

StB

Der SteuerBerater

9/2024

Die erste Seite

Die Manipulation von Kassensystemen – oder: „Der Hase und der Igel“

Prof. Dr. iur. Michael Stahlschmidt, M.R.F., LL.M., MBA, LL.M.,
RA/FASrR/FAInsSanR/FAMedR/StB

Umsatzsteuerrecht

241 Zur Harmonisierung des umsatzsteuerlichen Kleinunternehmens – Neuregelungen zum 1.1.2025

Anne Engelhardt, LL.M.

Ertragsteuerrecht

248 Zur Aktivierung von Implementierungskosten im Rahmen von „software as a service“-Lösungen

Dr. Christian Volkmar Bongers und Dr. Johannes Pampel

Betriebswirtschaft

253 Fiskalische und gesamtwirtschaftliche Effekte durch das Wachstumschancengesetz

Dr. Tobias Hentze

Ertragsteuerrecht

258 Warum Steuerberater für eine § 6b-Investition entscheidend sind

Judith Lazar, StBin, und Klaus Weber

260 FG Münster: Nicht abzehbare Schuldzinsen bei doppelstöckigen Personengesellschaften

Betriebswirtschaft

266 LSG Baden-Württemberg: „Soforthilfe-Corona“ beitragspflichtig

Berufsrecht

270 OLG Köln: Pflichtverletzung des Steuerberaters im Insolvenzmandat

Neue Bücher

280 Das MoPeG in der Notar- und Gestaltungspraxis

Warum Steuerberater für eine § 6b-Investition entscheidend sind

Judith Lazar, StBin, und Klaus Weber

Werden gewerblicher Grund und Boden oder Gebäude veräußert, ist der Verkehrswert oftmals deutlich höher als der steuerliche Buchwert. Eine Folge: Stille Reserven werden gehoben und müssen in der Regel sofort mit dem persönlichen Steuersatz versteuert werden. Paragraph 6b des Einkommensteuergesetzes (EStG) bietet jedoch die Möglichkeit, diese sofortige Steuerpflicht zu verschieben. Das notwendige Vehikel dafür kann ein geschlossener Immobilienfonds sein. Allerdings müssen sowohl Investoren als auch der infrage kommende Fonds einige Voraussetzungen erfüllen. Auch eine steuerliche Beratung sollte im Vordergrund stehen.

I. Die Grundlagen

Verkäufe von Grundstücken oder Gebäuden aus dem Anlagevermögen von inländischen Unternehmen können ganz unterschiedliche Gründe haben. Mal ist eine Betriebsaufgabe die Ursache, mal die Veräußerung des eigenen Unternehmens, mal der Verkauf von Ackerflächen eines Landwirts, welches zu Bauland umgewidmet wurde. Diesen Fällen ist gemeinsam: In der Bilanz des Verkäufers werden die Flächen oder Gebäude mit ihrem Buchwert gehalten. Durch die Veräußerung gibt es mitunter einen großen Unterschied zwischen diesem Wert und dem Verkaufspreis. Letzterer dürfte deutlich höher liegen – und die Differenz muss als Veräußerungsgewinn versteuert werden.

Eine Möglichkeit, diese Steuerpflicht zu verschieben, ist eine Re-Investition des erzielten Gewinns in einen geschlossenen Immobilienfonds. Vorausgesetzt, er ist für so genannte § 6b-EStG-Rücklagen geeignet. Die Steuerpflicht wird dann bis zur Schließung des Fonds nach Ablauf der vereinbarten Zeit aufgeschoben.

Um die Vorteile solch eines Fonds nutzen zu können, ist folgendes zu beachten:

- Grund und Boden oder Gebäude müssen mindestens sechs Jahre zum Anlagevermögen des inländischen Betriebs gehören.
- Die Übertragung der stillen Reserven aufgrund § 6b-EStG kann in der Regel im Jahr der Veräußerung oder im vorangegangenen Wirtschaftsjahr erfolgen.
- Stille Reserven aus Grund und Boden können in Gebäude und Grundstücke investiert werden, Reserven aus Gebäuden wiederum nur wieder in ein Gebäude.

War eine Investition in dem genannten Zeitraum zunächst nicht möglich, kann die stille Reserve in die so genannte § 6b-Rücklage eingebucht werden. Diese wiederum ist in der Regel binnen vier Jahren nach Verkauf von Grund und Boden oder Gebäude dann auf ein neues Wirtschaftsgut zu übertragen.

