



Rückabwicklung von Immobilienanlagen: Steuerfreiheit bleibt bestehen

Kommt es zu einer Rückabwicklung von Immobilienanlagen – egal ob als Direkterwerb oder in Form einer Beteiligung an einem geschlossenen Immobilienfonds –, haben die Zivilgerichte in den letzten Jahren eine Rechtsprechung vorangetrieben, die innerhalb und außerhalb der Zehnjahresfrist zu steuerbaren Einkünften bei der Abwicklung führen konnte. Der Bundesfinanzhof (BFH) bleibt jedoch in diesen Fällen konsequent, was letztlich Kunden ebenso nutzt wie Anbietern und deren Vertrieben.

Eine Veräußerung liegt unter anderem dann nicht vor, wenn das ursprüngliche Anschaffungsgeschäft rückabgewickelt wird ... Entsprechendes gilt, wenn der Erwerb einer unmittelbaren oder mittelbaren Beteiligung rückabgewickelt wird.“ Diese klaren Worte sind Teil von drei im Wesentlichen gleichlautenden Entscheidungen des BFH vom 06.09.2016 (IX R 44/14, IX R 45/14 und IX R 27/15). Es handele sich in diesen Fällen – so der BFH – nicht um einen marktoffenbaren Vorgang, wobei es nicht darauf ankomme, ob die Rückabwicklung des Vertrags auf Rücktritt, Kündigung der Leistung von Schadenersatz oder einem anderem Rückabwicklungsgrund beruhe. Folge dieser Einordnung ist, dass auch innerhalb der bekannten Zehnjahresfrist derartige Rückabwicklungsfälle im Grundsatz nicht zu einer Besteuerung des betreffenden Kunden führen. Erst recht gilt dies natürlich außerhalb dieses Zeitraums.

Zweifel der Zivilgerichte

Dies war in den letzten Jahren zunehmend von der zivilrechtlichen Rechtsprechung in Zweifel gezogen und dann auch vom höchsten deutschen Zivilgericht – dem Bundesgerichtshof in Karlsruhe – anders gesehen worden. Erhebliche Unsicherheiten waren die Folge. Mit dem prägnanten Leitsatz „Die in Form von Werbungskosten erzielten Steuervorteile [...] unterliegen als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gemäß § 2 Abs. Nr. 6, § 21 Abs.

Auch innerhalb der bekannten Zehnjahresfrist führen derartige Rückabwicklungsfälle im Grundsatz nicht zu einer Besteuerung des betreffenden Kunden. Erst recht gilt dies außerhalb dieses Zeitraums.

1 Satz 1 Nr. 1 EStG der Einkommensteuer“ schien dieser mit Urteil vom 18.12.2012 (II ZR 259/11), welches in einer zweiten Entscheidung aus 2015 bestätigt wurde, zunächst die steuerliche Welt aus den Angeln zu heben.

Anschaffungskosten wären der Sache nach Werbungskosten

Zwar akzeptierte auch der BGH, dass die Rückabwicklung als nicht marktoffenbarer Vorgang nicht als steuerliche Veräußerung angesehen werden könne, jedoch seien die Anschaffungskosten und damit die bis zur Rückabwicklung geltend gemachte AfA „der Sache nach“ Werbungskosten. Wenn also in einem Rückabwicklungsfall auch die bisher geltend gemachte AfA wieder rückerstattet werde, handele es sich um eine steuerbare und steuerpflichtige Erstattung von Werbungskosten. Zu Ende gedacht hätte dies auch bedeutet, dass eine solche Betrachtung auch vor der Zehnjahresgrenze nicht haltgemacht hätte. Wenn man die Rückabwicklung „der Sache nach“ als eine Erstattung getätigter Aufwendungen unabhängig vom (Nicht-)Vorliegen eines Veräußerungstatbestandes ansah, hätten generell Rückerstattungsbeträge ohne ein zeitliches Limit als

steuerpflichtige Erstattungen angesehen werden können.

Warum sind Zivilgerichte vorgeprescht?

