

report

Steuern + Recht
Ausgabe 3/2014



Steuer und Grundrecht

- Verfassungsrechtliche Grundlagen
- Mindestbesteuerung
- Zinssatz auf Steuerforderung und -schulden
- Grundsteuer: Verfassungsmäßigkeit und Reformmodelle

Aktuell

- Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin zu Gast bei der Architektenkammer Berlin
- Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zur Erbschaftsteuer

Interessantes aus Steuerrechtsprechung und Finanzverwaltung

- Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen bei der Gewerbesteuer
- Teilwertabschreibung auf börsennotierte Aktien- und Investmentanteile
- Wertaufhellungszeitraum
- Grunderwerbsteuerpflicht bei Erwerb von Wohneigentum auf zuvor veräußerten Grundstück

Steuer- und Grundrecht

Verfassungsrechtliche Grundlagen

Da der Staat durch die Besteuerung in verschiedener Weise in die Vermögenssphäre von Privatpersonen und Unternehmen eingreift, müssen diese, dem Rechtsstaatsprinzip folgend, auch rechtsstaatlich geschützt sein. In Deutschland beruht das Steuerrecht auf den folgenden fünf Grundprinzipien, die sich unmittelbar aus dem Grundgesetz ableiten lassen:

- Gesetzmäßigkeit der Besteuerung
- Gleichmäßigkeit der Besteuerung
- Leistungsfähigkeit
- Objektives Nettoprinzip
- Sozialstaatsprinzip

Aus dem Prinzip der Gesetzmäßigkeit (Legalitätsprinzip) ist der Fiskus nicht nur berechtigt, sondern auch verpflichtet, die gesetzlich geschuldeten Steuern zu erheben, bzw. Steuerbefreiungen nur aufgrund gesetzlicher Grundlagen zu gewähren. Die Besteuerung darf nur erfolgen, wenn der jeweilige Steuertatbestand zuvor gesetzlich normiert wurde. Dies bedeutet damit, dass eine sog. echte Rückwirkung von Änderungen im Steuerrecht zu Lasten der Steuerpflichtigen grundsätzlich unzulässig ist. Die Regelungen im Steuerrecht müssen ihre regelmäßige Durchsetzbarkeit gewährleisten. Das Bundesverfassungsgericht hat in dem sog. „Zinsurteil“ vom 27.06.1991 sowie dem „Spekulationssteuerurteil“ vom 9.03.2004 konkretisiert, dass Steuern insoweit nicht erhoben werden dürfen, als das Steuergesetz nicht allgemein durchgesetzt werden kann oder faktisch von der Finanzverwaltung nicht durchgesetzt wird (Vollzugsdefizit).

Das Prinzip der Gleichmäßigkeit der Besteuerung, das auf dem allgemeinen Gleichheitsgrundsatz des Art.3 GG beruht, besagt, dass die Steuergesetze für alle Steuerpflichtige gleichmäßig angewendet und durchgesetzt werden müssen. Dieser Grundsatz wurde auch explizit in die Abgabenordnung aufgenommen (§ 85 AO) und ist damit einzelgesetzlich kodifiziert.

Der Grundsatz der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit besagt, dass der Beitrag zur Finanzierung staatlicher Leistungen des Einzelnen an seiner persönlichen ökonomischen Leistungsfähigkeit gemessen wird und betrifft damit die gerechte Verteilung der Steuerlasten. Steuerpflichtige, die sich in der gleichen wirtschaftlichen Lage befinden, sind auch gleich zu belasten (sog. horizontale Steuergerechtigkeit). Steuerpflichtige in wirtschaftlich unterschiedlichen Lagen sind folglich unterschiedlich zu besteuern (vertikale Steuergerechtigkeit). Hieraus ergibt sich auch die Rechtfertigung für den progressiven Verlauf des Einkommensteuertarifs.



