

Votum

Chancen allenfalls für den Fiskus

Eine Neuregelung bringt erhebliche Belastungen für Immobilienfonds.

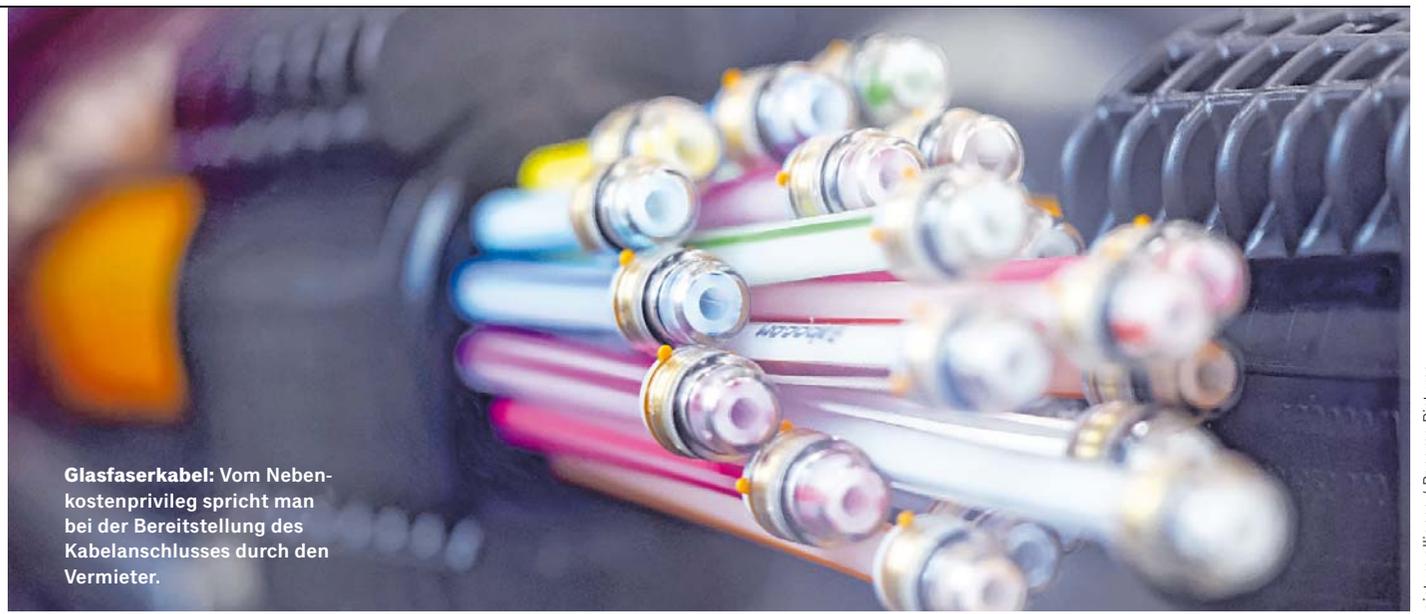
Man würde denken, dass die Immobilienbranche derzeit auch ohne Zutun des Steuergesetzgebers ausreichend mit Sorgen zu kämpfen hat. Insbesondere bei Immobilienfonds kommt es aufgrund der schlechten Lage der Branche immer häufiger zu Aussetzungen von Anteilsrückgaben beziehungsweise Liquidationen. Dies hat den Gesetzgeber jedoch nicht davon abgehalten, durch das sogenannte Wachstumschancengesetz eine weitere Steuerverschärfung einzuführen.

Wenn ein Investmentfonds nunmehr eine Kapitalgesellschaft mit mehrheitlich deutschem Grundbesitz veräußert, soll dies genauso besteuert werden wie die Veräußerung des Grundbesitzes selbst. Begründet wird dies mit einem vermuteten Missbrauch bei Veräußerung der Anteile anstelle des Grundbesitzes. Was schon deshalb erstaunlich ist, weil die Veräußerung von Immobilienkapitalgesellschaften außerhalb des Anwendungsbereichs des Investmentsteuergesetzes typischerweise zu – mindestens – 95 Prozent steuerbefreit ist. Da es zudem zu keiner Aufstockung der steuerlichen Buchwerte des Grundbesitzes kommt, werden dieselben stillen Reserven bei der Veräußerung der Immobilie erneut besteuert. Wachstumschancen bringt das nur für den Fiskus. Am Ende steht jedenfalls eine steuersystematisch höchst fragwürdige Regelung, die zu erheblichen Belastungen für Immobilienfonds führen kann. Das nutzt mal wieder vor allem einem: der Bera- terschaft. Heureka!



