

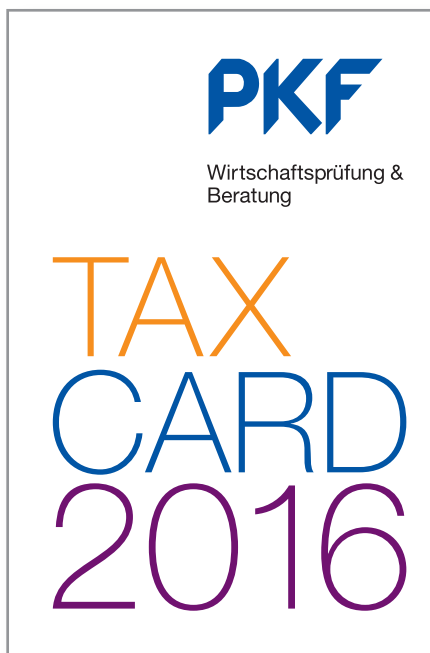
PKF nachrichten

01 | 16

Editorial

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

wir hoffen, dass Sie gut in das Jahr 2016 gekommen sind. Für eine Schnellübersicht wichtiger steuerlicher Eckdaten und Termine haben wir dieser Ausgabe die **PKF Tax Card 2016** beigelegt.



Mit der **Abgrenzung grenzüberschreitender Betriebsstätten (BEPS 7)** gemäß den neuen Vorgaben der OECD und der G20 eröffnen wir die diesjährige Berichterstattung.

Im Zuge der Intensivierung unseres internationalen Fokus startet die Rubrik „Steuern“ mit einem Beitrag aus dem Bereich Indirect Tax/VAT: Auf der Grundlage eines neuen BMF-Schreiben werden die Eckpunkte der **gebrochenen Beförderung oder Versendung bei internationalen Lieferungen und Leistungen** für Sie herausgearbeitet. Und wir halten fest: Wer klagt, der gewinnt – zumindest bei den **haushaltsnahen Dienstleistungen**: Zwei Urteile geben zumindest teilweise auch Anlass zum Schmunzeln. Deutlich restriktiver ist

die Rechtsprechung beim Ansatz von Aufwendungen in Zusammenhang mit dem **Dienstwagen**.

Unter der Rubrik „Recht“ finden Sie in dieser Ausgabe Hinweise zu **Stiftungen** und dem insoweit bestehenden **zivilrechtlichen Reformbedarf**. Die **Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen** scheint ein Dauerbrenner in der „Rechnungslegung“ zu werden – jetzt hat sich auch das IDW eingeschaltet und bezieht Stellung gegen die Steuerverwaltung und die Finanzgerichtsbarkeit.

In der Reihe „Corporate Finance“ grenzen wir im Hinblick auf die **Bewertung von Immobilienunternehmen** die Besonderheiten von „Immobilien“ und „Unternehmen“ ab und diskutieren, ob der Spagat mit der sog. „NAV-Methodik“ gelingt.

Mit den besten Wünschen für einen erfolgreichen Jahresverlauf

Ihr Team von
PKF Fasselt Schlage

Inhalt

» BRENNPUNKT

- » Änderungen für Betriebsstätten im Ausland durch BEPS 7 lösen umfangreichen Handlungsbedarf aus

» STEUERN

- » Lieferungen im Wege der sog. gebrochenen Beförderung oder Versendung: Steuerbefreiung mit umfassender Dokumentation sichern!
- » Steuervergünstigungen nach § 35a EStG auch für Hausanschlüsse und Tierbetreuung
- » Kein Betriebsausgabenabzug bei Nutzung eines nach der sog. 1%-Regelung versteuerten Dienstwagens eines Arbeitnehmers

» RECHT

- » Reformbedarf im Stiftungszivilrecht

» RECHNUNGSLEGUNG

- » Bilanzierung von Abschlagszahlungen weiterhin umstritten

» CORPORATE FINANCE

- » Bewertung von Immobilienunternehmen: Wann welche Methode anwenden?

