

Breit aufstellen

Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 24. September 2015 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Steuerrecht/Gesetzgebung

- > Anforderungen an die Nachhaltigkeit bei gewerblichem Grundstückshandel – Veräußerung mehrerer Objekte an „einen einzigen Erwerber“ – Zugehörigkeit zu einer Mitunternehmerschaft macht mehrere Erwerber-Kapitalgesellschaften nicht zu „einem Erwerber“
- > BFH bestätigt: Steuerberatungskosten für die Ermittlung der Einkünfte zur gesonderten und einheitlichen Feststellung sind keine Betriebsausgaben

Steuerrecht/Gesetzgebung

- > Anforderungen an die Nachhaltigkeit bei gewerblichem Grundstückshandel – Veräußerung mehrerer Objekte an „einen einzigen Erwerber“ – Zugehörigkeit zu einer Mitunternehmerschaft macht mehrere Erwerber-Kapitalgesellschaften nicht zu „einem Erwerber“

Von André Broszio, Rödl & Partner Hamburg

Der Bundesfinanzhof (BFH) musste sich mit der Frage befassen, ob die Veräußerung mehrerer (Groß-)Objekte an mehrere Kapitalgesellschaften mit nur einem Verkaufsvorgang als nachhaltige Tätigkeit im Sinne des § 15 Abs. 2 Satz 1 EStG und damit als gewerblicher Grundstückshandel angesehen wird (Urteil vom 22. April 2015, Az. X R 25/13).

Dem gestern veröffentlichten Urteil ging folgender Sachverhalt voraus:

M war an insgesamt zehn Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) beteiligt, die in den Jahren 2001 bis 2004 Grundbesitz erworben hatten. Die Tätigkeiten der einzelnen GbR war jeweils unstreitig als vermögensverwaltend anzusehen. In 2006 veräußerten die Gesellschaften jeweils sämtlichen Grundbesitz an mehrere Kapitalgesellschaften, deren Alleingeschäftlerin eine AG war. Für jedes einzelne Verkaufsobjekt wurde ein eigenständiger Kaufvertrag abgeschlossen und beurkundet. Der Bestand und die Durchführung der Kaufverträge waren somit rechtlich voneinander unabhängig.

Bei einer Außenprüfung qualifizierte das Finanzamt die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Einkünfte aus Gewerbebetrieb um und erließ anschließend Gewerbesteuerbescheide für die Jahre 2002 bis 2006. Im Einspruchsverfahren argumentierte M, dass die Objekte bei wirtschaftlicher Betrachtung an nur einem einzigen Erwerber, nämlich an die AG veräußert wurden. Die AG bestätigte die Ausführungen von M und bewertete den gesamten Vorgang als eine einheitliche Gesamttransaktion. Lediglich aus Konzernsteuerungsüberlegungen erfolgte eine Verteilung auf die Kapitalgesellschaften.

M berief sich darüber hinaus auf ein Urteil (BFH) vom 7. Oktober 2004 (Az. IV R 27/03, BFHE 208, 147, BStBl II 2005, 164), wonach die Nachhaltigkeit im vorliegenden Fall nicht gegeben sei. Das Finanzgericht (FG) gab der Klage mit der Begründung statt, dass die Grenzen der privaten Vermögensverwaltung zwar überschritten worden seien, jedoch M nicht nachhaltig tätig geworden sei, da lediglich ein einziger Verkaufsentschluss vorgelegen habe und die Verkaufsverhandlungen ausschließlich mit der AG geführt worden seien. Das Finanzamt beantragte in der Revision, das Urteil des FG aufzuheben und die Klage von M abzuweisen.

Der BFH folgte der Auffassung des Finanzamtes und hob das Urteil des FG auf.

Zur Begründung führte der BFH aus, das M sämtliche Voraussetzungen für einen der Gewerbesteuer gewerblichen Grundstückshandel erfülle. Eine gewerbliche Tätigkeit wird gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 EStG angenommen, wenn eine selbständige nachhaltige Betätigung, mit der Absicht Gewinn zu erzielen, unternommen wird und eine Beteiligung am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr vorliegt. Als weiteres Tatbestandsmerkmal muss die Grenze der privaten Vermögensverwaltung überschritten sein (Drei-Objekt-Grenze).

