

Breit aufstellen

Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 20. Februar 2013 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Steuerrecht

- > Beginn einer gewerblichen Grundstückstätigkeit – Erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG
- > Zurechnung von Einkünften aus der Vermietung und Verpachtung, die im Alleineigentum eines Ehegatten stehen

Steuerrecht

- > Beginn einer gewerblichen Grundstückstätigkeit – Erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG

Von **Birgit Aichinger-Heller**, Rödl & Partner Nürnberg

Das FG Saarland hat am 8. November 2012 (Az. 1 K 1284/10) zu Beginn einer gewerblichen Grundstückstätigkeit und der Inanspruchnahme einer erweiterten Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG entschieden. Danach beginnt für Zwecke der Einkommensteuer wie auch für die Gewerbesteuer eine gewerbliche Grundstückstätigkeit zu dem Zeitpunkt, in dem der Steuerpflichtige Handlungen vornimmt, die objektiv erkennbar auf die Vorbereitung der Grundstücksgeschäfte gerichtet sind wie zum Beispiel der Abschluss des Grundstückskaufvertrags oder die Parzellierung des Grundstücks. Die Voraussetzungen von § 15 Abs. 2 EStG können daher bereits

durch Vorbereitungshandlungen erfüllt sein, so dass ein Gewerbebetrieb bereits vor den ersten Verkaufsgeschäften beginnen kann. Für die Feststellung, ob ein Gewerbebetrieb im gewerbesteuerlichen Sinn vorliegt, ist es dabei unerheblich, dass die Rechtsprechung den ertragsteuerlichen ermittelten Gewinn bei der Ermittlung des Gewerbeertrags um solche Bestandteile bereinigt, die nicht mit dem Wesen der Gewerbesteuer als einer auf den Gewerbebetrieb bezogenen Sachsteuer übereinstimmen. Darüber hinaus ist nach dem urteilenden Gericht die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG dann zu versagen, wenn nicht ausschließlich eigener Grundbesitz verwaltet wird.

Der zu entscheidende Fall handelte von einer Klägerin, die 1983 aus einer ehemaligen Kommanditgesellschaft, welche einen Groß- und Einzelhandel betrieben hat, hervorgegangen ist und seitdem selbst kein Handelsgewerbe betrieben hat. Ab 1998 hat die Klägerin zusammen mit einer ihr personenidentischen GmbH mehrere Flurstücke erworben, diese anschließend bebaut, um diese dann im Wege der Realteilung auf die Gemeinschaftler aufzuteilen. Zudem pachtete die Klägerin von der mit ihr personenidentischen GmbH Geschäftsräume, um diese ebenfalls an einen Dritten weiter zu verpachten. Die in ihrem Vermögen befindlichen Teileigentumsanteile hat die Klägerin als Anlagevermögen behandelt. In ihrer Bilanz zum 31. Dezember 2000 hat die Klägerin einen Teil der Teileigentumseinheiten als Umlaufvermögen umgegliedert, um diese später zu vermarkten. Die ersten Veräußerungen von Grundstücken fanden dabei im August 2001 statt.

Im Rahmen einer bei der Klägerin durchgeführten Betriebsprüfung für die Jahre 2000 bis 2003 wurde ein ruhender Gewerbebetrieb bereits für das Jahr 2000 verneint und zugleich die Kürzung des Gewerbeertrags gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG versagt. Das Finanzgericht Saarland bestätigte nun die Einschätzung des Betriebsprüfers. Eine gewerbliche Grundstückstätigkeit beginnt zu dem Zeit-

punkt, in dem der Steuerpflichtige die Handlungen vornimmt, die objektiv erkennbar auf die Vorbereitung der Grundstücksgeschäfte gerichtet sind. Ein Gewerbebetrieb entsteht demnach nicht erst dann, wenn die ersten Verkäufe statt finden, sondern § 15 Abs. 2 EStG kann bereits mit den ersten Vorbereitungshandlungen erfüllt sein, so dass der Gewerbebetrieb bereits vor den ersten Verkaufsgeschäften begonnen haben kann. Das Gericht kam dabei zu der Überzeugung, dass für die im August 2001 erfolgte Veräußerung im Vorfeld umfangreiche Planungen, Vorgespräche, Verhandlungen und ähnliches vorangegangen sein mussten und diese nicht erst nach dem Januar 2001 begonnen haben. Einen Beleg dafür sah das Gericht in der Bilanz für 2000, indem die Klägerin die Teileigentumseinheiten vom Anlagevermögen dem Umlaufvermögen zugeordnet hat. Obwohl die Bilanz erst im Dezember 2001 erstellt worden ist, dokumentiert sie Tatsachen und Vorgänge, die bereits zum 31. Dezember 2000 vorgelegen haben, mit der Folge, dass bereits für das Jahr 2000 eine aktive gewerbliche Tätigkeit begonnen hat.