*Bernd Winkler
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater*

Eine Ausprägung des Grundsatzes der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit ist das objektive Nettoprinzip. Es bestimmt, dass Aufwendungen, die zur Erzielung von Einnahmen aufgewendet werden müssen, auch als Betriebsausgaben bzw. Werbungskosten von den Einnahmen abgesetzt werden können. Denn nur dieser Saldo steht dem Steuerpflichtigen letztendlich für Leistungen an den Staat bzw. seinen privaten Konsum zur Verfügung.

Die vorgenannten Grundprinzipien des Steuerrechts werden schließlich durch das Sozialstaatsprinzip flankiert, gemäß dem der Gesetzgeber als solcher durch sozialstaatliche Maßnahmen auf die Wirtschaft einwirken darf. Ausprägungen sind z.B. der Schutz des Existenzminimums und der Familie. Darüber hinaus steht es dem Staat frei, Steuern zu erheben, bei denen die Erzielung von Staatseinnahmen reiner Nebenzweck ist. Insoweit sollen gesamtgesellschaftlich erwünschte Ziele verfolgt werden (sog. Lenkungsfunktion).

Falls ein Gericht die Verfassungsmäßigkeit einer gesetzlichen Vorschrift nach einschlägiger eigener Beurteilung bezweifelt und die Vorschrift für den zu verhandelnden Fall entscheidungsrelevant ist, ist gem. Art. 100 Abs. 1 GG das Verfahren auszusetzen und die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts über die Verfassungsmäßigkeit einer gesetzlichen Vorschrift einzuholen. Die folgenden Beiträge beschäftigen sich mit derzeit beim Bundesverfassungsgericht anhängigen ausgewählten Verfahren.

Mindestbesteuerung

Ab dem Veranlagungszeitraum 2004 wird ein Verlustvortrag durch die Regelungen der sog. Mindestbesteuerung beschränkt. Demnach können Verluste für Zwecke der Einkommen-, Körperschaft- und Gewerbesteuer nur bis zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte i.H.v. € 1 Mio. unbeschränkt abgezogen werden (§ 10d Abs. 2 EStG / § 8 Abs. 1 KStG / § 10a GewStG). Darüber hinausgehende Verlustvorträge aus Vorjahren sind nur in Höhe von 60% des € 1 Mio. übersteigenden Gesamtbetrags der Einkünfte ausgleichsfähig. Soweit die Schwelle von € 1 Mio. überschritten wird, werden damit 40% des verbleibenden positiven Gesamtbetrags der Einkünfte eines Jahres unabhängig von noch bestehenden Verlustvorträgen der Besteuerung unterworfen, sofern nicht ein Verlustrücktrag (nur Körperschaft- und Einkommensteuer) auf Antrag vorgenommen werden kann.

Aus dem Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG leitet sich das Prinzip der Besteuerung nach der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ab, das wiederum seine Ausprägung im sog. objektiven Nettoprinzip findet. Folglich sind die Erwerbsaufwendungen von den Erwerbseinnahmen in Abzug zu bringen. Das Periodizitätsprinzip, dass steuerliche Veranlagungszeiträume von 12 Monaten definiert, steht dem nicht entgegen. Ein Abzug von Erwerbsaufwendungen ist auch dann zuzulassen, wenn sie nicht im Veranlagungs- bzw. Erhebungszeitraum des Zugangs der Erwerbseinnahmen anfallen. Dieses Prinzip kommt auch im periodenübergreifenden Verlustausgleich zum Ausdruck.

Durch die Mindestbesteuerung resultiert eine zeitliche Streckung dieses periodenübergreifenden Verlustausgleichs. Der BFH vertritt die Ansicht (z.B. Urteil vom 22. August 2012 I R 9/11), dass die zeitliche Streckung des Verlustvortrages grds. nicht verfassungswidrig ist. Falls hingegen der vom Gesetzgeber lediglich beabsichtigte zeitliche Aufschub der Verlustverrechnung faktisch in einen endgültigen Ausschluss der Verlustverrechnung mündet und damit ein sog. Definitiveffekt eintritt, hat der BFH im Rahmen eines anhängigen Verfahrens ernsthafte Zweifel an der Verfassungskonformität geäußert.

