



Real Estate Insights

*Aktuelle Branchen-
informationen aus
Deutschland, Österreich
und der Schweiz*

Juni 2011



Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

unsere Juni-Ausgabe der *Real Estate Insights* umfasst ein breites Spektrum an Themen, die Ihnen hoffentlich nützliche Impulse und Anregungen für Ihre unternehmerische Praxis bieten werden.

Die Ausgabe beinhaltet zum Beispiel Beiträge zur Diskussion um die Grundsteuerreform in Deutschland und die Grunderwerbsteuer in Österreich sowie die Kommentierung einer Entscheidung des Bundesfinanzhofs zu Immobilieneinkünften aus Großbritannien. Darüber hinaus berichten wir über neue Entwicklungen in der Bilanzierung (Lease Accounting) und über die optimale Strukturierung von Investitionen in erneuerbare Energien. Zwei Beiträge informieren zu weiteren

aktuellen Themen der Immobilienwirtschaft – die integrierte Planungsrechnung in Immobilienunternehmen und die Herausforderungen der Datenbeschaffung und Datenverarbeitung im Real-Estate-Portfolio- und Asset-Management.

Wir wünschen Ihnen eine anregende und informative Lektüre und freuen uns auf Ihr Feedback.

Jochen Brücken

Country Leader Real Estate Germany

Uwe Stoschek

Global Real Estate Tax Leader,
Real Estate Industry Leader EMEA

Inhalt

Vorwort.....	2
Die Zukunft des Einheitswerts – Diskussion um die Grundsteuerreform	3
Integrierte Planungsrechnung in Immobilienunternehmen	5
Vermeidung von Grunderwerbsteuer: Österreichischer Verwaltungsgerichtshof bestätigt Treuhandmodell als missbräuchlich	7
Herausforderungen bezüglich der Datenbeschaffung und -verarbeitung im Real- Estate-Portfolio- und Asset-Management	9
Urteil des Bundesfinanzhofs zu britischen Immobilien – Auswirkungen auf die Praxis	11
Die Strukturierung von Investitionen in erneuerbare Energien.....	13
Radikalkur der Leasingbilanzierung mit ungeahnter Tragweite für den Immobilienmarkt	15
Veranstaltungen.....	17
Ihre Ansprechpartner.....	17
Bestellung und Abbestellung.....	18

Real Estate Insights erscheint alle vier Monate. Ältere Ausgaben unseres Newsletters können Sie aus unserem Archiv über diesen Link herunterladen: www.pwc.de

Die Zukunft des Einheitswerts – Diskussion um die Grundsteuerreform



Es stehen drei Modelle für die Grundsteuerreform zur Debatte.

Seit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts im Jahr 1995, mit dem die Verfassungswidrigkeit der Anwendung des Einheitswerts bei der Vermögens-, Erbschafts- und Schenkungs- sowie Grunderwerbsbesteuerung festgestellt wurde, wird in Fachkreisen über eine Reform der Grundsteuer diskutiert. Mit dem seit 21. März 2011 unter anderem zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung beim Bundesverfassungsgericht anhängigen Verfahren hat sich der Druck auf den Gesetzgeber erhöht, das Grundsteuerverfahren zu ändern. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Finanzministerkonferenz, sich bis Ende 2011 auf ein neues Verfahren zur Grundsteuerermittlung zu einigen und dieses ab 2012 anzuwenden.

Bisheriges Grundsteuerverfahren

Die Grundsteuer wird derzeit in einem dreistufigen Verfahren ermittelt. Die Ausgangsgröße bildet der durch das Lagefinanzamt festgestellte Einheitswert des Grundbesitzes, der noch auf Wertverhältnissen der Jahre 1935 bzw. 1964 basiert. Durch Anwendung einer Steuermesszahl auf den Einheitswert wird der Grundsteuermessbetrag ermittelt. Anhand dieses Messbetrags wird durch Anwendung des Hebesatzes der zuständigen Gemeinde die Grundsteuer festgesetzt.

Grundsteuerreformmodelle

Derzeit sind drei Modelle im Gespräch, mittels derer künftig ein Grundsteuerwert ermittelt werden soll. Dabei soll das Ermittlungsverfahren einfach und weitestgehend pauschal und automatisch gestaltet sein, sodass die Zuständigkeit von den Gemeinden allein übernommen werden kann. Hinzu kommt das Bestreben, eine hohe Akzeptanz des neuen Verfahrens beim Bürger zu erreichen.

Verkehrswertmodell

Das Verkehrswertmodell wird von vier norddeutschen Bundesländern (unter Federführung Bremens) vertreten. Dem Grundsteuerwert liegen Grundstücksdaten wie Lage, Größe, Gebäudeart, Flächenart (Wohn-/Nutzfläche) und Baujahr zugrunde, die mit amtlichen Vergleichsdaten aus Verkäufen verknüpft werden. Bei fehlenden Vergleichsdaten soll vorübergehend das geltende Sachwertverfahren der Bedarfswertbewertung gemäß §§ 138 des Bewertungsgesetzes (BewG) anzuwenden sein.

Wertunabhängiges Modell

Bayern, Baden-Württemberg und Hessen haben ein wertunabhängiges Modell entwickelt, das auf dem sogenannten Äquivalenzprinzip basiert. Dieses besagt, dass die Bürger und Unternehmen an den Kosten der Kommunen aus dem Vorhalten nicht durch Beiträge und Gebühren erfasster Infrastruktur beteiligt werden sollen.

Dabei wird der Grundstückswert durch Multiplikation der Grundstücksfläche und Bruttogrundfläche mit nutzungsabhängigen pauschalen Äquivalenzzahlen für Grund und Boden sowie Wohn- bzw. Nichtwohngebäude ermittelt.

Gebäudewertunabhängiges Kombinationsmodell

Dieses Thüringer Modell basiert ebenfalls auf dem Äquivalenzprinzip. Der wesentliche Unterschied zum wertunabhängigen Modell besteht in der Berücksichtigung des Bodenrichtwertes.

