

Newsletter Real Estate

Ausgabe November 2014

Inhalt

A.	Robert Tucovic wechselt als neuer Partner zu Baker Tilly Roelofs und verstärkt das Competence Center Real Estate	2
B.	Grunderwerbsteuer bei Anteilsvereinigung an Personengesellschaften	2
C.	BFH gewährt Aussetzung der Vollziehung wegen verfassungsrechtlicher Bedenken der Zinsschranke ..	4
D.	Passivierung einer Verbindlichkeit trotz Rangrücktritt.....	5
E.	IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW ERS IFA 2)	6
F.	Vorsatz kann anhand von Indizien festgestellt werden	8
G.	Besteuerung von Immobilien in der Tschechischen Republik	9

A. Robert Tucovic wechselt als neuer Partner zu Baker Tilly Roelfs und verstärkt das Competence Center Real Estate

Baker Tilly Roelfs baut mit Robert Tucovic als neuem Partner die Beratung für den An- und Verkauf von Wohn-, Gewerbe-, und Industrieimmobilien innerhalb des Competence Centers Real Estate weiter aus. Tucovic kommt von DTZ Zadelhoff Tie Leung, wo er als Mitglied der Geschäftsleitung und Head of Global Corporate Real Estate Services fungierte. Zuvor war er bei Arthur Andersen Business Consulting – später Ernst & Young Real Estate – in leitender Funktion tätig. Seine Beratungsschwerpunkte liegen in den Bereichen Transaktionsberatung, Machbarkeitsanalysen, Portfoliomanagement sowie Immobilienbewertungen.

Die Beratungsschwerpunkte von Tucovic liegen in den Bereichen Transaktionsmanagement, Machbarkeitsanalysen zur Drittverwendung von Industrieflächen, Portfoliomanagement, Bewertungen für Gewerbe-, Wohn- und Industrieimmobilien sowie Wirtschaftlichkeitsberechnungen – insbesondere für Verkehrsinfrastrukturen. Hinzu kommen die Bereiche Fundraising für Spezialfonds, Konzeption von Controllingssystemen, Erstellung von Businessplänen und Kaufmännische Prozessanalysen.

Competence Center Real Estate

Neben der Beratung für Immobilientransaktionen steht das Baker Tilly Roelfs Competence Center Real Estate für rechtliche und steuerliche Immobilienberatung sowie Prüfung und prüfungsnaher Beratung. Dabei arbeiten Wirtschaftsprüfer, Steuer-, Rechts- und Unternehmensberater eng zusammen, um der stetig zunehmenden Komplexität und Internationalität des Immobilienmarktes entsprechen zu können. Durch die Bündelung von finanz- und leistungswirtschaftlichem Wissen auf der einen und steuerlichem und rechtlichem Know-how auf der anderen Seite profitieren Mandanten so von interdisziplinären Beratungsleistungen rund um den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie.

Kontakt:



Robert Tucovic

Tel.: +49 211 6901-1133
robert.tucovic@bakertilly.de

B. Grunderwerbsteuer bei Anteilsvereinigung an Personengesellschaften

Bei grundstücksbesitzenden Personengesellschaften ist nicht nur die Vorschrift des § 1 Abs. 2a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) zu beachten, wonach die Übertragung von mind. 95 % der Anteile innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren zum Anfall von Grunderwerbsteuer führt. Vielmehr muss auch nach Ablauf dieser 5 Jahre

§ 1 Abs. 3 GrEStG beachtet werden. Danach entsteht Grunderwerbsteuer dann, wenn sich mindestens 95 % der Anteile an einer Kapitalgesellschaft oder Personengesellschaft in der Hand eines Gesellschafters vereinigen.

