

Tax Real Estate

Themen u. a.:

BFH: Darlehenszinsen als nachträgliche Werbungskosten auch bei steuerfreier Veräußerung der Immobilie (Urteil vom 8. April 2014)

Reverse-Charge Verfahren bei Bauleistungen – BMF-Schreiben vom 26. September 2014 (IV D 3 – S 7279/14/10002 – 2014/0847817)

BFH XI R 31/09: EuGH-Vorlage zur Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden - Vorabentscheidungsersuchen an den EuGH

Weitere Themen siehe Innenteil

EINKOMMENSSTEUER

BFH: Darlehenszinsen als nachträgliche Werbungskosten auch bei steuerfreier Veräußerung der Immobilie (Urteil vom 8. April 2014)

[Seite 3](#)

UMSATZSTEUER

Reverse-Charge Verfahren bei Bauleistungen – BMF-Schreiben vom 26. September 2014 (IV D 3 – S 7279/14/10002 – 2014/0847817)

[Seite 4](#)

BFH XI R 31/09: EuGH-Vorlage zur Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden – Vorabentscheidungsersuchen an den EuGH

[Seite 4](#)

FG Niedersachsen 16 K 286/12 und BFH V R 7/12: Zeitgrenze für Widerruf der Option

[Seite 4](#)

GRUNDERWERBSTEUER

Grunderwerbsteuer: Mittelbare Änderung des Gesellschafterbestandes (BFH Urteil vom 9. Juli 2014 II R 49/12)

[Seite 5](#)

IHRE ANSPRECHPARTNER

[Seite 6](#)

Einkommenssteuer

BFH: Darlehenszinsen als nachträgliche Werbungskosten auch bei steuerfreier Veräußerung der Immobilie (Urteil vom 8. April 2014)

Mit Urteil vom 8. April 2014 (IX R 45/13) hat der Bundesfinanzhof (BFH) die Voraussetzungen für den Abzug von Darlehenszinsen als Werbungskosten im Zusammenhang mit (früheren) Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von zwischenzeitlich schon veräußerten Immobilien gelockert.

Bei dem entschiedenen Fall wurde ein zuvor durch eine GbR vermietetes Grundstück nach Ablauf der zehnjährigen Veräußerungsfrist und somit außerhalb eines steuerbaren privaten Veräußerungsgeschäfts nach § 23 des Einkommensteuergesetzes (EStG) veräußert. Da der vereinnahmte Veräußerungserlös nicht die Darlehensverbindlichkeiten der Gesellschaft abdecken konnte, entfiel auf den Kläger (einer der Gesellschafter der GbR) im Rahmen der Auflösung der GbR eine Restverbindlichkeit. Nach Umschuldung zur Tilgung des auf ihn entfallenden Darlehensanteils der GbR machte er die hierbei angefallenen Schuldzinsen als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend. Nachdem das Finanzamt den Werbungskostenabzug nicht gewährt hatte, da die Immobilie der GbR nicht steuerbar veräußert wurde, wurde der Werbungskostenabzug zunächst durch das Niedersächsische Finanzgericht und nun auch durch den BFH bestätigt.

Der IX. Senat des BFH hatte in solchen Fällen für die steuerliche Abzugsfähigkeit bislang gefordert, dass ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäfts (20. Juni 2012; IX R 67/10) vorliegen muss. Im nun entschiedenen Fall war dies nicht mehr maßgebliches Kriterium für die Anerkennung. Die Voraussetzung, dass die Darlehensverbindlichkeit nicht vollständig durch den erzielten Veräußerungserlös getilgt wird, bleibt aber bestehen. Nur für die dann verbleibenden Darlehensbeträge besteht die Möglichkeit des Schuldzinsenabzugs.

In seinem Urteil stellte der BFH neben der beurteilten Konstellation die folgenden Fallgruppen dar:

a) Bei Reinvestition des Veräußerungserlöses in ein Wirtschaftsgut, mit welchem wiederum Einkünfte erzielt werden, können Schuldzinsen zur Finanzierung des veräußerten Wirtschaftsguts, bei sonst erfüllten Voraussetzungen, die Einkünfte aus der neuen Einkunftsquelle mindern.

b) Sofern keine Reinvestition erfolgt, der Erlös zur vollständigen Darlehenstilgung ausreicht, jedoch keine Darlehenstilgung vorgenommen wird, sind die Schuldzinsen dann keine abziehbaren Aufwendungen mehr. Dies gilt nicht bei Steuerverlassen des Darlehens, solange und soweit vertragliche Hindernisse z. B. im Darlehensvertrag einer sofortigen Tilgung entgegenstehen.