Änderungen für Betriebsstätten im Ausland durch BEPS 7 lösen umfangreichen Handlungsbedarf aus

Die OECD und die G20-Staaten haben im Herbst vergangenen Jahres 15 Maßnahmenpakete zur Bekämpfung internationaler Gewinnverkürzungen und -verlagerungen („Base Erosion and Profit Shifting“, BEPS) vorgestellt. BEPS 7 betrifft die Verhinderung der künstlichen Vermeidung von Betriebsstätten und weitere Aspekte der steuerlichen Behandlung in grenzüberschreitenden Fällen. Für deutsche Unternehmen ergeben sich zum Teil erhebliche Auswirkungen.

I. National unterschiedliche Begriffsabgrenzungen für Betriebsstätten ...

Als Betriebsstätte wird eine Direktinvestition bezeichnet, bei der ein Teil des Vermögens eines Unternehmens rechtlich unselbstständig, aber wirtschaftlich selbstständig in einer anderen Gemeinde oder einem anderen Staat zusammengefasst wird. Sofern eine Betriebsstätte vorliegt, sind die Einkünfte zwischen Stammhaus und Betriebsstätte zu trennen. Im Folgenden werden Betriebsstätten im Ausland betrachtet.

In Fällen, in denen ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) besteht, werden die Einkünfte der im Ausland gelegenen Betriebsstätten in dem ausländischen Staat der Besteuerung unterworfen (sog. Betriebsstättenprinzip). In Deutschland werden diese Einkünfte entweder von der Besteuerung ausgenommen oder die im Ausland bezahlte Steuer wird auf die deutsche Steuerschuld angerechnet.

... mit Auswirkungen auf die Gewinnallokation

Da die Definition einer Betriebsstätte in der Vergangenheit stark

durch einzelne nationale Regelungen geprägt war, haben sich Möglichkeiten zur Gewinnallokation eröffnet. So konnten – in einem gewissen Rahmen – Betriebsstätten im Ausland vermieden oder begründet werden. Ziel war dabei i.d.R. das Generieren von Steuervorteilen oder die Minimierung von Verwaltungsaufwand. Deutschland folgt bislang einer relativ weiten Auslegung.

II. Neue Rechtslage: BEPS 7 und Überarbeitung des OECD-Musterabkommens (OECD-MA)

Durch BEPS 7 soll die Abgrenzung, nach welchen Kriterien eine Betriebsstätte aus internationaler Steuersicht vorliegt, zwischen den Vertragsstaaten harmonisiert werden. Dies erfolgt mittels einer einheitlichen Definition der Betriebsstätte über die Grenzen hinweg. Dafür werden der Begriff „Vertriebsbetriebsstätte“ enger definiert (Art 5 Abs. 5 und 6 OECD-MA) und der Katalog der Hilfseinrichtungen eingeschränkt (Art. 5 Abs. 4 OECD-MA). Die OECD-Staaten haben diese Anpassungen im Bereich der Betriebsstätten in nationales Recht umzusetzen.

Künftig werden Vertriebstätigkeiten stets eine Betriebsstätte begründen. Auch Hilfstätigkeiten – wie z.B. ein Konsignationslager oder reine Einkaufstätigkeiten im Rahmen einer festen Geschäftseinrichtung – sind nach den Regelungen des BEPS 7 eine Betriebsstätte.



Vertriebstätigkeit begründet künftig immer eine Betriebsstätte

Zudem wurde – parallel zu BEPS 7 – eine Überarbeitung des OECD-MA hinsichtlich sog. Dienstleistungsbetriebsstätten vorgenommen. Hier ist der Begriff „Verfügungsmacht“ über eine feste Geschäftseinrichtung zentral. Konkretisiert wird nun, dass:

- ein exklusives Nutzungsrecht über eine bestimmte Geschäftseinrichtung genügt sowie

- die Verfügungsmacht eine kontinuierliche und auf regelmäßiger Basis ausgeübte Tätigkeit über einen längeren Zeitraum erfordert.

III. Handlungsbedarf: Identifikation von Betriebsstätten und ...

Zunächst kommt auf die Unternehmen die Aufgabe zu, mögliche Betriebsstätten unter Berücksichtigung der nationalen Regelungen und des OECD-MA zu identifizieren. Sofern sich nach einer detaillierten Analyse bestätigt, dass eine Betriebsstätte vorliegt, hat eine Registrierung dieser Betriebsstätte in dem jeweiligen Land zu erfolgen.

