

Immobilien

Recht und Steuern

Ausgabe

01/2023



HUSEMANN



EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

weiterhin befinden wir uns in recht schwierigen Rahmenbedingungen für den Immobiliensektor. Es steht zu erwarten, dass zumindest bis zur Mitte des Jahres noch Zinserhöhungen seitens der EZB stattfinden.

Es mehren sich jedoch die Indikatoren, dass die Inflation deutlich stärker im Verlauf des Jahres zurückkommen sollte, als ursprünglich angenommen. Versorgungsengpässe als Preistreiber sind zudem ganz überwiegend beseitigt, Lieferfristen sind auf den Stand vor Kriegsbeginn. Die Kapazitäten aller baubeteiligten Personengruppen sind derzeit noch gut ausgelastet, der Auftragsvorlauf jedoch geht deutlich zurück.

Wir rechnen damit, dass wir in Deutschland im zweiten Halbjahr zwar keine Zinssenkungen bekommen werden, jedoch deutlich stabilere Rahmenbedingungen. Dies gilt sowohl für die Zins- als auch für die Baupreislanschaft. Bei Bestandsimmobilien dürfte ein weitergehender Preisdruck auf die Multiplikatoren stattfinden, der aber teilweise oder sogar ganz ausgeglichen wird mit dagegen laufenden Mietpreissteigerungen.

Es bleibt allerdings im Transaktionsbereich die Fragestellung der Finanzierbarkeit von Immobilien weiterhin bestehen. Bei Finanzierungszinssätzen oberhalb von 4 % werden die Eigenkapitalanforderungen an Immobilientransaktionen im Vergleich zur jüngeren Vergangenheit sehr hoch sein, allerdings im Lichte der Historie eher im Normalbereich. Geht man selektiv im Ankaufsprozess vor, ergeben sich derzeit bei historisch gesehen normalem Eigenkapitaleinsatz durchaus sehr gute Chancen, insbesondere für Bestandshalter. Insofern sollten wir verhalten positiv in das Immobilienjahr 2023 schauen.

Mit herzlichen Grüßen

Henning Jaeger
Rechtsanwalt

Till Evers
Steuerberater

INHALT

IMMOBILIENRECHT

Ein coronabedingter Umsatzrückgang stellt keinen
Kündigungsgrund dar

3

Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf bestehende
Bauverträge & Möglichkeiten der Vertragsanpassung

3

IMMOBILIENSTEUERRECHT

Jahressteuergesetz 2022 – Änderungen im
Immobiliensteuerrecht im Überblick

4

Gebäudeabschreibung – Nachweis einer kürzeren
tatsächlichen Nutzungsdauer

6

Vermögensverwaltende Personengesellschaften – Abset-
zung für Abnutzung nach entgeltlichem Anteilserwerb

6

CORONA-PANDEMIE

Ein coronabedingter Umsatzrückgang stellt keinen Kündigungsgrund dar

Das Landgericht Münster stellte in einem Urteil (AZ: 10 O 44/21) begrüßenswerter Weise und im Einklang mit der sich immer mehr und mehr herauskristallisierenden Rechtsprechung in Pandemiefragen entschieden, dass ein Mieter allein wegen schlechterer Umsatzzahlen nicht berechtigt ist, das Mietverhältnis aus einem wichtigen Grund zu kündigen.

Im Streitfall vor dem Landgericht Münster ging es um einen Lebensmittelhandel innerhalb eines Kaufhauses. Andere Geschäfte im Kaufhaus waren wegen der Coronaschutzverordnung NRW zur (teilweisen) Schließung verpflichtet. Die Mieterin habe unter anderem deswegen einen erheblichen Umsatzrückgang gehabt. Sie kündigte aus diesem Grund das Vertragsverhältnis und leistete die Mieten für den Zeitraum, nachdem ihrer Rechtsauffassung die Kündigung wirksam wurde, nicht. Die Vermieterin klagte die offenen Mieten ein und beantragte die Feststellung, dass das Mietverhältnis erst durch eine spätere Kündigung der Vermieterin beendet wurde. Das Landgericht Münster gab der Vermieterin recht.

Diese Entscheidung steht im Einklang mit der sich immer stärker herauskristallisierenden Rechtsprechung. Das grundsätzliche Verwendungsrisiko einer Mietsache trägt die Mieterin. Ohne besondere Umstände, insbesondere ohne einen Mangel an der Mietsache selbst, wird eine außerordentliche Kündigung gemäß § 543 BGB nicht ohne weitere Umstände möglich sein.

