

Breit aufstellen

Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 10. April 2013 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Steuerrecht

- > Veräußerung eines Erbbaurechts mit aufstehender, verpachteter Immobilie als nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen
- > BMF-Schreiben: Nachträgliche Schuldzinsen nach Immobilienveräußerung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Gesetzgebung

- > Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien vereinbaren untereinander einen erweiterten Informationsaustausch

Steuerrecht

- > Veräußerung eines Erbbaurechts mit aufstehender, verpachteter Immobilie als nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen

Von **Frank Dißmann**, Rödl & Partner Nürnberg

In dem Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 19. Dezember 2012 (Az. XI R 38/10), das erst am 20. März 2013 veröffentlicht wurde, ging es um die Frage, ob die Veräußerung eines Erbbaurechts mit aufstehendem, verpachteten Rehabilitationszentrum unter Fortführung des Pachtvertrages durch den Erwerber eine nicht Umsatzsteuer unterliegende Geschäftsveräußerung im Ganzen darstellt.

Mit Wirkung zum 1. Januar 1997 erwarb die AG von einem Verein das Erbbaurecht mit aufstehendem Reha-Zentrum mit der Verpflichtung, den Mietvertrag mit dem Mieter (GmbH) zu übernehmen. Dieser Vorgang wurde von dem für den veräußernden Verein zuständigen Finanzamt als nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen behandelt.

Mit Vertrag vom 14. Mai 1998 veräußerte die AG das besagte Erbbaurecht an dem Grundstück nebst aufstehendem Reha-Zentrum und Pachtvertrag ohne gesonderten Umsatzsteuerausweis an den Erwerber (A-KG). Mit gleicher notarieller Urkunde erwarb die A-KG von der Stadt das Eigentum an dem Erbbaugrundstück. Im Rahmen des Kaufvertrages schlossen die A-KG und der bisherige Pächter (GmbH) einen Mietvertrag über 22,5 Jahre ab. Ansonsten hat die A-KG die Verpachtung im Wesentlichen fortgeführt.

Nach einer Umsatzsteuersonderprüfung war das Finanzamt der Ansicht, dass es sich bei diesem Veräußerungsvorgang um keine Geschäftsveräußerung im Ganzen, sondern um eine umsatzsteuerpflichtige, aber umsatzsteuerbefreite Veräußerung handelt, so dass eine Vorsteuerkorrektur nach § 15a UStG vorzunehmen sei. Der Einspruch des Klägers gegen diese umsatzsteuerliche Behandlung war erfolglos. Allerdings gab das Finanzgericht der anschließenden Klage statt und führte in seiner Entscheidung aus, dass das Finanzamt im Streitfall zu Unrecht die Voraussetzungen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen verneint hat. Das Finanzamt führt in seiner Revisionsklage aus, dass seiner Ansicht nach – im Gegensatz zur Sichtweise des Finanzgerichtes – in dem Streitfall keine Geschäftsveräußerung im Ganzen vorliegt. Es stützt sich dabei insbesondere auf Abschnitt 1.5 Abs. 6 Satz 2 des Umsatzsteuer-Anwendungserlasses (UStAE), nach dem eine Geschäftsveräußerung im Ganzen nur vorliegt, wenn das veräußerte Unternehmensvermögen im Unternehmen des Veräußerers (hier: AG) einen gesondert gegliederten Betrieb darstelle. Der Unternehmensteil muss somit wirtschaftlich selbständig und für sich lebensfähig sein. Die wirtschaftliche Selbständigkeit erfordere, dass der veräußerte Unternehmensteil einen für sich lebenden Organismus bilde, der unabhängig von den anderen Geschäften des Unternehmens nach Art eines selbständigen Unternehmens betrieben werde und nach außen hin ein selbständiges, in sich abgeschlossenes Wirtschaftsgebilde bilde. Aufgrund dieser Definition in dem Umsatzsteueranwendungserlass vertritt das Finanzamt die Ansicht, dass das Erbbaurecht bei dem Veräußerer (AG) gerade nicht wirtschaftlich verselbständigt ist. Es sei lediglich Teil seines Umlaufvermögens gewesen. Das Erbbaurecht müsse daher so behandelt werden, als handele es sich dabei um die Übertragung von Gegenständen, vergleichbar derjenigen eines „Warenlagers“, die nach herrschender Rechtsprechung nicht die Voraussetzungen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen erfüllen. Das Geschäft, das die AG im Hinblick auf das Grundstück zur Zeit dessen Übertragung betrieben hat, beschränkt sich lediglich auf die

Vermietung und Verpachtung. Die Veräußerung des Erbbaurechts kann nicht als Übertragung eines Teilbetriebes gewertet werden, da es keinen gesondert gegliederten Betrieb darstellt.

