

Breit aufstellen

Fonds-Brief direkt

Aktuelle Informationen zu geschlossenen Fonds und anderen Kapitalanlagen

Ausgabe: 9. Juli 2015 · www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

Steuerrecht

- > Grunderwerbsteuer bei Erwerb eines Erbbaugrundstücks durch den Erbbauberechtigten
- > Finanzgericht Münster: Gewerblichkeit der Vermietung auch bei langfristiger Vermietung an Betreiber

Steuerrecht

- > Grunderwerbsteuer bei Erwerb eines Erbbaugrundstücks durch den Erbbauberechtigten

Von Frank Dißmann, Rödl & Partner Nürnberg

Die aktuelle Entscheidung des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 6. Mai 2015 (Az. II R 18/14) befasst sich mit den grunderwerbsteuerlichen Folgen beim Kauf eines erbaurechtsbelasteten Grundstücks durch den Erbbauberechtigten (oder Dritten), die in der Praxis von Bedeutung sein dürfte.

Der Kläger und seine Eltern haben am 12. Dezember 1997 mit einer Kapitalgesellschaft (GmbH) einen Vertrag über die Bestellung eines Erbbaurechts an dem Grundstück der Kapitalgesellschaft auf die Dauer von 66 Jahren geschlossen. Dieses Erbbaurecht stand sowohl dem Kläger als auch seinen

Eltern zu jeweils einem Drittel zu. Ebenso wurde ein jährlicher Erbbauzins vereinbart. Mit weiterer Vereinbarung vom 11. Dezember 2007 mit allen drei Parteien verkaufte die Kapitalgesellschaft das Erbbaugrundstück an den Kläger zu einem Kaufpreis von 235.000 Euro. Zugleich vereinbarten die Beteiligten die Aufhebung des Erbbaurechts an dem Grundstück. Gegen den vom zuständigen Finanzamt erlassenen Bescheid für den Grundstückskauf, der den vereinbarten Kaufpreis in voller Höhe der Grunderwerbsteuer unterwarf, legte der Kläger nach erfolglosem Einspruch Klage beim Finanzgericht Berlin-Brandenburg ein. Das Gericht reduzierte die Grunderwerbsteuer und führte als Begründung aus, dass das Finanzamt zu Unrecht den gesamten Kaufpreis der Grunderwerbsteuer zugrunde gelegt habe. Der mit dem Erbbaugrundstück verbundene Erbbauzinsanspruch unterliegt nämlich nicht der Grunderwerbsteuer, sodass der Kaufpreis gemäß der sogenannten „Boruttau'schen Formel“ in einen auf das Grundstück entfallenden, der Grunderwerbsteuer unterliegenden Teil und in einen auf den kapitalisierten Erbbauzinsanspruch entfallenden, nicht der Grunderwerbsteuer unterliegenden Teil aufzuteilen wäre. Das zuständige Finanzamt hat gegen dieses Urteil Revision beim BFH eingelegt. Der Kläger vertritt in diesem Zusammenhang die Auffassung, dass das Finanzgericht den Kaufpreis zu Unrecht nach der Boruttau'schen Formel ermittelt hat. Vielmehr hätte der Kapitalwert des Erbbauzinsanspruchs in Höhe von circa 294.951 Euro von dem vereinbarten Kaufpreis (235.000 Euro) abgezogen werden müssen, sodass sich keine Grunderwerbsteuerbelastung ergibt.

Der BFH hat die Revision des Finanzamts als unbegründet zurückgewiesen und dem Finanzgericht insoweit Recht gegeben, dass der Kaufpreis, soweit er auf den Kapitalwert des Erbbauzinsanspruchs

entfällt, nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt. Im Einklang mit der gesetzlichen Regelung gemäß § 2 Abs. 1 S. 2 Nr. 3 GrEStG handelt es sich bei dem Erbbauzinsanspruch, obwohl er bürgerlich/rechtlich Bestandteil des Grundstücks ist, um eine bloße Geldforderung, deren Erwerb keinen Grundstücksumsatz darstellt und insofern nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen kann. Die Absicht des Käufers, das Erbbaurecht aufzuheben, berührt nach Ansicht des BFH ausschließlich seine Privatsphäre und kann daher die Höhe der Grunderwerbsteuer, die auch der Veräußerer schuldet, nicht beeinflussen. Diese Sichtweise teilt auch unter anderem das Bayerische Staatsministerium der Finanzen im Einvernehmen mit den obersten Finanzbehörden der anderen Länder (Schreiben vom 18. Juli 2008), nach dem der mit dem Grundstückserwerb verbundene Erwerb des Erbbauzinsanspruchs nicht der Grunderwerbsteuer unterliegt, wenn ein Erbbauberechtigter oder ein Dritter das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück erwirbt.