Im Streitfall hat eine Kapitalgesellschaft eine ihr zustehende Geldforderung an einem Bilanzstichtag in voller Höhe abgeschrieben, da davon auszugehen war, dass die Forderung tatsächlich uneinbringlich war, wodurch ein Verlust entstand. Zwei Jahre später kam es zu einer gegenläufigen Wertaufholung dieser Forderung, was einen entsprechenden Gewinn zur Folge hatte. Eine vollständige Verrechnung des Verlusts mit dem Gewinn im Wege des Verlustabzugs scheiterte im Gewinnjahr an der Mindestbesteuerung. Zwischenzeitlich hat die Kapitalgesellschaft jedoch Insolvenz angemeldet, so dass sich der nicht ausgeglichene

Verlust steuerlich auch in der Folgezeit nicht mehr auswirken konnte. In dem hierdurch resultierenden Definitiveffekt der Mindestbesteuerung sieht der BFH einen gleichheitswidrigen Eingriff in den Kernbereich des ertragsteuerrechtlichen Nettoprinzips. Der I. Senat des BFH hat deswegen durch Beschluss vom 26. Februar 2014 das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) im Rahmen eines Normenkontrollersuchens zur Verfassungsprüfung gemäß Art. 100 Abs. 1 GG angerufen.

Zinssatz auf Steuerforderungen und -schulden

Der Bundesfinanzhof (BFH) hält den gesetzlichen Zinssatz von 0,5 % pro Monat (6 % pro Jahr) zumindest für Zeiträume bis März 2011 nicht für verfassungswidrig (Urteil vom 1. Juli 2014 IX R 31/13). Er hat deshalb davon abgesehen, dem Bundesverfassungsgericht (BVerfG) die Regelung zur konkreten Normenkontrolle vorzulegen.

Der BFH hat die Voraussetzungen für eine Vorlage an das Bundesverfassungsgericht gemäß Art. 100 Abs. 1 GG hinsichtlich der gesetzlich festgelegten Zinshöhe (0,5 % pro Monat) verneint. Er war nicht davon überzeugt, dass der Gesetzgeber im Zeitraum bis zum März 2011 aus verfassungsrechtlicher Sicht (schon) dazu verpflichtet gewesen sei, die Höhe des gesetzlichen Zinses an das niedrige Marktzinsniveau für Geldanlagen anzupassen. Der BFH führt aus, dass zum einen der gesetzliche Zinssatz nicht nur mit den am Markt erzielbaren Guthabenzinsen zu vergleichen (Verwendung von Kapital) sei, sondern auch mit den für die Inanspruchnahme von Darlehen zu zahlenden Zinsen (Finanzierung von Steuernachzahlungen). Leider hat sich der BFH nicht zu dem seit März 2011 dauerhaft niedrigen Zinsniveau geäußert und beurteilt, ob sich die wirtschaftlichen Verhältnisse zwischenzeitlich dermaßen einschneidend geändert haben, dass die Grundlage der gesetzgeberischen Entscheidung durch neue, im Zeitpunkt des Gesetzeserlasses noch nicht abzusehende Entwicklungen in Frage zu stellen sind.

Jedoch wird derzeit aufgrund des zwischenzeitlich nochmals gesunkenen Marktzinsniveaus in den Finanzministerien der Länder diskutiert, den Zinssatz auf ein Niveau zwischen 3 und 5 Prozent zu senken.