Ausblick

Lediglich das Verkehrswertmodell sieht eine realitätsnahe Ermittlung des Grundsteuerwerts vor. Die übrigen Modelle berücksichtigen dies überwiegend nicht; hier ist es zum Beispiel möglich, dass für eine Villa in bester Lage die gleiche oder, wegen des höheren Bodenrichtwerts, eine nur unwesentlich höhere Grundsteuer anfällt wie für ein einfaches Haus in strukturell schwacher Lage. Der verfassungsrechtlich gebotene Gleichheitsgrundsatz wäre somit nur beim Verkehrswertmodell erfüllt. Allerdings sind bei diesem die Ausgangsdaten für den Bürger in der Regel nicht ohne Weiteres nachvollziehbar. Insofern ist die angestrebte breite gesellschaftliche Akzeptanz bei allen Modellen kritisch zu beurteilen.

Künftig sollen die Grundsteuerwerte von den Gemeinden ermittelt werden. Bislang ist jedoch noch nicht geklärt, ob diese überhaupt über die hierfür nötigen personellen, technischen und finanziellen Voraussetzungen verfügen oder wie sie gegebenenfalls geschaffen werden können.

Um die Reform aufkommensneutral zu gestalten, sollen die erwarteten höheren Grundsteuerwerte durch eine Anpassung der Hebesätze durch die Gemeinden neutralisiert werden. Angesichts der finanziellen Situation der Gemeinden ist aber eher mit einer Erhöhung der Grundsteuer zu rechnen.

Es bleibt also abzuwarten, ob, wie und wann sich eines der Grundsteuermodelle durchsetzen wird.

Cornelia Waschkies ist Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin und Senior Managerin im Bereich Asset Management bei PwC in Berlin.

Siegfried Lange ist Manager im Bereich Steuer- und Rechtsberatung bei PwC in Berlin.

Katja Günther ist Senior Consultant im Bereich Steuer- und Rechtsberatung bei PwC in Berlin.

Integrierte Planungsrechnung in Immobilienunternehmen

Ohne eine fundierte Unternehmensplanung ist ein effektives Controlling und somit eine an den Unternehmenszielen orientierte Unternehmenssteuerung unmöglich. Hierfür stellt die integrierte Planungsrechnung eine unabdingbare Voraussetzung dar.

Begriffsklärung

Die integrierte Planungsrechnung ist ein Führungs-, Informations- und Kontrollsystem, bei dem die strategischen Vorgaben und Erwartungen des Gesellschafters und der Unternehmensleitung operationalisiert werden und zu einer umfassenden und in sich konsistenten Darstellung in Form einer Plan-Bilanz, Plan-Gewinn- und Verlustrechnung sowie einer Plan-Kapitalflussrechnung führen. Ferner ermöglicht sie die Berechnung von Kennzahlen und Sensitivitäten und stellt somit ein Instrument zur Chancen- und Risikoanalyse dar.

Informations- und Anwendungsmöglichkeiten

Die von außen gestellten Informationsansprüche an Immobilienunternehmen haben sich in den letzten Jahren deutlich erhöht. Hieraus resultiert unter anderem ein gesteigener Anspruch an die von den Immobilienunternehmen erstellten Planungsrechnungen.

Die integrierte Planungsrechnung erfüllt jedoch nicht nur das Informationsbedürfnis externer Adressaten, sondern bietet insbesondere innerhalb des Unternehmens vielfältige Anwendungsmöglichkeiten, so etwa

- die Operationalisierung strategischer Ziele,
- eine Differenzierung von Erfolgs- und Liquiditätsentwicklungen,
- eine Wirtschaftlichkeitsprüfung strategischer Optionen für Investmententscheidungen,
- ein Chancen- und Risikomanagement mithilfe von Szenarioanalysen und
- eine Bewertung von Unternehmen oder Unternehmensteilen

Die Erstellung einer integrierten Planungsrechnung stellt dabei das verantwortliche Management sowie das Unternehmen als Ganzes vor die Herausforderung, parallel zur operativen Geschäftstätigkeit auch eine an die Anforderungen der Adressaten angepasste Unternehmensplanung zu erstellen.



Integrierte Planungsrechnung ist eine unabdingbare Voraussetzung für einen zielgerichteten Planungs- und Steuerungsprozess.



Erfahrungen aus der Praxis

In der Praxis zeigt sich, dass die Qualität der implementierten Planungsrechnungen überaus heterogen ist. Insbesondere trifft dies auf folgende Aspekte zu:

- Vollständigkeit
- Detailgenauigkeit und -tiefe
- Planungsqualität und -konsistenz
- Flexibilität

Hier ist festzustellen, dass sowohl im Vergleich von Planungsrechnungen verschiedener Unternehmen wie auch von Einzelplanungen innerhalb eines Unternehmens zum Teil erhebliche Unterschiede bestehen.

Ferner besteht die Unternehmensplanung oftmals aus Einzelplanungen, die jedoch hinsichtlich des Planungszeitraums und der Planungstiefe untereinander nicht integriert sind. Sie haben für das Unternehmen damit insgesamt nur eine geringe Aussagekraft, da sie die vielfältigen und wechselseitigen Wirkungsbeziehungen eines in der Immobilienwirtschaft tätigen Unternehmens nicht umfassend und sachgerecht erfassen können. Damit ist es nicht möglich, die Ergebnisse in Form einer Plan-Bilanz, einer Plan-Gewinn- und Verlustrechnung sowie einer Plan-Kapitalflussrechnung systematisch zusammenzuführen. Auch bleibt die Möglichkeit zur Berechnung von Kennzahlen und Sensitivitäten oft ungenutzt.

Konkret treten häufig die folgenden Defizite auf:

- keine hundertprozentige Deckungsgleichheit von strategischer Zielsetzung und operationalisierter Umsetzung
- mangelhafte Konsistenz der angewandten Planungsannahmen und -methoden
- keine ausreichende Qualifikation der Mitarbeitenden zur Umsetzung der Planung in einem integrierten System
- mangelnde Nutzung bestehender integrierter Planungen im Rahmen von Chancen- und Risikoanalysen (Szenarioanalysen)
- unzureichende Umsetzung der Erkenntnisse aus Analysen in operatives Handeln

Da die hier aufgeführten Mängel die Funktionalität und damit auch den generierbaren Nutzen einer jeden integrierten Planungsrechnung erheblich einschränken, ist eine weitere Professionalisierung bei der Erstellung bzw. Implementierung dringend erforderlich.

