



Aktuelle Brennpunkte bei Real-Estate-Transaktionen

Dr. Hardy Fischer (P+P)



Auch im Jahr 2016 sind wieder diverse steuerliche Themen bei Immobilientransaktionen aktuell. Dieser Beitrag fasst nachfolgend die wichtigsten zusammen.

Grunderwerbsteuer

Wie ein in diesem Jahr veröffentlichter Spiegel-Artikel (Ausgabe vom 21.05.2016) nahelegt, bestehen aktuell Bestrebungen der Politik, eine umfassende Reform der Grunderwerbsteuer anzustoßen. Im

Mittelpunkt der vorgeschlagenen Gesetzesänderungen soll die Grunderwerbsteuerliche Erfassung von Share Deals stehen. Anlass dieser drastischen Neuregelung ist die als ungerechtfertigt empfundene – im Spiegel-Artikel auch als „legaler Trick“ bezeichnete – Privilegierung der Grunderwerbsteuerfreien Veräußerung von Anteilen an immobilienhaltenden Gesellschaften bis zu einer Höhe von 95 %.

Die Konzernklausel nach § 6 a GrEStG wirft seit ihrem Inkrafttreten im Jahr 2010 eine Vielzahl klärungsbedürftiger Probleme auf. Nunmehr hat der Bundesfinanzhof (BFH) das Bundesfinanzministerium (BFM) dazu aufgefordert, mehreren anhängigen Verfahren (Az.: II R

36/14, II R 50/13, II R 62/14, II R 63/14) beizutreten und zu der Streitfrage, ob es sich bei der Grunderwerbsteuerlichen Vergünstigung um eine unzulässige europarechtswidrige Beihilfe handelt, Stellung zu beziehen. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Umsatzsteuer

Die Option zur Umsatzsteuer im Asset Deal bleibt nach neuester Rechtsprechung Gegenstand von Streitigkeiten. Der BFH bezweifelt in seiner Entscheidung vom 21. Oktober 2015 (XI R 40/13), dass eine Option in einem Kaufvertragsnachtrag zulässig sein soll. Es bleibt zu hoffen, dass die Finanzverwaltung ihre insofern weniger strenge Sichtweise aufrechterhält.

Bislang war der explizite Umfang der Umsatzsteuerbefreiung von Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit Immobilienportfolios äußerst fraglich. In seinem mit Spannung erwarteten Fiskale-Einheit-Urteil vom 9. Dezember 2015 (Rs. C-595/13) hat der Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) etwas Licht ins Dunkel gebracht und

Über die Voraussetzungen, unter denen eine Personengesellschaft als Organgesellschaft zulässig ist, herrscht im Detail noch Streit

entschieden, dass jedenfalls die einem Dritten übertragene tatsächliche Bewirtschaftung der Immobilien nicht von der Umsatzsteuerbefreiung erfasst wird. Dabei handelt es sich vornehmlich um gegenüber der Gesellschaft erbrachte Leistungen in Form des Property- und Facilitymanagements. Weiterhin unsicher bleibt jedoch die umsatzsteuerliche Beurteilung der Leistungserbringung durch einen Assetmanager.

Entgegen seiner bisherigen Rechtsprechung hat der V. Senat des BFH in seiner Entscheidung vom 2. Dezember 2015 (Az.: V R 25/13) anerkannt, dass auch Personengesellschaften umsatzsteuerliche Organgesellschaften sein können. Der BFH folgte damit den Vorgaben des EuGH (Urteil vom 16.07.2015, Rs. C-108/14, C-109/14), der die deutsche Regelung zur umsatzsteuerlichen Organschaft i.S.v. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Satz 1 UStG – nach deren Wortlaut als Organgesellschaften ausschließlich juristische Personen in Betracht kommen – mangels Rechtsformneutralität für europarechtswidrig erklärte. Über die Voraussetzungen, unter denen eine Personengesellschaft als Organgesellschaft zulässig ist, herrscht im Detail noch Streit. Eine Konkretisierung durch ein BMF-Schreiben oder eine Gesetzesänderung steht weiterhin aus.

Gewerbsteuer

Die erweiterte Gewerbesteuerkürzung bleibt ein Dauerbrenner in der finanzgerichtlichen Rechtsprechung. Im Augenblick sind zahlreiche Verfahren zu unterschiedlichen Rechtsfragen beim BFH anhängig. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Revision eines Urteils des Finanzgerichts Niedersachsen vom 26. Juni 2013 (Az.: 7 K 10056/09). Der BFH (Az.: IV R 34/13) muss darüber befinden, welche Nebenleistungen der Vermieter gegenüber seinem Mieter in kürzungsunschädlicher Weise erbringen kann. Folgt man der Vorinstanz, so können auf Betriebsgesellschaften ausgelagerte Sonderleistungen (z.B. die Vermietung von Betriebsvorrichtungen) durch Anerkennung einer einheitlichen wirtschaftlichen Organisation dem Vermieter zurechenbar sein. Dies hätte wegen der zu versagenden erweiterten Gewerbesteuerkürzung erhebliche Auswirkungen auf solche Dual-Lease-Strukturen.

Internationales

Für den Wegzug von Immobilienkapitalgesellschaften ist noch nicht hinreichend geklärt, ob der grenzüberschreitende Formwechsel oder die Verlegung des Verwaltungssitzes ins Ausland unter gewerbsteuerlichen Gesichtspunkten zu einer Entstrickung führt. Schließlich verfügt die wegziehende Gesellschaft zukünftig nicht mehr über eine deutsche Betriebsstätte. Da es dem Gewerbesteuergesetz an einem eigenstän-

Ein in der Praxis immer häufiger anzutreffender Fall betrifft den Zuzug von immobilienhaltenden ausländischen Kapitalgesellschaften

digen Entstrickungstatbestand fehlt, ist die gesetzliche Ausgangslage jedoch eindeutig. Die Finanzverwaltung scheint dies aber nicht immer zu akzeptieren.

Ein in der Praxis immer häufiger anzutreffender Fall betrifft den Zuzug von immobilienhaltenden ausländischen Kapitalgesellschaften. Hier stellt sich insbesondere das Problem der handelsbilanziellen Beurteilung. Dies gilt vorwiegend dann, wenn die Immobilie im Ausland mit den Wiederbeschaffungskosten angesetzt wurde. Nach deutschem Recht sind Wirtschaftsgüter indes zwingend mit ihren Anschaffungs- und Herstellungskosten fortzuführen. Dieser Widerspruch ist bei Zuzug entsprechend aufzulösen.

