraussetzungen gemäß § 34 Abs. 14 Satz 1 Nr. 2 KStG).

Umsatzsteuerliche Verhältnisse
Als Unternehmer im Sinne des § 2 Abs. 1 UStG erbringt die *Genossenschaft eG* grundsätzlich steuerbare Umsätze, die im Regelfall nach § 4 Nr. 12 Bst. a UStG steuerfrei sind. Da die Versteu-

erung von den Ausgangsumsätzen abhängt, entfällt in der Regel der Vorsteuerabzug (§ 15 Abs. 2 UStG). Ein Vorsteuerabzug erfolgt ausnahmsweise in Bezug auf die allgemeinen Unternehmensaufwendungen in Höhe des Umsatzverhältnisses der Ausgangsumsätze (steuerfrei zu steuerpflichtig), es sei denn, es ist ein direkter Zusammenhang mit steuerpflichtigen Ausgangsumsätzen gegeben.

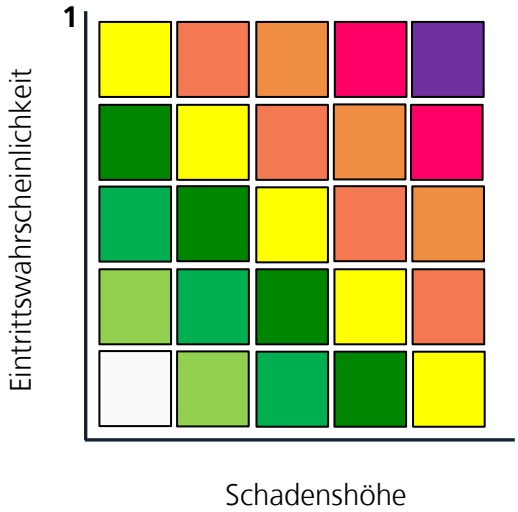
[optional: ggf. Hinweis auf die Inanspruchnahme der Kleinunternehmerregelung, insbesondere der Schwellenwerte
Die Genossenschaft gilt als Kleinunternehmen i.S. des § 19 UStG, da die Umsätze im vergangenen Jahr weniger als € 17.500,00 betrugen und im aktuellen Kalenderjahr voraussichtlich € 50.000,00 nicht übersteigen werden. Zur Ermittlung der maßgeblichen Werte ist auf die Bruttoumsätze ohne Berücksichtigung der in § 19 Abs. 3 UStG genannten steuerfreien Umsätze zu ermitteln, d.h. insbesondere umsatzsteuerbefreite Vermietungsumsätze bleiben außer Ansatz].

[optional: Hinweise auf Tochtergesellschaft, ggf. Ausführungen zur umsatzsteuerlichen Organschaft einschließlich der Voraussetzungen der Eingliederung sowie der Risiken
Die Tochtergesellschaft ist finanziell, wirtschaftlich und organisatorisch in die Genossenschaft eG eingegliedert [Achtung: liegen die drei Eingliederungen vor, entsteht automatisch eine umsatzsteuerliche Organschaft – kein Wahlrecht!]. Für den Organkreis sind die Außenumsätze maßgeblich; Umsätze innerhalb des Organkreises gelten als nicht steuerbare Innenumsätze].

Übrige Steuerarten
Weitere steuerliche Verpflichtungen ergeben sich für die *Genossenschaft eG* durch ihren Grundbesitz (§ 2 GrStG), ihre Fahrzeuge (§ 1 KraftStG), als Haftungsschuldner für Lohnsteuer (§ 38 Abs. 3 EStG) und Sozialabgaben (§ 28 Abs. 1 SGB IV) sowie als Schuldner von Kapitalerträgen für Kapitalertragsteuer (§ 43 Abs. 1 Nr.1 EStG i. V. m. §§ 44, 45 EStG). Die Anmeldung und Abführung der Lohn- und Kapitalertragsteuer schließt den Solidaritätszuschlag und die Kirchensteuer ein. Daneben bzw. geschäftsvorfallbezogen sind regelmäßig noch weitere Steuerarten und Nebenleistungen bzw. steuerliche Vorschriften zu beachten, z.B. Grunderwerbsteuer, Bauabzugsteuer (insbesondere Vorlage einer gültigen Freistellungsbescheinigung gemäß § 48 b EStG), Investitionszulage, Künstlersozialabgabe, Ausstellung von Steuerbescheinigungen etc.

Risikobeurteilung
Neben den spezifischen Einzelrisiken besteht das allgemeine Risiko steuerlich relevante Sachverhalte bzw. Steuern einschließlich Nebenleistungen nicht, nicht vollständig sowie nicht zutreffend zu erklären / bescheinigen bzw. abzuführen oder Steuervorteile unrechtmäßig in Anspruch zu nehmen sowie nicht adäquat im Rahmen der Rechnungslegung und Abschlusserstellung zu berücksichtigen. Insbesondere bei den Abzugssteuern (z.B. Lohn-, Umsatz-, Kapitalertragsteuer) besteht ein erhöhtes Risiko der Steuerverkürzung (z.B. verspätete Umsatzsteuervoranmeldung). Zur Darstellung dieser Risiken beurteilen die Verantwortlichen der *Genossenschaft eG* unter Abwägung von Eintrittswahrscheinlichkeiten die Schadenshöhe möglicher Fehler bzw. Risiken.

