

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Themen dieser Ausgabe

- Gesellschaftsrechtlich veranlasste Darlehensverluste
- Abzug von Erstausbildungskosten
- Kosten für Masterstudium abzugsfähig
- Nachversteuerung des Familienheims
- Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück
- Anscheinsbeweis beim Firmenwagen
- Kassen – Umrüstungsfrist verlängert
- Gewerblicher Grundstückshandel bei Errichtung eines Erweiterungsbaus

Ausgabe Nr. 2/2020 (März bis September 2020)

STEUER- UND WIRTSCHAFTSRECHT

Unternehmer

Gesellschaftsrechtlich veranlasste Darlehensverluste

Der Gesetzgeber hat endlich Klarheit bei der steuerlichen **Berücksichtigung von Darlehensverlusten eines GmbH-Gesellschafters** geschaffen. Es geht um Darlehen, die Gesellschafter ihrer GmbH gewähren, an der sie mit mindestens 1 % beteiligt sind, und die danach infolge Insolvenz oder aus anderen Gründen ausfallen. Die Regelung sieht vor, dass der Darlehensverlust bei einem Verkauf oder bei einer

Liquidation der GmbH-Beteiligung zu 60 % steuerlich abziehbar ist, wenn die Darlehensgewährung gesellschaftsrechtlich veranlasst war. Dies ist der Fall, wenn ein fremder Dritter das Darlehen unter gleichen Umständen nicht gewährt hätte. Eine gesellschaftsrechtliche Veranlassung kann auch später eintreten, wenn nämlich das Darlehen trotz Eintritts der finanziellen Krise bei der GmbH stehen gelassen wird und ein fremder Dritter das Darlehen unter gleichen Umständen zurückgefordert hätte.

Diese Grundsätze gelten auch für die Übernahme einer Bürgschaft durch den GmbH-Gesellschafter für Verbindlichkeiten der GmbH, wenn der GmbH-Gesellschafter aus der Bürgschaft in Anspruch genommen wird.

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Hinweis: Die Neuregelung stellt im Wesentlichen die alte Rechtslage her, die bis zu einer Änderung der Rechtsprechung im Jahr 2017 galt. Sie ist grundsätzlich nach dem 31.7.2019 (an diesem Tag wurde das Gesetz von der Bundesregierung beschlossen) anzuwenden. Auf Antrag kann die Neuregelung auch rückwirkend angewendet werden.

Abzug von Erstausbildungskosten

Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, dass Aufwendungen für eine erstmalige Berufsausbildung oder für ein Erststudium, das zugleich eine Erstausbildung vermittelt, nicht als **Werbungskosten** abgesetzt werden können.

Hintergrund: Nach dem Gesetz sind Aufwendungen für die erstmalige Berufsausbildung oder für ein Erststudium, das zugleich eine Erstausbildung vermittelt, nicht als Werbungskosten abziehbar.

Greift das gesetzliche Abzugsverbot, können die Aufwendungen dennoch steuerlich berücksichtigt werden, und zwar als Sonderausgaben bis zur Höhe von 6.000 €. Allerdings wirken sich Sonderausgaben bei geringen Einkommen, wie sie Studenten üblicherweise erzielen, nicht aus, und sie können auch nicht in andere Veranlagungszeiträume zurück- oder vorgetragen werden. Ein derartiger Verlustrücktrag bzw. -vortrag ist nur bei negativen Einkünften möglich, die durch Werbungskosten oder Betriebsausgaben entstehen können, nicht aber durch Sonderausgaben.

Dagegen können Aufwendungen für weitere Ausbildungen und für Erstausbildungen, die im Rahmen eines Dienstverhältnisses stattfinden, wie andere Aufwendungen zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen als Werbungskosten abzugsfähig sein, soweit sie beruflich veranlasst sind.

Sachverhalt und Verfahrensgang: Die Kläger der sechs Ausgangsverfahren begehrten jeweils die Anerkennung der Kosten für ihr Erststudium bzw. für ihre Pilotenausbildung als Werbungskosten. Der Bundesfinanzhof (BFH) hatte die Verfahren ausgesetzt und dem BVerfG die Frage zur Vorabentscheidung vorgelegt, ob die einschlägige Vorschrift des Einkommensteuergesetzes verfassungsgemäß ist.

