

# MO(O)RE NEWS

MOORE STEPHENS – Das Nett-Work.



Ausgabe 4 • 2011

WIRTSCHAFTSPRÜFER. STEUERBERATER.

EDITORIAL

## MO(O)RE NEWS im Herbst

Liebe Leserinnen und Leser,



auch in der letzten Ausgabe des Jahres 2011 haben wir Ihnen in den MO(O)RE NEWS wiederum eine interessante Auswahl von Artikeln zusammengestellt.

Hauptaugenmerk liegt hierbei insbesondere im Bereich des nationalen und internationalen Steuerrechts. Bedanken möchten wir uns insofern bei unseren ausländischen Kollegen aus dem Netzwerk von MOORE STEPHENS, die wieder einmal über aktuelle Themen aus unseren Nachbarländern berichten und somit die internationale Ausrichtung der MO(O)RE NEWS unterstreichen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Schuldenkrise im Euroraum erfuhr der Schweizer Franken im Verhältnis zum Euro eine erhebliche Aufwertung. Vermögenswerte in einer ausländischen Währung zu erwerben und diese zu halten stellt eine mögliche Alternative dar, sich gegen Währungskrisen abzusichern. Insofern werden Ihnen die rechtlichen und steuerlichen Grundlagen, die bei einem Immobilienkauf in der Schweiz zu beachten sind, in dieser Ausgabe nähergebracht.

Bereits in der ersten Ausgabe der MO(O)RE NEWS dieses Jahres wurden die Eckpunkte des niederländischen Gesetzgebers vorgestellt, den Zinsabzug im Zusammenhang

mit Unternehmenserwerben einzuschränken. Zwischenzeitlich wurden diese Pläne konkretisiert. Diesbezügliche Einzelheiten finden Sie in der heutigen Ausgabe.

Ein weiterer Artikel beschäftigt sich mit den Konsequenzen aus einem Urteil des Finanzgerichts Hamburg, das mit Beschluss vom 4. April 2011 zu der Überzeugung gelangte, dass § 8c KStG in der durch das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 verabschiedeten Fassung insgesamt verfassungswidrig sei.

Abgerundet wird die Rubrik „Steuerrecht“ diesmal durch eine Darstellung der neuerlichen Entwicklungen im deutschen Umsatzsteuerrecht – genauer gesagt im Bereich der Umkehr der Steuerschuldnerschaft.

Der Artikel in der Rubrik „Wirtschaftsrecht“ beschäftigt sich diesmal mit Problemen beim Erwerb von Grundbesitz durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts.

Wir hoffen, dass die Beiträge dieser Ausgabe der MO(O)RE NEWS Ihr Interesse finden und freuen uns darauf, auch im kommenden Jahr 2012 wieder mit interessanten Neuigkeiten für Sie da zu sein.

Ihr Dirk-Ralf Gloger  
MOORE STEPHENS Deutschland AG

frankfurt@moorestephens.de

### Inside

Immobilienkauf in der Schweiz –  
rechtliche und steuerliche Grundlagen  
**Seite 2**

Reaktion auf schriftliche Fragen zur  
Steueragenda 2011  
**Seite 4**

Verlustabzugsbeschränkung nach  
§ 8c KStG verfassungswidrig?  
**Seite 5**

Neue Entwicklungen bei der Umkehr  
der Steuerschuldnerschaft  
(§13b UStG)  
**Seite 6**

Aktuelles aus dem Netzwerk  
**Seite 6**

Probleme beim Erwerb von Grund-  
besitz durch eine Gesellschaft bürger-  
lichen Rechts (GbR)  
**Seite 7**

## STEUERRECHT

# Immobilienkauf in der Schweiz – rechtliche und steuerliche Grundlagen



Besonders in wirtschaftlich turbulenten Zeiten wächst das Bedürfnis der Investition in Immobilien als werthaltige und langlebige Wirtschaftsgüter. Sei es

der Wunsch, sich und seiner Familie den lang gehegten Traum vom eigenen Heim endlich zu erfüllen oder die Ambition, eine Liegenschaft zur Absicherung der eigenen Altersvorsorge zu erwerben und zu vermieten – Motivationen für die Investition in Liegenschaften gibt es zur Genüge. Gewisse rechtliche und steuerliche Überlegungen sind vor diesem Schritt jedoch unumgänglich. Insbesondere in der Schweiz, wo auf engstem Raum 26 verschiedene kantonale Hoheitsgebiete mit unterschiedlichen Gesetzen und Vorschriften bestehen, ist es derweil für den juristischen Laien unmöglich, den Überblick zu behalten. Der folgende Artikel soll Ihnen einen ersten Eindruck von diesem hochkomplexen System verschaffen.

## Immobilienkauf in der Schweiz

Der Erwerb einer in der Schweiz belegenen Immobilie kann nur nach schweizerischen Rechtsvorschriften erfolgen. Sowohl natürliche Personen und Personengesellschaften (Kollektiv- und Kommanditgesellschaften) als auch juristische Personen (AG, GmbH, Genossenschaft) können in der Schweiz Immobilien kaufen. Auch eine ausländische Kapitalgesellschaft kann in der Schweiz Immobilien erwerben. Ein Immobilienkaufvertrag muss immer notariell beurkundet werden. Bei dieser Gelegenheit prüft der Notar, ob die Bedingungen eines Immobilienkaufs erfüllt sind. Insbesondere ist der Erwerb von Immobilien in der Schweiz durch „Personen im Ausland“ unter Umständen bewilligungspflichtig.