» **Hinweis:** Es ist zu erwarten, dass deutsche Unternehmen mit ihren Tätigkeiten im Ausland infolge der enger gefassten Definition der Betriebsstätten im OECD-MA häufiger als bislang eine Betriebsstätte anmelden müssen.

... Gewinnaufteilung zwischen Stammhaus und Betriebsstätte

Für jede Betriebsstätte, insbesondere die erstmals identifizierten, hat eine gesonderte Gewinnermittlung zu erfolgen. Die Aufwendungen und Erträge, die der ausländischen Betriebsstätte zuzuordnen sind, sind beim Stammhaus im Inland abzuziehen. Dazu sind alle Geschäftsbeziehungen zwischen dem Stammhaus und der Betriebsstätte so zu bewerten, als ob diese zwischen zwei unabhängigen Unternehmen abgeschlossen wurden. Dabei sind die von der OECD veröffentlichten Aktionspläne für die Verrechnungspreisleitlinien (BEPS 8 – BEPS 10) und zur Dokumentation der Verrechnungspreise (BEPS 13) zu beachten.

Analog der Verrechnungspreisdokumentation ist auch bei dem Prozess der Gewinnermittlung der Betriebsstätten vorzugehen:

- (1) Zuordnung von Funktionen, materiellen und vor allem immateriellen Vermögenswerten, Chancen und Risiken sowie einem angemessenen Eigenkapital der Betriebsstätte,
- (2) Bewertung der Geschäftsbeziehungen zwischen Stammhaus und Betriebsstätte,
- (3) Ableitung von Verrechnungspreisen und
- (4) Ermittlung der Ergebnisse.

» **Empfehlung:** Wir empfehlen allen Unternehmen eine intensive Überprüfung aller in einem anderen Vertrags-

staat ausgeübten Tätigkeiten im Hinblick auf die neuen Kriterien für eine „OECD-Betriebsstätte“. Bei der Analyse und den anschließenden Prozessen und Dokumentationen unterstützt Sie Ihr PKF-Berater unter Rückgriff auf sein Netzwerk der PKF-Transfer-Pricing-Experten gerne.

» **Mehr zum Thema:** Nähere Ausführungen zu BEPS 13 finden Sie bereits im Brennpunkt der PKF-Nachrichten 6/2015.

STEUERN

Lieferungen im Wege der sog. gebrochenen Beförderung oder Versendung: Steuerbefreiung mit umfassender Dokumentation sichern!

» **Für wen:** Unternehmer, die am internationalen Warenverkehr teilnehmen.

» **Sachverhalt:** Innergemeinschaftliche Lieferungen und Ausfuhrlieferungen sind steuerfrei, wenn sie als im Inland ausgeführt gelten. Schwierigkeiten ergeben sich aber in Fällen, in denen sowohl der Lieferer als auch der Abnehmer in den Transport eingebunden sind, weil sie sich z.B. den Transport des Liefergegenstands teilen (sog. gebrochene Beförderung oder Versendung). Hiermit hat sich das BMF in einem Schreiben vom 7.12.2015 befasst und dabei drei Konstellationen unterschieden:

(1) Tatsächliche Unterbrechungen des Transports: Wird eine Lieferung in ein EU- oder Drittland tatsächlich unterbrochen, so bleibt die Steuerfreiheit bestehen, wenn:

- der Abnehmer zu Beginn des Transports feststeht und
- der liefernde Unternehmer nachweist, dass ein zeitlicher und sachlicher Zusammenhang zwischen der Lieferung des Gegenstands und seiner (Weiter-)Beförderung besteht.

(2) Eine gebrochene Beförderung / Versendung kann kein Reihengeschäft sein: Bei einer gebrochenen Lieferung mit mehreren Lieferanten und Abnehmern fehlt es laut dem BMF-Schreiben am unmittelbaren Gelangen des Gegenstands vom ersten an den letzten Abnehmer. Es entstehen mehrere, getrennt zu beurteilende Einzellieferungen, sodass die Regelungen für Reihengeschäfte

nicht gelten können. Damit bestätigt das BMF die bisherige Praxis der Finanzverwaltung.

