

# Breit aufstellen

## Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 5. Februar 2014 · [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

### Steuerrecht

- > BFH: Anteilsvereinigung bei wechselseitiger Beteiligung auf der Ebene einer Zwischengesellschaft

### Steuerrecht / Gesetzgebung

- > Der Gebäuderestwert eines abgerissenen Gebäudes kann zu den nachträglichen Anschaffungskosten des Grund und Bodens gehören

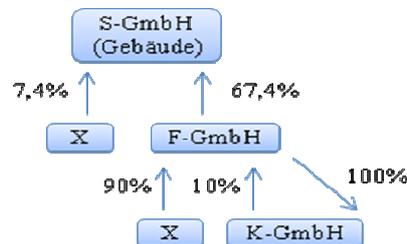
## Steuerrecht

- > BFH: Anteilsvereinigung bei wechselseitiger Beteiligung auf der Ebene einer Zwischengesellschaft

Von Daniel Griep, Rödl & Partner Hamburg

In einem heute veröffentlichten BFH-Urteil vom 18. September 2013 (Az. II R 21/12) entschied der BFH, dass bei der für Grunderwerbsteuer vorzunehmenden Prüfung, ob bei einer zwischengeschalteten Gesellschaft die erforderliche Beteiligungsquote von 95 Prozent erreicht ist, selbst gehaltene Anteile sowie Anteile einer 100 prozentigen Tochter unberücksichtigt bleiben.

In dem vorliegenden Fall erwarb X mit notariell beurkundetem Vertrag vom 30. September 2004 7,4 Prozent der Anteile an der S-GmbH, gleichzeitig erwarb die F-GmbH 67,4 Prozent an der S-GmbH. Die restlichen Anteile von 25,2 Prozent hielt die S-GmbH selbst. Gesellschafter der F-GmbH waren X zu 90 Prozent sowie die K-GmbH zu 10 Prozent. Alleingesellschafterin der K-GmbH war wiederum die F-GmbH. Damit ergab sich folgende Beteiligungsstruktur:



Das zuständige Finanzamt vertrat die Ansicht, dass durch den Vertrag vom 30. September 2004 ein Erwerbsvorgang im Sinne des § 1 Abs. 3 Nr.1 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) vorliege. Nach § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG unterliegt der Grunderwerbsteuer unter anderem ein Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übertragung eines oder mehrere Anteile einer grundbesitzenden Gesellschaft begründet, wenn durch die Übertragung unmittelbar und mittelbar mindestens 95 Prozent der Anteile der Gesellschaft in der Hand eines Erwerbers vereinigt werden. Mit dem Anteilserwerb wird grunderwerbsteuerlich derjenige, in dessen Hand sich die Anteile vereinigen, so behandelt, als habe er das Grundstück von der Gesellschaft erworben.

Bei einem mittelbaren Anteilserwerb kommt es darauf an, ob der Anteilserber sowohl bei der zwischengestellten Gesellschaft als auch bei der grundbesitzenden Gesellschaft in grunderwerbsteuerrechtlich erheblicher Weise die rechtliche Möglichkeit hat, seinen Willen durchzusetzen. Dies ist der Fall, wenn der Anteilserber mindestens 95 Prozent an der Zwischengesellschaft und mindestens mittelbar 95 Prozent an der grundbesitzenden Gesellschaft hält. Die Beteiligungsquote von 95 Prozent kann auch durch eine teils unmittelbare und teils mittelbare Beteiligungen erreicht werden.

Nachdem X gegen die Auffassung des Finanzamtes erfolgreich beim Finanzgericht klagte, legte das Finanzamt Revision beim BFH ein:

Der BFH gelangt in seinen Ausführungen zu der Ansicht, dass bei der Prüfung der Beteiligungsquote die eigenen Anteile der S-GmbH außer Betracht bleiben müssen. Die S-GmbH könne mit ihren eigenen Anteilen keine Macht ausüben. X und die F-GmbH könnten die S-GmbH in gleicher Weise beherrschen, als wenn die S-GmbH keine eigenen Anteile besäße.