Ggf. ist an dieser Stelle eine Matrix einzufügen mit einer entsprechenden Einordnung der verschiedenen Steuerrisiken je Steuergesetz.



x-Achse: Eintrittswahrscheinlichkeit

1. sehr gering
2. gering
3. mittel
4. hoch
5. sehr hoch

y-Achse: Schadenshöhe

1. unwesentlich
2. gering
3. wesentlich
4. kritisch
5. katastrophal

Jedes Quadrat stellt eine Risikoklasse dar.

Beispiel einer Risiko-Kontroll-Matrix für das Risikofeld erweiterte Kürzung (§ 9 Nr. 1 S 2 ff. GewStG) mit dem Risiko der Versagung der erweiterten Kürzung:

Eintritts-wahrschein-lichkeit	Folge	Risikoge-wichtung	Prozessbe-schreibung	verantwortlich	Kontrollhäufigkeit	Kontroll-verantwortlich
mittel	*hoch*	*hoch*	*Prüfung auf schäd-liche Tä-tigkeiten gemäß Checkliste*	*Sachbearbeiter 2*	*je Objekt bei Ver-änderung Vertrags-gegenstand*	*Vorstand*
…	…	…	…	…	…	…
…	…	…	…	…	…	…

3. Organisatorische Maßnahmen und Verantwortlichkeiten (Compliance-Programm, Organisation und Kommunikation)

Für die Einhaltung der steuerlichen Pflichten in Bezug auf die steuerlichen Verhältnisse der *Genossenschaft eG* (Deklarations-, Anzeige-, Berichtigungs- und Mitwirkungspflichten sowie Verfolgung von tatbestandlichen und steuerrechtlichen Veränderungen) trägt der Vorstand der *Genossenschaft eG* die Gesamtverantwortung. D.h. die Kommunikation nach außen erfolgt durch den Vorstand bzw. nach dessen Freigabe (ggf. durch vorherige Unterzeichnung, z.B. der Steuererklärung); die Kommunikation nach innen obliegt ebenfalls dem Vorstand.

Der Vorstand trägt zudem die Verantwortung für eine klare, eindeutige, lückenlose und überschneidungsfreie Zuweisung der einzelnen Aufgaben innerhalb der Genossenschaft eG; dies schließt eine angemessene Ressourcenausstattung für die einzelnen Aufgaben ein. Ein Teil der Aufgaben wird durch den Vorstand selbst übernommen. Darüber hinaus weist der Vorstand einzelnen Mitarbeitern Aufgaben zu oder bedient sich externer Dritter (z.B. Lohnbuchhaltung). Innerhalb des Vorstands ist das Vier-Augen-Prinzip sichergestellt. [Anmerkung: hier sind klare Angaben zur innerbetrieblichen Organisation zu benennen, einzelne Stellen in Verantwortung

zu nehmen sowie jeweils Kontrollen zu definieren, z.B. mittels des Vier-Augen-Prinzips. Dem Vorstand obliegen insbesondere die Gesamtverantwortung zur fristgerechten, vollständigen und richtigen Anmeldung und Abgabe von Steuererklärungen sowie die Prüfung von Steuerbescheiden. Dies umfasst auch die Analyse der einzelnen Tätigkeiten und Geschäftsvorfälle der Genossenschaft eG hinsichtlich der ertrag- und umsatzsteuerlichen Einordnung].

[optional: ggf. Ausführungen zum Inhalt eines abgeschlossenen Steuerberatungsvertrags (insbesondere Art, Umfang, Vertretung und Bevollmächtigung)].

Als Hilfsmittel zur Sicherstellung der adäquaten Bearbeitung der steuerlichen Angelegenheiten (präventive Maßnahmen) sind die Mitarbeiter angehalten, auf folgende Möglichkeiten zurückzugreifen bzw. sind folgende weitere Maßnahmen ergriffen *[Anmerkung: bei folgender Auflistung unbedingt Ergänzungen / Streichungen vornehmen, so dass die aufgelisteten Maßnahmen tatsächlich umgesetzt und laufend dokumentiert werden]*:

- Zur Einordnung und Abgrenzung der auf die 10,0 %-Grenze anzurechnenden Tätigkeiten wird das BMF-Schreiben vom 22.11.1991 präventiv sowie im Rahmen der jährlichen Aufbereitung der Besteuerungsgrundlagen herangezogen (**Anlage 1**).

- Die Höhe der nicht begünstigten Einnahmen wird laufend überwacht und durch geeignete Unterlagen dokumentiert (**Anlage 2**, **Anlage 3**). Die notwendige und begünstigte Vorhaltung liquider Mittel wird durch **Anlage 4** nachgewiesen. Die Dokumente werden durch die ausführende Person abgezeichnet. Der Vorstand überwacht in diesem Zusammenhang insbesondere, ob das geplante Investitionsvolumen größer als die liquiden Mittel ist *[Anmerkung: nur in diesem Fall sind die gesamten liquiden Mittel einschließlich eventueller Zinserträge begünstigt. Übersteigen die liquiden Mittel allerdings das geplante Investitionsvolumen, so ist der übersteigende Betrag dem partiell steuerpflichtigen Teil zuzuordnen].* Er prüft zusätzlich Wechsel von Mitglieder- zu Nichtmitgliedergeschäften sowie umgekehrt sowie sonstige Änderungen der steuerpflichtigen Verhältnisse (z.B. Anzahl steuerpflichtige Einheiten, BHKW- / PV-Anlage, m²-Nutzungsverhältnisse), dokumentiert diese Prüfung und zieht ggf. Konsequenzen.

