

IV. HAMBURGER IMMOBILIENKONFERENZ

7. September 2009

Der Immobilienkauf – Ein unerwartetes (Steuer-) Risiko?

Dr. Tobias Möhrle

Rechtsanwalt/Steuerberater/Fachanwalt für Steuerrecht

Der Immobilienkauf – Ein unerwartetes (Steuer-) Risiko?

There are only two certainties in life – death and taxes.
Most people would like to avoid both.

Benjamin Franklin

5 Risiken in 15 Minuten

- I. Einordnungsrisiko
- II. Berichtigungs- und Haftungsrisiko
- III. Ausfallrisiko
- IV. Informationsrisiko
- V. Verjährungsrisiko

I. Einordnungsrisiko

1. Share Deal

- Nicht umsatzsteuerbar (§ 4 Nr. 8f UStG)
- Problem der Steuerabgrenzung
- Grunderwerbsteuer?!

2. Asset Deal

- Umsatzsteuer
 - Umsatzsteuerfreier Erwerb
 - Umsatzsteuerpflichtiger Erwerb
 - Geschäftsveräußerung im Ganzen (§ 1 Abs. 1a) UStG)
- Betriebsteuern
- Grunderwerbsteuer

I. Umsatzsteuer // Geschäftsveräußerung im Ganzen

1. Häufigster Anwendungsfall: Geschäftsveräußerung im Ganzen

- Übertragung eines
 - Betriebes mit sämtlichen wesentlichen Bestandteilen (organische Zusammenfassung von Sachen und Rechten) oder
 - selbständigen Teilbetriebes (selbständige Zweigniederlassung; vermietetes Mietwohngrundstück, einzelne Eigentumswohnung)
- Möglichkeit der Fortführung ohne großen finanziellen Aufwand
- Fortführungsabsicht des umsatzsteuerlichen Unternehmens des Verkäufers durch den Käufer

I. Umsatzsteuer // Geschäftsveräußerung im Ganzen

2. Risikovermeidung

- Vereinbarung und Regelung des wahrscheinlichsten Falles
- Auffangregelung für eine abweichende Beurteilung durch die Finanzverwaltung

II. Berichtigungs- und Haftungsrisiko

1. Geschäftsveräußerung im Ganzen: Berichtigungsrisiko gem. § 15a UStG

- a) Folgen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen
 - Übertragungsvorgang des Grundstücks wird umsatzsteuerlich negiert
 - Der Erwerber tritt in die umsatzsteuerliche Rechtsposition (Fußstapfen) des Verkäufers
 - Risiko, einer Berichtigung des Vorsteuerabzugs des Verkäufers durch den Käufer gem. § 15a UStG für einen Zeitraum von 10 Jahren
- b) Risikovermeidung
 - Steuerliche Prüfung der Kaufobjekte vor Erwerb
 - Vereinbarung eines Freistellungsanspruch gegen den Verkäufer im Kaufvertrag

II. Berichtigungs- und Haftungsrisiko

2. Betriebsübergang: Haftungsrisiko gem. § 75 AO

- a) Voraussetzungen und Umfang einer Haftung
 - Voraussetzungen weitgehend identisch mit einer Geschäftsveräußerung im Ganzen
 - Erwerber haftet für die Betriebsteuern des Verkäufers, die seit Beginn des Jahres vor Erwerb entstanden sind und die innerhalb eines Jahres nach Anmeldung festgesetzt werden
- b) Risikovermeidung
 - Steuerliche Prüfung der Kaufobjekte vor Erwerb
 - Vereinbarung eines Freistellungsanspruch gegen den Verkäufer im Kaufvertrag
 - Unmittelbare Anmeldung des Erwerbs

III. Ausfallrisiko

1. Risikosituation

- Bei Inanspruchnahme des Käufers aufgrund einer Berichtigung oder Haftung richtet sich der Freistellungsanspruch "nur" gegen den Verkäufer
- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Verkäufers
- Problem bei 1 Objekt Gesellschaften
- Problem bei einer Haftungsinanspruchnahme nach § 75 AO

2. Risikovermeidung

- Einbeziehung des Gesellschafters des Verkäufers oder eines wirtschaftlich leistungsfähigen Dritten in die Freistellungsverpflichtung
- Bankgarantien
- Kaufpreiseinbehalt

