



## Editorial

Durch das „Gesetz zur Vermeidung von Umsatzsteuerausfällen beim Handel mit Waren im Internet und zur Änderung weiterer steuerlicher Vorschriften“ sind Anpassungen bei verschiedenen Steuerarten geplant. Wesentliche Änderungen betreffen etwa die Bekämpfung der Umsatzsteuerhinterziehung im Online-Handel durch einen zwingend geforderten umsatzsteuerlichen Registrierungsnachweis sowie steuerliche Vergünstigungen für die Nutzung von Elektro-Fahrzeugen. Weiterhin wird eine steuerliche Entlastung des Job-Tickets sowie eine Anhebung der Grenze für GWG auf EUR 1.000 diskutiert. In der im Oktober 2018 durchgeführten öffentlichen Anhörung im Finanzausschuss des Bundestags wurde teilweise Kritik an den geplanten Regelungen zu den Elektrofahrzeugen und den bürokratischen Umsatzsteuerregelungen geäußert, die möglicherweise noch Eingang in das Gesetz finden. Die neuen Regelungen sollen grundsätzlich ab 2019 in Kraft treten.

Angesichts der anhaltenden Niedrigzinsphase und der geringen Neigung des deutschen Anlegers, langfristige Kapitalanlagen im lukrativeren Aktienmarkt zu tätigen, stellt sich die Frage nach risikoarmen Alternativen. Im aktuellen Newsletter stellen wir Ihnen die Immobilienverwaltung als renditestärkere Anlagemöglichkeit vor; über die gesellschafts- und steuerrechtliche Ausgestaltung und Optimierung informieren wir Sie ab Seite 2.

Wir wünschen eine interessante Lektüre - bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie das eine oder andere Thema vertiefen möchten.

Ihre Kanzlei

**Dr. Langenmayr und Partner mbB**  
Wirtschaftsprüfer Rechtsanwälte Steuerberater

  
Johannes Bitzer

  
Thilo Rath

## Inhalt

**Advisory – Analyse verschiedener Gesellschaftsstrukturen zur Verwaltung von fremdvermieteten Immobilien zur Steueroptimierung**  
Thilo Rath, WP/StB

**Seite 2**

HGB News

**Seite 6**

Steuer News

**Seite 7**

IT News

**Seite 11**

LP News

**Seite 12**

Impesseum

**Seite 13**



## Advisory – Analyse verschiedener Gesellschaftsstrukturen zur Verwaltung von fremdvermieteten Immobilien zur Steueroptimierung

Thilo Rath, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Die Verwaltung von Immobilien als Kapitalanlagemöglichkeit stellt in der heutigen Niedrigzinsphase eine attraktive Alternative zur langfristigen reinen Kapitalanlage dar. Unter der Bestrebung, eine rechtssichere und steueroptimierte Rechtsstruktur zu schaffen, stellen sich viele Investoren in Deutschland die entscheidende Frage:

Welche Rechtsform sollte gewählt werden? Privatvermögen, Personengesellschaft oder Kapitalgesellschaft?

Der nachfolgende Artikel analysiert ausschließlich die langfristigen, wesentlichen Vor- und Nachteile von Immobilienverwaltungen in Form von Personen- und Kapitalgesellschaften und zeigt vereinfachend verschiedene Gestaltungspotentiale auf, um die Steuerbelastung zu minimieren und die Rendite zu steigern.

### Privatvermögen/Immobilien-Personengesellschaft (GbR, OHG, KG)

Da Vermietungseinkünfte von Immobilien aus dem Privatvermögen heraus oder durch eine vermögensverwaltende Personengesellschaft in Deutschland grundsätzlich gleich besteuert werden, haben wir nachfolgend beide Alternativen zusammen betrachtet.

In Deutschland sind Personengesellschaften im Vergleich zu Kapitalgesellschaften vergleichsweise einfach zu gründen und zu verwalten. Wie am Beispiel einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) ist es ausreichend, wenn zwei Personen sich zu einem gemeinsamen Zweck (Immobilienverwaltung) zusammenschließen. Ein schriftlicher Gesellschaftsvertrag ist nicht zwingend erforderlich. Ebenso muss eine reine GbR nicht im Handelsregister eingetragen werden. Allerdings ist zu beachten, dass Personengesellschaften grundsätzlich Haftungsrisiken nicht absichern.

Gesellschafter von Personengesellschaften für die entstehenden Verluste grundsätzlich mit ihrem gesamten Vermögen. Insofern empfiehlt es sich, falls die Wahl auf die Rechtsform einer Personengesellschaft fällt, sich über mögliche Haftungsrisiken und über mögliche Maßnahmen zur Haftungsabschirmung beraten zu lassen (bspw. GmbH & Co. KG).

