



HEIKO BRAND

STEUERBERATER

Certificate in International Accounting



Paul-Hartmann-Straße 61, 89522 Heidenheim
Tel.: 07321 277 19-0, info@steuerberater-brand.de

Themen dieser Ausgabe

1. Wirksame Abgabe einer Eintragungsbewilligung durch GbR-Geschäftsführung
2. Progressionsvorbehalt ist europarechtskonform
3. Wahlrechte in der Umsatzsteuer sind fristgebunden
4. Vorsteuerabzug erfordert die Angabe der korrekten Steuernummer
5. Photovoltaikanlage: Vorsteuerabzug für gleichzeitige Dachsanierungen?
6. 3-Objekt-Grenze und Nachhaltigkeit bei nur einem Vertrag
7. Ansparrücklage bei Erweiterung einer Photovoltaikanlage?
8. Achtung bei Schenkung von Wohnungseigentum an Minderjährige
9. BFH zweifelt an Verfassungsmäßigkeit der Bewertung des Grundvermögens
10. Vorsteueraufteilung: Gelingt dem Umsatzschlüssel der Durchbruch?
11. Reverse-Charge: Wer ist im Inland ansässig?
12. Umsatzsteuer-Anwendungserlass ersetzt Umsatzsteuerrichtlinien
13. Abgrenzung "Handwerkerleistungen" zu "haushaltsnahen Dienstleistungen"
14. Verlängerung der Spekulationsfrist bei Grundstücksveräußerungsgeschäften verfassungswidrig?
15. Versteuerung beim Verkauf von Schrottimmobilien
16. Verfassungswidrigkeit der Grundbesitzwerte für Zwecke der GrEST?
17. Private Veräußerungsgeschäfte: Grundstückstausch als Anschaffung
18. Immo.fonds: Absenkung ESt-Spitzensatz kein unbilliger Steuervorteil
19. Gewinnrealisation bei anderweitiger Übertragung des Grundstücks
20. Anfechtbarkeit der Bestellung eines Nießbrauchs- oder Wohnrechts
21. Stromerzeugung durch Hausbesitzer: Ermittlung des privaten Verbrauchs
22. Mietgarantie kann Umsatzsteuer mindern



1 Wirksame Abgabe einer Eintragungsbewilligung durch GbR-Geschäftsführung

Kernaussage

Ist eine gemeinschaftliche Geschäftsführung einer GbR angeordnet, kann eine wirksame Abgabe einer Eintragungsbewilligung durch einen Gesellschafter nur durch Bevollmächtigung durch die Gesellschaft erfolgen.

Sachverhalt

Im Dezember 2003 schlossen sich 5 Gesellschafter zu einer GbR zusammen. Im Gesellschaftsvertrag wurde nur einem Gesellschafter die Geschäftsführung und Vertretung der Gesellschaft übertragen. Hiervon ausgenommen war jedoch die Veräußerung und Belastung der in die GbR eingebrachten Grundstücke. Für diese Rechtsgeschäfte war eine gemeinsame Geschäftsführung und Vertretung angeordnet. Allerdings war dem geschäftsführenden Gesellschafter im Gesellschaftsvertrag auch eine Generalvollmacht seitens der GbR erteilt worden, die unter anderem die Belastung von Grundstücken erlaubte, sofern die Drittmittel in das Gebäude investiert würden. Die Gesellschafter ließen sich bei der Gründung aufgrund von Generalvollmachten aus 2003 durch den geschäftsführenden Gesellschafter vertreten. Unter Bezugnahme auf die notariell erteilten Generalvollmachten erklärte dieser in 2010 die Bestellung einer Buchgrundschuld zulasten eines in die GbR eingebrachten Grundstücks. Das Grundbuchamt wies den Antrag zurück. Hiergegen richtet sich die Beschwerde der GbR.

Entscheidung

Das Kammergericht wies die Beschwerde als unbegründet zurück. Die Vertretungsmacht wurde dem Grundbuchamt nicht in grundbuchrechtlicher Form (§ 29 GBO) nachgewiesen. Ist von der Eintragung das Recht einer GbR betroffen, kann die Bewilligung durch ihre geschäftsführenden Gesellschafter abgegeben werden. Der geschäftsführenden Gesellschafter hatte hier nicht als organschaftlicher Vertreter gehandelt, da nach dem Gesellschaftsvertrag für die Belastung von Grundstücken grundsätzlich Gesamtvertretung angeordnet war. Für den Bedingungseintritt der Generalvollmacht seitens der Gesellschaft wurde weder vorgebracht noch war ersichtlich, wie dieser nachgewiesen werden könne. Bei den Generalvollmachten der Gesellschafter handelte es sich um Altvollmachten, die zu einem Zeitpunkt erteilt wurden, zu dem die Grundbuchfähigkeit der GbR umstritten war. Für diese Fälle können zwar Anhaltspunkte dafür, dass auch die Vertretung der Gesellschaft von der Vollmacht umfasst sein soll, genügen. Diese lagen jedoch nicht vor. Seit Anerkennung der Teilrechtsfähigkeit der GbR ist zur wirksamen Vertretung der Gesellschaft eine von dieser erteilte Vollmacht erforderlich, die ebenfalls nicht vorlag.

Konsequenz

Es ist gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführern nicht möglich, ihre Vertretungsmacht in vollem Umfang einem anderen Geschäftsführer zu übertragen oder diesen zu bevollmächtigen, sie in seiner Eigenschaft als Mitgeschäftsführer zu vertreten. Hierzu bedarf es einer Vollmacht seitens der GbR.

2 Progressionsvorbehalt ist europarechtskonform

Kernproblem

Erzielt ein Steuerpflichtiger Einkünfte aus einem anderen Staat, so können die Einkünfte nach Maßgabe des anzuwendenden Doppelbesteuerungsabkommens im Inland steuerfrei sein. Unabhängig davon kann jedoch der Progressionsvorbehalt einschlägig sein, so dass die steuerfreien ausländischen Einkünfte bei der Ermittlung des inländischen Einkommensteuersatzes zu berücksichtigen sind. Erzielt der Steuerpflichtige daher im Ausland positive Einkünfte, erhöht dies den anzuwendenden Einkommensteuersatz auf die (übrigen) im Inland steuerpflichtigen Einkünfte. Ob der Progressionsvorbehalt für im EU-Ausland erzielte Einkünfte mit den Vorgaben des höherrangigen Europarechts in Einklang steht, war nunmehr (wieder einmal) Gegenstand eines Finanzgerichtsverfahrens.

Sachverhalt

Der Kläger erzielte in den Streitjahren 1999-2002 Einkünfte aus selbstständiger Arbeit, die er sowohl im Inland als auch in Österreich ausübte. Die in Österreich erzielten Einkünfte waren unstrittig nach dem zwischen Deutschland und Österreich geschlossen Doppelbesteuerungsabkommen im Inland steuerfrei, allerdings berücksichtigte das Finanzamt die österreichischen Einkünfte bei der Ermittlung des inländischen Einkommensteuersatzes. Die gegen den Progressionsvorbehalt angeführten europarechtlichen Bedenken des Steuerpflichtigen wurden indes weder vom Finanzgericht noch vom Bundesfinanzhof geteilt.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof bestätigte seine ständige Rechtsprechung, wonach der Progressionsvorbehalt nicht gegen die europarechtlich gebotenen Grundfreiheiten (hier: Dienstleistungsfreiheit) verstoße. Der Progressionsvorbehalt bewirke, dass im Ausland erzielte Einkünfte einerseits und vergleichbare inländische Einkünfte andererseits gleich behandelt würden, so dass eine Benachteiligung des Beziehers ausländischer Einkünfte nicht ersichtlich sei. An dieser Einschätzung ändere sich auch nichts durch den Hinweis des Klägers, dass die gesamten gezahlten Steuern in Deutschland und Österreich höher seien, als wenn er die Einkünfte nur in Deutschland erzielt hätte.



Konsequenzen

Das Urteil steht im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs. Da das Gericht die Rechtsfrage aus europarechtlicher Sicht als geklärt ansieht, musste es nicht den Europäischen Gerichtshof anrufen. Zu beachten ist, dass der (positive und negative) Progressionsvorbehalt mit Wirkung ab 2008 für bestimmte Einkünfte aus dem EU-Bereich (insbesondere Betriebsstätteninkünfte) aufgehoben wurde.