Entscheidung: Die Richter des BVerfG halten die Vorschrift für mit dem Grundgesetz vereinbar:

- Zwar bewirkt die Norm u. a. eine **Ungleichbehandlung** von Erstausbildungskosten mit Aufwendungen für eine zweite oder weitere Ausbildung.
- Die Ungleichbehandlung ist jedoch **gerechtfertigt**, da es für die Zuordnung der Aufwendungen für eine Erstausbildung zu den Sonderausgaben einleuchtende Gründe gibt.
- Nach Auffassung des Gesetzgebers gehört die Erstausbildung typischerweise zu den Grundvoraussetzungen für die Lebensführung, weil sie Vorsorge für die persönliche Existenz bedeutet. Zudem dient sie dem Erwerb einer selbständigen und gesicherten Position im Leben. Daher werden diese Aufwendungen ebenso wie Erziehungsaufwendungen und Aufwendungen für andere Grundbedürfnisse schwerpunktmäßig den Kosten der Lebensführung zugeordnet.
- Diese Wertung ist nach Auffassung der Verfassungsrichter nicht zu beanstanden. Die Erstausbildung vermittelt nicht
 - ■ Aktuelle Hinweise für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater
 - ■ Aktuelle Hinweise für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater

nur Berufswissen, sondern ist für die betreffende Person prägend. Sie weist damit eine besondere Nähe zur Persönlichkeitsentwicklung auf.

- Auch bei einer stark auf einen bestimmten späteren Beruf ausgerichteten Erstausbildung wie der Ausbildung zum Berufspiloten liegt zumindest eine private Mitveranlassung vor.
- Daher durfte der Gesetzgeber von gemischt veranlassten Aufwendungen ausgehen und diese systematisch den Sonderausgaben zuordnen.

Kosten für Masterstudium abzugsfähig

Im Gegensatz zu den Erstausbildungskosten sind Kosten für ein Masterstudium hingegen als Werbungskosten abziehbar.

Streitfall: Die Klägerin begann nach ihrem Abitur im Jahr 2003 ein Studium der Psychologie und schloss dieses im Juli 2006 mit dem sog. Bachelor ab. Ab Oktober 2006 nahm sie ein Master-Studium der Neuro- und Verhaltenswissenschaften auf. Sie machte die Kosten für das Psychologiestudium sowie für das Masterstudium als Werbungskosten geltend. Das Finanzamt erkannte die geltend gemachten Werbungskosten nicht an.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) gab der Klage statt, soweit es um die Kosten für das Master-Studium ging:

- Die Kosten für das Master-Studium sind als Werbungskosten absetzbar, weil das Master-Studium kein Erststudium ist, sondern erst nach Abschluss des Erststudiums der Psychologie aufgenommen worden ist. Die Kosten waren beruflich veranlasst, weil die Klägerin das Studium benötigte, um Einnahmen als qualifizierte Psychologin zu erzielen.
- Hingegen fallen die Aufwendungen für das Studium der Psychologie mit dem Bachelor-Abschluss unter das gesetzliche Abzugsverbot.

Nachversteuerung des Familienheims bei Eigentumsaufgabe

Die Erbschaftsteuerbefreiung für den Erwerb eines Familienheims durch den überlebenden Ehegatten oder Lebenspartner entfällt rückwirkend, wenn der Erwerber das Eigentum an dem Familienheim innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb auf einen Dritten überträgt. Das gilt auch dann, wenn er die Selbstnutzung zu Wohnzwecken aufgrund eines lebenslangen Nießbrauchs fortsetzt, wie der Bundesfinanzhof (BFH) kürzlich entschieden hat.

Hintergrund: Ein Familienheim, in dem sich der Mittelpunkt des Haushalts befindet, kann unter bestimmten Voraussetzungen an den Ehegatten steuerfrei vererbt werden. Die bisherige Selbstnutzung muss vom überlebenden Ehegatten allerdings innerhalb der nächsten zehn Jahre fortgesetzt werden, es sei denn, er ist aus zwingenden Gründen an einer „Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken“ gehindert. Andernfalls fällt die Steuerbefreiung rückwirkend weg.