## Bewilligungspflicht

Staatsangehörige der EU-Staaten, die ihren rechtmässigen und tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz haben, gelten nicht als ausländische Personen und dürfen Immobilien jeglicher Art zum Eigen- und Drittgebrauch erwerben. Ihnen stehen die gleichen Rechte wie Schweizer Bürgern zu.

Staatsangehörige von EU-Staaten ohne Hauptwohnsitz in der Schweiz (inkl. Grenzgängern) sind – sofern sie in der Schweiz aufenthaltsberechtigt sind – Schweizer Bürgerinnen und Bürgern nur hinsichtlich des Erwerbs von Immobilien, die der Berufsausübung dienen (Betriebsstätte), gleichgestellt. Der Erwerb von Zweit- und Ferienwohnungen ist bewilligungspflichtig. Solche Bewilligungen werden in der Regel nur äußerst restriktiv erteilt.

Für Ausländer, die nicht die Staatsangehörigkeit eines EU-Mitgliedstaates besitzen, bestehen weitere Restriktionen – teilweise auch hinsichtlich des Erwerbs von Anteilen an Immobiliengesellschaften – die vom Aufenthaltsstatus der Person, Zweck der Immobilie und Motivation des Erwerbs abhängig sind. In allen Fällen ist die Rechtslage vor dem Erwerb einer Immobilie in der Schweiz genau zu prüfen.

## Steuern

Das System der Besteuerung von Immobilien in der Schweiz ist nicht zuletzt aufgrund der Existenz von 26 verschiedenen Steuerhoheiten hochkomplex. Schweizweit einheitliche Regeln bestehen nur bei der Besteuerung der laufenden Erträge (Mieteinnahmen). Alle anderen Immobiliensteuern unterliegen – mit Ausnahme einiger Harmonisierungsvorschriften – ganz der Gesetzgebung des Kantons, in dessen Gebiet die Immobilie belegen ist. Deshalb

unterscheiden sich die Steuern bei Kauf und Verkauf von Immobilien von Kanton zu Kanton stark – sowohl in der Ausprägung als auch in der Höhe. Weiter existieren verschiedene Steuerarten im Zusammenhang mit Immobilien, die nur in einzelnen Kantonen bekannt sind. Dennoch sei an dieser Stelle versucht, das komplexe System in seinen Grundzügen möglichst einfach und verständlich darzustellen.

## Erwerbsteuern

Der Erwerb von Immobilien unterliegt in den meisten Kantonen einer sog. Handänderungsteuer (wird auch als Abgabe oder Gebühr bezeichnet). Diese besteuert die Handänderung als solche und richtet sich nach dem Kaufpreis. Die Handänderungsteuer fällt auch bei einer Veräußerung einer Aktienmehrheit an einer Immobiliengesellschaft an. Der Erwerb einer Minderheitsbeteiligung unterliegt keiner Immobiliensteuer und zwar auch dann nicht, wenn der Erwerber der Minderheitsbeteiligung nach dem Erwerb eine Mehrheit hält. Die Handänderungsteuer ist im Kanton Zürich gänzlich abgeschafft worden und beträgt in den anderen Kantonen zwischen 0,2 und 3,3 % des Kaufpreises. Dazu kommt in den meisten Kantonen eine zusätzliche Grundbuchgebühr in der Höhe weniger Promille des Erwerbspreises.

## Laufende Steuern

Die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung von Immobilien unterliegen in der Schweiz der Einkommensteuer (natürliche Personen) und der Gewinnsteuer (juristische Personen). Einkünfte von Personen oder Gesellschaften mit (Wohn-)Sitz in der Schweiz werden gemeinsam mit dem übrigen Einkommen oder Gewinn besteuert. Im Ausland wohnhafte Immobilieneigentümer haben für jedes abgelaufene

Kalenderjahr für ihre Immobilieneinkünfte eine Steuererklärung für beschränkt Steuerpflichtige einzureichen. Eine Besonderheit des schweizerischen Steuerrechts ist, dass der Mietwert von Immobilien, die eine natürliche Person selbst bewohnt bzw. als Ferienwohnung unterhält, als steuerbarer Einkommensbestandteil zu versteuern ist. Mit der Besteuerung einer theoretischen „Vergleichsmiete“ soll eine annäherungsweise Gleichbehandlung von Bewohnern eigener Liegenschaften und Mietern – die die bezahlten Mietzinsen nicht von der Steuer absetzen können – erreicht werden. Von den effektiv erzielten Einkünften wie auch vom Eigenmietwert können Fremdkapitalzinsen und Instandhaltungskosten vollumfänglich abgezogen werden. Renovierungskosten, welche nicht der Werterhaltung sondern der Wertvermehrung einer Immobilie dienen, können hingegen nicht abgesetzt werden. Die Steuersätze variieren je nach Belegenheitsort zwischen zehn und 40 % für Immobilien im Eigentum natürlicher Personen sowie zwischen 16 und 33 % für juristische Personen.