- Die Separierung der handelsrechtlichen Bilanzansätze für den steuerpflichtigen Bereich sowie die Überleitung auf die Steuerbilanzwerte erfolgt bereits im Rahmen der Aufstellung des Jahresabschlusses zum Nachweis der Entwicklung der Steuerlatenzen sowie der gebuchten Steuerforderungen bzw. Rückstellungen und ist grundsätzlich damit im Rahmen der Prüfung des Jahresabschlusses auch Gegenstand der genossenschaftlichen Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG. Die Korrespondenz mit dem steuerlichen Berater ist hierbei zu dokumentieren.

- *[Optional: Zur Vermeidung der 3/7-Ausschüttungsbelastung bei der Verwendung von EK 02 im Rahmen der offenen Gewinnausschüttung ist durch Verwendung der **Anlage 5** sichergestellt, dass maximal der ausschüttbare Gewinn abzüglich des EK 02 verwendet wird. In diesem Zusammenhang wird laufend überwacht, dass überwiegend begünstigte Umsätze i.S. § 34 Abs. 14 Satz 1 Nr. 2 KStG getätigt werden.]*

- *[Optional: Der Jahresabschluss der 100%igen Tochter-GmbH wird zur Stützung der Durchführungsfiktion des Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages entsprechend § 14 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Satz 4 Buchst. b) i. V. m. Satz 5 KStG einer regelmäßigen freiwilligen Abschlussprüfung analog §§ 316 ff. HGB unterzogen.]*

- *[Optional: zur dauerhaften Sicherstellung der Einstufung als Kleinunternehmer werden die Umsätze aus Lieferungen und sonstigen Leistungen sowie diesen gleichgestellte Vorgänge (z.B. Dienstwagen, der auch privat genutzt werden darf) geschäftsvorfallbezogen hinsichtlich des Schwellenwerts von € 17.500,00 überwacht].*

- *[Optional: Hinsichtlich der Identifizierung etwaiger für die Erweiterte Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG schädlicher Tätigkeiten kommt präventiv sowie im Rahmen der jährlichen Aufbereitung der Besteuerungsgrundlagen eine Checkliste zum Einsatz (**Anlage 6**); diese wird von der ausführenden Person abgezeichnet.]*

- Im Rahmen der Vorbereitung der Umsatzsteuer-Jahreserklärung hat eine Verprobung der generierten Systemdaten zumindest auf Plausibilität zu erfolgen (Umsatzsteuerverprobung). Außerdem ist auf die richtige Behandlung von besonderen Einzelsachverhalten (z.B. Grundstücksgeschäfte, Geschäfte im Gemeinschaftsgebiet bzw. mit Auslandsbezug, Umkehr der Steuerschuldnerschaft) zu achten.

- Die Ergebnisse der stattgefundenen steuerlichen und sozialversicherungsrechtlichen Außenprüfungen werden regelmäßig ausgewertet, ggf. weiterer Handlungsbedarf geprüft, Anpassungen vorgenommen und durch den Vorstand innerhalb der *Genossenschaft eG* kommuniziert.

- Die mit den steuerlichen Angelegenheiten betrauten Mitarbeiter sind, sofern Fehler und Unzulänglichkeiten festgestellt werden, angehalten, unmittelbar ihren Vorgesetzten zu informieren, damit ggf. nach abschließender Prüfung den Anzeige- und Berichtigungspflichten gemäß § 153 AO unverzüglich nachgekommen werden kann.

- Daneben wird darauf geachtet, dass die Mitarbeiter sowie die Vorstände, die mit der Erfüllung der steuerlichen Pflichten der *Genossenschaft eG* betraut sind, in regelmäßigen Abständen eine steuerliche Weiterbildung besuchen.

- *[Optional: Gemäß dem Steuerberatungsvertrag (**Anlage 7**) können grundsätzliche und laufende Sachverhalte mit dem steuerlichen Berater erörtert werden. Die Erörterungen sind schriftlich zu dokumentieren.]*

- Die betrauten Mitarbeiter werten aktuelle Informationen zur Prüfung, zu steuerlichen Themen sowie weiteren sich ändernden Rahmenbedingungen (insbesondere Rechtsänderungen) durch den gesetzlichen Prüfungsverband bzw. den steuerlichen Berater sowie darüber hinaus durch einschlägige Literatur bzw. Fachliteraturzugänge aus und prüfen weiteren Handlungsbedarf.

- Bezüglich der Beachtung der GoBD ist eine Verfahrensdokumentation zur Digitalisierung und elektronischen Aufbewahrung von Belegen inkl. Vernichtung der Papierbelege vorhanden (**Anlage 8**).