3

Wahlrechte in der Umsatzsteuer sind fristgebunden

Kernaussage

Das UStG gesteht den Unternehmen einige Wahlrechte zu, deren Inanspruchnahme regelmäßig einen Antrag voraussetzt. So können Kleinunternehmer, Grundstücksverkäufer und gewerbliche Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen zur Umsatzsteuer optieren. Ebenso besteht für Land- und Forstwirte die Möglichkeit, die Durchschnittsatzbesteuerung zu wählen und kleinere Unternehmer können zur Istbesteuerung optieren. Sind schon die genannten Wahlrechte nicht jedem Unternehmer bekannt, so gilt dies für die zu beachtenden Antragsfristen umso mehr.

Rechtslage

Der Bundesfinanzhof hatte in 2008 entschieden, dass sowohl der rückwirkende Wechsel von der Ist- zur Sollbesteuerung als auch die Option zur Umsatzsteuer für gewerbliche Vermieter und Grundstücksverkäufer nur bis zur formellen Bestandskraft des entsprechenden Steuerbescheids möglich ist.

Neue Verwaltungsauffassung

Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hat sich nun der Auffassung der Rechtsprechung angeschlossen.

Konsequenzen

Bisher konnten gewerbliche Vermieter und Grundstücksveräußerer nach § 9 UStG zur Umsatzsteuer optieren, solange die Steuerfestsetzung für die betreffende Leistung noch verfahrensrechtlich änderbar war. Dies lässt das BMF nur noch bis zum 31.10.2010 zu. Danach orientiert sich der Fristablauf an der formellen Bestandskraft. Diese tritt schon mit Ablauf der Einspruchsfrist des Steuerbescheids für das Jahr ein, in dem die Option hätte ausgeübt werden können. Eine spätere Option ist nun nicht mehr möglich, auch wenn der Bescheid noch verfahrensrechtlich änderbar ist, z. B. aufgrund des Vorbehaltes der Nachprüfung (§ 164 AO). Unternehmer, die eine Option in Betracht ziehen, müssen diese möglichst früh ausüben. Spätestens mit Erhalt des Umsatzsteuerbescheides für das betreffende Jahr muss eine Entscheidung fallen.

4

Vorsteuerabzug erfordert die Angabe der korrekten Steuernummer

Einführung

Die Steuernummer (alternativ die USt-IDNr.) ist nach dem UStG zwingender Bestandteil einer zum Vorsteuerabzug berechtigenden Rechnung. Das Niedersächsische Finanzgericht hatte jedoch zuletzt auch Aktenzeichen, die das Finanzamt in Ermangelung einer Steuernummer verwendete, anerkannt.

Sachverhalt

Die Klägerin bezog Reinigungsleistungen einer Firma, die über ihre Leistungen Rechnungen mit gesondertem Steuerausweis erteilte, obwohl sie nicht über eine Steuernummer verfügte. Als Steuernummer enthielten die Rechnungen eine Kennzeichnung, die das beklagte Finanzamt unter der Angabe "SteuerNr./Aktenzeichen" im Schriftverkehr mit der Firma zur Erteilung einer Steuernummer verwendet hatte. Der Beklagte erkannte den von der Klägerin aus den Rechnungen der Reinigungsfirma geltend gemachten Vorsteuerabzug nicht an und setzte die Umsatzsteuer für das Streitjahr 2006 entsprechend höher fest. Auch der Einspruch hiergegen wurde zurückgewiesen, weil die Rechnungen keine Steuernummer enthielten. Demgegenüber gab das Finanzgericht der Klage statt.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof folgt der Ansicht des Finanzgerichts allerdings nicht. Er bestätigt zunächst, dass es ohne Steuernummer bzw. USt-IDNr. auf der Rechnung keinen Vorsteuerabzug gibt. Als Steuernummer erkennt der BFH jedoch im Gegensatz zum FG nur die "üblichen" Steuernummern an, nicht jedoch vom Finanzamt verwendete Aktenzeichen. Enthält also eine Rechnung entgegen § 14 UStG nur eine Zahlen- und Buchstabenkombination, bei der es sich nicht um die dem leistenden Unternehmer erteilte Steuernummer handelt, ist der Leistungsempfänger - vorbehaltlich einer Rechnungsberichtigung - nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt.

Konsequenz

Existenzgründer müssen dafür sorgen, dass sie spätestens mit Aufnahme ihrer Geschäftstätigkeit im Besitz einer ordnungsgemäßen Steuernummer bzw. USt-IDNr. sind. Ist dies nicht der Fall, ist eine ordnungsgemäße Rechnungsstellung nicht möglich. Die Kunden werden die Rechnungen nicht akzeptieren. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass nach Ansicht des BFH Existenzgründer ein Anrecht auf eine Steuernummer haben. Verzögerungen bei der Vergabe der Steuernummer durch das Finanzamt, wie in der Vergangenheit häufig üblich, sollten und brauchen nicht toleriert zu werden.



5 Photovoltaikanlage: Vorsteuerabzug für gleichzeitige Dachsanierungen?

Kernaussage

Betreiber von Photovoltaikanlagen können den Vorsteuerabzug aus der Errichtung der Anlage beanspruchen, wenn sie diese unternehmerisch nutzen. Hierzu müssen sie die Anlage ihrem Unternehmensvermögen zuordnen. Was aber nun, wenn im Zuge der Aufbringung der Photovoltaikanlage auch das Dach saniert wird?

Sachverhalt

Der Kläger sanierte das Dach einer Scheune aus den 20-er Jahren, um nachfolgend eine Photovoltaikanlage auf der Südseite des Daches anzubringen. Die Dachsanierung wurde ihm seitens des Lieferanten der Photovoltaikanlage empfohlen. Das beklagte Finanzamt erkannte den Vorsteuerabzug aus der Dachsanierung nicht an, da die Anlage nicht Bestandteil des Daches sei und nach Verwaltungsauffassung grundsätzlich die Kosten einer Dachsanierung nicht durch die Installation einer Photovoltaikanlage verursacht seien. Nach erfolglosem Einspruchsverfahren hatte die hiergegen gerichtete Klage teilweise Erfolg.

Entscheidung

Das Finanzgericht Nürnberg lässt den Vorsteuerabzug aus der Dachsanierung zu, soweit diese auf die Südseite des Daches entfällt. Es sieht für diesen Bereich einen wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Sanierung des Daches und dem Bezug der Photovoltaikanlage.

Konsequenzen

Gegen das Urteil ist die Revision beim Bundesfinanzhof anhängig. Bis zu einer Entscheidung sollte die Vorsteuer aus Instandhaltungen des Daches zwecks Anbringung einer Photovoltaikanlage mit Verweis auf dieses Verfahren geltend gemacht werden. Stimmt die Finanzverwaltung dem nicht zu, kann das Ruhen des Verfahrens beantragt werden. Die Unternehmer müssen allerdings dokumentieren, dass die Dachsanierung nötig ist, z. B. durch Bau-sachverständige oder - wie im Fall - durch das Unternehmen, das die Anlage installiert.

6 3-Objekt-Grenze und Nachhaltigkeit bei nur einem Vertrag

Kernproblem

Werden Grundstücke mit Gewinn veräußert, ist die Frage, ob der Fiskus hierauf ertragsteuerlich zugreifen kann, von erheblicher Bedeutung. Ist der Verkauf im Rahmen der privaten Vermögensverwaltung und außerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren erfolgt, bleibt Vater Staat außen vor. Anders wiederum bei einer gewerblichen Tätigkeit. Zu dieser im Steuerrecht als "gewerblicher Grundstückshandel"

bezeichneten Problematik gibt es eine Fülle von Urteilen, die auch zu einer gewissen Rechtssicherheit beitragen. Dennoch landen immer wieder leichte Abwandlungen bereits entschiedener Fälle vor dem BFH. Im Streitfall wollte eine GbR ein in der Zwangsversteigerung erworbenes früheres Motel in ein Alten- und Pflegeheim sowie Gebäude für betreutes Wohnen umbauen. Bevor es jedoch dazu kam, erklärten die Gesellschafter die Teilung in 136 Eigentumswohnungen und veräußerten den auf 4 Grundbuchblättern eingetragenen Gesamtkomplex an eine GmbH.

