



Branchenbrief Immobilien- und Bauwirtschaft

Inhalt

1. Gewinn bei Einbringung eines Grundstückshandelsbetriebs in GmbH
2. Beendigung der Organschaft durch Zwangsverwaltung
3. 2-fache steuerrechtliche Förderung: Neubauten als "Denkmäler"
4. Verfassungsmäßigkeit der Grundbesitzbewertung
5. Grundstücksschenkung unter Nießbrauchsvorbehalt als Vorschenkung
6. Angehörigenverträge: Fehlende Form spricht gegen Bindungswillen
7. Sanierungsbegünstigung: Bindungswirkung einer Gemeindebescheinigung
8. Vermietung: Steuerbefreiung für Strom
9. ErbSt: Grundstücksschenkung nach Errichtung eines Gebäudes
10. Vorsteueraufteilung nach dem Umsatzschlüssel ist unverändert zulässig
11. Namentlicher Eintrag von GbR-Gesellschaftern in das Grundbuch

1. Gewinn bei Einbringung eines Grundstückshandelsbetriebs in GmbH

Kernproblem

Die Veräußerung von mehr als 3 Objekten innerhalb von 5 Jahren führt grundsätzlich dazu, dass keine private Vermögensverwaltung mehr vorliegt, sondern bereits ein gewerblicher Grundstückshandel. Anstelle einer steuerfreien Veräußerung außerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist entsteht bei der Veräußerung ein laufender, gewerbesteuerpflichtiger Gewinn. Dieser 3-Objekt-Grenze kommt allerdings nur Indizwirkung zu. Ein gewerblicher Grundstückshandel liegt bereits vor, wenn weniger als 4 Objekte, aber dafür mit unbedingter Veräußerungsabsicht erworben wurden.

Sachverhalt

Ein Miteigentumsanteil an einer Wohnung sollte sowohl baulich als auch rechtlich in 5 Wohnungen aufgeteilt werden. Bevor die Teilung vollzogen war, brachte der Eigentümer den noch ungeteilten Miteigentumsanteil in eine GmbH ein. Die GmbH, dessen Alleingesellschafter der Steuerpflichtige ist, veräußerte sämtliche Wohnungen innerhalb von 5 Jahren.

Entscheidung

Der BFH sieht eine unbedingte Veräußerungsabsicht als objektiv gegeben an. Nach den Umständen des Streitfalls habe der Steuerpflichtige von Anfang an beabsichtigt, die erworbene Wohnung zu teilen, um anschließend die neu entstandenen Wohnungen zu veräußern. Seit Erwerb ist der Miteigentumsanteil Bestandteil des Umlaufvermögens eines gewerblichen Grundstückshandels. Die Einbringung stellt einen Veräußerungstatbestand dar, der auch gewerbesteuerpflichtig ist.

Konsequenz

Eine unbedingte Veräußerungsabsicht lässt sich nur schwer objektivieren und in Fallgestaltungen untergliedern. Dies zeigen auch die zahlreichen Urteile des BFH: Entscheidend sind regelmäßig die konkreten Umstände des Einzelfalls.

2. Beendigung der Organschaft durch Zwangsverwaltung

Einführung

Ist eine Kapitalgesellschaft wirtschaftlich, finanziell und organisatorisch in ein anderes Unternehmen eingegliedert (Organschaft), verliert die Kapitalgesellschaft (Organgesellschaft) umsatzsteuerlich ihre Selbstständigkeit. Die Abführung der Umsatzsteuer aus Umsätzen der Organgesellschaft obliegt dem Organträger. Geht die Organgesellschaft in die Insolvenz, kann die Finanzverwaltung sich so hinsichtlich der Umsatzsteuer am Organträger schadlos halten.