Das Gericht beschäftigte sich dazu mit einer möglichen Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB. Diese wurde letztendlich verneint. Zu dieser Thematik haben wir bereits mehrfach berichtet.

Leider nimmt die Entscheidung des Landgerichts Münster, was nach der Verneinung des § 313 Abs. 1 BGB nur konsequent ist, nicht Stellung zu der Frage, ob sich aus einer pandemiebedingten Belastung der Mieterin ein Recht auf Kündigung aus § 313 Abs. 3 BGB ergeben kann. Nach dieser Vorschrift, die subsidiär zu der Störung der Geschäftsgrundlage aus § 313 Abs. 1 BGB anwendbar ist, kann ein Vertrags- teil vom Vertrag zurücktreten, wenn eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder ein Teil nicht zumut-

bar ist. Nach § 313 Abs. 3 S. 2 BGB könnte sich daraus zumindest theoretisch ein Kündigungsrecht des Mieters ergeben, wenn im konkreten Einzelfall eine Anpassung des Vertrags nach den bisherigen Maßstäben des BGH nicht möglich ist oder aber ein Teil zu schwerwiegend belastet.

Mit der Anwendung des § 313 Abs. 3 S. 1 BGB ist im Kontext des Gewerbemietraumrechtes in Ansehung der bisherigen Rechtsprechung nicht zu rechnen. Der Mieter, der coronabedingt seinen Betrieb schließen musste oder möglicherweise auch der Mieter, der einen erheblichen Umsatzrückgang wegen pandemiebedingter Umstände erlitten hat, die aber nicht in seinem unternehmerischen Risiko liegen, kann allenfalls die anteilige Herabsetzung der Miete verlangen. Dazu haben wir bereits berichtet.

ENERGIEKRISE

Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf bestehende Bauverträge & Möglichkeiten der Vertragsanpassung

Der seit nunmehr fast einem Jahr mitten in Europa geführte Krieg von Russland gegen die Ukraine wirkt sich auf viele Bereiche des privaten, beruflichen und wirtschaftlichen Lebens aus. Infolge der Sanktionspakete gegen Russland ist hiervon unter anderem auch die deutsche Bauwirtschaft betroffen.

Viele Bauträger stellen sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob bestehende Verträge unter Berücksichtigung gestiegener Materialpreise sowie andauernder Lieferverzögerungen angepasst werden können und auch, wie dieser Problematik künftig entgegengewirkt werden kann.

Vertragsanpassung nach dem Grundsatz der Störung der Geschäftsgrundlage

Ohne bereits bestehende vertragliche Regelungen, die unvorhergesehene Materialpreissteigerungen und Lieferverzögerungen im bestehenden Vertragswerk berücksichtigen, kommt eine Vertragsanpassung nach dem Grundsatz der Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht.

Teil der Geschäftsgrundlage ist unter anderem die Erwartung der vertragsschließenden Parteien, wonach sich die grundlegenden politischen, wirtschaftlichen

und sozialen Rahmenbedingungen eines Vertrages nicht etwa durch einen Krieg oder andere Umstände höherer Gewalt ändern. Zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses sind die jeweiligen Vertragsparteien in der Regel davon ausgegangen, dass die Baustoffe und notwendigen Zulieferungen lediglich den marktüblichen absehbaren Preisschwankungen unterliegen. Entscheidend ist daher, dass das Material zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses zu normalen Konditionen zu beschaffen war und dass der Vertrag vor dem 24.02.2022 abgeschlossen wurde.

Unzumutbarkeit der Vertragseinhaltung als Voraussetzung für eine Anpassung

Weitere Voraussetzung einer möglichen Vertragsanpassung ist, dass ein Festhalten am Vertrag für eine Vertragspartei unzumutbar ist. Zur Beurteilung der Unzumutbarkeit hat sich der BGH in seiner Rechtsprechung mittlerweile von festen Prozentsätzen der Preissteigerungen distanziert. Vielmehr ist eine Einzelfallbeurteilung durchzuführen, indem das finanzielle Gesamtergebnis des Vertrages zu begutachten ist, sowie die vertragliche und gesetzliche Risikoverteilung. Eine Unzumutbarkeit dürfte anzunehmen sein, wenn die Preissteigerungen, z.B. des Materialeinkaufs, nicht nur den für den Bauträger zu erwartenden Gewinn aufzehren, sondern auch zu Verlusten führen. Anders wäre dies zu beurteilen, wenn das Risiko des preislich ungewissen Einkaufs zuvor vertraglich von einer der beiden Vertragsparteien übernommen wurde.