Fazit

Integrierte Planungsrechnung ist ein unverzichtbares Instrument, sei es als internes Steuerungsinstrument zur Überwachung im Controlling und Risikomanagement oder als externes Kommunikationsinstrument für Investoren und Fremdkapitalgeber.

Die Praxiserfahrungen machen deutlich, dass noch nicht alle Unternehmen die integrierte Planungsrechnung mit der gleichen Professionalität umsetzen, die sie im operativen Geschäft zeigen. Die gestiegenen Anforderungen an das Management eines Unternehmens hinsichtlich des rechtzeitigen Erkennens von Chancen und Risiken wie auch die Anforderungen von Investoren und Kreditgebern machen eine weitere Professionalisierung auf diesem Gebiet unumgänglich.

René Nikodem, Certified Internal Auditor, Certificate in International Accounting, ist Manager im Bereich Transaction Services Real Estate bei PwC in Berlin.

Lars Elfmann ist Senior Consultant im Bereich Transaction Services Real Estate bei PwC in Berlin.

Vermeidung von Grunderwerbsteuer: Österreichischer Verwaltungsgerichtshof bestätigt Treuhandmodell als missbräuchlich

Zur Vermeidung der Grunderwerbsteuerverpflicht werden in der Praxis häufig Treuhandmodelle konzipiert. Der österreichische Verwaltungsgerichtshof (VwGH) hat kürzlich die Würdigung des Unabhängigen Finanzsenats (UFS) Innsbruck bestätigt, der eine derartige Struktur als missbräuchlich qualifiziert hat.

Grunderwerbsteuerpflicht bei Anteilsvereinigung

Erwerbsvorgänge über österreichische Grundstücke unterliegen grundsätzlich der Grunderwerbsteuer. Wird das Grundstück von einer Gesellschaft gehalten und werden die Anteile an der Gesellschaft übertragen, wird die Grunderwerbsteuer gemäß § 1 Abs. 3 des Grunderwerbsteuergesetzes (GrEStG) nur bei Vereinigung aller Anteile in der Hand des Erwerbers ausgelöst.

Die Anteilsvereinigung gemäß § 1 Abs. 3 GrEStG wird als Vereinigung im rechtlichen Sinn verstanden. Werden Anteile einer Gesellschaft unter Hinzuziehung eines Treuhänders gehalten, sprechen die herrschende Lehre und die Judikatur lediglich von einer „wirtschaftlichen Vereinigung“, die grundsätzlich keine Grunderwerbsteuer auslöst.

In Fällen ungewöhnlicher und unangemessener rechtlicher Konstruktionen zur Vermeidung einer Abgabepflicht sieht § 22 der Bundesabgabenordnung (BAO) vor, dass die Abgabe so zu erheben ist, wie sie bei einer den wirtschaftlichen Tatsachen und Verhältnissen entsprechenden rechtlichen Gestaltung zu erheben gewesen wäre. Auch im Falle der Grunderwerbsteuer ist daher die Anwendung der Missbrauchsregelung zunächst nicht ausgeschlossen. Mangels Vorliegen eines außersteuerlichen Grundes für die Wahl einer Treuhandstruktur bei Anteilsübertragung könnte die Grunderwerbsteuer ausgelöst werden, obwohl es rein formalrechtlich durch die Treuhandstruktur zu keiner Anteilsvereinigung kommt.



Der Verwaltungsgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 5. April 2011 ein Treuhandmodell zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer als Missbrauch angesehen.



Strittiger Sachverhalt: treuhändig gehaltener Zwerganteil

Der UFS hatte in einem Fall (UFS Innsbruck 25.06.2010, RV/0226-I/09) zu entscheiden, in dem ein Alleingesellschafter einer liegenschaftshaltenden GmbH sukzessive 99 Prozent seiner Anteile an seinen Sohn abtrat. Über den verbleibenden Zwerganteil von einem Prozent wurde ein notarieller „Abtretungs- und Treuhandvertrag“ zwischen Vater und Sohn abgeschlossen. In diesem Vertrag wurde festgehalten, dass der Vater das wirtschaftliche Eigentum des verbleibenden Zwerganteils an den Sohn abtritt, das zivilrechtliche Eigentum jedoch beim Vater verbleibt. Weiter wurde vereinbart, dass der Vater den Zwerganteil künftig treuhändig für den Sohn hält. Mit selbigem Tag wurde der Vater als Geschäftsführer abberufen.

Das Finanzamt kam zu dem Schluss, dass aufgrund des Rechtsvorgangs „Abtretungs- und Treuhandvertrag“ eine wirtschaftliche Vereinigung vorliegt. Die Behörde stellte daher die Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 Prozent vom dreifachen Einheitswert bescheidmäßig fest.

Entscheidung der Judikative

In Einklang mit dem Gesetzestext sowie der bisherigen Judikatur verneinte der UFS die Grunderwerbsteuerpflicht aufgrund wirtschaftlicher Vereinigung. Da das zivilrechtliche Eigentum an dem Zwerganteil beim Vater verblieb, erfolgte auch keine Vereinigung aller Anteile im rechtlichen Sinn.

Der UFS sah sich jedoch in einem zweiten Schritt veranlasst zu prüfen, ob ein Missbrauch im Sinne des § 22 BAO vorliegt. Als außersteuerlichen Grund für die gewählte Vorgangsweise wurde vorgebracht, dass mit der zivilrechtlichen Gesellschafterstellung der Vater weiterhin gegenüber Geschäftspartnern, Gesellschaftsgläubigern und Dritten als Gesellschafter in Erscheinung tritt und er noch für einen gewissen Zeitraum beratend mitwirkt. Diese Argumentationslinie war für den UFS als Grund für die gewählte rechtliche Konstruktion nicht ausreichend. Er sah daher die Vorgangsweise in Bezug auf den wirtschaftlichen Erfolg als ungewöhnlich und unangemessen an. Aufgrund der missbräuchlichen Gestaltung im Sinne des § 22 BAO bejahte der UFS die Grunderwerbsteuerpflicht. In der Folge gelangt der Fall zum VwGH.