Bei Personengesellschaften besteht aus grunderwerbsteuerlicher Sicht die Besonderheit, dass jeder Gesellschafter eine „gesamthänderische Mitberechtigung“ an allen der Gesellschaft gehörenden Gegenständen hat, selbst wenn er kapitalmäßig nicht beteiligt ist. Daher ist auch eine üblicherweise mit 0 % an einer Kommanditgesellschaft beteiligte Komplementär GmbH in diesem Sinne gesamthänderisch mitberechtigt. Erwirbt also eine Person alle Kommanditanteile an der Gesellschaft, nicht aber mindestens 95 % der Anteile an der Komplementär GmbH, vereinigen sich im grunderwerbsteuerlichen Sinne nicht genügend Anteile in der Hand des Erwerbers, um Grunderwerbsteuer auszulösen.

Anders ist dies bei einer sogenannten Einheitsgesellschaft, bei der die Anteile an der Komplementär GmbH zu 100 % von der Kommanditgesellschaft selbst gehalten werden. Dies hat der BFH in seinem Urteil vom 12. März 2014 (II R 51/12) entschieden. Der BFH hat dieses Urteil zum Anlass genommen, noch einmal ausführlich und klar seine Rechtsprechung zu § 1 Abs. 3 GrEStG darzulegen. Dabei hat er die oben beschriebene Differenzierung zwischen Kapital- und Personengesellschaften bestätigt. Das Grunderwerbsteuerrecht knüpfe an das Zivilrecht an, sodass es auf eine wertmäßige Beteiligung eben gerade nicht ankomme. Bei der oben beschriebenen Einheitsgesellschaft hat jedoch der alleinige Kommanditist durch seine Beteiligung an der Kommanditgesellschaft gleichzeitig sämtliche Anteile an der Komplementär GmbH. Dementsprechend sind ihm unmittelbar sämtliche Anteile an der Kommanditgesellschaft und mittelbar – über die Beteiligung an der Kommanditgesellschaft – alle Anteile an der Komplementärgesellschaft im grunderwerbsteuerlichen Sinne zuzurechnen. Aus diesem Grunde entsteht jedenfalls dann Grunderwerbsteuer, wenn sich so mindestens 95 % der Anteile an der Kommanditgesellschaft in der Hand eines Gesellschafters vereinigen.

Mit diesem Urteil hat der BFH zugleich noch einmal seine differenzierende Rechtsprechung zur mittelbaren Beteiligung bestätigt. Demnach sind für die Ermittlung einer mittelbaren Beteiligung Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften als Zwischengesellschaften gleich zu behandeln. In beiden Fällen kommt es auf die kapitalmäßige Beteiligung an, sodass bei einer kapitalmäßigen Beteiligung von mind. 95 % eine mittelbare Hinzurechnung erfolgt. Das Urteil des BFH ist lesenswert, weil es in gebotener Deutlichkeit diese Grundsätze über den entschiedenen Einzelfall hinaus noch einmal darlegt.

Autor und Kontakt:



Peter Eggers
Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt,
Steuerberater
Tel.: +49 30 885928-10
peter.eggerts@bakertilly.de

C. BFH gewährt Aussetzung der Vollziehung wegen verfassungsrechtlicher Bedenken der Zinsschranke

In einem Verfahren des vorläufigen Rechtsschutzes („AdV-Verfahren“) hat der BFH (BFH I B 85/13) seine Zweifel an der Verfassungsgemäßheit der „Zinsschrankenregelung“ geäußert. Ausgehend vom allgemeinen Gleichheitsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) und dem daraus resultierenden Gebot der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit ist zweifelhaft, ob die Einschränkung des Betriebsausgabenabzugs für Zinsaufwendungen gemäß §§ 4h EStG, 8a KStG verfassungsrechtlichen Vorgaben standhält. Die Zinsschranke führe insbesondere dazu, dass Zinsen nicht in vollem Umfang abzugsfähig sind, worin ein Verstoß gegen das objektive Nettoprinzip, durch das der Leistungsfähigkeitsgrundsatz sichergestellt wird, vorliegt. Zweifelhaft ist nach Auffassung des erkennenden BFH auch, ob die Durchbrechungen gerechtfertigt werden können, die Zinsschranke als „missbrauchstypisierende Regelung“ eingeordnet werden kann, ob sie verhältnismäßig und in Bezug auf ihren Zweck erforderlich ist.

