

# Überblick behalten

## Kapitalanlage kompakt

Aktuelles rund um die Konzeption und Beratung alternativer Investments

Ausgabe: April 2017 · [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

### Steuerrecht

- > Kosten für die Bebauung eines Grundstücks unterliegt der Grunderwerbsteuer
- > Verlustausgleich zwischen Kapitalerträgen, die der Abgeltungsteuer und dem Regeltarif unterliegen

### BaFin-Rundschreiben

- > Geldwäschegesetz: Neues BaFin-Rundschreiben zur Nutzung von Videoidentifizierungsverfahren

## Steuerrecht

- > Kosten für die Bebauung eines Grundstücks unterliegt der Grunderwerbsteuer

Von Frank Dißmann, Rödl & Partner Nürnberg

In dem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 25. Januar 2017 (Az. II R 19/15) wurde eine weitere praxisrelevante Entscheidung bei Grundstückserwerben getroffen, wann die Kosten für den Abschluss eines Bauerrichtungsvertrags im Zusammenhang mit dem Kauf eines unbebauten Grundstücks ein einheitlicher Erwerbsgegenstand für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer sind.

Im Urteilsfall erwarb der Kläger am 30. Juli 2012 von der Stadt ein Grundstück, welches mit einem Reihenhaus bebaut werden sollte. Der Grundstückskaufvertrag wurde sowohl von der Stadt (Verkäuferin) als auch von dem noch gesondert zu beauftragenden Bauunternehmen unterzeichnet, das nach den Plänen des Architekten das Haus errichtet werden sollte. Zudem wurde im Kaufvertrag geregelt, dass der Erwerber (Kläger) zur Bebauung des

Grundstücks mit einem Reihenhaus auf der Grundlage der dem Vertrag als Anlage beigefügten Bauzeichnungen des verantwortlichen Architekten innerhalb von zwei Jahren nach Vorliegen der Baureife verpflichtet sei.

Nachdem der Grundstückskaufvertrag am 1. bzw. 9. August 2012 vom Verkäufer und dem Bauunternehmen genehmigt wurde, ermittelte das Finanzamt die Grunderwerbsteuer nur für das unbebaute Grundstück und erließ einen Steuerbescheid. Am 29. September 2012 schloss der Erwerber und das besagte Bauunternehmen als Generalunternehmerin einen Bauvertrag über die Errichtung eines Reihenhauses gemäß der im Grundstückskaufvertrag vereinbarten Leistungsbeschreibung (Bauerrichtungsvertrag). Das Finanzamt änderte daraufhin die ursprüngliche Steuerfestsetzung und bezog für die Ermittlung der Grunderwerbsteuer die Baukosten mit ein. Somit ergab sich eine höhere Grunderwerbsteuer, gegen dessen Steuerfestsetzung der Erwerber erfolglos Einspruch einlegte. Die beim Finanzgericht eingelegte Klage hatte jedoch Erfolg. Das Finanzamt legte daraufhin Revision ein.

Der BFH hat entschieden, dass auch ein zeitlich nach dem Abschluss eines Grundstückskaufvertrags unterzeichneter Bauerrichtungsvertrag als einheitlicher Erwerbsgegenstand für Zwecke der Grunderwerbsteuer angesehen werden kann. Wenn der Erwerber bereits beim Abschluss des Grundstückskaufvertrags hinsichtlich des „Ob“ und „Wie“ der späteren Bebauung gebunden ist, er also nicht mehr frei über die Baumaßnahme entscheiden und feststellt, dass er das Grundstück nur in einem bestimmten (bebauten) Zustand erwerben kann, ist von einem sachlichen Zusammenhang beider Vereinbarungen auszugehen. Da ein solcher sachlicher Zusammenhang im Streitfall vorlag, erhöht sich zutreffend die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer für den Grundstückskauf um die Baukosten gemäß Bauerrichtungsvertrag.

Allerdings stellt der Senat heraus, dass die zunächst nur vertragliche Bindung des Erwerbers hinsichtlich des „Ob“ und „Wie“ der Bebauung noch nicht genügte, um den Tatbestand eines einheitlichen Erwerbsvorgangs (bebautes Grundstück) auszulösen. Vielmehr trat der maßgebende Zeitpunkt für das Vorliegen eines einheitlichen Erwerbs

## Kapitalanlage kompakt

erst mit Abschluss des Bauerrichtungsvertrags ein. Denn erst mit der Unterzeichnung des Bauerrichtungsvertrags ist die im Grundstückskaufvertrag vereinbarte Bindung des Erwerbers an das „Ob“ und „Wie“ der Bebauung eingetreten. Erst zu diesem Zeitpunkt ist das Grundstück im Zustand der Bebauung der Grunderwerbsteuer erworben.