Fall

Zwischen dem Kläger und einer GmbH, deren einziger Gesellschafter der Kläger war, bestand eine umsatzsteuerliche Organschaft. Die sachliche Verflechtung ergab sich durch die Verpachtung des von der GmbH genutzten Betriebsgrundstückes durch den Kläger. Aufgrund wirtschaftlicher Schwierigkeiten sowohl des Klägers als auch der GmbH wurde auf Antrag eines Gläubigers das Betriebsgrundstück zunächst unter Zwangsverwaltung gestellt und später zwangsversteigert. Nachdem die GmbH in die Insolvenz gegangen war, verlangte das Finanzamt vom Kläger die Umsatzsteuer aus den Umsätzen der GmbH bis zum Zeitpunkt der Versteigerung des Betriebsgrundstückes. Nach Ansicht des Klägers endete die Organschaft jedoch mit Anordnung der Zwangsverwaltung und somit die Pflicht, Umsatzsteuer für die GmbH zu leisten.

Urteil

Nach Ansicht des BFH wird die Organschaft durch die Anordnung der Zwangsverwaltung bei gleichzeitiger Anordnung der Zwangsversteigerung beendet. Der BFH lässt allerdings offen, ob bereits die Anordnung der Zwangsverwaltung für sich genommen gemäß dem Urteil des FG Baden-Württemberg zum gleichen Ergebnis führt.

Konsequenz

Die Frage, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die Insolvenz der Organgesellschaft zum Ende der Organshaft führt, beschäftigt regelmäßig die Finanzgerichte. Organträger, die sich diesem Risiko nicht stellen wollen, können versuchen, die Organshaft bei drohender Insolvenz der Organgesellschaft vorzeitig durch Aufhebung der Eingliederungskriterien zu beenden. Dies wird jedoch häufig aus wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen nicht möglich sein.

3. **2-fache steuerrechtliche Förderung: Neubauten als "Denkmäler"**

Kernproblem

Im Steuerrecht können erhebliche Umbauarbeiten an einem bestehenden Gebäude zu einem Neubau im bautechnischen Sinne führen. Nicht selten bringt das auch Vorteile, z. B. bei der mittlerweile auslaufenden Eigenheimzulage oder degressiven Gebäude-Abschreibung, die Neubauten ganz klar bevorzugen. Bei einem Baudenkmal dagegen widerspricht der Neubau einer steuerlichen Sonderförderung, die das EStG durch erhöhte Absetzungen (bei Selbstnutzung: zusätzliche Sonderausgaben) vorsieht. Aber wie ist der Begriff des Neubaus dort auszulegen?

Sachverhalt

Der Kläger hatte ein Fachwerkhaus für kleines Geld erworben und umfangreich für eigene Wohnzwecke saniert. So wurde u. a. das Gebäude entkernt, wesentliche tragfähige Bauteile erneuert und die Holzbalkendecke ersetzt. Bautechnisch handelte es sich unstrittig um einen Neubau. Das Finanzamt gewährte die Eigenheimzulage für Neubauten. Die daneben beantragte Förderung für Baudenkmäler lehnte es jedoch ab, und das, obwohl die dafür notwendige Bescheinigung der Denkmalbehörde vorgelegt wurde. Die Entscheidung traf das Finanzamt, unabhängig von der Frage, ob die Aufwendungen bereits in der Bemessungsgrundlage der Eigenheimzulage enthalten waren, vom Grundsatz her: Ein Neubau schließt die Förderung aus.

Entscheidung

Der BFH sieht das anders. Zwar seien der Wiederaufbau oder die völlige Neuerrichtung des Gebäudes nicht begünstigt, weil es gerade um die Erhaltung des bestehenden Denkmals ginge. Der kulturhistorische Zweck der steuerlichen Förderung rechtfertige es jedoch, den Begriff des Neubaus insoweit einzuschränken, dass hierunter nicht unweigerlich der steuerrechtliche Neubau im bautechnischen Sinn falle. Inwieweit die Bescheinigung der Denkmalbehörde die Verwaltung binde, hänge von deren konkreten Inhalt ab. Im Regelfall enthielte die Bescheinigung den Hinweis, dass die steuerrechtlichen Fragen allein von der Finanzbehörde zu prüfen seien. Im Streitfall jedoch fehlte der einschränkende Hinweis. Deshalb war nach Auffassung des BFH das Finanzamt hinsichtlich des Abzugsbetrags für das Denkmal (weil Grundlagenbescheid) umfassend gebunden.