Treuhandmodelle nur bei ausreichend wirtschaftlicher Begründung

Der VwGH hat nunmehr über die Würdigung des UFS abgesprochen (VwGH, 2010/16/0168 von 05.04.2011) und die Klassifikation des Treuhandmodells in diesem Fall als missbräuchlich bestätigt. Dies obwohl Treuhandstrukturen in der österreichischen Immobilienwelt ein weit verbreitetes Modell zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer bei Anteilskäufen (Share Deals) ist. Bereits Mitte der 1980er-Jahre beschäftigte sich der VwGH mit der Frage, ob ein treuhändig gehaltener Anteil zur Anteilsvereinigung im Sinne des § 1 Abs. 3 GrEStG und somit zur Grunderwerbsteuerpflicht führt. Damals wurde dies in einem Erkenntnis verneint, der Fall jedoch keiner Prüfung auf Missbrauch im Sinne des § 22 BAO unterzogen. Aufgrund des nun vorliegenden VwGH-Erkenntnisses ist künftig bei der steuerlichen Gestaltung darauf zu achten, dass ein Zwerganteilsinhaber auf eigene Rechnung agiert und der Anteil nicht von untergeordneter Bedeutung ist. Die Einbeziehung eines Treuhänders für den Erwerb eines Zwerganteils zur Vermeidung der Grunderwerbsteuerpflicht ist wohl nach diesem Erkenntnis nicht mehr vertretbar. Wie mit „Altfällen“ seitens der Finanzbehörden umgegangen wird, bleibt abzuwarten.

Erik Malle ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater sowie Mitglied des Real-Estate-Teams bei PwC Wien.

Herausforderungen bezüglich der Datenbeschaffung und -verarbeitung im Real-Estate-Portfolio- und Asset-Management



Ohne eine adäquate Softwarelösung kommt das Management von Immobilieninvestments einem Blindflug gleich.

Eine zielgerichtete und effiziente Steuerung von großen Immobilienvermögen ist ohne Softwareunterstützung faktisch nicht möglich. Das gilt für Immobilieninvestoren ebenso wie für Unternehmen mit operativem Liegenschaftenportfolio.

Führungskräfte und Portfolio-Manager sehen sich zunehmend mit Schwierigkeiten hinsichtlich der Steuerung und Kontrolle der von ihnen betreuten Immobilienvermögen konfrontiert. Grundsätzlich erfordert das Management von Liegenschaftenportfolios den Umgang mit großen Mengen an liegenschafts-, mieter- und geschäftsfeldspezifischen Daten. Aufgrund der geografischen wie auch geschäftsfeldbezogenen Expansionsfähigkeit der Unternehmen ist darüber hinaus auch die Erfassung, Verarbeitung und Integration von immobilienbezogenen Basisdaten erforderlich.

Voraussetzung: Ein einheitliches und zentrales Datenmanagement mit flexiblen Zugriffs- und Auswertungsmöglichkeiten

Um diesen Anforderungen gerecht werden zu können, wird einerseits ein zentralisiertes Datenmanagement mit standortunabhängigen Zugriffsmöglichkeiten benötigt. Andererseits muss die große Menge an objektbezogenen Daten effizient und nach unternehmensspezifischen Erfordernissen verarbeitbar und auswertbar sein. Nur so kann das eigentliche unternehmerische Ziel – die Maximierung des Liegenschaftsvermögens bzw. dessen Beitrag zur Steigerung des Unternehmenswerts – erreicht werden.



Schwierigkeiten der praktischen Umsetzung

Die Vereinheitlichung und Zentralisierung des Datenmanagements ist in erster Linie ein technisches Problem. Während das Portfolio-Management in den Unternehmen in der Regel zentral gesteuert wird und idealerweise eine enge Verbindung zur Geschäftsleitung aufweist, sind die Asset- und Property-Manager dezentral bzw. entsprechend der geografischen Streuung der Liegenschaften organisiert. Um die Qualität und allgemeine Verfügbarkeit der Immobiliendaten sicherzustellen, müssen jedoch sämtliche Informationen zentral gespeichert werden – bei zugleich standortunabhängigen Zugriffsmöglichkeiten für das Portfolio- und Asset-Management. In der praktischen Umsetzung ist dies mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden. Nicht selten weisen Unternehmen eine aufgrund von sukzessiven Akquisitionen von Einzelobjekten, Portfolios oder gar ganzen Unternehmenseinheiten herangewachsene, heterogene IT-Landschaft auf, mit großen Unterschieden in der Qualität und Quantität der Daten. Eine Hauptaufgabe besteht daher in der Errichtung einer konsistenten und zentralisierten wie auch redundanz- und fehlerfreien Datenbasis.

Konnte ein derartiges Datenmanagement schließlich umgesetzt werden, so sehen sich die Unternehmen mit einer zweiten Hürde konfrontiert: Der effizienten Datenverarbeitung zum Zweck der zielgerichteten Kontrolle, Planung und Steuerung. Denn die verschiedenen Stellen und Führungspersonen im Unternehmen haben unterschiedliche Anforderungen – sowohl an das Reporting wie auch an die Auswertungstiefe der Daten. Je nach Aufgabenstellung sind etwa komplexe Szenarioanalysen auf Objekt-, (Teil-) Portfolio-, Fonds- oder Unternehmensebene notwendig. Mit den herkömmlichen Auswertungsmethoden stoßen die Unternehmen hier rasch an ihre Grenzen.

Der Einsatz einer flexiblen, erweiterbaren sowie integralen Software kann das Problem lösen

Um einerseits einen raschen und gut handhabbaren Zugang zu den benötigten Daten, andererseits eine redundanz- und fehlerfreie Datenbasis herstellen zu können, muss eine vielseitig nutzbare, innovative Softwarelösung für das Portfolio- und Asset-Management gefunden werden, die an die bestehende Systemlandschaft angebunden werden kann. Die Softwarelösung muss darüber hinaus auch eine bidirektionale Kommunikation zwischen den Systemen erlauben bzw. sollte sie kontinuierlich an Veränderungen in der Unternehmens- und Portfoliogröße oder in den Anforderungen an das Reporting angepasst werden können. PwC bietet gemeinsam mit dem Schweizer IT-Entwickler immopac ag eine solche Softwarelösung wie auch deren Implementierung an.