In Deutschland unterliegen Personengesellschaften der sogenannten transparenten Besteuerung. Das heißt, dass die erwirtschafteten Überschüsse auf Ebene der Gesellschafter besteuert werden. Unter der Annahme, dass die Gesellschaft Immobilien ausschließlich zu fremden Zwecken vermietet (Vermögensverwaltung), erzielt der Gesellschafter insoweit grundsätzlich Überschüsse aus Vermietung und Verpachtung, die ihm über eine „einfache“ Einnahmen-Überschuss-Rechnung im Rahmen der gesonderten und einheitlichen Feststellung seitens der Personengesellschaft zugerechnet werden. Im Ergebnis unterliegen damit die Einkünfte dem progressiven Einkommensteuersatz des jeweiligen Kapitalanlegers (Spitzensteuersatz 45 %). Da im Regelfall bei einer Immobilienverwaltung Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entstehen, unterliegen die Einkünfte nicht der Gewerbesteuer.

Werden Immobilien lediglich zu vermögensverwaltenden Zwecken eingesetzt, sind diese für steuerliche Zwecke dem Privatvermögen der Gesellschafter zuzuordnen. Im Falle einer späteren Veräußerung können die Immobilien nach Ablauf der zehnjährigen Spekulationsfrist steuerneutral veräußert werden.

## Advisory – Analyse verschiedener Gesellschaftsstrukturen zur Verwaltung von fremdvermieteten Immobilien zur Steueroptimierung

### Sonderform einer Personengesellschaft: Immobilien GmbH & Co. KG

Wählt der Investor anstelle einer „einfachen“ Personengesellschaft eine haftungsabschirmende GmbH & Co. KG, entstehen vergleichsweise hohe Gründungskosten insbesondere durch die Gründung und die Eintragung der zwei Gesellschaften (KG und GmbH) in das Handelsregister. Allerdings genießt er den Vorteil, die Haftung auf seine Einlage zu beschränken (Haftungsbegrenzung).

Die GmbH & Co. KG als Sonderform einer Personengesellschaft unterliegt ebenfalls der transparenten Besteuerung, so dass die Einkünfte auf Ebene der Gesellschafter mit dem individuellen progressiven Einkommensteuersatz besteuert werden (s.o.).

Allerdings erzielt die GmbH & Co. KG aufgrund ihrer speziellen gesellschaftsrechtlichen Struktur grundsätzlich Einkünfte aus Gewerbebetrieb. Dementsprechend unterliegen auch ihre Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien der Gewerbesteuer. In Höhe von 1,2 % des Einheitswerts (140 %) der Immobilie sieht § 9 Nr. 1 S.1 GewStG eine Kürzung des Gewerbeertrags vor. Nach § 9 Nr. 1 S. 2 GewStG kann auf Antrag der Gewerbeertrag aus der Vermögensverwaltung vollständig abgezogen werden, so dass im Idealfall keine zusätzliche Gewerbebesteuerung entsteht (sogenannte erweiterte Kürzung). Neben dem jährlich zu stellenden Antrag ist wesentliche Voraussetzung für die Begünstigung, dass ausschließlich eigene Immobilien genutzt und verwaltet werden. Gewerbliche Tätigkeiten, die Existenz einer Betriebsaufspaltung oder gewerblicher Grundstückshandel sind Beispiele, die die Anwendbarkeit der erweiterten Kürzung vollständig hemmen und im Ergebnis - nach Abzug des Gewerbesteuerfreibetrags für Personengesellschaften - zur vollumfänglichen Gewerbebesteuerungspflicht führen.

Lediglich die Kürzung des Gewerbeertrags in Höhe von 1,2 % des Einheitswerts nach § 9 Nr. 1 S. 1 GewStG mindert dann noch die Gewerbebesteuerung der Gesellschaft. Abhängig vom jeweiligen Hebesatz der Gemeinde beträgt der Gewerbebesteuerungssatz in Deutschland ca. 12 % bis 20 % (Köln). Die zusätzliche Gewerbebesteuerung wird auf Ebene der Gesellschafter durch eine teilweise Anrechnung der Gewerbebesteuerung auf die Einkommensteuer abgemildert.

Werden Gewinne aus Gewerbebetrieb thesauriert, so kann auf Antrag für diese Beträge die Einkommensteuer nach § 34 a EStG (Thesaurierungsbesteuerung) festgesetzt werden. Bei späterer Ausschüttung erfolgt jedoch eine Nachversteuerung.