Über die im Einzelnen aufgezählten Hilfsmittel (präventive Maßnahmen) hinaus bestehen weitere organisatorische Maßnahmen, vor allem das Vier-Augen-Prinzip zur Überwachung der Einhaltung der präventiven Maßnahmen. Hierdurch wird sichergestellt, dass insbesondere die Anlagen 2, 3, 4, 5 durch eine zweite Person geprüft werden. Die Kontrolle kann auch in Stichproben durchgeführt werden.

Unter Berücksichtigung der Unternehmensgröße ist hierdurch insbesondere sichergestellt, dass im Einzelnen Zuständigkeiten definiert sind, Vertretungs- und Unterschriftsregelungen bestehen sowie die Verankerung des Vier bzw. Sechs-Augen-Prinzips sichergestellt ist. Durch das bei der *Genossenschaft eG* eingesetzte ERP-System werden zudem IT-seitige automatische Plausibilitätskontrollen durchgeführt [Nennung des ERP-Systems und Beschreibung der Kontrollen].

Weitere Anlässe zur Kommunikation bzw. Sensibilisierung bezüglich dieser Richtlinie sind Mitarbeiterschulungen sowie die jährlichen Mitarbeitergespräche. Ergeben sich Änderungen dieser

Richtlinie, z.B. durch die Aufnahme neuer Geschäftsfelder oder aufgrund geänderter steuerlicher Beurteilungen informiert der Vorstand hierüber.

Ist sich ein Mitarbeiter mit der steuerlichen Behandlung eines Sachverhalts unsicher, hat er dies frühzeitig den Verantwortlichen der *Genossenschaft eG* mitzuteilen. Zudem steht jedem Mitarbeiter jederzeit die Möglichkeit offen, in einem zu dokumentierenden Gespräch (Anfertigung eines zu unterzeichnenden Gesprächsprotokolls) Hinweise auf mögliche oder festgestellte Regelverstöße an den Vorstand sowie ggf. den Aufsichtsrat zu kommunizieren.

4. Geltung und Fortschreibung dieser Richtlinie (Compliance-Überwachung und Verbesserung)

Der Vorstand bzw. der Aufsichtsrat überprüfen regelmäßig, mindestens einmal pro Jahr, stichprobenhaft die Einhaltung der Tax-Compliance-Richtlinie sowie die Einhaltung der zugehörigen weiteren internen Vorgaben, z.B. in Form von Innenrevisionen (interne oder externe Durchführung). Grundlage der Überprüfung ist diese Richtlinie zusammen mit den weiteren getroffenen organisatorischen Maßnahmen. Hierdurch werden Angemessenheit und Wirksamkeit der Richtlinie überwacht und schriftlich dokumentiert.

Bei festgestellten Schwachstellen sowie Änderungen der zugrunde liegenden Rahmenbedingungen, wie z.B. der einschlägigen Steuergesetze, erfolgen sachgerechte Anpassungen dieser Richtlinie durch den Vorstand zur Beseitigung der Mängel. Ziel ist die kontinuierliche Verbesserung der Compliance bei der *Genossenschaft eG*.

Festgestellte Regelverstöße innerhalb der *Genossenschaft eG* sind in Abhängigkeit der Schwere des Verstoßes durch den Vorstand bzw. ggf. den Aufsichtsrat zu sanktionieren. Die Sanktion kann in Ausnamefällen, d.h. bei besonders schweren Verstößen, auch das Aussprechen einer fristlosen Kündigung bzw. Maßnahmen gemäß § 40 GenG sein.

Die Tax-Compliance-Richtlinie tritt mit Unterzeichnung in Kraft *[optional: und gilt auch für die 100%ige Tochter-GmbH die „ImmoService GmbH“]*.

Musterstadt, den ……

…… ……

- Der Vorstand -

Auszug *aus dem BMF-Schreiben vom 22.11.1991 (i. V. m. BMF-Schreiben vom 14.03.2016 - IV A2 - = 2000/15/10001 BStBl 2016 / S. 290, Nr. 1008), vollständiges Schreiben als* ***separater Download****.*

BMF 22.11.1991 IV B 7 - S 2730 - 24/91 BStBl 1991 I 1014

Aufhebung der Steuerbefreiung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Einführung der Steuerbefreiung für Vermietungsgenossenschaften sowie -vereine durch das Steuerreformgesetz 1990

Unter Bezugnahme auf das Ergebnis der Erörterungen mit den obersten Finanzbehörden der Länder wird zu Zweifels- und Auslegungsfragen im Zusammenhang mit der Aufhebung der Steuerbefreiung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen sowie Organe der staatlichen Wohnungspolitik und der Einführung der Steuerbefreiung für Vermietungsgenossenschaften sowie -vereine durch das Steuerreformgesetz 1990 vom 25. Juli 1988 (BGBl 1988 I S. 1093; BStBl 1988 I S. 224) wie folgt Stellung genommen:

A. Körperschaftsteuer

I. Aufhebung der Steuerbefreiung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen und für Organe der staatlichen Wohnungspolitik

1. Letztmalige Anwendung der Steuerbefreiung grundsätzlich für 1989

1 Durch Artikel 21 § 1 in Verbindung mit Artikel 29 des Steuerreformgesetzes 1990 sind das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und die Verordnung zur Durchführung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGGDV) mit Wirkung vom 1. Januar 1990 aufgehoben worden. Die Steuerbefreiung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG 1984 und für Organe der staatlichen Wohnungspolitik nach § 5 Abs. 1 Nr. 11 KStG 1984, die die Anerkennung aufgrund des WGG voraussetzt, ist letztmals für den Veranlagungszeitraum 1989 anzuwenden.