Preisanpassungsklauseln standardmäßig in Bauverträge integrieren

Um Situationen wie diese zukünftig zu vermeiden, sollten in Bauverträgen beispielsweise standardmäßig wirksame Preisanpassungs- bzw. Preisgleitklauseln aufgenommen werden. Demnach können Preise üblicherweise angepasst werden, wenn beispielsweise die Rohstoff- und Materialpreise um einen bestimmten Prozentsatz ansteigen. Dabei unterliegt die Wirksamkeit der Klauseln jedoch hohen rechtlichen Anforderungen. So müssen beispielsweise die Vorgaben des Preisklauselgesetzes in Verbindung mit den AGB-rechtlichen Bestimmungen beachtet werden.

ALLGEMEINES

Jahressteuergesetz 2022 – Änderungen im Immobiliensteuerrecht im Überblick

Viel diskutiert und bis zuletzt in aller Munde: das Jahressteuergesetz 2022 (JStG 2022). Mit Zustimmung des Bundesrates am 16.12.2022 ist das Bündel von Steuerrechtsänderungen nun gültig.

Welche Änderungen sich daraus für das Immobiliensteuerrecht ergeben, haben wir für Sie zusammengefasst

Verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten im Wohnungsneubau

Der Abschreibungsprozentsatz für Fertigstellungen ab dem 01.01.2023 wird von 2 % auf 3 % erhöht. Maßgeblich für die Fertigstellung ist die Bewohnbarkeit nach Abschluss der wesentlichen Bauarbeiten.

Im Gegenzug sollte der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer aufgehoben werden, dies ist jedoch nicht geschehen (weitere Details im nachfolgenden Artikel).

Die Sonderabschreibung für die Herstellung neuer Mietwohnungen wird auf Fälle ausgedehnt, in denen der Bauantrag in den Jahren 2023 bis 2026 gestellt wird (§ 7b Abs. 2 EStG n. F.). Dabei erfolgt aber eine Beschränkung auf bestimmte effiziente Gebäude („Effizienzhaus 40“). Die Sonderabschreibung kann nur in Anspruch genommen werden, soweit die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten 4.800 EUR je Quadratmeter Wohnfläche nicht übersteigen. In der bisherigen Fassung betrug die Grenze noch 3.000 EUR je Quadratmeter. Diese Erhöhung ist zwar erfreulich, hätte aber aufgrund der verschärften Baukriterien noch deutlicher ausfallen können. Die Bemessungsgrundlage für die Abschreibung ist weiterhin gedeckelt worden und beträgt nun maximal 2.500 EUR je Quadratmeter Wohnfläche. Damit wurde die Bemessungsgrundlage um 500 EUR je Quadratmeter Wohnfläche erhöht.

Förderung von Photovoltaikanlagen

Durch das JStG 2022 ist eine Steuerfreiheit für Einnahmen aus Photovoltaikanlagen eingeführt worden, die nach dem 31.12.2021 erzielt oder getätigt werden. Dies gilt allerdings nur für Anlagen bis zu einer Bruttoleistung von 30 kW (peak), die auf, an oder in einem Einfamilienhaus oder einem nicht zu Wohnzwecken dienenden Gebäude installiert sind. Auf, an oder in sonstigen Gebäuden installierte Photovoltaikanlagen

sind mit einer installierten Bruttoleistung von bis zu 15 kW (peak) je Wohn- oder Gewerbeeinheit begünstigt. Die Steuerfreiheit gilt bis zur Grenze von maximal 100 kW (peak) je Steuerpflichtigen oder Personengesellschaft und ist unabhängig von der Verwendung des erzeugten Stroms.

Wichtig: Bei nicht-gewerblichen Personengesellschaften, die eine entsprechende Photovoltaikanlage betreiben, soll die gewerbliche Abfärbewirkung allein dadurch nicht eintreten.

