

# Breit aufstellen

## Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 19. November 2015 · [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

### Steuerrecht

- > Ermäßigter Steuersatz für Entschädigungen für die vorzeitige Beendigung eines Grundstückspachtvertrages
- > Nachträglich eingebauter Stromspeicher als eigenständiges Zuordnungsobjekt

## Steuerrecht

- > Ermäßigter Steuersatz für Entschädigungen für die vorzeitige Beendigung eines Grundstückspachtvertrages

Von **Christian Honisch**, Rödl & Partner Hamburg

Mit Datum vom 18. November 2015 (Az. III R 22/14) hat der Bundesfinanzhof (BFH) sein Urteil zur Frage, ob der ermäßigte Steuersatz nach § 34 Abs. 1 EStG auf Entschädigungen für die vorzeitige Beendigung eines Grundstückspachtvertrages anzuwenden sei, veröffentlicht.

Im November 2006 hatte der Kläger im Zwangsversteigerungsverfahren ein bebautes Grundstück erworben und komplett fremdfinanziert. Mit Vertrag vom 16. Oktober 1998 /

12. Januar 1999 war das Gebäude als Diskothek für die Zeit vom 1. April 2000 bis zum 31. März 2010 verpachtet worden, sodass der Kläger mit dem Eigentumserwerb Verpächter wurde. Der Pachtzins betrug 6.500 Deutsche Mark zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 500 Deutsche Mark.

Der Pächter hatte einen Unterpachtvertrag geschlossen, der wegen Verzugs des Unterpächters zum 30. April 2007 fristlos gekündigt wurde. Eine erneute Unterverpachtung scheiterte, in Folge dessen der Pächter den Pachtvertrag am 29. Juni 2007 fristlos kündigte und zum 1. Juli 2007 die Pachtzahlungen einstellte. Aufgrund der fehlenden Einnahmen geriet der Verpächter in große wirtschaftliche Schwierigkeiten und konnte seinen Kredit nicht mehr vollständig bedienen.

Die daraufhin vom Verpächter erhobene Klage beendete das Oberlandesgericht am 22. Januar 2009 durch einen Vergleich, wonach der Pächter einen Betrag in Höhe von €130.000 Euro zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer zu zahlen hatte. Damit waren sämtliche Ansprüche aus dem Pachtvertrag abgegolten.

Die in 2009 erfolgte Zahlung setzte sich in Höhe von €66.617,67 Euro für die Pacht Juli 2007 bis Januar 2009 und in Höhe von €63.382,33 Euro als Entschädigung für die vorzeitige Beendigung des Pachtvertrages und die Abgeltung sonstiger Ansprüche zusammen.

Der Kläger erzielte als Baubetreuer Einkünfte aus Gewerbebetrieb, die er durch Betriebsvermögens-

vergleich ermittelte. In Höhe des Betrags von 63.382,33 Euro beantragte der Kläger in seiner Einkommensteuererklärung 2009 die Behandlung als außerordentliche Einkünfte nach § 34 EStG. Das Finanzamt behandelte diesen Betrag jedoch als laufenden Gewinn und versagte die Begünstigung. Der eingelegte Einspruch wurde durch Einspruchsentscheidung als unbegründet zurückgewiesen. Das Finanzgericht gab der hiergegen erhobenen Klage statt und gewährte die Begünstigung. Der Teilbetrag in Höhe von 63.382,33 Euro sei nicht Erfüllungsleistung aus dem ursprünglichen Pachtvertrag, sondern eine Entschädigung für die Beendigung des Pachtvertrages vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer.