Aus diesem Grund hat das Finanzamt im Urteilsfall die Grunderwerbsteuer verfahrenstechnisch zutreffend nach dem unbebauten Zustand des Grundstücks festgesetzt. Erst mit dem späteren Abschluss des Bauerrichtungsvertrags verändert sich nachträglich der Erwerbsgegenstand in ein bebautes Grundstück und zwar rückwirkend auf den Zeitpunkt des Grundstückserwerbs.

Die Frage, in welchem Zustand ein Grundstück als Erwerbstatbestand der Grunderwerbsteuer unterliegt, ist in der Transaktionspraxis aufgrund der stetig steigenden Grunderwerbsteuersätze in den einzelnen Bundesländern ein bedeutender Kostenfaktor. Das aktuelle BFH-Urteil verdeutlicht, dass den Regelungen im Grundstückskaufvertrag besondere Bedeutung beizumessen ist, wenn im Zusammenhang mit dem Erwerb des Grundstücks ein Bauerrichtungsvertrag abzuschließen ist. Falls sich der Erwerber bereits im Grundstückskaufvertrag hinsichtlich der noch durchzuführenden Bebauung derart festlegen lässt, dass er nicht mehr in seiner Entscheidung über die Baumaßnahmen frei ist, kann auch ein zeitlich nachträglich abgeschlossener gesonderter Bauerrichtungsvertrag zu keiner Grunderwerbsteuerersparnis führen. Insoweit sollte die BFH-Entscheidung bei zukünftigen Erwerbsvorgängen durchaus Beachtung finden.

### Kontakt für weitere Informationen



Frank Dißmann

Diplom-Kaufmann

Steuerberater

Tel.: +49 (911) 91 93 – 10 20

E-Mail: frank.dissmann@roedl.de

## > Verlustausgleich zwischen Kapitalerträgen, die der Abgeltungsteuer und dem Regeltarif unterliegen

### Von Frank Dißmann, Rödl & Partner Nürnberg

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat in seiner jüngst veröffentlichten Entscheidung vom 30. November 2016 (Az. VIII R 11/14) eine für den Steuerpflichtigen vorteilhafte Entscheidung zur Verlustverrechnung bei Einkünften

aus Kapitalvermögen getroffen. Er kommt zu dem erfreulichen Ergebnis, dass der Steuerpflichtige von einer horizontalen Verlustverrechnung zwischen tarifbelasteten (regelbesteuerten) und mit der Abgeltungsteuer belasteten Kapitalerträgen profitieren kann. Der BFH widerspricht ausdrücklich der bisherigen Sichtweise der deutschen Finanzverwaltung. Im BMF-Schreiben vom 18. Januar 2016 (BStBl. 2016 I, 85, Tz 119a) können nämlich Verluste aus Kapitaleinkünften, die nach § 32d Abs. 1 EStG dem besonderen Steuersatz in Höhe von pauschal 25 Prozent unterliegen (sogenannte „Abgeltungsteuer“), nicht mit positiven Erträgen aus weiteren Kapitaleinkünften verrechnet werden, die mit der Regelbesteuerung nach § 32d Abs. 2 EStG belastet sind.

Im Streitfall hat der Kläger (Ehemann) für das Streitjahr 2009 einen nicht ausgleichsfähigen Verlust bei mit Abgeltungsteuer belasteten Kapitaleinkünften erzielt. Daneben hat er auch positive Erträge aus tarifbelasteten Kapitaleinkünften (§ 20 Abs. 1 Nr. 7 EStG) bezogen. Darüber hinaus wurde dem Kläger anrechenbare ausländische Quellensteuern bescheinigt, die auf Kapitaleinkünfte entfallen, die der Abgeltungsteuer unterliegen. Der Steuerpflichtige beantragte eine Verrechnung der Verluste aus Kapitalerträgen, die mit Abgeltungsteuer belastet sind, mit den erzielten positiven Kapitaleinkünften, die mit dem Regeltarif besteuert werden. Von den nach Verlustausgleich verbleibenden positiven, regelbesteuerten Kapitalerträgen beantragte der Kläger zudem den Abzug des sogenannten Sparer-Pauschbetrags gemäß § 20 Abs. 9 EStG in voller Höhe sowie die Anrechnung der bescheinigten ausländischen Quellensteuer. Der Kläger hat aufgrund des erfolglos gebliebenen Einspruchsverfahrens Klage beim zuständigen Finanzgericht erhoben. Das Finanzgericht hat jedoch die Sichtweise des Finanzamts bestätigt (FG-Urteil vom 22. Januar 2014, Az. II K 1485/12) und die Klage abgewiesen.