Ferner werden unabhängig von tatsächlichen oder theoretischen Einkünften Vermögen- bzw. Kapitalsteuern erhoben. Diese basieren in der Regel auf dem Vermögensteuerwert der Liegenschaft und werden gemeinsam mit dem übrigen Vermögen besteuert. In der Höhe ist etwa mit einer jährlichen Belastung von 0,04 bis 0,85 % des Steuerwerts zu rechnen. Einige Kantone erheben auf dem Steuerwert der Liegenschaft basierende Besitzsteuern, entweder zusätzlich zu den übrigen Steuern oder im Sinne einer Minimal- bzw. Mindeststeuer bei juristischen Personen, die kein oder nur wenig Gewinn erzielen.

### Steuern bei Veräußerung

In der Schweiz unterliegt die Veräußerung einer Immobilie der Grundstücksgewinnsteuer. Die unterschiedliche Ausgestaltung in den verschiedenen Kantonen ist bei dieser Steuer am bedeutsamsten. Weil private Kapitalgewinne in der Schweiz grundsätzlich – d. h. eben mit Ausnahme von Liegenschaftsgewinnen – steuerfrei sind, stellt die Grundstücksgewinnsteuer



für Immobilien im Privatbesitz immer eine Sondersteuer dar, die getrennt von übrigen Steuern berechnet und erhoben wird. Bei Liegenschaften im Geschäftsvermögen von juristischen oder privaten Personen werden die besagten Veräußerungsgewinne je nach Kanton entweder ebenfalls in Form einer Sondersteuer oder auch gemeinsam mit dem übrigen in der Steuerperiode erzielten Einkommen bzw. Gewinn besteuert. Steuerpflichtig ist in allen Fällen der Veräußerer der Immobilie. Besteuert wird der bei der Veräußerung erzielte Reingewinn, also die Differenz zwischen Anschaffungskosten (Kaufpreis zuzüglich wertvermehrender Aufwendungen) und dem Verkaufspreis. Die Grundstücksgewinnsteuer kann auch anfallen, wenn eine Aktienmehrheit an einer Immobiliengesellschaft veräußert wird. Die Steuerbelastung kann je nach Kanton bis zu 40 % betragen. Im Falle eines Grundstückserwerbs durch Erbschaft oder Schenkung wird die Steuer in der Regel aufgeschoben, fällt also erst bei einer etwaigen künftigen Handänderung der Immobilie an. Unter Umständen fällt dann jedoch die Erbschaft- respektive Schenkungsteuer an.

### Immobiliensteuern im internationalen Verhältnis

Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung hat die Schweiz mit zahlreichen Ländern – insbesondere auch mit Deutschland – bilaterale Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) abgeschlossen, wonach das Besteuerungsrecht für Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen, einschließlich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung,

dem Staat zusteht, in dessen Gebiet sich die Immobilie befindet. Sowohl Deutschland als auch die Schweiz behalten sich vor, die im anderen Land erzielten Einkünfte bei der Bestimmung des maßgeblichen Steuersatzes im eigenen Land zu berücksichtigen (Progressionsvorbehalt). Speziell im Verhältnis zu Deutschland gilt, dass Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Anteilen an Immobiliengesellschaften (d. h. Kapitalgesellschaften, deren Aktiva zum größten Teil aus Immobilien bestehen) nur im Wohnsitzstaat des Veräußerers und somit unabhängig vom Belegenheitsort der Immobilie besteuert werden dürfen. Beachtenswert ist auch die unterschiedliche Schuldzinsverteilung in beiden Ländern. In Deutschland werden Schuldzinsen einem konkreten Objekt zugeordnet, dahingegen erfolgt dies in der Schweiz quotenmäßig nach Belegenheit der Aktiva. Bei Immobilienbesitz in beiden Ländern zugleich kann dies zur Folge haben, dass Schuldzinsen aus Deutschland in Deutschland voll und zusätzlich aufgrund der quotenmäßigen Verteilung auch teilweise in der Schweiz von der Steuer absetzbar sind. Umgekehrt können so auch Steuernachteile entstehen, wenn beispielsweise quotenmäßig nach Deutschland ausgeschiedene Schuldzinsen aus schweizerischer Quelle weder in der Schweiz noch in Deutschland abgesetzt werden können.

Pascal Gysi, lic. iur.  
Steuerberater  
REFIDAR MOORE STEPHENS AG, Zürich

[pgysi@ms-zurich.com](mailto:pgysi@ms-zurich.com)

## STEUERRECHT

## Reaktion auf schriftliche Fragen zur Steueragenda 2011



In der ersten Ausgabe der MO(O)RE NEWS diesen Jahres wurde bereits auf die steuerlichen Pläne des niederländischen Gesetzgebers hingewiesen. Nachdem

die seinerzeit vorgestellten Steuerpläne der niederländischen Regierung durchweg positiv für den niederländischen Steuerpflichtigen waren, steht derzeit jedoch ein Vorschlag der Gesetzgebung auf dem Prüfstand, wonach der Zinsabzug bei sog. Übernahmeholdinggesellschaften beschränkt werden soll. Da nach der Veröffentlichung der niederländischen Steueragenda noch viele Fragen zu klären waren, insbesondere hinsichtlich der vorgenannten Zinsabzugsbeschränkung, stellte das Parlament eine Liste von Fragen auf, zu der sich der niederländische Staatssekretär der Finanzen kürzlich äußerte.

