

Senatsverwaltung für Finanzen, Nürnberger Straße 53, D-1000 Berlin 30 (Postanschrift)

Dr. Röver, Jochmann,
Wolter, Röver & Partner
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft
z.Hd. Herrn Ulrich
Postfach 5 29

1000 Berlin 33

Geschäftszeichen (bitte immer angeben)

III C 1 - S 1974b - 2/86

Bearbeiter(in)

Herr Richter, G.

Dienstgebäude: Nürnberger Straße 53-55,
Berlin-Schöneberg

Zimmer

449

☎ (030) 21 23-21 83

oder 21 23-1, intern 982

Fax 21 23-21 06, Telex 1 83 798 sen d

Datum

30. Mai 1989

Betr.: G&deke & Landsberg GmbH & Co. Passage am Kurfürsten-
damm 13 KG;
hier: Problematik eines einheitlichen Gebäudes

Sehr geehrter Herr Ulrich!

Wir nehmen Bezug auf Ihre Schreiben vom 3. Juni und 6. November 1986 - Ul/bl - G 64/2 -, die in der Angelegenheit durchgeführten Besprechungen sowie die Besichtigungen des Objektes und dürfen Ihnen folgendes mitteilen:

Bei der Prüfung, ob die in § 14a BerlinFG genannten Nutzungsvoraussetzungen vorliegen (80 bzw. 66 2/3 v.H. Wohnzwecken dienend), ist stets auf das ganze Mehrfamilienhaus abzuheben. Ein Abstellen auf Teile eines Mehrfamilienhauses ist ausgeschlossen, da die Vergünstigungen des § 14a BerlinFG (anders als z.B. die des § 14 Abs. 2 Satz 1 Buchst. a BerlinFG) für Gebäude und nicht für unbewegliche Wirtschaftsgüter, die Gebäude, Gebäudeteile, Eigentumswohnungen oder im Teileigentum stehende Räume sind, gewährt werden (vgl. Sönksen/Söffing, BerlinFG, § 14a Tz. 16, Blümich/Erhard, EStG, § 14a BerlinFG Rz. 11).

Die Entscheidung, ob es sich für die Anwendung des § 14a BerlinFG bei Baulichkeiten um ein Gebäude oder um zwei oder mehr selbständige Gebäude handelt, ist nach der Verkehrsauffassung aufgrund des Gesamtbildes zu treffen; ob die Bauwerke bewertungsrechtlich zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengefaßt sind, ist unbeachtlich (BFH-Urteil vom 21. Juli 1988 - BStBl II S. 1003 - m.w.N.).

Von einem Gebäude ist bei einem Bauwerk auszugehen, das seinem äußeren Bilde und seiner gesamten bautechnischen Anlage nach als eine selbständige Baueinheit erscheint und als solche von der

Verkehrsverbindungen
U-Bahn Augsburgs Straße
Autobus 19, 29, 60, 73, 85

Sprechzeiten
Montag, Dienstag, Freitag
von 9 bis 12 Uhr
und nach Vereinbarung

Zahlungen bitte unbearbeitet
nur an die
Landeshauptkasse Berlin
Nürnberger Straße 53
1000 Berlin 30