Sachverhalt: Nach dem Tod ihres Ehemannes hatte die Klägerin das gemeinsam bewohnte Einfamilienhaus geerbt und war darin wohnen geblieben. Anderthalb Jahre nach dem Erbfall schenkte sie das Haus ihrer Tochter. Sie behielt sich einen lebenslangen Nießbrauch vor und zog nicht aus. Das

■ ■ Aktuelle Hinweise für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater ■ ■ Aktuelle Hinweise für das Gespräch mit Ihrem Steuerberater ■ ■

Finanzamt machte aufgrund der Übertragung des Grundstücks auf die Tochter die Steuerbefreiung für den geerbten Miteigentumsanteil rückgängig.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) wies die hiergegen gerichtete Klage, ebenso wie die Vorinstanz, ab:

- Zwar war die Vererbung des hälftigen Miteigentumsanteils zunächst erbschaftsteuerfrei. Denn bei dem Einfamilienhaus handelte es sich um das Familienheim der Ehegatten, das steuerfrei vererbt werden kann.
- Diese Erbschaftsteuerbefreiung ist jedoch rückwirkend weggefallen, weil die Klägerin das Eigentum an dem Einfamilienhaus auf ihre Tochter übertragen hat und die Zehn-Jahres-Frist noch nicht abgelaufen war.
- Auch wenn im Gesetz lediglich davon die Rede ist, dass der Erbe das Familienheim grundsätzlich zehn Jahre weiter zu eigenen Wohnzwecken selbst **nutzen** muss, setzt dies dennoch das **Eigentum** des überlebenden Ehegatten an dem Objekt voraus.
- Die sprachliche Formulierung „Selbstnutzung zu **eigenen**“ Wohnzwecken bringt zum Ausdruck, dass die Selbstnutzung in den eigenen Räumen erfolgen muss und damit auch, dass der Erbe Eigentümer bleiben muss.
- Zudem wollte der Gesetzgeber die Substanz des begünstigten Immobilienvermögens erhalten, sodass nur das familiäre Wohnen als Eigentümer steuerlich begünstigt ist, nicht aber das Wohnen als Mieter oder Nießbraucher. Andernfalls könnte der Erbe das geerbte Familienheim so gleich weiterveräußern.

Hinweis: Das Urteil macht deutlich, dass die Steuerbefreiung für das Familienheim restriktiv ausgelegt wird. Steuerlich schädlich wäre es auch, wenn der Vater sein Kind als Erbe des Familienheims eingesetzt hätte und seiner Ehefrau einen lebenslangen Nießbrauch als Vermächtnis zugewendet hätte. Denn der das Familienheim nutzende Ehegatte wäre nicht Eigentümer, und das Kind würde das Familienheim nicht selbst nutzen.

Kaufpreisaufteilung für ein bebautes Grundstück

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat das Bundesfinanzministerium (BMF) zum Beitritt zu einem Revisionsverfahren aufgefordert, in dem es um die Frage geht, ob die vom BMF entwickelte Arbeitshilfe für die Aufteilung von Kaufpreisen für bebaute Grundstücke auf den Grund und Boden einerseits und auf das Gebäude andererseits in der Praxis zugrunde gelegt werden kann.

Hintergrund: Wird ein bebautes Grundstück erworben und zur Erzielung von Einkünften genutzt, z. B. durch Vermietung oder durch Verwendung für den Betrieb, darf nur das Gebäude abgeschrieben werden, nicht aber der Grund und Boden. Der Kaufpreis für das bebaute Grundstück muss daher auf das Gebäude und auf den Grund und Boden aufgeteilt werden; je höher der Gebäudeanteil ausfällt, desto vorteilhafter ist dies für den Steuerpflichtigen, da das Gebäude gewinnmindernd abgeschrieben werden kann. Das BMF hat

eine sog. Arbeitshilfe in Gestalt einer Excel-Tabelle veröffentlicht, die eine Kaufpreisaufteilung ermöglichen soll und von den Finanzämtern angewendet wird.