Der BFH betont ausdrücklich, dass dieses Urteil nicht seiner abweichenden Beurteilung in seiner Entscheidung vom 11. Juni 2013 (Az. II R 30/11) widerspricht. Darin ging es um einen Grundstückserwerber, der in einem Erwerbsvorgang sowohl das erbbauberechtigte Grundstück als auch das vorhandene Erbbaurecht erworben hat und bereits im Erwerbszeitpunkt die Aufhebung des Erbbaurechts beabsichtigte. Der BFH vertrat die Ansicht, dass bereits der Erwerbsvorgang von vornherein darauf gerichtet war, dass der Käufer im Ergebnis das nicht mehr mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück erwerben wollte. Insofern wurde der vereinbarte Kaufpreis für das Grundstück und das Erbbaurecht in vollem Umfang der Grunderwerbsteuer unterworfen. Eine Aufteilung des Kaufpreises gemäß der Boruttai'schen Formel wurde nicht gewährt. Der Käufer hatte somit im Ergebnis die Grunderwerbsteuer zu zahlen, die angefallen wäre, wenn das Erbbaurecht vor dem Grundstücksverkauf durch den Verkäufer aufgehoben worden wäre, sodass der Kaufpreis dem Erwerb eines unbelasteten Grundstücks entsprach. Ausdrücklich betont der erkennende Senat, dass diese besondere Fallgestaltung, die dem Urteil aus dem Jahre 2013 zugrunde lag, nicht auf den hier vorliegenden Streitfall übertragen werden kann.

Im Ergebnis bleibt es dabei, dass im Streitfall, in dem das Erbbaugrundstück durch den Erbbauberechtigten erworben wird, das in die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage nur solche Gegenleistungen einfließen, die für den Erwerb des Grundstücks aufgewendet wurden. Zwar haben die Vertragsparteien ebenfalls die Aufhebung des Erbbaurechts an dem Grundstück im Rahmen des Erwerbsvorgangs vereinbart, allerdings wurde das Erbbaurecht bereits zeitlich vor dem stattfindenden Grundstückserwerb vereinbart.

Allerdings sieht der BFH – im Gegensatz zum Finanzgericht – keine Notwendigkeit mehr, den Kaufpreis nach der Boruttai'schen Formel aufzuteilen und hält insofern an seiner bisherigen Rechtsprechung nicht länger fest (Änderung der Rechtsprechung). Zwar bestätigt er, dass in dem Fall, in dem der Erwerb eines Grundstücks, dessen Kaufpreis nur teilweise als Entgelt der Grunderwerbsteuer unterliegt, die Gesamtgegenleistung im Regelfall nach der Boruttai'schen Formel aufzuteilen ist. Diese Verhältnisrechnung braucht aber ausnahmsweise dann nicht vorgenommen werden, wenn Gegenstand eines Erwerbsvorgangs ein Grundstück und eine Geldforderung sind. In diesen Fällen reicht es grundsätzlich aus in Höhe der erworbenen Geldforderung einen Abzug von der vereinbarten Gesamtleistung vorzunehmen, weil Kapitalforderungen im Regelfall mit dem Nennwert anzusetzen sind. Da der Erwerb eines Erbbauzinsanspruchs eine solche Geldforderung darstellt, kann dieser Kapitalwert unmittelbar vom Kaufpreis abgezogen werden. Somit erübrigt sich eine eigenständige, ohne Berücksichtigung dieses Anspruchs notwendige Ermittlung des gemeinen Werts des erbbauberechtigten Grundstücks gemäß der Boruttai'schen Formel. Da im Streitfall der Kapitalwert des Erbbauzinsanspruchs (circa 294.951 Euro) höher ist als der vereinbarte Kaufpreis (235.000 Euro), ist die Grunderwerbsteuer im Ergebnis auf 0 Euro festzusetzen.

Die vorstehende Entscheidung ist beim Erwerb eines mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks von Interesse. Insbesondere in den Fällen, in denen zugleich auch das zugehörige Erbbaurecht erworben werden soll, geben sowohl die vorstehende Entscheidung als auch das angeführte BFH-Urteil vom 11. Juni 2013 Hinweise dazu, wie ein Grunderwerb-

Fonds-Brief direkt

steuerlich optimaler Erwerb von Erbbaurecht und Erbbaugrundstück strukturiert werden sollte.