Die Drei-Objekt-Grenze definiert, dass eine objektive Nachhaltigkeit und damit ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, wenn ein Grundstückseigentümer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei „Objekte“ in zeitlicher Nähe zu deren Anschaffung, Herstellung oder grundlegender Modernisierung verkauft. Die Ergebnisse aus dem Verkauf führen in diesem Fall zu gewerblichen Einkünften.

Das M sich selbstständig mit Gewinnerzielungsabsicht am Grundstücksmarkt und damit am allgemeinen wirtschaftlichen Verkehr betätigt, steht unbestritten fest. Darüber hinaus ist fraglich, ob eine nachhaltige Betätigung auch dann vorliegt, wenn ein einheitlicher Verkaufsvorgang an mehrere rechtlich selbstständig juristische Personen durchgeführt wird, die aber bei wirtschaftlicher Betrachtung an nur eine Konzernmutter veräußert werden.

Die Nachhaltigkeit einer Betätigung ist unabhängig vom Überschreiten der Drei-Objekt-Grenze zu prüfen. Eine Tätigkeit ist dann nachhaltig, wenn sie von der Absicht getragen ist, sie zu wiederholen und daraus eine selbständige Erwerbsquelle zu machen. Die Tätigkeit muss objektiv erkennbar auf Wiederholung angelegt sein und stellt auf das Verhalten des Steuerpflichtigen beim Verkauf ab. Der Verkauf mehrerer Objekte an verschiedene bzw. mehrere Erwerber wird von der höchstrichterlichen Rechtsprechung stets als nachhaltig angesehen. Dies gilt auch, wenn der Verkaufsvorgang an nur einem einzigen Tag vorgenommen wird oder wenn mehrere Objekte über verschiedene Verträge verkauft werden. Werden mehrere Objekte lediglich an einem Erwerber veräußert, ist eine Nachhaltigkeit der Tätigkeit nicht anzunehmen.

Bei den nachfolgend aufgeführten weiteren Fallkonstellationen nimmt die höchstrichterliche Rechtsprechung ebenfalls eine nachhaltige Tätigkeit an:

- > Der Steuerpflichtige versucht vor Vornahme des Veräußerungsvorgangs, die Objekte einzeln zu veräußern, um so einen höheren Verkaufspreis zu erzielen.
- > Zur Vorbereitung der Veräußerung wurden Einzeltätigkeiten entfaltet, die dazu geeignet sind, den Verkaufspreis zu erhöhen (Erhöhung des Mietzins liegt außen vor).
- > Die Veräußerung wird an eine nahestehende Person / Kapitalgesellschaft unter dem Gesichtspunkt des Scheingeschäfts / Missbrauchsgestaltung durchgeführt.

Der BFH stellt weiterhin klar, dass der Grundbesitz nicht an einen einzigen Erwerber, sondern an mehrere rechtlich selbstständige juristische Personen veräußert wurde. Zudem hat jedes Verkaufsgeschäft eine sachliche (Objekt) und eine persönliche (Erwerber) Komponente, das heißt, verschiedene Gegenstände wurden an unterschiedliche Erwerber veräußert. Ob sämtliche Anteile der erwerbenden Kapitalgesellschaft von derselben Mutter-AG gehalten werden ist unerheblich, da Kapitalgesellschaften in ihrer Eigenschaft als juristische Person rechtlich selbstständig sind. Des Weiteren tritt der Erwerberkreis nicht als Eigentümergemeinschaft bzw. als Bruchteilsgemeinschaft auf, was in Folge für einen „einzigsten Erwerber“ sprechen würde. Folglich ist jede Kapitalgesellschaft Alleineigentümerin des von ihr erworbenen Grundstücks geworden.

Fazit

Das Überschreiten der Drei-Objekt-Grenze führt nicht ad hoc zur Umqualifizierung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in gewerbliche Einkünfte. Zudem ist die nachhaltige, wirtschaftliche, auf Gewinn ausgerichtete Betätigung zu prüfen. Erfolgt die Veräußerung an mehrere rechtlich selbstständige Erwerber, ist stets eine nachhaltige Tätigkeit anzunehmen. Dabei sind Kapitalgesellschaften, auch wenn sie in den Konzernabschluss der Mutter einbezogen werden, immer als rechtlich selbstständig zu beurteilen.