Sachverhalt: Die Klägerin ist eine Grundstücksgemeinschaft, die im April 2017 eine 38 qm große Einzimmerwohnung (Baujahr 1973) in Berlin zum Kaufpreis von 110.000 € erwarb, die vermietet wurde. Im Kaufvertrag wurde vereinbart, dass der Wert des Bodens 20.000 € betragen sollte, sodass auf das Gebäude 90.000 € (ca. 81 %) entfielen. Die Klägerin berechnete die Abschreibung daher auf einer Bemessungsgrundlage von 81 % des Gesamtkaufpreises. Das Finanzamt errechnete dagegen mittels Arbeitshilfe des BMF einen Gebäudeanteil von nur ca. 30 % und minderte daher die Abschreibung.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) hat nun das BMF zum Beitritt zu dem Revisionsverfahren aufgefordert:

- Der BFH will sich in dem Revisionsverfahren grundlegend mit der Frage beschäftigen, ob der Arbeitshilfe des BMF Bedeutung bei der Aufteilung eines Kaufpreises nach den realen Verkehrswerten zukommt.
- Der Beitritt des BMF erfolgt, damit das BMF die Arbeitshilfe und deren Grundlagen erläutern und zur allgemeinen Problematik der Aufteilung von Kaufpreisen bei bebauten Grundstücken Stellung nehmen kann.

Hinweise: Eine abschließende Entscheidung über diese Frage ist mit dem Beitrittsbeschluss noch nicht verbunden, sondern diese wird erst zum Abschluss des Revisionsverfahrens gefällt. Aus dem Beitrittsbeschluss des BFH ergibt sich auch noch keine Tendenz, ob der BFH die Arbeitshilfe steuerlich anerkennen wird.

Für Käufer bebauter Grundstücke gilt, dass eine Kaufpreisaufteilung durch das Finanzamt nicht akzeptiert, sondern Einspruch eingelegt werden sollte, damit die Entscheidung des BFH im aktuellen Revisionsverfahren abgewartet werden kann.

Die Entscheidung des BFH in dem Verfahren wird erhebliche praktische Bedeutung haben. Denn nach der Arbeitshilfe des BMF ergeben sich oft sehr hohe Bodenwerte, sodass nur ein kleiner Teil des Kaufpreises auf das Gebäude entfällt und damit abschreibbar ist; im Streitfall waren dies lediglich 30 %.

Das Problem der Anwendbarkeit der Arbeitshilfe stellt sich nicht, wenn Käufer und Verkäufer im Kaufvertrag eine Kaufpreisaufteilung vornehmen. Eine solche Aufteilung ist grundsätzlich vom Finanzamt zu akzeptieren. Allerdings gilt dies nach der Rechtsprechung nicht, wenn die Aufteilung nur zum Schein erfolgt oder gestaltungsmisbräuchlich ist oder wenn sie derart deutlich von den Verkehrswerten abweicht, dass sie wirtschaftlich nicht mehr haltbar ist. Gerade wenn die Bodenrichtwerte enorm gestiegen sind, wird eine vertragliche Kaufpreisaufteilung vom Finanzamt häufig nicht mehr anerkannt, weil der sich nach der vertraglichen Kaufpreisaufteilung ergebende Bodenwert deutlich niedriger ist als der Bodenrichtwert.

Anscheinsbeweis beim Firmenwagen

Der sog. Anscheinsbeweis, dass ein betriebliches Kfz auch privat genutzt wird, kann dadurch widerlegt werden, dass der

DIE MANDANTEN | INFORMATION

Unternehmer privat noch ein anderes Fahrzeug besitzt, dessen Status und Gebrauchswert mit dem des unternehmerischen Kfz vergleichbar ist. Ein älterer Mercedes Benz C 280 T (Baujahr 1997), der privat genutzt wird, ist mit einem Fiat Doblo Easy 2.0 16V Multijet (Baujahr 2012), der sich im Betriebsvermögen befindet, unter diesen Gesichtspunkten vergleichbar, so dass für den Fiat keine Privatnutzung als Entnahme angesetzt werden muss.

Hintergrund: Die Privatnutzung eines betrieblichen Kfz wird als Entnahme versteuert, und zwar mit 1 % des Bruttolistenpreises des Kfz pro Monat, wenn kein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch geführt wird. Allerdings ist zu prüfen, ob überhaupt eine Privatnutzung des Kfz erfolgt ist. Finanzverwaltung und Rechtsprechung gehen hier von einem sog. Anscheinsbeweis aus, d. h. grundsätzlich spricht die allgemeine Lebenserfahrung dafür, dass ein betriebliches Fahrzeug auch privat genutzt wird. Allerdings kann dieser Anscheinsbeweis widerlegt werden.