Ebenso ist die gewerbsteuerliche Kürzung gemäß § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG im betreffenden Fall für die Klägerin zu verneinen, da diese die ausschließliche Verwaltung von eigenem Grundbesitz voraussetzt und aufgrund der restriktiven Auslegung dieses Merkmals die Verwaltung von anderem Grundbesitz für die GmbH schädlich ist. Zu einer anderen Einschätzung führt auch nicht die Tatsache, dass die Grundstücksbesitzende GmbH und die Klägerin personenidentisch sind.

> Zurechnung von Einkünften aus der Vermietung und Verpachtung, die im Alleineigentum eines Ehegatten stehen

Von Birgit Aichinger-Heller, Rödl & Partner Nürnberg

In einem weiteren Urteil des Finanzgerichts des Saarlandes (Az. 1-K-1628/10) hat dieses zur Zurechnung von Einkünften aus der Vermietung und Verpachtung von Immobilien, die im Alleineigentum eines Ehegatten stehen, entschieden.

Ein Ehepartner erwarb dabei mehrere Wohnungen, die sich anschließend in seinem Alleineigentum befanden und vermietete diese an Dritte. Das zuständige Finanzamt hat dabei die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bis 2003 als Einkünfte des Ehepartners behandelt. Im Jahr der Trennung der Eheleute, 2003, hat dieser im Oktober 2003 seinem Ehepartner im Rahmen eines Ehevertrags nebst

Vermögensauseinandersetzung einen Quotennießbrauch in Höhe von 50 Prozent eingeräumt. Der andere Ehepartner beantragte für den Veranlagungszeitraum 2003, dass der, mit der Vermietung entstandene Verlust, für den Veranlagungszeitraum 2003 hälftig bei ihm zu berücksichtigen sei.

Nachdem das Finanzamt ihm diesen zuerst hälftig zugesprochenen hat, änderte es im darauf folgenden Einspruchsverfahren den Steuerbescheid insoweit ab, dass dem Ehepartner der Verlust nur ab Oktober 2003 anteilig zusteht. Dieser verlangte vor dem Finanzgericht dagegen, dass ihm der entstandene Verlust hälftig zuzuweisen ist, da auch ihm die streitigen Einkünfte aus der Vermietung zustehen. Eine zwingende Verbindung zwischen Eigentum und Vermieterstellung besteht nicht. Beim Zusammenschluss mehrerer Personen sind die Einkünfte gemeinschaftlich zuzurechnen, wenn sie in gesamthänderischer Verbundenheit den Einkünftebestand verwirklichen. Während der Ehe hätten sie sich gemeinsam um die Vermietung der Immobilie gekümmert und sowohl eingehende Mietzahlungen und Nebenkostenvorauszahlungen wie auch die öffentlichen Lasten sind auf dem Gemeinschaftskonto gutgeschrieben bzw. geleistet worden. Demgegenüber vertreten sowohl das beklagte Finanzamt, wie auch der beigeladene Ehepartner die Ansicht, dass im Veranlagungszeitraum 2003 nicht umfassend von einer gemeinschaftlichen Vermietung ausgegangen werden könne und folglich auch die erzielten Verluste im Veranlagungszeitraum 2003 nicht hälftig aufzuteilen sind.

Das Finanzgericht Saarland hat nun ebenfalls eine gemeinsame Einkünfteerzielung im betreffenden Fall für den gesamten Veranlagungszeitraum 2003 abgelehnt. Grundsätzlich werden die Einkünfte gemäß § 21 Abs. 1. Nr. 1 EStG von demjenigen erzielt, welcher die Vermietertätigkeit ausübt. Dies ist derjenige, der die rechtliche oder tatsächliche Macht hat, den Mietgegenstand einem anderen zur Nutzung zu überlassen, wobei es nicht maßgebend ist, wer rechtlicher oder wirtschaftlicher Eigentümer des Mietobjekts ist und wem letztlich das wirtschaftliche Ergebnis der Vermietung zugute kommt. Im zu entscheidenden Fall war aufgrund der Alleineigentümerstellung des Ehepartners, der fehlenden Offenbarung gegenüber dem Finanzamt, dass eine gemeinschaftliche Einkünfteerzielung vorliegt, das Fehlen von schriftlichen Vereinbarungen oder sonstigen klaren Absprachen über eine gemeinsame Vermietung eine gemeinsame Einkünfteerzielung abzulehnen. Allein aus den allgemeinen Schilderungen des Klägers sowie der Tatsache, dass die Vermietungsumsätze auf einem gemeinsamen Konto eingegangen sind, kann nicht auf eine gemeinsame Vermietung geschlossen werden. Erst mit der Vereinbarung vom Oktober 2003 liege eine klare und eindeutige Rege-

Fonds-Brief direkt

lung vor, so dass erst ab diesem Zeitpunkt gemeinschaftliche Einkünfte im steuerrechtlichen Sinn erzielt werden. Die Entscheidung zeigt deutlich, dass für eine gemeinsam ausgeübte Vermietung eindeutige und klare Regeln zu schaffen sind, die auch im Außenverhältnis nachvollzogen werden können.

Kontakt für weitere Informationen



Birgit Aichinger-Heller

Rechtsanwältin

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 10 24

E-Mail: birgit.aichinger-heller@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, 20. Februar 2013

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft 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: **Frauke Zistl**
 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.