

# Breit aufstellen

## Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 5. Juni 2013 · [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

### Gesetzgebung

- > Bekämpfung von RETT-Blocker-Strukturen

### Steuerrecht

- > BFH: Keine Zurechnung der Einkunftserzielungsabsicht des Rechtsvorgängers

## Gesetzgebung

- > Bekämpfung von RETT-Blocker-Strukturen

Von Dr. Andreas Demleitner, Rödl & Partner Nürnberg

Wie verschiedene Medien übereinstimmend berichteten, einigten sich die Vertreter von Bund und Länder auf eine Abschaffung diverser Steuersparmodelle. Die entsprechenden Gesetzesvorschläge sollen in der heutigen Sitzung des Vermittlungsausschusses beschlossen werden. Erfasst sind demnach neben der Einbringung von Privatvermögen in die betriebliche Sphäre zur Reduzierung der Erbschaftsteuer (sog. Cash-GmbH) und dem Ankauf von Edelmetallen über eine ausländische Personengesellschaft unter Ausnutzung des Progressionsvorbehalts (sog. Goldfinger-Geschäfte) auch Share-Deals zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer (sog. RETT-Blocker – vgl. [Fonds-Brief direkt vom 27. Februar 2013](#)). Zukünftig soll durch die Schaffung eines neuen Besteuerungstatbestands in § 1 Abs. 3a GrEStG und die dadurch bewirkte Aufgabe der Pro-Kopf-Betrachtung Gestaltungsvarianten der Boden entzogen werden, die bislang durch Zurückbehaltung eines 5,1 Prozent-Anteils oder einen Erwerb dieses Anteils durch eine weitere Gesellschaft steuerfrei vollzogen werden konnten, wenn dadurch wirtschaftlich zumindest 95 Prozent einer grundstückshaltenden Gesellschaft erworben werden. Neu ist dadurch die wirtschaftliche Betrachtungsweise, welche eine Beteiligung an einer immobilienhaltenden Gesellschaft immer anteilig und ohne das Erreichen einer bestimmten Beteiligungshöhe den jeweiligen Gesellschaftern zurechnet. Strukturen zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer könnten sich folglich – soll wirtschaftlich der Ertrag aus einer Immobilie nachwievor vollständig dem Erwerber zukommen – neben dem unmittelbaren Erwerb auf beteiligungsähnliche Rechte konzentrieren.

Der BFH entschied in einem heute veröffentlichten Urteil vom 22. Januar 2013 (Az. IX R 13/12), dass durch die Übernahme eines beim Immobilienkauf bestehenden Mietverhältnisses nicht ohne Weiteres eine Zurechnung der Einkunftserzielungsabsicht des Verkäufers an den Erwerber erfolgt.

## Steuerrecht

Von Dr. Andreas Demleitner, Rödl & Partner Nürnberg

- > BFH: Keine Zurechnung der Einkunftserzielungsabsicht des Rechtsvorgängers

Die Kläger erwarben im April 2006 von der Großmutter der Klägerin eine bis zum September 2009 vermietete Doppelhaushälfte. Nachdem die Kläger bereits im Oktober 2008 das Haus bezogen, machten sie für die Streitjahre 2006 und 2007 negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung geltend. Finanzamt, die Vorinstanz sowie der BFH lehnten eine entsprechende Berücksichtigung der Verluste einhellig ab. Nach ständiger Rechtsprechung werde eine Einkunftserzielungsabsicht nur bei einer auf Dauer angelegten Vermietung von Wohnraum indiziert. Zwar ist hierfür ein auf bestimmte Zeit eingegangener Mietvertrag allein nicht entscheidend, gegen den Entschluss einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit spreche jedoch, wenn der Erwerber die Immobilie innerhalb eines kurzen Zeitraums (in der Regel bis zu 5 Jahre) wieder veräußert, wobei die vorliegende Eigennutzung der Veräußerung gleichzustellen ist. Eine Zurechnung der

Einkunftserzielungsabsicht des Rechtsvorgängers ergibt sich auch nicht aus der Übernahme des Mietvertrags. § 566 BGB sieht lediglich vor, dass der Käufer eines Grundstücks in das Mietverhältnis des Veräußerers eintritt. Die Einkunftserzielungsabsicht ist dann jedoch wieder für diesen von neuem zu prüfen.

Für Fondsgesellschaften birgt das Urteil Risiken beim Ankauf bereits vermieteter Immobilien. Da keine Fortführung der Einkunftserzielungsabsicht gestattet wird, ist erneut eine Totalüberschussprognose vorzunehmen. Ergibt diese – ohne Berücksichtigung eines Veräußerungsgewinns – einen Werbungskostenüberschuss können Aufwendungen beim Anleger nicht berücksichtigt werden. Vorsicht ist insbesondere geboten, wenn das Objekt kurzfristig wieder veräußert werden soll.

### Kontakt für weitere Informationen



**Dr. Andreas Demleitner**

Rechtsanwalt  
Steuerberater

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 1013

E-Mail: andreas.demleitner@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, 5. Juni 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:** **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.