



2/2024

Finanzbehörde Hamburg

- Steuerverwaltung -

Fach-Info

Abteilungen 51 • 52 • 53

O 1000 - 2024/002 - 52

22.11.2024

Inhalt

Einkommensteuer	2
2. § 4 Abs. 4a EStG Betriebsbezogene Berechnung von nicht abziehbaren Schuldzinsen bei Vorliegen eines körperschaftsteuerlichen Organschaftsverhältnisses*	2
4. § 5 EStG Immobilien-Teilverkauf: Zuordnung der Grundstücke beim Ankäufer*	2
9. § 20 EStG Anlagebetrug: ertragsteuerliche Behandlung von Verlusten?*	3
10. § 20 EStG Entschädigung für Postbank-Aktionäre nach außergerichtlichem Vergleich*	4

* Dieser Beitrag wird der Steuerberaterkammer und dem Steuerberaterverband Hamburg bekannt gegeben.

Einkommensteuer

2. § 4 Abs. 4a EStG

Betriebsbezogene Berechnung von nicht abziehbaren Schuldzinsen bei Vorliegen eines körperschaftsteuerlichen Organschaftsverhältnisses*

Das BMF-Schreiben vom 02.11.2018, BStBl. I 2018, 1207, zum Thema „Betrieblicher Schuldzinsenabzug nach § 4 Abs. 4a EStG“ enthält (noch) keine Aussagen zur Anwendung der Vorschrift bei Bestehen einer körperschaftsteuerlichen Organschaft. Im Fach-Info 3/2019 wurde die dem § 4 Abs. 4a EStG zu Grunde liegende betriebsbezogene Betrachtungsweise dargestellt. Danach findet eine konzernbezogene Betrachtungsweise nicht statt.

Bei Anwendung einer rein betriebsbezogenen Betrachtungsweise sind alle Mittel, die diesem Betrieb entzogen werden, bei der Ermittlung der Überentnahmen zu berücksichtigen.

Bei Vorliegen eines körperschaftsteuerlichen Organschaftsverhältnisses bleiben Organträger (OT) und Organgesellschaft (OG) zivilrechtlich und steuerrechtlich verschiedene Rechtsträger und ermitteln ihr jeweiliges Einkommen selbständig (BFH vom 23.01.2002; BStBl. II 2003, 9). Erst danach ist das Einkommen der OG nach § 14 KStG dem OT zuzurechnen. Daraus folgt, dass sowohl der OT als auch die OG eigenständige Gewinnermittlungssubjekte und damit jeweils ein eigenständiger Betrieb i.S.d. § 4 Abs. 4a EStG sind (FG Köln vom 12.12.2018, 12 K 2317/16).

Bund und Länder hatten bereits in 2019 beschlossen, dass Gewinnabführungen der OG an den OT bei dem OT wie eine Einlage bei den nach § 4 Abs. 4a EStG zu ermittelnden nicht abziehbaren Schuldzinsen zu berücksichtigen sind.

Nunmehr ist der entsprechende Beschluss für die Fälle mit umgekehrtem Vorzeichen ergangen: Ein Verlustausgleich des OT an die OG ist bei dem OT wie eine Entnahme bei den nach § 4 Abs. 4a EStG zu ermittelnden nicht abziehbaren Schuldzinsen zu berücksichtigen. In diesen Fällen werden durch die OG Verluste erwirtschaftet, die von dem OT auszugleichen sind. Dem OT werden durch den Aufwand für die Verlustübernahme Betriebsmittel kapitalmindernd entzogen.

Hinweis:

§ 4 Abs. 4a EStG ist bei Kapitalgesellschaften nicht anzuwenden (R 8.1 Abs. 1 KStR 2022).

Es ist beabsichtigt diese Rechtsauffassung bei einer künftigen Überarbeitung des o.g. BMF-Schreibens zum Schuldzinsenabzug nach § 4 Abs. 4a EStG aufzunehmen.

Az.: S 2144 - 2019/005 - 52

4. § 5 EStG

Immobilien-Teilverkauf: Zuordnung der Grundstücke beim Ankäufer*

Sachverhalt:

(Quelle: Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht – BaFin)

Der Immobilien-Teilverkauf ist ein relativ neues Produkt, mit dem sich Anbieter vor allem an ältere Eigenheimbesitzerinnen und -besitzer wenden. Bei einem Immobilien-Teilverkauf werden bis zu 50 Prozent des selbstgenutzten Hauses oder der selbstgenutzten Wohnung an ein Teilkauf-Unternehmen verkauft. Bei einem Rückkauf der Teilimmobilie durch den bisherigen Alleineigentümer oder bei einem Gesamtverkauf der Immobilie hat sich in der Regel das Teilkauf-Unternehmen bereits im notariellen Kaufvertrag der Teilimmobilie vertraglich mindestens den Teilkaufpreis „plus X“ gesichert – auch wenn die Immobilie nicht im Wert gestiegen ist.

Fach-Info 2/2024 vom 22.11.2024

Für die Altersgruppe 50plus werden solche Angebote derzeit stark beworben.

Es sind zwei vermeintliche Vorteile, die einen solchen Teilverkauf reizvoll erscheinen lassen: die schnelle Aussicht auf einen höheren Geldbetrag – den Teilkaufpreis – und die Möglichkeit, trotz des Teilverkaufs weiterhin uneingeschränkt in den eigenen vier Wänden wohnen bleiben zu können.

Die Nachteile und Risiken hat die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) in einer umfassenden Informationen zum Thema mit einer Checkliste und Beispielrechnungen bereitgestellt¹.