Grundsteuer: Verfassungsmäßigkeit und Reformmodelle

Das Bundesverfassungsgericht hatte im Jahr 1995 die nach den Wertverhältnissen von 1964 (alte Bundesländer) bzw. 1935 (neue Bundesländer) ermittelten Grundbesitz-Einheitswerte als für Zwecke der Vermögen- und Erbschaftsteuer nicht mehr anwendbar qualifiziert. Seitdem sind diese Einheitwerte nur noch als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer von Bedeutung. Aber auch in dieser Funktion begegnen die Einheitswerte mit zunehmender Zeitdauer seit letztmaliger Feststellung vor 50 bzw. 79 Jahren immer größeren Bedenken hinsichtlich ihrer Verfassungsmäßigkeit. Zuletzt hat der Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 30.06.2010 (Az.: II R 12/09) zwar entschieden, dass die Bemessung der Grundsteuer anhand der Einheitswerte für Stichtage bis zum 1.1.2007 als noch verfassungsgemäß zu beurteilen ist. Jedoch hat der BFH gleichzeitig darauf hingewiesen, dass ein weiteres Festhalten an den Einheitswerten die verfassungsrechtlich (Art. 3 Abs. 1 GG) erforderliche Gleichmäßigkeit der Besteuerung nicht mehr gewährleistet, weil die Immobilienwerte in ihrer Relation nicht mehr realitätsgerecht abgebildet werden. Über eine gegen das genannte BFH-Urteil beim Bundesverfassungsgericht seit 2011 anhängige Verfassungsbeschwerde (Az.: 2 BvR 287/11) ist bisher nicht entschieden worden.

Trotz dieser Verfassungsbedenken und der allgemein anerkannten Reformbedürftigkeit der Grundsteuererhebung in Deutschland, konnte sich die Politik seit Beginn der Überlegungen im Jahr 1995 nicht auf ein neues Steuermodell einigen. Derzeit befinden sich folgende Reformvorschläge zu den grundsteuerlichen Bemessungsgrundlagen in der Diskussion:

Südmodell der Bundesländer Bayern, Baden-Württemberg und Hessen:

- Steuerberechnung für Gebäude pauschal anhand Gebäudegrundfläche und Geschoszahl ohne Berücksichtigung von Lage und Ausstattung.
- Bemessungsgrundlage für Grund und Boden bildet ein möglichst einheitlicher Bodenwert, abgeleitet aus den durch die Gutachterausschüsse festgestellten Bodenrichtwerten.
- Verzicht auf die Grundsteuer A (für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke) aufgrund im Vergleich zum Steueraufkommen unverhältnismäßig hohen Erhebungsaufwands.

Nordmodell der Bundesländer Bremen, Niedersachsen, Schleswig-Holstein, Sachsen und Berlin:

- Steuerbemessung für Grund und Boden sowie für Gebäude generell anhand aktueller Verkehrswerte.
- Ableitung der Verkehrswerte aus Kaufpreisen sowie der Lage, Grundstücksgröße, der Wohn-/Nutzfläche und dem Baujahr.

Thüringer Modell:

- Besteuerung des Grund und Bodens anhand von Verkehrswerten.
- Bemessung der Grundsteuer für Gebäudeflächen pauschal mittels Äquivalenzziffern nach Größe und Nutzungsart.

Während also das Südmodell auf pauschalierte Werte abstellt und damit eine Vereinfachung der Bewertung sowie der Steuererhebung anstrebt, versucht das Nordmodell durch die Verwendung von – erhebungsaufwändigen – Verkehrswerten größtmögliche Wertgerechtigkeit zu gewährleisten. Das Thüringer Modell stellt demgegenüber einen Kompromiss zwischen pauschalierter und verkehrswertmäßiger Bewertung dar.

Derzeit mehren sich die Stimmen, die vor einer Entscheidung für das eine oder andere Reformmodell dazu raten, das Urteil des Bundesverfassungsgerichts und darin evtl. enthaltene Hinweise zur verfassungsfesten Neugestaltung der Grundsteuer abzuwarten. Mit einer – wie im aktuellen Koalitionsvertrag vereinbarten – zeitnahen Modernisierung der Grundsteuer ist daher wohl eher nicht zu rechnen.

Eine zukünftige Reduzierung der Grundsteuerbelastung ist unabhängig vom letztlich umgesetzten Reformmodell nach unserer Einschätzung nicht zu erwarten, nachdem die Grundsteuer eine bedeutsame und verlässliche Einnahmequelle der Kommunen darstellt. Da das Hebesatzrecht der Gemeinden Verfassungsrang genießt, könnte drohenden Steuerausfällen aufgrund niedrigerer Bemessungsgrundlagen jederzeit durch Hebesatzanpassungen begegnet werden.