Ständige Rechtsprechung

Der BFH hat für die Beurteilung der Gewerblichkeit von Grundstücksverkäufen und die hiermit verknüpfte Veräußerungsabsicht eine 3-Objekt-Grenze aufgestellt. Sie besagt, dass kein gewerblicher Grundstückshandel vorliegt, wenn weniger als 4 Objekte veräußert werden. Werden innerhalb eines engen zeitlichen Zusammenhangs (i. d. R. 5 Jahre) zwischen Anschaffung/Herstellung und Verkauf mindestens 4 Objekte veräußert, kann von einem gewerblichen Grundstückshandel ausgegangen werden. Hierauf kommt es nicht mehr an, wenn sich bereits aus anderen Umständen zweifelsfrei eine von Anfang an bestehende oder aber fehlende Veräußerungsabsicht ergibt.

Entscheidung des BFH

Zählobjekt ist nach Auffassung des BFH unabhängig von Größe, Wert oder anderer Umstände jedes selbstständig veräußerbare und nutzbare Immobilienobjekt. Hierbei folge die selbstständige Veräußerbarkeit der sachenrechtlichen Qualifizierung. Zwar könne abweichend hiervon eine Vielzahl von Grundstücken als wirtschaftliche Einheit und als 1 Objekt angesehen werden. Im Streitfall sei aber der Zusammenhang der 4 Grundstücke des früheren Motels mit der Aufteilung in Wohneigentum entfallen. Der BFH zweifelt auch nicht an der für eine Gewerblichkeit erforderlichen Nachhaltigkeit. Obwohl nur ein Kaufvertrag geschlossen wurde, hatte die GbR bereits im Vorfeld eine Veräußerungsabsicht mit der Suche nach Investoren erkennen lassen.

Konsequenz

Im erstinstanzlichen Verfahren kam das FG zwar zum gleichen Ergebnis, aber nur über den Umweg eines Missbrauchs rechtlicher Gestaltungsmöglichkeiten, weil die gesellschafteridentische GmbH kurze Zeit später 6 Wohnungen verkaufte.

7 Ansparrücklage bei Erweiterung einer Photovoltaikanlage?

Kernaussage

Eine Ansparrücklage (§ 7g EStG) für die Anschaffung wesentlicher Betriebsgrundlagen ermöglicht das Vorziehen von Abschreibungen für zukünftige Investitionen, damit die



Steuerersparnis bereits vor dem Investitionszeitpunkt zu einer Stärkung der Liquidität führt. Das Finanzgericht Münster hatte sich mit den Voraussetzungen für eine Ansparrücklage bei der Anschaffung einer weiteren Photovoltaikanlage zu befassen. Fraglich war, ob eine verbindliche Bestellung zur Konkretisierung der Investitionsabsicht im Jahr der Rücklagenbildung erforderlich ist, wenn der Steuerpflichtige schon vorher eine Photovoltaikanlage mit geringerer Kapazität in Betrieb hatte.

Sachverhalt

Der Kläger hatte in seiner Steuererklärung für 2005 neben Einkünften aus nichtselbstständiger Arbeit auch negative Einkünfte aus dem Betrieb einer in diesem Jahr angeschafften zweiten Photovoltaikanlage. Hierzu bildete der Kläger eine Ansparrücklage (§ 7g EStG), deren Rückgängigmachung das beklagte Finanzamt verlangte. Er sah in der Anschaffung eine wesentliche Erweiterung des Betriebs, weil die neue Anlage mehr als die dreifache Leistung der alten erbringen würde. Zudem müsse als Voraussetzung für die Bildung der Rücklage eine verbindliche Bestellung im betreffenden Jahr vorliegen. Der Kläger war der Ansicht, bei der geplanten zweiten Photovoltaikanlage handele es sich um eine Investition des bestehenden Betriebs und verlangte die Berücksichtigung der daraus resultierenden negativen Einkünfte. Das Finanzgericht gab der Klage statt, die Revision ist beim BFH anhängig.

Entscheidung

Der Kläger hat zu Recht die Ansparrücklage für die geplante Erweiterung der Anlage als Betriebsausgabe im Jahr 2005 angesetzt. Bei der Neuanschaffung einer Photovoltaikanlage darf eine solche Rücklage nur gebildet werden, wenn Investitionsentscheidung ausreichend konkretisiert ist. Dies setzt voraus, dass die wesentlichen Betriebsgrundlagen bis zum Ende des Gewinnermittlungszeitraums, für den die Rücklage gebildet werden soll, verbindlich bestellt worden sind. Die gleichen Anforderungen gelten für den Fall der wesentlichen Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebs. Ein Gestaltungsmissbrauch, bei dem die Bildung der Rücklage "ins Blaue hinein" geschah, konnte hier nicht ohne Weiteres unterstellt werden. Die geplante Kapazitätserweiterung einer vorhandenen Anlage beinhaltet bereits die geforderte Konkretisierung der Investitionsentscheidung. Auch die Vorbereitungsarbeiten, angefangen beim Ausbau der Dachneigung bis hin zur Genehmigung der Energieeinspeisung sprachen für die Akzeptanz der Rücklagenbildung.

Konsequenz

Fraglich indes bleibt, ab welcher Kapazitätsausweitung eine wesentliche Betriebserweiterung vorliegt und ob z. B. bei der Nutzung einer anderen separaten Dachfläche von einer weiteren Betriebsstätte auszugehen ist. Die Entscheidung des BFH bleibt abzuwarten.

8 Achtung bei Schenkung von Wohnungseigentum an Minderjährige

Kernaussage

Der schwenkweise Erwerb einer Eigentumswohnung durch einen Minderjährigen ist nicht lediglich rechtlich vorteilhaft und bedarf deshalb der Genehmigung des gesetzlichen Vertreters (§ 107 BGB). Auf den Inhalt der Gemeinschaftsordnung, das Bestehen eines Verwaltervertrages oder eines Mietvertrages über die Eigentumswohnung kommt es nicht an.

Sachverhalt

Die Beschwerdeführerin schenkte einer Minderjährigen ihre Eigentumswohnung im Wege der vorweggenommenen Erbfolge und unter Anrechnung auf ihren künftigen Pflichtteil. Im Schenkungsvertrag behielt sie sich ein lebenslanges Nießbrauchsrecht an der Wohnung vor und den Rücktritt für den Fall einer Veräußerung ohne ihre Zustimmung. Das Grundbuchamt machte den Vollzug des Vertrages von der Genehmigung eines Ergänzungspflegers abhängig. Auch der BGH lehnte schließlich den Vollzug des Schenkungsvertrages ohne die verlangte Genehmigung ab.

Entscheidung

Ein auf den Erwerb einer Sache gerichtetes Rechtsgeschäft ist für den Minderjährigen nicht lediglich rechtlich vorteilhaft, wenn er in dessen Folge mit Verpflichtungen belastet wird, für die er nicht nur dinglich mit der erworbenen Sache, sondern auch persönlich mit seinem sonstigen Vermögen haftet. So liegt es auch bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung, weil der Minderjährige nicht nur einen Vermögensgegenstand erwirbt, sondern Mitglied der Eigentümergemeinschaft wird. Dadurch treffen ihn kraft Gesetzes persönliche nicht unbedeutende Verpflichtungen: er muss sich an den Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, den Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie den sonstigen Verwaltungskosten und Wohngeldausfällen beteiligen. Daneben muss der Minderjährige kraft Gesetzes den Gläubigern der Eigentümergemeinschaft für fällige Verbindlichkeiten haften, und zwar nicht nur mit dem geschenkten Eigentum, sondern mit seinem gesamten Vermögen. Auch der im Streitfall vereinbarte Nießbrauch entlastet den Minderjährigen im Außenverhältnis zu den Gläubigern nicht. Zwar muss die Nießbrauchsberechtigte im Innenverhältnis die Unterhaltungskosten tragen, allerdings kann die gesetzliche Haftung nur durch eine Vereinbarung mit dem begünstigten Gläubiger geändert werden.

Konsequenz

Der BGH hat erstmals entschieden, dass der unentgeltliche Erwerb einer Eigentumswohnung durch einen Minderjährigen stets nicht lediglich rechtlich vorteilhaft ist, weil der Beschenkte zugleich Mitglied der Eigentümergemeinschaft wird und für deren Verbindlichkeiten einzustehen hat.



9 Bundesfinanzhof zweifelt an Verfassungsmäßigkeit der Bewertung des Grundvermögens

Kernaussage

Die Grundsteuer ermittelt sich als Produkt aus dem Einheitswert des Grundstücks, der Grundsteuermesszahl sowie dem Hebesatz der Gemeinde. Einheitswerte wurden zuletzt zum 1.1.1964 (alte Bundesländer) bzw. 1.1.1935 (neue Bundesländer) festgestellt. Obwohl die Einheitswerte älter sind als die meisten Grundstücksbesitzer, hat die Rechtsprechung diese bisher für Zwecke der Grundsteuer akzeptiert.

