

Breit aufstellen

Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 18. Juni 2014 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Steuerrecht

- > Werbungskostenabzug von Maklerkosten anlässlich der Veräußerung eines Grundstücks

Rechtsprechung

- > BGH entscheidet zur Berechnung der Forderung eines Anlegers, der seine Einlage in einem in Form eines Schneeballsystems betriebenen Einlagenpool verloren hat

Steuerrecht

- > Werbungskostenabzug von Maklerkosten anlässlich der Veräußerung eines Grundstücks

Von Frank Dißmann, Rödl & Partner Nürnberg

In der heute veröffentlichten Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 11. Februar 2014 (Az. IX R 22/13) stritten die Parteien, ob Maklerkosten, die anlässlich der Veräußerung eines Grundstücks angefallen sind, als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung berücksichtigt werden können. Diese Frage ist in dem Streitfall insofern von Bedeutung, da der Veräußerer die Maklerkosten nicht als Veräußerungskosten steuermindernd berücksichtigt konnte, da kein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft (§ 23 EStG) vorlag.

Der Kläger erzielte im Streitjahr Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung aus drei Objekten: Den Wohn- und Geschäftshäusern B sowie C sowie den Parkplätzen D. Die Objekte B und Parkplätze D waren jeweils über ein Darlehen bei verschiedenen Banken finanziert. Beide Darlehen waren auf Verlangen der Kreditinstitute grundbuch-

rechtlich mit dem Wohn- und Geschäftshaus C abgesichert. Die Schuldzinsen wurden vom Kläger bei den beiden Objekten als Werbungskosten geltend gemacht und insoweit von dem zuständigen Finanzamt auch anerkannt.

Da es bei den Objekten B und C zu Mietausfällen kam, hat der Kläger das Objekt C für einen Kaufpreis von 1,4 Millionen Euro an eine Fondsgesellschaft veräußert. Da im Grundbuch des Wohn- und Geschäftshauses C Grundschulden zu Lasten der anderen beiden vermieteten Objekte eingetragen waren, sah der Kaufvertrag vor, dass der Käufer einen Teil des Kaufpreises dazu verwendet, Beträge, die zur Ablösung der Grundschulden erforderlich waren, an die Gläubigerbanken zu leisten. Lediglich der Restbetrag wurde unmittelbar an den Verkäufer ausgezahlt. Die beteiligten Kreditinstitute haben die erhaltenen, anteiligen Kaufpreisbeträge als Tilgungsbeträge auf die Darlehen verbucht. Die Folge war, dass die Zinsbelastung bei dem Objekt B sich erheblich verringerte und bei den Parkplätzen D vollständig entfiel.

Bei der Veräußerung des Wohn- und Geschäftshauses C war ein Immobilienmakler eingeschaltet, der dem Veräußerer für die Vermittlung eine Brutto-Provision in Höhe von 49.980 Euro in Rechnung stellte.

Der Kläger machte einen Teil dieser Maklerkosten in Höhe von 23.730,51 Euro als Werbungskosten bei seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung für die beiden, noch im Bestand gehaltenen Objekte B und D geltend. Das Finanzamt versagte die Anerkennung der Maklerkosten als Werbungskosten. Seiner Ansicht nach dienten diese Aufwendungen nicht der Sicherung und Erhaltung der Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung der verbliebenen Objekte, sondern sie seien aufgrund der Veräußerung des Objekts C entstanden und insofern mangels steuerbarem Veräußerungstatbestand nicht zu berücksichtigen. Hierbei wird die BFH-Entscheidung vom 20. Juni 2012 (BStBl II 2013, 275) angeführt, nach der der Senat einen Veranlassungszusammenhang für Schuldzinsen nach der Veräußerung eines Objekts verneint hat, soweit die Schuldzinsen auf Verbindlichkeiten entfielen, die durch den Veräußerungserlös des Objekts hätten getilgt werden können. Denn in diesem Streitfall hätten die

Verbindlichkeiten des veräußerten Objekts sowie sämtliche in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten einschließlich der Maklergebühren mit dem Veräußerungserlös getilgt werden können.