Dem AdV-Antrag hat der I. Senat (verfahrensrechtlich) stattgegeben. Hervorzuheben ist, dass die AdV nicht vom BFH versagt wurde, weil möglicherweise zu erwarten ist, dass das BVerfG lediglich die Unvereinbarkeit eines Gesetzes mit dem Grundgesetz (GG) aussprechen und dem Gesetzgeber eine Nachbesserungspflicht für die Zukunft aufgeben wird. Eine entsprechende Nachbesserungspflicht für die Zukunft hätte allerdings zur Folge, dass Steuerpflichtige, die bislang von der Zinsschranke betroffen waren, keine Besserstellung erlangen können, da die Steuerfestsetzungen der Vergangenheit in diesem Fall auch weiterhin unter Berücksichtigung der Zinsschranke erfolgen würden.

Der erkennende Senat des BFH hat sich der im Schrifttum vorherrschenden Auffassung der Verfassungswidrigkeit der Zinsschrankenregelung angeschlossen.

Autor und Kontakt:



Kerstin Baudisch
Steuerberaterin

Tel.: +49 69 366002-257
kerstin.baudisch@bakertilly.de

D. Passivierung einer Verbindlichkeit trotz Rangrücktritt

Nach Ansicht des FG Niedersachsen ist eine Verbindlichkeit, die nur aus einem künftigen Handelsbilanzgewinn oder einem etwaigen Liquidationsüberschuss erfüllt ist, zu passivieren (6 K 324/12).

In dem Streitfall ging es um die ertragsteuerliche Beurteilung von Rangrücktrittsvereinbarungen zwischen einer Muttergesellschaft und der Klägerin als deren 100 %iger Tochtergesellschaft. Die Muttergesellschaft war mit ihren Darlehensforderungen dergestalt im Rang hinter die Forderung sämtlicher anderer Gläubiger einschließlich aller in § 39 Abs. 1 und Abs. 2 InsO genannten Gläubiger zurückgetreten, dass sie Tilgung und Verzinsung der Darlehen nur aus einem künftigen Bilanzgewinn oder aus einem etwaigen Liquidationsüberschuss verlangen kann.

Gemäß § 5 Abs. 2a EStG sind für Verpflichtungen, die nur zu erfüllen sind, soweit künftig Einnahmen oder Gewinne anfallen, Verbindlichkeiten oder Rückstellungen erst anzusetzen, wenn die künftigen Einnahmen oder Gewinne angefallen sind. Demgemäß ist nach Rechtsprechung des BFH und der überwiegenden Auffassung der Literatur bei Anwendung des § 5 Abs. 2a EStG eine Verbindlichkeit unter Vereinbarung eines Rangrücktritts mit dem oben genannten Inhalt nicht zu passivieren. Nach Auffassung des FG schließt die Anknüpfung an die Rangrücktrittsvereinbarung an den Handelsbilanzgewinn, der weiter gefasst ist als die in § 5 Abs. 2a EStG normierten Tatbestandsmerkmale „künftige Einnahmen oder Gewinne“, die Anwendung des § 5 Abs. 2a EStG auf die streitgegenständliche Verbindlichkeit jedoch aus. Die Darlehensverbindlichkeit gegenüber der Muttergesellschaft war daher im Jahresabschluss der Tochtergesellschaft zu passivieren, § 5 Abs. 2a EStG stehe dem insoweit nicht entgegen.