Jean-Pierre Valenghi ist Leiter Real Estate Investment Management und Senior Manager im Bereich Real Estate bei PwC in Zürich.

Rafael Metternich ist Immobilienberater und Senior Consultant im Bereich Real Estate Investment Management bei PwC in Zürich.

Urteil des Bundesfinanzhofs zu britischen Immobilien – Auswirkungen auf die Praxis



Der Bundesfinanzhof klärt die abkommensrechtliche Behandlung von Immobilieneinkünften aus Großbritannien.

Mit der Erholung des Finanzsektors in Großbritannien rückt auch der dortige Immobilienmarkt wieder in den Blick deutscher Investoren. Steuerliche Erwägungen spielen bei der Strukturierung einer Immobilieninvestition in Großbritannien eine erhebliche Rolle. In diesem Zusammenhang ist das Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 9. Dezember 2010 (IR 49/09) zu beachten, denn es ist für die Frage der Veräußerung britischer Immobilien von besonderer Bedeutung.

BFH-Entscheidung beeinflusst Immobilieninvestitionen in Großbritannien

In dem Fall, welcher der Entscheidung des BFH zugrunde liegt, hielten deutsche Anleger über mehrere Personengesellschaften Grundbesitz in Großbritannien. Eine dieser Personengesellschaften veräußerte im Streitjahr eine Immobilie. Der Gewinn aus dem Verkauf der Immobilie unterlag in Großbritannien nicht der Besteuerung. Allerdings wurden die zuvor gewährten steuerlichen Abschreibungen auf bestimmte Bestandteile der Immobilie rückgängig gemacht und in Großbritannien nachbesteuert (Claw-back-Besteuerung).

In der Regel werden Gewinne aus der Veräußerung ausländischen Grundbesitzes nach dem Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) mit dem Belegenheitsstaat der Immobilie in Deutschland von der Besteuerung freigestellt. Diese sogenannte Frei-

stellungsmethode gilt jedoch nicht uneingeschränkt. In Großbritannien sind Veräußerungsgewinne aus Immobilienverkäufen eines nicht unbeschränkt Steuerpflichtigen (z. B. eines deutschen Eigentümers) nur dann steuerpflichtig, wenn dieser nach britischem Verständnis ein Gewerbetreibender (trader) ist. Beschränkt sich allerdings die Tätigkeit auf eine bloße (vermögensverwaltende) Vermietung und Verpachtung britischen Grundbesitzes, so ist der Veräußerungsgewinn nicht steuerbar. Diese Besonderheit des britischen Steuerrechts hatte die deutsche Finanzverwaltung berücksichtigt, als sie das DBA mit Großbritannien abschloss. Sie stellte die Freistellung der Gewinne aus der Veräußerung britischen Grundbesitzes unter einen Besteuerungsvorbehalt. Mit anderen Worten: Nur wenn der Veräußerungsgewinn in Großbritannien – so der Wortlaut des DBA – auch „steuerpflichtig“ ist, wird dieser in Deutschland freigestellt.



Der BFH hat nun entschieden, dass für deutsche Steuerzwecke nur dann von einer Veräußerungsgewinnbesteuerung im Sinne des DBA auszugehen ist, wenn der tatsächliche Wertzuwachs der Immobilie in Großbritannien der Besteuerung unterliegt. Die bloße Nachversteuerung zuvor geltend gemachter Abschreibungen ist – ungeachtet eines entgegenstehenden deutschen innerstaatlichen Steuerrechtsverständnisses – dagegen keine Veräußerungsgewinnbesteuerung, sondern lediglich eine Korrektur der laufenden Besteuerung während der Vermietungsphase. Im Ergebnis kommt es daher im Streitfall zu einem Übergang von der Freistellungs- zur Anrechnungsmethode. Dies bedeutet, dass die Einkünfte vollumfänglich in Deutschland steuerpflichtig sind.

Folgen für deutsche Immobilieninvestitionen in Großbritannien

Da Immobilieninvestoren in der Regel ausschließlich vermögensverwaltend tätig sind, erfolgt bei Veräußerung der Immobilie in Großbritannien keine Besteuerung der Wertsteigerung und somit auch keine abkommensrechtliche Freistellung. Privatanleger können die Nachversteuerung in Deutschland vermeiden, wenn sie die Immobilie länger als zehn Jahre in ihrem Privatvermögen halten.

Erfolgt die Veräußerung durch den Privatanleger innerhalb der Zehnjahresfrist oder wird die Immobilie im Betriebsvermögen gehalten, so sind alternative Investitionsoptionen zu prüfen, etwa Beteiligungen an in anderen Staaten ansässigen Kapitalgesellschaften. In der Praxis häufig zu beobachten sind Beteiligungen an Immobilienkapitalgesellschaften mit Sitz und Geschäftsleitung auf den Kanalinseln. Hierbei ist jedoch das Risiko der Hinzurechnungsbesteuerung zu beachten, da diese Gesellschaften nicht oder nur niedrig besteuert werden und die Kanalinseln auch nicht zur EU gehören. Ein Substanznachweis im Sinne der Cadbury-Schweppes-Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs ist somit nicht möglich.

Der Entscheidung des BFH ist allerdings auch etwas Positives abzugewinnen: Bislang stellte die Prüfung des zur Verfügung stehenden Abschreibungsvolumens für Zwecke der Nachversteuerung im Rahmen der steuerlichen Due Diligence vor Ankauf der Immobilie einen hohen Kostenfaktor dar. In Zukunft wird dieser Prüfungspunkt – zumindest aus deutscher Sicht – an Bedeutung verlieren, denn die Nachversteuerung von *capital allowances* im Veräußerungsfall reicht nicht aus, um eine Besteuerung des Veräußerungsgewinns in Deutschland zu verhindern.

