

Breit aufstellen

Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 9. Juli 2014 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Steuerrecht

- > EUGH-Vorlage zu Fragen der Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden
- > Einheitlicher Erwerbsgegenstand im Grunderwerbsteuerrecht

Steuerrecht

- > EUGH-Vorlage zu Fragen der Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden

Von Christina König, Rödl & Partner Nürnberg

Am heutigen Tag hat der Bundesfinanzhof (BFH) eine Pressemitteilung zu seinem Beschluss vom 5. Juni 2014 (XI R 31/09) veröffentlicht, in der über die Vorlage mehrerer Fragen an den EUGH zur Vorsteueraufteilung bei Eingangsleistungen für gemischt genutzte Gebäude sowie zur Berichtigung des Vorsteuerabzugs informiert wird.

In dem Streitfall hatte eine Grundstücksgemeinschaft in der Rechtsform einer GbR im Jahr 2001 nach Abriss des alten Gebäudes mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit Tiefgaragenstellplätzen begonnen und im Jahr 2004 endgültig fertiggestellt. Das Gebäude umfasste sechs Wohn- und Geschäftseinheiten und zehn Tiefgaragenstellplätze. Sowohl das Erdgeschoss, das erste Obergeschoss als auch acht Tiefgaragenstellplätze sollten umsatzsteuerpflichtig vermietet werden. Dagegen sollten das zweite und dritte Obergeschoss sowie zwei Tiefgaragenstellplätze umsatzsteuerfrei zu Wohnzwecken vermietet werden. Aufgrund dieser Verwendungsabsicht nahm die GbR als Klägerin den Vorsteuerabzug vor und ermittelte den Anteil der abziehbaren Vorsteuerbeträge in Höhe von 78,15 Prozent nach dem Verhältnis der voraussichtlichen steuerpflichtigen Ausgangsumsätzen zu den voraussichtlichen steuerfreien Ausgangs-

umsätzen (sog. objektbezogener Umsatzschlüssel). Ein Teil des Gebäudes wurde bereits ab Oktober 2002 vermietet. Anders als geplant, wurden im Januar 2004 auch ein weiterer Teil des ersten Obergeschosses sowie ein weiterer Tiefgaragenstellplatz umsatzsteuerfrei vermietet. Aufgrund der abweichenden tatsächlichen Nutzung erklärte die GbR in ihrer Umsatzsteuererklärung 2004 einen Vorsteuerberichtigungsbetrag nach § 15a UStG für die Vorsteuerbeträge aus den Herstellungskosten, den sie auf der Grundlage des objektbezogenen Umsatzschlüssels errechnet hatte.

Mit Bescheid vom 1. September 2006 kam das Finanzamt zu einer höheren Umsatzsteuer für 2004, weil es der Aufteilung der 2004 angefallenen Vorsteuerbeträge sowie der Berechnung des Vorsteuerberichtigungsbetrags nach § 15a UStG einen Flächenschlüssel zugrunde legte. Die Entscheidung begründete das Finanzamt damit, dass gemäß dem zum 1. Januar 2004 in Kraft getretenen § 15 Abs. 4 S. 3 UStG eine Aufteilung der Vorsteuerbeträge nur noch nach dem Umsatzschlüssel möglich sei, wenn keine andere wirtschaftliche Zurechnung möglich sei. Da aber beim Gebäude der Klägerin die Aufteilung der Vorsteuerbeträge anhand der Quadratmeter – also nach einem objektbezogenen Flächenschlüssel – möglich sei, wäre dieser Aufteilungsmaßstab vorzuziehen, so dass lediglich 38,74 Prozent der „Gesamtquadratmeter“ zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung genutzt würden. In Höhe der Differenz von 39,41 Prozent (= 78,15 Prozent – 38,74 Prozent) sei der Vorsteuerabzug nach § 15a UStG zu korrigieren.