Das FG Niedersachsen argumentierte, dass die Rangrücktrittsvereinbarung im Streitfall an das Entstehen eines künftigen Handelsbilanzgewinns anknüpfe. Dieser handelsrechtliche Begriff des Bilanzgewinns entspricht nicht den steuerrechtlichen Begriffen Jahresüberschuss oder Gewinn, sondern ist weiter gefasst. Der Begriff des Handels-„Bilanzgewinns“ ist in § 158 Abs. 1 AktG als eine Position definiert, die sich nach § 275 Abs. 4 HGB aus der Fortführung der Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Jahresüberschuss ergibt. Der Bilanzgewinn wird ausgehend vom Jahresüberschuss der Gewinn- und Verlustrechnung (§ 275 Abs. 2 Pos. 20 HGB) fortentwickelt, indem der Jahresüberschuss um Vorträge aus dem Vorjahr, Entnahmen aus der Kapitalrücklage und Entnahmen aus der Gewinnrücklage ergänzt wird. Der Bilanzgewinn ergibt sich damit als Resultat aus den einzelnen Maßnahmen der bilanziellen Ergebnisverwendung.

Der Gewinnbegriff des § 5 Abs. 2a EStG folgt hingegen allein aus dem Ergebnis der Geschäftstätigkeit eines Wirtschaftsjahres und ist damit enger gefasst. So kann beispielsweise eine Entnahme aus einer Kapitalrücklage in einem Jahr, in dem kein Jahresüberschuss erwirtschaftet wurde, zu einem Bilanzgewinn führen, der die

Gläubigerin berechtigte, auf der Grundlage der Rangrücktrittsvereinbarungen in Höhe des Bilanzgewinns Erfüllung der Darlehensforderungen zu verlangen.

Die Revision zum BFH wurde wegen grundsätzlicher Bedeutung zugelassen.

Autoren und Kontakt:



Verena von Tresckow-Bronke
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater

Tel.: +49 69 366002-211
vtb@bakertilly.de



Friedrich Wamsler
Steuerberater

Tel.: +49 89 55066-325
friedrich.wamsler@bakertilly.de

E. IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW ERS IFA 2)

Das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) hat den Entwurf einer IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW ERS IFA 2) verabschiedet. Der Entwurf thematisiert die Zugangs- und Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens. Die in IDW S 10 dargelegten betriebswirtschaftlichen Grundsätze, nach denen Wirtschaftsprüfer Immobilien bewerten, werden im Hinblick auf ihre Berücksichtigung bei der Bewertung für Zwecke eines handelsrechtlichen Jahresabschlusses analysiert.

Einzelbewertungsgrundsatz und Zugangsbewertung

Gemäß IDW ERS IFA stellt ein bebautes Grundstück keinen einheitlichen Vermögensgegenstand dar. Bei der Bewertung ist grundsätzlich der Einzelbewertungsgrundsatz ist zu beachten. Bei unbebauten Grundstücken erfolgt die Bewertung mit den Anschaffungskosten (Kaufpreis) sowie –nebenkosten (z. B. Grunderwerbsteuer, Notargebühren). Wurde ein bebautes Grundstück erworben, kann der Aufteilung des Kaufvertrages gefolgt werden, wenn diese nicht als willkürlich betrachtet wird. Bei einem vereinbarten Gesamtkaufpreis ist nach dem Verhältnis der jeweiligen Verkehrswerte auf Grund und Boden sowie darauf errichtete Gebäude aufzuteilen. Die Verkehrswerte als intersubjektiv nachprüfbar Werte müssen sachgerecht ermittelt werden. Die sog. Restwertmethode kann nur dann in Betracht gezogen werden, wenn der Wert eines der beiden Vermögensgegenstände im Verhältnis zum Gesamtwert von untergeordneter Bedeutung ist.