Konsequenz

Zu beachten ist: Die selbe Baumaßnahme schließt die gleichzeitige Inanspruchnahme einer Förderung von Baudenkmalern neben allgemeinen steuerlichen Vergünstigungen nicht aus. Die Doppelförderung derselben Aufwendungen ist dagegen nicht möglich. Hier ist dann die Einschränkung eines Antrags zu prüfen, um die daneben bestehende Förderung des Denkmals nicht zu gefährden.

4. **Verfassungsmäßigkeit der Grundbesitzbewertung**

Kernfrage/Rechtslage

Wenn ein "Grundbesitzerwerb" dadurch vollzogen wird, dass Anteile an einer Kapitalgesellschaft übertragen werden, die Eigentümerin des Grundbesitzes ist, fällt Grunderwerbsteuer an. Diese bemisst sich nicht nach dem Wert der Gegenleistung (Regelbemessungsgrundlage), sondern es werden vom Finanzamt gesondert festgestellte Grundbesitzwerte als Bemessungsgrundlage herangezogen. Diese entsprechen denjenigen, wie sie nach den Bewertungsvorschriften des alten Erbschaftsteuerrechts (bis 31.12.2008) ermittelt wurden. Diese alte Bewertungsmethodik ist bekanntlich verfassungswidrig und hat zum 1.1.2009 zur Erbschaftsteuerreform geführt. Die mit der Erbschaftsteuerreform eingeführten neuen Grundbesitzbewertungsverfahren sind aber nur für die Erbschaftsteuer einschlägig und gelten nicht für die Grunderwerbsteuer, so dass der Bundesfinanzhof nunmehr beabsichtigt, die Frage nach der Verfassungsmäßigkeit der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbsteuer dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vorzulegen.

Entscheidung

Im Jahre 2002 hatte eine GmbH die Anteile an einer anderen GmbH erworben, die Eigentümerin von Grundbesitz war. Daraufhin setzte das Finanzamt Grunderwerbsteuer fest. Die Bemessungsgrundlage bestimmte es dabei nach den Grundbesitzwerten, wie sie für erbschaftsteuerliche Zwecke ermittelt wurden. Hiergegen klagte der Steuerpflichtige und begründete dies mit der Verfassungswidrigkeit der gesetzlichen Regelungen zur Bemessungsgrundlage mit dem Ziel, keine Steuer zu zahlen. Der Bundesfinanzhof hat in seinem Beschluss, mit dem er das Bundesfinanzministerium zum Beitritt zum Verfahren aufgefordert hat, deutlich gemacht, dass er der Auffassung sei, dass Grunderwerbsteuer für den Anteilserwerb anfallen müsse. Allerdings sieht er angesichts seiner Entscheidung zur Verfassungswidrigkeit der erbschaftsteuerlichen Bewertungsvorschriften Bedenken im Hinblick auf die Verfassungsmäßigkeit der Grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage.

Konsequenz

Die Überlegungen des Bundesfinanzhofes sind konsequent, da eine für ein Steuergesetz verfassungswidrige Regelung nicht für ein anderes Steuergesetz verfassungskonform sein darf. Käme das Bundesverfassungsgericht zu der Überzeugung, dass auch die Grunderwerbsteuerliche Bemessungsgrundlage verfassungswidrig ist, besteht das Risiko, dass es - wie bei der Erbschaftsteuer - zu einer Erhöhung der Bemessungsgrundlage in Richtung Verkehrswert kommt.

5. **Grundstücksschenkung unter Nießbrauchsvorbehalt als Vorschenkung**

Kernfrage/Rechtslage

Das Erbschaft- bzw. Schenkungsteuerrecht sieht vor, dass Vorerwerbe (in der Regel Schenkungen), die innerhalb eines Zeitraums vor einer zweiten Schenkung erfolgt sind (Vorerwerbe bzw. Vorschenkungen), bei der Steuerfestsetzung für den zweiten Erwerb (entweder erneute Schenkung oder Erbanfall) mit berücksichtigt werden müssen. Erst nach Ablauf von zehn Jahren bleibt der Vorerwerb erbschaft- und schenkungsteuerlich unbeachtlich. Der Bundesfinanzhof hatte in einer älteren, aber erst jüngst veröffentlichten Entscheidung darüber zu befinden, ob auch Schenkungen unter Nießbrauchsvorbehalt, bei denen der Schenker also den wirtschaftlichen Wert des Schenkungsgegenstandes zurückbehält, als Vorerwerb zu beachten sind, wenn der Erwerber den Nießbrauch gegen Entgelt ablöst.

