

AUSGABE 8/2010

In dieser Ausgabe der *STEUERBERATER KÖLN STEUERTIPPS* bitten wir um besondere Beachtung der Information zur Frage der Liebhaberei bei Geschlossenen Immobilienfonds.

Alle Informationen beruhen auf sorgfältiger Recherche, die Hinweise stellen unsere eigene Rechtsauffassung dar. Dies kann die individuelle Beratung durch den Steuerberater/Rechtsanwalt/Fachanwalt für Steuerrecht natürlich nicht ersetzen.

I. Geschlossene Immobilienfonds: Liebhaberei

Finanzverwaltung und Rechtsprechung gehen bei einer dauerhaften Vermietung von einer Überschusserzielungsabsicht aus, sodass bei Verlusten Liebhaberei nicht geprüft wird. Diese für Hausbesitzer günstige Vermutung ist nach einem aktuellen Urteil des Finanzgerichts Hamburg grundsätzlich auch bei einer Investition in einen geschlossenen Immobilienfonds zugrunde zu legen.

Ertragsplanung laut Prospekt

Im Urteilsfall wurde im Anlageprospekt eine Ertragsplanung nur für 20 Jahre (mit anschließender Liquidation) vorgenommen. Nach Auffassung des Finanzgerichts kann daraus aber nicht gefolgert werden, dass eine von vornherein zeitlich begrenzte Beteiligung beabsichtigt gewesen ist. Ausreichend ist vielmehr, dass der Anleger bei Zeichnung seiner Beteiligung durch die Gegenüberstellung von prognostizierten Fondserträgen und seinen Kreditzinsen mit einer positiven Gesamtrendite kalkulieren konnte.

Steuerberater Köln Steuertipp:

Etwas anderes könnte sich höchstens dann ergeben, wenn die Prognoserechnung im Emissionsprospekt von unzutreffenden oder unrealistischen Annahmen ausgeht,

sodass bereits auf der Ebene der Gesellschaft keine Überschusserzielungsabsicht besteht.

Verlustverrechnung

Fondsanleger können also Verluste mit anderen Einkünften verrechnen. Bei nach dem 10.11.2005 aufgelegten Fonds sind allerdings die im Einkommensteuergesetz definierten Regelungen im Zusammenhang mit Steuerstundungsmodellen zu beachten, wonach eine Verlustverrechnung mit anderen Einkünften ausscheidet.

Ein Steuerstundungsmodell liegt vor, wenn aufgrund einer modellhaften Gestaltung steuerliche Vorteile durch Verlustverrechnung erzielt werden sollen. Die Verlustverrechnung ist allerdings nur dann ausgeschlossen, wenn innerhalb der Anfangsphase das Verhältnis der insgesamt prognostizierten Verluste zum eingesetzten Kapital 10% übersteigt (FG Hamburg, Urteil vom 15.12.2009, Az. 2 K 247/08).

II. Vermögensverwertung des Erblassers unterliegt Umsatzsteuer

In einem aktuellen Urteil entschied der Bundesfinanzhof, dass durch die Verwertung der Unternehmensgegenstände des Erblassers bei den Erben auch ohne eigenunternehmerische Betätigung Umsatzsteuer anfällt.

In dem Streitfall veräußerten die Erben einen Pkw, den der Erblasser seinem Unternehmen zugeordnet und für den er den Vorsteuerabzug geltend gemacht hatte. Die Erben führten das Unternehmen des Erblassers nicht fort und gingen daher von einer nicht umsatzsteuerpflichtigen Veräußerung aus.

Dem widersprach der Bundesfinanzhof und würdigte den Verkauf als umsatzsteuerpflichtige Liquidationsbesteuerung. Hinsichtlich der vom Erblasser noch nicht abgewickelten umsatzsteuerlichen Rechtspositionen ist

ein Erbe nämlich wegen der Gesamtrechtsnachfolge als Unternehmer anzusehen.

Steuerberater Köln Steuertipp

Das Urteil ist insbesondere deswegen von Interesse, da es der bisherigen Ansicht der Finanzverwaltung widerspricht.