Entscheidung

Anlässlich eines Streites um die Bewertung eines Lebensmittelmarktes hat der Bundesfinanzhof die Verfassungsmäßigkeit der Einheitswerte angezweifelt, soweit diese Stichtage nach dem 1.1.2007 betreffen. Zur Begründung verweist der BFH darauf, dass eine über mehr als 40 Jahre unveränderte Einheitsbewertung gegen eine der Realität entsprechenden Bewertung spreche. Gleiches gilt für den Umstand, dass Wertminderungen wegen Alters seit dem 1.1.1964 nicht mehr berücksichtigt werden. Ebenso sieht der BFH nicht hinzunehmende Vollzugsdefizite, da die Finanzämter mangels einer grundlegenden Neubewertung, nicht sicherstellen können, dass ihnen alle relevanten Veränderungen bekannt werden.

Konsequenz

Auch wenn der BFH es nicht offen ausspricht, so ist das Urteil als recht eindeutiger Hinweis zu verstehen, dass er nicht mehr lange gewillt ist, die bestehende Praxis hinzunehmen. Ob das Bundesverfassungsgericht diese Auffassung teilt, bleibt abzuwarten. Zuletzt hatte es die Frage bewusst offen gelassen. Wer das Urteil zum Anlass nehmen möchte, um gegen die Höhe der Grundsteuer vorzugehen, muss gegen die Feststellung der Einheitswerte nach dem 1.1.2007 vorgehen. Rechtsbehelfe gegen den Grundsteuer- oder den Grundsteuermessbescheid laufen insoweit ins Leere. Vor Einlegung eines Rechtsbehelfes ist aber zu prüfen, ob sich dieser angesichts der zumeist geringen Höhe der Grundsteuer lohnt.

10 Vorsteueraufteilung: Gelingt dem Umsatzschlüssel der Durchbruch?

Kernaussage

Werden Grundstücke sowohl für Zwecke genutzt, die den Vorsteuerabzug zulassen, als auch für solche, die diesen ausschließen, so müssen hierauf entfallende Vorsteuerbeträge aufgeteilt werden.

Rechtslage bis Ende 2003

Bis zum 31.12.2003 konnte die Vorsteuer nach dem Umsatzschlüssel, dem Verhältnis der zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätze zum Gesamtumsatz, aufgeteilt werden. Der Umsatzschlüssel war regelmäßig günstiger als die von der Finanzverwaltung favorisierte Aufteilung nach Flächen. Mit Wirkung zum 1.1.2004 wurde das UStG auf Betreiben der Finanzverwaltung derart geändert, dass die Anwendung des Umsatzschlüssels faktisch nicht mehr möglich war. Umstritten ist, ob diese Regelung dem Gemeinschaftsrecht entspricht, das den Umsatzschlüssel als Regelmaßstab vorsieht.

Vorlage an den EuGH

Der Bundesfinanzhof hat nun in einem dort anhängigen Streitfall dem EuGH die Frage vorgelegt, ob die deutsche Regelung zulässig ist. Konkret geht es im anhängigen Verfahren um die Frage, ob die betreffende EG-Richtlinie dahingehend auszulegen, dass die Mitgliedstaaten ermächtigt sind, für die Aufteilung der Vorsteuern aus der Errichtung eines gemischt-genutzten Gebäudes vorrangig einen anderen Aufteilungsmaßstab als den Umsatzschlüssel vorzuschreiben?

Konsequenz

Unternehmer die die Herstellung von gemischt genutzten Objekten planen, müssen Folgendes beachten: Die Vorsteuer aus der Herstellung von gemischt genutzten Gebäuden ist nach einem einheitlichen Maßstab aufzuteilen. Eine direkte Zuordnung der Vorsteuerbeträge zu einzelnen Nutzungen ist nicht möglich. Der Wahl des Aufteilungsmaßstabs ist daher von erheblicher Bedeutung, da das gesamte Vorsteuervolumen hiervon betroffen ist. Da der einmal gewählte Maßstab auch für die Folgejahre bindend ist, kann mit der Entscheidung hierüber auch nicht gewartet werden, bis die Entscheidung des EuGH vorliegt. Wer daher von einer günstigen Entscheidung des EuGH profitieren will, muss den Umsatzschlüssel ansetzen und dies der Finanzverwaltung mit der ersten Voranmeldung ausdrücklich offen legen. Akzeptiert die Finanzverwaltung dies nicht, kann unter Berufung auf das beim EuGH anhängige Verfahren das Ruhenlassen des Verfahrens beantragt werden. Angesichts der diffizilen Rechtslage sowie des Umstandes, dass die Entscheidung über den Aufteilungsschlüssel schon im Vorfeld der Investition getroffen werden muss, sollte auf steuerlichen Rat nicht verzichtet werden; Fehlentscheidungen in diesem Bereich sind teuer und regelmäßig nicht mehr reversibel.

11 Reverse-Charge: Wer ist im Inland ansässig?

Kernaussage

Unternehmer, die Dienstleistungen von im Ausland ansässigen Unternehmern beziehen, sind verpflichtet, die Um-



satzsteuer auf diese Leistungen einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen (Reverse-Charge). Wer dies übersieht, wird vom Fiskus zur Kasse gebeten. Doch auch für den leistenden Unternehmer birgt die Regelung unliebsame Überraschungen.

Sachverhalt

Der klagende Unternehmer mit privatem Wohnsitz in Deutschland erbrachte über sein in Österreich befindliches Unternehmen Leistungen an hiesige Unternehmen, die in Deutschland steuerbar waren. Der Kläger vertrat die Auffassung, dass er aus deutscher Sicht ein im Ausland ansässiger Unternehmer sei. Er rechnete daher seine Leistungen gegenüber seinen Kunden netto ab, weil er diese als Schuldner der Umsatzsteuer ansah. Dem folgte das beklagte Finanzamt nicht. Es verlangte vom Kläger die Umsatzsteuer mit der Begründung, er sei aufgrund seines privaten Wohnsitzes in Deutschland im Inland ansässig.

Entscheidung

Der Bundesfinanzhof gibt der Finanzverwaltung Recht hinsichtlich der Auslegung des nationalen UStG. Da er aber Zweifel hat, ob die Anknüpfung an den privaten Wohnsitz den Vorgaben des Gemeinschaftsrechtes entspricht, hat er dem Europäischen Gerichtshof (EuGH) die Frage zur Vorabentscheidung vorgelegt, ob ein Steuerpflichtiger bereits dann ein "im Ausland ansässiger Steuerpflichtiger" i. S. d. betreffenden EG-Richtlinie ist, wenn er den Sitz seiner wirtschaftlichen Tätigkeit im Ausland hat, oder ob als weitere Voraussetzung hinzukommen muss, dass er seinen privaten Wohnsitz nicht im Inland hat?

Konsequenz

Der Fall zeigt einmal mehr, welche Risiken bestehen, wenn nicht beachtet wird, wer Schuldner der Umsatzsteuer ist. In der Regel wird dies den Leistungsempfängern zum Verhängnis, die im Zweifel die Umsatzsteuer einbehalten müssen, sofern Ihnen der leistende Unternehmer nicht die aktuell neu aufgelegte "Bescheinigung über die Ansässigkeit" vorlegt. Hier trifft es allerdings den Leistenden, was insofern beachtlich ist, als in der Praxis die Auffassung vorherrscht, dass in solchen Fällen keine Risiken bestehen, sofern die Leistungsempfänger - wie im Fall - zum Vorsteuerabzug berechtigt sind. Aus Sicht der Praxis wäre es zu begrüßen, wenn der EuGH dem Kläger zustimmen würde. Den Beteiligten würde dies ersparen, neben dem Unternehmenssitz auch noch den privaten Wohnsitz bei der Feststellung des Steuerschuldners ins Kalkül einzubeziehen. Dies gilt umso mehr für die Rechtslage ab dem 1.1.2010. Hiernach werden Unternehmer, die eine Leistung von einer ausländischen Betriebsstätte erbringen, als im Ausland ansässige Unternehmer behandelt, auch wenn sie eine Betriebsstätte im Inland besitzen. Da die Rechtslage aber insofern nicht eindeutig ist, bleibt die Entscheidung des EuGH abzuwarten.