Entscheidung

M hatte im Jahre 1993 ein Grundstück unter Nießbrauchsvorbehalt an K verschenkt. K löste den Nießbrauch in 1997 gegen Zahlung eines Entgeltes ab. Im Jahre 1999 verstarb M und K wurde Erbe. Bei der Festsetzung der Erbschaftsteuer bewertete das Finanzamt die Grundstücksschenkung des Jahres 1993 als Vorerwerb in Höhe des Grundstückswertes ohne Abzug des Nießbrauches (Bruttowert). Der Bundesfinanzhof bestätigte die Auffassung des Finanzamtes. Der Vorerwerb sei mit dem Bruttowert anzusetzen, weil der Nießbrauch nicht abzugsfähig sei. Die Ablösung des Nießbrauches sei selbstständig von der Schenkung als entgeltlicher Verzicht auf ein Recht zu werten. Eine Saldierung der rechtlich selbstständigen Handlungen sei nicht möglich.

Konsequenz

Die Entscheidung ist nur noch maßgeblich für Erbschaft- und Schenkungsteuerfälle nach altem Recht! Nach neuem Recht (ab 1.1.2009) ist der Wert des Nießbrauches in solchen Konstellationen abzugsfähig. Für "Alt-Fälle" gilt es außerdem zu berücksichtigen, dass der unentgeltliche Verzicht auf den Nießbrauch eine selbstständige, neue Schenkung darstellt, die bereits Steuer auslösen kann.

6. Angehörigenverträge: Fehlende Form spricht gegen Bindungswillen

Einleitung

Vertragsverhältnisse zwischen nahen Angehörigen sind steuerrechtlich nur anzuerkennen, wenn die Verträge zivilrechtlich wirksam vereinbart wurden und sowohl die Gestaltung als auch die Durchführung des Vereinbarten dem zwischen Fremden Üblichen entsprechen. Fehlt es an einem Interessengegensatz, so ist es geboten, an den Beweis des Abschlusses und den Nachweis der Ernstlichkeit von Verträgen zwischen nahen Angehörigen strenge Anforderungen zu stellen.

Sachverhalt

Der Kläger errichtete 3 Mehrfamilienhäuser. Zur Finanzierung der Herstellungskosten schloss er mit seinen minderjährigen Enkelkindern Darlehensverträge ab. Unterzeichnet wurden die Verträge durch den Vater als dem gesetzlichen Vertreter seiner Söhne. Mit notarieller Urkunde genehmigte der jetzt eingeschaltete Ergänzungspfleger anschließend die Darlehensverträge; danach wurden Grundschulden zur Sicherung der Darlehen bestellt. Das FA versagte die Anerkennung der Darlehen und der Zinsen bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung. Das FG wies die Klage gegen diese Entscheidung ab, da es den Vertragsparteien anzulasten sei, die zivilrechtliche Form nicht beachtet zu haben. Gegen die steuerliche Anerkennung spreche auch die fehlende Besicherung.

Entscheidung

Der BFH hat das angefochtene Urteil zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das FG zurückverwiesen. Zwar würdigt das FG es zutreffend als Indiz gegen den vertraglichen Bindungswillen, dass die zu Grunde liegenden Darlehensverträge schwebend unwirksam waren und die nachträgliche Zustimmung steuerrechtlich nicht auf den Zeitpunkt der Darlehensvergabe zurückwirkte. Indes ergibt sich der Rechtsfehler und Aufhebungsgrund aus dem zusätzlich in die Würdigung einbezogenen Indiz der fehlenden Sicherung der Darlehensverträge. Dieses Indiz hält dem konkreten Fremdvergleich nicht stand, da der Klägerin bei 3 weiteren Kreditinstituten ebenfalls ungesicherte Darlehen gewährt wurden. Wegen der unzutreffenden Würdigung eines Beweisanzeichens wird die vom FG angestellte Gesamtwürdigung insgesamt fehlerhaft. Die Vorentscheidung ist deshalb aufzuheben.