### Zinsabzugsbeschränkungen bei Übernahmeholdinggesellschaften

In seinen Ausführungen betonte der niederländische Staatssekretär, dass der Zweck der Zinsabzugsbeschränkung bei sog. Übernahmeholdings darin besteht, Fällen vorzubeugen, in denen ein Übernehmer eines niederländischen Unternehmens mit Hilfe der Gründung einer neuen Holdinggesellschaft dem zu übernehmenden Unternehmen exzessive Schulden aufbürdet. Für diese Idee scheint es derzeit im niederländischen Parlament eine breite Unterstützung zu geben. Nachfolgende Ausführungen des Staatssekretärs stellen die Eckpunkte der neuen Regelung dar:

1. Der Kern der angekündigten Zinsabzugsbeschränkung ist, dass Zinslasten resultierend aus der Übernahme eines Unternehmens künftig nicht mehr unter Zuhilfenahme einer steuerlichen Organschaft vom steuerlichen Gewinn des übernommenen Unternehmens abgezogen werden können.
2. Unternehmen sollen jedoch nur dann mit

dieser einschränkenden Maßnahme konfrontiert werden, wenn die Übernahmeholding selbst nicht ausreichend Gewinn macht, um die Finanzierungslasten einer Übernahme zu tragen. Dies dürfte in der Praxis sicherlich häufiger der Fall sein.

3. Der Zinsabzug bleibt unbehelligt, wenn und soweit nach der Übernahme des entsprechenden Unternehmens ein Eigenkapital-Fremdkapital-Verhältnis von mindestens 2 : 3 besteht. Der Wert der von der Übernahmeholding gehaltenen Beteiligungen wird bei vorgenanntem Verhältnis vom Eigenkapital abgezogen.
4. Die ersten 1.000.000 Euro des Zinsaufwands einer Übernahmeholding sind grundsätzlich abzugsfähig, ungeachtet eines eventuellen „ungesunden“ Finanzierungsverhältnisses von unter 2 : 3 (Freigrenze).
5. Bei der Bestimmung des Eigenkapitals findet ferner die sog. Goodwill-Lücke Berücksichtigung. Zu einer „Goodwill-Lücke“ kann es kommen, wenn das steuerliche Eigenkapital einer Übernahmeholding nach Eingehen einer steuerlichen Organschaft mit dem übernommenen Unternehmen abnimmt oder gar negativ wird. In der steuerlichen Konsolidierung beider Unternehmen fallen insofern die stillen Rücklagen des übernommenen Unternehmens aus der Betrachtung. Das Eigenkapital-Fremdkapital-Verhältnis fiele dadurch steuerlich niedriger aus, als es den tatsächlichen wirtschaftlichen Verhältnissen entspräche, wodurch die Zinsabzugsbeschränkung eher Anwendung fände. Es ist insofern angedacht, diese „Goodwill-Lücke“ zum Eigenkapital hinzuzurechnen.
6. Ferner ist die Zinsabzugsbeschränkung nicht als eine Art „Gesellschafterfremdfinanzierung“ ausgestaltet – es wird insofern nicht zwischen Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen und finanzierenden Kreditinstituten unterschieden. Letztlich ist lediglich der absolute Verschuldungsgrad der Übernahmeholding (entsprechend der deutschen Zinsschrankenregelung) entscheidend.

Eine Sonderregelung für kleine und mittelständische Unternehmen (KMU) wird es laut dem niederländischen Staatssekretär nicht geben, weil der überwiegende Teil von KMUs nie in den Anwendungsbereich der Zinsabzugsbeschränkung geraten wird, da die Regelung ausschließlich im Falle von Übernahmen Anwendung findet. KMUs, die andere Unternehmen kaufen, kommen letztlich nur dann in den Anwendungsbereich der Zinsabzugsbeschränkung, wenn sie keine ausreichenden Gewinne verzeichnen, um etwaige Finanzierungslasten einer Übernahme selbst zu tragen. Darüber hinaus gilt auch für KMUs in Übernahmefällen immer noch die Freigrenze in Höhe von 1.000.000 Euro sowie die Möglichkeit, mit Hilfe eines „gesunden Finanzierungsverhältnisses“ die Anwendung der Zinsabzugsbeschränkung zu vermeiden.

Verbindlichkeiten, deren Zinsen aufgrund einer anderen Bestimmung nicht abzugsfähig sind, bleiben voraussichtlich auch bei der Berechnung des Eigenkapital-Fremdkapital-Verhältnisses insofern außer Betracht, als dass sie nicht als Eigenkapital gewertet werden. Allerdings ist wohl derzeit geplant, Verbindlichkeiten, die aus betriebswirtschaftlichen Gründen nicht verzinslicher Natur sind, bei der Berechnung des Eigenkapital-Fremdkapital-Verhältnisses nicht mit ins Verhältnis einzubeziehen.