Umsatzsteuer

Reverse-Charge Verfahren bei Bauleistungen – BMF-Schreiben vom 26. September 2014 (IV D 3 – S 7279/14/10002 – 2014/0847817)

Mit ganz aktuellem Schreiben vom 26. September 2014 nimmt das BMF auch zur Anwendung des Reverse-Charge Verfahrens bei Bauleistungen Stellung; es erfolgt insoweit eine Anpassung des UStAE. Durch das KroatienG wird mit Wirkung vom 1. Oktober 2014 u.a. der Anwendungsbereich der Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers (Reverse-Charge) auf Bauleistungen geändert, um die Folgen der BFH-Urteile vom 22. August 2013 (V R 37/10) und 11. Dezember 2013, (XI R 21/11) in der Praxis zu vermeiden. Die bisherige Vereinfachungsregelung der Finanzverwaltung in Abschn. 13b.8 UStAE wird durch das KroatienG mit Wirkung vom 1. Oktober 2014 inhaltlich weitestgehend in § 13b Abs. 5 Satz 7 UStG aufgenommen und auf Bauleistungen erweitert. Insofern wird nun auch in Abschn. 13b.2 Abs. 7 Nr. 17 UStAE klargestellt, dass sog. Bauträger keine Werklieferungen sondern Lieferungen ausführen. In Abschn. 13b.3. UStAE erfolgt zudem eine ausführliche Klarstellung, wann ein Unternehmer nachhaltig Bauleistungen ausführt und wie dies in der Praxis ggf. nachzuweisen ist (BMF-Schreiben v. 26. August 2014, BStBl. I 2014, 1216). Abs. 8 führt zudem weiter aus, dass Bauträger, die ausschließlich eigene Grundstücke zum Zwecke des Verkaufs bebauen, bloße Grundstückslieferungen mit der Folge ausführen, dass für an sie erbrachte, in § 13b Abs. 2 Nr. 4 S. 1 UStG genannte Leistungen grundsätzlich nicht das Reverse-Charge Verfahren Anwendung findet. Des Weiteren sieht das Schreiben Vereinfachungsregelungen vor.

BFH XI R 31/09: EuGH-Vorlage zur Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden – Vorabentscheidungsersuchen an den EuGH

Im Anschluss an das EuGH-Urteil vom 08. November 2012 (C-511/10, BLC Baumarkt, DStR 2012, 2333) hatte der V. Senat des BFH bei gemischt genutzten Gebäuden den für die Vorsteueraufteilung von § 15 Abs. 4 S. 3 UStG angeordneten Vorrang des Flächenschlüssels vor einem Umsatzschlüssels in Zweifel gezogen (BFH vom 22. August 2013, V R 19/09, DStR 2013, 2757). Innerhalb eines Jahres hat der BFH diese Rechtsprechung jedoch wieder aufgegeben und ist nun der Auffassung, dass grundsätzlich der Flächenschlüssel bei gemischt-genutzten Gebäuden – so wie es § 15 Abs. 4 S. 3 UStG vorsieht – anzuwenden ist, aber bei erheblichen Unterschie-

den in der Ausstattung der verschiedenen Flächen stattdessen ein objektbezogener Umsatzschlüssel anzuwenden sei (BFH, Urt. vom 07. Mai 2014, V R 1/10, DStR 2014, 1162). Mit Beschluss vom 05. Juni 2014 hat nun der XI. Senat des BFH nun dem EuGH mehrere Fragen zur Vorsteueraufteilung bei gemischt genutzten Gebäuden vorgelegt.

Von besonderer Bedeutung ist dabei die Frage, ob sämtliche Vorsteuerbeträge bei Anschaffungs- und Herstellungskosten eines gemischt genutzten Gebäudes nach dem Flächenschlüssel zu beurteilen sind oder ob – wie bei Erhaltungsaufwand – zunächst eine Direktzuordnung von Vorsteuern zu einzelnen Gebäudeteilen entsprechend ihrer jeweiligen Verwendung zu erfolgen hat. Nur die nicht direkt zuordenbaren Vorsteuern wären dann nach Maßgabe eines (Flächen-)Schlüssels aufzuteilen. Zudem stellt sich die Frage, ob dies entsprechend für Vorsteuern aus Erhaltungsaufwendungen bzw. laufenden Kosten gilt. Ferner stellt der BFH weitere Fragen zur Berichtigung des Vorsteuerabzugs nach § 15a UStG.