IV. Informationsrisiko

1. Risikosituation

- Keine ausreichende Möglichkeit, die steuerliche Situation des Objekts vor Erwerb zu prüfen
- Verkäufer kommt der nach Erwerb des Objektes bestehenden Pflicht zur Überlassung von Unterlagen und Informationen nicht nach

2. Risikovermeidung

Vertragliche Ermächtigung des Käufers die steuerliche Situation des Verkäufers bei der Finanzverwaltung zu erfragen

V. Verjährungsrisiko

1. Risikosituation

Allgemeine Verjährungsregeln kürzer als Berichtigungszeitraum

2. Risikovermeidung

Vertragliche Verlängerung der Verjährungsfristen

Steuern steuern – Nachfolgeplanung bei Immobilien

Jochen Delfs
Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Jens Scharfenberg
Rechtsanwalt/Wirtschaftsprüfer/Steuerberater

Bewertung von Grundbesitz

- **Anlehnung an die gängigen Verfahren der Wertermittlungsverordnung**
- **Strikte Typisierung mittels eigener Eingangspauschalen des BewG / Alterswert**
 - ➔ Baukosten – Liegenschaftszinssätze – Wertzahlen – Vorliegen von Mindestwerten
- **Nachweis eines niedrigeren tatsächlichen Wertes durch Gutachten**