Konsequenz

Das FG wird die Darlehensverträge insgesamt neu zu beurteilen haben. Dabei wird zu würdigen sein, dass die Parteien nach Erkennen der Unwirksamkeit zeitnah darauf hingewirkt haben, eine Genehmigung durch den Ergänzungspfleger zu erreichen und sich im Übrigen auch künftig tatsächlich so verhalten haben, wie sie es von vornherein untereinander vereinbart hatten.

7. Sanierungsbegünstigung: Bindungswirkung einer Gemeindebescheinigung

Kernproblem

Aufwendungen für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmäler können unter bestimmten Voraussetzungen wie Sonderausgaben steuermindernd berücksichtigt werden. So hat die zuständige Gemeinde zu bescheinigen, dass das Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich liegt. Fraglich war nun, ob allein diese Bescheinigung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung ausreichend ist.

Sachverhalt

Die Gemeinde hat bescheinigt, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und dass Rekonstruktionsmaßnahmen vorgenommen worden sind. Darüber hinaus hat sie ausgeführt, dass die Bescheinigung "nicht alleinige Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigung (ist). Die Finanzbehörde prüft weitere steuerliche Voraussetzungen...". Das Finanzamt hat nun aber bei einer betriebsnahen Veranlagung zweifelsfrei festgestellt, dass es sich um ein neues Gebäude handelt. Begünstigt sind jedoch nur die Herstellungskosten an einem im Sanierungsgebiet liegenden, bestehenden Gebäude.

Entscheidung

Der BFH hat die Klage abgewiesen. Zwar handelt es sich bei der Bescheinigung der Gemeinde um einen Grundlagenbescheid, der für das Finanzamt bindend ist. Bindend ist jedoch nur der jeweilige konkrete Inhalt der Bescheinigung. Ihr Regelungsinhalt ist erforderlichenfalls im Wege der Auslegung zu ermitteln. Im vorliegenden Fall mussten die Steuerpflichtigen jedoch nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung aller ihnen bekannten Umstände davon ausgehen, dass die Gemeinde keine abschließende Entscheidung über das Vorliegen der Voraussetzungen getroffen hat.

Konsequenz

An die Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen sind regelmäßig strenge Anforderungen gestellt. Insoweit liegt es im eigenen Interesse, diese sorgfältig zu beachten.

8. Vermietung: Steuerbefreiung für Strom

Einführung

Die langfristige Vermietung von Grundstücken ist grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Dies gilt auch für Nebenkosten, wie z. B. die Wasserabrechnung, sofern diese als Nebenleistung zur Vermietung qualifiziert werden.

Rechtslage

Bisher wurde z. B. die Versorgung mit Wasser als Nebenleistung zur Vermietung gesehen und konnte daher ohne Umsatzsteuer an die Mieter weiterberechnet werden. Für die Lieferung von Strom, Heizöl und Heizgas galt dies hingegen nicht. Der BFH hat zu Beginn dieses Jahres nun die Lieferung von Strom als Nebenleistung qualifiziert und damit der Verwaltungsauffassung widersprochen, die auf ein Urteil des RFH aus dem Jahre 1930 zurückging.

Neue Verwaltungsanweisung

Das BMF hat sich nun dem Urteil des BFH angeschlossen. Die dem Urteil entgegenstehende Passage der UStR ist nicht mehr anwendbar. Bis zum 30.9.2009 wird es nicht beanstandet, wenn die Abrechnung des Stroms noch mit Umsatzsteuer erfolgt.

Konsequenz

In der Praxis ist es üblich, dass die Mieter selbst den Strom vom Stromerzeuger beziehen und nicht über den Vermieter. Sofern jedoch hiervon abweichend die Vermieter den Strom an die Mieter belasten, müssen sie ihre Nebenkostenabrechnungen an die neue Rechtslage anpassen. Für die Mieter, die nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt sind, ergibt sich hierdurch allerdings keine Entlastung. Der Vermieter wird nun den Bruttobetrag des ihm in Rechnung gestellten Stroms weiterbelasten, statt wie bisher den Nettobetrag zuzüglich Umsatzsteuer. Die Vermieter können allerdings auch zur Umsatzsteuer optieren, sofern ihre Mieter zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt sind. Machen sie von dieser Möglichkeit Gebrauch, muss auch der Strom mit Umsatzsteuer abgerechnet werden.

