

# Überblick behalten

## Kapitalanlage kompakt

Aktuelles rund um die Konzeption und Beratung alternativer Investments

Ausgabe: November 2016 · [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

### Steuerrecht

- > Vermietung eines Einkaufszentrums unterliegt nicht der Gewerbesteuer

### Rechtsentwicklung in Europa

- > Europäische Kommission beschließt Verschiebung der PRIIPs-Verordnung auf den 1. Januar 2018

### ESMA-Publikation

- > ESMA-Veröffentlichung: „Arbeitsprogramm für 2017 der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA)“

## Steuerrecht

- > Vermietung eines Einkaufszentrums unterliegt nicht der Gewerbesteuer

Von Meike Munderloh, Rödl & Partner Hamburg

Die Zuordnung der Einkünfte aus der Vermietung eines Einkaufszentrums war Gegenstand eines aktuellen Verfahrens, welches im Juli 2016 vom Bundesfinanzhof (BFH) entschieden (Urteil vom 14. Juli 2016, Az. IV R 34/13) und am 16. November 2016 veröffentlicht wurde.

Geklagt hatte eine Gesellschaft, die nach der Gründungsphase von 1995 bis 1996 als GmbH & Co. KG ein Fachmarktzentrum mit 40 Geschäften und einer

einzelhandelsbezogenen Fläche von 30.000 Quadratmeter erworben und vermietet hatte. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden von der X-Verwaltungs GmbH (Komplementärin) und der Kommanditistin B geführt, als weiterer Kommanditist war A der Gesellschaft beigetreten.

Das Fachmarktzentrum wurde im Oktober 1998 fertiggestellt und sodann vermietet. Für die Bewirtschaftung des Zentrums wurde mit der von B gegründeten C-GmbH ein Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen, der neben kaufmännischen Leistungen, wie dem Abschluss von Mietverträgen, auch technische Leistungen, werbe- und verkaufsfördernde Maßnahmen und die Organisation der Hausverwaltung inklusive Wartung, Instandhaltung, Pflege und Reinigung vorsah. Der Gesellschaftszweck der C-GmbH wurde daher auch explizit für die Verwaltung dieses Fachmarktzentums (im eigenen Namen und für eigene Rechnung) sowie die Beteiligung an der Werbegemeinschaft und dem Projektmanagement bestimmt.

Darüber hinaus wurde 1997 von B die M-GmbH gegründet, die mit der C-GmbH im Jahr 1998 einen Geschäftsbesorgungsvertrag schloss, der sich (ebenfalls im eigenen Namen und auf eigene Rechnung) im Wesentlichen auf die Übernahme von Beratungs-, Betreuungs- und Verwaltungsaufgaben einschließlich der Entwicklung und Durchführung von Werbung sowie technischer und kaufmännischer Verwaltung bezog.

Die Einkünfte der GmbH & Co. KG (Klägerin) wurden der privaten Vermögensverwaltung zugeordnet und dementsprechend als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für die strittigen Jahre 1998 bis 2002 erklärt und durch das zuständige Finanzamt entsprechend veranlagt.

## Kapitalanlage kompakt

Erst nach einer im Jahr 2003 durchgeführten Betriebsprüfung wich das Finanzamt von seiner Einschätzung ab und kam im Betriebsprüfungsbericht aus dem Jahr 2008 zu dem Ergebnis, dass die Klägerin Einkünfte aus Gewerbebetrieb erziele. Dies sei aufgrund des zusammenhängenden Vertragswerkes zwischen der KG sowie der C-GmbH und der M-GmbH anzunehmen. Des Weiteren sei das Maß der bei langfristiger Vermietung üblichen Leistungen mit dem vorliegenden Dienstleistungsangebot überschritten.

In dem nun folgenden Einspruchsverfahren mit anschließender Verhandlung vor dem Finanzgericht wurden unter anderem auch verfahrensrechtliche Fragen geklärt. Die Frage der Einkunftsart konnte nicht abschließend im Sinne der Klägerin geklärt werden, da sowohl Finanzamt als auch Finanzgericht bei der Einschätzung blieben, dass es sich um gewerbliche Einkünfte handle. Die Klägerin ging folglich in Revision, so dass der BFH über die Einkunftsart zu entscheiden hatte.

In seinem abschließenden Urteil kam der BFH nun zu Gunsten der Klägerin zu dem Ergebnis, dass die Gesellschaft den Bereich der privaten Vermögensverwaltung nicht verlassen habe und somit kein Gewerbebetrieb vorliegen könne.