Im Umsatzsteuergesetz ist für die Lieferung von Solarmodulen an den Betreiber einer Photovoltaikanlage einschließlich der Stromspeicher nach dem 31.12.2022 ein Umsatzsteuersatz von 0% vorgesehen, wenn die installierte Bruttoleistung der Photovoltaikanlage nicht mehr als 30 kW (peak) beträgt. Maßgeblich für den Zeitpunkt der Lieferung ist regelmäßig die Abnahme durch den Kunden, soweit ein Werkvertrag vorliegt.

Beim liefernden Unternehmer führt der Nullsteuersatz – im Gegensatz zum „steuerfreien Umsatz“ – dazu, dass die Vorsteuerabzugsberechtigung erhalten bleibt.

Steuerliche Bewertung von Grundbesitz ab dem 01.01.2023

Sowohl bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer als auch bei der Grunderwerbsteuer kommt es bei Übertragungen von Immobilien für die Bemessungsgrundlage auf den Wert des Grundbesitzes an. Dieser steuerliche Immobilienwert ermittelt sich nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes. Eine Veränderung der Bewertungsparameter geht daher mit einer Anpassung der Steuerbelastung einher. Das JStG 2022 enthält Änderungen des Bewertungsgesetzes, die in einigen Konstellationen zu höheren Steuern bei Übertragungen von Immobilien führen werden.

Hintergrund der Änderungen ist die Anpassung der veralteten Bewertungsparameter an das aktuelle Marktniveau. Hierfür nutzt der Gesetzgeber die 2021 im Baurecht vorgenommenen Anpassungen der Immobilienwertermittlungsverordnung um auch die steuerliche Bewertung daran anzupassen. Die damit einhergehenden Werterhöhungen und potenziellen Mehrbelastungen wurden sowohl in der Fachliteratur als auch in der Tagespresse kontrovers diskutiert. Viele sprechen dabei von einer Steuererhöhung „durch die Hintertür“.

Es ist jedoch festzuhalten, dass die steuerlichen Immobilienwerte bereits in den letzten Jahren aufgrund anderer Faktoren stark gestiegen sind und die oftmals erwähnten extremen Wertsteigerungen in den meisten Fällen nicht eintreten werden.

Im Einzelnen sind die folgenden Änderungen im Bewertungsgesetz vorgenommen worden:

- **Verlängerte Gesamtnutzungsdauer:**
Im Rahmen der Bewertung kommt es auch auf die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden an. Die Gesamtnutzungsdauer wird bei einigen Gebäudearten nun um zehn Jahre verlängert.
- **Anpassung Bewirtschaftungskosten:**
Bisher erfolgte eine Bewertung auf Basis von Werten des Gutachterausschusses, soweit entsprechende Werte vorlagen. Ansonsten sah das Bewertungsgesetz Pauschalen vor.

Der Gesetzgeber revidiert im Rahmen des JStG 2022 diesen pauschalen Ansatz und den Verweis auf Erfahrungssätze der Gutachterausschüsse. Neu ist nun, dass sich die Bewirtschaftungskosten im Gesetz explizit aus Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und dem Mietausfallwagnis zusammensetzen. Die Werte werden dann jährlich an den vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex angepasst.

- **Herabsetzung gesetzliche Liegenschaftszinssätze:**
Das bisherige Gesetz sah pauschale Liegenschaftszinssätze vor. Vorrang hatten und haben Liegenschaftszinsen, welche durch die Gutachterausschüsse im Rahmen von Grundstücksmarktberichten veröffentlicht werden.

Im Rahmen des JStG 2022 werden jetzt die gesetzlichen Liegenschaftszinssätze an das Marktniveau angepasst und damit herabgesetzt.

Es kann vereinfacht gesagt werden: Ein niedriger Liegenschaftszinssatz führt zu einem höheren Grundbesitzwert und umgekehrt.

In Ballungsräumen veröffentlichen die Gutachterausschüsse jedoch jährlich die aktuellen Liegenschaftszinssätze, sodass diese Änderung tatsächlich eher Auswirkung auf Immobilien haben wird, die ländlicher gelegen sind.

- **Einführung eines Regionalfaktors:**

Der Gebäudewert im Rahmen des Sachwertverfahrens wird weiterhin durch Multiplikation mit den durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes sowie dem Alterswertminderungsfaktor ermittelt werden. Neu ist nun der Regionalfaktor, welcher die Unterschiede des Baukostenniveaus in Deutschland berücksichtigen soll. In den deutschen Metropolen wird dies zu Werterhöhungen führen.

