

# Umsatzsteuer und Immobilienbesteuerung

StB Erwin Herzing

StB Dr. Michael Hoheisel

München, 12.05.2016



# Inhaltsverzeichnis

1. **Geschäftsveräußerung im Ganzen**
2. Option nach § 9 Abs. 2 und 3 UStG bei Veräußerung/Erwerb
3. Vorsteuerabzug bei Vermietung
4. § 6b EStG nF - Reinvestition in EU/EWR
5. Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau
6. § 23 EStG bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften
7. Ersatzbemessungsgrundlage in der GrESt



# 1. Geschäftsveräußerung im Ganzen

- Wesentliche umsatzsteuerliche Merkmale einer Geschäftsveräußerung im Ganzen (GIG)
  - nicht-umsatzsteuerbarer Vorgang
  - Dient der Vereinfachung von Übertragungen von Unternehmen und Unternehmensteilen
  - Übertragung hat beim Veräußerer (Immobilienbesitzer) keine Auswirkung auf die Vorsteuer
    - Immobilien: Bei vollständiger oder teilweise steuerpflichtiger Vermietung keine Vorsteuerkorrektur nach § 15a UStG
  - Keine zwangsläufige Beendigung des Unternehmens (z.B. Nachlaufkosten)
  - Übergang des Berichtigungszeitraums nach § 15a UStG auf Erwerber

# 1. Geschäftsveräußerung im Ganzen

- **GiG** - Regelung im § 1 Abs. 1a UStG (Wahlrecht nach Art. 19 MwStSystRL)  
Die Umsätze im Rahmen einer Geschäftsveräußerung an einen anderen Unternehmer für dessen Unternehmen unterliegen nicht der Umsatzsteuer,
  - wenn ein Unternehmen oder ein in der Gliederung eines Unternehmens gesondert geführter Betrieb
  - im Ganzen entgeltlich oder unentgeltlich
  - übereignet oder in eine Gesellschaft eingebracht wird.
  - Der erwerbende Unternehmer tritt an die Stelle des Veräußerers.
- Wahlrecht – Überblick ausgewählter EU-Nachbarstaaten bezüglich Immobilien
  - Ausgeübt durch Frankreich, UK, Polen (offene Rechtsauslegung), eingeschränkt Italien; Österreich hat Wahlrecht nicht ausgeübt

# 1. Geschäftsveräußerung im Ganzen

- Beispiel GiG
  - Ein freiberuflicher Architekt besitzt 5 Immobilien. Eine Immobilie nutzt er privat, bei 3 Immobilien handelt es sich um Eigentumswohnungen und bei einer Immobilie um ein Mehrparteienhaus mit 10 Wohnungen.
  - Der Architekt verkauft eine Eigentumswohnung, eine als Vermietungsobjekt genutzte Ferienwohnung und das vermietete Mehrparteienhaus im April 2015
  - Erwerber der einen Eigentumswohnung sind die bisherigen Mieter
  - Die Ferienwohnung erwirbt ein früherer Mieter und soll weiterhin als Ferienwohnung auch zur Vermietung zur Verfügung stehen
  - Erwerber des Mehrparteienhauses ist ein Projektentwickler

# 1. Geschäftsveräußerung im Ganzen

- Lösung Schritt 1 – „gesondert geführter Betrieb im Ganzen“ vorliegend
  - Der Architekt hat ein umsatzsteuerliches Unternehmen
  - Das Architekturbüro und die Immobilien bilden eine umsatzsteuerliche Einheit
  - Grundsätzlich stellt eine Immobilie einen „Betriebsteil“ dar, der ohne große Umstände aus dem Unternehmen ausgegliedert werden kann.
    - Gilt sowohl für Eigentumswohnungen wie auch für ein Mehrparteienhaus
  - Ausnahme: gewerblich genutzte Immobilie
    - Funktion des Grundstück beim Veräußerer maßgeblich (Teil des Unternehmensvermögens)
    - Betriebsnotwendiges Vermögen muss übertragen werden

# 1. Geschäftsveräußerung im Ganzen

- Lösung Schritt 2 – Fortführung durch Erwerber?
  - Zweck der Gesetzesnorm
    - Übertragung eines Unternehmens(teils)
    - an anderen Unternehmer (nicht an mehrere Erwerber)
    - für dessen Unternehmen
  
- Fortführung des gesondert geführten Betriebs durch Erwerber
- Rechtsprechung: Fortführung des übertragenen Betriebs

# 1. Geschäftsveräußerung im Ganzen

- Exkurs – BFH XI R 14/14 und XI R 42/13 jeweils v. 04.02.15:

Nach Gesetz kann nur die Veräußerung von

- einem Veräußerer
- an einen Erwerber
- eine GIG sein

→ Bruchteilseigentum?