Eine Anwendung der Zinsabzugsbeschränkung ist derzeit für Übernahmen geplant, die nach dem 31. Dezember 2006 stattgefunden haben.

Dass die Zinsabzugsbeschränkung als Teil der Steueragenda 2012 Eingang ins Gesetz finden wird, entschied sich bereits unlängst in der Sitzung des niederländischen Parlaments vom 20. September 2011.

Ronald van den Brink  
Steuerberater  
MOORE STEPHENS  
Meeuwse Ten Hoopen BV, Almere

[info@moorestephens.de](mailto:info@moorestephens.de)

## Verlustabzugsbeschränkung nach § 8c KStG verfassungswidrig?



Durch das Unternehmensteuerreformgesetz 2008 wurde die bisherige sog. Mantelkaufregelung des § 8 Abs. 4 KStG a. F. durch die Verlustabzugsbeschränkung des § 8c KStG ersetzt.

Grundlage der Regelung ist, dass ein Beteiligungserwerb von mehr als 25 % bis zu 50 % zu einem quotalen Untergang von Verlustvorträgen einer Kapitalgesellschaft führt und das eine Anteilsübertragung von mehr als 50 % sogar einen vollständigen Untergang von Verlustvorträgen mit sich bringt (sog. schädlicher Beteiligungserwerb).

Die Regelung des § 8c KStG hat seit ihrer Einführung zum 1. Januar 2008 bereits eine wechselhafte Entwicklung genommen: Bereits fünf Anpassungen wurden vorgenommen (u. a. hinsichtlich der Verschönerung bei stillen Reserven innerhalb einer Verlustkapitalgesellschaft). In Teilbereichen ist die Norm sogar derzeit gar nicht anwendbar (Ausnahmen für Wagniskapitalge-

sellschaften und bei Sanierung wurden von der EU-Kommission verworfen).

Das Finanzgericht Hamburg gelangt nun mit Beschluss vom 4. April 2001 zu der Überzeugung, dass § 8c KStG insgesamt verfassungswidrig sei und veranlasste eine Normenkontrolle durch das Bundesverfassungsgericht (anhängiges Verfahren vom 21. Juni 2011, Az. 2-BvL-6/11). Hintergrund der Weiterleitung des Verfahrens an das Bundesverfassungsgericht ist, dass Kapitalgesellschaften, bei denen ein schädlicher Beteiligungserwerb stattgefunden hat, in unzulässiger Weise dadurch benachteiligt würden, dass bestehende Verluste steuerlich nicht mehr nutzbar sind. Es läge insofern u. a. eine Verletzung des objektiven Nettoprinzips und des Trennungsprinzips vor.

Die verfassungsrechtlichen Zweifel sind nicht ganz neu aber durchaus so gewichtig, dass sie sich beim Bundesverfassungsgericht durchsetzen könnten.

Der Gesetzgeber wird hierdurch weiterhin in Zugzwang geraten, zumal die Fraktionen der CDU/CSU und FDP im Koalitionsvertrag u. a.

vereinbaren, eine Neustrukturierung der Verlustverrechnung vorzunehmen und ein Gruppenbesteuerungssystem einzuführen. Ein kompletter Wegfall der Verlustverrechnungsbeschränkungen ist jedoch aus Sicht des Autors illusorisch, da es zu massiven fiskalischen Einschnitten auf Ebene der Gebietskörperschaften führen würde. Nach Schätzungen des Bundesministeriums für Finanzen bestanden in Deutschland im Jahre 2004 (letzter Stand) Verlustvorträge im Zusammenhang mit der Körperschaftsteuer in Höhe von mehr als 500 Milliarden Euro.

Unabhängig davon, wie eine auch immer geartete Neuausrichtung der Verlustverrechnung von Körperschaften erfolgen wird, wird der steuerliche Berater angehalten sein, entsprechende Steuerbescheide verfahrenstechnisch offenzuhalten, um ggf. von einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts profitieren zu können.

Bastian Mönig  
Steuerberater  
MOORE STEPHENS KPWT AG, München

[muenchen@moorestephens.de](mailto:muenchen@moorestephens.de)

Wir betrachten jeden Fall von allen Seiten.  
Auch wenn das manchmal unbequem ist.

**MOORE STEPHENS – Das Nett-Work.**





## STEUERRECHT

# Neue Entwicklungen bei der Umkehr der Steuerschuldnerschaft (§ 13b UStG)



Kaum eine Norm des deutschen Umsatzsteuerrechts wurde in den letzten Jahren so häufig Veränderungen unterworfen wie § 13b UStG.

Im Umsatzsteuerrecht ist regelmäßig der leistende Unternehmer Steuerschuldner. Diesen Grundsatz durchbricht § 13b UStG dergestalt, dass in einer Reihe von Fällen die Steuerschuldnerschaft auf den Leistungsempfänger abgewälzt wird.