Ebenso wenig ist, wegen der Bedeutung der Grundsteuer für die kommunalen Haushalte, zu erwarten, dass das Bundesverfassungsgericht die Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte mit Wirkung für schon vergangene Zeiträume feststellt. Um jedoch Einsprüche wegen möglicher Rückerstattungsansprüche zu erübrigen, ergehen die Grundsteuerbescheide seit einiger Zeit generell mit einem diesbezüglichen Vorläufigkeitsvermerk. Sollte dies im Einzelfall nicht erfolgt sein, müsste vorsorglich ein Antrag auf Aufhebung des Einheitswertbescheides beim zuständigen Finanzamt gestellt werden.

Aktuell

Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin zu Gast bei der Architektenkammer Berlin

Am 25.09.2014 hat unser Kollege RA Dr. Enno Engbers auf Einladung der Architektenkammer Berlin einen Vortrag zum Thema „Architektenhaftung und Mitverschulden des Bauherrn“ gehalten. In seinem Vortrag erläuterte Dr. Engbers den teilnehmenden Architekten anhand von Praxisbeispielen, in welchen Fällen ein Architekt dem Bauherrn für Schäden haftet und wann dem Bauherrn ein Mitverschulden zuzurechnen ist. Darüber hinaus wurden Vertragsklauseln für Architektenverträge vorgestellt, mit denen Architekten ihr Haftungsrisiko reduzieren können. Auf Grund des regen Zuspruchs ist eine Wiederholung der Veranstaltung im kommenden Jahr geplant. Interessenten an dieser Veranstaltung erhalten auf Wunsch gerne eine Einladung.

Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes zur Erbschaftsteuer

Am 8. Juli 2014 fand die mündliche Verhandlung im Verfahren zur möglichen Verfassungswidrigkeit des Erbschaftsteuergesetzes statt. Noch für Oktober wird erwartet, dass das Bundesverfassungsgericht mitteilt, bis wann die Entscheidung in dem seit 2012 laufenden Verfahren bekannt gegeben wird. Zumindest bis zur Bekanntgabe der Entscheidung können die derzeit geltenden Regelungen insbesondere im Hinblick auf die erbschaft- und schenkungsteuerlichen Verschonungen für Betriebsvermögen noch vollumfänglich genutzt werden.

Interessantes aus Steuerrechtsprechung und Finanzverwaltung Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen bei der Gewerbesteuer

Die Gewerbesteuer soll als sogenannte Objektsteuer die Ertragskraft von Gewerbebetrieben besteuern. Auf die subjektive Leistungsfähigkeit des einzelnen Steuerpflichtigen soll es dabei nicht ankommen. Der Steuergesetzgeber setzt dies dadurch um, dass er durch Hinzurechnungen und Kürzungen die nach einkommen- bzw. körperschaftsteuerlichen Maßstäben ermittelten Einkünfte aus Gewerbebetrieb modifiziert. Eine der wesentlichen Bestandteile dieser Modifikationen stellt die teilweise Hinzurechnung von sogenannten Finanzierungsentgelten dar.

Der Gesetzgeber hat sich dazu entschlossen, den Bereich der Finanzierungsentgelte sehr weit auszulegen. Im Gegenzug beschränkt er die Hinzurechnung auf 25 % der in § 8 Nr. 1 GewStG genannten Entgelte. Als Finanzierungsaufwendungen gelten dabei bestimmte Anteile der vom Gewerbebetrieb aufgewendeten Miet- und Pachtzinsen (zur Zeit 50 % für unbewegliche Wirtschaftsgüter).