→ Zwei Bruchteilseigentümer verkaufen an denselben Erwerber

→ Ein Immobilienbesitzer verkauft je zu Bruchteilen an zwei Erwerber



# 1. Geschäftsveräußerung im Ganzen

- Lösung Schritt 3 – Würdigung Verkauf Eigentumswohnung
  - Verkauf der Eigentumswohnung an Mieter ist keine GiG
    - Fehlende Fortführung des Unternehmens
    - Mieter bewohnen die Eigentumswohnung selbst

# 1. Geschäftsveräußerung im Ganzen

- Lösung Schritt 3 – Fortführung der Vermietung beim **Mehrfamilienhaus**
  - Erwerber des Wohnhauses führt langfristige Vermietung fort
    - GiG erfüllt, Fortführung des Vermietungsunternehmens
    - Schonfrist?
  - Erwerber erwirbt ggfls. teil-entmietetes Objekt, ohne Neuvermietung mit Hinblick auf Projektentwicklung
    - Prüfung der Intention des Erwerbers notwendig
    - „Dauer und Intensität der Vermietungstätigkeit des Erwerbers maßgeblich“
    - GiG nur sicher, wenn Erwerber die Weitervermietung beabsichtigt (analog BFH XI R 16/14 v. 12.08.2015)

# 1. Geschäftsveräußerung im Ganzen

- Lösung Schritt 3 – Würdigung Verkauf Ferienwohnung
  - Verkauf der Ferienwohnung kann GiG sein (BFH v. V R 10/13 v. 05.06.2014)
    - Fortführung „Beherbergungs-Unternehmens“ durch Erwerber
    - Keine klassische Vermietungstätigkeit (langfristige Vermietung) sondern wiederholte kurzfristige Vermietung
    - Im Urteilsfall: Laufende Vermittlung (im Urteilsfall hat der Erwerber das Vermittlungsunternehmen „übernommen“)
  - Fortführung des gesondert geführten Betriebs durch Erwerber ausschlaggebend für GiG

# Inhaltsverzeichnis

1. Geschäftsveräußerung im Ganzen
2. Option nach § 9 Abs. 2 und 3 UStG bei Veräußerung/Erwerb
3. Vorsteuerabzug bei Vermietung
4. § 6b EStG nF - Reinvestition in EU/EWR
5. Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau
6. § 23 EStG bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften
7. Ersatzbemessungsgrundlage in der GrESt



## 2. Option nach § 9 Abs. 2 und 3 UStG bei Veräußerung/Erwerb

- Keine GiG bzw. GiG kann nicht eindeutig bestimmt werden
  - Keine GiG: umsatzsteuerfreier Verkauf
  - Option zur Steuerpflicht des Immobiliendeals (Erklärung im notariellen Kaufvertrag)
  - Folge: vertragliche Regelung zur umsatzsteuerlichen Behandlung
- Ziele/Intentionen der Option
  - Verkäufer: Sicherung Vorsteuerabzug, Vermeidung § 15a Korrektur
  - Erwerber: Optimierung Kosten Erwerb (voller / teilweiser Vorsteuerabzug)
  - Vermeidung Haftung Steuerberater

## 2. Option nach § 9 Abs. 2 und 3 UStG bei Veräußerung/Erwerb

- Ausübung Option nach § 9 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 UStG
  - Prüfung ob (Teil-)Option grundsätzlich sinnvoll (wirtschaftliche Prüfung)
  - Vorsorgliche aber unbedingte Option nach § 9 UStG (BMF 23.10.2013)
  - Option kann nur im Kaufvertrag selbst ausgeübt werden - BFH XI R 40/3 v. 21.10.2015 und nicht im Nachgang – Begründung (m.E. nicht überzeugend)
    - Abschluss notarieller Kaufvertrag sei gemäß Wille des Gesetzes „letztmöglicher Zeitpunkt“
    - Schutzwirkung des Leistungsempfängers vor einer nachträglichen Ausübung der Option
    - Gefahr von Steuerausfällen