Folgebewertung

Der planmäßigen Abschreibung unterliegt üblicherweise nur das Gebäude, da der Grund und Boden grundsätzlich zeitlich unbegrenzt nutzbar ist. Wenn das Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden kann, beginnt die planmäßige Abschreibung. Die

Nutzungsdauer ist vorsichtig zu schätzen. Bei Wohngebäuden liegt sie i.d.R. zwischen 50 und 80 Jahren. Modernisierungen können eine Verlängerung der Nutzungsdauer nach sich ziehen. Im Rahmen der Folgebewertung können die lineare und degressive Abschreibungsmethode herangezogen werden. Eine regelmäßige Verteilung ist erforderlich, jedoch keine gleichmäßige. Typisierend sind die steuerlichen Abschreibungsregeln zulässig, sobald sie handelsrechtlich vertretbar sind.

Bei dauernder Wertminderung sind Vermögensgegenstände des Anlagevermögens zum Abschlussstichtag auf ihren niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben. Die außerplanmäßige Abschreibung orientiert sich nach der Einstufung der nutzbaren Gebäude, die entweder zur dauerhaften Nutzung, zum Verkauf oder Abriss vorgesehen sind. Für zur dauerhaften Nutzung vorgesehene Gebäude ist die Bewertungsgrundlage der auf den individuellen Nutzungsmöglichkeiten des Bilanzierenden basierende subjektive Immobilienwert. Wenn die Gebäude zum Verkauf oder Abriss bestimmt sind, muss der Immobilienwert intersubjektiv nachprüfbar sein, d.h. ein potentieller Erwerber muss die Bereitschaft aufweisen, diesen Wert zu zahlen. Eine Indikation für eine vorübergehende Wertminderung und somit eine nicht dauerhafte Wertminderung besteht darin, wenn der aktuelle beizulegende niedrigere Wert unter dem aktuellen Buchwert, aber über dem geplanten Buchwert (unter Berücksichtigung der normalen, geplanten Abschreibungen) in 3-5 Jahren liegt. Eine Abschreibung ist dann nicht zwingend vorzunehmen. Liegt der beizulegende Wert jedoch niedriger als der erwartete Buchwert in 3-5 Jahren, ist von einer dauerhaften Wertminderung auszugehen und folglich eine außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen.

Wenn die Gründe für einen niedrigeren Wertansatz nicht mehr bestehen, muss eine Wertaufholung stattfinden. Die Zuschreibung erfolgt dabei maximal bis zur Höhe der um planmäßige Abschreibungen fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die aktuelle Stellungnahme ersetzt die *IDW Stellungnahme des Wohnungswirtschaftlichen Fachausschusses 1/1993: Abschreibung auf Wohngebäude des Anlagevermögens in der Handelsbilanz von Wohnungsunternehmen sowie die IDW Stellungnahme zur Rechnungslegung: Berücksichtigung von strukturellem Leerstand bei zur Vermietung vorgesehenen Wohngebäuden (IDW RS WFA 1)*.

Autor und Kontakt:



René Witzel
Wirtschaftsprüfer

Tel.: +49 69 366002-217
rene.witzel@bakertilly.de

F. Vorsatz kann anhand von Indizien festgestellt werden

Bei der Übertragung von Vermögenswerten kann anhand von Indizien der Gläubigerbenachteiligungsvorsatz des Schuldners nachgewiesen werden. Eine Übertragung auf einen Angehörigen verstärkt die Indizienwirkung der übrigen Tatsachen.

BGH, Urteil vom 10. Juli 2014, Az. IX ZR 50/12

Der Fall

Der Kläger forderte die Duldung der Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum der Beklagten. Der klagende Gläubiger hatte zunächst – aus einem gerichtlich festgestellten Schuldtitel – die Zwangsvollstreckung gegen den eigentlichen Schuldner, einen Angehörigen der Beklagten, versucht. Die Zwangsvollstreckung war jedoch mangels Masse nicht erfolgreich gewesen. Der Schuldner hatte nämlich zuvor sein einziges Vermögen – das Eigentum an der Wohnung – der Beklagten, seiner Mutter, gegen Einräumung eines lebenslangen Wohnrechts überlassen. Der Gläubiger machte dann Ansprüche nach dem Gesetz über die Anfechtung von Rechtshandlungen eines Schuldners außerhalb des Insolvenzverfahrens (AnfG) gegen die Mutter geltend, da die Übertragung der Eigentumswohnung mit Gläubigerbenachteiligungsvorsatz erfolgt sei. Er hatte damit Erfolg.