Kontakt für weitere Informationen



Frank Dißmann

Diplom-Kaufmann

Steuerberater

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 10 20

E-Mail: frank.dissmann@roedl.de

> Finanzgericht Münster: Gewerblichkeit der Vermietung auch bei langfristiger Vermietung an Betreiber

Von Martin Führlein, Rödl & Partner Hamburg

Das Finanzgericht Münster hat in einer nunmehr bekannt gewordenen Entscheidung vom 13. Mai 2015 zur Abgrenzung zwischen vermögensverwaltender und gewerblicher vermietender Tätigkeiten Stellung genommen. Im entscheidungserheblichen Sachverhalt besaß der Steuerpflichtige zunächst drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 16 Wohneinheiten sowie ein Einfamilienhaus. Später mietete er drei Mehrfamilienhäuser mit acht Wohneinheiten, zwei Einfamilienhäuser, eine Zweizimmerwohnung sowie sonstige Wohn- und Gewerbefläche an. Die Räumlichkeiten vermietete er nicht an natürliche Personen als Mieter, sondern an Unternehmen der fleischverarbeitenden Industrie. Die Betriebe quartierten in den Räumen aus dem europäischen Ausland entsandte Arbeitnehmer ein, der klagende Steuerpflichtige stattete die Räume mit Möblierung und Handtüchern, Matratzen, Bettdecken etc. aus. Vertraglich war die Vermietung dergestalt geregelt, dass jeweils die vollständige Immobilie an das fleischverarbeitende Unternehmen vermietet war, das sie sodann den entsandten Mitarbeitern entgeltlich oder frei zur Verfügung stellte. Vermietet war jedoch in jedem Fall stets die Immobilie als Ganze. Der Mietzins orientierte sich an der maximalen Anzahl der im Objekt

unterzubringenden Arbeiter ab, die dabei regelmäßig in Mehrbettzimmern mit bis zu vier Betten je Raum untergebracht waren. Besondere Serviceleistungen gegenüber den Bewohnern erbrachte der Kläger nicht, insbesondere wusch er die zur Verfügung gestellten Handtücher bzw. die zur Verfügung gestellte Bettwäsche nicht und sorgte auch sonst nicht für Sauberkeit in den Räumlichkeiten. Dies war vielmehr Aufgabe der Mieter bzw. der tatsächlichen Nutzer.

Die Finanzverwaltung nahm an, die Vermietung habe ein gewerbliches Gepräge und qualifizierte die als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung deklarierten Einkünfte um in solche aus Gewerbebetrieb. Der Kläger argumentierte vor Gericht, die Vermietung sei tatsächlich vermögensverwaltend, da er stets nur langfristige Mietverträge mit den fleischverarbeitenden Betrieben abgeschlossen habe. Serviceleistungen gegenüber den Nutzern habe er nicht erbracht, mithin auch keine als gewerblich zu qualifizierenden Serviceleistungen, lediglich die Instandhaltung habe er übernommen. Dem schloss sich das Finanzgericht Münster nicht an. Es argumentierte, dass aufgrund der Bindung des Mietzinses an die Anzahl der maximal möglichen Bewohner wirtschaftlich ein Beherbergungsbetrieb vorläge, auch wenn dieser eingekleidet sei in die Gestalt langfristiger Mietverträge. Die Vielzahl der bereit gestellten Bettenplätze sei ein Umstand, der für die Gewerblichkeit der Vermietungstätigkeit spreche. Weiteres Argument der Richter im zu entscheidenden Fall war weiterhin, dass der Kläger die Immobilien zum Teil angemietet habe, um sie sodann weiter zu vermieten.

Der vom Finanzgericht Münster entschiedene Fall betrifft sicherlich einen buchstäblichen Einzelfall. Die Anmietung einer Vielzahl von Immobilien, um sie für Saison-Arbeiter und entsandte Mitarbeiter aus dem Ausland zur Verfügung zu stellen, stellt eine Ausnahmeerscheinung im Vermietungsmarkt dar. Reduziert man die Entscheidung jedoch auf ihre Kernaussagen, wird dennoch eine gewisse Sprengkraft des Urteils deutlich. Denn nach der Grundaussage wäre künftig auch die Errichtung und Ausstattung eines Heimes für Asylbewerber oder Senioren in Mehrbettzimmern potenziell gewerblich, wenn die Vermietung an einen zum Beispiel sozialen Betreiber im Ganzen erfolgt, der Vermieter jedoch die Einrichtung des Heimes mit Wäsche und Möblierung übernimmt

und sich die Miete an der Maximalzahl unterzubringender Bewohner orientiert. Denn das Finanzgericht Münster misst in seiner Entscheidung der langfristigen Anmietung durch im zu entscheidenden Fall die fleischverarbeitenden Betriebe keine Bedeutung bei und betrachtet die Vermietung ähnlich der unmittelbaren Nutzungsüberlassung an die Einzelnutzer. Insoweit bleibt abzuwarten, ob die zugelassene Revision eingelegt wird und wie der Bundesfinanzhof den Sachverhalt entscheidet. Schließt er sich der Vorinstanz an, können regelmäßig kurzfristig genutzte Immobilien auch durch Abschluss eines Zwischenmietvertrags mit einem Betreiber nicht mehr zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung rechtsicher erworben werden.

Kontakt für weitere Informationen



Martin Führlein
Rechtsanwalt, FfStR
Steuerberater
Tel.: + 49 (40) 22 92 97 – 500
E-Mail: martin.fuehrlein@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 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, 9. Juli 2015

Herausgeber: **Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
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.