12 Umsatzsteuer-Anwendungserlass ersetzt Umsatzsteuerrichtlinien

Aktuelle Rechtslage

Die Umsatzsteuer hat sich, nicht zuletzt durch die Rechtsprechung des EuGH, zu einem der dynamischsten Steuerrechtsgebiete entwickelt. Die Finanzverwaltung kommt hier nur noch mühsam nach. Die Folge sind rechtlich vollkommen veraltete Umsatzsteuerrichtlinien, die leider in der Praxis zu häufig unreflektiert von der Finanzverwaltung den eigenen Entscheidungen zugrunde gelegt werden. Doch dies soll sich nun ändern.

Neue Verwaltungsanweisung

Mit Wirkung vom 1.11.2010 ersetzt der ca. 600-seitige Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) die Umsatzsteuerrichtlinien 2008. Neue Umsatzsteuerrichtlinien wird es nicht mehr geben. Der UStAE soll zeitnah an die laufende Rechtsprechung angepasst werden, mindestens eine Neuauflage jährlich ist geplant.

Konsequenzen

Der Erlass ist auf alle Umsätze anzuwenden, die nach dem 31.10.2010 ausgeführt werden. Faktisch ist er jedoch auch für Zeiträume vor diesem Datum zu beachten, da er die aktuelle Auffassung der Finanzverwaltung wiedergibt, während die UStR 2008 hoffnungslos überholt sind. Wer den Erlass nutzt, muss allerdings beachten, dass laufend neue Urteile die Rechtslage ändern und auch der derzeit vorliegende Erlass noch nicht alle aktuellen Urteile erfasst. So sind schon vor seinem Inkrafttreten wieder 3 neue BMF-Schreiben ergangen, die den UStAE ändern. Darüber hinaus bindet der Erlass nur die Finanzverwaltung und gibt auch nur deren Rechtsauffassung wieder. Unliebsame Urteile dürften auch weiterhin nicht berücksichtigt werden. Wer umsatzsteuerlich gut beraten sein will, muss daher unverändert die aktuelle Rechtsprechung verfolgen. Ungeachtet dieser Einschränkungen ist der Erlass jedoch als Schritt in die richtige Richtung zu werten, da er es erleichtert, sich ein Bild von der Rechtsauffassung der Finanzverwaltung zu machen.

13 Abgrenzung „Handwerkerleistungen“ zu „hausnahen Dienstleistungen“

Kernproblem

Werden Aufwendungen für haushaltsnahe Beschäftigungsverhältnisse, haushaltsnahe Dienstleistungen oder Handwerkerleistungen getätigt, kommt eine Steuerermäßigung auf die Einkommensteuer in Betracht. Nach der heutzutage geltenden gesetzlichen Regelung sind für die 3 genannten Aufwandsarten gesonderte Fördermöglichkeiten nebeneinander möglich, die auf Höchstbeträge gedeckelt sind. Von daher kann eine Unterscheidung von Bedeutung sein, wenn einer der Höchstbeträge überschritten wird. So war es auch im Streitfall.



Sachverhalt

Die Steuerpflichtigen ließen im Jahr 2006 durch einen Handwerksbetrieb Maler- und Tapezierarbeiten im Treppenhaus und im Flur der 1. Etage des von Ihnen bewohnten Hauses für 3.000 EUR ausführen. Besondere handwerkliche Fertigkeiten und Kenntnisse waren zur Ausführung dieser Arbeiten nicht erforderlich. Davon unabhängig wurde der Eingangsbereich des Hauses durch einen anderen Handwerker für 2.320 EUR neu gestaltet. Diese Arbeiten erforderten handwerkliche Fähigkeiten und Kenntnisse. Nach der im Streitjahr geltenden Gesetzeslage war sowohl für haushaltsnahe Dienstleistungen als auch Handwerkerleistungen ein Betrag von jeweils bis zu 3.000 EUR (davon 20 % Steuerermäßigung) begünstigt. Das Finanzamt sah jedoch den gesamten Aufwand als Handwerkerleistung an und gewährte eine Steuerermäßigung von insgesamt 600 EUR, anstatt 1.064 EUR.

Entscheidung des BFH

Der BFH ist der Auffassung, dass es sich bei Maler- und Tapezierarbeiten an Innenwänden und Decken nicht um hauswirtschaftliche Tätigkeiten handelt, die als haushaltsnahe Dienstleistungen begünstigt sind, sondern um handwerkliche Tätigkeiten. Dies ergebe sich auch aus der historischen Entwicklung der Vorschrift: Zwar wurden nach der bis 2005 geltenden Gesetzesfassung, die noch keine Begünstigung von (qualifizierten) Handwerkerleistungen vorsah, auch Schönheitsreparaturen oder kleine Ausbesserungsarbeiten als sog. einfache Handwerkerleistungen den haushaltsnahen Dienstleistungen zugerechnet. Ab 2006 sehe das Gesetz aber eine solche Unterscheidung nicht mehr vor, so dass sämtliche Handwerkertätigkeiten zusammenzufassen seien. Es verblieb somit bei der vom Finanzamt gewährten Steuerermäßigung.

Konsequenz

Nach der aktuellen Gesetzesfassung ist die Unterscheidung immer noch von Relevanz, wenngleich mit wesentlich höheren Abzugsbeträgen.

14 Verlängerung der Spekulationsfrist bei Grundstücksveräußerungsgeschäften verfassungswidrig?

Kernaussage

Die Verlängerung der Spekulationsfrist bei privaten Grundstücksveräußerungsgeschäften ist mit belastenden Folgen einer unechten Rückwirkung verbunden und teilweise verfassungswidrig (§ 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. § 52 Abs. 39 Satz 1 EStG in der Fassung des Steuerentlastungsgesetzes 1999/2000/2002).

Sachverhalt

Bis Ende 1998 unterlagen Gewinne aus privaten Grundstücksveräußerungsgeschäften der Einkommensteuer, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als 2 Jahre betrug (sog. Spekulationsfrist). Durch das am 31.3.1999 verkündete Steuerentlastungsgesetz (StEntlG 1999/2000/2002) wurde diese Spekulationsfrist für Veräußerungen ab dem 1.1.1999 auf 10 Jahre verlängert. Die Beschwerdeführer veräußerten ihre Grundstücke nach Ablauf der alten, aber innerhalb der neuen Veräußerungsfrist im Jahr 1999. Die Kaufverträge wurden teilweise vor Verkündung des neuen Rechts, teilweise erst danach geschlossen. Das Finanzamt wandte in allen Fällen die verlängerte Spekulationsfrist an. Das Finanzgericht legte die Klagen dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) vor.

Entscheidung

Die zur gemeinsamen Entscheidung verbundenen Normenkontrollverfahren hatten Erfolg. Die Anwendung der verlängerten Spekulationsfrist verstößt gegen die verfassungsrechtlichen Grundsätze des Vertrauensschutzes und ist nichtig, soweit ein im Zeitpunkt der Verkündung bereits eingetretener Wertzuwachs der Besteuerung unterworfen wird, der nach der zuvor geltenden Rechtslage bereits steuerfrei realisiert worden ist oder zumindest steuerfrei hätte realisiert werden können, weil die alte Spekulationsfrist bereits abgelaufen war. Durch die rückwirkende Verlängerung der Spekulationsfrist wird diese konkret verfestigte Vermögensposition nachträglich entwertet. Zugleich liegt ein Verstoß gegen den allgemeinen Gleichheitssatz vor, denn die Wertsteigerungen blieben steuerfrei, wenn das Grundstück noch im Jahr 1998 veräußert wurde. Das Ziel, die Rechtslage zu verbessern und die Bemessungsgrundlage zur Gegenfinanzierung zu verbreitern, vermögen diese Eingriffe nicht zu legitimieren. Die Verlängerung der Veräußerungsfrist auf 10 Jahre ist als solche verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden. Es verstößt ferner nicht gegen den allgemeinen Gleichheitssatz, dass Gewinne aus Grundstücksveräußerungen nicht dem ermäßigten Tarif nach § 34 EStG unterliegen.

Konsequenz

Aufgrund des Zeitablaufs dürfte diese Entscheidung nur noch Relevanz für private Veräußerungsgeschäfte haben, wenn die Einkommensteuerbescheide noch abänderbar sind. Unter Hinweis auf diese Entscheidung kann eine Änderung erwirkt werden.