Kontennummer
58-100
990007600
9919260800
10001520

Geldinstitut
PGroA Berlin
Spk Berlin West
Berliner Bank
LZB Berlin

Bankleitzahl
100 100 10
100 500 00
100 200 00
100 000 00

Allgemeinheit gewertet wird (BFH-Urteil vom 27. Oktober 1960 - StRK EStG § 7b R. 44 -). Einzelne bautechnische Zusammenhänge zwischen mehreren Bauwerken, z.B. die Anlage einer gemeinsamen Zentralheizung oder einer gemeinsamen elektrischen Hauptleitung rechtfertigen für sich allein zwar noch nicht die Annahme einer Einheit, eines Gebäudes. Hängen Baulichkeiten jedoch bautechnisch unmittelbar zusammen und sind sie durch eine Mehrzahl von Verbindungen derart miteinander verschachtelt, daß nach der Verkehrsauffassung ein einziges Gebäude entsteht, ist ein Gebäude (eine Einheit) anzunehmen (BFH-Urteil vom 21. April 1955 - BStBl. III S. 183 -). Entscheidend ist, ob ein einheitlicher Nutzungs- und Funktionszusammenhang besteht, der auch in der baulichen Verbindung (Verschachtelung) der Baulichkeiten zum Ausdruck kommt; die bauliche Verbindung muß in einem solchen Maße bestehen, daß die Teile des Bauwerks nicht ohne erhebliche Bauaufwendungen voneinander getrennt werden können (BFH-Urteile vom 21. Juli 1977 - BStBl 1978 II S. 78 und vom 20. November 1980 - BStBl 1981 II S. 201 -). Abzustellen ist auf den Gesamteindruck und die bauliche und betriebliche Verflechtung der Bauwerke (BFH-Urteil vom 13. April 1972 - BStBl II S. 654). Ein weiteres Indiz für die Annahme eines Gebäudes ist das Fehlen von gesonderten, getrennten Fundamenten.

Bei der Anwendung dieser, von der Rechtsprechung vorgegebenen Kriterien auf das Bauwerk "Gloria-Passage" können nicht zwei gesonderte Gebäude angenommen werden:

Das Bauwerk "Wohn- und Geschäftshaus" und "Hofbebauung mit Passage" stellt sich nach dem äußeren Bild und der gesamten bautechnischen Anlage nach der Verkehrsauffassung als eine einheitliche Baueinheit dar. Es bestehen im Untergeschoß sowie vor allem im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß eine Vielzahl von Verbindungen durch einheitliche Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen sowie in Form von fehlenden Trennwänden (u.a. Laden 4, Grenzen 1. Obergeschoß) und Durchgängen, die zu einer derartigen Verschachtelung führen, daß bei der Allgemeinheit der Eindruck entsteht, man befinde sich in einem einheitlichen, durchgehenden Gebäude. Dies ist im übrigen nach der Konzeption auch gerade das Ziel der baulichen Gestaltung, die auf einen ungehinderten Personenverkehr und eine ungehinderte betriebliche Verflechtung angelegt ist und damit dem einheitlichen Nutzungs- und Funktionszusammenhang als durchgehende Ladenstraße mit einer besonderen Attraktivität für die Gewerbemieter (u.a. auch durch eine hohe Lauffrequenz) entspricht (vgl. Prospekt S. 11 "Passage" und S. 14 "Das Passagenkonzept"). Die in Form eines "Windfanges" (teilweise auf der Grundstücksgrenze) eingebauten Glastüren stehen dem nicht entgegen; sie sind nicht überall vorhanden und finden sich vergleichbar auch in anderen, unstreitig einheitlichen Gebäuden.

Die Teile des Bauwerkes können bei der vorliegenden bautechnischen Gestaltung auch nur mit erheblichen Bauaufwendungen voneinander getrennt und einer gesonderten Nutzung zugeführt werden. Ein weiteres Indiz für ein einheitliches Bauwerk ist, daß das

Fundament (Betonwanne, Bodenplatte aus Beton) nicht getrennt ist, sondern die "Fuge" erst oberhalb dieses Fundamentes beginnt.

Danach handelt es sich bei dem Bauwerk "Wohn- und Geschäftshaus" und "Hofbebauung mit Passage" nach unserer Auffassung um ein (einheitliches) Gebäude.

Wir bedauern, Ihnen keine günstigere Mitteilung machen zu können. Das Finanzamt für Körperschaften wird über die Oberfinanzdirektion Berlin entsprechend unterrichtet werden.

Die bei der Behandlung der Angelegenheit durch andere, dringendere Arbeiten eingetretene zeitliche Verzögerung bitten wir höflichst zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Trendelenburg

Beglaubigt

k8