Der BFH wies die Revision des Finanzamts als unbegründet zurück. Die Entschädigung ergebe sich aus dem geschlossenen Vergleich als neue Rechtsgrundlage und nicht aus dem ursprünglichen Pachtvertrag. Dieser Vergleich wurde auch nicht freiwillig durch den Verpächter herbeigeführt, sondern war dem Umstand geschuldet, dass die Fremdfinanzierung nicht mehr vollständig bedient werden konnte und er unter erheblichem wirtschaftlichem Druck stand, sodass er sich in einer Zwangslage befand und dem geballten Zufluss der Einnahmen nicht entziehen konnte. Die weitere Voraussetzung im Bereich der Gewinneinkünfte, dass es sich auch nicht um einen normalen oder üblichen Geschäftsvorfall handeln darf, sah der BFH als erfüllt an, da die fristlose Kündigung offenbar unberechtigt war und der Kläger ansonsten auch keine anderen Objekte vermietete. Da der Kläger mithin mehr erhält, als bei ordentlicher Vertragserfüllung, sah auch der BFH den Teilbetrag in Höhe von 63.382,33 Euro als steuerlich begünstigte Entschädigung an, auf den der ermäßigte Steuersatz anzuwenden ist.

## > Nachträglich eingebauter Stromspeicher als eigenständiges Zuordnungsobjekt

Von Christian Honisch, Rödl & Partner Hamburg

Das Finanzgericht München hat sich in seinem Urteil (Az. 14-K-2776/14) vom 9. Juni 2015 zur Frage der Eigenständigkeit eines nachträglich in eine Photovoltaikanlage eingebauten Stromspeichers geäußert.

Die Klägerin (GbR) hatte in 2010 eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses der Gesellschafter errichtet. Im März 2013 wurde ein Stromspeicher nachgerüstet. Der nicht selbst verbrauchte Strom wurde aber nicht in der Batterie gespeichert, sondern gegen Entgelt in das Stromnetz eingespeist. Die Vorsteuern aus der Anschaffung des Stromspeichers zog die Klägerin zu 100 Prozent ab.

Aufgrund einer durchgeführten Umsatzsteuersonderprüfung verweigerte der Prüfer den Vorsteuerabzug, da der gespeicherte Strom ausschließlich für private Zwecke verwendet werde und der Stromspeicher ein eigenständiges Zuordnungsobjekt sei.

Gegen die geänderte Festsetzung der Umsatzsteuervorauszahlung für das erste Quartal 2013 legte die Klägerin Einspruch ein, der mit Einspruchsentscheidung vom 26. September 2014 zurückgewiesen wurde.

Hiergegen erhob die Klägerin am 20. Oktober 2014 Klage und führte nunmehr aus, dass der Stromspeicher der Aufladung des im Unterneh-

mensvermögen befindlichen Elektro-PKWs diene und hierzu den selbst erzeugten Strom speichere. Der Speicher könne nicht ohne die Photovoltaikanlage betrieben werden und stelle deshalb kein eigenständiges Wirtschaftsgut dar.

Das Gericht sah die Klage als unbegründet an und verweigerte weiterhin den Vorsteuerabzug.

Obwohl das Urteil vom Vorsteuerabzug aus der Anschaffung des Stromspeichers handelt, musste sich das Gericht nicht nur mit der Zuordnung des Stromspeichers zum Unternehmensvermögen aus umsatzsteuerlicher Sicht beschäftigen, sondern auch damit, ob der zunächst noch bewegliche Stromspeicher durch den Einbau Teil der Photovoltaikanlage geworden ist. Dies gerade verneinte das Gericht, da der Stromspeicher nicht für den Betrieb der Photovoltaikanlage notwendig sei und

auch nicht der Erzeugung von Strom, sondern dessen Speicherung diene. Er habe damit eine andere Funktion als die Photovoltaikanlage auch wenn er mit ihr verbunden ist und ohne diese nicht genutzt werden kann, sodass er ein eigenständiges Zuordnungsobjekt bleibt.

#### Kontakt für weitere Informationen



**Christian Honisch**  
Diplom-Kaufmann (FH)  
Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 545  
E-Mail: christian.honisch@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, 19. November 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.