Allerdings haben der BFH sowie das Finanzgericht Münster in der erstinstanzlichen Entscheidung die Sichtweise des Finanzamts zurückgewiesen. Der BFH führt aus, dass der im Streitfall zunächst gegebene Zuordnungszusammenhang der Maklerkosten mit der Grundstücksveräußerung durch den Zuordnungszusammenhang mit der weiteren Einkünfteerzielung (Objekte B und D) überlagert und damit im Sinn der wertenden Beurteilung des Veranlassungszusammenhangs verdrängt wird. Der unter Inkaufnahme einer Maklerprovision erzielte Veräußerungserlös wird nämlich zur Entschuldung eines Grundstücks genutzt und das Grundstück wird zudem weiterhin wie zuvor als Erwerbsgrundlage und somit zur Einkünfteerzielung verwendet. Unter diesen Voraussetzungen sind die Maklerkosten anteilig nicht dem Veräußerungsvorgang, sondern als Finanzierungskosten den zukünftig (weiter) zu erzielenden laufenden Einkünften aus den Objekten B und D zuzurechnen.

Erläuternd geht der BFH darauf ein, dass Maklerkosten, die mit einer Grundstücksveräußerung im Zusammenhang stehen, grundsätzlich den Veräußerungskosten und damit nur bei sogenannten Veräußerungsgeschäften gemäß § 23 EStG berücksichtigt werden können. Schließlich sind Maklerkosten regelmäßig durch die Veräußerung unmittelbar veranlasst und dienen dem Erreichen einer Veräußerung. Allerdings können solche Maklerkosten ausnahmsweise anteilig zu den Finanzierungskosten eines anderen Objekts gehören, wenn und soweit der (gegebenenfalls nach der Darlehenstilgung hinsichtlich des veräußerten Grundstücks verbleibende) Veräußerungserlös von vornherein zur Finanzierung eines neuen Objekts bzw. der Entschuldung bestehender, vermieteter Objekte bestimmt auch tatsächlich verwendet wird. In solchen Fällen kann nämlich der Zusammenhang der Maklerkosten mit der Finanzierung und damit der Einkünfteerzielung aus dem zu erwerbenden oder entschuldeten Objekt den Zusammenhang der Maklerkosten mit der Grundstücksveräußerung überlagern.

Voraussetzung ist aber, dass sich der Veräußerer bereits im Zeitpunkt der Veräußerung des Grundstücks anhand objektiver Umstände den unwiderruflichen Entschluss gefasst hat, den Veräußerungserlös zur Finanzierung eines neuen Vermietungsobjekts bzw. zur Entschuldung eines bestehenden Objekts zu verwenden. Dieser Entschluss muss objektiv feststellbar sein, zum Beispiel durch eine entsprechende Regelung in dem Kaufvertrag.

Die BFH-Entscheidung reit sich ein in die lange Liste von jüngster Rechtsprechungsentscheidungen, die sich mit der Frage des Werbungskostenabzugs anlässlich einer Veräußerung auseinandersetzen (zum Beispiel Vorfälligkeitsentschädigungen bei Einkünften aus Kapitalvermögen, wenn ein bisher zu Vermietungszwecken eingesetztes Darlehen abgelöst und die verbleibenden Mittel als Kapitalanlage

eingesetzt werden, oder das bereits zitierte BFH-Urteil vom 20. Juni 2012). Daher sollte vor beabsichtigten Veräußerungen die aktuelle Rechtsprechung eingehender geprüft werden.

Kontakt für weitere Informationen



Frank Dißmann

Diplom-Kaufmann

Steuerberater

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 10 20

E-Mail: frank.dissmann@roedl.de

Rechtsprechung

- > BGH entscheidet zur Berechnung der Forderung eines Anlegers, der seine Einlage in einem in Form eines Schneeballsystems betriebenen Einlagenpool verloren hat

Von Sebastian Schübler, Rödl & Partner Hamburg

Der BGH hat mit Urteil vom 10. April 2014 (Az. IX ZR 176/13) über die Frage entschieden, wie die Forderung eines Anlegers, der seine Einlage in einem in Form eines Schneeballsystems betriebenen Einlagenpool verloren hat, zu berechnen ist.