Gesetzeszweck des § 13b UStG ist die Vermeidung von Steuerausfällen durch Aushebelung gängiger Betrugsmodelle, die auf die Vereinnahmung von Vorsteuerbeträgen durch den Leistungsempfänger bei gleichzeitiger Nichtabführung der Umsatzsteuer durch den leistenden Unternehmer abzielen. Vor diesem Hintergrund ist die ständige Erweiterung des Anwendungsbereichs der Norm durchaus nachzuvollziehen.

Eine wesentliche Änderung erfuhr § 13b UStG mit dem sog. Mehrwertsteuerpaket im Jahr 2010. Hierbei wurde insbesondere die Umkehr der Steuerschuldnerschaft auf in Deutschland steuerpflichtige sonstige Leistungen ausländischer Unternehmer ausgedehnt. Gleichzeitig wurde der Begriff des ausländischen Unternehmers eingee-

engt: Ein Unternehmer gilt nicht mehr als ausländischer Unternehmer, wenn er in Deutschland eine Betriebsstätte unterhält. Der Begriff der Betriebsstätte ist nach den Regelungen des Umsatzsteuerrechts (EU-rechtliche Grundlage) auszufüllen.

Im Fortgang wurde § 13b UStG z. B. auf Lieferungen von Wärme, Industrieschrott, Altmetalle und Gold erweitert. Ferner wurde das Reinigen von Gebäuden einbezogen. In einer letzten Änderung kam es im Juli diesen Jahres auch zur Einbeziehung von Lieferungen von Mobilfunkgeräten sowie von integrierten Schaltkreisen wie Mikroprozessoren und Zentraleinheiten für die Datenverarbeitung vor dem Einbau in Endprodukte, sofern die Entgelte im Rahmen eines „wirtschaftlichen Vorgangs“ mindestens 5.000 Euro betragen.

Den Neuregelungen ist der eingeschränkte Anwendungsbereich gemein. Wegen der Verwendung unbestimmter Rechtsbegriffe erschließt sich dieser aber nicht unmittelbar. So ist z. B. bei der Lieferung von Mobilfunkgeräten der Begriff des „wirtschaftlichen Vorgangs“ nicht gesetzlich definiert. Die Versuche der Finanzverwaltung zur Ausfüllung dieses Begriffs und die Ausdehnung einer Vereinfachungsregelung auf die Neuregelungen sind zu begrüßen. Entsprechend wird auch die Rechtsprechung zunehmend mit der Vorschrift

konfrontiert. So ist zurzeit ein Verfahren vor dem Europäischen Gerichtshof anhängig, das sich mit der Steuerschuldnerschaft bei Bauleistungen auseinandersetzt. Im Vordergrund steht hierbei die Vereinbarkeit der deutschen Regelung mit EU-Recht. Dieses Verfahren zeigt die Hauptproblematik der Norm auf: Da sie – wie das gesamte Umsatzsteuerrecht – auf EU-Recht beruht, ist bei der Umsetzung in nationale Gesetze sowie bei deren Auslegung auch immer die EU-rechtliche Grundlage zu beachten. In der Praxis wird diese aber regelmäßig von den nationalen Gesetzgebern und Behörden nicht umfassend gesehen, so dass derselbe Vorgang in verschiedenen EU-Ländern unterschiedlich behandelt werden kann, was mit erheblichen steuerlichen Risiken für die betroffenen Unternehmen verbunden ist.

Da die Verringerung von Steuerausfällen ein wesentliches Ziel der EU und der nationalen Gesetzgeber beim Umsatzsteuerrecht bleibt, ist eine weitere Ausdehnung des Anwendungsbereichs von § 13b UStG durchaus zu erwarten.

Ralf Kammer  
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater  
Dr. Muth & Co. GmbH

[fulda@moorestephens.de](mailto:fulda@moorestephens.de)

## AKTUELLES AUS DEM NETZWERK

## Neues von MOORE STEPHENS

### Umfirmierung der MOORE STEPHENS München AG

Zum 22. Juni 2011 wurde unser Münchener Mitglied mit der KPWT Wirtschaftstreuhand AG verschmolzen. Die neue Firmierung lautet: MOORE STEPHENS KPWT AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

### Umzug der MOORE STEPHENS Witlox N.V., Eindhoven, Niederlande

Zum 9. Mai 2011 haben unsere niederländischen Kollegen von MOORE STEPHENS Witlox ihre neuen Büroräume bezogen. Sie erreichen sie aber weiterhin unter der bekannten Adresse in Waalre, Eindhovenseweg 126.



## E-Bilanz erneut verschoben

Der Deutsche Steuerberaterverband (DStV) teilte unter Berufung auf die Finanzverwaltung mit, dass die erstmalige elektronische Übermittlung von Bilanzen für das Wirtschaftsjahr 2013 de facto im Jahre 2014 zu erfolgen hat. Es wurde dabei klargestellt, dass aufgrund einer Nichtbeanstandungsregelung seitens der Finanzverwaltung nicht bemängelt wird, wenn eine Abgabe der Bilanz wie bisher in Papierform für das Wirtschaftsjahr 2012 im Wirtschaftsjahr 2013 erfolgt.

## WIRTSCHAFTSRECHT

# Probleme beim Erwerb von Grundbesitz durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)



Der Bundesgerichtshof (BGH) hat schon seit Langem die Rechtsfähigkeit der GbR und auch deren Grundbuchfähigkeit anerkannt.