Tim Drach
ist Partner bei
Allen Overy
Shearman
Sterling LLP.

Allen Overy Shearman Sterling LLP [M]



Glasfaserkabel: Vom Neben-
kostenprivileg spricht man
bei der Bereitstellung des
Kabelanschlusses durch den
Vermieter.

picture alliance / Panama Pictures

Immobilienunternehmen

Neue Gewerbesteuerlast durch Breitbandkabel

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz trifft Mieter und Vermieter.

Dietmar Gosch München

Es geht um zwei Privilegien, das sogenannte Nebenkostenprivileg bei der Wohnraumvermietung einerseits und das Kürzungsprivileg für Immobilienunternehmen bei der Gewerbesteuer andererseits. Was haben sie, so mag man sich fragen, miteinander zu tun?

Vom Nebenkostenprivileg spricht man bei der Bereitstellung des Kabelanschlusses durch den Vermieter oder notabene der Vermieterin – von Wohnraum. Die Kosten für den Anschluss werden über die Nebenkosten umgelegt. Dieses Privileg bestand seit alters her. Es wurde aber als nicht mehr zeitgemäß angesehen. Dem Verbraucher sollte die Auswahl überlassen werden, Fernsehen über Kabel oder alternativ beispielsweise via DVB-T2 HD, IPTV und Streaming oder auch „klassisch“ über eine Satellitenschüssel zu empfangen.

Das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz schaffte das Nebenkostenprivileg deswegen ab. Stichtag dafür war bereits der 1. Januar 2021 – allerdings gibt es eine Übergangszeit für Altanlagen bis zum 30. Juni 2024. Dieses Datum steht nun nah bevor und deshalb wird nahezu jeder Mieter – ebenso wie natürlich jede Mieterin – dieser Tage denn auch angeschrieben, sei es von den Netzbetreibern, sei es von den Vermietern. Wollen sie weiterhin am Breit-

bandkabelgenuss teilhaben, dann sind die Mieter gehalten, mit den Telekommunikationsunternehmen fortan eigene Verträge abzuschließen – sie dürfen sich nicht länger auf die Vermieter verlassen.

Andernfalls kommt das zweite Privileg ins Spiel: Das Gewerbesteuergesetz, und zwar in Gestalt der altherwürdigen sogenannten erweiterten Kürzung des Gewinns. Immobilienunternehmen, die sich „ausschließlich“ der Grundstücksverwaltung widmen, werden von der Belastung mit Gewerbesteuer seit jeher weitgehend verschont. Das Problem ist das besagte „ausschließlich“: Erbringt der Vermieter auch weiterhin den „Service“ des Kabelanschlusses und erfolgt dessen Bereitstellung wie bislang aufgrund eines entgeltlichen Vertrags zwischen ihm und dem Mieter, droht die Gewerbesteuerbefreiung wegzufallen. Das jedenfalls dann, wenn die Einnahmen aus der Vertragsbeziehung im Wirtschaftsjahr mehr als fünf Prozent der Einnahmen aus der Gebrauchsüberlassung des Grundbesitzes ausmachen.

Will das vermietende Immobilienunternehmen helfen und entschließt es sich dazu, mit seinen Mietern einen individuellen Nutzungsvertrag über das Breitbandkabel-Signal abzuschließen, droht also Ungemach. Gleiches gilt, wenn das Unternehmen die Nutzung als Inklusivleistung innerhalb des bestehenden Mietvertrags anbieten will.

Dann wird es für das Unternehmen „richtig“ teuer. Es muss künftig Gewerbesteuer „auf alles“ zahlen. So steht es im Gesetz und so scheint es, wie man hört, von der strengen Finanzverwaltung gedeutet zu werden. Das Steuerrecht ist bekanntermaßen reich an Kuriositäten und Kollateralschäden und so liegt es auch hier.