Im konkreten Fall hatte sich die Klägerin als Anlegerin mit einer Summe von rund 15.000 Euro an einem Einlagenpool beteiligt, bei dem die Anleger am Erfolg bzw. Nichterfolg von Optionsgeschäften teilhaben sollten. Derartige Optionsgeschäfte wurden allerdings im Verhältnis zu den Einlagen der Anleger nur in geringem Umfang betrieben. Vielmehr wurden die Gelder überwiegend dazu verwendet, um auf Grundlage gefälschter Unterlagen an bereits vorhandene Anleger tatsächlich nicht vorhandene Gewinne auszuzahlen bzw. sonstige Geschäftskosten zu bezahlen. In diesem Rahmen erhielt auch die Klägerin derartige Scheingewinne in Höhe von etwa 13.000 Euro ausbezahlt. Nachdem über den Einlagenpool das Insolvenzverfahren eröffnet wurde, machte die Klägerin die Differenz zwischen ihrer Einlage und der Auszahlung, das heißt rund 2.500 Euro als Insolvenzforderung geltend und beantragte, diese Forderung zur Tabelle festzustellen. Der beklagte

Insolvenzverwalter war diesem Antrag entgegengetreten, weil sich nach seiner Auffassung die Klägerin vertraglich vereinbarte Verwaltungsprovisionen sowie anteilige Handelsverluste des Einlagenpools anrechnen lassen müsse.

Der BGH entschied zugunsten der Klägerin. Dieser stehe eine Insolvenzforderung in Höhe der Differenz zwischen ihrer Einlage und den zugehörigen Rückzahlungen zu. Unter Verweis auf frühere Entscheidungen führt das Gericht aus, dass sich die Klägerin weder Verluste aus den Anlagegeschäften des Einlagenpools noch zugehörige Verwaltungsgebühren anrechnen lassen müsse. Zwar seien sowohl Verwaltungskosten als auch eine Verlustbeteiligung vertraglich vereinbart worden, jedoch dürften diese Positionen im vorliegenden Fall nicht zu Lasten der Klägerin zum Ansatz gebracht werden.

Gegenstand des (Anlage-)Vertrags mit der Klägerin sei die Chance gewesen, durch die versprochenen Optionsgeschäfte Gewinne zu erzielen. Diese Chance wurde der Klägerin genommen, „weil die versprochenen Geschäfte überwiegend gar nicht erst getätigt worden sind“. Eine Verrechnung von anteiligen Verlusten aus diesen nur in geringem Umfang ausgeführten Anlagegeschäften verstoße in derartigen Konstellationen gegen den Grundsatz von Treu und Glauben. Gleichmaßen seien Ansprüche auf Zahlung von Verwaltungsgebühren verwirkt, da durch unredliches Verhalten auf schwerwiegende Weise vertragliche Treupflichten verletzt wurden.

Nach Auffassung des BGH hat vorliegend grundsätzlich jeder Anleger, dem gegenüber derartige Vertragsverletzungen vorgenommen wurden, einen Anspruch auf Rückzahlung seiner Einlage abzüglich solcher Rückzahlungen, die noch vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens gezahlt wurden. Im Einzelfall ist jedoch zu beachten, dass es innerhalb der Anleger zu Ungleichbehandlungen aufgrund der Vorschriften des Insolvenzrechts kommen kann. Anleger, denen gegenüber – wie hier der Klägerin – Rückzahlungen geleistet wurden, die wegen Zeitablaufs nicht durch Anfechtung zur Insolvenzmasse gezogen werden können, werden gegebenenfalls im Verhältnis zu denjenigen Anlegern bevorzugt, deren Rückzahlungsanspruch noch offen ist. Letztere erhalten im Ergebnis nur die Quote.

Kontakt für weitere Informationen



Sebastian Schübler

Rechtsanwalt

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 532

E-Mail: sebastian.schuessler@roedl.de

Breit aufstellen

„Steuern, Finanzen, Recht – unsere Mandanten haben das Vertrauen zu uns, dass wir Ihre Angelegenheiten mit breit aufgestellten Kompetenzen verfolgen.“

Rödl & Partner

„Jeder Menschenturm beginnt mit einer breit aufgestellten Basis, damit die Castellars an der Spitze einen sicheren Stand haben.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellars und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellars und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellars de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

Impressum Fonds-Brief direkt, 18. Juni 2014

Herausgeber: Rödl Rechtsanwalts-Gesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
 Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1012 | www.roedl.de
fondsbrief-direkt@roedl.de

Verantwortlich für den Inhalt:
Martin Führlein
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Redaktion/Koordination:
Frank Dißmann
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Layout/Satz: Petra Brecej
 Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.