Wir empfehlen, im Einzelfall zu prüfen, ob die erweiterte Kürzung bei der Gewerbebesteuerung anwendbar und wie hoch letztlich die jährlich zu erwartende Gesamtsteuerbelastung ist.

Aufgrund der Qualifikation der Einkünfte als gewerbliche Einkünfte ist die Immobilie für steuerliche Zwecke stets dem steuerlichen Betriebsvermögen der gewerblichen Personengesellschaft zuzuordnen. Eine Anwendung der Spekulationsfrist und damit eine steuerfreie Veräußerung scheiden damit aus.

### Immobilien-Kapitalgesellschaft (GmbH)

Auch die Verwaltung von Immobilienvermögen, das sich im Besitz einer Kapitalgesellschaft (z. B. GmbH) befindet, kann steuerlich interessant sein. Die Einkünfte der Gesellschaft mit Sitz oder Ort der Geschäftsleitung in der Bundesrepublik Deutschland unterliegen der unbeschränkten Körperschaftsteuerpflicht. Die Steuerbelastung (Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag) beläuft sich aktuell auf 15,83 %.

## Advisory – Analyse verschiedener Gesellschaftsstrukturen zur Verwaltung von fremdvermieteten Immobilien zur Steueroptimierung

Soweit die Gesellschaft ausschließlich eigenen Grundbesitz nutzt und verwaltet, kann auch sie die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung beantragen. Wie bei Personengesellschaften ist auch bei Kapitalgesellschaften für den Antrag auf erweiterte Kürzung das bereits beschriebene Merkmal der Ausschließlichkeit zu beachten. Bei Gesellschaften, die lediglich ein Objekt in ihrem Betriebsvermögen halten, kann dies besonders problematisch sein, wenn die Veräußerung des einzigen Grundstücks geplant ist. Da die Einkünfte aus dem Verkauf der Immobilie als gewerblich zu beurteilen sind, führen sie zur Verletzung der Ausschließlichkeit. Lediglich dann, wenn der Kaufvertrag vorsieht, dass der Übergang des Grundstücks am 31.12. um 23:59 Uhr vollzogen wird, ist weiterhin „Ausschließlichkeit“ gegeben.

Der Antrag auf erweiterte Kürzung ist beim Finanzamt jährlich neu zu stellen. Damit ist eine vollständige Gewerbesteuerbefreiung möglich und es verbleibt lediglich bei der niedrigen Steuerbelastung aus Körperschaftsteuer und Solidaritätszuschlag.

Im Fall der Ausschüttung von Gewinnen an die Anteilseigner fallen zusätzlich 25 % Abgeltungsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer auf die Ausschüttungen an. Beträgt die Beteiligung eines Gesellschafters an der Gesellschaft mindestens 25 % oder ist er beruflich für die Kapitalgesellschaft tätig und hat eine Beteiligung von mindestens 1 %, kann der Gesellschafter alternativ zur Abgeltungsteuer zum sogenannten Teileinkünfteverfahren optieren. In diesem Falle werden die Ausschüttungen zu 60 % als Einkünfte aus Kapitalvermögen der persönlichen Einkommensteuer des Gesellschafters unterworfen. 40 % der Ausschüttungen bleiben steuerfrei. Anders als bei der Abgeltungsteuer, bei der keine Werbungskosten geltend gemacht werden können, besteht beim Teileinkünfteverfahren die Möglichkeit, entstandene Werbungskosten in Höhe von 60 % abzuziehen.

Dies ist zum Beispiel dann interessant, wenn die Anschaffung der Beteiligung an der Kapitalgesellschaft fremdfinanziert wurde.

Ein wichtiges Entscheidungskriterium bei der Wahl der Rechtsform ist aus steuerlicher Sicht auch die spätere Veräußerung der Immobilie. Diese ist bei einer Kapitalgesellschaft anders als bei einer rein vermögensverwaltenden Personengesellschaft immer steuerpflichtig. Die zehnjährige Haltefrist führt nicht zur Steuerfreiheit.

Bei Gestaltung der Immobilienverwaltung im Rahmen einer Kapitalgesellschaft sind auch Überlegungen hinsichtlich der Gründung der Gesellschaft und der Übertragung des im Privatvermögen befindlichen Immobilienvermögens anzustellen. Der Verkauf von Immobilienvermögen an eine Kapitalgesellschaft ist auf der Ebene des Verkäufers nach Ablauf der zehnjährigen Haltefrist einkommensteuerfrei möglich. Auf Ebene der Kapitalgesellschaft wird das Immobilienvermögen zu Anschaffungskosten aktiviert. Hieraus ergibt sich neues Abschreibungsvolumen, das als Betriebsausgabe steuerlich abzugsfähig ist, ohne die Liquidität der Gesellschaft zu mindern.