> **BFH bestätigt: Steuerberatungskosten für die Ermittlung der Einkünfte zur gesonderten und einheitlichen Feststellung sind keine Betriebsausgaben**

Von André Broszio, Rödl & Partner Hamburg

Seit der Abschaffung des Sonderausgabenabzugs für Steuerberatungskosten in der privaten Einkommensteuererklärung in 2006 gelten diese Aufwendungen nicht mehr als Betriebsausgaben / Werbungskosten. Dies wird darin begründet, dass es sich bei der Einkommensteuer um eine privat veranlasste Steuer handelt und diese nicht abzugsfähig ist.

Steuerberatungskosten gelten als Betriebsausgaben, wenn sie im Zusammenhang mit der Ermittlung von Einkünften bzw. des Gewinns stehen. Gemäß § 4 Abs. 4 EStG gelten Aufwendungen als Betriebsausgaben, wenn sie objektiv mit dem Betrieb zusammen hängen und subjektiv dem Betrieb zu dienen bestimmt sind. Wenn es sich bei dem Aufwand um eine Verpflichtung der Gesellschaft handelt, ist der Aufwand folglich als eine abzugsfähige Betriebsausgabe anzusehen.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) handelt es sich bei der Pflicht zur Abgabe einer

gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung nach § 180 AO nicht um eine betrieblich veranlasste Verpflichtung der Gesellschaft, sondern um eine private Verpflichtung der Gesellschafter. Mit der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung soll die Einkommensbesteuerung der Gesellschafter festgestellt werden, wenn die Besteuerungsgrundlage mehrere Personen betrifft. Eine Feststellung wirkt damit bindend und verpflichtend gegen die Gesellschafter und nicht gegen das Unternehmen. Somit ist folgerichtig die Abgabe der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung der Gesellschafter als eine private Verpflichtung anzusehen.

Da es sich bei der Einkommensteuer nicht um eine Betriebssteuer handelt, sind die Aufwendungen, die damit objektiv und subjektiv im Zusammenhang stehen, nicht abzugsfähig.

Die Fragestellung bezüglich der Abzugsfähigkeit von Steuerberatkungskosten bei der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung wurde dem BFH zur Prüfung vorgelegt. Mit Beschluss vom 28. Mai 2015 (Az. VIII B 40/14) wurde eine Beschwerde wegen Nichtzulässigkeit der Revision des vorangegangenen Urteils als unbegründet zurück gewiesen.

Kläger und Beschwerdeführerin ist eine ärztliche Gemeinschaftspraxis. In einer Außenprüfung wurden die Steuerberatkungskosten für die Ermittlung der gesonderten und einheitlichen Feststellung der Einkünfte als nicht abzugsfähige Betriebsausgaben behandelt. Dagegen legte die Gemeinschaftspraxis Einspruch ein. Eine spätere Klage beim Finanzgericht wurde als unbegründet abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin führte zur grundsätzlichen Bedeutung das Argument an, dass die Ermittlung der gesonderten und einheitlichen Gewinnfeststellung zumeist aus der Entscheidung herrührt, durch Zusammenschluss mehrerer Beteiligter den Betrieb bzw. den Gewinn zu optimieren. Die damit einhergehenden Mehrkosten bei der Ermittlung und Verteilung des steuerlichen Gewinns sollten demnach Berücksichtigung finden.

Gemäß dem BFH haben sich seit Abschaffung des Sonderausgabenabzugs keine neuen Fragestellungen diesbezüglich ergeben. Die Rechtsfrage wurde durch den BFH bereits durch mehrere Urteile hinreichend geklärt. Der Sachverhalt ist weder klärungsbedürftig noch klärungsfähig. Zudem ergeben sich aus dem Sachverhalt keine neuen Gesichtspunkte.

Kontakt für weitere Informationen



André Broszio

Steuerassistent

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 516

E-Mail: andre.broszio@roedl.com

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 Castellers an der Spitze einen sicheren Stand haben.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers 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 Castellers 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 Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Fonds-Brief direkt, 24. September 2015

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts- und Steuerberatungsgesellschaft mbH**
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1021 | www.roedl.de
fondsbrief-direkt@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Frank Dißmann
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

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

Layout/Satz: **Stephanie Kurz**
 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.