Die Folgen

Der BGH nahm in seiner Entscheidung an, der Schuldner habe bei der Übertragung des Wohnungseigentums auf eine Angehörige – ohne dafür eine entsprechend geldwerte Gegenleistung zu erhalten – mit Gläubigerbenachteiligungsvorsatz gehandelt, sodass die Übertragung anfechtbar war (§ 3 Abs. 1 AnfG). Beim Benachteiligungsvorsatz handelt es sich um eine innere Tatsache, die dem Schuldner nur unter erschwerten Bedingungen nachzuweisen ist. Für die Feststellung des Vorsatzes lässt die Rechtsprechung daher eine Gesamtbetrachtung des rechtsgeschäftlichen Vorgangs auf Indizienbasis ausreichen. Ein besonders gewichtiges Indiz sah der BGH in dem vorliegenden Fall darin, dass die Übertragung des Eigentums an eine Angehörige des Schuldners erfolgte. Dies verstärkte die Indizienwirkung der Unentgeltlichkeit der Übertragung. Durch die Unentgeltlichkeit würden die Zugriffsmöglichkeiten der Gläubiger erheblich verschlechtert. Zudem zeige die Einräumung eines lebenslangen Wohnrechts zugunsten des Übertragenden, dass er das Eigentum nicht endgültig aufgeben wolle.

Was ist zu tun?

Scheitert die Zwangsvollstreckung gegen einen insolventen Schuldner, so ist trotzdem zu prüfen, ob der Schuldner sein vollstreckungsfähiges Vermögen durch die Übertragung vom Vermögenswerten auf Dritte absichtlich geschmälert hat. Insbesondere eine Übertragung auf Angehörige ist beliebt, da der Schuldner sich hier vermeintlich nicht seiner gesamten Vermögenswerte entledigen muss (zum Beispiel durch Vorbehalt eines Wohnrechts oder Nießbrauchsrechts). Gerade in diesen Fällen sind die Chancen einer erfolgreichen Anfechtung der Vermögensübertragung aber für den Gläubiger in

der Regel besser, da der Vorsatz der Gläubigerbenachteiligung, wegen der Indizienverstärkung, leichter nachzuweisen sein wird.

Autor und Kontakt:



Stephan Zuber
Rechtsanwalt

Tel.: +49 89 55066-317
stephan.zuber@bakertilly.de

G. Besteuerung von Immobilien in der Tschechischen Republik

Ab dem 1. Januar 2014 sind in der Tschechischen Republik das neue Zivilgesetzbuch und die damit verbundenen Regelungen im Bereich des Handelsrechts in Kraft getreten. Ihre Einführung stellt eine massive und signifikante Veränderung vor allem im Immobilienbereich dar. Mit dem neuen Zivilgesetzbuch wurde der alte lateinische Grundsatz "superficies solo cedit" neu eingeführt. Dieser legt fest, dass Gebäude oder dauerhaft errichtete Bauten mit einem Grundstück untrennbar verbunden sind und somit Grundstück und Gebäude als eine Einheit behandelt werden.

Auf der anderen Seite hält sich das tschechische Steuerrecht an die ursprüngliche Auffassung (wie im "alten" Zivilgesetzbuch angegeben) und betrachtet das Gebäude als eigenständige Immobilie. Diese duale Definition der Immobilie und deren Widersprüchlichkeit kann zu vielen Unklarheiten führen.

Ziel dieses Beitrags ist es, die duale Definition zu erläutern und mögliche Probleme, die sich aus dieser Situation ergeben, näher zu beleuchten.

