

# Breit aufstellen

## Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 11. September 2014 · [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

### Steuerrecht

- > Neues aus dem Immobilienbereich – Keine Geschäftsveräußerung beim Verkauf eines Mietgrundstücks
- > Rückstellungsverbot für gesellschaftsvertraglich vereinbarte Prüfung des Jahresabschlusses

## Steuerrecht

- > Neues aus dem Immobilienbereich – Keine Geschäftsveräußerung beim Verkauf eines Mietgrundstücks

Von **Hannes Zerbin**, Rödl & Partner Hamburg

Mit Urteil vom 3. Juli 2014 (Az. V R 12/13, veröffentlicht am 27. August 2014) hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass der Verkauf eines Mietgrundstücks dann keine nicht umsatzsteuerbare Geschäftsveräußerung darstellt, wenn der Erwerber nicht an die Stelle des leistenden Unternehmers tritt, sondern ein Generalmietvertrag abgeschlossen wird, nachdem der Verkäufer im Außenverhältnis gegenüber den Mietern weiter als Zwischenvermieter auftritt.

Die Klägerin erwarb im Jahr 2003 ein mit einem Gebäudekomplex bebautes Grundstück. Der Gebäudekomplex bestand aus circa 20 gewerblichen Mieteinheiten und circa 30 Wohneinheiten. Die Klägerin vermietete die gewerblichen Einheiten steuerpflichtig an Unternehmer und die Wohneinheiten steuerfrei an Privatpersonen. Im Umfang der steuerpflichtigen Vermietung nahm sie den anteiligen Vor-

steuerabzug aus den Anschaffungskosten in Anspruch.

Im Streitjahr 2007 wurde das bebaute Grundstück aufgrund eines am 11. Dezember 2006 abgeschlossenen Kaufvertrages übereignet. Die Übereignung eines Grundstücks stellt grundsätzlich eine umsatzsteuerbare Lieferung im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 des Umsatzsteuergesetzes (UStG) dar, wenn sie durch einen Unternehmer im Inland gegen Entgelt im Rahmen seines Unternehmens ausgeführt wird.

Über den Verkauf hinaus schlossen der Erwerber und die Klägerin einen Mietvertrag über das Gesamtobjekt ab. Nach diesem Generalmietvertrag vermietete der Erwerber das an ihn gelieferte Grundstück an die Klägerin. Die Klägerin setzte dementsprechend die von ihr abgeschlossenen Mietverträge mit den Gewerbemietern und den Wohnungsmietern fort. Sie wies die Mieter darauf hin, dass sie nicht mehr als Eigentümer vermiete, sondern aufgrund eines ihr eingeräumten Mietrechts. Die Mietverträge wurden nicht geändert. Die Klägerin nahm aufgrund des ihr eingeräumten Mietrechts auch Neuvermietungen vor.

Die Vertragsparteien gingen davon aus, dass es sich bei der Lieferung des Grundstücks um eine nicht steuerbare Geschäftsveräußerung gemäß § 1 Abs. 1a UStG handele. Die Vertragsparteien vereinbarten hilfsweise für den Fall, dass die Finanzverwaltung das Vorliegen einer Geschäftsveräußerung nicht anerkenne, einen Verzicht auf die Steuerfreiheit im Umfang der steuerpflichtig vermieteten Flächen und damit zu 51,09 Prozent.

Das Finanzamt war für das Streitjahr der Auffassung, dass die Lieferung des Grundstücks nicht zu einer Geschäftsveräußerung geführt habe. Daher sei die Lieferung des Grundstücks entsprechend der für diesen Fall getroffenen Vereinbarung nur zu 51,09

Prozent steuerpflichtig. Einspruch und Klage hatten ebenfalls keinen Erfolg.

Bei der Lieferung eines vermieteten Grundstücks handelt es sich, wenn die Vermietung die einzige unternehmerische Tätigkeit darstellt, um eine Übertragung eines Unternehmens im Sinne des § 1 Abs. 1a UStG, weil die Vermietung eines Grundstücks eine unternehmerische Tätigkeit ist. Der Erwerber muss nach ständiger BFH-Rechtsprechung grundsätzlich das Vermietungsunternehmen fortführen, also in die bestehenden Mietverträge eintreten.

Sowohl das Finanzgericht als auch der BFH haben in dem hier vorliegenden Fall die Annahme einer Geschäftsveräußerung verneint. Der Erwerber habe das Unternehmen der Klägerin nicht fortgeführt. Vielmehr sei das wirtschaftliche Risiko bei der Klägerin verblieben. Es fehle an einer hinreichend ähnlichen Tätigkeit.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Vermietungstätigkeit hinsichtlich eines vermieteten Grundstücks auch nach einer Veräußerung umsatzsteuerlich weiterhin dem Veräußerer zuzurechnen ist, wenn er seine Vermietungstätigkeit im Außenverhältnis gegenüber den Mietern auch nach dem Besitzübergang als Zwischenmieter fortführt. Nur bei vollumfänglichem Eintritt in die bestehenden Mietverträge kann das Risiko der Nichtanerkennung einer Geschäftsveräußerung minimiert werden.