Im Rahmen seiner Vorentscheidung führte das Finanzgericht aus, dass das Finanzamt zu Unrecht den Korrekturbetrag des § 15a UStG unter Berücksichtigung der ab 1. Januar 2014 geltenden Neuregelung des § 15 Abs. 4 S. 3 UStG ausgehend vom Flächenschlüssel anstelle des von der Klägerin seit dem Besteuerungszeitraum 1999 als Aufteilungsmaßstab angesetzten objektbezogenen Umsatzschlüssels berechnete. Sein Urteil begründete das Finanzgericht damit, dass zwar § 15 Abs. 4 S. 3 UStG im Einklang mit Unionsrecht stehe, aber diese Gesetzesänderung kein Anwendungsfall des § 15a UStG sei und sowohl das Finanzamt als auch der Steuerpflichtige für den Korrekturzeitraum von zehn Jahren an den einmal gewählten und bestandskräftig festgesetzten ursprünglichen Aufteilungsschlüssel nach dem Umsatzschlüssel gebunden sei. Somit teilte das Finanzgericht die auf Herstellungskosten anfallenden Vorsteuerbeträge für das Jahr 2004

anhand des objektbezogenen Umsatzschlüssels auf und erkannte für die Vorsteuerbeträge aus laufenden Kosten anhand des berechneten Flächenschlüssels 38,74 Prozent als abzugsfähig an.

Gegen das Urteil des Finanzgerichtes legten sowohl die Klägerin als auch das Finanzamt Revision ein.

Der BFH hat das oben genannte Verfahren ausgesetzt und aufgrund des oben beschriebenen Sachverhaltes folgende Fragen dem EUGH vorgelegt:

Im Rahmen der ersten Vorlagefrage geht es darum, ob bei gemischt genutzten Gebäuden die Vorsteuern auf Eingangsleistungen, die die Anschaffung oder Herstellung des Gebäudes betreffen, zunächst den Ausgangsumsätzen zugeordnet werden müssen und lediglich die danach verbleibenden Vorsteuern nach einem (weniger präzisen) Flächen- oder Umsatzschlüssel aufzuteilen sind. In diesem Zusammenhang sieht der BFH auch die Frage klärungsbedürftig, ob dies entsprechend auch für die Vorsteuern aus laufenden Kosten gilt.

Wie bereits oben im Sachverhalt dargestellt, wollte das Finanzamt im Wege der Vorsteuerberichtigung auch einen Teil der in den vergangenen Jahren anerkannten Vorsteuerbeträge rückwirkend aberkennen, weil auch nunmehr der Flächenschlüssel anzuwenden wäre. In diesem Zusammenhang hat der BFH jedoch Zweifel, ob dies mit dem Unionsrecht vereinbar ist, auch wenn geregelt ist, dass für jedes Jahr der Änderung der Verhältnisse eine Vorsteuerberichtigung vorzunehmen ist, wenn sich bei einem Gebäude innerhalb von zehn Jahren ab dem Zeitpunkt der erstmaligen Verwendung die für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse ändern.

Insoweit will der BFH im Rahmen der zweiten Vorlagefrage an den EUGH klären, ob eine solche Änderung der Verhältnisse auch mit Unionsrecht vereinbar ist, wenn ein Steuerpflichtiger, wie die Klägerin im oben beschriebenen Sachverhalt, die Vorsteuern aus der Errichtung eines gemischt genutzten Gebäudes zulässigerweise nach dem Umsatzschlüssel aufgeteilt hat und durch eine deutschen Gesetzesänderung (in § 15 Abs. 4 S. 3 UStG) später ein anderer Aufteilungsschlüssel vorgeschrieben wird.

Im Zusammenhang damit bestehen seitens des BFH Zweifel daran, dass aufgrund der rückwirkenden Anwendung des § 15 Abs. 4 S. 3 UStG die Grundsätze der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes gewahrt sind. Hier könnte aus Sicht des BFH der deutsche Gesetzgeber insbesondere gegen diese Grundsätze verstoßen haben, da er bei Einfügung des § 15 Abs. 4 S. 3 UStG keine Übergangsregelung getroffen hat, die dem begründeten Vertrauen der Unternehmer, auf Eingangsleistungen vor der Gesetzesänderung den Umsatzschlüssel anwenden zu dürfen, Rechnung trägt.