Dort wird u.a. aufgeführt:

- Für die Nutzung der Immobilie muss ein Nutzungsentgelt gezahlt werden. Wenn der Verkäufer dies nicht mehr kann, droht der Verkauf des Hauses und der Auszug.
- Laufende Kosten der Immobilie fallen nach einem Teilverkauf weiterhin an und sind in der Regel vom Verkäufer allein zu tragen.
- Nach dem Teilverkauf bekommt der Verkäufer zwar den vereinbarten Kaufpreis. Was ihm in Euro von der Immobilie bleibt, sieht er aber erst viel später, nachdem der Gesamtverkauf abgewickelt ist.
- Für die Solvenz des Teilkauf-Unternehmens wird keine staatliche Stelle eintreten. Eine Insolvenz des Teilkäufers kann ein erhebliches Risiko darstellen. Möglicherweise wird die Immobilie dann zwangsversteigert, falls der Verkäufer nicht die Mittel für einen Rückkauf aufbringen kann.

Rechtliche Beurteilung Teilkaufer-Unternehmen

Ein Hamburger Finanzamt hat nun berichtet, dass dort diverse Teilkaufer-Unternehmen in der Rechtsform von Personengesellschaften geführt werden. Gegenstand der Unternehmen laut Gesellschaftsverträge ist der „(Teil-)Ankauf von privat genutzten Wohnimmobilien zum Zweck der entgeltlichen Nutzungsüberlassung an den Verkäufer, deren Halten und deren Verkauf“.

Die Unternehmen erklären Einkünfte aus Gewerbebetrieb und haben die angekauften Teilimmobilien dem Anlagevermögen zugewiesen.

Hierzu bitte ich folgende Auffassung zu vertreten: in der Regel liegt ein Gewerbebetrieb „Grundstückshandel“ vor. Die Vertragsausgestaltungen des Teilimmobilien-Kaufvertrages sprechen dafür, dass bereits im Zeitpunkt des Ankaufs der Immobilien zumindest eine bedingte Wiederverkaufsabsicht bestanden hat und daher von dem Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen eines gewerblichen Grundstückshandels auszugehen ist ([BFH vom 21.06.2001, BStBl. II 2002, 537](#)). Die Teilimmobilien sind in der Folge dem Umlaufvermögen des Teilkaufer-Unternehmens zuzuordnen. Abschreibungen und Sonderabschreibungen können daher nicht geltend gemacht werden ([vgl. BMF-Schreiben vom 26.03.2004, BStBl. I 2004 „Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblichem Grundstückshandel“ Tz. 33](#)).

Az.: S 2240 - 2024/005 - 52

9. § 20 EStG

Anlagebetrug: ertragsteuerliche Behandlung von Verlusten?*

Immer wieder gibt es Berichte zum Thema Anlagebetrug. Dabei wird teilweise mit verlockend hohen Zinsen und vermeintlich schnellen Gewinnen auf Festgeldkonten oder auf Anlageplattformen geworben. Aber auch die Änderungen von IBAN Nummern auf Rechnungen, welche per Mail versendet werden, ist heutzutage möglich. Alle diese Fälle haben etwas gemeinsam: Mit Werbung oder Mails werden Menschen online geködert, die hohe Summen auf die Konten der Betrüger überweisen.

¹ https://www.bafin.de/DE/Verbraucher/KrediteImmobilien/Immobilienfinanzierung/Immobilienteilverkauf/Immobilienteilverkauf_artikel_v2.html;jsessionid=244F17E47C1D3DEC749AB02BC4FB16F5.inter-net002?nn=19643416

Der (endgültige) Verlust des Geldes führt nicht zu negativen Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 EStG. Hier fehlt es an der Entgeltlichkeit des Veräußerungsgeschäfts. Folglich kann der Verlust auch kein veräußerungsähnlicher Vorgang gemäß § 20 Abs. 2 S. 2 EStG sein.

Az.: S 2252 - 2024/012 - 52

10. § 20 EStG

Entschädigung für Postbank-Aktionäre nach außergerichtlichem Vergleich*

Nachdem die Deutsche Bank AG in 2008 29 Prozent der Postbankanteile erworben hatte und gemeinsam mit dem Hauptaktionär, der Deutschen Post AG, Einfluss und Kontrolle über die Postbank AG übernahm, unterschlug sie zunächst die gesetzlich erforderlichen Übernahmeangebote an die Klein-Aktionäre (§ 35 WpÜG) und unterbreitete später diesen ein zu niedriges Angebot für die Übernahme der Aktien. Um angemessene Ausgleichszahlungen zu erhalten, laufen derzeit von betroffenen Minderheitsaktionären geführte Klageverfahren gegen die Deutsche Bank AG. Mit einigen der ehemaligen Postbank-Aktionären konnte sich im Rahmen eines außergerichtlichen Vergleichs auf eine Ausgleichszahlung geeinigt werden.

Die Veräußerung der Aktien in 2010 führte bei den Aktionären zu Einkünften aus Kapitalvermögen, sofern die Aktien nach dem 31. Dezember 2008 erworben worden waren (§ 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 EStG). Die Entschädigungszahlungen aufgrund eines außergerichtlichen Vergleichs oder eines Urteils führen analog zu Einkünften aus Kapitalvermögen gemäß § 20 Abs. 2 S. 1 Nr. 1 i.V.m. § 20 Abs. 3 EStG.

Az.: S 2252 - 2024/013 - 52