Der BFH hat die Revisionsklage jedoch zurückgewiesen und bestätigt, dass es sich bei der Veräußerung des Erbbaurechts einschließlich aufstehendem Gebäude und Übernahme des Pachtvertrages um eine nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen handelt. Im Rahmen einer Gesamtwürdigung ist es für die Geschäftsveräußerung entscheidend, ob das übertragene Unternehmensvermögen als hinreichendes Ganzes die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit ermöglicht und ob die vor und nach der Übertragung ausgeübten Tätigkeiten übereinstimmen oder sich hinreichend ähneln. Bei Grundstücksgeschäften führt die Übertragung eines vermieteten oder verpachteten Grundstücks zu einer Geschäftsveräußerung im Ganzen, da durch den mit Grundstückserwerb verbundenen Eintritt in den Miet- oder Pachtvertrag ein Vermietungs- oder Verpachtungsunternehmen übernommen wird. Entsprechendes gilt, wenn ein verpachtetes oder vermietetes Grundstück nicht übertragen wird, sondern (lediglich) das Erbbaurecht an dem Grundstück übergeht, zumal das Gebäude des Reha-Zentrums ein wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts bildet.

Der BFH führt weiterhin aus, dass das Erbbaurecht zusammen mit dem Pachtvertrag die wesentlichen Grundlagen des von dem Erwerber (A-KG) übernommenen Teils des Vermietungsunternehmens der AG bildete und es nur somit der A-KG ermöglichte, die wirtschaftliche Tätigkeit der AG fortzusetzen. Insofern liegt ein wesentlicher Unterschied zu dem vom Finanzamt angeführten Vergleich zu dem steuerschädlichen bloßen Verkauf eines „Warenlagers“ vor.

Schließlich stellt der BFH noch fest, dass Abschnitt 1.5 Abs. 6 Satz 2 UStAE, auf den sich das Finanzamt im Rahmen seiner Revision gestützt hat, nicht dem Wortlaut und Zweck sowohl der EU-Richtlinie als auch der EUGH-Rechtsprechung entspricht. Die Auslegung ist daher insoweit überholt, als es die organisatorischen Verhältnisse beim Veräußerer sowie eine äußere Erkennbarkeit für maßgeblich erachtet. Ebenso kommt eine analoge Anwendung des einkommensteuerlichen Teilbetriebs im Sinne des § 16 EStG, der für eine einkommensteuerliche Begünstigung ebenfalls nach den Verhältnissen des Veräußerers eine zu beurteilende gewisse Selbständigkeit vorsieht, als einschlägige Auslegungshilfe aufgrund des vorrangigen autonomen Gemeinschaftsrechts nicht in Betracht. Bei richtlinienkonformer Auslegung ist nicht entscheidend, ob bei dem Veräußerer für das übertragene Erbbaurecht mit verpachtetem Gebäude vor der Veräußerung eine eigenständige betriebliche Organisation vorlag.

Mit der veröffentlichten Entscheidung hat der BFH zu weiterer Rechtssicherheit hinsichtlich der Voraussetzungen für die nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen beigetragen. Auch die Veräußerung eines Erbbaurechts mit aufstehendem Gebäude kann zu einer solchen Umsatzsteuerbefreiung führen.

> BMF-Schreiben: Nachträgliche Schuldzinsen nach Immobilienveräußerung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung

Von Frank Dißmann, Rödl & Partner Nürnberg

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in seiner Entscheidung vom 20. Juni 2012 (siehe [Fonds-Brief direkt vom 5. September 2012](#)) abweichend von der bisherigen BFH-Rechtsprechung und Auffassung der Finanzverwaltung entschieden, dass Schuldzinsen für ein zur Anschaffung einer fremdvermieteten Immobilie aufgenommenes Darlehen als nachträgliche Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung abgezogen werden können, wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- > Es handelt sich um eine steuerbare und steuerpflichtige Veräußerung der Immobilie im Rahmen eines privaten Veräußerungsgeschäftes (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG) und
- > der Veräußerungserlös reicht nicht zur Tilgung der Darlehensverbindlichkeit aus.