2. Fortgeltung der Steuerbefreiung auf Antrag für 1990

2 Nach § 54 Abs. 4 KStG ist die Steuerbefreiung für gemeinnützige Wohnungsunternehmen und Organe der staatlichen Wohnungspolitik nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 und 11 KStG 1984 letztmals für den Veranlagungszeitraum 1990 anzuwenden, wenn die Körperschaft

a) dies beantragt und
b) im Veranlagungszeitraum 1990 ausschließlich Geschäfte betreibt, die nach den bis zum 31. Dezember 1989 geltenden gesetzlichen Vorschriften zulässig waren.

Der Antrag nach Buchstabe a kann bis zur Bestandskraft des Körperschaftsteuerbescheids für 1990 gestellt werden.

3 Ob die Körperschaft im Veranlagungszeitraum 1990 ausschließlich zulässige Geschäfte betrieben hat (Buchstabe b), ist nach den §§ 6 und 29a des bis zum 31. Dezember 1989 geltenden WGG und nach den §§ 6 bis 9 der bis zum 31. Dezember 1989 geltenden WGGDV zu beurteilen. Bei Organen der staatlichen Wohnungspolitik richtet sich der zulässige Geschäftskreis in den Fällen des § 28 Abs. 2 WGG nach der am 31. Dezember 1989 gebilligten Satzung.

[...]

Anlage 2/1

Bezeichnung der Körperschaft	Enden in einem Veranlagungszeitraum zwei Wirtschaftsjahre, ist für jedes Wirtschaftsjahr die Anlage GR gesondert auszufüllen.
Steuernummer	

Anlage GR 2015

☐ zur Körperschaftsteuererklärung KSt 1 A

☐ zur Körperschaftsteuererklärung KSt 1 B

Genossenschaften und Vereine

Bitte nur volle Euro-Beträge eintragen

Zeile Genossenschaftliche Rückvergütungen

Soweit die genossenschaftlichen Rückvergütungen für solche Geschäftssparten, die als Betriebsabteilungen im Rahmen des Gesamtbetriebs der Genossenschaft eine gewisse Bedeutung haben, nach unterschiedlichen Prozentsätzen des Umsatzes bemessen worden sind, bitte gesondert ermitteln und erläutern.

Zeile	☐ Bei Einkaufs- und Verbrauchergenossenschaften bzw. bei Kreditgenossenschaften und Zentralkassen	☐ Bei Absatz- und Produktionsgenossenschaften	EUR
1	Gesamtumsatz (ohne Hilfs- und Nebengeschäfte; Ausnahme bei Anwendung des R 70 Abs. 12 KStR 2004)	Gesamteinkauf (ohne für Hilfs- und Nebengeschäfte; Ausnahme bei Anwendung des R 70 Abs. 12 KStR 2004)	
2	Umsatz mit Mitgliedern	Einkauf bei Mitgliedern	
3	Anteil des Umsatzes mit Mitgliedern am Gesamtumsatz	Anteil des Einkaufs bei Mitgliedern am Gesamteinkauf	%
4	**Bei Bezugs- und Absatzgenossenschaften** Gesamtumsatz im Bezugsgeschäft (ohne Hilfsgeschäfte, Nebengeschäfte und ohne Gegengeschäfte des Absatzgeschäftes)		
5	Gesamteinkauf im Absatzgeschäft (ohne Hilfsgeschäfte, Nebengeschäfte und ohne Gegengeschäfte des Bezugsgeschäftes)		
6	Summe A (Zeile 4 und Zeile 5)		
7	Umsatz mit Mitgliedern im Bezugsgeschäft		
8	Einkauf bei Mitgliedern im Absatzgeschäft		
9	Summe B (Zeile 7 und Zeile 8)		
10	%-Satz (Summe B von Summe A)		%
11	**An Mitglieder gezahlte genossenschaftliche Rückvergütungen**	EUR	
12	Überschuss i. S. des § 22 Abs. 1 KStG (lt. gesonderter Ermittlung)		
13	Davon ab: abziehbarer Betrag (%-Satz lt. Zeile 3 oder 10 vom Betrag lt. Zeile 12)		
14	**Nicht abziehbare** genossenschaftliche Rückvergütungen (zu berücksichtigen in Zeile 27 des Vordrucks KSt 1 A)		
15	Umsatz aus **Nebengeschäften**		
16	Gewinn aus Nebengeschäften (R 70 Abs. 12 KStR 2004)		
17	Die genossenschaftlichen Rückvergütungen sind den Berechtigten steuerwirksam zugeflossen am		
18	Die Kapitalertragsteueranmeldung zu Zeile 14	☐ wird/wurde gesondert übermittelt.	

Genossenschaften und Vereine i. S. des § 5 Abs. 1 Nr. 14 KStG

a) die Aufteilung der Einnahmen auf steuerpflichtige und auf steuerfreie Tätigkeiten und
b) die Ermittlung des Gewinns aus steuerpflichtigen Tätigkeiten.

☐ werden/wurden gesondert übermittelt.