II. Nur gewerbliche Anleger können profitieren

Bei der Investition in einen geschlossenen Immobilienfonds ist zu beachten, dass die Übertragung von § 6b-Rücklagen auf vermögensverwaltende Fonds in der Regel nur möglich ist, wenn es sich beim Anleger um ein bilanzierendes Unternehmen handelt und der Fonds so zu Betriebsvermögen wird. Für alle anderen Investoren kommen nur gewerblich geprägte Fonds infrage.

Vor allem Land- und Forstwirte sollten diese Thematik im Blick haben, da Finanzanlagen von den Finanzämtern regelmäßig nicht als „gewillkürtes“ Betriebsvermögen anerkannt werden. Landwirte, die ihren Betrieb in der Rechtsform einer GmbH führen und entsprechend bilanzieren, sind davon nicht betroffen. Eigens die Gründung einer Gesellschaft für die Investition in einen § 6b-Fonds zu erwägen, sollte mit den eigenen Beratern besprochen werden, da mit der Gründung entsprechende Kosten anfallen. Unserer Erfahrung nach gehen Kunden diesen Weg meist nur dann, wenn mehr als 250000 Euro investiert werden sollen.

Grundsätzlich empfehlenswert ist auf alle Fälle der enge Austausch zwischen dem Steuerberater des Investors und dem Steuerberater der Fondsgesellschaft. Dadurch können Schwierigkeiten mit dem eigenen Finanzamt meist vermieden werden. Und: Finanzberater von Fondsgesellschaften oder Banken dürfen eben nicht in steuerlichen Fragen Auskunft geben. Das sollte den Spezialisten vorbehalten bleiben. Investoren sollten aber darauf achten, dass der Austausch mit dem Steuerberater der Fondsgesellschaft, egal ob der Anleger selbst das Gespräch sucht oder sein Steuerberater, nicht berechnet wird. Das sollte zum Service einer guten Fondsgesellschaft dazugehören.

Gewerbliche Investoren müssen zudem berücksichtigen, dass sie Gewinne aus Immobilienverkäufen nicht steuerfrei nach zehn Jahre Haltedauer vereinnahmen können, wie es für Privatanleger möglich ist. Einen steuerlichen Vorteil kann allerdings die erhöhte Abschreibung für Immobilien im Betriebsvermögen bringen.

III. Fondsbeteiligung mit Hebelwirkung

Ein wichtiger Aspekt eines § 6b-geeigneten Fonds ist der so genannte Hebel oder Übertragungsfaktor. Da die vom Fonds erworbenen Immobilien in der Regel zu einem meist nicht unerheblichen Anteil über Kredite finanziert werden, ist der Anteil des Investors am Wert der Grundstücke oder Gebäude in der Bilanz des Fonds höher als der Wert seiner nominellen Beteiligung. Je nach Fonds kann dieser Übertragungsfaktor bei weit mehr als 100 Prozent liegen. Ein Beispiel: Beträgt der Hebel 175 Prozent, dann bedeutet eine Beteiligung an dem § 6b-geeigneten geschlossenen Immobilienfonds von 100 000 Euro steuerlich eine Reinvestition von 175 000 Euro. Das bedeutet: Durch die Investition können 175 000 Euro § 6b-Rücklagen aufgelöst werden, obwohl lediglich 100 000 Euro investiert wurden. Der Ausgabenschlag ist in diesem Beispiel nicht enthalten.

IV. Der wirtschaftliche Erfolg des Fonds sollte im Fokus stehen

Ein Punkt wird leider immer wieder von potenziellen Investoren in einen § 6b-Fonds vergessen: Der steuerliche Aspekt ist natürlich wichtig, er sollte aber nicht der einzige Grund für eine unternehmerische Beteiligung an einem Fonds sein. Denn darum handelt es sich – mit allen Chancen und Risiken. Mögliche Investoren sollten vor einer Geldanlage also gründlich prüfen, ob ein Fonds mit seinen jeweiligen Besonderheiten zum eigenen Risikoprofil oder zur Lebensplanung passt. Der steuerliche Aspekt ist dann sozusagen das Sahnehäubchen on Top.