9. **ErbSt: Grundstücksschenkung nach Errichtung eines Gebäudes**

Kernfrage/Rechtslage

Nach höchstrichterlicher Rechtsprechung gilt im Rahmen der Erbschaftsteuer, dass bei einer Nacherbschaft die durch Baumaßnahmen des Nacherben zu Lebzeiten des Vorerben eingetretene Werterhöhung eines Grundstücks nicht der Besteuerung unterliegt. Die Bereicherung des Nacherben mindert sich um den Betrag, um den die Baumaßnahmen den Grundbesitzwert erhöht haben. Gleichzeitig sehen die Erbschaftsteuer-Richtlinien für die unentgeltliche Übertragung eines bebauten Grundstücks nach Errichtung eines Gebäudes durch den Beschenkten vor, dass die Bereicherung nach den Grundsätzen der gemischten Schenkung ermittelt werden soll. Das bayerische Finanzministerium hat sich nun zur erbschaftsteuerlichen Behandlung einer unentgeltlichen Übertragung eines bebauten Grundstücks nach Errichtung eines Gebäudes durch den Beschenkten geäußert.

Inhalt/steuerliche Auswirkungen

Die Finanzverwaltung will im Hinblick auf die erbschaftsteuerliche Behandlung einer unentgeltlichen Übertragung eines bebauten Grundstücks nach Errichtung eines Gebäudes durch den Beschenkten die Grundsätze der vorgenannten Rechtsprechung übertragen. Die bisherige Auffassung der Finanzverwaltung, die Erbschaftsteuer-Richtlinien seien anzuwenden, wird aufgegeben. Bei der Ermittlung der Bereicherung des Beschenkten ist der Grundbesitzwert des bebauten Grundstücks anzusetzen und um den Differenzbetrag zwischen diesem und dem Grundbesitzwert für das unbebaute Grundstück zu mindern. Die Berechnung des Grundbesitzwertes für das unbebaute Grundstück erfolgt ebenso wie beim bebauten Grundstück auf den Stichtag der Ausführung der Grundstücksschenkung.

Konsequenz

Die Änderung der Auffassung der Finanzverwaltung ist zu begrüßen. Die durch die Bebauung eingetretene Werterhöhung bleibt auch im Schenkungsfall steuerfrei.

10. **Vorsteueraufteilung nach dem Umsatzschlüssel ist unverändert zulässig**

Einführung

Werden Grundstücke sowohl für Zwecke genutzt, die den Vorsteuerabzug zulassen, als auch für solche, die diesen ausschließen, so müssen hierauf entfallende Vorsteuerbeträge aufgeteilt werden.

Rechtslage

Bis zum 31.12.2003 konnte die Vorsteuer nach dem Umsatzschlüssel aufgeteilt werden. Dieser bezeichnet das Verhältnis der zum Vorsteuerabzug berechtigenden Umsätze zum Gesamtumsatz. Der Umsatzschlüssel war regelmäßig günstiger als die von der Finanzverwaltung favorisierte Aufteilung nach Flächen. Mit Wirkung vom 1.1.2004 wurde das UStG auf Betreiben der Finanzverwaltung dahin gehend geändert, dass die Anwendung des Umsatzschlüssels faktisch nicht mehr möglich ist. Umstritten ist, ob diese Regelung den Vorgaben der Mehrwertsteuersystemrichtlinie entspricht, die den Umsatzschlüssel als Regellaßstab zur Aufteilung der Vorsteuer vorsieht.

Neues Urteil

Das FG Niedersachsen sieht in der Neuregelung einen Verstoß gegen das Gemeinschaftsrecht. Es lässt daher die Aufteilung nach dem Umsatzschlüssel auch nach dem 31.12.2003 zu. Die Revision beim BFH wurde zugelassen.