In seiner Begründung führte das Gericht aus, dass bei einem Einkaufszentrum neben der reinen Vermietungsleistung auch weitere begleitende Dienstleistungen durch den Vermieter oder von ihm beauftragte Dritte erbracht werden können, ohne dass ein Gewerbebetrieb entstände, wenn diese Dienstleistungen die notwendige Infrastruktur (zum Beispiel Reinigung, Bewachung, Bereitstellung von Sanitär- und Sozialräumen) betreffen.

Die für Werbemaßnahmen getroffenen Vereinbarungen seien in diesem Fall zwar als Sonderleistung neben der Vermietung zu sehen. Dies sei allerdings unschädlich, da das gesamte Einkaufszentrum in einer Werbegemeinschaft und somit (auch) im Interesse des Vermieters beworben wurde. Somit gäbe „die Vermietungsleistung dem gesamten Leistungsaustausch das Gepräge“.

Damit folgte der BFH bestehender ständiger Rechtsprechung, wonach für die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblicher Betätigung das Gesamtbild der Verhältnisse und die Verkehrsanschauung zu berücksichtigen sind. Dabei sind ausdrücklich keine einheitlichen Maßstäbe zugrunde zu legen, sondern die jeweiligen artspezifischen Besonderheiten zu beachten. Dass das Finanzgericht im vorliegenden Fall lediglich auf die „bei einer langfristigen Vermietung üblichen Leistungen“ abgestellt habe und die beim Einkaufszentrum vorhandene unternehmerische Organisation für die Erfüllung der Nebenleistungen als Überschreiten der privaten Vermögensverwaltung gesehen habe, sei daher nicht korrekt.

Vielmehr sei insbesondere bei einem Einkaufszentrum neben der reinen Vermietung ein einheitlicher Rahmen für den Betrieb des gesamten Zentrums zu schaffen, der eine spezifische Einkaufssituation für den Kunden schaffe (wie zum Beispiel einheitliche Werbung, angepasste Ladenöffnungszeiten, Durchführung von unterhaltenden und informierenden Programmen, Mischung des Angebots von Dienstleistungen und Handel sowie ein erweitertes Maß an Infrastruktur für Parkplätze und Zugangssicherung sowie Bereitstellung von Sanitäreinrichtungen). Dieser Rahmen sei daher als untrennbarer Bestandteil der Hauptleistung zu sehen und keine Zusatzleistung des Vermieters.

### Kontakt für weitere Informationen



**Meike Munderloh**

Diplom-Kauffrau (FH)

Steuerberaterin

Tel.: +49 (40) 22 92 97 – 540

E-Mail: [meike.munderloh@roedl.de](mailto:meike.munderloh@roedl.de)

## Rechtsentwicklung in Europa

### > Europäische Kommission beschließt Verschiebung der PRIIPs-Verordnung auf den 1. Januar 2018

Von Sarah Schneider, Rödl & Partner Hamburg

Die europäische Kommission hat am 9. November 2016 bekannt gegeben, dass der Anwendungstermin für die Verordnung (EU) Nr. 1286/2014 vom 26. November 2014 über Basisinformationsblätter für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte („PRIIPs-VO“) um zwölf Monate auf den 1. Januar 2018 verschoben wird.

Im Mittelpunkt der PRIIPs-VO steht die Einführung europaweit einheitlicher Basisinformationsblätter (Key Information Documents-„KIDs“) für verpackte Anlageprodukte für Kleinanleger und Versicherungsanlageprodukte (Packaged Retail and Insurance-based Investment Products - „PRIIPs“). Zur Vereinheitlichung der Informationsblätter enthält die PRIIPs-Verordnung verbindliche Vorschriften hinsichtlich deren Form und Inhalt.

Die in der PRIIPs-VO (sogenannte „Level-1-Maßnahme“) enthaltenen Regelungen bedürfen jedoch zum Teil weiterer Konkretisierung durch sogenannte „Level-2-Maßnahmen“. Aus diesem Grund verabschiedete die Europäische Kommission am 30. Juni 2016 eine entsprechende Delegierten Verordnung zur Ergänzung der PRIIPs-VO inklusive einer Mustervorlage für ein Basisinformationsblatt nach der PRIIPs-VO. Grundlage dafür waren Entwürfe der drei europäischen Aufsichtsbehörden ESMA (Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde), EBA (Europäische Bankenaufsichtsbehörde) und EIOPA (Europäische Aufsichtsbehörde für das Versicherungswesen und die betriebliche Altersversorgung) für „Level-2-Maßnahmen“ in Form von Technischen Regulierungsstandards.