Wichtig: Wie immer kommt es auf den Einzelfall an. Durch ein Grundstücksgutachten besteht zusätzlich die Möglichkeit, einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen.

Gerne stehen wir Ihnen beratend zur Seite.

STEUERLICHE ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN

Gebäudeabschreibung – Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer

Grundsätzlich werden Gebäude im Steuerrecht, soweit sie Wohnzwecken dienen, pauschaliert über 50 Jahre abgeschrieben. Bei Gebäuden, die nicht für Wohnzwecke vermietet werden und sich im Betriebsvermögen befinden, erfolgt eine pauschalierte Abschreibung über 33 Jahre. Bei jedem vollentgeltlichen Eigentümerwechsel beginnt die Abschreibungsdauer aufs Neue. Es bestand und besteht für Immobilieninvestoren dabei stets die Möglichkeit, Gebäude schneller und mit höheren Beträgen von der Steuer abzusetzen, wenn sie eine kürzere Nutzungsdauer nachweisen.

An den Nachweis stellte die Finanzverwaltung jedoch hohe Hürden, sodass in der Praxis der Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer selten angestrebt wurde. Dies könnte sich durch ein Urteil des Bundesfinanzhofs (AZ: IX R 25/19) nun geändert haben.

Der Bundesfinanzhof hatte zu entscheiden, welche Anforderungen an den Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer eines Gebäudes zu stellen sind und hat dabei deutlich gemacht, dass es jedenfalls keines Bausubstanzgutachtens bedarf und dass an den Nachweis im Übrigen keine „zu hohen“ Anforderungen gestellt werden dürfen.

Der Steuerpflichtige kann sich zur Darstellung der verkürzten Nutzungsdauer vielmehr „jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheint.“ Entsprechend können Steuerpflichtige mit Hilfe eines Grundstücksgutachters die am jeweiligen Kaufzeitpunkt maßgebliche Restnutzungsdauer anhand der ImmoWertV 2021 ermitteln.

Das Urteil des BFH ist ein Meilenstein für den Nachweis einer verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer, insbesondere bei Objekten, deren ursprüngliches Baujahr deutlich mehr als 30 Jahre zurückliegt und bei denen bisher nur wenige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden und nur wenige anschaffungsnahe Herstellungskosten einzubeziehen sind.

Dies hatte auch der Gesetzgeber erkannt, welcher den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Entwurf des Jahressteuergesetzes 2022 zunächst streichen wollte. Letztendlich wurde die Vorschrift doch beibehalten.

Inwiefern es tatsächlich Sinn macht, die kürzere Nutzungsdauer nachzuweisen, ist jedoch weiterhin abhängig vom individuell zu prüfenden Einzelfall.

Bitte kontaktieren Sie uns gerne für ein klärendes Beratungsgespräch.

RECHTSPRECHUNG

Vermögensverwaltende Personengesellschaften – Absetzung für Abnutzung nach entgeltlichem Anteilserwerb

Wie ist ein Anteilserwerb im Fall der vermögensverwaltenden und nicht gewerblich geprägten Personengesellschaft, die steuerlich kein Betriebsvermögen entfaltet, zu behandeln?

Eine interessante Fragestellung, welche in der Vergangenheit eher stiefmütterlich behandelt wurde. Mit Entscheidung des BFH vom 03.05.2022 (AZ: IX R 22/19) wurden mittlerweile allerdings wichtige Klarstellungen vorgenommen, welche die Finanzverwaltung bisher nicht so angewandt hatte. Ein Grund für uns, diese unter die Lupe zu nehmen:

- An dem Grundsatz, dass beim Grundstückserwerb einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft sich die Abschreibung nach den Anschaffungskosten bemisst, die auf das Gebäude entfallen, ändert sich auch dann nichts, wenn ein Gesellschaftsanteil übertragen wird.
- Der Gesellschafter, der seinen Anteil entgeltlich erworben hat, beansprucht deshalb die Abschreibung auf die anteilig („mittelbar“) miterworbenen abnutzbaren Wirtschaftsgüter des Gesamthandsvermögens. Maßgebend sind seine Anschaffungskosten und die Restnutzungsdauer des jeweiligen Wirtschaftsguts im Zeitpunkt des Anteilerwerbs.
- Die Gesellschaft zieht unverändert die Abschreibung ab, die ihr aufgrund ihres Erwerbsvorgangs zusteht. Dieses daraus resultierende Ergebnis wird auch dem Erwerber anteilig nach seiner Beteiligungsquote zugerechnet. Dieser muss seinen Ergebnisanteil jedoch insoweit korrigieren, als die darin enthaltene Abschreibung von der ihm zustehenden Abschreibungen abweicht.
- Das ist die Abschreibung, welche der Erwerber auch geltend machen könnte, wenn er die Wirtschaftsgüter direkt erworben hätte. Bei der Ermittlung der Abschreibung sind auch die anteilig miterworbenen Gesellschaftsschulden zu berücksichtigen.
- Die Gesellschaftsschulden sind nicht anders zu behandeln, als ob ein höherer Kaufpreis bezahlt worden wäre, ohne die Schulden zu übernehmen.

