

# Breit aufstellen

## Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 23. April 2015 · [www.roedl.de](http://www.roedl.de)

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

### Steuerrecht

- > BFH: Privates Veräußerungsgeschäft mit aufschiebender Bedingung

### Steuerrecht/Gesetzgebung

- > Übergang verrechenbarer Verluste bei unentgeltlicher Übertragung eines Kommanditanteils

## Steuerrecht

### > BFH: Privates Veräußerungsgeschäft mit aufschiebender Bedingung

Von **Daniel Griep**, Rödl & Partner Hamburg

In dem kürzlich veröffentlichten Urteil des Bundesgerichtshofes vom 10. Februar 2015 (Az. IX R 23/13) wurde über die Frist einer steuerpflichtigen privaten Veräußerung bei Vorliegen einer aufschiebenden Bedingung im Kaufvertrag entschieden.

Der Kläger erwarb mit Kaufvertrag vom 3. März 1998 ein Grundstück. Das bebaute Grundstück wurde vom Kläger vermietet und als Betriebsanlage einer Eisenbahn genutzt.

Am 30. Januar 2008 vereinbarte der Kläger in einem notariell beurkundeten Kaufvertrag mit einem Käufer die Veräußerung des Grundstücks. Der Kläger hatte das Grundstück am 24. Juli 2008 dem Käufer zu übergeben. Auch gingen am 24. Juli 2008 Besitz, Lasten und Nutzen auf den Käufer über.

Der Kaufvertrag wurde allerdings erst wirksam, wenn das zuständige Eisenbahn-Bundesamt das Grundstück von Betriebszwecken der Eisenbahn freistellte. Somit war der Kaufvertrag nur schwebend wirksam. Sollte die Freistellung versagt werden, sollte der Vertrag aufgehoben werden.

Am 10. Dezember 2008 erteilte das Eisenbahn-Bundesamt die notwendige Freistellung, so dass die aufschiebende Bedingung wegfiel und der Kaufvertrag zivilrechtlich wirksam wurde.

Das Finanzamt des Klägers sah durch den am 30. Januar 2008 geschlossenen Kaufvertrag die Voraussetzungen für ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft gemäß § 22 Nr. 2 Einkommensteuergesetz (EStG) in Verbindung mit § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 EStG als erfüllt an.

Ein privates Veräußerungsgeschäft liegt bei Grundstücken vor, wenn zwischen der Anschaffung und der Veräußerung nicht mehr als zehn Jahre liegen. Hiervon ausgenommen sind nur Grundstücke, die ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden.

Strittig zwischen dem Kläger und dem Finanzamt war der maßgebliche Zeitpunkt der Veräußerung. Das Finanzamt sah den Veräußerungszeitpunkt am 30. Januar 2008 bei Vertragsunterzeichnung. Der Kläger vertrat die Meinung, dass der 10. Dezember 2008, also der Zeitpunkt der Erfüllung der aufschiebenden Bedingung, maßgeblich sei. Hiervon war abhängig, ob das am 3. März 1998 angeschaffte Grundstück innerhalb oder außerhalb der zehnjährigen Frist veräußert worden war.

Nach erfolglosem Einspruch kam es zur Verhandlung vor dem Finanzgericht Münster.

Das Finanzgericht entschied zu Gunsten des Klägers. Nach Meinung des Finanzgerichtes läge bei Unterzeichnung des Kaufvertrages am 30. Januar 2008 keine Veräußerung

vor, da der Vertrag zivilrechtlich noch nicht wirksam gewesen sei. Erst mit Erfüllung der aufschiebenden Bedingung am 10. Dezember 2008 sei der Vertrag wirksam gewesen. Damit betrage der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung mehr als zehn Jahre und es läge keine steuerpflichtige private Veräußerung vor.

Das Finanzamt legte hiergegen Revision vor dem Bundesfinanzhof ein. Der wiederum entschied den vorliegenden Fall abweichend von der Vorinstanz: Für die zehnjährige Veräußerungsfrist sei der Zeitpunkt maßgebend, in denen die obligatorischen Verträge abgeschlossen wurden.

Der Vertragsabschluss am 30. Januar 2008 sei für beide Parteien innerhalb der Veräußerungsfrist bindend gewesen. Denn die Kläger und der Käufer des Grundstücks hätten trotz des bedingten Rechtsgeschäftes die Vertragsbeziehungen nicht mehr einseitig lösen können. Die Erfüllung der aufschiebenden Bedingung sei nicht im Machtbereich der Vertragsparteien gewesen. Beide Parteien seien sogar im Hinblick auf den aufschiebenden Rechtserwerb zur gegenseitigen Treue verpflichtet. Die Veräußerung erfolgte daher am 30. Januar 2008 und somit innerhalb der zehnjährigen Frist. Im Ergebnis läge ein steuerpflichtiges privates Veräußerungsgeschäft vor.

Der Fall macht deutlich, dass bei kurz vor Ablauf der zehnjährigen Veräußerungsfrist geschlossenen Grundstückskaufverträgen Vorsicht geboten ist, insbesondere wenn der Kaufvertrag schwebend wirksam geschlossen wird. Denn wäre die aufschiebende Bedingung von einer Vertragspartei zu erfüllen gewesen, wäre der vorliegende Fall anders zu beurteilen.