V. Herkunft der Gewinne für Steuereffekt entscheidend

Stammt die § 6b-Rücklage aus dem Verkauf eines Grundstücks, kann sie bei einer Investition in einen geschlossenen Immobilienfonds in ein Gebäude oder ein Grundstück investiert werden. Der reine Gebäudeanteil hingegen kann nur in ein Gebäude investiert werden. Um spätere Diskussionen mit dem Finanzamt von vornherein auszuschließen, sollte bei der Einzahlung in den Fonds genau festgelegt werden, zu welchem Anteil der zu investierende Gewinn aus der Veräußerung aus Grund und Boden stammt und welcher Anteil aus dem Gebäudeverkauf resultiert. Darauf wird beim Vertrieb von Fondsanteilen nicht von allen Gesellschaften hingewiesen. Potenzielle Investoren und ihre Steuerberater sollten jedoch darauf achten, damit die Übertragung der § 6b-Rücklage auch einer späteren Betriebsprüfung standhält.

Möchte ein Investor einen Gewinn aus einem Grundstücksverkauf in einen § 6b-Fonds übertragen, dann kann er ihn in die gesamten Anschaffungskosten der Immobilie inklusive Grundstück investieren. In welchem Verhältnis

dies erfolgt, ist nicht gesetzlich vorgegeben. Der Kunde kann daher vorgeben, ob die Übertragung in voller Höhe auf das Grundstück oder anteilig im Verhältnis der Anschaffungskosten erfolgen soll.

Und das hat Folgen für die Besteuerung. Wird im Fonds nur Grund und Boden erworben, hat der Käufer beim Verkauf der Fondsanteile einen höheren Veräußerungsgewinn als die übrigen Anleger. Wenn die § 6b-Rücklage nicht nur auf den Grundstücksanteil, sondern auch auf die Immobilie übertragen wird, dann wird jährlich ein gewisser Betrag zusätzlich versteuert. Erst zum Zeitpunkt des Verkaufs der Fondsanteile wird dann die verbleibende Ergänzungsbilanz aufgelöst, was den Effekt hat, dass der Veräußerungsgewinn zwar auch höher ist als bei den übrigen Anlegern, aber nicht ganz so hoch; es wurde ja bereits in den Jahren der Laufzeit des Fonds immer ein Teil bereits versteuert. Ein möglicher Vorteil für den Investor: Durch die jährliche anteilige Besteuerung kann er eventuell davon profitieren, dass sein persönlicher Steuersatz unter dem Höchststeuersatz liegt, der bei der Versteuerung des gesamten Verkaufserlöses der Fondsanteile ansonsten fällig würde.

Die genannten Besonderheiten verdeutlichen eine Folge einer Investition in einen § 6b-Fonds: Die Übertragung der Rücklagen verschiebt im Grunde genommen nur den Zeitpunkt der Steuerzahlung auf die Laufzeit und/oder den Ablauf des Fonds. Es sei denn, entstehende Gewinne aus der Fondsbeteiligung werden erneut in einen § 6b-Fonds investiert.

VI. Fazit: Nicht nur auf den steuerlichen Aspekt achten

Im Steuerrecht gibt es seit genau 60 Jahren den Paragraphen 6b im Einkommensteuergesetz. Mittels geschlossener Immobilienfonds kann er genutzt werden, um Gewinne aus dem Verkauf von Grund und Boden oder Immobilien zunächst mit aufschiebender Wirkung mit Blick auf die Besteuerungspflicht zu reinvestieren. Diese Möglichkeit bietet sich nur, wenn die genannten Objekte im Anlagevermögen eines Betriebs gehalten wurden.

Der steuerliche Aspekt sollte jedoch nie der wichtigste Grund einer Anlageentscheidung sein – auch dann nicht, wenn der Auslöser ein Reinvestment im Rahmen des § 6b erfolgt. Wichtiger ist die Aussicht, mit der unternehmerischen Beteiligung, die ein Investment in einen geschlossenen Fonds immer ist, wirtschaftlich erfolgreich sein zu können. Objekt und Ausgestaltung des Fonds müssen zur Situation des potenziellen Investors passen. Dies sollte er unbedingt im Gespräch mit seinem Steuerberater und seinem Anlageberater vor der Geldanlage klären.