☐ Die Einnahmen aus partieller Steuerpflicht haben 10 % der Gesamteinnahmen nicht überschritten.

Steuernummer

– 2 –

Anlage 2/2

Bitte nur volle Euro-Beträge eintragen

Zeile	Genossenschaften und Vereine i. S. des § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG	Gesamt	Begünstigt	Nicht begünstigt
		1	2	3
	1. Einnahmen, die den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung zu entnehmen sind	EUR	EUR	EUR
20	Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
21	Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken			
21a	Davon ab: nach Billigkeitsregelung auszunehmender Erlös			
22	Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit			
23	Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen			
24	Bestandserhöhung (EUR)			
25	Andere aktivierte Eigenleistungen			
26	Sonstige betriebliche Erträge			
27	Erträge aus Beteiligungen an Kapitalgesellschaften			
28	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens			
29	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
30	Außerordentliche Erträge			
31	Davon ab: Erträge, die nicht angesetzt werden dürfen: Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen			
32	Auflösung aktivisch abzusetzender Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen			
33	Zahlungseingänge auf in früheren Jahren wertberichtigte Forderungen			
34	Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten			
35	Erträge aus Aufzinsung			
36	Eintrittsgelder			
	2. Korrekturen der Einnahmen, die aus den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung entnommen wurden			
37	Davon ab: Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens			
38	Dazu: Veräußerungserlös aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens			
39	Davon ab: Erträge aus dem Abgang von Wertpapieren des Umlaufvermögens			
40	Dazu: Veräußerungserlös aus dem Abgang von Wertpapieren des Umlaufvermögens			
41	Davon ab: Erträge aus Beteiligungen an Personengesellschaften			
42	Dazu: anteilige Einnahmen der Personengesellschaft			
	3. Einnahmen, die nicht in den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten sind			
43	z.B. Rückzahlungen von Darlehen (Aktivgeschäft) und anderen Ausleihungen mit einer Gesamtlaufzeit von mehr als einem Jahr sowie Tausch von Wertpapieren			
43a	Umsatzsteuer			
43b	Sonstiges (lt. gesonderter Erläuterung)			
43c	Summe			
	4. Ermittlung des %-Satzes der Einnahmen aus nicht begünstigten Tätigkeiten			
44	$\frac{\text{Betrag lt. Zeile 43c Spalte 3} \times 100}{\text{Betrag lt. Zeile 43c Spalte 1}} = \%$			%

5. Betrieb von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtigungen

45 ☐ Es werden notwendige Gemeinschaftsanlagen und/oder Folgeeinrichtungen betrieben, die überwiegend von Mitgliedern benutzt werden.

Erläuterungen zur Notwendigkeit und zum Anteil der überwiegenden Nutzung ☐ werden/wurden gesondert übermittelt.

6. Beizufügende Unterlagen

46 Die Prüfungsberichte des zuständigen Prüfungsverbandes und je eine Abschrift der Bilanz, der Gewinn- und Verlustrechnung und des Geschäftsberichts für das laufende Geschäftsjahr sowie die Ermittlung des Gewinns aus partiell steuerpflichtigen Tätigkeiten ☐ werden/wurden gesondert übermittelt.

Übersicht zu den begünstigten und nicht begünstigten Einnahmen (nicht abschließend)

	begünstigt	nicht begünstigt	keine Einnahme
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung			
Wohnraummieten von Mitgliedern	X		
Wohnraummieten von Nichtmitgliedern		X	
Geschäftsraummieten		X	
Garagenmieten von			
Mitgliedern	X		
Nichtmitgliedern		X	
Mitgliedern ohne Wohnung		X	
Verpachtung unbebauter Grundstücke			
Mietergärten	X		
Sonstige (einzelfallabhängig)			
Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken		X	
Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit		X	
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen			
Gemeinschafts- und Folgeeinrichtungen			
überwiegend durch Mitglieder genutzt	X		
nicht überwiegend durch Mitglieder genutzt	X	X	
Erbbauzinsen		X	
Geschäftsbesorgungsleistungen		X	
Regiebetrieb (Reparatur, zu der Mieter verpflichtet ist)		X	
Sonstige betriebliche Erträge			
Anlageverkäufe			
aus begünstigtem Geschäftskreis (Vermögensverwaltung)	X		
aus nicht begünstigtem Geschäftskreis (Vermögensverwaltung)		X	
gewerblicher Grundstückshandel		X	
Auflösung von Rückstellungen			X
Ausbuchung von Verbindlichkeiten			X
Versicherungsschäden betreffend			
begünstigter Geschäftskreis	X		
nicht begünstigter Geschäftskreis		X	
Eintrittsgelder			X
Anzeigen Dritter in Mieterzeitschrift		X	
Spenden für Mieterfeste		X	
Erträge aus Beteiligungen		X	

	begünstigt	nicht begünstigt	keine Einnahme
Erträge aus Gewinnabführung		X	
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge			
begünstigter Geschäftskreis	X		
nicht begünstigter Geschäftskreis		X	

Vorhaltung liquider Mittel für die Instandhaltungs- und Investitionsplanung im steuerbefreiten Geschäftskreis

(Anmerkung: in rot als Beispiel ausgefüllt.)

