

# Breit aufstellen

## Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 8. Januar 2015 · [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

### Steuerrecht

- > Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei Erhaltungsaufwendungen und Schönheitsreparaturen
- > Zurechnung von Grundstücken bei Erwerbsvorgängen nach § 1 Abs. 3 Grunderwerbsteuergesetz

## Steuerrecht

- > Anschaffungsnahe Herstellungskosten bei Erhaltungsaufwendungen und Schönheitsreparaturen

### Von Roy Bonde, Rödl & Partner Hamburg

Das beim Bundesfinanzhof (BFH) derzeit anhängige Verfahren mit dem Aktenzeichen IX R 25/14 beschäftigt sich mit der Umqualifizierung von sofort abzugsfähigen Aufwendungen innerhalb von drei Jahren nach dem Erwerb eines Objektes zu anschaffungsnahe Herstellungskosten.

Grundlage für die ausstehende Verhandlung ist das Urteil 6 K 2930/11 des Finanzgerichts München vom 25. Februar 2014. Im vorliegenden Sachverhalt kaufte der Kläger in 2008 ein renovierungsbedürftiges Wohnobjekt für die Vermietung und Verpachtung. Zur Erzielung von Mieteinnahmen musste der Kläger vor Beginn der Vermietung umfangreiche Baumaßnahmen am Wohnobjekt durchführen lassen. Diese Baumaßnahmen

erstreckten sich über die Jahre 2008 und 2009 und überstiegen 15 Prozent der Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer.

Gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 1 Einkommensteuergesetz (EStG) besteht eine Aktivierungspflicht von Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, wenn diese innerhalb von drei Jahren nach der Anschaffung mehr als 15 Prozent der Anschaffungskosten ohne Umsatzsteuer betragen. Von der Aktivierungspflicht ausgenommen sind nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 2 EStG jedoch Aufwendungen die üblicherweise regelmäßig anfallen und Mängel beseitigen, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der Sache entstanden sind.

Im Rahmen der für das Klageverfahren relevanten Einkommensteuererklärungen hatte der Kläger die nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a EStG sogenannten anschaffungsnahe Herstellungskosten aktiviert und entsprechend der Restnutzungsdauer des Gebäudes abgeschrieben. Gleichwohl berücksichtigte der Kläger darüber hinaus sofort abzugsfähige Aufwendungen nach § 6 Abs. 1 Nr. 1a Satz 2 EStG wie beispielsweise für Tapezier- und Malerarbeiten.

Das zuständige Finanzamt wich von dieser Auffassung ab, weshalb der Kläger das Rechtsmittel der Klage herbeizog.

Nach Auffassung der Finanzverwaltung sei die Klage unbegründet, weil die vorliegenden Erhaltungsaufwendungen und Schönheitsreparaturen für sich zwar grundsätzlich jährlich anfallende sofort abzugsfähige Kosten darstellen, insgesamt aber bei einer solch umfassenden Instandsetzung

bzw. Modernisierung als anschaffungsnahe Herstellungskosten zu behandeln sind. Die Begründung liegt im sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang der Aufwendungen mit den durchgeführten Baumaßnahmen, wodurch eine Trennung nicht möglich ist.

Bis zur Revisionsentscheidung des BFH ruhen Einspruchsverfahren ähnlicher Sachverhalte nach § 363 Absatz 2 Satz 2 Abgabenordnung kraft Gesetzes.

Zu empfehlen ist es daher umfangreiche Baumaßnahmen in ihrem Zusammenhang zu trennen, um etwaige Streitpunkte bereits im Vorfeld zu vermeiden.

### > Zurechnung von Grundstücken bei Erwerbsvorgängen nach § 1 Abs. 3 Grunderwerbsteuergesetz

**Von Roy Bonde, Rödl & Partner Hamburg**

Mit Veröffentlichung des Urteils II R 26/12 durch den Bundesfinanzhof (BFH) in dieser Woche wird der Zeitpunkt der Vermögenszugehörigkeit eines Grundstücks zur Gesellschaft beim Kauf unter einer aufschiebenden Bedingung festgelegt. Dieser besteht erst ab Eintritt der Bedingung, und zwar auch dann, wenn bereits zuvor die Auflassung erklärt wird.