# Inhaltsverzeichnis

1. Geschäftsveräußerung im Ganzen
2. Option nach § 9 Abs. 2 und 3 UStG bei Veräußerung/Erwerb
3. Vorsteuerabzug bei Vermietung
4. § 6b EStG nF - Reinvestition in EU/EWR
5. Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau
6. § 23 EStG bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften
7. Ersatzbemessungsgrundlage in der GrESt



### 3. Vorsteuerabzug bei Vermietung

- Steuerfreie Vermietung schließt Vorsteuerabzug aus
- Option zur steuerpflichtigen Vermietung nach § 9 Abs. 2 UStG
  - Bei Vermietung an Unternehmer mit vollem Recht auf Vorsteuerabzug
  - Übergangsregelung für Altobjekte
  - Keine Zwischenvermietung bei Wohnimmobilien möglich
- Änderung der Verhältnisse bezüglich der Mietverträge (z.B. Wechsel Mieter)
  - Von der umsatzsteuerfreien zur umsatzsteuerpflichtigen Vermietung
  - Von der umsatzsteuerpflichtigen zur umsatzsteuerfreien Vermietung
  - § 15 a UStG – Berichtigungszeitraum 10 Jahre für Immobilien



### 3. Vorsteuerabzug bei Vermietung

- Vorsteueraufteilung bei teils steuerfreier / steuerpflichtiger Vermietung (§ 15 Abs. 4 UStG)
  - Verwendet der Unternehmer einen für sein Unternehmen (...) erworbenen Gegenstand oder eine von ihm in Anspruch genommene sonstige Leistung nur zum Teil zur Ausführung von Umsätzen, die den Vorsteuerabzug ausschließen, so ist der Teil der jeweiligen Vorsteuerbeträge nicht abziehbar, der den zum Ausschluss vom Vorsteuerabzug führenden Umsätzen wirtschaftlich zuzurechnen ist.
  - Der Unternehmer kann die nicht abziehbaren Teilbeträge **im Wege einer sachgerechten Schätzung** ermitteln. Eine Ermittlung des nicht abziehbaren Teils der Vorsteuerbeträge nach dem **Verhältnis der Umsätze**, die den Vorsteuerabzug ausschließen, zu den Umsätzen, die zum Vorsteuerabzug berechtigen, **ist nur zulässig**, wenn keine andere wirtschaftliche Zurechnung möglich ist. (...).

### 3. Vorsteuerabzug bei Vermietung

- Vorsteueraufteilung bei teils steuerfreier / steuerpflichtiger Vermietung (§ 15 Abs. 4 UStG)
  - Umsatzschlüssel bei Immobilien faktisch ausgeschlossen
    - Flächenschlüssel maßgeblich
    - EuGH-Urteil BLC-Baumarkt v. 08.11.2012:
      - Umsatzschlüssel sei vorrangig
      - Alternativer Aufteilungsschlüssel ist zulässig, wenn dadurch eine präzisere Berechnung des Vorsteuerabzugs gelingt.
      - Offensichtlich kein Verstoß gegen Unionsrecht (wirtschaftliche Zurechnung)

### 3. Vorsteuerabzug bei Vermietung

- Vorsteueraufteilung bei teils steuerfreier / steuerpflichtiger Vermietung (§ 15 Abs. 4 UStG)
  - BFH-Urteil V R 19/09 v. 22.08.2013:
    - Vorsteueraufteilung auf AK/HK (nur) nach Flächenschlüssel
    - Erhaltungsaufwand nach Umsatzschlüssel denkbar
  - BFH-Urteil V R V R 1/10 v. 07.05.2014 - Modifikation
    - Umsatzschlüssel, wenn erhebliche Abweichung in der Ausstattung der Räume
    - Vorsteueraufteilung auf AK/HK nach Flächenschlüssel, (nur) wenn sich die Flächen des Gebäudes in Bezug auf Raumhöhe, Dicke von Wänden und Decken sowie nach Innenausstattung nicht erheblich unterscheiden.