Prof. Dr. Adrian Cloer ist Steuerberater, Rechtsanwalt und Senior Manager im Bereich Asset Management bei PwC in Berlin.

Katharina Martin ist Senior Consultant im Bereich Asset Management bei PwC in Berlin.

Die Strukturierung von Investitionen in erneuerbare Energien



Investitionen in erneuerbare Energien werden über Kommanditgesellschaften und Spezialfonds strukturiert.

Investitionen in erneuerbare Energien erfreuen sich wachsender Beliebtheit – bei institutionellen wie auch bei privaten Anlegern. Nach der aktuellen Studie „Renewables Deals – 2010 Annual Review“ von PwC hat sich die Anzahl der M&A-Transaktionen im Bereich der erneuerbaren Energien im Jahr 2010 um 66 Prozent erhöht.

Kommanditgesellschaften und Spezialfonds dominieren

Anleger nutzen für Investitionen in erneuerbare Energien meist einen Spezialfonds oder eine Kommanditgesellschaft (KG). Während Privatanleger überwiegend eine KG nutzen, setzen institutionelle Anleger neben der KG auch Spezialfonds ein.

Die KG ist unreguliert und steuertransparent

Eine KG ist nicht reguliert und verfügt über eine hohe gesellschaftsrechtliche Flexibilität. Die KG kann direkt oder über Beteiligungen in erneuerbare Energien investieren. Hinsichtlich der Art und der Anzahl der Anlagen oder der Finanzierung gibt es keine gesetzlichen Vorgaben. Eine typische Investitionsstruktur ist in Abb. 1 dargestellt.

Die laufenden Einkünfte aus der Stromspeisung sowie bestimmte Veräußerungsgewinne der KG unterliegen der Gewerbesteuer. Diese erhöht die Steuerbelastung für Privatanleger nicht,

da die Gewerbesteuer unter bestimmten Voraussetzungen auf die Einkommensteuer der Anleger angerechnet wird.

Einkommensteuerlich ist die KG transparent. Die laufenden Einkünfte und Veräußerungsgewinne unterliegen auf Ebene der Anleger der Einkommensteuer (bei natürlichen Personen) oder der Körperschaftsteuer (bei juristischen Personen). Ist der Anleger – zum Beispiel ein Versorgungswerk – steuerbefreit, so sind die Gewinnanteile körperschaftsteuerfrei.

Zunächst entstehen jedoch keine steuerpflichtigen Gewinne. Die Energieanlagen werden über den relativ kurzen Zeitraum der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer abgeschrieben (z. B. Windenergieanlagen über 16 Jahre). Durch die Abschreibung entstehen in den Anfangsjahren regelmäßig Verluste, die der Anleger mit anderen Einkünften verrechnen und so seine persönliche Steuerlast reduzieren kann. Allerdings ist die Verlustverrechnung bei sogenannten Steuerstundungsmodellen

Abb. 1 KG-Struktur

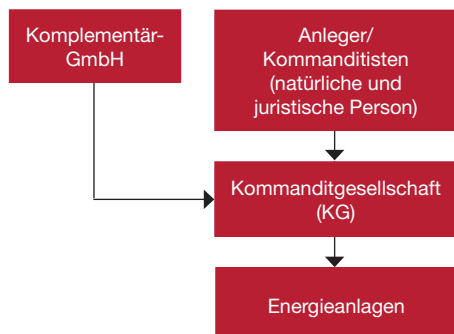
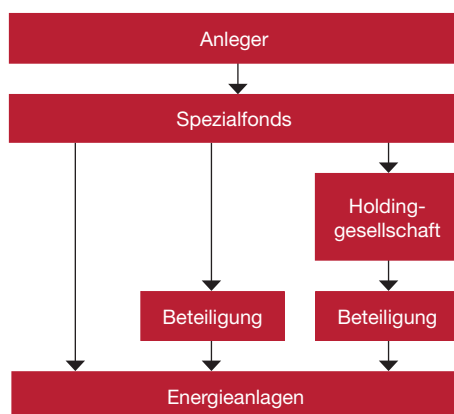


Abb. 2 Spezialfonds-Struktur



mit mehr als zehn Prozent Anfangsverlusten beschränkt.

Obwohl aufgrund der Abschreibung in den ersten Jahren keine Gewinne entstehen, erhalten die Anleger dank der garantierten Einspeiserlöse regelmäßig Ausschüttungen. Diese Ausschüttungen stellen steuerfreie Entnahmen (Kapitalrückzahlungen) dar. Erst in späteren Jahren, wenn aufgrund geringerer Abschreibung auch steuerliche Gewinne anfallen, muss der Anleger diese Gewinne versteuern. Es entsteht somit ein Steuerstundungseffekt, der zu einem Liquiditäts- und Zinsvorteil führt.

Spezialfonds sind reguliert und steuerbefreit

Spezialfonds sind unter öffentlicher Aufsicht stehende kollektive Anlagevehikel, die die von den Anlegern eingezahlten Gelder nach dem Prinzip der Risikomischung anlegen. Die Nutzung eines deutschen Spezialfonds ist nur eingeschränkt möglich, da Energieanlagen investmentrechtlich keine zulässigen Anlagegegenstände sind. Möglich ist nur ein indirektes Investment in Beteiligungen in Höhe von maximal 20 Prozent des Fondsvermögens. Um diese 20-Prozent-Grenze einhalten zu können, müssen institutionelle Anleger über einen bestehenden deutschen Spezialfonds investieren, der bereits wesentliche andere zulässige Investments hält. Wer diese Grenze nicht einhalten möchte, kann einen ausländischen Spezialfonds nutzen. Ein Luxemburger Spezialfonds kann bis zu 100 Prozent seines Fonds-

vermögens direkt oder indirekt in erneuerbare Energien investieren. Versicherungsaufsichtsrechtlich wird ein solches Investment regelmäßig unter die sogenannte Beteiligungsquote fallen. In Abb. 2 ist eine typische Investitionsstruktur dargestellt.