Bewertung von Grundbesitz

Verfahren angelehnt an Wertermittlungsverordnung

- ➔ Ertragswertverfahren
- ➔ Vergleichswertverfahren
- ➔ Sachwertverfahren

Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren

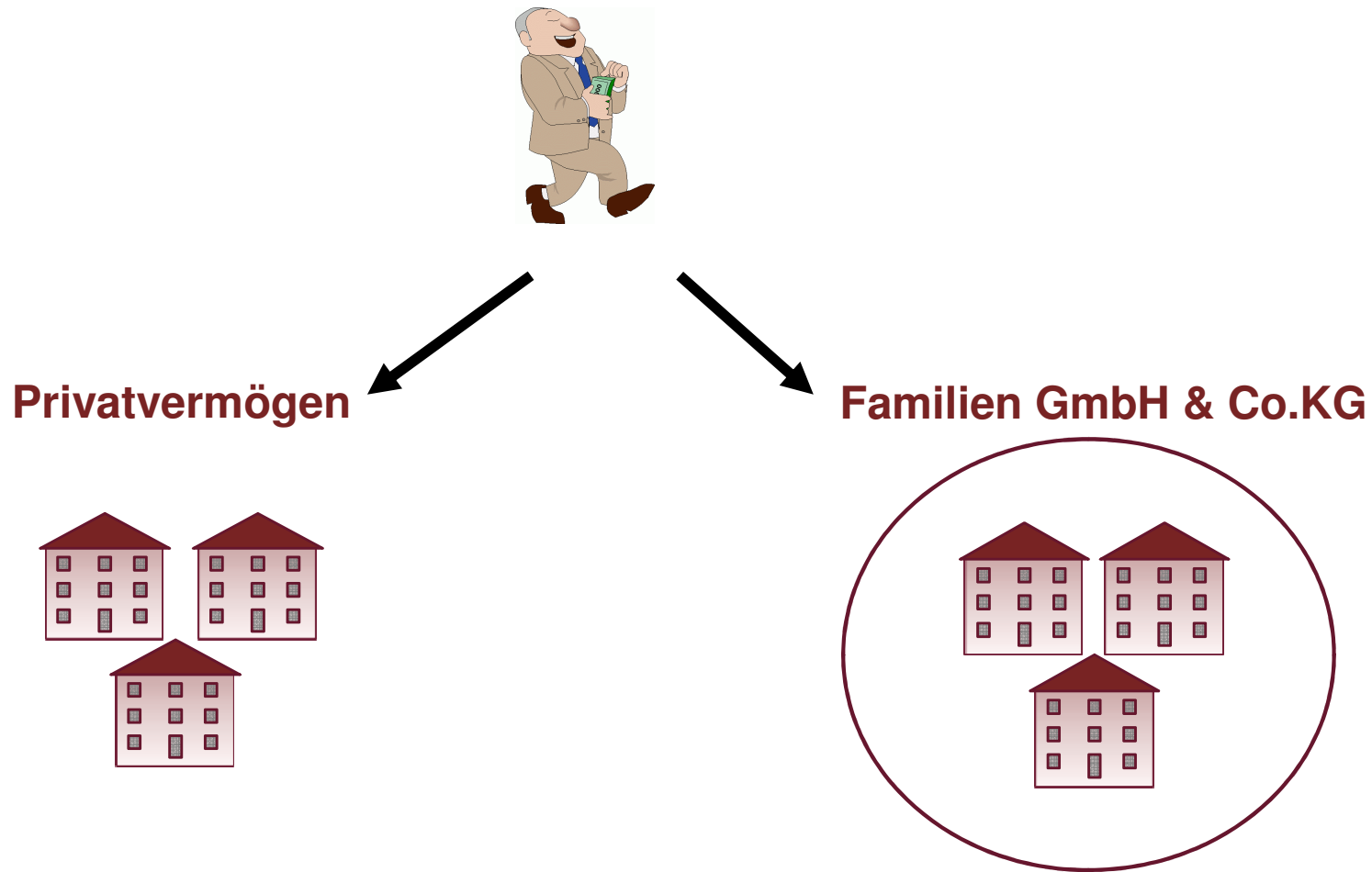
| I. Grundlagen / Auswahlbereich | | Zum Sachwertverfahren | | Bitte hier löschen! | |
|--|------------------------------|----------------------------|--------------|---------------------|--|
| Lage des Grundstücks: | Musterstraße 1, 10000 Muster | | | Währungseinheit: 1 | |
| Eigentümer: | Muster GbR | | | | |
| Baujahr (evtl. fiktives): | 1964 | Bewertungstichtag / Jahr: | 2009 | | |
| Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren: | 80 | Grundstück: | 1 | | |
| Restnutzungsdauer in Jahren: | 35 | Liegenschaftszins: | 6,00% | 5,00% | |
| Verwaltungskosten: (% hat Vorzug) | 6,00% oder 5.134,04 € | Grundstücksgröße in qm: | 2.250,00 | | |
| Betriebskosten: (% hat Vorzug) | 0,00% oder 0,00 € | Wohn-/Nutzfläche in qm: | 4.120,00 | | |
| Instandhaltungskosten: (% hat Vorzug) | 8,00% oder 13.500,00 € | Bodenrichtwert / qm: | 1.000,00 € | | |
| Mietaufschlagwagnis: (% hat Vorzug) | 2,00% oder 2.933,04 € | Nettokahrmiete (NKM) p.a.: | 359.750,00 € | | |

| II. Ermittlung des Verkehrswertes | | | | | |
|--|------------------------|-----------------|---|------------|----------------|
| 1. Ermittlung des Bodenwertes | | | | | |
| Grundstücksgröße | 2.250,00m ² | | | | |
| x Bodenrichtwert/m ² | 1.000,00€ | | | | |
| = Bodenwert | | | | | 2.250.000,00 € |
| 2. Ermittlung des Gebäudeertragswertes | | | | | |
| a) Rohertrag einschließlich sämtlicher Umlagen ohne Heizung 359.750,00 € | | | | | |
| b) ./ Bewirtschaftungskosten 2,00 | | | | | |
| | | | | | |
| • Verwaltungskosten | 6,00% | von der NKM | = | 21.585,00 | |
| • Betriebskosten | 0,00% | von der NKM | = | 0,00 | |
| • Instandhaltungskosten | 8,00% | von der NKM | = | 28.780,00 | |
| • Mietaufschlagwagnis | 2,00% | von der NKM | = | 7.195,00 € | -57.560,00 € |
| = Reinertrag des Grundstücks | | | | | 302.190,00 € |
| c) ./ Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Sollzinssatz 6%) | | | = | | -135.000,00 € |
| = Gebäudeertrag | | | | | 167.190,00 € |
| Ermittlung des Vervielfältigers: | | | | | |
| = Gebäudeertrag | x | Vervielfältiger | = | 14,50 | 2.424.255,00 € |
| ./ besonders wertbeeinflussende Umstände: | | | | | 0,00 € |
| = Gebäudeertragswert | | | | | 2.424.255,00 € |
| 3. Ermittlung des Verkehrswertes | | | | | |
| = Gebäudeertragswert | | | | | 2.424.255,00 € |
| + Bodenwert | | | | | 2.250.000,00 € |
| = Grundbesitzwert | | | | | 4.674.255,00 € |
| ./ Instandhaltungspostau | | | | | 0,00 € |
| ./ Abschlag wg. Erhaltungsgebot | 0,00% | | | | 0,00 € |
| + Zuschlag wegen gutem Standort | | | | | 0,00 € |
| = Verkehrswert, auf volle 500 Euro gerundet | | | | | 4.674.000,00 € |