Sofern Miet- und Pachtzinsen für den eigenen Gewerbebetrieb aufgewendet werden, ist nach herrschender Meinung ein Finanzierungsanteil in diesen Entgelten gegeben. In der Literatur war bislang aber stets strittig, ob die Regelung zur Hinzurechnung von Miet- und Pachtzinsen nicht dann teleologisch reduzierend auszulegen sei, wenn eine Gesellschaft zunächst ein Grundstück von einem Dritten anmietet und dann an eine andere Gesellschaft der eigenen Unternehmensgruppe weitervermietet.

In der Literatur wurden hier Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der Hinzurechnung generell geäußert, als auch die Einengung des Begriffs des Finanzierungsentgelts gefordert, da auf Ebene der ersten Gesellschaft keine eigene Wertschöpfung entstünde.

Diese Auffassung wurde vom Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 04.06.2014 (I R 70/12) nicht geteilt. Das Gericht sieht insbesondere keinen Grund für eine Reduktion des Gesetzeswortlauts gegeben, da dieser eindeutig ist und sich hierfür auch keine Anhaltspunkte aus der Entstehungsgeschichte der Norm finden lassen.

Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit der gewerbesteuerlichen Hinzurechnung sieht das Gericht ebenfalls nicht gegeben. Diese wären bereits durch frühere Urteile des Bundesverfassungsgerichts ausgeräumt worden.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass man zur Vermeidung von doppelten Hinzurechnungen von Miet- und Pachtzinsen innerhalb einer Unternehmensgruppe darauf achten sollte, dass diejenige Gesellschaft, welche ein Grundstück für eigene gewerbliche Zwecke verwendet, dieses auch direkt vom Grundstückseigentümer anmietet.

Teilwertabschreibungen auf börsennotierte Aktien- und Investmentanteile

Das Bundesministerium für Finanzen hat mit Schreiben vom 16.07.2014 zum Thema Teilwertabschreibung und Wertaufholung, insbesondere bei Beteiligungen an notierten Unternehmen und Investmentanteilen, Stellung bezogen. Im Gegensatz zur handelsrechtlichen Bilanzierung, die auch eine Wertberichtigung aufgrund von vorübergehenden Wertminderungen im Finanzanlage- und Umlaufvermögen zulässt bzw. fordert, kann steuerlich der sog. niedrigere Teilwert nur angesetzt werden, wenn von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen ist.

Bei Aktien, aktienbasierten Investmentfonds und aktienindexbezogenen Wertpapieren ist nun von einer voraussichtlich dauernden Wertminderung auszugehen, wenn der Börsenwert zum Bilanzstichtag unter die Anschaffungskosten bzw. den Bilanzansatz des Vorjahres gesunken ist und der Kursverlust eine Bagatellgrenze von 5% überschreitet.

Mit der Einführung der Bagatellgrenze von 5% hat die Finanzverwaltung die Rechtsprechung des BFH (Urteile v. 21.9.2011, I R 89/10 und I R 7/11) übernommen, und eine signifikante Änderung der bisherigen Verwaltungsauffassung vollzogen. Bisher wurde ein um mehr als 40 % gesunkener Börsenkurs am Bilanzstichtag bzw. ein mehrjährig um über 25 % gesunkener Börsenkurs gefordert. Kursänderungen im Zeitraum nach dem Bilanzstichtag bis zur Bilanzaufstellung stellen sog. wertbe gründende Umstände dar, die nicht auf die Stichtagsbewertung zurückwirken.

Wertaufhellungszeitraum

Unter wertaufhellenden Tatsachen werden Ereignisse verstanden, die am Bilanzstichtag bereits objektiv begründet waren, jedoch erst nach dem Bilanzstichtag, aber vor dem Datum der Bilanzstellung bekannt wurden. Diese wertaufhellenden Erkenntnisse sind in die Bewertung von Vermögensgegenstände und Schulden am Bilanzstichtag einzubeziehen. Hiervon abzugrenzen sind die sog. wertbegründenden Tatsachen, die nach dem Bilanzstichtag eintreten und keinen Rückschluss auf den Bilanzstichtag erlauben.