Im vorliegenden Streitfall kaufte eine GmbH, deren Stammkapital zur Hälfte dem Kläger und einem Dritten gehörte, mit notariell beurkundeten Verträgen mehrere Grundstücke, die sie parzellieren, veräußern und bebauen wollte. Die Verträge standen unter mehreren aufschiebenden Bedingungen, die insbesondere die Bebaubarkeit der Grundstücke betrafen. Die Auflassung sollte erst nach Eintritt der Wirksamkeit der Verträge erklärt werden. Die GmbH nutzte ihr eingeräumtes Recht zur Weiterveräußerung von Teilflächen aus den gekauften Grundstücken bereits vor Bedingungseintritt ebenfalls durch aufschiebend bedingte Kaufverträge. Am 27. Oktober 2006 wurde die Auflassung durch den von der GmbH diktierten Bedingungseintritt erklärt, obwohl die vertraglich vereinbarten aufschiebenden Bedingungen tatsächlich noch nicht eingetreten waren. Die GmbH

wurde daraufhin im November 2006 Eigentümerin der Grundstücke durch Eintragung in das Grundbuch.

Die Klägerin erwarb den Anteil des Dritten an der GmbH mit notariell beurkundetem Vertrag vom 28. Oktober 2006. Durch diese Anteilsübertragung wurde der Tatbestand des § 1 Abs. 3 Nr. 1 Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) verwirklicht. In dem vorliegenden Sachverhalt wird nämlich durch den Vertrag vom 28. Oktober 2006 ein Anspruch auf Übertragung von Anteilen an der GmbH begründet, aufgrund dessen nach erfolgter Übertragung mehr als 95 Prozent der Anteile unmittelbar in der Hand des Klägers vereinigt sind. Im Rahmen einer Außenprüfung setzte das zuständige Finanzamt aufgrund der Anteilsvereinigung Grunderwerbsteuer in Höhe von 68.355 Euro fest, da es der Auffassung war, dass die vorstehend erwähnten Grundstücke aufgrund der zum Zeitpunkt der Verwirklichung des Tatbestands gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG bereits zum Vermögen der GmbH gehörten. Durch die am 27. Oktober 2006 erfolgte Auflassung war nämlich die GmbH Eigentümerin der Grundstücke geworden.

Gegen die Festsetzung der Grunderwerbsteuer erhob der Kläger zunächst Einspruch und anschließend Klage, die jedoch abgewiesen wurde. Mit der Revision macht der Kläger geltend, dass die unter einer aufschiebenden Bedingung erworbenen Grundstücke entgegen der Sichtweise des Finanzgerichts und des Finanzamts bei Verwirklichung des Tatbestands des § 1 Abs. 3 GrEStG noch nicht zum Vermögen der GmbH gehört hätten.

Der BFH schließt sich der Argumentation des Klägers an und führt in seiner Entscheidung aus, dass die Grundstücke zum Zeitpunkt des Anteilskaufvertrags noch nicht zum Vermögen der GmbH gehörten. Ob ein Grundstück für Zwecke des § 1 Abs. 3 GrEStG zum Vermögen einer Gesellschaft gehört, richtet sich ausschließlich nach der Grunderwerbsteuerrechtlichen Zurechnung. Entgegen der Auffassung des Finanzgerichts ist der Grunderwerbsteueratbestand bei einem Kaufvertrag über ein Grundstück unter einer aufschiebenden Bedingung nach § 158 Abs. 1 BGB vor Eintritt der aufschiebenden Bedingung noch nicht erfüllt. Dies gilt auch in den Fällen, in denen bei einem aufschiebend bedingten Grundstückskaufvertrag die

Auflassung bereits vor dem tatsächlichen Bedingungseintritt erklärt wird.

Begründet wird dies durch den Schwebezustand des Rechtsgeschäfts bis zur Erfüllung der Bedingung, da dem Käufer bis dahin kein durchsetzbarer Anspruch auf Übereignung zusteht. Auch die vor Erfüllung der Bedingungen ausgesprochene Auflassung begründet demnach keine Grunderwerbsteuer.

Da die besagten Grundstücke zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags vom 28. Oktober 2006 nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 GrEStG zum Vermögen der GmbH gehörten, da die in den Kaufverträgen vereinbarten aufschiebenden Bedingungen noch nicht eingetreten waren, ermittelt sich die Grunderwerbsteuerbelastung auf Grund der Anteilsvereinigung des Klägers ohne Berücksichtigung der Grundbesitzwerte für diese Grundstücke. Daher ist die Grunderwerbsteuer des Klägers antragsgemäß von 68.355 Euro auf 6.160 Euro herabzusetzen.

Das vorstehend skizzierte Urteil sollte bei zukünftigen Anteils-/Immobilientransaktionen beachtet werden, da viele Kaufverträge in der Praxis aufschiebende Bedingungen vorsehen. Somit ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob ein Grundstück tatsächlich grunderwerbsteuerrechtlich im Rahmen der Ermittlung der Grunderwerbsteuer zu beachten ist, denn die grunderwerbsteuerliche Zurechnung von Grundstücken unterliegt eigenen Kriterien.

### Kontakt für weitere Informationen



Roy Bonde

Steuerassistent

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 516

E-Mail: roy.bonde@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, 8. Januar 2015

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1021 | 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:** 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.