Führen die Erben das Unternehmen des Erblassers nicht fort, ging die Finanzverwaltung nämlich bislang davon aus, dass es weder beim Erblasser noch bei den Erben zur umsatzsteuerlichen Schlussbesteuerung des Unternehmensvermögens kommt (BFH-Urteil vom 13.1.2010, Az. V R 24/07).

III. Umsatzsteuer: Liquiditätsvorteile durch Ist-Besteuerung

Durch das Soll-Besteuerungsprinzip (Besteuerung nach vereinbarten Entgelten) hat der Unternehmer die Umsatzsteuer bereits mit der Leistungsausführung und nicht erst mit der Vereinnahmung des Entgelts an den Fiskus abzuführen. Dies kann unter Umständen einen erheblichen Vorfinanzierungseffekt zulasten der unternehmerischen Liquidität darstellen.

Davon abweichend kann eine Umsatzbesteuerung auf Antrag auch erst im Vereinnahmungszeitpunkt (Ist-Besteuerung) erfolgen und zwar dann, wenn der Unternehmer:

- die Vorjahres-Umsatzgrenze von 500.000 EUR unterschreitet,
- freiberufliche Einkünfte erwirtschaftet oder
- von der Buchführungspflicht befreit ist.

Auch umsatzsteuerpflichtige Vermieter können von der Ist-Besteuerung profitieren, wenn die Umsatzgrenze von 500.000 EUR unterschritten wird. Liegen die Umsätze hingegen über dieser Grenze, kommt nach einem aktuellen Urteil des Bundesfinanzhofs nur die Besteuerung nach vereinbarten Entgelten in Betracht.

Die Alternative "Befreiung von der Buchführungspflicht" setzt nach Auffassung des Bundesfinanzhofs eine grundsätzliche Buchführungspflicht voraus, was nur bei Gewerbetreibenden sowie Land- und Forstwirten der Fall ist. Da Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung nicht der Buchführungspflicht unterliegen und daher auch nicht von dieser befreit werden können ist eine Ist-Besteuerung nach dieser Variante für Vermieter ausgeschlossen (BFH-Urteil vom 11.2.2010, Az. V R 38/08).

IV. Abfindungen: Tarifiermäßigung

Eine tarifbegünstigte Besteuerung von Abfindungen setzt u.a. voraus, dass der Steuerpflichtige in dem jeweiligen Veranlagungszeitraum einschließlich der Entschädigung insgesamt mehr erhält, als er bei ungestörter Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses erhalten würde. Die dafür notwendige Betrachtung orientiert sich grundsätzlich an den Verhältnissen des Vorjahres.

Wie der Bundesfinanzhof jüngst verdeutlichte, gilt eine Vergleichsberechnung am Maßstab des Vorjahres allerdings nur für den Normalfall, in dem die Verhältnisse des Vorjahres auch diejenigen des Folgejahres mit großer Wahrscheinlichkeit abbilden.

Wenn die Einnahmesituation allerdings durch außergewöhnliche Ereignisse geprägt ist und sich daraus keine Vorhersagen für den normalen Verlauf bei Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses ableiten lassen, müssen nicht nur das Vorjahr, sondern zusätzlich auch die Vorjahre herangezogen werden.

Steuerberater Köln Steuertipp:

Der Bundesfinanzhof beanstandet es insbesondere bei variablen Gehaltskomponenten nicht, wenn im Wege einer Prognoseentscheidung (auch) auf die Vorjahre zurückgegriffen wird (BFH-Urteil vom 27.1.2010, Az. IX R 31/09).

Bei Fragen und Anregungen wenden Sie sich bitte an:

STEUERBERATER KÖLN STEUERTIPPS

Kanzlei Stefan Arndt
Rechtsanwalt/Steuerberater/Fachanwalt für Steuerrecht

Rolandstr. 53
50677 Köln
Fon: 0221 – 570 848 0
Fax: 0221 – 570 848 18

info@kanzlei-arndt.com

Benrather Str. 18–20
40213 Düsseldorf
Fon: 0211 – 200 51 250
Fax: 0211 – 200 51 255