Demgegenüber kommt der BFH zu dem Ergebnis, dass sich das Finanzgericht zu Unrecht gegen eine horizontale Verlustverrechnung zwischen den tarifbelasteten und mit Abgeltungsteuer belasteten Kapitaleinkünften entschieden hat. Der Ehemann (Steuerpflichtige) kann mit einem Antrag auf Günstigerprüfung (§ 32d Abs. 6 EStG) einen solchen horizontalen Verlustausgleich innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen erreichen.

Mit dem gestellten Antrag auf Günstigerprüfung werden die Kapitaleinkünfte anstelle der Anwendung der Abgeltungsteuer den übrigen Einkünften im Sinne des § 2 EStG hinzugerechnet und der tariflichen progressiven Einkommensteuer unterworfen, wenn dies zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt. Der Senat führt aus, dass dem Gesetzeswortlaut nicht zu entnehmen ist, dass die hinzuzurechnenden Kapitaleinkünfte im Rahmen der Günstigerprüfung positiv sein müssen. Das Gesetz spricht nur von „Kapitaleinkünften“, was offenkundig auch Negativbeträge umfassen kann. Allerdings ermöglicht der Antrag keine uneingeschränkte Hinzurechnung negativer Einkünfte aus Kapitalvermögen zu den übrigen Einkünften nach

## Kapitalanlage kompakt

§ 2 EStG (sogenannte vertikale Verlustverrechnung). Denn durch den Verweis in § 32b Abs. 6 EStG auf die Ermittlung der Einkünfte im Rahmen der Günstigerprüfung nach § 20 EStG kann aufgrund des eindeutigen Wortlauts in § 20 Abs. 6 S. 2 (nunmehr S. 1) EStG nur ein vertikaler Verlustausgleich positiver Einkünfte aus Kapitalvermögen, die mit Kapitalertragsteuersatz belastet sind, mit negativen Einkünften der übrigen Einkunftsarten gemäß § 2 EStG erfolgen.

Allerdings enthält § 20 Abs. 6 EStG keine Beschränkung für einen horizontalen Verlustausgleich innerhalb der Einkünfte aus Kapitalvermögen und schließt damit eine Verlustverrechnung zwischen regelbesteuerten und mit Abgeltungsteuer belasteten Kapitaleinkünften nicht aus (entgegen BMF-Schreiben vom 18. Januar 2016, Tz. 119a). Dieser Verlustausgleich ist durchzuführen, wenn er zu einer niedrigeren Einkommensteuer führt.

Der BFH hat den Urteilsfall an das Finanzgericht zurückverwiesen, um eine eventuelle Anrechnung einer ausländischen Quellensteuer auf die Kapitaleinkünfte zu prüfen. Demgegenüber ist der Abzug des Sparerpauschbetrags in Höhe von 801 Euro für Ledige (§ 20 Abs. 9 EStG) ausgeschlossen. Denn bei regelbesteuerten Einkünften aus Kapitalvermögen können nur die tatsächlich angefallenen Werbungskosten und kein Sparerpauschbetrag abgezogen werden (§ 32d Abs. 2 Nr. 1 S. 2 EStG).

Die vorstehende Entscheidung ist für den Steuerpflichtigen insoweit vorteilhaft, als der BFH eine Saldierung positiver und negativer Kapitaleinkünfte innerhalb des Kapitalvermögens durch einen Antrag auf Günstigerprüfung für zulässig erachtet. Entgegen der Sichtweise der Finanzverwaltung wird somit ein horizontaler Verlustausgleich zugelassen. Von dieser Entscheidung können auch Privatanleger von geschlossenen Beteiligungsmodellen profitieren, deren Fondskonzepte dem Anleger vorrangig positive und negative Kapitaleinkünfte zuweisen, die der Abgeltungsteuer unterliegen. Bisher konnten diese Anleger im Rahmen ihrer persönlichen Einkommensteuererklärung diese Kapitaleinkünfte nicht mit entsprechenden Kapitalerträgen ausgleichen, die der Regelbesteuerung unterliegen. Dies ist nunmehr möglich. Insoweit sollte die aktuelle BFH-Rechtsprechung beachtet werden.