Allerdings fällt durch den Verkauf des Grundvermögens an eine Kapitalgesellschaft wegen des Rechtsträgerwechsels Grunderwerbsteuer an. Diese beträgt je nach Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %. Unter bestimmten Voraussetzungen kann jedoch auch bei Veräußerungen von Grundstücken an Kapitalgesellschaften bei frühzeitiger Planung über einen langen Zeitraum Grunderwerbsteuerfreiheit erreicht werden.

## **Advisory – Analyse verschiedener Gesellschaftsstrukturen zur Verwaltung von fremdvermieteten Immobilien zur Steueroptimierung**

### **Fazit**

Um Einkünfte aus der Vermietung von Immobilienvermögen rendite- und steueroptimal zu gestalten, spielt die Wahl der richtigen Rechtsform eine entscheidende Rolle. Auch vor dem Hintergrund der Nachfolgeplanung sollte die Überführung der Immobilie in eine Personen- oder Kapitalgesellschaft als mögliche Alternative zum Verbleib der Immobilie im Privatvermögen erwogen werden. Steuerliche Vergleichsrechnungen, die sowohl die Übertragungsvorgänge als auch die Erzielung der laufenden Einkünfte betreffen, sind hierbei als Entscheidungshilfe unverzichtbar.

### **Kontakt für weitere Informationen:**



**Thilo Rath**  
Wirtschaftsprüfer  
Steuerberater

E-Mail:  
[trath@dr-langenmayr.de](mailto:trath@dr-langenmayr.de)

## HGB News

### **Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II)**

Die EU-Richtlinie im Hinblick auf die Förderung der langfristigen Mitwirkung der Aktionäre ist bis zum 10. Juni 2019 in deutsches Recht umzusetzen. Hierzu wurde ein Referentenentwurf veröffentlicht. Die Richtlinie zielt insgesamt auf eine weitere Verbesserung der Mitwirkung der Aktionäre bei börsennotierten Gesellschaften sowie auf eine Erleichterung der grenzüberschreitenden Information und Ausübung von Aktionärsrechten. Zu diesem Zweck enthält die Richtlinie eine Reihe von Regelungen zu Mitspracherechten der Aktionäre bei der Vergütung von Aufsichtsrat und Vorstand („say-on-pay“) und bei Geschäften mit der Gesellschaft nahestehenden Unternehmen und Personen („related-party-transactions“), zur besseren Identifikation und Information von Aktionären („know-your-shareholder“) sowie zur Verbesserung der Transparenz bei institutionellen Anlegern, Vermögensverwaltern und Stimmrechtsberatern.

### **Pensionsrückstellungen: Heubeck-Richttafeln 2018 G veröffentlicht**

Für die steuer- und handelsrechtlichen Berechnungen der Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen in der bAV sind seit Jahrzehnten die Richttafeln von Heubeck als allgemein anerkannte Rechnungsgrundlage maßgeblich. Sie basieren auf aktuellen Statistiken der deutschen gesetzlichen Rentenversicherung sowie des Statistischen Bundesamtes und spiegeln die jüngsten Entwicklungen bei Sterblichkeits-, Invalidisierungs-, Verheiratur- und Fluktuationswahrscheinlichkeiten wider.

Am 20. Juli 2018 hat die HEUBECK AG ihre aktuellen Richttafeln (RT 2018 G) veröffentlicht. Die Richttafeln, an denen sich die Bewertung der Pensionsverpflichtungen in der betrieblichen Altersversorgung (bAV) orientiert, sind nun endgültig aktualisiert.

Die steuerliche Anerkennung durch das BMF liegt vor.

Auf Basis der neuen Richttafeln ist ein Anstieg der Pensionsrückstellungen in den Bilanzen (erstmalig in den Jahresabschlüssen 2018) zu erwarten. Grund hierfür ist insbesondere die – gegenüber den zuletzt vor 13 Jahren aktualisierten Richttafeln aus dem Jahr 2005 – weiter gestiegene durchschnittliche Lebenserwartung in Deutschland. Weiterhin unverändert bleibt der steuerlich maßgebliche Abzinsungssatz in Höhe von 6 %, der insgesamt zu steuerlich deutlich niedrigeren Pensionsrückstellungen und damit zu steigenden Unterschiedsbeträgen zwischen Handels- und Steuerbilanz führt.