#### Kontakt für weitere Informationen



### > Rückstellungsverbot für gesellschaftsvertraglich vereinbarte Prüfung des Jahresabschlusses

Von Roy Bonde, Rödl & Partner Hamburg

Mit dem am 3. September 2014 veröffentlichten Urteil (Az. IV R 26/11) des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 5. Juni 2014 entschied der BFH, dass eine Rückstellung für die ausschließlich gesellschaftsvertraglich

begründete Pflicht zur Prüfung des Jahresabschlusses nicht gebildet werden darf.

Im entschiedenen Sachverhalt war eine Personengesellschaft, die Klägerin, kraft Gesetzes weder nach § 1 Absatz 1 Publizitätsgesetz noch nach den Vorschriften gemäß § 264 a Absatz 1 in Verbindung mit §§ 316 ff. Handelsgesetzbuch (HGB) zur Prüfung des Jahresabschlusses verpflichtet. In ihrem Gesellschaftsvertrag vereinbarte diese jedoch den Jahresabschluss freiwillig von einem Angehörigen der wertschafts- oder steuerberatenden Berufe prüfen zu lassen.

Aufgrund der gesellschaftsvertraglichen Vereinbarung bildete die Gesellschaft bei der Jahresabschlussprüfung eine Rückstellung für die mit hinreichender Wahrscheinlichkeit eintretenden Aufwendungen. Die Rückstellung minderte sowohl das handelsrechtliche Jahresergebnis, als auch den gemäß § 4 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 5 Absatz 1 Satz 1 Einkommensteuergesetz (EStG) ermittelten Gewinn.

Voraussetzung für die Bildung einer Rückstellung für ungewisse Verbindlichkeiten nach § 249 HGB ist nach ständiger Rechtsprechung des BFH das Bestehen einer dem Betrage nach ungewissen Verbindlichkeit oder die hinreichende Wahrscheinlichkeit der Entstehung einer Verbindlichkeit dem Grunde nach, deren Höhe zudem ungewiss sein kann. Zudem muss ihre wirtschaftliche Verursachung gemäß § 252 Absatz 1 Nummer 4 HGB in der Zeit vor dem Bilanzstichtag liegen. Die Klägerin sah die Voraussetzungen des § 249 HGB erfüllt, da zudem eine Möglichkeit zur Einklagung der Jahresabschlussprüfung durch die Gesellschafter möglich war.

Bei einer Außenprüfung korrigierte die Beklagte die Rückstellungen für die Aufwendungen der Jahresabschlussprüfung gewinnerhöhend. Laut der Beklagten sei eine Rückstellung für sogenannte Innenverpflichtungen, das heißt Verpflichtungen, die sich der Kaufmann selbst auferlegt hat, nicht zu erfassen. Auch aus der gesellschaftsvertraglichen Vereinbarung ergebe sich keine Außenverpflichtung im Sinne des § 249 Absatz 1 Satz 1 HGB, sondern lediglich eine Verpflichtung im Innenverhältnis.

Der BFH vertritt mit seiner Entscheidung die Auffassung der Beklagten, da die Voraussetzungen des handelsrechtlichen Passivierungsgebotes für Verbindlichkeitsrückstellungen nicht erfüllt sind. Die gesellschaftsrechtliche Verpflichtung zur Prüfung des Jahresabschlusses beruht ausschließlich auf einer

freiwilligen gesellschaftsinternen Vereinbarung zwischen der Gesellschaft und ihren Gesellschaftern, welche somit keine Außenverpflichtung darstellt. Dabei unerheblich ist auch die Möglichkeit der Klage eines Gesellschafters für die Prüfung des Jahresabschlusses.

Im entschiedenen Fall wurde jedoch nicht darüber entschieden, ob eine Gesellschaft eine Rückstellung bilden darf, wenn sie sich gegenüber einem Dritten, zum Beispiel einem Kreditinstitut, verpflichtet, den Jahresabschluss prüfen zu lassen.

#### Kontakt für weitere Informationen



**Roy Bonde**  
Steuerassistent  
Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 516  
E-Mail: roy.bonde@roedl.de

#### Breit aufstellen

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

Rödl & Partner

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

Castellers de Barcelona



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

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

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

#### Impressum Fonds-Brief direkt, 11. September 2014

**Herausgeber:** **Rödl Rechtsanwalts-  
Steuerberatungsgesellschaft mbH**  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1021 | www.roedl.de  
fondsbrief-direkt@roedl.de

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

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

**Layout/Satz:** **Stephanie Kurz**  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

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

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