Verschonung von Grundbesitz

- **Vermietete Wohnungen**
 - ➔ Verschonungsabschlag 10 %
- **Eigengenutzte Wohnimmobilien**
 - ➔ Ehegatten
 - Erwerb durch Schenkung und von Todes wegen
 - ➔ Kinder
 - Erwerb von Todes wegen
- **Wohnungsunternehmen**
 - ➔ Betriebsvermögensbegünstigung
 - Verschonungsabschlag 85 % bzw. 100 %

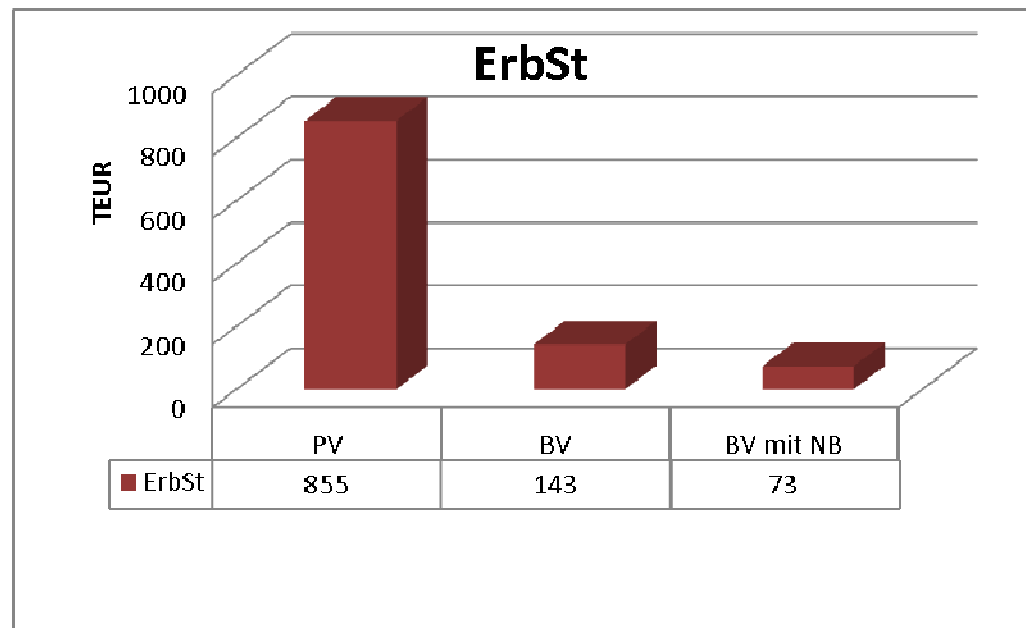
Wohnungsunternehmen - Totgesagte leben länger -



Wohnungsunternehmen

- Totgesagte leben länger -

- Bsp. Wohnimmobilie mit Verkehrswert EUR 5 Mio.
Vater (Alter 65) überträgt auf ein Kind
Freibeträge sind anderweitig verbraucht