Ein vereinfachtes Beispiel: Eine GmbH verkauft ein Grundstück für 1,0 Mio. Euro, das Grundstück stand mit 125 000 Euro Buchwert in der Bilanz. Durch den Verkauf werden al-

so stille Reserven in Höhe von 875 000 Euro aufgedeckt. Um diese nicht sofort versteuern zu müssen, bildet die GmbH einen „Sonderposten mit Rücklagenanteil“ gem. § 6b EStG. Dieser ist nun innerhalb von vier Jahren durch eine entsprechende Reinvestition aufzulösen (oder alternativ zu versteuern).

Ein § 6b-geeigneter geschlossener Immobilienfonds hat eine Immobilie, bei der die gesamten steuerlichen Anschaffungskosten 87,5 Mio. Euro betragen. Das Eigenkapital des Fonds ohne Agio liegt bei 50 Mio. Euro. Daraus ergibt sich ein Übertragungsfaktor von 175 Prozent.

Das heißt, die GmbH kann ihre 875 000 Euro § 6b-Rücklage durch Zeichnung eines Anteils von 500 000 Euro am Beispielfonds komplett auf die Fondsbeteiligung übertragen. Die restlichen 500 000 Euro aus dem Verkaufserlös stehen als Liquidität weiterhin zur Verfügung.

Da im Beispiel die Rücklage aus dem Verkauf eines Grundstücks stammt, ist die Aufteilung zwischen Grundstück und Gebäude bei der Fondsimmobilie hier ohne Belang.



Judith Lazar, Steuerberaterin und Geschäftsführerin bei der INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH.



Klaus Weber, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest KVGmbH.

FG Münster: Nicht abziehbare Schuldzinsen bei doppelstöckigen Personengesellschaften

FG Münster, Urteil vom 2.7.2024 – 6 K 1425/21 F
ECLI:DE:FGMS:2024:0702.6K1425.21F.00

Leitsätze der Redaktion

1. Der Gewinn der Oberpersonengesellschaft ist bei doppelstöckigen Personengesellschaften bei der Ermittlung der abzugsfähigen Schuldzinsen i.S.d. § 4 Abs. 4a Satz 2 EStG betriebsbezogen zu ermitteln.

2. Der Anteil der Oberpersonengesellschaft am Gewinn der Unterpersonengesellschaft, der daher außer Betracht zu lassen ist, wird dem Gewinn der Oberpersonengesellschaft zum Zwecke des § 4 Abs. 4a Satz 2 EStG nicht zugerechnet.

EStG § 4 Abs. 4a, Abs. 3, Abs. 1; FGO § 100 Abs. 1 S. 1, § 135

Sachverhalt

Streitig ist, ob bei der Klägerin im Streitjahr 2001 nach § 4 Abs. 4a des Einkommensteuergesetzes (EStG) nicht abziehbare Schuldzinsen zu berücksichtigen sind.

Die Klägerin ist eine Personengesellschaft in der Rechtsform der GmbH & Co. KG, die im Streitjahr Einkünfte aus Gewerbebetrieb erzielte. Sie ermittelte ihren Gewinn durch

Betriebsvermögensvergleich nach § 4 Abs. 1, § 5 EStG. Gegenstand der Klägerin war der Erwerb und die Verwaltung von Unternehmensbeteiligungen sowie die Bereitstellung von Dienstleistungen, die zu einer wirtschaftlichen Unternehmensführung der Beteiligungsunternehmen notwendig sind.

Die Klägerin war im Streitjahr Führungsholding der A Gruppe. An der Klägerin waren – neben der vermögensmäßig nicht beteiligten Komplementärin – ausschließlich natürliche Personen als Mitunternehmer im Sinne des § 15 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 EStG beteiligt. Die Klägerin war im Streitjahr alleinige Kommanditistin der C GmbH & Co. KG und der D A GmbH & Co. KG. Die Klägerin erzielte aus der C GmbH & Co. KG im Streitjahr laufende Einkünfte i.H.v. ... € (... DM). In diesem Gewinnanteil waren negative Einkommen von Organgesellschaften i.H.v. insgesamt ... € (... DM) enthalten. Aus der D A GmbH & Co. KG erzielte die Klägerin im Streitjahr laufende Einkünfte i.H.v. ... € (... DM) sowie einen Veräußerungsgewinn i.S. des § 3 Nr. 40 EStG i.H.v. ... €. Im Gewinn der D A GmbH & Co. KG waren Einkommen von Organgesellschaften i.H.v. ... € (... DM) enthalten.

Mit der E GmbH bestand im Streitjahr lediglich eine gewerbesteuerliche Organschaft.