

NEWSLETTER 4/2016

Vertragliche Kaufpreisaufteilung von Grundstück und Gebäude kann für die AfA-Bemessungsgrundlage maßgebend sein

Bei Kauf eines bebauten Grundstücks muss der Kaufpreis auf Grund und Boden sowie auf das Gebäude aufgeteilt werden. Die Absetzung für Abnutzung (AfA) ist beim Kauf eines Grundstücks mit Gebäude nur von den auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten zulässig, da ein Grundstück ein nicht abnutzbares Wirtschaftsgut ist. Zwischen Steuerpflichtigem und Finanzamt ergibt sich daher regelmäßig ein Interessenskonflikt: Das Finanzamt möchte, dass ein möglichst hoher Teil des Kaufpreises auf das nicht abzuschreibende Grundstück entfällt, während der Steuerpflichtige einen möglichst hohen Teil des Kaufpreises auf das abschreibbare Gebäude ansetzen möchte.

In seinem Urteil vom 16. September 2015 hat der Bundesfinanzhof (Aktenzeichen IX R 12/14) bestätigt, dass bei der Aufteilung des Kaufpreises grundsätzlich die Verteilung im notariellen Kaufvertrag als AfA-Bemessungsgrundlage maßgebend ist. Die Vereinbarungen der Vertragsparteien zur Kaufpreisaufteilung binden allerdings nicht, wenn sie zum Schein vereinbart wurden oder die Voraussetzungen des Gestaltungsmissbrauchs vorliegen oder die realen Wertverhältnisse verfehlen.

Im entschiedenen Fall hat das Finanzamt der Kaufpreisaufteilung lt. Kaufvertrag mit Hinweis auf die zu diesem Zeitpunkt gültigen Bodenrichtwerte widersprochen und eine eigene Kaufpreisaufteilung zugrunde gelegt. In der vorinstanzlichen Entscheidung des Finanzgerichts wurde der Klage des Steuerpflichtigen überwiegend stattgegeben, da das Finanzgericht keine nennenswerten Zweifel an der Kaufpreisaufteilung im Kaufvertrag hatte. Da ein Vertrag unter fremden Dritten geschlossen worden sei, ist davon auszugehen, dass die Aufteilung von wechselseitigem Interesse getragen worden ist.

Die Klage des Finanzamts beim Bundesfinanzhof wurde an das Finanzgericht zurückverwiesen. Der Bundesfinanzhof hat dies damit begründet, dass das Finanzgericht im Rahmen der Ermittlung der AfA-Bemessungsgrundlage im Einzelfall zu prüfen hat, ob nennenswerte Zweifel an der vertraglichen Aufteilung bestehen. Es hat die Kaufpreisaufteilung anhand der am Markt objektiv erzielbaren Preise bzw. Verkehrswerte zu verifizieren.

Verteilung eines Übergangsgewinns

Bei einem Übergang der Gewinnermittlung von der Einnahmen-Überschuss-Rechnung zum Betriebsvermögensvergleich kann die Finanzbehörde aus Billigkeitsgründen zur Vermeidung von besonderen Härten auf Antrag gestatten, den gegebenenfalls dadurch entstandenen Übergangsgewinn auf bis zu drei Jahre zu verteilen.

Die Entscheidung der zuständigen Finanzbehörde über die Verteilung des Übergangsgewinns ist sowohl dem Grunde nach als auch hinsichtlich der Höhe des ermittelten Gewinns bindend. Ist folglich der für das Übergangsjahr erlassene Steuerbescheid bestandskräftig geworden bzw. kann dieser nicht mehr nach den Korrekturvorschriften der Abgabenordnung berichtigt werden, sind damit auch die auf die folgenden Jahre entfallenden Teile des Übergangsgewinns der Höhe nach nicht mehr änderbar. Dies hat der Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 1. Oktober 2015 (Aktenzeichen X R 32/13) entschieden. Die Billigkeitsentscheidung der Finanzbehörde zur Verteilung eines Übergangsgewinns ist demnach ebenfalls hinsichtlich dessen Höhe bindend.

Entnahmebesteuerung bei Überführung eines Wirtschaftsgutes von einer inländischen in eine ausländische Betriebsstätte

Werden Wirtschaftsgüter von einer inländischen Betriebsstätte eines Unternehmens in eine seiner ausländischen EU-Betriebsstätten überführt, so ist gemäß der geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Gewinn in Höhe des Unterschiedsbetrags zwischen dem Buchwert und dem gemeinen Wert der überführten Vermögensgegenstände der Besteuerung zu unterwerfen.

Mit Wirkung zum 1. Januar 2006 hat der Gesetzgeber eine Billigkeitsregelung eingeführt, welche das Erfordernis der sofortigen Versteuerung des durch die Aufdeckung der stillen Reserven entstandenen Gewinns aufhebt bzw. eine schrittweise Versteuerung des Gewinns auf Antrag zulässt. Das Gesetz sieht demnach die Möglichkeit der Bildung eines außerbilanziellen Ausgleichspostens vor, welcher in fünf gleichen Jahresraten gewinnerhöhend aufzulösen ist.