### Kontakt für weitere Informationen



**Frank Dißmann**

Diplom-Kaufmann

Steuerberater

Tel.: +49 (911) 91 93 – 10 20

E-Mail: frank.dissmann@roedl.de

## BaFin-Rundschreiben

### > Geldwäschegesetz: Neues BaFin-Rundschreiben zur Nutzung von Videoidentifizierungsverfahren

Von **Fabian Hausemann**, Rödl & Partner Hamburg

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) hat mit Datum vom 10. April 2017 das Rundschreiben 3/2017 zu neuen Voraussetzungen der Verwendung von Videoidentifizierungsverfahren veröffentlicht. Hierin wird der Anwendungsbereich dieses Verfahrens auf alle Verpflichteten nach dem Geldwäschegesetz festgelegt, die unter der Aufsicht der BaFin stehen. Insbesondere für Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) besteht weiterhin die Möglichkeit, das Videoidentifizierungsverfahren - in modifizierter Form - im Rahmen der geldwäscherechtl. Identitätsprüfung zu nutzen.

Das neue BaFin-Rundschreiben 3/2017 tritt am 15. Juni 2017 in Kraft und modifiziert die bis dahin geltenden Voraussetzungen des BaFin-Rundschreibens 1/2014 zur Nutzung der geldwäscherechtl. Videoidentifizierung. Durch das neue Rundschreiben möchte die BaFin das bestehende Sicherheitsniveau des Videoidentifizierungsverfahrens erhöhen, ohne Einbußen auf Seiten der Praktikabilität dieses Verfahrens einzugehen.

Nach wie vor kommt das Videoidentifizierungsverfahren nur bei der Identitätsprüfung von natürlichen Personen in Betracht. Obwohl bei einer Videoidentifizierung der geldwäscherechtl. Verpflichtete und die zu identifizierende natürliche Person räumlich getrennt sind, handelt es sich hierbei nicht um einen Fall der Fernidentifizierung im Sinne des § 6 Absatz 2 Nr. 2 Geldwäschegesetz (GwG), für den verstärkte Sorgfaltspflichten gelten. Die BaFin begründet dies damit, dass bei einer Videoidentifizierung schließlich eine sinnliche Wahrnehmung der am Identifizierungsprozess beteiligten Parteien ermöglicht werde und die Parteien daher „von Angesicht zu Angesicht“ gegenüber sitzen und kommunizieren könnten.

Im Vergleich zu den bisherigen Voraussetzungen hat die BaFin im neuen Rundschreiben 3/2017 nun detailliertere Anforderungen an die Durchführung einer Videoidentifizierung aufgestellt. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die fachliche Geeignetheit des Mitarbeiters des geldwäscherechtl. Verpflichteten, der die Videoidentifizierung vornimmt. In diesem Zusammenhang besteht nun insbesondere die Verpflichtung, dass der Mitarbeiter mindestens einmal jährlich sowie bei Bedarf Schulungen erhält, beispielsweise zu den anzuwendenden Prüfverfahren in Bezug auf die zulässigen Ausweisdokumente, zum Geldwäscherecht oder Datenschutzrecht. Auch enthält das neue BaFin-Rundschreiben nun umfassendere Regelungen bezüglich des technischen und organisatorischen Ablaufs des Videoidentifizierungsverfahrens.

# Kapitalanlage kompakt

## Ausblick

Im Vergleich zum zwischenzeitlich suspendierten und nun aufgehobenen BaFin-Rundschreiben 4/2016 beschränkt sich der Anwendungsbereich von Videoidentifizierungsverfahren des neuen BaFin-Rundschreibens nicht lediglich auf Kreditinstitute im Sinne des § 1 Abs. 1 Kreditwesengesetz (KWG). Vielmehr können nun - wie bereits dargestellt - alle Verpflichteten nach dem Geldwäschegesetz dieses Verfahren nutzen, die unter der Aufsicht der BaFin stehen. Dieser weitere Schritt der BaFin hin zu einer digitalen Aufsichtskultur ist im Hinblick auf die zunehmende Technologisierung der Finanzbranche begrüßenswert.

Auch sind die vorgenommenen Modifikationen der Anforderungen an Videoidentifizierungsverfahren im Vergleich zu den hierzu bestehenden Vorgaben des BaFin-Rundschreibens 1/2014 als sinnvoll zu erachten. Dies deshalb, da hierdurch der anvisierte Spagat zwischen einer Erhöhung des Sicherheitsniveaus ohne gleichzeitigen Praktikabilitätsverlust gelingt.

## Kontakt für weitere Informationen



**Fabian Hausemann**

Rechtsanwalt

Tel.: +49 (40) 22 92 97 - 530

E-Mail: [fabian.hausemann@roedl.com](mailto:fabian.hausemann@roedl.com)

## 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 Castellers jede noch so kleine Veränderung im Gefüge des Turms im Blick 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 Kapitalanlage kompakt, Ausgabe: April 2017

**Herausgeber:** **Rödl Rechtsanwalts- und 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.