Für die Praxis entscheidende Fragen der Vorsteueraufteilung bei gemischt-genutzten Gebäuden sind insofern weiterhin ungeklärt und sind trotz der jüngsten Entscheidung des BFH (V R 1/10) diskussionsbedürftig. Insbesondere bleibt unklar, wie der Vorsteuerabzug bei Verwaltungsgebäuden vorzunehmen ist. Rechtssicherheit in puncto Vorsteuerabzug kann der Steuerpflichtige daher ggf. nur mittels einer verbindlichen Auskunft erhalten.

FG Niedersachsen 16 K 286/12 und BFH V R 7/12: Zeitgrenze für Widerruf der Option

In seinem Urteil nimmt der V. Senat des BFH insbesondere dazu Stellung, bis wann der Verzicht auf Steuerbefreiungen nach § 9 UStG zurückgenommen werden kann.

Laut BFH kann der Verzicht auf die Steuerbefreiungen nach § 9 UStG zurückgenommen werden, solange die Steuerfestsetzung für das Jahr der Leistungserbringung anfechtbar oder aufgrund eines Vorbehalts der Nachprüfung noch änderbar ist (Klarstellung der Rechtsprechung). Weiter führt der Senat aus, dass, soweit seine bisherige Rechtsprechung dahingehend verstanden werden konnte, dass die Rücknahme des Verzichts nur bis zur formellen Bestandskraft der Umsatzsteuerfestsetzung des Leistenden zulässig ist, er daran nicht weiter festhält.

Insofern widerspricht der BFH mit der Entscheidung explizit der Verwaltungsauffassung in Abschn. 9.1 Abs. 3 UStAE, wonach die Erklärung des Verzichts auf die Umsatzsteuerbefrei-

ung nur bis zum Ablauf der formellen Bestandskraft des Steuerbescheids möglich sein soll, so dass die (vorsorgliche) Erklärung der unbedingten Option bei Grundstückskäufen ggf. an Bedeutung verliert. Sowohl die Erklärung zur Option nach § 9 UStG als auch ihr Widerruf sind insofern auch meist noch nach dem Eintritt der formellen Bestandskraft der jeweiligen Steuerfestsetzung möglich. Dies hat besonders bei Verträgen über Grundstücksveräußerungen Relevanz, da hier eine Option nur im notariellen Kaufvertrag möglich ist. Soll daher bei einer Grundstücksveräußerung eine wirksame rückwirkende Option herbeigeführt werden, ist grundsätzlich auch eine Anpassung des notariellen Kaufvertrags notwendig.

Grunderwerbsteuer

Grunderwerbsteuer: Mittelbare Änderung des Gesellschafterbestandes (BFH Urteil vom 9. Juli 2014 II R 49/12)

Der II. Senat des Bundesfinanzhofs (BFH) hat mit Urteil vom 9. Juli 2014 II R 49/12 die Anforderungen präzisiert, unter denen eine mittelbare Änderung des Gesellschafterbestandes einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaft vorliegt und damit Grunderwerbsteuer auslösen kann.

Wie schon in seinen grundlegenden Entscheidungen zur mittelbaren Änderung des Gesellschafterbestandes einer immobilienbesitzenden Personengesellschaft (Urteil vom 24. April 2013 – II R 17/10) und zum mittelbaren Anteilserwerb bei einer sog. „Einheits-KG“ (Urteil vom 12. März 2014 – II R 51/12) lehnt der BFH auch in dieser Entscheidung zivilrechtliche Gesichtspunkte zur Bestimmung eines mittelbaren Anteilserwerbs ab.

Bei einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaft unterliegt die Änderung ihres Gesellschafterbestandes der Grunderwerbsteuer, wenn 95 % der Anteile am Vermögen der Personengesellschaft innerhalb von fünf Jahren unmittelbar oder mittelbar auf neue Gesellschafter übergehen (§ 1 Abs. 2a des Grunderwerbsteuergesetzes).

Im Streitfall erlangte der Erwerber eines Anteils an einer grundstücksbesitzenden Personengesellschaft eine vermögensmäßige Beteiligung von 94,4 %. Gleichzeitig wurde ihm hinsichtlich des Restanteils von 5,6 %, der zivilrechtlich beim Veräußerer verbleiben sollte, eine Kaufoption mit fest vereinbartem Kaufpreis eingeräumt und die auf diesen Anteil entfallenden zukünftigen Gewinne abgetreten.