Um diese Rechtsprechung einzuordnen, muss man den schon jahrzehntelangen Streit in zivilrechtlichen Rückabwicklungen über die Anrechnung von Steuervorteilen berücksichtigen. Dabei wurde regelmäßig – natürlich mit gegensätzlicher Interessenlage – thematisiert, ob die bisher eingetretenen „Steuervorteile“, also insbesondere die anfänglichen Abschreibungen und/oder laufenden Unterdeckungen, welche bei dem einzelnen Anleger mit anderen Einkünften verrechnet werden konnten, jedenfalls wirtschaftlich den eingetretenen Schaden gemindert haben. Ein Spielfeld, in dem nicht immer alle im Zivilrecht beschlagenen Anwälte den steuerlichen Ball sicher zu führen wussten und auch manche bewusste Finte geschlagen wurde. Erst recht fühlten sich die Zivilgerichte als Schiedsrichter in dieser steuerlichen Frage oftmals unwohl. Hieraus entstand

dann eine Rechtsprechung, welche auf das Prinzip hinauslief, dass steuerliche Fragen dann keine Rolle spielten, wenn die Schadenersatzleistung ihrerseits grundsätzlich steuerpflichtig war. Progressions- und Barwertvorteile oder andere individuelle steuerliche Verhältnisse wurden dabei weitgehend außer Acht gelassen. Lediglich bei den Immobilienanlagen blieb die Situation, dass außerhalb des Zehnjahreszeitraumes grundsätzlich eine Veräußerung nicht zu besteuern war und auch innerhalb dieser Frist ein „Veräußerungsvorgang“ angenommen werden musste, was aber bei der schlichten Rückabwicklung gerade nicht der Fall war.

Ein Schuft, wer Böses dabei denkt – dieser Spruch kam dem einen oder anderen durchaus in den Sinn, als der BGH mit der skizzierten Rechtsprechung dann eine generelle Steuerpflicht auch für die Rückabwicklung von Immobilienanlagen „erfand“. Die Zivilgerichte waren durch diese Sichtweise das Problem los, bei Immobilienangelegenheiten doch wieder schwierigen steuerlichen Fragen bei der Schadenfeststellung inzidenter nachgehen zu müssen.

Bundesfinanzhof kommt Anlegern weiter entgegen

Umso erfreulicher ist es, dass der BFH nun in den eingangs zitierten Urteilen seine bisherigen Grundsätze weiter ausgebaut hat. Er hat nicht nur die Rückabwicklung selbst als nicht steuerbaren Vorgang von der steuerbaren Veräußerung ▶

Impressum

ImmoCompact

Verlag & Herausgeber:

bbg Betriebsberatungs GmbH
Postfach 10 02 52
95402 Bayreuth

Tel. +49 921 75758-0
Fax +49 921 75758-20
E-Mail info@bbg-gruppe.de
info@immocompact.de
Web www.bbg-gruppe.de
www.immocompact.de

Geschäftsführende Gesellschafter:
Dieter Knörner, Jürgen Neumann

Mitglied der Geschäftsleitung:
Konrad Schmidt (ppa.)

Anzeigenleitung:
Andreas Rüger

Chefredaktion:

Michael Herrmann

Stv. Chefredaktion:

Jürgen Engelberth
BVF1 – Bundesverband für
die Immobilienwirtschaft
The Squire 12
60549 Frankfurt
Web www.bvfi.de

Redaktion:

Sandra Weidmann

Grafik:

Angela Völker

Mediadaten:

www.immocompact.de

Pressemitteilungen an:

redaktion@immocompact.de

Schlusskorrektur:

correctus e. K.
Bernd Gössel
Flößbastraße 130
90763 Fürth

Tel. +49 911 5209560
Fax +49 911 5209561
E-Mail info@correctus.de

Druck & Verarbeitung:

Louis Hofmann Druck- und
Verlagshaus GmbH & Co.KG
Domänenweg 9
96242 Sonnefeld

Tel. +49 9562 9830-0
Fax +49 9562 9830-44
E-Mail info@lh-druckerei.de

Bilder: www.fotolia.com

Kostenpflichtiger Bezug: Heftpreis 3,80 €

Ausgabe 02/2017

Die dargelegten Informationen unterliegen einer besonderen Dynamik. Aus diesem Grund können weder Verlag noch Redaktion eine Haftung für die Richtigkeit des Inhaltes übernehmen, es sei denn, es besteht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Verfassers wieder. Für den Inhalt ist der Verlag nicht verantwortlich. Der Inhalt dient lediglich der Unterrichtung und ist keine Aufforderung zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren. Der Verlag haftet nicht für unverlangt eingesandte Manuskripte, Fotos und Illustrationen. Alle Urheber- und Verlagsrechte, insbesondere im Hinblick auf jede Art der Vervielfältigung, bleiben vorbehalten. Nachdruck nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages. Das gilt auch für die Aufnahme in elektronische Datenbanken und Vervielfältigungen auf CD-ROM oder ähnlichen Datenträgern.

unterschieden, sondern auch für den Fall einer echten Veräußerung wichtige Hinweise für die Praxis gegeben.