Dies bedeutet, dass

die GbR im eigenen Namen Rechte und Pflichten eingehen, mithin auch Eigentum an einem Grundstück erwerben kann. Für den Erwerb des Eigentums ist jedoch nicht nur die Auflassung gemäß § 925 BGB, sondern darüber hinaus die Eintragung der Rechtsänderung in das Grundbuch erforderlich (§ 873 I BGB).

Ein derartiger Eigentumserwerb funktioniert mithin dann nicht, wenn das Grundbuchamt die Eintragung der GbR trotz anerkannter Grundbuchfähigkeit verweigert. Das geschah in letzter Zeit regelmäßig mit folgender Begründung: Es müsse gemäß § 29 GBO in Form einer öffentlichen Urkunde der Nachweis geführt werden, dass eine bereits bestehende GbR im Zeitpunkt des Kaufvertragsschlusses aus den Gesellschaftern besteht, die in der notariellen Kaufvertragsurkunde angegeben wurden. Diese Auffassung wurde von den meisten Oberlandesgerichten (OLG) geteilt.

Bis dato hat die notarielle Praxis jedoch keinen von den OLGs anerkannten Weg gefunden, den von den Grundbuchämtern geforderten Identitätsnachweis zu führen. Selbst eine notarielle eidesstattliche Versicherung aller Gesellschafter unter der Annahme, es seien keine neuen Gesell-

schafter hinzugekommen, genügte dem OLG Celle nicht. Im OLG-Bezirk Köln kam es nach einem Beschluss des OLG Köln fast schon zu einem Stillstand der Rechtspflege, nachdem das besagte OLG die Rechtsprechung des BGH zur Eintragungsfähigkeit der GbR im Grundbuch als nicht mit dem Gesetz in Einklang stehend erklärt hatte und die Eintragung deshalb ablehnte.

Die meisten GbRs standen daher bis zu einer aktuellen Entscheidung des BGH vom 28. April 2011 vor dem Dilemma, dass der Grundstückskaufvertrag nicht im Grundbuch vollzogen werden konnte. Der Erwerb des Eigentums an einem Grundstück durch eine GbR war damit trotz anerkannter Rechts- und Grundbuchfähigkeit de facto unmöglich. Als Ausweg aus diesem Dilemma blieb daher in der Regel nur die Gründung einer neuen GbR im Rahmen des Grundstückserwerbs in der notariellen Urkunde. Auf diese Art und Weise wurden die betroffenen GbRs quasi gezwungen, durch „Umgehung“ des Gesetzes bereits bestehende GbRs aufzulösen und im Anschluss daran neu zu gründen.

Diesem ‚gesetzwidrigen‘ und ‚unsinnigen‘ Verhalten hat der BGH nunmehr durch einen Beschluss vom 28. April 2011 ein Ende bereitet und klargestellt, dass eine bestehende GbR Grundeigentum erwerben und auch als Eigentümerin im Grundbuch eingetragen werden kann, ohne dass vom Grundbuchamt der Nachweis der Existenz, der Identität und der Vertretungsberechtigung der handelnden Gesellschafter

verlangt werden kann. Dies trifft ebenso auf die dingliche Belastung von Grundstücken, beispielsweise durch Einräumung von Grundschulden oder Nießbrauchsrechten, zu. Auch diese können in Zukunft unbedenklich durch die Gesellschafter der GbR erklärt und im Grundbuch eingetragen werden, ohne dass vom Grundbuch unüberwindbare Hürden aufgestellt werden dürfen.

So sehr die Entscheidung des BGH zu begrüßen ist, darf andererseits nicht verkannt werden, dass durch die Anerkennung der Rechts- und Grundbuchfähigkeit der GbR andere Probleme ausgelöst wurden. Beispielsweise ist es nun nicht mehr möglich, Insolvenzvermerke oder andere Verfügungsbeschränkungen bezüglich einzelner GbR-Anteile ins Grundbuch einzutragen. Ist beabsichtigt, etwa um Grunderwerbsteuer zu sparen, nicht das Grundstück sondern die GbR-Anteile an dem Grundstück zu erwerben, ist daher Vorsicht geboten, da etwaige Verfügungsbeschränkungen hinsichtlich der GbR-Anteile nicht mehr aus dem Grundbuch ersichtlich sind. Ferner ist die Frage ungeklärt, welche Anforderungen bei der Grundbuchberichtigung nach einem Gesellschafterwechsel zu stellen sind.