#### Kontakt für weitere Informationen



**Daniel Griep**  
Steuerberater

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 542

E-Mail: [daniel.griep@roedl.de](mailto:daniel.griep@roedl.de)

## Steuerrecht/Gesetzgebung

### > Übergang verrechenbarer Verluste bei unentgeltlicher Übertragung eines Kommanditanteils

Von Volker Böckermann, Rödl & Partner Hamburg

Das Finanzgericht Düsseldorf hat in seinem jüngst veröffentlichten Urteil vom 22. Januar 2015 (Az. 16-K-3127/12-F) über die Zurechnung der verrechenbaren Verluste bei unentgeltlicher Übertragung eines Kommanditanteils geurteilt.

Die Klägerin war neben ihrem Ehemann Kommanditistin einer GmbH & Co. KG. Aufgrund eines Schenkungsvertrags aus dem Jahr 2006 erhielt sie von diesem einen Großteil seines Kommanditanteils. Der Ehemann blieb nach der Übertragung mit einem geringen Anteil als Kommanditist beteiligt. Die Übertragung erfolgte zum 1. Januar 2007. Das vom Anteilsüberträger geführte Privatkonto, auf welchem Entnahmen, Einlagen sowie Gewinne und Verluste verbucht wurden, sollte von der Übertragung unberührt bleiben und vom Schenker unverändert fortgeführt werden. Entsprechend wurde in den Bilanzen ab 2007 lediglich das Kommanditkapital verändert dargestellt, wohingegen die übrige Kapitalverteilung unverändert blieb.

Aufgrund der Übertragung des Kommanditanteils begehrte die Klägerin die Übertragung des dem erworbenen Kommanditanteils zurechenbaren verrechenbaren Verlusts in Höhe von un-streitig 160.290 Euro.

Das Finanzamt versagte die anteilige Übertragung der verrechenbaren Verluste für die Streitjahre 2007 bis 2010 mit der Begründung, die Verluste seien mit der Übertragung der Anteile untergegangen und dadurch nicht auf die Erwerberin zu übertragen. Entgegen der Begründung des Beklagten wurden die verrechenbaren Verluste jedoch weiterhin dem Ehemann der Klägerin zugerechnet.

Gegen diese Entscheidung legte die Klägerin Einsprüche ein. Aus ihrer Sicht seien die verrechenbaren Verluste aufgrund des Übertragungsvorgangs von dem Empfänger

fortzuführen. Das durch Verluste der vergangenen Jahre entstandene negative Kapitalkonto sei durch zukünftig zu erwirtschaftende Gewinne aus der übertragenden Kommanditbeteiligung auszugleichen, so dass neben der Beteiligung auch das negative Kapital auf die Klägerin übertragen worden sei. Daran ändere auch nicht der Verbleib des Privatkontos und die damit verbundene Pflicht zur Erstattung von nicht gesellschaftsvertraglich zugelassenen Überentnahmen des Überträgers der Anteile. Die Ausgleichspflicht bestehe weiterhin und führe somit nicht zur Entlastung des Überträgers.

Nach fruchtlosem Einspruch kam es zur Klage vor dem Finanzgericht Düsseldorf, in welchem die Klägerin untermauerte, dass das Privatkonto lediglich hinsichtlich der Überentnahmen unberührt bleiben sollte.

Das Finanzgericht hat in seinem Urteil zugunsten der Klägerin entschieden. Nach Auffassung des erkennenden Senats seien der Klägerin die verrechenbaren Verluste ab dem Jahr der Übertragung anteilig zuzurechnen und mit Gewinnen in späteren Wirtschaftsjahren aus der Beteiligung an der Kommanditgesellschaft zu verrechnen.

Zur Würdigung des Klagebegehrens sei zwischen einer entgeltlichen und einer unentgeltlichen Anteilsübertragung zu unterscheiden. Bei einer Veräußerung gegen Entgelt habe der Veräußerer die Möglichkeit, das negative Kapitalkonto mit einem Veräußerungsgewinn zu verrechnen, während der Erwerber in die Verlusthaftung eintrete und keine Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen vornehmen dürfe. Bei einer unentgeltlichen Anteilsübertra-

gung – wie im vorliegenden Fall – sei der Sachverhalt anders zu betrachten. Im Gegensatz zur entgeltlichen Übertragung sei hier die geforderte Beteiligungsidentität gewahrt. Bei den verrechenbaren Verlusten handle es sich um ein der Einkunftsquelle anhaftendes Besteuerungsmerkmal, in welches die Klägerin eintrete. Da der verrechenbare Verlust von dem unentgeltlich übertragenen Kommanditanteil nicht abtrennbar sei, gehe dieser ebenfalls auf den Beschenkten über. Dies gelte auch in dem vorliegenden Fall, auch wenn der Ehemann nur einen Teil seiner Kommanditbeteiligung auf die Klägerin unentgeltlich übertragen hat.

Die Revision ist wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen, da der Bundesfinanzhof bislang keine Stellung zur Übertragung von verrechenbaren Verlusten bei unentgeltlicher Anteilsübertragung bezogen hat.

### Kontakt für weitere Informationen



Volker Böckermann

Diplom-Volkswirt

Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 517

E-Mail: volker.boeckermann@roedl.com



### 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 Castellers an der Spitze einen sicheren Stand haben.“*

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers 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 Castellers 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 Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

### Impressum Fonds-Brief direkt, 23. April 2015

**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.