Das Finanzamt (FA) sah hierin einen teils unmittelbaren (94,4 %), teils mittelbaren (5,6 %), insgesamt demnach vollständigen Gesellschafterwechsel und setzte gegen die Gesellschaft Grunderwerbsteuer fest.

Der BFH hat die Rechtsauffassung des FA nun bestätigt. Hinsichtlich des zivilrechtlich beim Veräußerer verbliebenen (Rest-)Anteils von 5,6 % habe sich der Gesellschafterbestand der Personengesellschaft (mittelbar) geändert, weil dieser Anteil aufgrund der zwischen dem Veräußerer und Erwerber getroffenen Vereinbarungen in Anlehnung an die Grundsätze des § 39 Abs. 2 Nr. 1 der Abgabenordnung wirtschaftlich dem Erwerber zuzurechnen sei. Dieser sei ungeachtet des zivilrechtlich beim Veräußerer verbliebenen Anteils als wirtschaftlicher Eigentümer desselben anzusehen. Aufgrund des Options-

rechts sei dem Erwerber eine rechtlich geschützte, auf den Erwerb des Restanteils gerichtete Rechtsposition verschafft worden. Da der Kaufpreis für die zukünftige Übernahme des Restanteils fest vereinbart worden sei, seien auf den Erwerber alle Risiken und Chancen zukünftiger Wertveränderung und mit der Abtretung aller zukünftigen Gewinne auch alle mit dem Restanteil verbundenen wesentlichen Rechte als Gesellschafter übergegangen. Unter diesen Voraussetzungen kam dem beim Veräußerer verbliebenen Stimmrecht wirtschaftlich keine Bedeutung mehr zu.

Ihre Ansprechpartner



Peter Fabry

Partner

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
München

Telefon +49 89 23714 24780

peter.fabry@luther-lawfirm.com



Ulrich Siegemund

Partner

Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
Frankfurt a.M.

Telefon +49 69 27229 16364

ulrich.siegemund@luther-lawfirm.com

Impressum

Verleger: Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH

Anna-Schneider-Steig 22, 50678 Köln, Telefon +49 221 9937 0
Telefax +49 221 9937 110, contact@luther-lawfirm.com

V.i.S.d.P.: Peter Fabry, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH,
Karlstraße 10-12, 80333 München, Telefon +49 89 23714 24780,
Telefax +49 89 23714 110, peter.fabry@luther-lawfirm.com und
Ulrich Siegemund, Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, An der
Welle 10, 60322 Frankfurt a.M., Telefon +49 69 27229 16364,
Telefax +49 69 27229 110, ulrich.siegemund@luther-lawfirm.com

Copyright: Alle Texte dieses Newsletters sind urheberrechtlich geschützt. Gerne dürfen Sie Auszüge unter Nennung der Quelle nach schriftlicher Genehmigung durch uns nutzen. Hierzu bitten wir um Kontaktaufnahme. Falls Sie künftig keine Informationen der Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Stichwort „Newsletter Steuerrecht aktuell“ an unsubscribe@luther-lawfirm.com

Haftungsausschluss

Obgleich dieser Newsletter sorgfältig erstellt wurde, wird keine Haftung für Fehler oder Auslassungen übernommen. Die Informationen dieses Newsletters stellen keinen anwaltlichen oder steuerlichen Rechtsrat dar und ersetzen keine auf den Einzelfall bezogene anwaltliche oder steuerliche Beratung. Hierfür stehen unsere Ansprechpartner an den einzelnen Standorten zur Verfügung.

Die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH berät in allen Bereichen des Wirtschaftsrechts. Zu den Mandanten zählen mittelständische und große Unternehmen sowie die öffentliche Hand. Die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ist das deutsche Mitglied von Taxand, einem weltweiten Zusammenschluss unabhängiger Steuerberatungsgesellschaften.

Die Luther Rechtsanwaltsgesellschaft mbH ist nach dem Qualitätsstandard ISO 9001 zertifiziert.

Berlin, Brüssel, Dresden, Düsseldorf, Essen, Frankfurt a. M., Hamburg, Hannover, Köln, Leipzig,
London, Luxemburg, München, Shanghai, Singapur, Stuttgart

Ihren Ansprechpartner finden Sie auf www.luther-lawfirm.com

Auf den Punkt. Luther.