(3) Neue Vereinfachung beim Reihengeschäft:

Ausnahmsweise soll eine gebrochene Lieferung aus einem EU-Land in ein Drittland aber doch als Reihengeschäft anerkannt werden, wenn

- der erste Unternehmer den Liefergegenstand aus einem EU-Land nur zum Zwecke der Verschiffung ins Drittland ins Inland liefert,
- aufgrund des Rechts des anderen EU-Landes die Behandlung als Reihengeschäft vorgenommen wurde und
- der zwischengeschaltete Unternehmer im Inland diese Voraussetzungen nachweist.

» **Empfehlung:** Eine umfassende Dokumentation des gesamten Bestell- und Liefervorgangs ist unbedingt zu empfehlen. Denn die Anforderungen des BMF an die Nachweise für den geforderten zeitlichen und sachlichen Zusammenhang von Lieferung und Beförderung oder für den kontinuierlichen Ablauf der Lieferung sind noch reichlich unpräzise.

» **Mehr zum Thema:** Das o.g. Schreiben vom 7.12.2015 trägt das Az. III C 2 – S 7116-a/13/10001 / III C 3 – S 7134/13/10001; Sie können es unter www.bundesfinanzministerium.de abrufen.

Steuervergünstigungen nach § 35a EStG auch für Hausanschlüsse und Tierbetreuung

» **Für wen:** Eigenheim- und Haustierbesitzer.

» **Sachverhalt:** Nach § 35a EStG kann die tarifliche Einkommensteuer u.a. um 20% der Aufwendungen für sog. haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen gemindert werden. Mehrere Urteile aus jüngerer Vergangenheit verschaffen Eigenheim- und Haustierbesitzern weitere Möglichkeiten, ihre Einkommensteuerlast zu verringern.

(1) Eigenheimbesitzer: In einem am 24.6.2015 vom Finanzgericht Nürnberg entschiedenen Streitfall machte der Kläger die von der Gemeindeverwaltung festgesetzten Kosten für die Modernisierung der vor dem Haus verlaufenden Straße geltend. Bereits im Jahr 2014 hatte der BFH entschieden, dass Handwerkerleistungen, die auf fremdem (beispielsweise öffentlichem) Grund erbracht werden, begünstigt sein können, sofern ein räumlicher Zusammenhang zum Haushalt besteht (BFH-Urteil vom



Auch die Betreuung von Haustieren zählt zu haushaltsnahen Dienstleistungen

20.3.2014 – VI R 56/12). In dem aktuellen Urteil bestätigte das Finanzgericht nun diese Ansicht, da zu einer ordentlichen Haushaltsführung auch die Anbindung an das öffentliche Straßennetz gehört. Bei der Straßenmodernisierung handelte es sich um den Anschluss von Haushalten an das öffentliche Versorgungsnetz und somit um Handwerkerleistungen gem. § 35a EStG.

(2) Haustierbesitzer: Im zweiten Streitfall haben die Kläger ihre Hauskatze von einem entsprechenden Dienstleister in ihrer Wohnung versorgen und betreuen lassen. Für diese Aufwendungen beantragten sie in ihrer Einkommensteuererklärung die Steuerermäßigung nach § 35a EStG, die vom Finanzamt aber nicht gewährt wurde. Im Klageverfahren hat der BFH nun die Auffassung der Kläger bestätigt. Tätigkeiten, wie z.B. das Füttern oder die Fellpflege, fallen regelmäßig an und werden üblicherweise durch den Steuerpflichtigen selbst (oder andere Haushaltsangehörige) erledigt. Die Versorgung und Betreuung eines Haustieres weist somit eine hinreichende Nähe zur Haushaltsführung auf und stellt eine haushaltsnahe Dienstleistung i.S. des § 35a EStG dar.

» **Empfehlung:** Im Rahmen der jährlichen Einkommensteuererklärung sollte die Absetzbarkeit von in Anspruch genommenen haushaltsnahen Dienstleistungen und Handwerkerleistungen nach § 35a EStG intensiv geprüft werden.