In seinem Urteil vom 19. November 2015 (Aktenzeichen 8 K 3664/11F) hat sich das Finanzgericht Düsseldorf mit der Frage auseinandergesetzt, ob die vorgenannte Regelung bereits auf die Veranlagungszeiträume vor 2006 angewendet werden kann. Laut dem einschlägigen Urteil bestehen insoweit keine verfassungsrechtlichen Bedenken, die Anwendung der Regelung auf die Veranlagungszeiträume vor 2006, im vorliegenden Fall explizit auf das Jahr 2005, zuzulassen. Der Bundesfinanzhof muss über diese Frage abschließend entscheiden.

Für Vorsteuerzwecke zu beachten: Frist zur Zuordnungsentscheidung von gemischt genutzten Leistungen zum Unternehmen endet am 31. Mai

Bei gemischt genutzten Eingangsleistungen hängt die Höhe des Vorsteuerabzugs davon ab, in welchem Umfang die betreffenden Leistungen dem Unternehmen zugeordnet wurden. Denn nur eine (teilweise) Zuordnung zum Unternehmen bzw. dem unternehmerischen Bereich macht den Abzug der Vorsteuer bzw. - bei einer nachrichtlichen Änderung der Verhältnisse - eine Berichtigung der geltend gemachten Vorsteuerbeträge möglich.

Der Umfang der Zuordnung kann individuell bestimmt bzw. im Rahmen der gesetzlich vorgesehenen Zuordnungswahlrechte vorgenommen werden.

So hat der Unternehmer grundsätzlich folgende Zuordnungswahlrechte, falls er die bezogenen Vermögensgegenstände teilweise für unternehmerische und teilweise für unternehmensfremde Zwecke (z. B. Entnahme für den privaten Bedarf) benutzt:

- der Gegenstand kann insgesamt der unternehmerischen Tätigkeit zugeordnet werden oder

- der Unternehmer kann den Gegenstand in vollem Umfang in seinem nichtunternehmerischen Bereich belassen oder
- der Gegenstand kann im Umfang der tatsächlichen (ggf. zu schätzenden) unternehmerischen Verwendung seiner unternehmerischen Tätigkeit zugeordnet werden.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Zuordnung zum unternehmerischen Bereich mindestens eine 10 %ige unternehmerische Nutzung voraussetzt.

Die Zuordnung hat im Rahmen der gesetzlichen Frist zu erfolgen; diese endet zum 31. Mai des Folgejahres. So müssen die Zuordnungen, welche den Veranlagungszeitraum 2015 betreffen, spätestens bis um 31. Mai 2016 vorgenommen bzw. schriftlich gegenüber dem Finanzamt erklärt werden. Wird das Wahlrecht nicht oder nicht fristgerecht ausgeübt, ist im Zweifel eine nachrichtliche Zuordnung zum Unternehmensvermögen zu einem späteren Zeitpunkt ausgeschlossen. Folglich würden sowohl der Vorsteuerabzug sowie auch gegebenenfalls eine Berichtigung in späteren Jahren ausscheiden.

Vorsteuerabzug: Rückwirkung von Rechnungsberichtigungen

Ein Vorsteuerabzug ist u. a. unter der Voraussetzung möglich, dass der Unternehmer als Leistungsempfänger im Besitz einer ordnungsgemäß ausgestellten Rechnung ist, in der alle erforderlichen Angaben vollständig und richtig angegeben sind. Bei unrichtigen und fehlerhaften Rechnungsangaben kann der Vorsteuerabzug erst zu dem Zeitpunkt in Anspruch genommen werden, in dem die Rechnung gegenüber dem Rechnungs- und Leistungsempfänger berichtigt worden ist.

In seinem Urteil (Aktenzeichen 5 K 4322/12 U) vom 10. Dezember 2015 stellte das Finanzgericht Münster fest, dass im Einspruchsverfahren erfolgte Berichtigungen formell fehlerhafter Rechnungen rückwirkend zum Vorsteuerabzug berechtigen. Dagegen berechtigten Rechnungsberichtigungen im laufenden Klageverfahren rückwirkend nicht zum Vorsteuerabzug.

Das Urteil ist rechtskräftig, so dass der Bundesfinanzhof nicht abschließend über den Sachverhalt entscheiden muss.

Gewinn aus der Veräußerung eines Betriebes oder einer wesentlichen Beteiligung

Veräußert ein Gesellschafter seine Beteiligung an einer Kapitalgesellschaft, an der er innerhalb eines Zeitraums von fünf Jahren zu mindestens mit einem Prozent unmittelbar oder mittelbar beteiligt war, führt dies zur Besteuerung eines Veräußerungsgewinns. Die Ermittlung des Veräußerungsgewinns hat auf den Stichtag der Veräußerung zu erfolgen und ergibt sich aus dem Veräußerungspreis abzüglich der Veräußerungskosten und der Anschaffungskosten. Besteht die Gegenleistung nicht in Geld, sondern in einem Sachwert, so ist eine Bewertung mit dem gemeinen Wert der Gegenleistung vorzunehmen. Maßgebend für die Wertermittlung sind dabei die Verhältnisse im Zeitpunkt der Erfüllung.