### **Neuer Prüfungsstandard zum Prüfungsbericht ab 2018**

Bereits im September 2017 hat das IDW den neu gefassten Standard IDW PS 450 n.F. verabschiedet, der die Vorgaben zur Erstellung des Prüfungsberichts enthält und an die neuen Anforderungen auf EU-Ebene angepasst worden ist. Ein den Bestätigungsvermerk ergänzender Prüfungsbericht war bislang innerhalb der EU nur in Deutschland verpflichtend zu erstellen (§ 321 HGB). Der Bestätigungsvermerk wird deutlich aufgewertet, erweitert und erheblich umfangreicher als bisher. Die Berichterstattung im Prüfungsbericht kann damit reduziert werden. Grundsätzlich sind die Neuregelungen für alle Abschlussprüfungen anzuwenden, die das kalenderjährige Geschäftsjahr 2018 betreffen.

## Steuer News

### Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus

Die Bundesregierung beabsichtigt im Rahmen ihrer Wohnraumoffensive, mit dem Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsbaus steuerliche Anreize für den Mietwohnungsneubau im bezahlbaren Mietsegment zu setzen. Dazu beschloss sie am 19. September 2018, den Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus in das Gesetzgebungsverfahren einzubringen. Anders als in einem Gesetzentwurf aus dem Jahr 2016 noch vorgesehen, soll die Förderung nicht auf bestimmte Fördergebiete beschränkt sein.

Geplant ist die Einführung einer Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau. Konkret soll der Bau neuen Wohnraums bzw. der Erwerb von neuen Wohngebäuden im bezahlbaren Mietsegment durch eine Sonderabschreibung in Höhe von 20 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten in den ersten vier Jahren gefördert werden. Demnach würde in diesem Zeitraum neben der gesetzlichen Regel-AfA von 2 % jeweils 5 % steuermindernd geltend gemacht werden können. Die Förderung setzt allerdings voraus, dass die Wohnungen im Jahr der Anschaffung bzw. Herstellung sowie in den folgenden neun Jahren vermietet werden. Ist dies nicht der Fall, sind die in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen wieder rückgängig zu machen. Des Weiteren wird die Förderung nur gewährt, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes EUR 3.000 je qm Wohnfläche nicht übersteigen.

Zudem ist die Förderung aus fiskalischen Gründen auf Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes von maximal EUR 2.000 je qm Wohnfläche begrenzt. Folglich ist die Bemessungsgrundlage für die Sonderabschreibung auf diesen Betrag je qm Wohnfläche gedeckelt.

Um die Förderung zu erhalten, muss der erforderliche Bauantrag bzw. eine Bauanzeige nach dem 31. August 2018 und vor dem 1. Januar 2022 gestellt bzw. getätigt worden sein. Die Sonderabschreibung soll letztmalig für den Veranlagungszeitraum 2026 in Anspruch genommen werden können, so dass für die vollständige Ausschöpfung der Förderung eine Fertigstellung des Wohngebäudes bis spätestens 31. Dezember 2023 erforderlich ist.

Hinweis: Die Gewährung der Sonderabschreibung soll an die Einhaltung der EU-Vorschriften für sog. De-minimis-Beihilfen gekoppelt werden. Dies bedeutet, dass der Gesamtbetrag der einem einzelnen Unternehmen gewährten De-minimis-Beihilfe in einem Zeitraum von drei Veranlagungszeiträumen EUR 200.000 nicht übersteigen darf.

### Vergütungen auf Genusssrechtskapital als Betriebsausgaben abziehbar

Gemäß der zwischen den obersten Finanzbehörden des Bundes und der Länder abgestimmten Verfügung der OFD Nordrhein-Westfalen vom 12. Mai 2016 waren Genussrechte, die in der Handelsbilanz nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung keine Verbindlichkeiten darstellten, auch in der Steuerbilanz nicht als Verbindlichkeiten auszuweisen. Die Genussrechte waren als steuerliches Eigenkapital zu würdigen. Ausschüttungen jeder Art auf diese Genussrechte stellten eine Einkommensverwendung nach § 8 Abs. 3 Satz 1 KStG dar, so dass ein Betriebsausgabenabzug ausschied.

Mit Antwortschreiben vom 20. Juni 2018 auf mehrmalige Anfragen des Deutschen Sparkassen- und Giroverbands e.V. führt das BMF nun aus, dass Genussrechtskapital nach den handelsrechtlichen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 EStG in der Steuerbilanz als Verbindlichkeit anzusetzen ist.

## Steuer News

Vergütungen auf dieses Genussrechtskapital sind damit grundsätzlich als Betriebsausgaben abzugsfähig und mindern, vorbehaltlich § 8 Abs. 3 Satz 2 2. Alt. KStG, grundsätzlich das Einkommen.

Hinweis: Diese geänderte Rechtsauffassung der Finanzverwaltung soll noch über das vorliegende Antwortschreiben hinaus durch ein BMF-Schreiben allgemein kommuniziert werden.

