

Postweg 4a
83209 Prien am Chiemsee
Tel 0 80 51 9 65 56-0
www.vlp-steuerberatung.de

Erweiterte Grundbesitzkürzung

[Aktueller Fall]

13.05.2014

Grundproblem

Nach § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG können sogenannte Grundstücksunternehmen für den Teil ihres Gewerbeertrages von der Summe ihres Gewinns und der Hinzurechnung nach § 8 GewStG kürzen, welcher auf die Verwaltung und Nutzung des eigenen Grundbesitzes entfällt.

Ungeklärt ist, wie sich dieser kürzungsfähige Ertrag ermittelt, wenn der Gewinn aus Gewerbebetrieb unter anderem aus einen sonstigen Ertrag aus dem Wegfall eines Schuldpostens besteht.

Sachverhalt

Die A-GmbH & Co. KG ist Eigentümerin verschiedener Grundstücke die jeweils mit Wohngebäuden bebaut sind. Die Grundstücke befinden sich seit über 10 Jahren im Eigentum der A-GmbH & Co. KG. Die A-GmbH & Co. KG ist gem. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerblich geprägt.

Die Wohngebäuden sind im Wesentlichen mit Darlehen der Invest-Bank fremdfinanziert worden. Die Verbindlichkeiten der A-GmbH gegenüber der Invest-Bank beliefen sich auf den 31.12.2012 auf 3 Mio. €. Im Mai 2013 vereinbarten die A-GmbH & Co. KG und die Invest-Bank einen „Schuldenschnitt“ – die Invest-Bank verzichtete hierbei auf 1 Mio. € der ausstehenden Forderung

aus den ausgereichten Darlehen. Die Anwendung des sog. Sanierungserlasses (BMF-Schreiben v. 27.03.2003) kommt nicht in Betracht. Der Forderungsverzicht führt daher auf Ebene der A-GmbH & Co. KG zu einem außerordentlichen Ertrag in Höhe von 1 Mio. €.

Lösung

Die Kürzung nach § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG erfasst sämtliche Aktivitäten, die der Verwaltung und Nutzung des Grundbesitzes zuzuordnen sind. Fraglich ist daher, ob es sich bei dem sonstigen Ertrag um solche Erträge handelt, die der Verwaltung und Nutzung von Grundbesitz zuzuordnen sind.

Der Ertrag resultiert aus dem Wegfall einer Kapitalschuld und könnte daher Einkünfte aus Kapitalvermögen i.S.d. § 20 EStG darstellen. Der bilanzielle Ertrag ist Folge des Verzichts der Invest-Bank. Ein solcher Vorgang ist jedoch nicht unter § 20 Abs. 2 EStG subsumierbar, da auch insoweit nur der Gewinn aus der Veräußerung von Vermögen erfasst wird. Es liegen daher keine Erträge aus Kapitalvermögen gem. § 20 EStG vor.

Ob die Erträge dem Bereich der bloßen Verwaltung und Nutzung eigenen Grundbesitzes zugerechnet werden können, ist im Rahmen einer Fiktion zu bestimmen. Ohne Anwendung des § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG hätte die A-GmbH & Co. KG ausschließlich Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gem. § 21 EStG erzielt, Veräußerungsgewinne wären gem. des Fristablaufs gem. § 23 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 EStG nicht mehr steuerbar gewesen. In diesem Fall hätte die A-GmbH & Co. KG ihre Einkünfte durch Überschussrechnung nach § 11 EStG ermitteln müssen. Der außerordentliche Ertrag aus dem Wegfall der Verbindlichkeit wäre in diesem Fall nicht erfasst worden, da nur die Vermögensphäre tangiert gewesen wäre. Der außerordentliche Ertrag war daher nur deshalb gewinnerhöhend auszuweisen, da die A-GmbH & Co. KG aufgrund der gewerblichen Prägung gem. § 15 Abs. 3 Nr. 2 EStG gewerbliche Einkünfte erzielte. Nach dem Sinn und Zweck des § 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG ist der sonstige Ertrag aus dem Forderungsverzicht der Invest-Bank daher als kürzungsfähig anzuerkennen.