### 3. Vorsteuerabzug bei Vermietung

- Vorsteueraufteilung bei teils steuerfreier / steuerpflichtiger Vermietung (§ 15 Abs. 4 UStG)
  - Vorlage EuGH – Rey Grundstücksgemeinschaft C-332/14
    - Schlussantrag Generalanwalt 25.11.2015

Art. 17 Abs. 5 und Art. 19 Abs. 1 der 6 EGRL hindern einen Mitgliedsstaat daran, systematisch und undifferenziert für alle sog. gemischt genutzten Gegenstände und Dienstleistungen eine andere Berechnung des anteiligen Rechts auf Vorsteuerabzug, als dem nach dem Umsatzschlüssel (Verhältnis steuerpflichtiger Umsätze zu dem Verhältnis steuerfrei vermieteter Umsätze) vorzuschreiben.
    - Folge: § 15 Abs. 4 **unionsrechtswidrig?**
    - Verkündungsdatum Urteil EuGH noch unbestimmt

# Inhaltsverzeichnis

1. Geschäftsveräußerung im Ganzen
2. Option nach § 9 Abs. 2 und 3 UStG bei Veräußerung/Erwerb
3. Vorsteuerabzug bei Vermietung
4. § 6b EStG nF - Reinvestition in EU/EWR
5. Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau
6. § 23 EStG bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften
7. Ersatzbemessungsgrundlage in der GrESt



## 4. § 6b EStG nF – Reinvestition in EU/EWR

- Ausgangspunkt:
  - **EuGH-Urteil vom 16.04.2015** (Rs. C-591/13): Beschränkung der begünstigten Reinvestitionsmöglichkeit nach § 6b EStG auf Wirtschaftsgüter einer inländischen Betriebsstätte EU-rechtswidrig
- Neuregelung des § 6 Abs. 2a EStG durch StÄndG 2015
  - *Werden im Wirtschaftsjahr der Veräußerung (...) oder in den folgenden vier Wirtschaftsjahren (...) Wirtschaftsgüter angeschafft oder hergestellt oder sind sie in dem der Veräußerung vorangegangenen Wirtschaftsjahr angeschafft oder hergestellt worden, die einem Betriebsvermögen des Steuerpflichtigen **in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums** zuzuordnen sind, kann **auf Antrag** des Steuerpflichtigen die festgesetzte Steuer, die auf den Gewinn (...) entfällt, **in fünf gleichen Jahresraten** entrichtet werden; (...). Der Antrag kann **nur im Wirtschaftsjahr der Veräußerung** der (...) Wirtschaftsgüter gestellt werden.*  
*<sup>3</sup>§ 36 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist sinngemäß anzuwenden.*

## 4. § 6b EStG nF – Reinvestition in EU/EWR

- § 36 Abs. 5 Satz 2 bis 5 EStG
  - *Die erste Jahresrate ist innerhalb **eines Monats nach Bekanntgabe des Steuerbescheids** zu entrichten; die übrigen Jahresraten sind jeweils am **31. Mai der Folgejahre** fällig. <sup>3</sup>Die Jahresraten sind **nicht zu verzinsen**. <sup>4</sup>Wird der Betrieb oder Teilbetrieb während dieses Zeitraums eingestellt, veräußert oder in andere als die in Satz 1 genannten Staaten verlegt, wird die noch nicht entrichtete Steuer innerhalb eines Monats nach diesem Zeitpunkt fällig; Satz 2 bleibt unberührt. <sup>5</sup>Ändert sich die festgesetzte Steuer, sind die Jahresraten entsprechend anzupassen.*
- Anwendbar in allen noch offenen Fällen (§ 52 Abs. 14 Satz 1 EStG).

## 4. § 6b EStG nF – Reinvestition in EU/EWR

- Problembereiche:
  - Unsystematisches Konzept der Steuerstundung (= Steuererhebungsverfahren) im Gegensatz zum ansonsten bei § 6b EStG geltenden Konzept der aufgeschobenen Realisierung (= Gewinnermittlungsverfahren).
  - Keine Übertragung einer bereits gebildeten Rücklage gem. § 6b Abs. 3 EStG ins EU/EWR-Ausland möglich.
  - Antragstellung laut Gesetzeswortlaut nur im Wirtschaftsjahr der Veräußerung möglich (a.A. *Kanzler, NWB 2015, 3814*). Dagegen spricht die Gesetzesbegründung von einer Antragsmöglichkeit bis zur Abgabe der Steuererklärung für das WJ der Veräußerung.
  - Kein inhaltlichen oder formalen Anforderungen an den Antrag.