	Konto FiBu	Bestand am 31.12.2017 in €
Liquide Mittel am 31.12.2017		
Kassenbestand		1.200,0
Postgirobestand		-
Bausparguthaben		380.000,00
Guthaben bei Kreditinstituten		
Girokonten		80.000,00
Festgeldkonten		50.000,00
sonstiges		90.000,00
Wertpapiere des AV		75.000,00
Wertpapiere des UV		-
gesamt		**676.200,00**

Instandhaltungs- und Investitionsplanung			Jahr der Durchführung (lt. Unternehmensplanung)					**Abrechnung**
VE / Straße / Anzahl VE	Art der geplanten Maßnahme	veranschlagte Kosten	2018	2019	2020	2021	2022	Gesamtkosten in T€
a) div. VE	laufende Kleininstandhaltung	Durchschnitt letzten drei Jahre	T€ 80,0	T€ 81,6	T€ 83,2	T€ 84,9	T€ 86,6	416,3
b) div VE	Wohnungsmodernisierungen	z.B. Modernisierung bei Mieterwechsel	T€ 75,0	T€ 76,5	T€ 78,0	T€ 79,6	T€ 81,2	390,3
.....		Durchschnitt letzten drei Jahre						
.....		(Anzahl und Kosten: 3 á T€ 25,0)						
c) VE lt. Anlage	z.B. Badmodernisierungen	sofern konkret geplant						
d) VE lt. Anlage	z.B. Wärmedämmung	sofern konkret geplant						
e) Neubau	Neubau xy..straße	sofern konkret geplant						
.....								
i) Ankauf	Kauf von Wohnanlagen	sofern konkret geplant						
Summe		in T€	155,0	158,1	161,2	164,5	167,8	806,6
Planungsvolumen gesamt			**T€ 806,6**					
übersteigt den Bestand an liquiden Mitteln am 31.12.2017 um			**T€ 130,4**					

Hilfsrechnungen hinsichtlich des EK 02

	Bemessung der Ausschüttung unter Berücksichtigung von EK 02	**Höhe in €**
	Eigenkapital laut Steuerbilanz zum 31.12. des Vorjahres	
-	Summe der Geschäftsguthaben der Genossen	
-	(positiver) Bestand des steuerlichen Einlagekontos zum 31.12. des Vorjahres (laut gesonderter Feststellung)	
=	**ausschüttbarer Gewinn** zum 31.12 des Vorjahres (ggf. laut gesonderter Feststellung)	
-	EK 02 zum 31.12. des Vorjahres (laut gesonderter Feststellung)	
=	**maximale Höhe der Ausschüttung** *[Anmerkung: Ein verbleibender positiver Betrag nach Abzug des EK 02 kann ohne Nachversteuerung ausgeschüttet werden. Eine darüber hinausgehende Ausschüttung erfolgt (teilweise) aus dem EK 02 mit der Folge der Nachversteuerung. Hiervon ist abzuraten.].*	

Berechnungsblatt zur EK 02-Abgeltungssteuer: Ermittlung der Höhe der begünstigten Umsatzerlöse i. S. § 34 Abs. 14 KStG	**Höhe in €**	**davon begünstigt in €**
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung davon begünstigt: Umsatzerlöse aus der Verwaltung und Nutzung eigenen zu Wohnzwecken dienenden Grundbesitzes		
Umsatzerlöse aus Verkauf von Grundstücken davon begünstigt: Umsatzerlöse aus der Errichtung und Veräußerung von Eigenheimen, Kleinsiedlungen oder Eigentumswohnungen		
Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeiten davon begünstigt: Umsatzerlöse aus der Betreuung von Wohnbauten		
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		
Summe		
Anteil der begünstigten Umsatzerlöse an den Gesamt-Umsatzerlösen in %		

Checkliste Erweiterte Kürzung

Übersicht zur Erweiterten Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG

	Einstufung der Tätigkeiten		
	begünstigt	**unschädlich**	**schädlich**
Art der Tätigkeit	Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes (einschließlich notwendiger Nebengeschäfte)	– Verwaltung und Nutzung eigenen Kapitalvermögens – Betretung von Wohnungsbauten – Errichtung und Veräußerung von Einfamilienhäusern, Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen	alle anderen Tätigkeiten
Auswirkung auf die erweiterte Kürzung	Kürzung des Gewerbeertrages in voller Höhe	Für den aus diesen Tätigkeiten sich ergebenden Gewerbeertrag nicht möglich, führt aber nicht zum Ausschluss der Kürzung für die begünstigten Tätigkeiten	Vorliegen dieser Tätigkeiten führt zur Versagung der erweiterten Kürzung für das gesamte Unternehmen