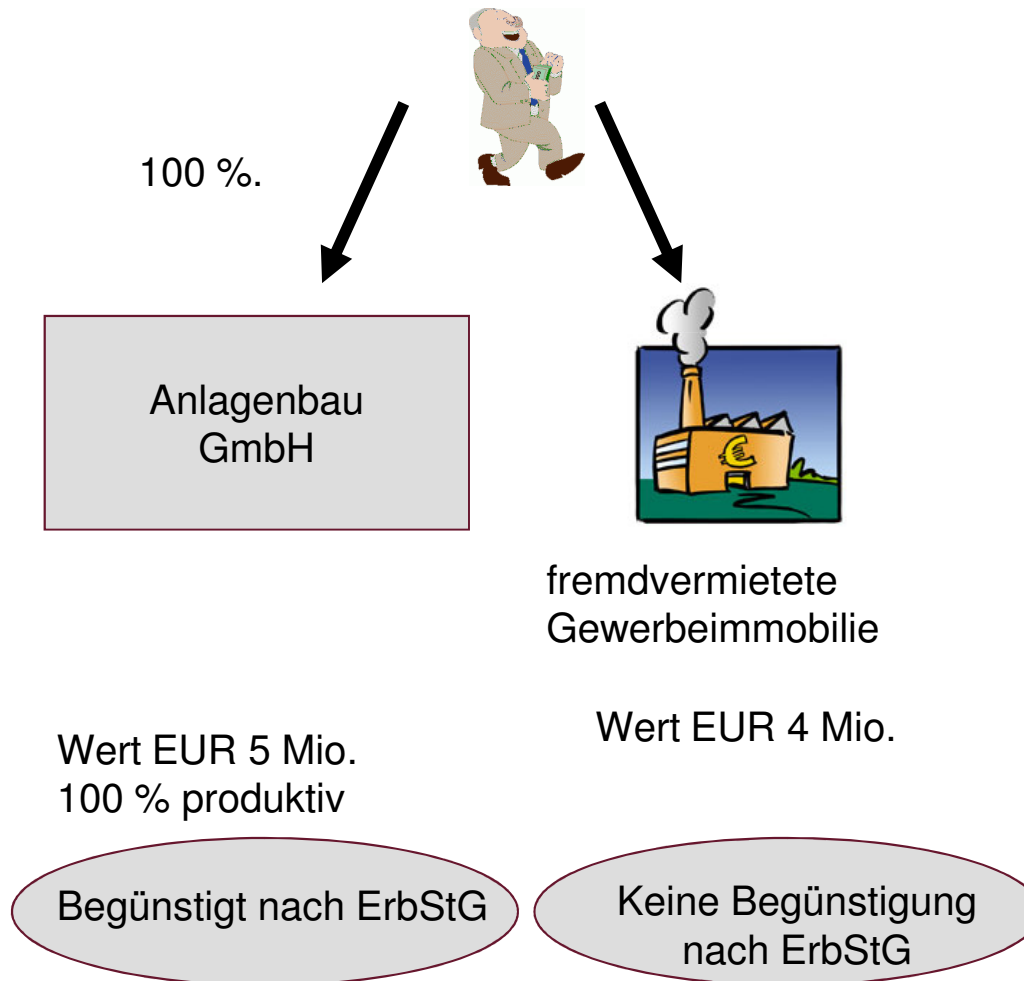


Holdingsstrukturen

- **Zwecke**
 - Begünstigung für Verwaltungsvermögen erreichen
 - Junges Vermögen "unschädlich machen"
 - Verwaltungsvermögensquote auf 10 % oder weniger drücken, um 100%-Verschonung zu erreichen
- **Für fremdvermietetes Immobilienvermögen relevant, denn**
 - es ist i. d. R. Verwaltungsvermögen
- **Aber**
 - "Produktives" Betriebsvermögen muss vorhanden sein