## 4. § 6b EStG nF – Reinvestition in EU/EWR

- Problembereiche:
  - Keine Sanktion bei fehlender Reinvestition innerhalb der Fristen (*§ 6b Abs. 7 EStG greift nicht, da gerade keine Rücklagenbildung erfolgt; gem. Förster, WpG 2015, 1319: rückwirkender Ansatz von Stundungszinsen*).
  - Keine Sanktion bei Veräußerung des Reinvestitionsguts (*§ 35 Abs.5 EStG verweist nur auf die Veräußerung/Aufgabe des Betriebs oder Teilbetriebs; a.A. Förster, WpG 2015, 1319*).
  - § 6b Abs. 2a EStG bildet keine Rechtsgrundlage für eine Stundung der Gewerbesteuer (!)
  - Keine Stundungs- oder Reinvestitionsmöglichkeit für Beteiligungen an Kapitalgesellschaften (*§ 6b Abs. 2a EStG verweist nicht auf § 6b Abs. 10 EStG*).

# Inhaltsverzeichnis

1. Geschäftsveräußerung im Ganzen
2. Option nach § 9 Abs. 2 und 3 UStG bei Veräußerung/Erwerb
3. Vorsteuerabzug bei Vermietung
4. § 6b EStG nF - Reinvestition in EU/EWR
5. **Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau**
6. § 23 EStG bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften
7. Ersatzbemessungsgrundlage in der GrESt



## 5. Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau

- RegE eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (BT-Drs. 18/7736 vom 29.02.2016)
    - § 7b EStG-E: Sonder-Afa in den ersten drei Jahren für begünstigte Investitionen im Fördergebiet
    - **Begünstigte Investitionen** (§ 7b Abs. 2 EStG-E):
      - Anschaffung neuer Gebäude, neuer Eigentumswohnungen, im Teileigentum stehende Räume/Gebäudeteile bis zum Endes des Jahres der Fertigstellung
      - Herstellung neuer Gebäude
- soweit* die Gebäude mindestens 10 Jahre nach der Anschaffung/Herstellung der entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken dienen (ggf. durch den Rechtsnachfolger oder bei Weiterverkauf durch den Erwerber).

## 5. Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau

- **Fördergebiete** sind Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt (§ 7b Abs. 4 EStG-E), d.h. Gebiete mit
  - erhöhtem Mietniveau (Mietstufen IV bis VI nach der Anlage zu § 1 Abs. 3 WohngeldVO),
  - Mietpreisbremse
  - abgesenkter Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen
- Sonder-Afa im Jahr der Herstellung/Anschaffung und im Folgejahr **bis zu 10%**, im dritten Jahr **bis zu 9%**. Bei Anschaffung nur durch den Erwerber.
- Anwendbar **neben der regulären Afa** gem. § 7 Abs. 4 EStG.
- **Bemessungsgrundlage:**  
Anschaffungs-/Herstellungskosten, maximal 2.000 EUR pro qm Wohnfläche.

## 5. Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau

- **Voraussetzungen:**
  - Anschaffungs- oder Herstellungskosten (inkl. Nebenkosten) maximal 3.000 EUR pro qm (bezogen auf den Gebäudeanteil, d.h. ohne Grund & Boden).
  - Bauantrag bzw. Bauanzeige nach dem 31. Dezember 2015 und vor dem 1. Januar 2019.
  - Letztmalige Geltendmachung der Sonder-Afa nach § 7b EStG-E im Veranlagungszeitraum 2022.

## 5. Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau

- Überblick

Jahr	Reguläre Afa gem. § 7 Abs. 4 EStG	Sonder-Afa gem. § 7b EStG-E	Afa gesamt (maximal)
1 <i>(Jahr der Anschaffung oder Herstellung)</i>	2%	10%	12%
2	2%	10%	12%
3	2%	9%	11%
4	2% vom Restwert (§ 7a Abs. 9 EStG)		

} 35%

# Inhaltsverzeichnis

1. Geschäftsveräußerung im Ganzen
2. Option nach § 9 Abs. 2 und 3 UStG bei Veräußerung/Erwerb
3. Vorsteuerabzug bei Vermietung
4. § 6b EStG nF - Reinvestition in EU/EWR
5. Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau
6. § 23 EStG bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften
7. Ersatzbemessungsgrundlage in der GrESt