Dieser logischen Feststellung, hat die Finanzverwaltung bislang nicht zugestimmt. Sie wollte hingegen nur den eigentlichen Kaufpreis für den Gesellschaftsanteil berücksichtigen und Gesellschaftsschulden unberücksichtigt lassen.

Die konkrete Zuordnung der Anschaffungskosten des Erwerbers vollzieht sich dann in zwei Schritten:

- 1) Die Anschaffungskosten sind zunächst nach dem Verhältnis der Buchwerte zueinander zu verteilen. Verbleiben danach keine weiteren Anschaffungskosten, hat der Erwerber zum Buchwert oder darunter erworben. Die Abschreibung des Erwerbers ist in diesem Fall unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauern bezogen auf diese Anschaffungskosten zu ermitteln.

Übersteigen die Anschaffungskosten des Erwerbers die anteilig erworbenen Buchwerte des Gesamthandsvermögens, ergeben sich Mehranschaffungskosten, welche auf diejenigen Wirtschaftsgüter zu verteilen sind, in denen stille Reserven ruhen. Keine Verteilung erfolgt auf die Wirtschaftsgüter, die keine stillen Reserven aufweisen.

- 2) Der Maßstab der Verteilung wird durch das Verhältnis der stillen Reserven zueinander bestimmt. Die stillen Reserven ergeben sich als Differenz zwischen dem Verkehrswert des Wirtschaftsguts und seinem Buchwert im Zeitpunkt des Anteilerwerbs.

Die Verteilung nach dem Verhältnis der Buchwerte oder dem Verhältnis der Verkehrswerte ist nach dem Urteil des BFH nicht zulässig.

Bei bebauten Grundstücken sind die vorstehend ermittelten Anschaffungskosten anschließend noch auf den Grund und Boden sowie das Gebäude aufzuteilen.

Fazit:

Im Ergebnis behandelt der BFH den Erwerber einer Beteiligung an einer vermögensverwaltenden Personengesellschaft wie den Erwerber eines Einzelwirtschaftsguts, das zur Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung eingesetzt wird.

Der Auffassung des BFH ist unsererseits uneingeschränkt zuzustimmen und führt zu einer erfreulichen Klarstellung der Rechtslage.

IMPRESSUM

KONTAKT & ANFRAGEN

Anschrift Dortmund:

**Lissaboner Allee 1
44269 Dortmund**

Tel.: 0231 5411-0

Fax: 0231 5411-220

dortmund@husemannpartner.de

www.husemannpartner.de

**Dr. Axel Kampmann
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Arbeits-
und Steuerrecht**

Arbeitsrecht, Insolvenzverwaltung,
Sanierungs- und Restrukturierungsberatung

**Achim Thomas Thiele
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Insolvenz- und Steuerrecht**

Unternehmenskauf und -verkauf, Compliance/
Krisenmanagement, Restrukturierung/
Sanierung, Insolvenzrecht und -verwaltung/
Sachverwaltung

**Thomas Wember
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**

Prüfung von Jahres-/Konzernabschlüssen,
steuerliche und betriebswirtschaftliche
Beratung, Unternehmensbewertungen

**Holger Witteler
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**

Gestaltungsberatung und Umstrukturierung,
Nachfolgeberatung, Immobiliensteuerrecht

**Stefan Thissen
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater,
Fachberater für internationales
Steuerrecht**

Betriebswirtschaftliche Beratung, Transak-
tionsberatung, internationales Steuerrecht

**Henning Jaeger
Rechtsanwalt**

Immobilien-/Bau-/Miet-/Zivil-/Wirtschafts-/
IT-/Urheber- und Markenrecht, Datenschutz
und Digitalisierung, Unternehmenskauf und
-verkauf, Prozessführung vor Zivilgerichten,
gewerblicher Rechtsschutz