### Besuch von Fußballspielen mit Geschäftsfreunden

Werden Geschäftspartner bzw. deren Arbeitnehmer eingeladen, ein Bundesliga-Fußballspiel zu besuchen, entstehen bei diesen steuerpflichtige Einnahmen im Rahmen der für sie jeweils maßgeblichen Einkunftsart. Die Besteuerung dieser Einnahmen kann durch das vorteilsgewährende Unternehmen in Form der Pauschalbesteuerung nach § 37 b EStG erfolgen. Im Streitfall wurden die Kosten der dafür erworbenen Dauerkarten für „Business Seats“ eines Bundesligaverbands mit Verweis auf die ertragsteuerliche Behandlung von Aufwendungen für VIP-Logen in Sportstätten laut BMF-Schreiben vom 22. August 2005 teilweise als Geschenk und teilweise als Werbeaufwand erfasst. Werbeleistungen des Bundesligaverbands, z. B. in Form von Bandenwerbung oder Lautsprecherdurchsagen, wurden nicht erbracht. Die Geschäftspartner, die zum Besuch eines Spiels eingeladen wurden, kamen regelmäßig vor den Spielen in die Räumlichkeiten des Unternehmens, wo der Geschäftsführer dessen Produkte vorstellte und anschließend gemeinsam mit den Gästen das Spiel besuchte. Nur der als Geschenk erfasste Teil der Kosten wurde nach § 37 b EStG pauschal versteuert.

Dem widersprach das FG Bremen mit rechtskräftigem Urteil vom 21. September 2017 und unterwarf auch den als Werbeaufwand erfassten Teil der Pauschalbesteuerung.

Hinweis: Sofern die Geschäftspartner von eigenen Arbeitnehmern des Unternehmens zu einem Spiel begleitet wurden, geht das FG von einer zusätzlichen Entlohnung der Arbeitnehmer aus, da deren eigenes Interesse am Besuch des Spiels nicht vernachlässigt werden könne und somit nicht durch betriebliche Aspekte des Unternehmens geprägt werde.

### Anzeigepflicht für grenzüberschreitende und nationale Steuergestaltung

Am 25. Juni 2018 trat die EU-Richtlinie 2018/822 vom 25. Mai 2018 in Kraft, die einen verpflichtenden automatischen Informationsaustausch über grenzüberschreitende Gestaltungen vorsieht. Die EU-Mitgliedstaaten haben die Richtlinie bis spätestens 31. Dezember 2019 in nationales Recht umzusetzen, das erstmals zum 1. Juli 2020 anzuwenden ist. Durch die nationalen Regelungen müssen Personen, die grenzüberschreitende Gestaltungen konzipieren, vermarkten, organisieren oder zur Umsetzung einer Gestaltung verwalten (Intermediäre), verpflichtet werden, innerhalb von 30 Tagen entsprechende Informationen den zuständigen Steuerbehörden vorzulegen. Meldepflichtig sind Gestaltungen, deren Hauptvorteil die Erlangung eines Steuervorteils durch ein potentiell aggressives Steuerplanungsmodell ist.

Darüber hinaus plädierten die Finanzminister der Bundesländer im Rahmen der Finanzministerkonferenz am 21. Juni 2018 auch für die Einführung einer Anzeigepflicht für nationale Steuergestaltungsmodelle. Intermediäre sollen innerhalb von 30 Tagen dem Bundeszentralamt für Steuern nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz eine abstrakte Beschreibung der nationalen Steuergestaltung und deren steuerliche Effekte übermitteln müssen.



## Steuer News

Eine Steuergestaltung soll u. a. dann nicht vorliegen, wenn sie derart auf die Besonderheiten eines Steuerpflichtigen zugeschnitten ist, dass sie nicht auf andere übertragbar ist, oder der im Einzelfall erzielte, pauschal ermittelte Steuervorteil EUR 50.000 nicht übersteigt. Die Anzeigepflicht soll u. a. entfallen, wenn die die Steuergestaltung nutzende natürliche Person in mindestens zwei der drei vorangegangenen Jahren positive Einkünfte von nicht mehr als EUR 500.000 im Kalenderjahr hatte.

### **Angabe der Briefkastenadresse für Vorsteuerabzug ausreichend**

Dem Vorsteuerabzug steht nicht entgegen, wenn in der Rechnung die Anschrift des leistenden Unternehmers enthalten ist, unter der er lediglich postalisch erreichbar ist. Unter Aufgabe seiner bisherigen Rechtsprechung entschied der BFH in zwei Urteilen vom 21. Juni 2018, dass es nicht mehr erforderlich ist, in der Rechnung eine Adresse anzugeben, unter der der Unternehmer eine wirtschaftliche Aktivität ausübt.