## 6. § 23 EStG bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften

### ■ Fallkonstellationen

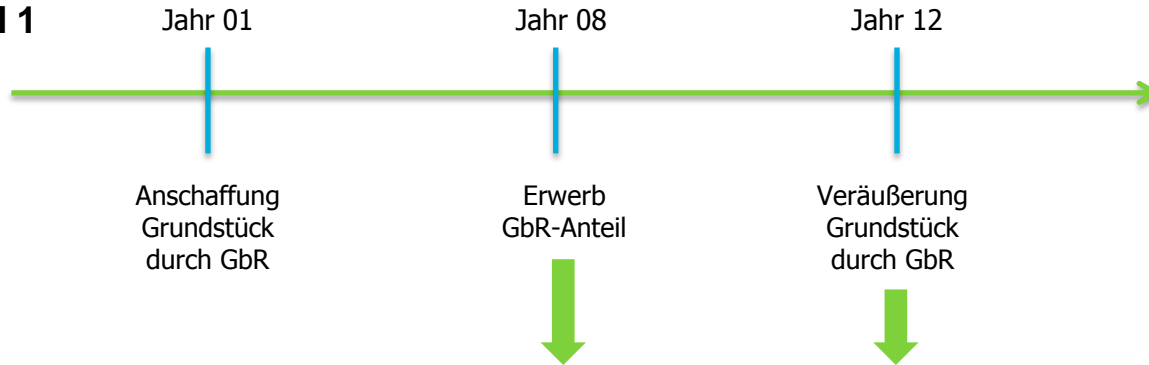
Veräußerung von... Anschaffung von...	Grundstück (durch Gesellschaft)	Gesellschaftsanteil
Grundstück (durch Gesellschaft)	§ 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG	<b>Fall 2</b>
Gesellschaftsanteil	<b>Fall 1</b>	§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG

Zu Behandlung im Rahmen der einheitlich und gesonderten Gewinnfeststellung vgl. OFD Frankfurt/Main, Rundverfügung vom 2.9.2015.



## 6. § 23 EStG bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften

### Fall 1

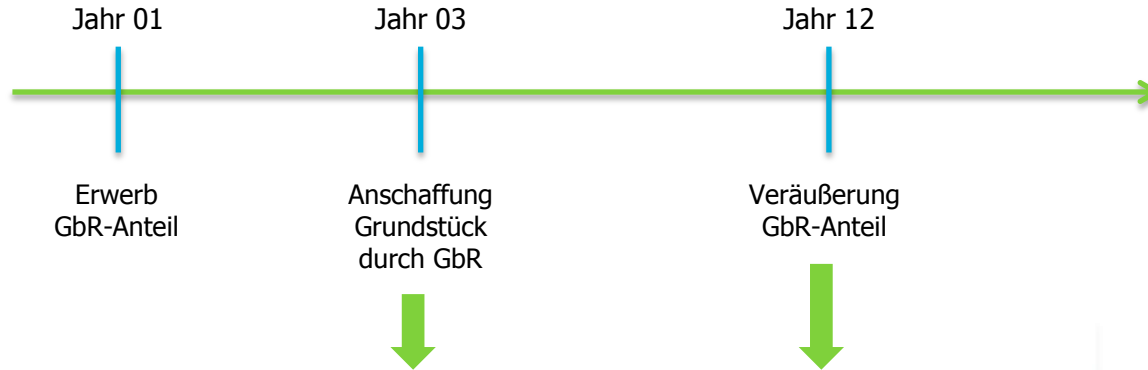


*§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG: Die Anschaffung (...) einer (...) Beteiligung an einer Personengesellschaft gilt als Anschaffung (...) der anteiligen Wirtschaftsgüter.*

- § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG nicht einschlägig, da kein Grundstück durch den Gesellschafter veräußert wird.
- § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG nicht einschlägig, da kein Gesellschaftsanteil veräußert wird.
- **Bruchteilsbetrachtung** gem. § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO ?  
So FG Düsseldorf im Urteil vom 14.1.2014 (aber offen gelassen vom BFH in der Revisionsentscheidung vom 10.11.2015 – IX R 10/15)  
offen gelassen vom BFH im Urteil vom 21.1.2014 – IX R 9/13 (lediglich obiter dictum)

## 6. § 23 EStG bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften

### Fall 2



- § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG nicht einschlägig, da kein Grundstück durch den Gesellschafter angeschafft wird.
- § 23 Abs. 1 Satz 4 EStG nicht einschlägig, da kein Gesellschaftsanteil angeschafft wird.
- **Bruchteilsbetrachtung** gem. § 39 Abs. 2 Nr. 2 AO ?