Sachverhalt: Die Klägerin war eine Kommanditgesellschaft (KG), deren alleiniger Kommanditist der X war. X war alleinstehend und hatte keine Kinder. Zum Betriebsvermögen der KG gehörte im Jahr 2013 ein Fiat Doblo Easy 2.0 16V Multijet (Kastenwagen), der mit fünf Sitzen ausgestattet war, aber kein sog. Werkstattwagen war. Die hinteren Fenster waren also nicht verblendet, und der Wagen hatte auch keine Einbauten für Werkzeuge. Der Fiat war im Jahr 2012 neu angeschafft worden; der Bruttolistenpreis betrug 18.500 €. X besaß privat einen Mercedes Benz C 280 T mit Erstzulassung Juli 1997, den er im Jahr 2004 erworben hatte. Der Wert des Mercedes hatte im Jahr 1997 umgerechnet ca. 45.000 € betragen. Das Finanzamt ging von einer Privatnutzung des Fiat aus und setzte als Entnahme 2.220 € an, nämlich 1 % von 18.500 € x 12 Monate. Hiergegen wehrte sich die Klägerin.

Entscheidung: Das Niedersächsische Finanzgericht (FG) gab der dagegen gerichteten Klage statt:

- Eine Privatnutzung des Fiat im Jahr 2013 stand nicht fest. Zwar spricht der Anscheinsbeweis dafür, dass ein betriebliches Kfz auch privat genutzt wird. Dieser Anscheinsbeweis gilt im Grundsatz auch für einen Kastenwagen wie hier für den Fiat Doblo, wenn dieser nicht als Werkstattwagen ausgebaut ist, sondern als Fünfsitzer.
- Der Anscheinsbeweis kann dadurch erschüttert werden, dass dem Steuerpflichtigen für private Fahrten ein nach Status und Gebrauchswert vergleichbares Fahrzeug zur Verfügung steht. Es gibt dann keinen nachvollziehbaren Grund, das betriebliche Kfz für Privatfahrten zu nutzen. Selbst wenn das private Fahrzeug mit dem betrieblichen Fahrzeug nicht vergleichbar ist, kann der Anscheinsbeweis umso leichter erschüttert werden, je geringer der Unterschied zwischen den beiden Fahrzeugen ist.
- Der Mercedes Benz C 280 war vom Status und Gebrauchswert her mit dem Fiat Doblo vergleichbar.
- Unter dem Status ist das „Prestige“ zu verstehen, das bei einem Mercedes Benz höher ist als bei einem Fiat. Hierfür spricht auch der hohe Neuwagenpreis des Mercedes, der im Jahr 1997 ca. 45.000 € betrug, während der Fiat lediglich rund 20.000 € kostete.

- Der Gebrauchswert richtet sich nach Kriterien wie Motorleistung, Hubraum, Höchstgeschwindigkeit und Ausstattung. Der Motor des Mercedes war deutlich leistungsstärker als der des Fiat. Das Raumangebot war gleichwertig, da es sich bei beiden Kfz um Fünfsitzer handelte. Nur beim Kofferraumvolumen lag der Fiat vor dem Mercedes. Die sonstige Ausstattung war beim Mercedes höherwertiger, jedoch älter. Unbeachtlich ist, dass der Mercedes aufgrund seines Alters reparaturanfälliger war. Denn der Anscheinsbeweis ist umso leichter erschüttert, je geringer die Unterschiede zwischen den beiden Fahrzeugen ausfallen.

Hinweise: Der Anscheinsbeweis gilt nicht bei solchen Kfz, die typischerweise nur betrieblich genutzt werden, z. B. Werkstattwagen (Kastenwagen) mit Verblendung der hinteren Fenster und Einbauten, Lastwagen, Zugmaschinen.