**Christoph Schubert
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/
Konzernabschlüssen, betriebswirtschaftliche
Beratung, Nachfolgeberatung, Gemeinnüt-
zigkeit und Stiftungen

**Dr. Jorg Fedtke, LL. M.
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Handels-
und Gesellschaftsrecht**

Unternehmenskauf und -verkauf, Gesell-
schafts- und Umwandlungsrecht, interna-
tionales Gesellschafts- und Wirtschaftsrecht,
Unternehmensnachfolge/Erbrecht

**Till Evers
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater
Fachberater für Unternehmens-
nachfolge (DStV e.V.)**

Gestaltungsberatung und Umstrukturierung,
Nachfolgeberatung, Immobiliensteuerrecht

**Dr. David Bunzel
Rechtsanwalt**

Insolvenzverwaltung, Sanierungs- und Restruk-
turierungsberatung, Beratung der eigen-
verwaltenden Schuldnerin, Gläubiger- und/
oder Organberatung in Krise oder Insolvenz,
Abwehr von Anfechtungsansprüchen

**Jennifer Hartlage
Steuerberaterin
Fachberaterin für Unternehmens-
nachfolge (DStV e.V.)**

Nachfolgeberatung, Immobiliensteuerrecht

**Anja Rist
Rechtsanwältin, Fachanwältin für
Insolvenzrecht**

Handels-/Zivil-/Wirtschafts-/Straßen-
verkehrs-/Insolvenzrecht

**Melanie Markmann-Oberbach
Rechtsanwältin, Fachanwältin
für Arbeitsrecht**

Arbeits-/Sozialversicherungs-/Zivil-/
Wirtschafts-/Urheber- und Markenrecht,
Datenschutz, Prozessführung vor Zivil- und
Arbeitsgerichten, gewerblicher Rechts-
schutz, Arbeitsrecht in Krise und Insolvenz,
Interessenausgleich/Sozialplan

**Christoph Schneider LL.M.
Rechtsanwalt**

Gesellschafts-/Umwandlungs-/Zivil-/Wirt-
schafts-/Erbrecht und Unternehmensnach-
folge, Unternehmenskauf und -verkauf,
Prozessführung vor Zivilgerichten

**Jens Papke,
Rechtsanwalt**

IT-, Urheber- und Immobilienrecht sowie
gewerblicher Rechtsschutz, insbesondere
Marken- und Lauterkeitsrecht, Datenschutz
und Digitalisierung und Prozessführung vor
Zivilgerichten

**Manuel Welski
Rechtsanwalt**

Arbeits- und Sozialversicherungsrecht,
Insolvenzanfechtung, Prozessführung vor
Zivilgerichten

**Mark Wegmann
Rechtsanwalt, Steuerberater**

Steuerrecht, Steuerverfahrensrecht,
Handels- und Gesellschaftsrecht,
Umwandlungen, M&A, Compliance

**Carl Julian Eichenberg
Rechtsanwalt**

Sanierungs- und Restrukturierungsbe-
ratung, Insolvenzanfechtung, Arbeits-
und Sozialversicherungsrecht, Zivil- und
Wirtschaftsrecht

**Lara Lenkenhoff
Rechtsanwältin**

Immobilien-, Bau- und Mietrecht, Zivil-
und Wirtschaftsrecht, Prozessführung
vor Zivilgerichten

**Fabiana Chavet
Rechtsanwältin**

Handels- Gesellschafts- und Zivilrecht,
Unternehmenskauf und -verkauf, Unter-
nehmensnachfolge

**Rolf Pfeiffenberger
Steuerberater**

Steuerliche Gestaltungsberatung sowie
Beratung von gemeinnützigen Einrichtun-
gen, Hochschulen, Kapital- und Personen-
gesellschaften

**Thomas Volkmann
Steuerberater**

Besteuerung von Unternehmen, Konzernen
und Privatpersonen, Erbschaft- und Schen-
kungsteuer, Steuerstrafrecht, Gestaltungs-
beratung und Umstrukturierung

**Christiane Büttner
Steuerberaterin**

Besteuerung von Kapitalanlagen in Betriebs-
und Privatvermögen, steuerliche Betreuung
von Familiengesellschaften