» **Mehr zum Thema:** Das Urteil des FG Nürnberg bzgl. der Kosten für eine Zulegung an das öffentliche Straßennetz stammt vom 24.6.2015 (Az.: 7 K 1356/14). Das BFH-Urteil bzgl. der Betreuung eines Haustieres vom 3.9.2015 (Az.: VI R 13/15) finden Sie auf der BFH-Homepage unter www.bundesfinanzhof.de.

Kein Betriebsausgabenabzug bei Nutzung eines nach der sog. 1 %-Regelung versteuerten Dienstwagens eines Arbeitnehmers

» **Für wen:** Arbeitnehmer, die eine selbständige (Neben-) Tätigkeit ausüben und dafür auch den vom Arbeitgeber überlassenen Dienstwagen nutzen.

» **Sachverhalt:** Bei der Dienstwagenüberlassung an den Arbeitnehmer (AN) sind zwei Bewertungsverfahren für den zu versteuernden geldwerten Vorteil zulässig:

- die pauschale Nutzungswertermittlung nach der 1 %-Regelung und
- der Einzelnachweis in Form eines Fahrtenbuchs.

Grundsätzlich wird im Lohnsteuerverfahren die 1 %-Regelung angewendet; es sei denn, Arbeitgeber (AG) und AN entscheiden sich ausdrücklich für die Fahrtenbuchmethode. Nach Ablauf des Kalenderjahres kann der AN im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung die für ihn günstigere Methode beantragen, wenn er die Voraussetzungen hierfür erfüllt (d.h. es wurde ein ordnungsgemäßes Fahrtenbuch geführt).

Der BFH hat am 16.7.2015 entschieden, dass ein AN, der den vom AG überlassenen Pkw auch für seine unternehmerische (Neben-)Tätigkeit nutzen darf, keine Betriebsausgaben für den Pkw abziehen kann, wenn

- der Arbeitgeber sämtliche Kosten des Pkw getragen hat und
- die private Nutzungsüberlassung nach der 1 %-Regelung versteuert worden ist.

Der Abzug von Betriebsausgaben setzt voraus, dass beim Steuerpflichtigen selbst und nicht bei einem Dritten Aufwendungen entstanden sind. Die Anwendung der pauschalen 1 %-Regelung erfolgt aber unabhängig davon, ob und wie der Arbeitnehmer den Pkw tatsächlich nutzt.

Wird ein Fahrtenbuch geführt, kommt ein Betriebsausgabenabzug hingegen ggf. in Betracht. Der zu versteuernde geldwerte Vorteil aus der Pkw-Nutzung muss dann in die private und die betriebliche Nutzung aufgeteilt werden. Die Ermittlung hat anhand der jeweils tatsächlich gefahrenen Kilometer zu erfolgen.

» **Empfehlung:** Auf der Ausgabenseite können sich, je nach Anwendung von Fahrtenbuch- oder 1 %-Methode, recht unterschiedliche Auswirkungen ergeben. Im Einzelfall ist daher abzuwägen, welche der Varianten die

günstigere ist. Zu beachten ist aber, dass an das Führen eines ordnungsgemäßen Fahrtenbuchs hohe Anforderungen gestellt werden.

» **Mehr zum Thema:** Das erwähnte Urteil ist unter dem Az. III R 33/14 ergangen und einsehbar unter www.bundesfinanzhof.de.

RECHT

Der Reformbedarf im Stiftungszivilrecht

» **Für wen:** Für Stifterinnen bzw. Stifter sowie an Stiftungen Interessierte.

» **Sachverhalt:** Ende 2014 gab es in Deutschland 20.784 rechtsfähige Stiftungen. Der Stiftungssektor ist in den letzten Jahren in beachtlicher Geschwindigkeit gewachsen. Angesichts niedriger Zinserträge befindet sich die Kapitalstiftung derzeit aber in einer schwierigen Situation. Insbesondere kleine Stiftungen sind oft nicht mehr allein überlebensfähig. Vor diesem Hintergrund ist eine Reformierung des Stiftungszivilrechts – das im Grundsatz von einem ewigen Fortbestand der jeweiligen Stiftung ausgeht – unter mehreren Aspekten geboten.