Spezialfonds sind ertragsteuerbefreit. Ausschüttungen an die Anleger können der Kapitalertragsteuer unterliegen. Die Investmenterträge unterliegen auf Ebene der Anleger der Einkommensteuer (bei natürlichen Personen) oder der Gewerbe- und Körperschaftsteuer (bei juristischen Personen). Beteiligt sich ein steuerbefreiter Anleger an einem Spezialfonds, sind die Investmenterträge – mit Ausnahme von Dividenden – in der Regel komplett steuerfrei.

Vor- und Nachteile der Strukturierungsmöglichkeiten

Die Strukturierung ist von zahlreichen individuellen Faktoren abhängig, zum Beispiel dem Steuerstatus des Anlegers, den aufsichtsrechtlichen Beschränkungen oder der Fremdfinanzierungsquote. Die Strukturentscheidung sollte deshalb immer individuell getroffen werden. Grundsätzlich gilt, dass jede Struktur Vorteile und Nachteile hat.

Dr. Michael A. Müller ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Partner im Bereich Asset Management bei PwC.

	Vorteile	Nachteile
KG	<ul style="list-style-type: none"> unreguliert Haftungsbegrenzung für Kommanditisten Steuertransparenz (nicht aber für Gewerbesteuer) keine Kapitalertragsteuer auf Ausschüttungen 	<ul style="list-style-type: none"> zweiter Gesellschafter (Komplementär) notwendig Gewerbesteuerbelastung
Spezialfonds	<ul style="list-style-type: none"> Haftungsbegrenzung für Anteilscheinhaber Spezialfonds ist ertragsteuerbefreit 	<ul style="list-style-type: none"> reguliert auf Ausschüttungen kann Kapitalertragsteuer anfallen

Radikalkur der Leasingbilanzierung mit ungeahnter Tragweite für den Immobilienmarkt



Die neue Leasingbilanzierung wird neben der Rechnungslegung auch die Prozesse maßgeblich verändern.

Der International Accounting Standards Board (IASB) hat sich zum Ziel gesetzt, die Leasingbilanzierung zu revolutionieren und reagiert damit auf die andauernde Kritik an der Off-Balance-Sheet-Behandlung von Leasingverhältnissen. Das sogenannte Right-of-Use-Modell bringt die Vermögenswerte zurück auf die Bilanz der Leasingnehmer.

Bisherige Bilanzierung im Fadenkreuz

Die Gründe für die Kritik an den bisherigen Regelungen zur Abbildung insbesondere von Operating-Leasingverhältnissen in der Bilanz eines nach IFRS-bilanzierenden Leasingnehmers (LN) werden deutlich, wenn man sich die Bilanzen einiger Fluggesellschaften oder Reedereien ansieht, die in ihrem Sachanlagevermögen zwar Büromöbel ausweisen, nicht aber die von ihnen im Kerngeschäft eingesetzten Flugzeuge oder Schiffe. Die Regelungen des IAS 17 eröffnen den Bilanzierenden Strukturierungsmöglichkeiten, die letztlich dazu führen, dass die wirtschaftliche Bedeutung der von einem Unternehmen angemieteten Vermögenswerte – trotz umfangreicher Anhangangaben – von den Bilanzadressaten nur sehr eingeschränkt eingeschätzt werden kann.

Der Entwicklungsprozess bis heute

Im August 2010 veröffentlichte der IASB den Entwurf eines neuen Leasingstandards, der die Bilanzierung von Leasingverhältnissen vor allem beim Leasingnehmer grundlegend ändern soll. In Reaktion auf einige zentrale Kritikpunkte zum Standardentwurf überprüft der IASB derzeit seine bisherige Sichtweise und trifft vorläufige Entscheidungen, die voraussichtlich in den finalen Standard einfließen werden.

Der IASB plant, alle wesentlichen Entscheidungen bis Ende des dritten Quartals zu treffen und abzustimmen. Die Veröffentlichung des finalen Standards soll dann im vierten Quartal erfolgen.



Das neue Modell in Kürze¹

Bei Operating-Leasingverhältnissen weicht die Stellung des Leasingnehmers als Nutzer häufig nur geringfügig von der Stellung ab, die dieser als Eigentümer innehaben würde. Das im Entwurf vorliegende Modell sieht vor, dass der Leasingnehmer seine ihm zustehenden Rechte und die damit verbundenen Verpflichtungen vollständig in der Bilanz darstellt. Die bilanzielle Berücksichtigung der Nutzungsrechte (*Right-of-Use*) erfolgt zu fortgeführten Anschaffungskosten. Dem zu aktivierenden Nutzungsrecht, das in der Regel unter den Sachanlagen auszuweisen sein wird, steht im Zugangszeitpunkt die passivierte Zahlungsverpflichtung in gleicher Höhe gegenüber.

Bei der Ermittlung der für den Ansatz relevanten Leasingzahlungen sind bedingte Leasingzahlungen zu berücksichtigen, wenn die Zahlung wirtschaftlich betrachtet einer fixen Zahlung gleichkommt (*in-substance fixed*). Keine Berücksichtigung findet hingegen eine variable Leasingzahlung, die nur aufgrund einer Wahrscheinlichkeitsbetrachtung als voraussichtlich eintretende Möglichkeit angesehen wird. Die Leasingdauer berücksichtigt Verlängerungsoptionen nur, wenn für deren Ausübung signifikante wirtschaftliche Anreize bestehen. Die Abzinsung der Leasingzahlungen erfolgt mit dem impliziten Zinssatz des Leasingvertrags oder, wenn dieser nicht vorliegt, mit dem Grenzfinanzierungszinssatz des Leasingnehmers.

Das Nutzungsrecht ist in der Folge planmäßig abzuschreiben; auf die Leasingverbindlichkeit ist die Effektivzinsmethode anzuwenden. Kommt es zu signifikanten Änderungen in der Einschätzung der zukünftig zu zahlenden Leasingraten, sind Nutzungsrecht und Leasingverbindlichkeit anzupassen.

Für die Abbildung des Leasingverhältnisses in der Gewinn- und Verlust-Rechnung ist vorgesehen, Abschreibungen und Zinsaufwand analog einer Kreditfinanzierung zu verrechnen.