Aufgrund der vorliegenden EUGH-Vorlage empfehlen wir, bei der Aufteilung der Vorsteuerbeträge aus Herstellungskosten bzw. Anschaffungskosten sowie der laufenden Kosten bei gemischt genutzten Gebäuden zu überprüfen, ob eine vom Flächenschlüssel abweichende Aufteilung der Vorsteuerbeträge nach den Ausgangsumsätzen sowie eine weitere Aufteilung der verbleibenden Vorsteuern nach einem Flächen- oder

Umsatzschlüssel präziser ist und mit Verweis auf die EUGH-Vorlage die entsprechenden Umsatzsteueranlagen offen zu halten. Gerne sind wir Ihnen hier behilflich.

> Einheitlicher Erwerbsgegenstand im Grunderwerbsteuerrecht

Von Christina König, Rödl & Partner Nürnberg

Im Rahmen seines Urteils vom 26. Februar 2014 (II R 54/12) nimmt der Bundesfinanzhof (BFH) zur Frage Stellung, wann ein einheitlicher Erwerbsgegenstand im Grunderwerbsteuerrecht vorliegt. Dem Urteil liegt nachfolgender Sachverhalt zugrunde:

Die Kläger erwarben am 23. September 2011 von V ein unbebautes Grundstück und schlossen noch am selben Tag mit I einen Vertrag über die Bebauung des Grundstücks ab. Das Finanzamt setzte zunächst auf Grundlage des Kaufpreises für das unbebaute Grundstück die Grunderwerbsteuer fest. Als es später von dem Bebauungsvertrag Kenntnis erlangt hatte, änderte es den Grunderwerbsteuerbescheid und legte für die Bemessung der Grunderwerbsteuer das bebaute Grundstück zugrunde und erhöhte entsprechend die Grunderwerbsteuer. Im Rahmen der Vorabentscheidung ging das Finanzgericht davon aus, dass das Finanzamt zu Unrecht ein einheitliches Vertragswerk angenommen habe und begründete sein Urteil damit, dass V und der für ihn auftretende Makler (M) nicht mit der I aufgrund von Abreden durch abgestimmtes Verhalten zusammengearbeitet hätten, um auf die Bebauung des von den Klägern erworbene Grundstück hinzuwirken. V habe I vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages nicht gekannt und lediglich das Grundstück veräußern wollen. Auch führt das Finanzgericht weiter aus, dass M lediglich der I die Bebauung des Grundstücks mit deren Bebauungskonzept erlaubt habe und den Klägern auch keine Vorgaben hinsichtlich der Bebauung gemacht habe, so dass kein einheitlicher Erwerbsgegenstand vorliege.

Nach Auffassung des Finanzamtes liegt jedoch ein einheitlicher Erwerbsgegenstand vor, da ein Komplettangebot für ein bebautes Grundstück zu einem bestimmten Preis vorliegt, das die Kläger angenommen haben und beantragt, die Entscheidung des Finanzgerichts aufzuheben.

Nach Auffassung des BFH ist die Revision begründet, weil entgegen der Auffassung des Finanzgerichts das Grundstück in bebautem Zustand Gegenstand des Erwerbsvorgangs war. Zunächst wird durch das zivilrechtliche Verpflichtungsgeschäft der Gegenstand des Erwerbsvorgangs, nach dem sich gemäß § 8 Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 1 GrEStG die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer nach der anzusetzenden Gegenleistung richtet, bestimmt. Liegen jedoch weitere Vereinbarungen vor, die in einem rechtlichen oder zumindest objektiv sachlichem Zusammenhang mit dem Erwerb und der Bebauung des Grundstücks stehen, bezieht sich der Grunderwerbsteuerrechtliche Erwerbsvorgang auf diesen einheitlichen Erwerbsgegenstand unter der Voraussetzung, dass die Veräußererseite zur Bebauung verpflichtet ist. Es ist im Rahmen des Einzelfalls zu ermitteln, ob ein objektiv