(1) Das aktuelle Stiftungszivilrecht kennt bislang keine Regelungen für nicht überlebensfähige Stiftungen. Mögliche Maßnahmen zum Umgang mit notleidenden, insbesondere aufgrund geringer Kapitalausstattung nicht (mehr) handlungsfähigen Stiftungen könnten sein:

- Umwandlung in eine Verbrauchsstiftung (Abwicklung),
- gesetzlich zu verankernde Zweckänderung,
- Zusammenlegung von Stiftungen mit gleichem Zweck,
- Verbindung mit einer handlungsfähigen Stiftung sowie
- Aufhebung der Stiftung.

(2) Eine weitere Reformüberlegung wäre, Stiftern zu Lebzeiten das Recht einzuräumen, Änderungen an der Stiftungssatzung einschließlich der Bestimmungen über den Stiftungszweck vorzunehmen.

(3) Die Einführung der Veröffentlichung der amtlichen Stiftungsverzeichnisse und eine inhaltliche Erweiterung um den Vertretungsberechtigten hätte den Vorteil, dass Vertretungsberechtigte der Stiftung jederzeit eingesehen und verifiziert werden können. Damit würde das

gegenwärtige Ausstellen von Vertretungsbestätigungen, welches einen erheblichen Verwaltungsaufwand mit sich bringt, entfallen.

» **Empfehlung:** Wenn Sie sich über die Rechtslage bei der Gründung, Führung und ggf. auch Beendigung von Stiftungen informieren wollen, stehen Ihnen unsere Spezialisten für eine Beratung gerne zur Verfügung.

RECHNUNGSLEGUNG

Bilanzierung von Abschlagszahlungen weiterhin umstritten

» **Für wen:** Alle Unternehmen, die Abschlagszahlungen vereinnahmen.

» **Sachverhalt:** Die Bilanzierung von vereinnahmten Abschlagszahlungen schlägt immer noch hohe Wellen, seit der BFH im Mai 2014 entschied, dass bestimmte Abschlagszahlungen von Architekten und Ingenieuren auch ohne (Teil-)Abnahme eines Werks bereits gewinnwirksam zu vereinnahmen sind (vgl. PKF Nachrichten 1/2015). Darauf aufbauend vertritt das BMF seit einiger Zeit die Auffassung, dass dieser Grundsatz auch auf andere Abschlagszahlungen anzuwenden ist (vgl. PKF Nachrichten 9/2015).

Nun hat das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) zu dieser Thematik Stellung bezogen: Handelsrechtlich komme eine (Teil-)Gewinnrealisierung weiterhin erst in Betracht, wenn die (Teil-)Leistung vom Auftraggeber abgenommen wurde oder im Einzelfall die Realisierung aufgrund anderer Kriterien zulässig ist. Eine Übertragung des Urteils auf alle Abschlagszahlungen stehe im Widerspruch zu verschiedenen anderen BFH-Urteilen und sei daher abzulehnen. Auch die vom BMF vertretene Übertragung der Urteilsgrundsätze auf Abschlagszahlungen nach § 632a BGB bzw. § 15 Abs. 2 HOAI n. F. wird vom IDW für unzulässig gehalten.

» **Empfehlung:** Hinsichtlich der Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen bestehen zwischen Handels- und Steuerrecht keine Unterschiede. Sofern die Finanzverwaltung eine von Ihnen nicht gewünschte Teilgewinnrealisierung veranlassen möchte, kann die Argumentation des IDW entgegengehalten werden.

» **Mehr zum Thema:** Die Verlautbarung des IDW vom 8.10.2015 finden Sie auf der Homepage www.idw.de unter dem Stichwort „Gewinnrealisierung bei Abschlagszahlungen“.

CORPORATE FINANCE

Bewertung von Immobilienunternehmen: Welche Methode wann anwenden?

» **Für wen:** Immobilienunternehmen, deren Gesellschafter sowie Investoren, die sich an einer Immobiliengesellschaft beteiligen wollen.