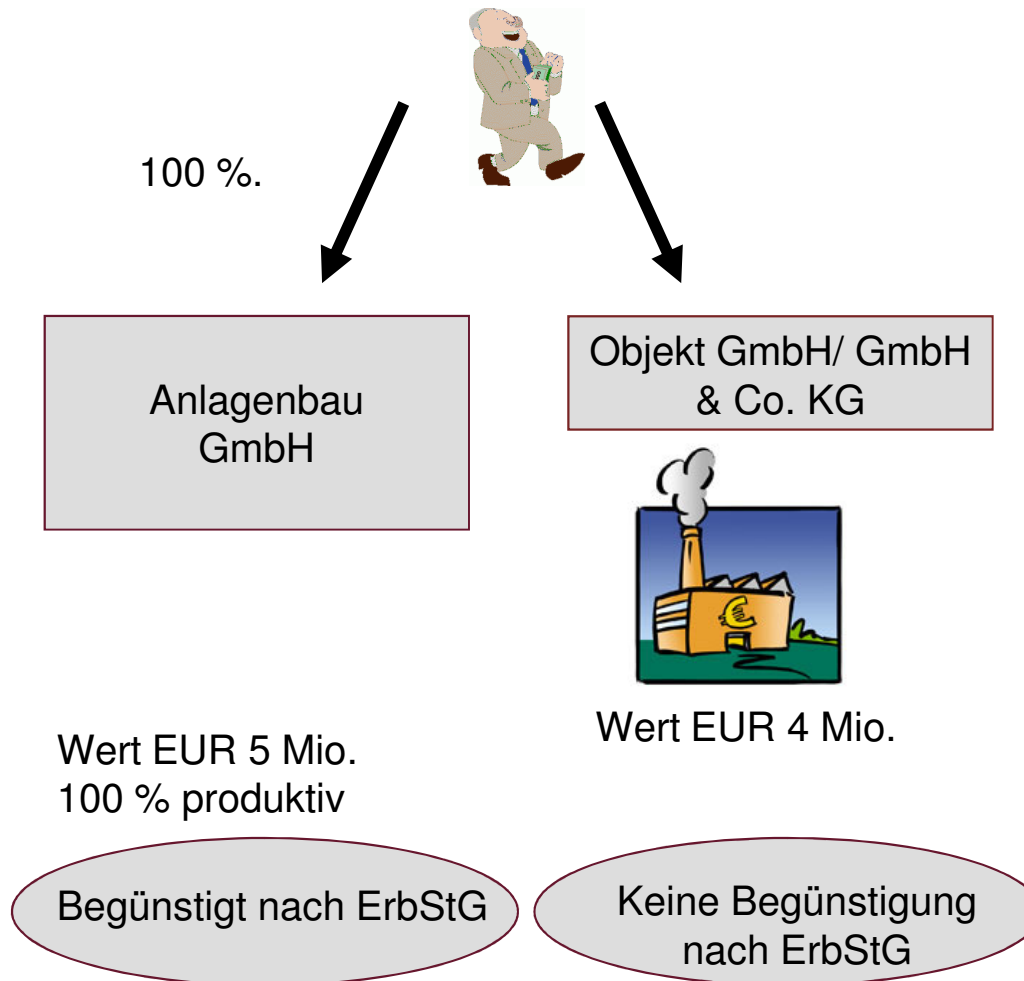
Holdingsstrukturen

Begünstigung für Verwaltungsvermögen erreichen (1)



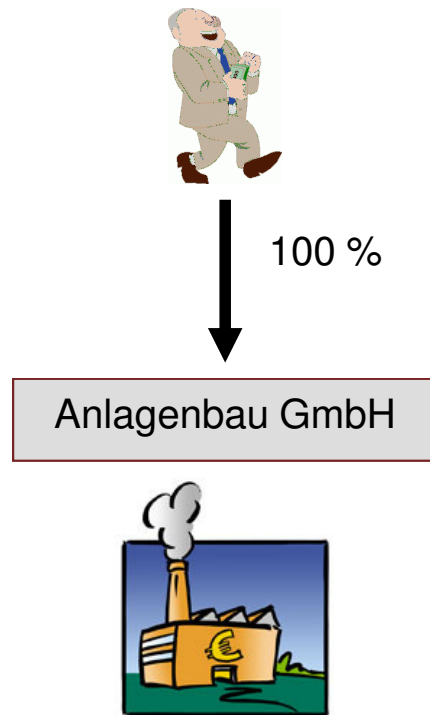
Holdingsstrukturen

Begünstigung für Verwaltungsvermögen erreichen (2)



Holdingsstrukturen

Begünstigung für Verwaltungsvermögen erreichen (3)