Am 14. September 2016 hat das Europäische Parlament jedoch von dem ihm zustehenden Widerspruchsrecht Gebrauch gemacht und die

verabschiedete Level-2-Maßnahme zur PRIIPs-VO abgelehnt (siehe hierzu auch unseren Beitrag in der [Kapitalanlage kompakt September 2016](#) „Europäisches Parlament lehnt Level-2-Maßnahme zur PRIIPs-Verordnung ab“). Daraufhin hatte neben dem Europäischen Parlament auch der Rat der Europäischen Union eine Verschiebung des Anwendungstermins der PRIIPs-VO gefordert.

Die Anwendung der PRIIPs-VO wäre zwar auch ohne konkretisierende Level-2-Maßnahme rechtlich möglich gewesen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Wunsches nach Einheitlichkeit und des Umsetzungsaufwandes für Unternehmen im Zusammenhang mit nachgelagerten Level-2-Maßnahmen ist der Beschluss der Kommission allerdings begrüßenswert.

Es ist nun Aufgabe der Kommission, die abgelehnte Level-2-Maßnahme zu überarbeiten und dem Europäischen Parlament und dem Rat der Europäischen Union einen geänderten Vorschlag zur Prüfung vorzulegen. Dies sollte möglichst zeitnah geschehen, um weitere Verzögerungen zu vermeiden und den von der Verordnung betroffenen Unternehmen hinreichende Klarheit sowie ausreichend Zeit zur Umsetzung der neuen Regelungen zu verschaffen. Ausstehend ist in diesem Zusammenhang ebenfalls nach wie vor eine Aussage der Europäischen Kommission zu der Anwendbarkeit der PRIIPs-Verordnung auf geschlossene Altfonds, deren Anteile über Zweitmarktplattformen angeboten werden.

Über die weitere Entwicklung halten wir Sie selbstverständlich gerne auf dem Laufenden.

#### Kontakt für weitere Informationen



Sarah Schneider

Rechtsanwältin

Tel.: +49 (40) 22 92 97 - 531

E-Mail: sarah.schneider@roedl.com

## ESMA-Publikation

- > ESMA-Veröffentlichung: „Arbeitsprogramm für 2017 der Europäischen Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde (ESMA)“

Von **Sebastian Schübler**, Rödl & Partner Hamburg

Unlängst hat die ESMA (Europäische Wertpapier- und Marktaufsichtsbehörde) ihr Arbeitsprogramm für das Jahr 2017 veröffentlicht. Zu den Aufgaben der ESMA gehört unter anderem ihr Beitrag zur einheitlichen Anwendung der verbindlichen Rechtsakte der Europäischen Union, indem die ESMA eine gemeinsame Aufsichtskultur schafft, die eine effiziente und wirksame Anwendung insbesondere auch der AIFM-Richtlinie sicherstellt. Zudem hat die ESMA bei Meinungsverschiedenheiten zwischen den zuständigen Behörden zu vermitteln und eine wirksame und einheitliche Beaufsichtigung der Finanzmarktteilnehmer sowie ein kohärentes Funktionieren der Aufsichtskollegien sicherzustellen.

Nach den Ausführungen im Arbeitsprogramm sieht die ESMA für das Jahr 2017 ihre Hauptaufgaben insbesondere in folgenden Themen:

- > Umsetzung/Begleitung von MiFID bzw. MiFIR
- > IT-bezogene Projekte in Bezug auf die von der Behörde verarbeiteten Markt(teilnehmer)daten
- > Etablieren von Benchmarks und Forttreiben der Kapitalmarktunion

Auch in Bezug auf die AIFM-Regulierung sind nach den Arbeitsprogramm für das Jahr 2017 konkretisierende Beiträge (etwa über die bekannten FAQs der Behörde) sowie Verbesserungen der Datenbanken in Bezug auf die AIFM-Regulierung zu erwarten. Über Aktualisierungen in den FAQs werden wir Sie jeweils gesondert informieren (siehe hierzu unseren Newsletter [Kapitalanlage kompakt Juni 2016](#)).

### Kontakt für weitere Informationen



Sebastian Schübler

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (40) 22 92 97 – 532

E-Mail: [sebastian.schuessler@roedl.de](mailto:sebastian.schuessler@roedl.de)

### Überblick behalten

„Steuern, Finanzen, Recht – wir helfen Ihnen bei den sich schnell ändernden Herausforderungen des Geschäftsalltags die Übersicht nicht zu verlieren.“

Rödl & Partner

„Um einen Menschenturm sicher in die Höhe wachsen zu lassen, müssen die Castellars jede noch so kleine Veränderung im Gefüge des Turms im Blick 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 Kapitalanlage kompakt, Ausgabe: November 2016

**Herausgeber:** **Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH**  
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1021 | [www.roedl.de](http://www.roedl.de)  
[kapitalanlage\\_kompakt@roedl.de](mailto:kapitalanlage_kompakt@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.