In beiden Urteilen war eine Entscheidung des EuGH auf Vorlage des BFH vorausgegangen. Bei dem ersten Urteil handelte es sich um das Verfahren eines Kfz-Händlers. Bei dem zweiten Urteil bezog die Klägerin Stahlschrott von einer GmbH, die in ihren Rechnungen als Sitz eine Domiziladresse bei einer Anwaltskanzlei angab.

Hinweis: Für den Vorsteuerabzug genügt nunmehr die postalische Erreichbarkeit unter der in der Rechnung angegebenen Anschrift des leistenden Unternehmers, mithin auch eine Briefkastenanschrift oder ein Postfach. Bestehen jedoch Zweifel an der Ordnungsmäßigkeit der Angaben des leistenden Unternehmers, ist auch nach den Urteilen weiterhin zu empfehlen, Nachforschungen über den leistenden Unternehmer anzustellen.

Andernfalls besteht das Risiko des Vorwurfs, der Unternehmer hätte wissen können, dass ein Fall von Steuerhinterziehung vorliegt und ihm das Recht auf Vorsteuerabzug versagt wird. Für den Bereich des E-Commerce und des Online-Handels stellt die Rechtsprechungsänderung des BFH eine große Erleichterung dar.

### **Umsatzsteuerrückzahlung als Voraussetzung für die Berichtigung eines unrichtigen Steuerausweises**

Hat ein Unternehmer in einer Rechnung einen unrichtigen Umsatzsteuerbetrag ausgewiesen, schuldet er den Mehrbetrag (§ 14 c Abs. 1 UStG).

Eine Rückzahlung des Mehrbetrags seitens des Finanzamts kommt erst dann in Betracht, wenn der Unternehmer den Steuerbetrag in der Rechnung an den Leistungsempfänger berichtigt hat. Die Wirksamkeit der Berichtigung setzt grundsätzlich die tatsächliche Rückzahlung des zu hoch ausgewiesenen Steuerbetrags an den Leistungsempfänger voraus, so der BFH in seinem Urteil vom 16. Mai 2018. Damit soll eine ungerechtfertigte Bereicherung des leistenden Unternehmers verhindert werden. Der BFH folgt damit der Auffassung der Finanzverwaltung (Abschnitt 14c.1. Abs. 5 Satz 4 UStAE). Das Finanzamt muss somit die vereinnahmten Steuerbeträge erst dann an den leistenden Unternehmer zurückzahlen, wenn dieser den Rückzahlungsanspruch des Leistungsempfängers erfüllt hat.

Hinweis: Aufgrund des Rückzahlungserfordernisses können in der Praxis notwendige § 14c Abs. 1 UStG-Korrekturen zu einer nicht unerheblichen finanziellen Belastung des leistenden Unternehmers führen. Der BFH hatte bereits mit Urteil vom 12. Oktober 2016 entschieden, dass anstatt einer Rückzahlung auch eine Abtretung des Rückzahlungsanspruchs möglich ist.

## Steuer News

### Ausweitung der Grunderwerbsteuerpflicht bei Share Deals geplant

Von der Grunderwerbsteuer wird neben dem direkten Erwerb des Grundstücks auch die Übertragung von Anteilen an einer Kapitalgesellschaft, die Grundstücke in ihrem Vermögen hält, erfasst. Nach geltendem Recht greift die Steuerpflicht, wenn sich durch die Übertragung unmittelbar oder mittelbar mindestens 95 % der Anteile in der Hand des Erwerbers vereinen. Die Finanzminister der Bundesländer haben sich am 21. Juni 2018 auf eine Verschärfung dieser gesetzlichen Regelung geeinigt, so dass Share Deals, also Übertragungen von Anteilen an grundbesitzenden Kapitalgesellschaften, in größerem Umfang als bisher Grunderwerbsteuer auslösen.

Konkret sind folgende Regelungen vorgesehen:

- Es soll ein neuer Ergänzungstatbestand für Kapitalgesellschaften geschaffen werden. Wie bereits derzeit für Personengesellschaften geregelt, soll ein Wechsel der Anteilseigner einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft in bestimmtem Umfang Grunderwerbsteuer auslösen, und zwar unabhängig davon, ob die Anteile auf einen oder mehrere neue Anteilseigner übergehen. Derzeit ist bei Personengesellschaften ein Gesellschafterwechsel von mindestens 95 % erforderlich. Diese Quote soll auf 90 % reduziert und sowohl für Personals als auch für Kapitalgesellschaften gelten. Grunderwerbsteuer könnte damit nur vermieden werden, wenn der bisherige Gesellschafter bzw. Anteilseigner zu mehr als 10 % an der Gesellschaft beteiligt bleibt.