15

Versteuerung beim Verkauf von Schrottimmobilien**Einleitung**

Grundstücksveräußerungen, bei denen der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung nicht mehr als 10 Jahre beträgt, unterliegen als sonstige Einkünfte der Einkommensteuer. Zum Veräußerungspreis gehören alle Güter, die der Steuerpflichtige anlässlich der Veräußerung oder im wirtschaftlichen Zusammenhang mit der Veräußerung erhält. Die wirtschaftlichen Vorteile sind nach dem strengen Zuflussprinzip grundsätzlich in dem Jahr des Zuflusses zu besteuern.

Sachverhalt

Der Kläger hatte eine Eigentumswohnung für 100.000 EUR gekauft und den vollen Kaufpreis fremdfinanziert. Da die Verkäuferin die Wohnung vor der Übergabe wegen Insolvenz nicht mehr wie geplant sanierte, konnte der Kläger diese wegen fortbestehender Mängel nicht vermieten und die Darlehensraten nicht zahlen. Deshalb schloss er mit der finanzierenden Bank in 2002 eine Rückabwicklungsvereinbarung, wonach die Bank dem Kläger den Großteil des Darlehens erließ und die finanzierte Wohnung auf ihre Rechnung verwerten durfte. In 2004 wurde die Wohnung verkauft. In der Einkommensteuererklärung 2004 machte der Kläger einen Veräußerungsverlust geltend. Der Schuldenerlass blieb in den Erklärungen 2002 und 2004 unberücksichtigt. Das Finanzamt ermittelte unter Einbeziehung des Schuldenerlasses für 2004 einen Veräußerungsgewinn.

Entscheidung

Da zwischen Schuldenerlass und Veräußerungsgeschäft offensichtlich ein wirtschaftlicher Zusammenhang bestehe, bestätigte das FG die Auffassung des Finanzamts. Dabei rechtfertigt das FG die Durchbrechung des strengen Zuflussprinzips damit, dass für den Zufluss in einem früheren Veranlagungszeitraum vergleichbare Rechtsfolgen eintreten müssen wie für den Zufluss in einem späteren Veranlagungszeitraum, der nicht unversteuert bleibt.

Ausblick

Es bleibt abzuwarten, wie der BFH den Sachverhalt - insbesondere hinsichtlich des Zuflussprinzips bei den Einnahmen - würdigt, zumal die FG-Entscheidung eine Abkehr von der bisherigen BFH-Rechtsprechung zum strengen Zuflussprinzip bedeutet.

16

Verfassungswidrigkeit der Grundbesitzwerte für Zwecke der GrESt?**Kernproblem**

Beim Erwerb eines Grundstücks bemisst sich die Grunderwerbsteuer grundsätzlich nach dem Wert der Gegenleistung (§ 8 Abs. 1 GrEStG). Beim Kauf eines Grundstücks ist Bemessungsgrundlage daher der Kaufpreis. Ist indes keine Gegenleistung vereinbart, wie dies z. B. bei Unternehmensumstrukturierungen häufig der Fall ist, ist die Steuer nach den Werten des § 138 BewG zu bemessen (§ 8 Abs. 2 GrEStG). Die dort vorgesehene Bewertung für bebaute und unbebaute Grundstücke hat das Bundesverfassungsgericht aber in 2006 im Zusammenhang mit der Festsetzung von Erbschaft- und Schenkungsteuer als verfassungswidrig angesehen. Hintergrund hierfür war, dass bspw. die Grundbesitzwerte für bebaute Grundstücke zwischen 20 % und über 100 % der gemeinen Wertes lägen und somit eine zu große Streubreite aufweisen würden, um noch als grundsätzlich zulässige Typisierung verfassungsrechtlich hinnehmbar zu sein. Nicht vom Bundesverfassungsgericht geklärt wurde bislang, ob die Heranziehung dieser Werte für Zwecke der Grunderwerbsteuer ebenfalls als verfassungswidrig anzusehen ist.

Entscheidung des FG Münster

Das FG Münster hat in dem Beschluss erhebliche Bedenken an der Verfassungsmäßigkeit der gesetzlichen Regelung zur Feststellung von Grundbesitzwerten nach § 138 BewG geäußert. Nach Auffassung des Finanzgerichts seien die o. g. Ausführungen des BVerfG nicht nur auf Wertermittlungen im Rahmen der Festsetzung von Erbschaft- und Schenkungsteuer beschränkt, sondern gelten auch für die Bemessung der Grunderwerbsteuer gem. § 8 Abs. 2 GrEStG i. V. m. § 138 BewG. Ähnliche Bedenken hatte der BFH in einem noch laufenden Verfahren geäußert und daher das BMF zu einem Beitritt aufgefordert. Ein endgültiges Urteil des BFH liegt derzeit noch nicht vor. Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass das FG Münster im vorliegenden Fall auch eine Aussetzung der Vollziehung gewährte, da dieser Aussetzung kein überwiegendes öffentliches Interesse entgegenstehe.

Konsequenzen

Nach den gleichlautenden Ländererlassen vom 1.4.2010 erfolgt die Festsetzung der Grunderwerbsteuer nach § 8 Abs. 2 GrEStG i. V. m. § 138 BewG nunmehr vorläufig dahingehend, ob die Heranziehung der Grundbesitzwerte verfassungsgemäß ist. Sofern diese Erläuterung im Bescheid fehlt, sollte zwingend Einspruch eingelegt werden. Denn nach Auffassung des FG Münsters ist nicht auszuschließen, dass das BVerfG die streitigen Normen mit Wirkung für die Vergangenheit, d. h. ab dem 1.1.2009, für nichtig erklärt.



17 Private Veräußerungsgeschäfte: Grundstücksaustausch als Anschaffung

Kernaussage

Gewinne aus der Veräußerung privater Grundstücke unterliegen der Einkommensteuer, wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung weniger als 10 Jahre beträgt. Zweck der gesetzlichen Vorschrift des § 23 EStG ist es, Gewinne aus verhältnismäßig kurzfristigen Wertsteigerungen, die innerhalb der Veräußerungsfrist (früher: Spekulationsfrist) realisiert werden, einkommensteuerlich zu erfassen.

Sachverhalt

Der Kläger und sein Bruder erhielten vom Vater ein unbebautes Grundstück geschenkt. Dieses noch nicht erschlossene Grundstück übertrugen sie einige Jahre später auf die Stadt. Anstelle einer Kaufpreiszahlung verpflichtete sich die Stadt, den Brüdern aus dem erhaltenen Grundstück nach Baureifmachung wieder jeweils einen Teil als Baugrundstück entschädigungslos und ohne Bauauflagen zurück zu übereignen. Nachdem der Kläger vereinbarungsgemäß sein Baugrundstück von der Stadt erhalten hatte, veräußerte er es kurze Zeit später an eine GmbH. Das beklagte Finanzamt und auch das Finanzgericht werteten die Grundstücksveräußerung des Klägers an die GmbH als steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft.

Entscheidung

Der BFH schloss sich der Auffassung der Vorinstanzen an. Unter dem Begriff der Anschaffung bzw. Veräußerung ist immer die entgeltliche Übertragung eines Wirtschaftsguts zu verstehen. Entgeltlichkeit bedeutet dabei jedoch nicht zwingend die Vereinbarung eines Kaufpreises. Ein entgeltlicher Erwerb ist, wie im vorliegenden Fall, auch im Wege des Tausches möglich. Der Kläger gab ein noch nicht erschlossenes Grundstück hin, um ein erschlossenes Teilgrundstück zurück zu erhalten. Das Entgelt für den Erwerb des Grundstücks von der Stadt bestand für den Kläger somit nicht in einer Kaufpreiszahlung, sondern in der zuvor erfolgten Übertragung des noch nicht erschlossenen Grundstücks an die Stadt. Da der Zeitraum zwischen dem Grundstückserwerb von der Stadt und der Veräußerung an die GmbH weniger als 10 Jahre betrug, war der hieraus entstandene Veräußerungsgewinn beim Kläger der Einkommensteuer zu unterwerfen.

Konsequenz

Kein Anschaffungsvorgang bei Tausch liegt indes in den Fällen vor, in denen dem Steuerpflichtigen Grundbesitz z. B. im Wege der Enteignung entzogen und Ersatzgrundstücke zugewiesen werden. Ein Anschaffungsgeschäft setzt immer voraus, dass die Erwerbshandlung des Steuerpflichtigen willentlich erfolgt. An einem willentlichen Erwerb fehlt es auch bei Rechtsgeschäften zur Vermeidung einer drohenden Enteignung.