Interessant in diesem Zusammenhang ist eine Entscheidung des BFH vom 12.12.2012. Gemäß BFH wird der Wertaufhellungszeitraum durch die gesetzliche Frist für die Jahresabschlussaufstellung (§ 264 Abs. 1 S. 3 u. 4 HGB), die grundsätzlich drei Monate

nach dem Bilanzstichtag beträgt, begrenzt. Für kleine Kapitalgesellschaften und ihnen gleichgestellte Personengesellschaften gilt eine Aufstellungsfrist von längstens 6 Monaten, die jedoch grds. nicht willkürlich ausgereizt werden darf.

Der Jahresabschluss gilt als aufgestellt, wenn er soweit fertig gestellt ist, dass er gemäß dem gesetzlichen Ablaufplan dem Aufsichtsrat oder der Gesellschafterversammlung, bzw. bei prüfungspflichtigen Gesellschaften dem Wirtschaftsprüfer, übergeben werden kann. Eine spätere Änderung, z.B. aufgrund von Feststellungen im Rahmen einer Jahresabschlussprüfung, stehen der Wahrung der Fristen des § 264 Abs. 1 HGB nicht entgegen.

Grunderwerbsteuerpflicht bei Erwerb von Wohneigentum auf zuvor veräußerten Grundstück

Der Bundesfinanzhof hat in einem Beschluss vom 19.02.2014 (II B 106/13) entschieden, dass der Erwerb einer Eigentumswohnung auf einem vorher an einen Bauträger übertragenen Grundstück der Grunderwerbsteuer unterliegt.

Im entschiedenen Fall sollte ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden. Zu diesem Zweck übertrug der bisherige Grundstückseigentümer das betreffende Grundstück an einen Bauträger, welcher dieses dann wie geplant bebaute. Für diese Übertragung fiel unstrittig Grunderwerbsteuer an. Als Gegenleistung für die Übertragung des Grundstücks wurden dem Voreigentümer Eigentumswohnungen im neu errichteten Gebäude übertragen.

Diese Zurückübertragung qualifiziert das Gericht in seinem Beschluss nun als grunderwerbsteuerpflichtigen Vorgang. Nach Auffassung des Gerichts liegt hier kein Rückerwerb eines bereits vormals in eigenem Besitz befindlichen Grundstücks vor. Vielmehr stellt die Eigentumswohnung ein neu geschaffenes Grundstück dar, welches mit dem zunächst übertragenen unbebauten Grundstück nicht identisch bzw. teildentisch ist.

Unerheblich nach Auffassung des Gerichts ist auch die Tatsache, dass durch andere rechtliche Gestaltung Konstruktionen möglich gewesen wären, die Grunderwerbsteuer zu vermeiden. Es ist daher bei der Planung solcher Vorhaben darauf zu achten, dass hier nicht unbeabsichtigt mehrfach Grunderwerbsteuer ausgelöst wird. Aus diesem Grund kommt eine Nichtfestsetzung der Grunderwerbsteuer nach §16 Abs. 2 GrdEstG nicht in Betracht.

Herausgeber:

Weiss • Walter • Fischer-Zernin

Rechtsanwälte • Wirtschaftsprüfer • Steuerberater

Ansprechpartner: Dr. Jan Kreklau

Kardinal-Faulhaber-Straße 10 | 80333 München

Telefon: +49 (0)89 29 07 19-0 | Telefax: +49 (0)89 29 07 19-17

newsletter@rae-weiss.de | www.rae-weiss.de

Wir bitten Sie zu beachten, dass unsere Beiträge eine Auswahl aus der aktuellen wirtschafts- und steuerrechtlichen Gesetzgebung und Rechtsprechung darstellen. Sie stellen keinen anwaltlichen oder steuerlichen Rechtsrat dar und können nicht die auf den Einzelfall bezogene anwaltliche oder steuerliche Beratung ersetzen.

Falls Sie künftig diese Informationen der Kanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin nicht mehr erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Betreff „Abbestellung report“ an newsletter@rae-weiss.de.