*§ 23 Abs. 1 Satz 4 EStG: Die Veräußerung (...) einer (...) Beteiligung an einer Personengesellschaft gilt als Veräußerung (...) der anteiligen Wirtschaftsgüter.*

# Inhaltsverzeichnis

1. Geschäftsveräußerung im Ganzen
2. Option nach § 9 Abs. 2 und 3 UStG bei Veräußerung/Erwerb
3. Vorsteuerabzug bei Vermietung
4. § 6b EStG nF - Reinvestition in EU/EWR
5. Sonder-Afa für Mietwohnungsneubau
6. § 23 EStG bei vermögensverwaltenden Personengesellschaften
7. Ersatzbemessungsgrundlage in der GrESt



## 7. Ersatzbemessungsgrundlage in der GrESt

- § 8 Abs. 2 GrEStG regelt die Bemessungsgrundlage der GrEStG bei steuerbaren Vorgängen, bei denen es nicht zu einem tatsächlichen Grundstücksübergang kommt. Sie ist (insbesondere) anzuwenden bei
  - Umwandlungen, Einbringungen oder anderen Erwerbsvorgängen auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage und
  - in den Fällen des § 1 Abs. 2a, 3 und 3a GrEStG.
- Nach § 8 Abs. 2 GrEStG aF wird die GrESt nach den Werten i.S.d. § 138 Abs. 2 bis 4 BewG ermittelt.
- Gem. BVerfG vom 23.06.2015 (1 BvL 13/11, BStBl. II 2015, 871) ist diese Regelung mit dem Gleichheitsgrundsatz des Art. 3 Abs. 1 GG unvereinbar und daher rückwirkend für alle Fälle ab dem 01.01.2009 nicht mehr anzuwenden. Der Gesetzgeber ist aber ermächtigt eine entsprechende Neuregelung zu schaffen.

## 7. Ersatzbemessungsgrundlage in der GrESt

- Mit StÄndG 2015 hat der Gesetzgeber reagiert und § 8 Abs. 2 GrEStG verweist nunmehr mit Wirkung ab dem 01.01.2009 auf die (auch erbschaftsteuerlich anzuwendenden) Grundbesitzwerte i.S.d. § 151 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 157 Abs. 1 bis 3 BewG.
- Dies führt in der Regel zu einer deutlichen Erhöhung der Grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrundlage (ggf. rückwirkend).
- Änderungsmöglichkeiten bisheriger Festsetzungen:
  - Sofern bereits eine (ggf. vorläufige) **Grunderwerbsteuerfestsetzung** oder eine **Grundbesitzwertfeststellung** vorliegt, steht einer Änderung zuungunsten des Steuerpflichtigen die Vertrauensschutzregelung des § 176 AO entgegen.
  - Sofern lediglich **Feststellungsbescheide** gem. § 17 Abs. 2 und 3 GrEStG vorliegen, ist dagegen nach Ansicht der Finanzverwaltung eine Änderung auch zuungunsten des Steuerpflichtigen noch möglich (vgl. gl. lt. Ländererlass vom 16.12.2015, BStBl. I 2015, 1082, a.A. Bock/Weis, GmbHR 2016, 205 (210ff.) und Schade/Rapp, DStR 2016, 657).



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

Haben Sie noch Fragen?



# Kontakt

- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
- Haben Sie noch Fragen?
  - Erwin Herzing, StB
  - [erwin.herzing@kleeberg.de](mailto:erwin.herzing@kleeberg.de)
- Telefon: 089 55 983-0
- Telefax: 089 55 983-280
- Weitere Informationen unter:
  - [www.kleeberg.de](http://www.kleeberg.de)



# Kontakt

- Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
- Haben Sie noch Fragen?
  - Dr. Michael Hoheisel, StB
  - [michael.hoheisel@kleeberg.de](mailto:michael.hoheisel@kleeberg.de)
- Telefon: 089 55 983-0
- Telefax: 089 55 983-280
- Weitere Informationen unter:
  - [www.kleeberg.de](http://www.kleeberg.de)





# Münchener Bilanzgespräche 2016



MÜNCHNER  
BILANZGESPRÄCHE

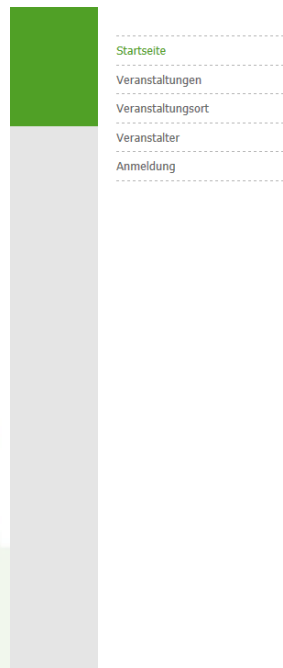
Bundesanzeiger  
Verlag

Crowe Kleeberg

schweitzer  
Fachinformationen

Termine und Themen unter [www.muenchner-bilanzgespraeche.de](http://www.muenchner-bilanzgespraeche.de)