18 Immo.fonds: Absenkung ESt-Spitzen- satz kein unbilliger Steuervorteil

Kernaussage

Nach dem Grundsatz der Vorteilsanrechnung sind im Rahmen einer Schadensersatzberechnung vorteilhafte Umstände, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem schädigenden Ereignis stehen, zu berücksichtigen. Dem liegt der Gedanke zugrunde, dass der Geschädigte nicht besser gestellt werden darf, als er ohne das schädigende Ereignis stünde. Zu den vorteilhaften Umständen zählen unter bestimmten Voraussetzungen auch erzielte Steuervorteile.

Sachverhalt

Der freiberuflich tätige Kläger beteiligte sich an einem Immobilienfond. Die Anlageentscheidung fällte er auf Grundlage eines Verkaufsprospekts des Fonds, der über die Jahre sichere Mietsteigerungen auf Basis bestehender Erfahrungswerte der Vergangenheit versprach. Die Erwartungen des Klägers erfüllten sich jedoch nicht. Es stellte sich zudem heraus, dass die beschriebenen Erfahrungswerte der Fondsbetreiber tatsächlich gar nicht vorlagen. Wegen Prospektmängeln nahm der Kläger den Fond auf Schadensersatz in Anspruch und forderte die Rückzahlung der seinerzeit geleisteten Einlage. Das OLG gab der Klage nur teilweise statt mit der Begründung, der Kläger habe mit seiner Anlage einen außergewöhnlichen Steuervorteil erzielt, den er sich auf seinen Schaden anrechnen lassen müsse.

Entscheidung

Der BGH folgte der Auffassung des OLG zur Anrechnung der Steuervorteile auf die Schadensersatzforderung des Klägers nicht. Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung muss sich ein geschädigter Anleger die erzielten Steuervorteile dann anrechnen lassen, wenn die erhaltene Ersatzleistung nicht der Einkommensteuer unterworfen wird. Wird die Ersatzleistung - wie im vorliegenden Fall - besteuert, sind erzielte Steuervorteile nur dann anzurechnen, wenn die Steuervorteile derart außergewöhnlich sind, dass es unbillig wäre, diese dem Anleger zu belassen. Der BGH sah die erlangten Steuervorteile des Klägers, die sich - nach Auffassung des OLG - allein aus der Absenkung des Einkommensteuerspitzenatzes von 53 % im Jahr 1999 auf derzeit 45 % ergeben hatten, nicht als "außergewöhnlich" an. Die Absenkung des Steuersatzes führe für sich genommen nicht dazu, dass die mit der Anlage verbundenen Steuervorteile erheblich höher seien als der durch die Besteuerung der Ersatzleistung entstehende Steuernachteil.

Konsequenz

orientiert sich an der "Kosten-Nutzen-Analyse" und fordert, dass die Ermittlung der erzielten Steuervorteile durch Gegenüberstellung der tatsächlichen mit der hypothetischen Vermögenslage des Steuerpflichtigen nicht mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand verbunden sein darf. Das



sich einzelne Umstände der konkreten Besteuerung in der Zeit zwischen der Zeichnung der Fondsanlage und der Geltendmachung des Schadensersatzes ändern, sei hinzunehmen.

19

Gewinnrealisation bei anderweitiger Übertragung des Grundstücks

Kernproblem

Wird ein Betrieb, ein Teilbetrieb oder ein (Teil eines) Mitunternehmeranteils unentgeltlich übertragen, können die Buchwerte fortgeführt werden, so dass eine Aufdeckung und Besteuerung der stillen Reserven vermieden werden kann (§ 7 EStDV a. F.; nunmehr: § 6 Abs. 3 EStG). Die Gewinnneutralität setzt voraus, dass alle funktional wesentlichen Betriebsgrundlagen dem Erwerber (mit-) übertragen werden. Für den Fall der Übertragung eines Mitunternehmeranteils ist dabei unstrittig, dass auch dem Mitunternehmer gehörende und der Gesellschaft überlassene Wirtschaftsgüter eine wesentliche Betriebsgrundlage darstellen können.

Sachverhalt

Ein mit ca. 26,5 % an der klagenden KG beteiligter Kommanditist, der steuerlich als Mitunternehmer anzusehen war, übertrug seine Kommanditanteile auf seine beiden Söhne. Das dem Vater gehörende und der KG entgeltlich überlassene Betriebsgrundstück wurde zeitgleich zu Buchwerten auf eine Grundstücks-KG übertragen, deren 100 %iger Kommanditist der Vater war. Gleichzeitig wurde dem Vater und dessen Ehefrau ein lebenslanges Nießbrauchsrecht an dem auf die übertragene Kommanditbeteiligung entfallenden Gewinnanteil eingeräumt. Im Anschluss an eine Betriebsprüfung vertrat das beklagte Finanzamt die Auffassung, dass die damalige Schenkung der Kommanditanteile - mangels Mitübertragung des wesentlichen Sonderbetriebsvermögens des Vaters - nicht zu Buchwerten vollzogen werden konnte und erhöhte den Gewinnanteil des Vaters. Die hiergegen gerichtete Klage der KG wies das FG ab, die Revision hatte vor dem BFH allerdings nur hinsichtlich der Frage nach der Höhe der Gewinnbeteiligung Erfolg.

Entscheidung

In Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung hat der BFH entschieden, dass Betriebsgrundstücke regelmäßig als wesentliche Betriebsgrundlage zu qualifizieren sind. Da dieses Grundstück den Söhnen nicht (mit-)übertragen wurde, lag nach Ansicht des BFH keine Übertragung eines (begünstigten) Mitunternehmeranteils vor. Die Tatsache, dass das Grundstück nicht vom Betriebsvermögen ins Privatvermögen des Vaters entnommen, sondern zeitgleich zu Buchwerten in eine andere Personengesellschaft des Vaters übertragen wurde, änderte an dieser Beurteilung nichts.

Konsequenz

Die Nichtanwendbarkeit von § 7 Abs. 1 EStDV a. F. mangels Mitunternehmeranteils führt grundsätzlich zur sofortigen Entnahmebesteuerung beim Übertragenden. Das hier eingeräumte Nießbrauchsrecht wird indes als gewinnabhängiges Entgelt (Kaufpreis) behandelt und kann die Entnahmebesteuerung ganz oder teilweise verhindern. Beim Übertragenden führen die erhaltenen Entgelte daher erst dann zur Besteuerung, wenn die Summe der gewinnabhängigen Entgelte den dieser Übertragung zuzuordnenden Teil seines Schlusskapitalkontos am Übertragungstichtag übersteigt. Ob die gleichzeitige Übertragung einer wesentlichen Betriebsgrundlage zu Buchwerten auf eine andere Personengesellschaft auch nach aktuellem Gesetzesstand bzw. ab Veranlagungszeitraum 2001 schädlich ist, wurde vom BFH ausdrücklich offen gelassen. Ebenso hat der BFH offen gelassen, ob er die vorherige Übertragung der wesentlichen Betriebsgrundlage auf eine andere Personengesellschaft als unschädlich ansehen würde.

20

Anfechtbarkeit der Bestellung eines Nießbrauchs- oder Wohnrechts

Kernaussage

Das Finanzamt kann im Wege der Gläubigeranfechtung vorgehen, wenn sich der Vollstreckungsschuldner am eigenen Grundstück ein Nießbrauchs- oder Wohnrecht bestellt. Die Anfechtung bewirkt, dass das Finanzamt einen Anspruch auf Vorrang seiner Rechte bei der Zwangsvollstreckung in das Grundstück geltend machen kann.

Sachverhalt

Gegen die Klägerin wurde wegen des Verdachts der Schenkungssteuerhinterziehung ermittelt. Nachdem die Klägerin hiervon Kenntnis erlangte, gründete sie mit ihren Kindern eine GbR und brachte in ihrem Eigentum stehende Grundstücke in diese GbR ein. Die Klägerin behielt sich in dem Übertragungsvertrag unentgeltliche Nießbrauchsrechte bzw. ein Wohnrecht an den Grundstücken vor, welche ins Grundbuch eingetragen wurden. In der Folgezeit setzte das beklagte Finanzamt die Schenkungssteuer fest. Die Vollstreckungsversuche blieben erfolglos. Der Beklagte focht die Grundstücksübertragungen gegenüber der GbR an und erließ gegenüber der Klägerin einen Duldungsbescheid (§ 191 AO), mit dem die Bestellung der Nießbrauchsrechte bzw. des Wohnrechts nach dem Anfechtungsgesetz (AnfG) angefochten wurde. Gegen diesen Bescheid richtete sich die Klage.