**Guido Karmann
Steuerberater
Fachberater für die Umstrukturierung
von Unternehmen (IFU/ISM gGmbH)**

Gestaltungsberatung und Umstrukturierung,
Umsatz-/Grunderwerb-/Immobilien-/inter-
nationales Steuerrecht

**Nina Farwick
Steuerberaterin**

Steuerliche Betreuung von Personen- und
Kapitalgesellschaften sowie Unternehmen
in der Insolvenz

**Friedrich Gerwinn
Steuerberater**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/
Konzernabschlüssen, prüfungsnahe Dienst-
leistungen, betriebswirtschaftliche Beratung

**Thomas Peil
Wirtschaftsprüfer, Steuerberater**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/
Konzernabschlüssen, prüfungsnahe
Dienstleistungen, betriebswirtschaftliche
Beratung, Sanierungsberatung

**Stefan Witte
Wirtschaftsprüfer**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/Kon-
zernabschlüssen, prüfungsnahe Dienstlei-
stungen, betriebswirtschaftliche Beratung

**Florian Habberger, LL. M.
Rechtsanwalt, Steuerberater**

Gestaltungsberatung und Umstrukturierung,
Nachfolgeberatung, Immobiliensteuerrecht,
Tax Compliance

**Simon Ackermann
Steuerberater**

Besteuerung von Kapital- und Personengesell-
schaften, Erstellung von Jahresabschlüssen
und Steuererklärungen mittelständischer
Unternehmen, betriebswirtschaftliche
Beratung

**Kerstin Appelbaum
Steuerberaterin**

Besteuerung von Unternehmen, Konzernen
und Privatpersonen, Umsatzsteuer

**Gilbert-Marcel Fleitmann
Steuerberater**

Besteuerung von Unternehmen, Konzernen
und Privatpersonen, Erbschaft-/Schen-
kungs-/Umsatzsteuer, Lohn- und Finanz-
buchhaltung

**Katja Weskamp
Steuerberaterin**

Erstellung von Jahresabschlüssen und
Steuererklärungen, steuerliche Betreuung
von Kapital- und Personengesellschaften

**Uwe Tölle
Steuerberater**

Besteuerung von Privatpersonen, Unter-
nehmen und gemeinnützigen Körperschaf-
ten, Erstellung von Jahresabschlüssen und
Steuererklärungen

**Rosa Fischbach
Steuerberaterin**

Steuerrechtliche Betreuung von Kapital- und
Personengesellschaften sowie Familienstif-
tungen, Immobiliensteuerrecht

**Robert Siedhoff
Steuerberater**

Besteuerung von Unternehmen, Konzernen
und Privatpersonen, Erstellung von Jahres-/
Konzernabschlüssen

**Philipp Warnecke
Steuerberater**

Besteuerung von Kapital- und Personen-
gesellschaften sowie von Privatpersonen,
Erstellung von Jahres- und Konzernab-
schlüssen, Gemeinnützigkeit und Stiftungen

**Tobias Bröhrer
Steuerberater**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/
Konzernabschlüssen, betriebswirtschaft-
liche Beratung, Unternehmensbewertung,
prüfungsnahe Dienstleistungen

**Sören Rienhöfer
Steuerberater**

Gestaltungsberatung und Umstrukturie-
rung, Transaktions- und Nachfolgeberatung,
Immobiliensteuerrecht

**Philipp Kleinmann
Wirtschaftsprüfer**

Prüfung von Jahres-/Konzernabschlüssen,
prüfungsnahe Dienstleistungen, betriebs-
wirtschaftliche Beratung, Unternehmens-
bewertung

**Kristina Wrobel
Wirtschaftsprüferin**

Prüfung und Erstellung von Jahres-/
Konzernabschlüssen, prüfungsnahe
Dienstleistungen

Alle Informationen und Angaben in diesem Rundschreiben haben wir nach bestem Wissen zusammengestellt. Sie erfolgen jedoch ohne Gewähr. Die Informationen in diesem Rundschreiben sind als alleinige Handlungsgrundlage nicht geeignet und können eine konkrete Beratung im Einzelfall nicht ersetzen. Wir bitten Sie, sich für eine verbindliche Beratung bei Bedarf direkt mit uns in Verbindung zu setzen. Durch das Abonnement dieses Rundschreibens entsteht kein Mandatsverhältnis.

Redaktionsschluss: 06.02.2023



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF
THE GLOBAL AUDIT, TAX AND ADVISORY NETWORK