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat in seinem Schreiben vom 28. März 2013 (Az. IV C 1-S2211/11/10001:001) für die Anwendung des vorstehenden BFH-Urteils folgende Grundsätze veröffentlicht:

Der nachträgliche Werbungskostenabzug für Schuldzinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung wird nur gewährt, wenn folgende kumulative Bedingungen vorliegen:

- > Es handelt sich bei der Immobilienveräußerung um ein steuerpflichtiges, privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG) innerhalb der 10-jährigen Veräußerungsfrist;
- > Der Veräußerungserlös reicht nicht aus, um die Darlehensverbindlichkeit zu tilgen;
- > Die Absicht, (weitere) Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, ist nicht bereits vor der Veräußerung des Immobilienobjekts aus anderen Gründen (vergleiche BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004, BSt.Bl. I 2004, Seite 933) weggefallen.

Dem gegenüber wird der Werbungskostenabzug als nachträgliche Schuldzinsen mangels Veranlassungszusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung verneint, soweit die Schuldzinsen auf Verbindlichkeiten entfallen, die durch den Veräußerungspreis der Immobilie hätten getilgt werden können (sogenannter Grundsatz des Vorrangs der Schuldentilgung). Ebenso können nachträgliche Werbungskosten nicht in den Fällen berücksichtigt werden, in denen die Immobilienveräußerung außerhalb der 10-jährigen Veräußerungsfrist nicht steuerbar ist (kein privates Veräußerungsgeschäft im Sinne des § 23 Abs. 1 Satz 1, Nr. 1 EStG).

Gesetzgebung

> Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien vereinbaren untereinander einen erweiterten Informationsaustausch

Von Frank Dißmann, Rödl & Partner Nürnberg

Die Finanzminister von Deutschland, Frankreich, Großbritannien, Italien und Spanien (G 5) haben in einem gemeinsamen Brief an die EU-Kommission am 9. April 2013 vereinbart, gemeinsam noch effektiver gegen internationale Steuerhinterziehung vorgehen zu wollen.

Die Finanzminister der G 5 sehen insbesondere in der steuerlichen Transparenz die Grundlage zur Bekämpfung von Steuerbetrug und Steuerhinterziehung auf internationaler Ebene. Daher beabsichtigen sie, den automatischen Informationsaustausch im Bereich der Kapitaleinkünfte untereinander über die EU-Zinsrichtlinie hinaus zu erweitern. Die fünf Staaten werden hierzu ein Pilotprojekt auf den Weg bringen, das sich an der Mustervereinbarung zur Umsetzung der US-amerikanischen Informations- und Meldebestimmungen („FATCA“) durch zwischenstaatliche Abkommen im Juli 2012 orientieren soll (für nähere Hinweise zu dem FATCA-Musterabkommen vergleiche unseren großen Fonds-Brief

vom 3. April 2013). Die Finanzminister der G 5, die das Musterabkommen mit den USA vorbereitet haben, sehen hierin eine wesentliche Verbesserung der steuerlichen Transparenz und eine verbesserte Möglichkeit, noch effizienter gegen Steuerhinterziehung vorzugehen. Gleichzeitig wird die Belastung der Unternehmen durch diese Mustervereinbarung auf ein Minimum reduziert und ein effektiver und effizienter gegenseitiger Informationsaustausch sichergestellt.

Die fünf Staaten äußern in ihrem Schreiben zudem die Erwartung, dass sich die weiteren EU-Mitgliedsstaaten an der Erarbeitung einer multilateralen Austauschvereinbarung entsprechend des US-Musterabkommens beteiligen, um ein weltweites automatisches Informationsaustauschsystem zu fördern.

Kontakt für weitere Informationen



Frank Dißmann

Diplom-Kaufmann

Steuerberater

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 10 20

E-Mail: frank.dissmann@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 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, 10. April 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.