Entscheidung

Das FG gab der Klage statt. Der BFH wies sie abändernd ab. Die Anfechtbarkeit der Bestellung dinglicher Rechte am eigenen Grundstück folgt aus der unmittelbaren Anwendung der Vorschriften über eine vorsätzliche Gläubigerbenachteiligung (§§ 3 Abs. 1, 11 AnfG). Streitentscheidungs-



erheblich war die Frage, ob diese Bestimmungen (hier § 3 Abs. 1 AnfG) nur auf Rechtshandlungen des Schuldners zu Gunsten eines Dritten anwendbar sind. Nach Auffassung des BFH beschränkt der Wortlaut der Norm diese nicht auf Fälle der Fremdbegünstigung. Allerdings erfordert die Rechtsfolgenvorschrift (§ 11 AnfG) vom Wortlaut, dass ein Gegenstand aus dem Vermögen des Schuldners ausgeschieden ist. Die Bestellung dinglicher Rechte bewirkt noch keine Vermögensschmälerung, wie z. B. eine Veräußerung. Nach Ansicht des BFH ist die Aufzählung in § 11 AnfG nicht abschließend. Vielmehr soll der Anfechtungsanspruch nach Art und Umfang auf das beschränkt werden, was zur Wiederherstellung der früheren, durch die Vermögensverschlebung vereitelten Zugriffslage des Gläubigers erforderlich ist.

Konsequenz

Hat ein Schuldner für sich selbst ein Recht am eigenen Grundstück bestellt, kann dieses der Anfechtung unterliegen, wenn sich die Bestellung nach den Gesamtumständen als gläubigerbenachteiligend darstellt.

21 Stromerzeugung durch Hausbesitzer: Ermittlung des privaten Verbrauchs

Einführung

Immer mehr Hausbesitzer erzeugen Strom in ihrem Haus, z. B. durch Photovoltaikanlagen oder Blockheizkraftwerke. Speisen sie diesen Strom regelmäßig ins öffentliche Netz ein, so werden sie unternehmerisch tätig und können den vollen Vorsteuerabzug aus der Anschaffung der Anlage geltend machen. Der private Energieverbrauch wird im Gegenzug der Umsatzsteuer unterworfen.

Sachverhalt

Der Kläger betreibt in seinem Einfamilienhaus ein Blockheizkraftwerk. Dieses erzeugt Strom und Wärme. Der Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist und für den privaten Bedarf verwendet. Die Wärme hingegen wird ausschließlich privat genutzt. Streit entbrannte hinsichtlich der Bestimmung der Höhe der privat genutzten Energie. Das Finanzamt ging davon aus, dass die Wärmeleistung 2/3 der gesamten Energieleistung ausmachte. Es unterwarf daher diesen Anteil der Kosten sowie den Anteil, der auf den privat verwendeten Strom entfiel, der Umsatzsteuer (ca. 5.000 EUR). Der Kläger wendete hiergegen im Wesentlichen ein, dass die Bemessungsgrundlage nicht auf Basis der Kosten der Anlage zu bestimmen sei, sondern nach den üblichen Einkaufspreisen für Wärme und Energie (ca. 2.400 EUR).

Neues Urteil

Das Niedersächsische Finanzgericht teilt die Ansicht des Finanzamtes, dass die Umsatzsteuer auf den privaten Verbrauch nach den entstandenen Kosten zu ermitteln ist.

Allerdings stimmt das Gericht nicht zu, die gesamte Wärmeleistung dem privaten Verbrauch zuzuordnen. Der Anteil der Wärmeleistung, der auf Prozess- sowie Abwärme entfällt, die nicht zur Beheizung des Hauses zur Verfügung stehen, ist nicht der Umsatzsteuer zu unterwerfen.

Konsequenz

Da gegen das Urteil Revision eingelegt wurde, ist abzuwarten, ob der BFH dem Untergericht folgt. Bis dahin sollten Veranlagungen offen gehalten werden, wenn sich aufgrund des Ansatzes der Einkaufspreise statt der entstandenen Kosten, eine geringere Umsatzsteuer ergibt. Dies gilt für alle derartigen Energieerzeuger im eigenen Haus. Betreiber von Blockheizkraftwerken müssen darüber hinaus beachten, dass bei der Ermittlung des privaten Verbrauchs der Anteil, der auf Prozess- bzw. Abwärme entfällt, außen vor bleibt. Sofern technisch möglich, sollten entsprechende Daten dokumentiert werden, ansonsten muss der Anteil geschätzt werden.

22 Mietgarantie kann Umsatzsteuer mindern

Einführung

Schadensersatz ist nicht steuerbar, da es an einem Leistungsaustausch fehlt, und unterliegt daher nicht der Umsatzsteuer. Allerdings stellt nicht alles, was umgangssprachlich als Schadensersatz bezeichnet wird, auch umsatzsteuerlich nicht steuerbaren Schadensersatz dar.

Fall

Beim Verkauf eines Einkaufszentrums vereinbarte der Verkäufer mit dem Käufer eine Mietgarantie, ferner wurde zur Umsatzsteuer optiert. Nachdem die garantierten Mieten nicht erzielt werden konnten, erhielt der Käufer aufgrund eines Vergleichs 605.000 EUR Schadensersatz. Der Verkäufer behandelte die Zahlung als Minderung des ursprünglichen Kaufpreises und korrigierte die Umsatzsteuer. Dem stimmte das Finanzamt nicht zu. Es sah keine Verbindung zwischen der Zahlung und dem Kauf des Grundstückes, sondern behandelte die Zahlung als nicht steuerbaren Schadensersatz für die entgangenen Mieteinnahmen. Die hiergegen gerichtete Klage hatte schließlich vor dem BFH Erfolg.

Neues Urteil

Entgegen der Vorinstanz folgt der BFH der Auffassung des Verkäufers. Nach Ansicht des BFH bestimmt sich der Wert einer Gewerbeimmobilie regelmäßig nach den nachhaltig erzielbaren Mieteinkünften. Der getroffene Vergleich stellt daher einen Ausgleich für den Minderwert der Immobilie dar.



Konsequenz

Im Fall dient die Mietgarantie als zivilrechtliches Mittel, um sich gegen einen zu hohen Kaufpreis zu schützen. Daher ist die Korrektur der Umsatzsteuer zutreffend. Doch Vorsicht, nicht jede Zahlung aufgrund einer Mietgarantie löst eine Korrektur der Umsatzsteuer aus. So weist der BFH ausdrücklich darauf hin, dass der vorliegende Fall sich von jenem unterscheidet, in dem für die Mietgarantie ein separates Entgelt vereinbart wird. Es ist daher ein schmaler Grad auf dem die Vertragsparteien wandeln, wenn sie Mietgarantien vereinbaren. Gegenüber dem Urteil der Vorinstanz ergibt sich für den Verkäufer ein umsatzsteuerlicher Vorteil in Höhe von ca. 79.000 EUR, für den Käufer hingegen ein entsprechender Nachteil. Bei Abschluss derartiger Kaufverträge und auch solcher Vergleiche sollte daher auf steuerlichen Rat nicht verzichtet werden.

Rechtsstand: Dezember 2010

Alle Informationen und Angaben in diesem BranchenBrief haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Diese Information kann eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.

Für weitere Fragen zu den vorstehenden Themen steht Ihnen Herr Steuerberater Heiko Brand gerne zur Verfügung.

Heiko Brand, Steuerberater

Paul-Hartmann-Str. 61, 89522 Heidenheim/Brenz

Fon 07321 27719-0 - info@steuerberater-brand.de

www.stb-hdh.de



Wir möchten unseren Mandanten ein zuverlässiger Partner in allen Beratungssituationen sein, sei es bei der Beantwortung von Spezialfragen oder auch bei der Lösung komplexer Probleme.

Unsere Beratungsschwerpunkte liegen in den Bereichen

- ✓ Steuerberatung
- ✓ Firmenumstrukturierungen
- ✓ Sanierungen / Sanierungsgutachten
- ✓ Unternehmens- und Wirtschaftsberatung
- ✓ Coaching für Unternehmer

Sprechen Sie uns an!