Checkliste Erweiterte Kürzung

Folgende Tätigkeiten werden von der Genossenschaft wahrgenommen:	**ja**	**nein**	**∅ Erträge p.a.**	**Konto FiBu**	**vertragliche Verpflichtungen**	**Ansprechpartner**
a) begünstigte Tätigkeiten im Sinne des § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG:						
(1) Vermietung und Verpachtung eigenen Grundbesitzes						
(2) Vermietung und Verpachtung von Gewerbegrundstücken, soweit nicht (19) zutreffend						
(3) Vermietung und Verpachtung von Ladengeschäften						
(4) Vermietung und Verpachtung von Parkhäusern						
(5) Vermietung von Parkflächen und Garagen, soweit nicht gewerblicher Charakter überwiegt (z.B. bei häufigem Mieterwechsel)						
(6) Vermietung und Verpachtung von land- und forstwirtschaftlichen Flächen						
(7) Bestellung eines Erbbaurechts						
(8) Verwaltung von Wohnbauten als Mietverwaltung (Voraussetzung: Grundstücksunternehmen mindestens zu 2/3 Miteigentümer)						
(9) Neubautätigkeit zum Zwecke der Vermietung						
(10) Verkauf von bebautem und unbebautem Grundbesitz, soweit nicht gewerblich betrieben (24)						
(11) Parzellierung von Grundstücken zum Zwecke des anschließen- den Verkaufs, soweit nicht maßgebliche Mitwirkung an Baureifmachung des Grundstücks (33)						
(12) vergleichbare Tätigkeiten (soweit oben nicht genannt)						
b) unschädliche Tätigkeiten im Sinne des § 9 Nr. 1 Satz 2 ff. GewStG:						
(13) Verwaltung und Nutzung von eigenem Kapitalvermögen (Ausschluss der gewerblichen Kapitalnutzung)						
– das Halten von Wertpapieren jeder Art sowie die Erträge dar- aus, ebenso wie die Veräußerung						

Folgende Tätigkeiten werden von der Genossenschaft wahrgenommen:	**ja**	**nein**	**Ø Erträge p.a.**	**Konto FiBu**	**vertragliche Verpflichtungen**	**Ansprechpartner**
– Erträge aus Kapitalforderungen						
(14) Baubetreuung (sofern die Grundstücke mindestens zu 2/3 v. H. Wohnzwecken dienen)						
(15) Bewirtschaftungsbetreuung (sofern die Grundstücke ausschließlich Wohnzwecken dienen)						
(16) Errichtung und Veräußerung von Wohneigentum (Ein- / Zweifamilienhäuser, Eigentumswohnungen (wenn mindestens 2/3 v. H. des Gebäudes zu Wohnzwecken))						
(17) Nebentätigkeiten im Zusammenhang mit der Errichtung von Neu- bauten (vorbereitende Tätigkeiten, Nebengeschäfte)						
(18) Nebentätigkeiten im Zusammenhang mit der Vermietung und Verpachtung						
(19) vergleichbare Tätigkeiten (soweit oben nicht genannt)						
c) schädliche Tätigkeiten, die zum Ausschluss der erweiterten Kürzung führen:						
(20) Grundbesitz dient dem Gewerbebetrieb eines Mitglieds / Gesellschafters						
– Vermietung oder Verpachtung von Grundstücken oder Erbbaurechten bzw. Gebäuden auf Erbbaurechten an einen Gesellschafter / ein Mitglied für dessen Gewerbebetrieb						
– Vermietung von Wohnungen an Arbeitnehmer der Muttergesellschaft (jedoch unschädlich, wenn die Wohnungen nicht ausschließlich an aktive oder ehemalige Arbeitnehmer der Muttergesellschaft vermietet, keine Kopplung von Arbeits- und Mietverhältnis besteht und an andere Mieter zu gleichen Bedingungen vermietet)						
(21) Vermietung oder Verpachtung eines Betriebes mit Betriebseinrichtung						
(22) Betreiben eines Altenheimes mit Pflegestation						
(23) Betrieb eines Parkhauses						

Folgende Tätigkeiten werden von der Genossenschaft wahrgenommen:	**ja**	**nein**	**∅ Erträge p.a.**	**Konto FiBu**	**vertragliche Verpflichtungen**	**Ansprechpartner**
(24) Vermietung fremden Grundbesitzes (angepachtete, angemietete oder im Treuhandeigentum befindliche Grundstücke)						
(25) Nachhaltiger An- und Verkauf von Grundstücken aller Art (gewerblicher Grundstückshandel)						
(26) Errichtung und Veräußerung von Mehrfamilienhäusern						
(27) Umwandlung angekaufter Mietwohnobjekte in Eigentumswohnungen						
(28) Tätigwerden als Generalübernehmer						
(29) Baubetreuung von Gewerbeobjekten						
(30) Geschäftsbesorgung oder Dienstleistungen für Dritte						
(31) Personalausleihe						
(32) Restkaufgelder bei der Veräußerung von Wohnungsbauten (wenn nicht (13))						
(33) Beteiligung an Personengesellschaften						
(34) Sanierungs- und Erschließungsgesellschaft						
(35) Erzeugung und Lieferung von Strom						
– an Dritte						
– an Mieter						
(36) Fremdverwaltung gemischt genutzter Grundstücke						
(37) Betriebsaufspaltung, d. h. Überlassung wesentlicher Betriebsgrundlagen an eine Mehrheitsbeteiligung (Tochtergesellschaft), z. B. Räumlichkeiten, sonstige Gebäudeteile, Betriebs- und Geschäftsausstattung						
(38) vergleichbare bzw. sonstige gewerbliche Tätigkeiten (soweit oben nicht genannt)						

Steuerberatungsvertrag

Verfahrensdokumentation zur Digitalisierung und elektronischen Aufbewahrung von Belegen inklusive Vernichtung von Papierbelegen