Von der Entnahme aufgrund der Privatnutzung eines betrieblichen Kfz zu unterscheiden ist die Überlassung eines Dienstwagens an einen Arbeitnehmer auch zur privaten Nutzung; beim Arbeitnehmer scheidet der Ansatz eines geldwerten Vorteils aus, wenn ihm die Privatnutzung ausdrücklich untersagt ist.

Kassen – Umrüstungsfrist verlängert

Fast alle Bundesländer geben Unternehmen, Händlern und Gastwirten mehr Zeit für die Aufrüstung ihrer Kassensysteme mit einer zertifizierten technischen Sicherheitseinrichtung. Die Länder haben hierzu eigene Härtefallregelungen erlassen, um die Frist unter bestimmten Voraussetzungen bis zum 31.3.2021 zu verlängern.

Hintergrund: Nach dem Kassengesetz besteht eigentlich seit dem 1.1.2020 für Unternehmer die Pflicht, elektronische Aufzeichnungssysteme, wie z. B. Kassen, durch eine manipulationssichere zertifizierte technische Sicherheitseinrichtung (TSE) zu schützen. Da zuverlässige technische Sicherheitssysteme in den vergangenen Jahren noch nicht auf dem Markt waren, hatten Bund und Länder die ursprüngliche Frist zum Einbau der TSE bis zum 30.9.2020 verschoben. Das Bundesministerium der Finanzen (BMF) hatte kürzlich diverse Wirtschaftsverbände darauf hingewiesen, dass es über die Frist des 30.9.2020 hinaus keine Notwendigkeit für eine Fristverlängerung der Nichtbeanstandungsregelung für die Aufrüstung von Kassensystemen sieht.

Nun haben fast alle Bundesländer beschlossen, Kassensysteme bis zum 31.3.2021 auch weiterhin nicht zu beanstanden, wenn

- die erforderliche Anzahl an TSE bei einem Kassensachhändler, einem Kassenhersteller oder einem anderen Dienstleister im Kassenbereich bis zum 30.9.2020 (Brandenburg, Sachsen, Niedersachsen und Rheinland-Pfalz: bis zum 31.8.2020) nachweislich verbindlich bestellt bzw. in Auftrag gegeben oder
- der Einbau einer cloud-basierten TSE vorgesehen (z. B. bei einer Zentralkasse in Unternehmen mit einer Vielzahl von Filialen), eine solche jedoch nachweislich noch nicht verfügbar ist.

Hinweis: Ein gesonderter Antrag für die Fristverlängerung ist nicht erforderlich. Allerdings unterscheiden sich die Bedin-

ungen für die Fristverlängerung je nach Bundesland teilweise im Detail, so z. B. in Bezug auf die Frist für den verbindlichen Auftrag zur Aufrüstung (s. o.). Zum Teil werden auch unterschiedliche Nachweise verlangt.

Gewerblicher Grundstückshandel bei Errichtung eines Erweiterungsbaus

Ein gewerblicher Grundstückshandel kann auch dadurch entstehen, dass der Steuerpflichtige auf einem Grundstück, das ihm seit mehr als zehn Jahren gehört, ein neues Gebäude errichtet und das Grundstück anschließend veräußert. Für die Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels genügt es jedoch nicht, dass das bereits vorhandene Gebäude lediglich erweitert oder in seinem Zustand wesentlich verbessert wird.

Hintergrund: Wer Immobilien vermietet, erzielt Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Wer eine Immobilie verkauft, kann sonstige Einkünfte oder Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielen (sog. gewerblicher Grundstückshandel). Der Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie bleibt u. a. dann steuerfrei, wenn ein Verkauf nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist erfolgt; außerdem ist der Gewinn nicht gewerbsteuerpflichtig. Wer allerdings von vornherein vorhat, die Immobilie vorrangig zu verkaufen, wird gewerblich tätig. Als Faustregel gilt: Wer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei Immobilien kauft und verkauft, ist gewerblicher Grundstückshändler.