Gleiches müsse gemäß dem BFH auch für die Anteile gelten, die die K-GmbH an der F-GmbH hält. Bei Bestehen einer wechselseitigen Beteiligung zwischen einer Zwischengesellschaft (F-GmbH) und ihrer 100 prozentigen Tochtergesellschaft (K-GmbH) ist die Beteiligung der K-GmbH an der F-GmbH zu vernachlässigen. Entscheidend ist, dass die Zwischengesellschaft (F-GmbH) aufgrund ihrer Stellung als Alleingesellschafterin die rechtliche Möglichkeit hat, ihren Willen bei der Tochtergesellschaft (K-GmbH) in gründerwerbsteuerrechtlich erheblicher Weise durchzusetzen. In solchen Fällen ist davon auszugehen, dass die Tochtergesellschaft gegenüber der Zwischengesellschaft keinen eigenen Willen entfalten kann. Im Ergebnis seien die Anteile der 100 prozentigen Tochtergesellschaft an der Zwischengesellschaft unberücksichtigt zu lassen.

Nach dem Urteil des BFH war X damit nach Erfüllung des Vertrages teils unmittelbar und teils mittelbar über die F-GmbH insgesamt zu 100 Prozent an der S-GmbH beteiligt. Dem stehen weder die von der S-GmbH selbst gehaltenen eigenen Anteile noch der Umstand entgegen, dass X an der F-GmbH nur zu 90 Prozent beteiligt war. Aus diesem Grund löste die Vereinigung von mehr als 95 Prozent an der grundbesitzenden S-GmbH Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 1 GrEStG aus. Die von X entwickelte Beteiligungsstruktur ist damit für die Umgehung der Grunderwerbsteuer nicht geeignet.

#### Kontakt für weitere Informationen



Daniel Griep

Steuerassistent

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 542

E-Mail: daniel.griep@roedl.de

## Steuerrecht / Gesetzgebung

> Der Gebäuderestwert eines abgerissenen Gebäudes kann zu den nachträglichen Anschaffungskosten des Grund und Bodens gehören

Von Uta Mühe, Rödl & Partner Hamburg

Mit Urteil vom 27. November 2013 (Az. 7 K 2413/11), veröffentlicht am 3. Februar 2014, hat das Finanzgericht Köln entschieden, dass der Gebäuderestwert eines abgerissenen Gebäudes bei Unterlassung eines Neubaus an gleicher Stelle

als (nachträgliche) Anschaffungskosten dem Grund und Boden zuzurechnen ist.

Im vorliegenden Streitfall erwarb der Kläger im Jahr 1992 ein Grundstück mit aufstehendem Gaststättengebäude im Wege einer Zwangsversteigerung. Das Gebäude wurde in der Zeit von Dezember 1993 bis Ende März 1994 abgebrochen. Zu diesem Zeitpunkt betrug der Gebäuderestwert unstreitig 458.560 EUR. Seit Dezember 1993 plante der Erwerber auf dem Grundstück die Errichtung eines Hotelneubaus, für welchen erst im Oktober 1998 eine Baugenehmigung erteilt wurde. Nachdem vergeblich nach Pächtern für den Hotelneubau gesucht wurde, wurde das Hotelprojekt dahingehend überarbeitet, dass nun ein hochwertiges Fünf-Sterne-Hotel mit Wellnessbereich, großzügiger Lobby und zwei Restaurants entstehen sollten. Angesichts der nun anzustrebenden Größe des Projekts stellte sich letztlich heraus, dass aufgrund des angestiegenen Investitionsvolumens von 10-12 Millionen Euro das Projekt vom Kläger nicht mehr realisierbar war. Aus diesem Grund beschloss dieser Ende 2005, das Hotelprojekt nicht in eigener Verantwortung durchzuführen und das Grundstück zu verkaufen. Seine Vermietungsabsicht gab er damit endgültig auf.

In der Einkommensteuererklärung für das Streitjahr 2005 machte der Kläger einen Verlust bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend, der auch Werbungskosten in Höhe des Gebäudeabrisswertes von 458.560 EUR enthält.

Das Finanzamt (Beklagte) erkannte den Gebäuderestwert in Höhe von 458.560 EUR nicht als Werbungskosten an, da diese Kosten mangels Errichtung eines neuen Gebäudes den Anschaffungskosten des Grund und Bodens zuzurechnen sei.

Der Einspruch des Klägers, in dem er die Berücksichtigung des Gebäudewertes in Höhe von 458.560 EUR weiterhin als Werbungskosten der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung geltend machte, blieb erfolglos. Mit einer Klage begehrt der Kläger weiterhin die Berücksichtigung des Gebäuderestwerts als Werbungskosten.