Konsequenz

Unternehmer, die die Herstellung von gemischt genutzten Objekten planen, müssen Folgendes beachten: Nach der Rechtsprechung des BFH und nun auch nach Auffassung der Finanzverwaltung ist die Vorsteuer bei der Herstellung von gemischt genutzten Gebäuden nach einem einheitlichen Maßstab aufzuteilen. Eine vorherige direkte Zuordnung der Vorsteuerbeträge zu einzelnen Nutzungen scheidet damit aus. Der Wahl des Aufteilungsmaßstabs kommt daher eine bedeutendere Rolle als bisher zu, da nun das gesamte Vorsteuervolumen hiervon betroffen ist. Ferner ist der einmal gewählte Maßstab auch für die Folgejahre bindend. Wer sich daher zunächst für die Aufteilung nach Flächen entscheidet, um Auseinandersetzungen mit der Finanzverwaltung zu entgehen, kann von einer günstigen Entscheidung des BFH voraussichtlich nicht mehr profitieren. Die Entscheidung über den Aufteilungsmaßstab hat daher auch für die Zukunft erhebliche Bedeutung. Unternehmer müssen sich daher vor einer Investition in gemischt genutzte Immobilien eingehend mit den hieraus resultierenden steuerlichen Konsequenzen auseinandersetzen. Eine Optimierung dürfte angesichts der Komplexität der zu beachtenden Regelungen ohne steuerlichen Rat kaum möglich sein.

11. Namentlicher Eintrag von GbR-Gesellschaftern in das Grundbuch

Änderung des BGB - Neuer § 899a BGB

Der Deutsche Bundestag hat am 18.6.2009 beschlossen, einen neuen § 899a BGB zu schaffen. Die Vorschrift lautet: "Ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Grundbuch eingetragen, so wird in Ansehung des eingetragenen Rechts auch vermutet, dass diejenigen Personen Gesellschafter sind, die nach § 47 Abs. 2 Satz 2 GBO ins Grundbuch eingetragen sind, und dass darüber hinaus keine weiteren Gesellschafter vorhanden sind. Die §§ 892 - 899 gelten bezüglich der Eintragung der Gesellschafter entsprechend."

Alte Rechtslage

Im Jahr 2001 hatte der Bundesgerichtshof bereits die Rechtsfähigkeit der GbR anerkannt. Anfang Dezember 2008 entschied der BGH weiter, dass eine GbR auch allein unter ihrem Namen im Grundbuch eingetragen werden kann. Die bis dahin zwingende Eintragung der Gesellschafter entfiel. Hierauf hat der Gesetzgeber reagiert. Künftig müssen nach der grundbuchrechtlichen Vorschrift des § 47 GBO auch wieder die Gesellschafter namentlich ins Grundbuch eingetragen werden.

Neue Rechtslage

§ 899a BGB ist die materiellrechtliche Ergänzung der grundbuchrechtlichen Neuregelung. Die Bestimmung begründet sowohl eine positive als auch eine negative Vermutung. Positiv wird vermutet, dass diejenigen Personen Gesellschafter sind, die als solche im Grundbuch eingetragen sind. Negativ wird vermutet, dass die GbR keine weiteren Gesellschafter hat. Kombiniert führt dies zu der Vermutung, dass die GbR ordnungsgemäß vertreten ist, wenn diejenigen Personen in ihrem Namen handeln, die als ihre Gesellschafter im Grundbuch stehen. Weiter wird vermutet, dass die GbR tatsächlich noch existiert, auch wenn diese in Wahrheit, z. B. durch Anwachsung, liquidationslos erloschen und kein Gesellschafter mehr vorhanden ist.

Konsequenz

In Verbindung mit § 892 BGB führt die neue Vorschrift dazu, dass gegenüber einem gutgläubigen Erwerber nur diejenigen Personen als Gesellschafter gelten, die als solche im Grundbuch verlaubar sind. Gewährleistet wird also ein gutgläubiger Erwerb von einem nicht ordnungsgemäß vertretenen oder gar nicht (mehr) existenten Rechtsträger.

DORIS HOLZINGER-BACHHUBER

Steuerkanzlei

Die oben stehenden Texte sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.