sachlicher Zusammenhang zwischen dem Grundstückskaufvertrag und weiteren Vereinbarungen besteht. Nach Auffassung des BFH ist ein solcher objektiv sachlicher Zusammenhang gegeben, wenn ein Erwerber beim Abschluss des Grundstückskaufvertrages gegenüber der Veräußererseite seine Entscheidung über das „Ob“ und „Wie“ der Baumaßnahmen nicht mehr frei war und deshalb feststand, dass er das Grundstück nur in einem bestimmten (bebauten) Zustand erhalten werde. Ein weiteres Indiz hierfür ist, wenn der Veräußerer dem Erwerber vor Abschluss des Kaufvertrages über das Grundstück aufgrund einer in bautechnischer und finanzieller Hinsicht konkreten und bis (annähernd) zur Baureife gediehenen Vorplanung ein bestimmtes Gebäude zu einem Festpreis anbietet und der Erwerber dieses Angebot später unverändert oder mit geringen Abweichungen annimmt. Ein einheitlicher Gesamtpreis und ein Angebot in einem Schriftstück sind hierfür nicht erforderlich. Auch steht dem einheitlichen Erwerbsgegenstand „bebautes Grundstück“ der maßgebende Einfluss der Erwerberseite auf die Vorplanung bis annähernd zur Baureife nicht entgegen.

Nach Auffassung des BFH können auf Veräußererseite auch mehrere Personen als Vertragspartner auftreten, so dass sich die Ansprüche des Erwerbers auf Übereignung des Grundstücks und auf Errichtung des Gebäudes zivilrechtlich gegen verschiedene Personen richten können. Entscheidend ist, dass der Grundstückskaufvertrag in ein Vertragsgeflecht miteinander ist, das unter Berücksichtigung aller Umstände darauf gerichtet ist, dass dem Erwerber als einheitlicher Erwerbsgegenstand das Grundstück in bebautem Zustand verschafft wird. Der BFH geht davon aus, dass das regelmäßig der Fall

ist, wenn auf der Veräußererseite auftretende Personen entweder personell, wirtschaftlich oder gesellschaftsrechtlich eng verbunden sind oder aufgrund von Abreden bei der Veräußerung zusammenarbeiten oder durch abgestimmtes Verhalten auf den Abschluss sowohl des Grundstückskaufvertrages als auch der Verträge, die der Bebauung des Grundstücks dienen, hinwirken und insbesondere Angebote über Grundstücke und Bebauung abgeben. Zwischen den auf der Veräußererseite verbundenen bzw. auftretenden Personen muss kein schriftlich abgeschlossener Vertrag vorliegen. Auch muss das abgestimmte Verhalten auf der Veräußererseite für den Erwerber nicht erkennbar sein. Eine Feststellung des abgestimmten Verhaltens auf Veräußererseite anhand objektiver Merkmale ist ausreichend. Insofern liegt im vorliegenden Fall ein einheitlicher Erwerbsgegenstand „bebautes Grundstück“ vor.

Kontakt für weitere Informationen



Christina König
Steuerberaterin
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 10 13
E-Mail: christina.koenig@roedl.de

Breit aufstellen

„Steuern, Finanzen, Recht – unsere Mandanten haben das Vertrauen zu uns, dass wir Ihre Angelegenheiten mit breit aufgestellten Kompetenzen verfolgen.“

Rödl & Partner

„Jeder Menschenturm beginnt mit einer breit aufgestellten Basis, damit die Castellars an der Spitze einen sicheren Stand haben.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellars und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellars und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellars de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Fonds-Brief direkt, 9. Juli 2014

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH**
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1012 | www.roedl.de
fondsbrief-direkt@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Martin Führlein
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Frank Dißmann
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Layout/Satz: **Petra Brecejl**
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.