Das zuständige Finanzgericht entschied nun in seinem Urteil, dass die Klage unbegründet ist.

Der Gebäuderestwert zählt nicht zu den abzugsfähigen vorweggenommenen und vergeblichen Werbungskosten gemäß § 9 Abs. 1 Einkommensteuergesetz im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Der Gebäuderestwert stellt nicht abzugsfähige (nachträgliche) Anschaffungskosten auf den Grund und Boden dar. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs (BFH) seit dem Beschluss des Großen Senats vom 12. Juni 1987 (GrS 1/77, BStBl. II 1987, 620) sind beim Abbruch eines im Zeitpunkt des Erwerbs technisch oder wirtschaftlich noch nicht verbrauchten Gebäudes der Gebäuderestwert und die Abbruchkosten zwar grundsätzlich den Herstellungskosten des neuen Gebäudes zuzurechnen, wenn das Gebäude bereits mit Abbruchabsicht erworben wurde und an Stelle des abgerissenen Gebäudes ein neues Gebäude errichtet wird. Um einen Erwerb mit Abbruchabsicht handelt es sich nach Auffassung des Großen BFH-Senats, wenn der Abbruch innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren seit dem Erwerb geschieht.

Wenn an der Stelle des abgerissenen Gebäudes ein neues Gebäude bzw. sonstiges Wirtschaftsgut erstellt wird, so ist die Beseitigung des alten Gebäudes die Voraussetzung für die Errichtung des neuen Gebäudes. Damit ist nach Auffassung des Großen BFH-Senats ein enger wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen dem Abbruch des Gebäudes und der Herstellung des neuen Gebäudes gegeben, der es rechtfertigt, die Abbruchkosten des alten Wirtschaftsgutes auf die Herstellungskosten des neuen Wirtschaftsgutes anzusehen. Im Falle des alleinigen Zwecks des Abbruchs für die Herstellung eines neuen Wirtschaftsgutes, ist der Abbruch als Beginn der Herstellung zu sehen. Da im vorliegenden Fall der Kläger das Gebäude mit Abbruchabsicht erworben hat, ohne an dieser Stelle ein neues Gebäude zu errichten, stellen die Abbruchaufwendungen Anschaffungskosten des Grund und Bodens dar. Das gilt selbst, wenn das abgebrochene Gebäude objektiv noch einen Wert hatte oder der Steuerpflichtige für den Erwerb des Gebäudes einen Kaufpreisanteil aufwenden musste.

Entscheidend für die Aberkennung der Werbungskosten im Rahmen der Einkunftsart Vermietung und Verpachtung und die Anerkennung als (nachträgliche) Anschaffungskosten des Grund und Bodens ist die Tatsache, dass es letztlich nicht zu einem Neubau gekommen ist, in dessen Herstellungskosten der Gebäuderestwert hätte einfließen können. In seinem Beschluss vom 12. Juni 1987 äußert sich der Große Senat des BFH nicht dazu, wie der Fall zu beurteilen ist, wenn im Zeitpunkt des Erwerbs und des Abbruchs zwar ein Neubau geplant war, diese Absicht aber später aufgegeben wurde.

Das Finanzgericht versteht die oben genannte Entscheidung in dem Sinne, dass die Zuordnung von Gebäuderestwert und Abbruchkosten entscheidend von der Art der späteren Grundstücksnutzung durch den Erwerber abhängt. Da der Erwerber das Gebäude mit Abbruchabsicht erworben hat und nach Abriss kein neues Gebäude an der Stelle errichtet hat, habe das alleinige Ziel des Erwerbs des Grundstücks in dem Erwerb des Grund und Bodens bestanden. Der Erwerber habe wirtschaftlich auch einen Kaufpreisanteil für das Gebäude zum Zwecke des Erwerbs des Grund und Bodens aufgewendet. Durch den Abbruch wird der Boden in einen anderen – baureifen – Zustand versetzt, jedoch kein Beitrag für die Herstellung des Gebäudes geleistet.

Die Revision wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen.

### Kontakt für weitere Informationen



Uta Mühe

Steuerassistentin

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 517

E-Mail: [uta.muehe@roedl.de](mailto:uta.muehe@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, 5. Februar 2014

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