Mieten oder kaufen?

Wer nun aber glaubt, dass die Neuregelungen nur Leasingnehmer betrifft, unterschätzt die Tragweite der neuen Standardregelungen. Leasinggeber werden sich einer grundlegenden Änderung des wirtschaftlichen Umfelds gegenübersehen, denn viele bisherige Mieter werden sich die Frage stellen: mieten oder kaufen?

**Aktuelle Informationen erhalten
Sie auch in unserem Real-Estate-
Blog: http://fs-blog.pwc.de/real_estate/**

Anita Dietrich ist Wirtschaftsprüferin, Steuerberaterin und Director im Bereich Accounting & Reporting Services von PwC in Frankfurt am Main und deutsche Vertreterin in der globalen IFRS Real Estate Industry Accounting Group.

Matthias Kroner ist Wirtschaftsprüfer, Steuerberater und Mitarbeiter im National Office International Accounting von PwC in Frankfurt am Main und deutscher Vertreter in der globalen IFRS Lease Industry Accounting Group.

¹ unter Einbeziehung der vorläufigen Entscheidungen des IASB bis April 2011

Veranstaltungen

Informieren Sie sich über Messen und Veranstaltungen, bei denen Sie Einblicke in aktuelle Entwicklungen erhalten und direkt mit unseren Experten ins Gespräch kommen können.

EXPO REAL 2011

14. Internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen, 4.–6. Oktober 2011, München, Halle A1, Stand 234.

European Real Estate Conference 2011

18. November 2011, Amsterdam

Am Vorabend dieser Veranstaltung begrüßen wir unsere Gäste bei einem Cocktailempfang.

Ihre Ansprechpartner

Im Bereich Real Estate von PwC arbeiten Immobilien-ökonominnen (ebs) und Immobilienbewerter, (MRICS, HypZert), Bankfachleute, Steuerberater, Juristen, Volks- und Betriebswirte, Finanzanalysten, Wirtschaftsprüfer, Wirtschafts- und Bauingenieure, Architekten und Projektentwickler, Ingenieure für Maschinenbau und Umwelttechnik, Branchenspezialisten (Hotel, Logistik und Flughafen) und IT-Experten interdisziplinär eng zusammen.

Auch wenn Sie Anmerkungen und Fragen zu einzelnen Beiträgen oder zu unserem Newsletter im Allgemeinen haben, können Sie sich gern an uns wenden. Wir freuen uns auf Ihr Feedback.

PwC Deutschland

Jochen Brücken

Country Leader Real Estate Germany

Tel.: +49 30 2636-1149

E-Mail: jochen.bruecken@de.pwc.com

Uwe Stoschek

Global Real Estate Tax Leader,

Real Estate Industry Leader EMEA

Tel.: +49 30 2636-5286

E-Mail: uwe.stoschek@de.pwc.com

PwC Deutschland ist mit 8.700 Mitarbeitern und einer Gesamtleistung von rund 1,33 Milliarden Euro eine der führenden Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften. An 28 Standorten arbeiten Experten für nationale und internationale Mandanten jeder Größe. PwC bietet Dienstleistungen an in den Bereichen Wirtschaftsprüfung und prüfungsnahen Dienstleistungen (Assurance), Steuerberatung (Tax) sowie Beratung in den Bereichen Deals und Consulting (Advisory).

PwC Österreich

Margit Frank

Country Leader Real Estate Austria

Tel.: +43 1 50188-3200

E-Mail: margit.frank@at.pwc.com

PwC Österreich beschäftigt rund 620 Mitarbeiter an Standorten in Wien, Dornbirn, Eisenstadt, Graz, Innsbruck, Klagenfurt, Linz und Salzburg, die es uns ermöglichen, nahe beim Kunden zu sein. Die Kundenstruktur reicht dabei von kleinen und mittleren Unternehmen bis hin zu internationalen Großkonzernen und umfasst alle Branchen. PwC legt besonderen Wert auf modernste Prüfungs- und Beratungsansätze und die optimale Nutzung des Know-hows im nationalen und internationalen Netzwerk.

PwC Schweiz

Kurt Ritz

Country Leader Real Estate Switzerland

Tel.: +41 58 792-1449

E-Mail: kurt.ritz@ch.pwc.com

PwC Schweiz mit Standorten in Aarau, Basel, Bern, Chur, Genf, Lausanne, Lugano, Luzern, Neuenburg, Sitten, St. Gallen, Thun, Winterthur, Zug und Zürich bietet Wirtschaftsprüfung, Steuer-, Rechts- und Wirtschaftsberatung an. PwC Schweiz ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften, das in rund 150 Ländern weltweit vertreten ist.



Bestellung und Abbestellung

Wenn Sie den PDF-Newsletter *Real Estate Insights* bestellen möchten, senden Sie bitte eine leere E-Mail an SUBSCRIBE_real_estate_insights@de.pwc.com.

Wenn Sie den PDF-Newsletter *Real Estate Insights* abbestellen möchten, senden Sie bitte eine leere E-Mail an UNSUBSCRIBE_real_estate_insights@de.pwc.com.

Fotos: Titelseite, Seite 13/Corbis; Seite 3,5,7,15/Ojo Images/F1online; Seite 9/Creatas Images; Seite 11/iStockphoto/Justin Horrocks

Die Beiträge sind als Hinweise für unsere Mandanten bestimmt. Für die Lösung einschlägiger Probleme greifen Sie bitte auf die angegebenen Quellen oder die Unterstützung unserer Büros zurück. Teile dieser Veröffentlichung/Information dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung durch den Herausgeber nachgedruckt und vervielfältigt werden. Meinungsbeiträge geben die Auffassung der einzelnen Autoren wieder.

© Juni 2011 PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Alle Rechte vorbehalten.

„PwC“ bezeichnet in diesem Dokument die PricewaterhouseCoopers Aktiengesellschaft Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, die eine Mitgliedsgesellschaft der PricewaterhouseCoopers International Limited (PwCIL) ist. Jede der Mitgliedsgesellschaften der PwCIL ist eine rechtlich selbstständige Gesellschaft.