Diese grundsätzliche Aussage ergibt sich aus einem Urteil des Bundesfinanzhofs (Aktenzeichen IX R 43/14) vom 13. Oktober 2015. Im vorliegenden Fall erhielt ein Veräußerer von Aktien als Gegenleistung kein Geld, sondern neue Aktien einer anderen Kapitalgesellschaft. Der Wert dieser neuen Aktien verringerte sich vom Tag der Veräußerung der alten Aktien bis zum Tag ihrer Gutschrift im Depot des Veräußerers. Daraus ergab sich die Fragestellung, ob für die Bewertung der Gegenleistung auf den Tag der Veräußerung oder den

Übergabestichtag abzustellen ist. Der Bundesfinanzhof entschied, dass es bei der Bewertung einer erhaltenen Gegenleistung auf die Verhältnisse im Zeitpunkt der Erfüllung ankommt, wenn diese von den Verhältnissen im Zeitpunkt der Entstehung des Veräußerungsgewinns abweichen. Veränderungen wertbestimmender Umstände wirken damit auf den Zeitpunkt der Veräußerung zurück.

Anerkennung eines Mietverhältnisses zwischen Eltern und unterhaltsberechtigtem Kind

Das Finanzgericht Düsseldorf hat in seinem Urteil vom 20. Mai 2015 über einen Fall entschieden (Aktenzeichen 7 K 1077/14 E), in dem Eltern ihrer unterhaltsberechtigten Tochter eine Wohnung in ihrem ansonsten vermieteten Haus zur Nutzung überlassen hatten. Die Eltern hatten mit der Tochter die Zahlung einer monatlichen Miete vereinbart. Es flossen jedoch keine Mietzahlungen. In ihrer Einkommensteuererklärung beantragten die Eltern, die Verluste aus dem bestehenden Mietverhältnis anzuerkennen.

Das Finanzamt lehnte die Anerkennung ab: Die Eltern könnten die tatsächliche Durchführung des Mietvertrags nicht glaubhaft machen. Es stünde nicht fest, dass die Miete in das Vermögen der Eltern gelangt sei; eine Vereinbarung über die Verrechnung mit dem Unterhaltsanspruch der Tochter liege nicht vor.

Das Finanzgericht Düsseldorf hat die Ansicht des Finanzamts bestätigt. Nach Auffassung des Gerichts setzt die Anerkennung von Gestaltungen zwischen nahen Angehörigen voraus, dass sie klar vereinbart, ernsthaft gewollt, tatsächlich durchgeführt sind und inhaltlich dem zwischen fremden Dritten Vereinbarten entsprechen. Im Urteilsfall sind Mietzahlungen von der Tochter nicht aus einem ihr von den Eltern gewährten Barunterhalt geleistet worden. Eine Verrechnung zwischen gegenseitigen und fälligen Ansprüchen ist zwar zulässig, sie muss aber tatsächlich zu den jeweiligen Fälligkeitsterminen nachweisbar durchgeführt werden. Dies gilt umso mehr, als die Höhe des Unterhaltsanspruchs der Tochter nicht im Einzelnen festgelegt wurde. Zudem gab es keine Vereinbarungen über weitere Barunterhaltsleistungen und keine Nachweise über solche Zahlungen. Folglich stellt sich laut Finanzgericht Düsseldorf die Überlassung der Wohnung als Gewährung von Naturalunterhalt dar.

Termine April 2016

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung	Scheck
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	11.4.2016	14.4.2016	8.4.2016
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 1.1.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer	11.4.2016	14.4.2016	8.4.2016
Sozialversicherung	27.4.2016	entfällt	entfällt

Termine Mai 2016

Bitte beachten Sie die folgenden Termine, zu denen die Steuern und Sozialversicherungsbeiträge fällig werden:

Steuerart	Fälligkeit	Ende der Schonfrist bei Zahlung durch	
		Überweisung	Scheck
Lohnsteuer, Kirchensteuer, Solidaritätszuschlag	10.5.2016	13.5.2016	6.5.2016
Kapitalertragsteuer, Solidaritätszuschlag	Ab dem 1.1.2005 ist die Kapitalertragsteuer sowie der darauf entfallende Solidaritätszuschlag zeitgleich mit einer erfolgten Gewinnausschüttung an den Anteilseigner an das zuständige Finanzamt abzuführen.		
Umsatzsteuer	10.5.2016	13.5.2016	6.5.2016
Gewerbesteuer	17.5.2016	20.5.2016	13.5.2016
Grundsteuer	17.5.2016	20.5.2016	13.5.2016
Sozialversicherung	27.5.2016	entfällt	entfällt

Die in dieser Mandanteninformation enthaltenen Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst. Eine Haftung kann trotz sorgfältiger Bearbeitung nicht übernommen werden. Die Ausführungen dienen ausschließlich der allgemeinen Information und können daher eine qualifizierte, fachliche Beratung im Einzelfall weder ganz noch teilweise ersetzen. GKK PARTNERS steht Ihnen dazu gerne zur Verfügung.