Streitfall: Der Kläger errichtete 1980 auf einem Privatgrundstück eine Seniorenresidenz, die er an eine GmbH vermietete. 1999 beantragte er eine Baugenehmigung für einen Erweiterungsbau, der 2004 fertiggestellt wurde. Durch den Erweiterungsbau verdoppelte sich die Kapazität der Pflegeplätze. Der Kläger brachte die Immobilie zum 1.7.2005 in eine im Jahr 2000 gegründete GmbH & Co. KG ein, deren alleiniger Kommanditist er war. Die KG übernahm die Verbindlichkeiten, die mit der Immobilie zusammenhingen. Das Finanzamt nahm einen gewerblichen Grundstückshandel an, weil der Kläger wie ein Bauträger tätig geworden sei und weil er über eine andere KG noch elf Baulandgrundstücke verkauft habe. Die Einbringung des Grundstücks in die KG habe daher zu einem gewerblichen Gewinn geführt.

Entscheidung: Der Bundesfinanzhof (BFH) hält einen gewerblichen Grundstückshandel für möglich und hat die Sache zur weiteren Aufklärung an das Finanzgericht (FG) zurückverwiesen:

- Auch wenn ein Steuerpflichtiger innerhalb von fünf Jahren weniger als vier Objekte kauft und veräußert, kann ein gewerblicher Grundstückshandel vorliegen. Dies ist der Fall, wenn feststeht, dass der Steuerpflichtige eine unbedingte Veräußerungsabsicht hatte. Ein Indiz hierfür ist, dass der Steuerpflichtige das Grundstück schon vor dem Abschluss der Bebauung durch ihn verkauft. Für einen gewerblichen Grundstückshandel spricht, wenn der Steuerpflichtige wie ein Bauunternehmer, Generalübernehmer oder Baubetreiber tätig wird.
- Auch die Veräußerung eines kurz zuvor vom Steuerpflichtigen bebauten Grundstücks kann zu einem gewerblichen Grundstückshandel führen. Entsprechendes gilt für vergleichbare werterhöhende Aktivitäten wie die Erschließung

eines Grundstücks oder die Teilung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen und deren umfangreiche Sanierung vor der Veräußerung. Weiterhin sprechen auch der Abriss des bisherigen Gebäudes und der in Veräußerungsabsicht erfolgte Neubau für einen gewerblichen Grundstückshandel. **In den hier genannten Fällen können daher auch Grundstücke, die der Steuerpflichtige seit mehr als zehn Jahren hält, zum gewerblichen Grundstückshandel zählen.**

- Im Streitfall könnten die Baumaßnahmen des Klägers zu einem gewerblichen Grundstückshandel geführt haben, wenn hierdurch ein **neues Gebäude hergestellt** worden ist, sei es als eigenständiges Gebäude neben dem bisherigen Altbau, sei es als selbständiger Gebäudeteil oder sei es durch Entstehung eines einheitlichen neuen Gebäudes, das aus dem Altbau und dem Erweiterungsbau besteht. Allein die Verdoppelung der Kapazität spricht allerdings noch nicht für die Herstellung eines neuen Gebäudes; vielmehr wäre erforderlich, dass der Erweiterungsbau eine eigene statische Standfestigkeit aufweist.

Hinweise: Das FG muss nun prüfen, ob ein neues Gebäude entstanden ist oder ob der Erweiterungsbau lediglich mit der Altbausubstanz verschachtelt worden ist, ohne eine eigene statische Standfestigkeit aufzuweisen und ohne dem Gesamtensemble das Gepräge zu geben. Eine Flächenvergrößerung von 150 % oder mehr würde für die Entstehung eines neuen Gesamtgebäudes sprechen.

Sollte der Kläger einen gewerblichen Grundstückshandel betrieben haben, hätte er das Grundstück aus seinem Betrieb „Gewerblicher Grundstückshandel“ in die GmbH & Co. KG eingebracht. Diese Einbringung wird als Veräußerung behandelt, weil der Kläger hierfür Gesellschaftsrechte erhielt und weil die GmbH & Co. KG die Verbindlichkeiten des Klägers übernahm. Zum gewerblichen Grundstückshandel würde auch das Altgebäude und der auf das Altgebäude entfallende Grund und Boden gehören.

Sollte hingegen kein neues Gebäude entstanden sein, sondern die bisherige Gebäudesubstanz lediglich erweitert oder wesentlich verbessert worden sein, bestünde kein gewerblicher Grundstückshandel. Die Einbringung in die GmbH & Co. KG löst dann weder Einkommen- noch Gewerbesteuer aus.