Abhilfe ist dringend geboten. Entweder, indem das Unternehmen sich aus der Lieferung des Kabelsignals völlig heraushält und alles individuell den Mietern anvertraut. Oder auch, indem es allein das Hausverteilernetz dem Telekommunikationsunternehmen überlässt, das sodann seinerseits eigene Verträge mit den Mietern schließen kann. Vermutlich bleibt dann das Immobilienprivileg erhalten, dem Vermieter nach auch, wenn das Telekommunikationsunternehmen dem Vermieter für die Überlassung ein Entgelt zahlt. Ansonsten ist der Steuergesetzgeber aufgerufen, die Regelungen im Gewerbesteuergesetz anzupassen. So wie das erst jüngst für Stromlieferungen aus erneuerbaren Energien und Elektro-Ladestationen geschehen ist. Dietmar Gosch war Vorsitzender Richter am Bundesfinanzhof.

Diese Seite erscheint in Kooperation mit den Fachredaktionen der dfv-Mediengruppe.

StB Der SteuerBerater

Grunderwerbsteuer

Zurechnung von Grundstücken

Finanzministerium veröffentlicht Referentenentwurf.

Berlin. Mangels gesetzlicher Regelung äußerte sich die Finanzverwaltung erst kürzlich zu der Zurechnung von Grundstücken zum Gesellschaftsvermögen bei Erfüllung der Ergänzungstatbestände. Dabei bejahte sie ausdrücklich die umstrittene Frage der doppelten grunderwerbsteuerrechtlichen Zurechnung von Grundbesitz in mehrstöckigen Strukturen. Dies führte in der Praxis zu einer erheblichen Rechtsunsicherheit.

Ein Referentenentwurf des Bundesfinanzministeriums sorgt hier nun für einen Lichtblick: Er sieht unter anderem vor, die Zugehörigkeit von Grundbesitz zum Vermögen einer Gesellschaft gesetzlich zu definieren. Ein Grundstück soll danach nur zum Vermögen einer Gesellschaft gehören,

wenn einer der beiden Grundtatbestände verwirklicht ist. Damit würde sich die Zugehörigkeit eines Grundstücks zum Vermögen einer Gesellschaft auf den Erwerb des Grundstücks als solches und das Innehaben einer Befugnis zur Verwertung des Grundstücks beschränken.

Entgegen der bisherigen Auffassung der Finanzverwaltung würde die Verwirklichung eines Ergänzungstatbestands hingegen nicht zu einer Zurechnung des Grundstücks führen und damit Rechtssicherheit geschaffen. Der Referentenentwurf sieht jedoch eine Doppelzurechnung bei zeitgleicher Erfüllung der beiden Grundtatbestände vor. Die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten. Henrik Sundheimer

Betriebsausgabenabzug

Abzugsfähigkeit von Mode

Die Kleidung einer Influencerin ist nicht absetzbar.

Hannover. Das Finanzgericht Niedersachsen hat kürzlich entschieden, dass eine Influencerin ihre Ausgaben für hochwertige Kleidung und Accessoires nicht absetzen kann. Die Klägerin betrieb einen Mode- und Lifestylekanal. Dabei verwendete sie unstrittig die Gegenstände entweder zu Anschauungszwecken oder, durch eigenes Tragen, zur Erreichung eines gehobenen persönlichen Erscheinungsbildes.

Entscheidungsprägend war letztlich das sogenannte Aufteilungsverbot. Nach diesem ist kein steuerlicher Abzug möglich bei Aufwendungen, deren private und berufliche Veranlassung sich nicht objektiv aufteilen lassen. Eine Nicht-Aufteilbarkeit liegt bei hochwertiger „bürgerlicher Kleidung“ und

bei Accessoires regelmäßig vor. Dies selbst dann, wenn die Influencerin aus beruflichen Gründen ihre private Sphäre öffentlich darstellt. Zu dem gleichen Ergebnis käme man sogar, wenn die Gegenstände ausschließlich für die Tätigkeit als Influencerin verwendet worden wären.

Gleichwohl ist durchaus anzuerkennen, dass diese ständige Rechtsprechung diejenigen Berufsgruppen benachteiligt, in denen beruflich ein so hochwertiges Bekleidungs-niveau erwartet wird, beispielsweise das Tragen eines dunklen Anzugs, dass eine Verwendung dieser „bürgerlichen Kleidung“ im privaten Lebensbereich realistischerweise ausgeschlossen ist. Robert Ullmann