- 10. März 2016, 19.00 Uhr  
Grenzüberschreitende Umwandlung
- 12. Mai 2016, 19.00 Uhr  
Umsatzsteuer und Immobilienbesteuerung
- 09. Juni 2016, 19.00 Uhr  
Mittelständische Konzerne
- 06. Oktober 2016, 19.00 Uhr  
Erbschaftsteuer und Gestaltungsüberlegungen
- 20. Oktober 2016, 19.00 Uhr  
Rückstellungen
- 24. November 2016, 19.00 Uhr  
Handelsrecht und steuerliche Gewinnermittlung



Startseite
Veranstaltungen
Veranstaltungsort
Veranstalter
Anmeldung

## Münchener Bilanzgespräche

Bei den Münchner Bilanzgesprächen, einer Kooperation zwischen dem Bundesanzeiger Verlag, der Dr. Kleeberg & Partner GmbH WPG SBG sowie Schweitzer Sortiment, halten wir Sie regelmäßig über aktuelle Themen aus dem Bereich der nationalen und internationalen Rechnungslegung auf dem Laufenden. Neben Bilanzierungsthemen behandeln wir dabei auch wichtige Schnittstellen wie z.B. die Unternehmensbewertung oder Themen aus dem (Bilanz-) Steuerrecht. Anlassbezogen stellen wir jeweils aktuelle Trends und Praxisprobleme in den Fokus.

Mehrmals im Jahr laden wir Sie anlässlich der Münchner Bilanzgespräche zu Vortrags- und Diskussionsveranstaltungen ein. Nach ein oder zwei themenbezogenen Referaten diskutieren wir gerne mit Ihnen unterschiedliche Standpunkte und freuen uns dabei auch auf Beiträge aus dem Auditorium. Das Ziel der Münchner Bilanzgespräche ist es, anhand der Erläuterungen und Diskussionen wichtige fachliche Inhalte und Herangehensweisen an schwierige Fragen zu vermitteln sowie den Teilnehmern Lösungsmöglichkeiten für praktische Probleme aufzuzeigen.

Im Anschluss an die Vorträge und Diskussionen laden wir Sie zu einem kleinen Imbiss ein und setzen bei diesem Get together gerne den fachlichen Gedankenaustausch fort. Die Münchner Bilanzgespräche stehen damit voll und ganz im Zeichen individueller Gespräche, lebhafter Diskussionen und einem fachbezogenen Networking.



MÜNCHNER  
BILANZGESPRÄCHE



## ■ Disclaimer

Die vorliegende Publikation dient der Information unserer Mandanten und Kunden sowie der interessierten Öffentlichkeit. Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Wir übernehmen dennoch keine Gewähr und keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Hinweise. Alle Angaben beziehen sich auf den Stand zum Zeitpunkt der Manuskriptfertigstellung. Aufgrund künftiger Entwicklungen können Änderungen eintreten. Wir übernehmen keine Verpflichtung, hierüber zu informieren. Die in diesem Dokument gegebenen Informationen beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, jedoch nicht einer neutralen Prüfung unterzogen haben. Die Herausgeber/Autoren übernehmen keine Gewähr und keine Haftung für die Vollständigkeit und Richtigkeit der hierin enthaltenen Informationen. Die in dieser Untersuchung vertretenen Meinungen stellen ausschließlich die Auffassungen der Herausgeber/Autoren dar und können sich jederzeit ändern; solche Meinungsänderungen müssen nicht publiziert werden.

## ■ Copyright-Vermerk

© 05/2016. Herausgeber dieses Werks ist die Dr. Kleeberg & Partner GmbH, München. Wir weisen darauf hin, dass das Urheberrecht sämtlicher Texte und Grafiken in diesem Werk bei uns als Herausgeber und ggf. bei den Autoren liegt. Die begründeten Urheberrechte bleiben umfassend vorbehalten. Jede Form der Vervielfältigung z. B. auf drucktechnischem, elektronischem, optischem, photo-mechanischem oder ähnlichem Wege – auch auszugsweise – bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Einwilligung des Herausgebers und ggf. des Autors. Es ist Dritten nicht gestattet, das Werk – auch auszugsweise – zu vervielfältigen.