Die Immobilie im Sinne des neuen Zivilgesetzbuches

Das neue Zivilgesetzbuch definiert Immobilien als Grundstücke, unterirdische Bauten sowie dingliche Rechte an diesen (z.B. Baurecht, bei dem es sich um das Recht handelt, ein Gebäude auf dem Grundstück eines Dritten zu errichten, wobei dies auch die Bauten selbst einschließt und die Beschränkung auf das jeweilige Grundstück darstellt). Ferner zählen auch Sachen zur Immobilie, die vom Gesetz nicht direkt als Bestandteil des Grundstücks betrachtet werden, jedoch nicht ohne Beschädigung ihrer Substanz an einen anderen Ort bewegt werden können (z.B. Versorgungsnetze).

Die Immobilie im Sinne des "alten" Zivilgesetzbuches

Auf der anderen Seite definierte das "alte" Zivilgesetzbuch Immobilien als Grundstücke und Gebäude oder Bauten, die über ein solides Fundament mit dem Boden verbunden waren, d. h. das Land und das Gebäude wurden nicht als eine Einheit behandelt.

Hierdurch ließ das "alte" Zivilgesetzbuch zu, dass Grundstück und Gebäude verschiedenen Personen gehören konnten. Vorausgesetzt, dass diese Situation auch im

Jahr 2014 fortbesteht, werden Grundstück und Gebäude weiterhin als zwei verschiedene Immobilien betrachtet. Der aktuelle Ansatz ist, dass eine solche Situation in der Zukunft beseitigt wird. Sobald es sich beim Eigentümer des Grundstücks und des Gebäudes um die gleiche Person handelt, "verbindet" sich das Gebäude mit dem Grundstück und wird dessen untrennbarer Bestandteil.

Immobilie und Umsatzsteuer (nachstehend "USt")

Die mit dem neuen Zivilgesetzbuch eingeführten Änderungen haben in Bezug auf die Qualifizierung von Immobilien gemäß dem Umsatzsteuergesetz Zweifel aufkommen lassen. Die beiden geänderten Bestimmungen benennen Bedingungen für eine Steuerbefreiung bei der Übertragung (Verkauf) und Vermietung von bestimmten Immobilien.

Von der Umsatzsteuer befreit sind Übertragungen von Grundstücken, wenn mit dem Boden keine Gebäude über ein solides Fundament bzw. technisches Netz verbunden sind und keine Genehmigung für Gebäude erteilt wurde. Darüber hinaus gilt die Umsatzsteuerbefreiung für die Übertragung von Immobilien, wenn seit der Ausstellung der ersten Baubezugsgenehmigung oder seit dem Zeitpunkt, ab dem das Gebäude genutzt wird, mehr als 5 Jahre vergangen sind – je nachdem, welcher Zeitpunkt früher eintritt. Allerdings kann sich der Steuerzahler auch nach Ablauf dieses 5-Jahres-Zeitraums dafür entscheiden, die Umsatzsteuer bei der Übertragung der Immobilie geltend zu machen (die Befreiung von der Umsatzsteuer ist freiwillig).

Für Übertragungen von Gebäuden, Wohnungen und Gewerberäumen, die bis Ende 2013 gekauft wurden, gilt ein Zeitraum von 3 Jahren.

Die Miete der betroffenen Immobilien ist ebenfalls von der Umsatzsteuer befreit, ausgenommen hiervon sind jedoch Kurzzeitmiete oder Miete für Parkplätze, Schließfächer und Maschinen oder andere fest mit dem Boden verbundene Anlagen. Wie bei einem Verkauf kann sich der Steuerzahler dafür entscheiden, die Umsatzsteuer geltend zu machen, sofern der Mieter ebenfalls umsatzsteuerpflichtig ist.