Dr. jur. Wilbert Engeln  
Fachanwalt für Steuerrecht  
MOORE STEPHENS RHEIN-EMSCHER  
GMBH, Duisburg

[duisburg@moorestephens.de](mailto:duisburg@moorestephens.de)

# MOORE STEPHENS DEUTSCHLAND

## RÖVERBRÖNNER

Rankestraße 21  
10789 Berlin  
T +49 30 20888-1108  
F +49 30 20888-1175  
[berlin@moorestephens.de](mailto:berlin@moorestephens.de)

## MADER & PETERS

Alfred-Bozi-Straße 12  
33602 Bielefeld  
T +49 521 98241-0  
[bielefeld@moorestephens.de](mailto:bielefeld@moorestephens.de)

## HUSEMANN · EICKHOFF · SALMEN & PARTNER

Lissaboner Allee 1  
44269 Dortmund  
T +49 231 5411-308  
[dortmund@moorestephens.de](mailto:dortmund@moorestephens.de)

## STÜTTGEN & HAEB

Ratinger Straße 25  
40213 Düsseldorf  
T +49 211 30125-0  
[duesseldorf@moorestephens.de](mailto:duesseldorf@moorestephens.de)

## MOORE STEPHENS RHEIN-EMSCHER

Kuhlenwall 20  
47051 Duisburg  
T +49 203 29506-0  
[duisburg@moorestephens.de](mailto:duisburg@moorestephens.de)

## MOORE STEPHENS FRANKFURT

Gervinusstraße 15  
60322 Frankfurt a. M.  
T +49 69 50060-0  
[frankfurt@moorestephens.de](mailto:frankfurt@moorestephens.de)

## DR. MUTH & CO.

Klosterweg 3  
36039 Fulda  
T +49 661 9736-0  
[fulda@moorestephens.de](mailto:fulda@moorestephens.de)

## ALFF-EICKHOFF

Oberer Triftweg 27  
38640 Goslar  
T +49 5321 3425-0  
[goslar@moorestephens.de](mailto:goslar@moorestephens.de)

## TURNBULL & IRRGANG

Bleichenbrücke 9  
20354 Hamburg  
T +49 40 356004-0  
[hamburg@moorestephens.de](mailto:hamburg@moorestephens.de)

## PETERS & PARTNER

Seelhorststraße 44  
30175 Hannover  
T +49 511 8503026-0  
[hannover@moorestephens.de](mailto:hannover@moorestephens.de)

## NAUST & HUNECKE

Lange Straße 19  
58636 Iserlohn  
T +49 2371 7746-0  
[iserlohn@moorestephens.de](mailto:iserlohn@moorestephens.de)

## DHMP

Zur Gießerei 16  
76227 Karlsruhe  
T +49 721 98175-0  
[karlsruhe@moorestephens.de](mailto:karlsruhe@moorestephens.de)

## PROF. DR. LUDEWIG + SOZIEN

Friedrichsstraße 11  
34117 Kassel  
T +49 561 70002-0  
[kassel@moorestephens.de](mailto:kassel@moorestephens.de)

## HILGER, NEUMANN & PARTNER

Rudolf-Virchow-Straße 11  
56073 Koblenz  
T +49 261 92162-0  
[koblenz@moorestephens.de](mailto:koblenz@moorestephens.de)

## MOORE STEPHENS TREUHAND KURPFALZ

Rennershofstraße 8  
68163 Mannheim  
T +49 621 42508-0  
[mannheim@moorestephens.de](mailto:mannheim@moorestephens.de)

## MOORE STEPHENS KPWT AG

Lindwurmstraße 114  
80337 München  
T +49 89 747240-0  
[muenchen@moorestephens.de](mailto:muenchen@moorestephens.de)

## FÜRST & PARTNER

Thomas-Mann-Straße 59  
90471 Nürnberg  
T +49 911 8609-01  
[nuernberg@moorestephens.de](mailto:nuernberg@moorestephens.de)

## HERDEN BÖTTINGER BORKEL NEUREITER

Lengericher Landstraße 34  
49078 Osnabrück  
T +49 541 40460-0  
[osnabrueck@moorestephens.de](mailto:osnabrueck@moorestephens.de)

## KÖHLER + PARTNER

Tübinger Straße 7  
70178 Stuttgart  
T +49 711 6643-150  
[stuttgart@moorestephens.de](mailto:stuttgart@moorestephens.de)

## HORNTREUHAND

Schulze-Delitzsch-Weg 16  
89079 Ulm  
T +49 731 4095-0  
[ulm@moorestephens.de](mailto:ulm@moorestephens.de)

## RINKE TREUHAND

Wall 39  
42103 Wuppertal  
T +49 202 2496-400  
[wuppertal@moorestephens.de](mailto:wuppertal@moorestephens.de)

## IMPRESSUM

### Herausgeber:

MOORE STEPHENS Deutschland AG  
Rankestraße 21  
10789 Berlin  
T +49 30 20888-1108  
F +49 30 20888-1175  
[info@moorestephens.de](mailto:info@moorestephens.de)

[www.moorestephens.de](http://www.moorestephens.de)

### Verantwortlicher Redakteur:

Thomas Wember  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater  
MOORE STEPHENS AuditTeam AG  
Lissaboner Allee 1  
44269 Dortmund

### Bilder:

Seite 3 – Businessman Office  
© pab\_map – Fotolia.com  
Seite 6 – Immo  
© Benicce – Fotolia.com

### Kontakt:

Alliance Management  
T +49 211 30125-252  
F +49 211 30125-199  
[info@moorestephens.de](mailto:info@moorestephens.de)

### Internationaler Kontakt:

[www.moorestephens.com](http://www.moorestephens.com)

### Druck:

DDH GmbH  
Oststraße 74a  
40724 Hilden  
[www.ddh-hilden.de](http://www.ddh-hilden.de)