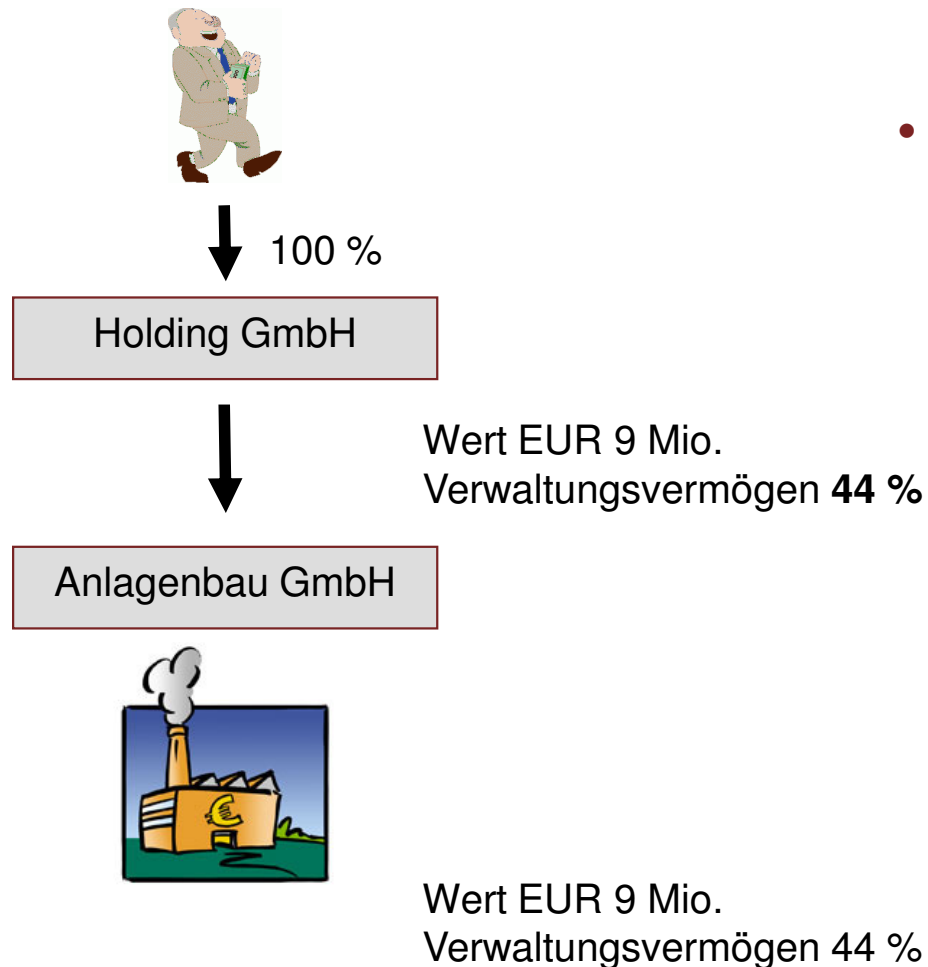
| | |
|-----------|-------------------|
| Betrieb | EUR 5 Mio. |
| Immobilie | <u>EUR 4 Mio.</u> |
| Summe | <u>EUR 9 Mio.</u> |

Verwaltungsvermögen 44 %

- Verwaltungsvermögen nicht > 50 %
- Dem Grunde nach zu 85 % begünstigungsfähig
- aber
 - ➔ junges Verwaltungsvermögen nicht begünstigt
 - ➔ vor Schenkung 2 Jahre warten