Immobilien und Einkommensteuer - Verkauf von Immobilien

Die Einnahmen von natürlichen Personen aus dem Verkauf eines Einfamilienhauses (einschließlich des umgebenden Grundstücks) oder einer Wohneinheit unterliegt nicht der Einkommensteuer, wenn der Steuerzahler in der betreffenden Immobilie für mindestens 2 Jahre seinen ständigen Wohnsitz hatte.

Einnahmen von juristischen Personen sind immer in die Einnahmen der juristischen Person aufzunehmen und unterliegen der Körperschaftsteuer.

Immobilienübertragungssteuer und Grunderwerbsteuer

Ab dem 1. Januar 2014 ist das neue Gesetz über die Grunderwerbsteuer in Kraft getreten, das einige Bereiche des abgeschafften Gesetzes über die Erbschaft-, Schenkung- und Immobilienübertragungssteuer abdeckt. Das Gesetz über die Grunder-

werbsteuer regelt nur den Erwerb von Immobilien für Vergütungen. Normalerweise ist der Verkäufer verpflichtet, die Steuer zu zahlen.

Grundsteuer

Die Grundsteuer ist vom rechtmäßigen Eigentümer (oder in speziellen, im Gesetz festgelegten Fällen auch vom Nutzer) eines sich in der Tschechischen Republik befindlichen Grundstücks oder Gebäudes (einschließlich Wohnungen oder andere Einheiten) zu zahlen. Die Berechnung der Höhe der endgültigen jährlichen Steuerschuld erfolgt entweder basierend auf dem Preis der Immobilie (bei Ackerland, Hopfengärten, Weingärten, Gärten, Obstgärten und Wiesen sowie Wirtschaftswäldern und Teichen mit intensiver und industrieller Fischzucht) mit Werten von 0,25% bis 0,75% oder basierend auf ihrer Fläche (bei anderen Grundstücken und Gebäuden) mit Werten von CZK 0,2 bis CZK 10 pro qm.

Autor und Kontakt:



Lucie Vilkušová

lvilkusova@bakertilly.cz
Baker Tilly Czech Republic Accounting s.r.o.
Jezuitská 1
602 00 Brno
Tschechische Republik

Impressum

Baker Tilly Roelfs AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Cecilienallee 6-7, 40474 Düsseldorf

Hinweis

Die in diesem Newsletter 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. Baker Tilly Roelfs steht Ihnen dazu gerne zur Verfügung.

Über Baker Tilly Roelfs

Baker Tilly Roelfs – ehemals RölfsPartner – gehört zu den größten partnerschaftlich geführten Beratungsgesellschaften Deutschlands und ist unabhängiges Mitglied im weltweiten Netzwerk Baker Tilly International. Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte und Steuerberater sowie Unternehmensberater bieten gemeinsam ein breites Spektrum individueller und innovativer Beratungsdienstleistungen an. Baker Tilly Roelfs entwickelt Lösungen, die exakt auf jeden einzelnen Mandanten ausgerichtet sind und setzt diese mit höchsten Ansprüchen an Effizienz und Qualität um. Auf Basis einer unternehmerischen Beratungsphilosophie stellen die mandatsverantwortlichen Partner interdisziplinäre Teams aus Spezialisten zusammen, die den jeweiligen Projektanforderungen genau entsprechen. Die interdisziplinären Kompetenzen sind gebündelt in den Competence Centern Financial Services, Fraud • Risk • Compliance, Health Care, Private Clients, Public Sector, Real Estate, Restructuring, Sport, Transactions, Valuation sowie Versorgungseinrichtungen. In Deutschland ist Baker Tilly Roelfs mit 750 Mitarbeitern an zwölf Standorten vertreten. Für die Beratung auf globaler Ebene sorgen 161 Partnerunternehmen mit über 27.000 Mitarbeitern in 137 Ländern innerhalb des weltweiten Netzwerks unabhängiger Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften Baker Tilly International.

www.bakertilly.de