Im zu klärenden Fall lag die Besonderheit darin, dass die beklagte Bank in einem Massenschadenfall zur Vermeidung zahlreicher Rechtsstreite eine besondere Tochtergesellschaft gegründet hatte, welche die Immobilienbeteiligungen von den Anlegern wieder zurückkaufte, wobei diese dabei – auch – auf jegliche Schadenersatz- und sonstige Ansprüche gegen die Bank verzichten mussten.

Hier war der Bundesfinanzhof sehr genau und sah doch im Grunde einen Veräußerungsfall an, weil ein Dritter die hier mittelbare Immobilienbeteiligung erwarb. Ähnliche Konstellationen

Ähnliche Konstellationen können zum Beispiel auch eintreten, wenn bei Direktimmobilien oder Fondsbeteiligungen der Makler, Vertrieb oder ein anderer Dritter in Anspruch genommen wird.

können zum Beispiel auch dann eintreten, wenn bei Direktimmobilien oder Fondsbeteiligungen der Makler, Vertrieb oder ein

anderer Dritter in Anspruch genommen wird und dieser dann – manchmal im internen Zusammenwirken mit dem Produktgeber oder Bauträger – die Immobilie bzw. Immobilienbeteiligung zur Vermeidung einer größeren Auseinandersetzung erwirbt.

Kein Ausgleich für den Wert der Immobilie

Der Bundesfinanzhof meinte nun, dass in diesem Fall durchaus eine Veräußerung (an einen Dritten) und nicht eine unmittelbare Rückabwicklung vorläge – man müsse aber genau prüfen, wofür denn das Entgelt gezahlt worden wäre. Läge tatsächlich eine wertgeminderte oder fast wertlose Immobilie vor, würde ein entsprechender „Kaufpreis“ bei wirtschaftlicher Betrachtung nicht als Gegenwert für diese Immobilie oder den Anteil daran gezahlt, sondern zu einem beträchtlichen Anteil auch zur Vermeidung weiterer Ansprüche, rechtlicher Auseinandersetzungen etc. Soweit die Zahlungen hierdurch begründet seien, wäre aber – auch innerhalb der Zehnjahresfrist – kein steuerbarer Tatbestand erfüllt.

Der Bundesfinanzhof kommt damit zu dem Ergebnis, dass selbst im Falle eines „schadenbedingten Veräußerungsgeschäfts“ nur der Teil, der tatsächlich auf den realen und eben im Schadenfall häufig sehr geminderten Verkehrswert der Immobilie entfällt, als Veräußerungserlös anzusehen ist. Abgesehen von besonderen Fällen, etwa der konkreten Erstattung von entgangenen Einnahmen aus Mieten (vgl. § 24 EStG), blei-

ben weitere Zahlungen zur Vermeidung einer Auseinandersetzung steuerfrei.

Für die Praxis ergeben sich hieraus fünf Folgerungen:

Der beste Fall ist stets der, in dem die Frage einer Rückabwicklung gar nicht erst entsteht – wegen einer erfolgreichen Performance der Immobilie oder jedenfalls einer wirtschaftlichen Lösung in Problemfällen.

Eine echte Rückabwicklung ist keine Veräußerung und nach der jüngsten Rechtsprechung des BFH weiterhin nicht steuerbar.

Eine Veräußerung kann aber (schon) dann vorliegen, wenn nicht im unmittelbaren Verhältnis zwischen den ursprünglichen Vertragspartnern, sondern unter Einschaltung eines (formellen) Dritten das Immobiliengeschäft aufgehoben wird.

Auch in diesen Fällen ist allerdings nur das steuerbare Veräußerungserlös, was wirklich dem noch vorhandenen Verkehrswert der Immobilie entspricht.

Kommt es zu einem Vergleich oder gar zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung, sollte nicht nur auf die Endsumme geachtet werden, sondern auch, wofür sie gezahlt wird: Eine sachgerechte Aufteilung erleichtert nicht nur die Darstellung gegenüber dem Finanzamt, sondern sie nützt letztlich auch beiden Seiten: Der Investor muss sie ganz oder jedenfalls zum Teil nicht versteuern und der Zahlende kann ggf. gerade wegen dieser Steuerfreiheit mit einer niedrigeren Zahlung eine trotzdem für beide Seiten zufriedenstellende Lösung herbeiführen. ■



Von Prof. Dr. Thomas Zacher, Fachanwalt für Steuerrecht sowie für Bank- und Kapitalmarktrecht, Steuerberater, Rechtsanwälte Zacher & Partner