Holdingsstrukturen

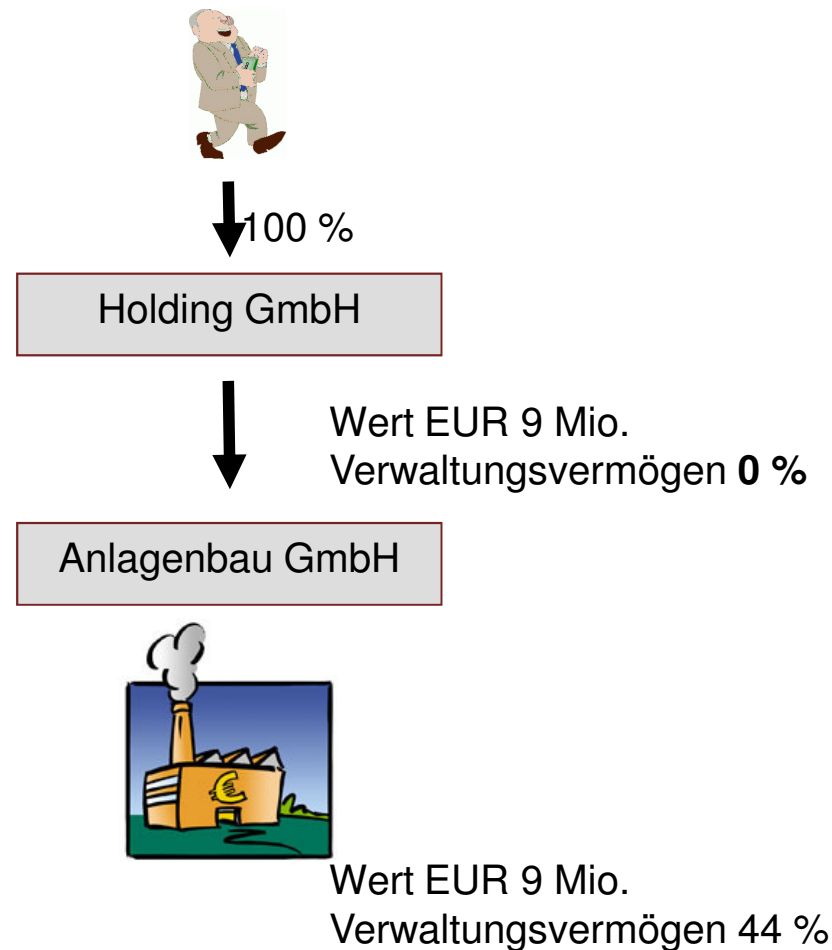
Junges Vermögen „unschädlich machen“



- **85 %-Begünstigung auf Alles erreicht**
 - ➔ nur 44 % Verwaltungsvermögen bei Anlagenbau GmbH
 - ➔ Junges Verwaltungsvermögen wird bei Holding GmbH nicht von Begünstigung ausgenommen
 - ➔ erhöht aber Verwaltungsvermögensquote

Holdingsstrukturen

Verwaltungsvermögensquote auf 10 % oder weniger drücken, um 100 % Verschonung zu erreichen



- 100 %-Begünstigung auf Alles erreichbar
 - ➔ 2 Jahre warten
 - ➔ dann ist Immobilie nicht mehr „jung“
 - ➔ Anlagenbau GmbH ist dann bei Holding GmbH zu 100 % „produktiv“

Weitere Gestaltungsansätze und Hinweise

- **Geld, Sichteinlagen, Sparanlagen, Festgeld, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sind kein Verwaltungsvermögen**
 - ➔ Ist GmbH mit EUR 5 Mio. Festgeld und EUR 4 Mio. fremdvermietete Immobilie begünstigt?
- **Nicht übertreiben! Beispiel:**



100 %

Anlagenbau GmbH
mit fremdvermieteter
Gewerbeimmobilie

Betrieb wird nach
Prüfung nicht mit
EUR 5 Mio.,
sondern mit EUR 3
Mio. bewertet.

| | |
|-----------|-------------------|
| Betrieb | EUR 3 Mio. |
| Immobilie | <u>EUR 4 Mio.</u> |
| Summe | <u>EUR 7 Mio.</u> |

Verwaltungsvermögen 57 %

- Bei einer Verwaltungsvermögensquote > 50% ist auch der produktive Anteil nicht begünstigt!

Mitglied von RSM International

Bitte stellen Sie Ihre Fragen



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Tobias Möhrle
Rechtsanwalt / Steuerberater
Fachanwalt für Steuerrecht
Partner

T.Moehrle@mds-moehrle.de

Jochen Delfs
Diplom-Kaufmann
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater
Partner

J.Delfs@mds-moehrle.de

Jens Scharfenberg
Rechtsanwalt
Wirtschaftsprüfer / Steuerberater
Partner

J.Scharfenberg@mds-moehrle.de

MDS MÖHRLE & PARTNER
WIRTSCHAFTSPRÜFER · STEUERBERATER · RECHTSANWÄLTE
TEL: 040 / 85 30 10
www.mds-moehrle.de