- Derzeit wird bei der Prüfung, ob ein Grunderwerbsteuer auslösender Gesellschafterwechsel vorliegt, ein Zeitraum von 5 Jahren betrachtet. Diese Frist soll auf 10 Jahre verlängert werden und sowohl für den Gesellschafterwechsel einer Personen- als auch Kapitalgesellschaft gelten. Insgesamt sollen die bisherigen Fünfjahresfristen im Grunderwerbsteuergesetz auf 10 Jahre verlängert werden.
- Zudem ist eine Absenkung der relevanten Beteiligungsquote von 95 % auf 90 % in sämtlichen Ergänzungstatbeständen des Grunderwerbsteuergesetzes vorgesehen.

Aufgrund der geplanten Neuregelungen dürften sog. Forward Share Deals mit Projektentwicklern künftig schwierig werden.

Hinweis: Den Pressemeldungen zur Finanzministerkonferenz ist nicht zu entnehmen, ab wann die geplanten Verschärfungen greifen sollen. Einer Anwendung auf bereits erfolgte Anteilsübertragungen dürfte das verfassungsrechtliche Rückwirkungsverbot entgegenstehen. Ob bereits mit Bekanntwerden der Pläne der Finanzminister der Vertrauensschutz der Steuerpflichtigen in den Fortbestand der aktuellen Gesetzeslage erschüttert werden kann, ist fraglich. Wünschenswert wäre eine klare Anwendungsregelung, wonach Anteilsübertragungen zum Jahreswechsel nach Abschluss des Gesetzgebungsverfahrens oder im ungünstigeren Fall mit Beschluss über die Gesetzesänderung im Bundestag den neuen Vorgaben unterliegen würden.

## IT News

### **PayPal-Kontoumsätze automatisiert buchen**

E-Commerce wird immer wichtiger und damit auch PayPal. Weltweit nutzen bereits 19 Millionen Händler den digitalen Finanzdienstleister. Das wirkt sich natürlich auch auf die Erstellung der Finanzbuchführung aus. Wissen Sie, was zu tun ist?

Mit dem DATEV Zahlungsdienstservice (PayPal) minimieren wir für Sie die Verarbeitung der PayPal-Kontoauszüge, da diese automatisch gebucht werden.

Für Interessierte zeigt die DATEV im neuen Lernvideo online "DATEV Zahlungsdienstservice (PayPal) – Automatisierung kaufmännischer Geschäftsprozesse" sowohl die Abläufe beim automatisierten Buchen mit PayPal als auch alle Arbeitsschritte im PayPal-Portal und in DATEV Kanzlei-Rechnungswesen bzw. Rechnungswesen.

## **LP News**

### **Neues Gesicht am Empfang**

Ende September haben wir unsere bisherige Sekretärin am Empfang, Frau Heike Latta, verabschiedet.

Gleichzeitig dürfen wir die Nachfolgerin, Frau Margarethe Schuster, begrüßen. Frau Schuster wird Frau Latta als Sekretärin am Empfang würdig vertreten.



## Impressum

Der **NEWSletter** wird veröffentlicht von der



Kanzlei Dr. Langenmayr und Partner mbB  
Seidlstraße 30  
80335 München  
Telefon: 089 / 55 17 07 0  
Telefax: 089 / 55 17 07 49

und der



UHY Deutschland AG  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Seidlstraße 30  
80335 München

Redaktion:

Dr. Langenmayr und Partner mbB  
WP/StB Thilo Rath  
WP/StB Martin Sedlmeyr

[LP@dr-langenmayr.de](mailto:LP@dr-langenmayr.de)  
[www.dr-langenmayr.de](http://www.dr-langenmayr.de)  
[www.uhy-deutschland.de](http://www.uhy-deutschland.de)

Dr. Langenmayr GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft und UHY Deutschland AG sind Mitglied von Urbach Hacker Young International Limited, einer Gesellschaft nach britischem Recht, und Teil des UHY-Netzwerks von rechtlich unabhängigen Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und Beratungsgesellschaften. UHY ist der Markenname für das UHY International-Netzwerk.

Der Inhalt des **NEWSletter** ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erarbeitet worden, ist jedoch nicht auf die spezielle Situation einer natürlichen oder juristischen Person ausgerichtet. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es notwendig, Haftung und Gewährleistung auszuschließen. Ohne geeigneten fachlichen Rat und ohne gründliche Analyse der jeweiligen Situation sollten aufgrund der Informationen dieses **NEWSletter** keine Entscheidungen getroffen werden.