» **Sachverhalt:** Bei der Bewertung von Immobilienunternehmen befinden sich die Beteiligten im Spannungsfeld zwischen Immobilien- und Unternehmensbewertung. Im Folgenden werden für die beiden Varianten jeweils in Betracht zu ziehende Methoden gegenübergestellt und deren Anwendungsmöglichkeiten diskutiert.

(1) Immobilienbewertung: Grundlage für die Bewertung von bebauten oder unbebauten Grundstücken ist für Grundstückssachverständige i.d.R. die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Die ImmoWertV unterscheidet zwischen Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren. Ergänzend sind nach dem vom IDW herausgegebenen Standard zur Immobilienbewertung (IDW S 10) folgende Verfahren zulässig – insbesondere wenn ausländische Investoren beteiligt sind: die sog. Investment-Methode, das DCF-Verfahren, das Pachtwertverfahren und das Residualwertverfahren.

(2) Unternehmensbewertung: Unternehmen werden regelmäßig nach den Grundsätzen der Unternehmensbewertung (insb. nach IDW S 1) bewertet. Dabei werden die wirtschaftliche Unternehmenseinheit als Ganzes und das Zusammenwirken aller materiellen und immateriellen Werte bewertet. Im Mittelpunkt stehen die zukünftig erwarteten Erträge und damit die Ertragskraft des Unternehmens. Der Unternehmenswert ist somit als Zukunftserfolgswert konzipiert. Die Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Erträge bzw. Ertragsüberschüsse bildet hierbei eine langfristige Unternehmensplanung.

(3) Bewertung eines Immobilienunternehmens: Bei Immobilienunternehmen besteht die Besonderheit, dass es sich einerseits um Unternehmen handelt, deren



NAV – Bewertung des Unternehmens durch Bewertung der einzelnen Immobilien

Ertragskraft andererseits aber ganz wesentlich von den Immobilien bestimmt wird. Hier stellt sich die Frage, nach welchen Regeln ein solches Immobilienunternehmen zu bewerten ist. Grundsätzlich ist eine „klassische“ Unternehmensbewertung nach den Grundsätzen des IDW S 1 durchzuführen. Statt einer direkten Berechnung des Unternehmenswerts kann auch die Summe von Immobilienbewertungen nach der in der Praxis üblichen Net Asset Value (NAV)-Methode ermittelt werden. Hierbei erfolgt eine Einzelbewertung von Vermögenswerten und Schulden zu Verkehrswerten.

(4) Anwendung der NAV-Methode: Dabei ist eines der unter (1) genannten Verfahren anzuwenden. Im Rahmen des Auswahlprozesses sind insbesondere die nachfolgenden Aspekte zu berücksichtigen:

- Während im Rahmen einer Unternehmensbewertung vorrangig das synergetische Zusammenwirken der einzelnen Organisationselemente (insbesondere des Managements) den Unternehmenswert bestimmt, ist demgegenüber bei einer Immobiliengesellschaft der Erfolg von den einzelnen Immobilien abhängig.
- Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes im Rahmen der Unternehmensbewertung nach IDW S 1 kann – insbesondere bei 1-Objekt-Gesellschaften – mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden sein. So besteht beispielsweise das Problem, dass nach Auffassung des IDW eine kapitalmarktorientierte Ableitung des Zinssatzes nicht möglich ist. Grund hierfür sei die mangelnde Validität der Daten im Capital Asset Pricing

Model. Schon geringfügige Unsicherheiten bei der Ableitung des Zinssatzes haben einen erheblichen Einfluss auf den Unternehmenswert.

■ Eine Unternehmensbewertung erfasst bestimmte Plangrößen (z.B. Kapitalstruktur [Verschuldung], Kosten des Unternehmens, Steuern etc.) exakter als die NAV-Methode. Vor dem Hintergrund der vorstehenden Problematik der Ableitung des Zinssatzes muss kritisch hinterfragt werden, ob es sich im konkreten Einzelfall nicht lediglich um eine Scheingenauigkeit handelt. Die Vorteile einer präziseren Abbildung der Planwerte können zudem durch Nachteile an anderer Stelle (z.B. Unsicherheiten bei der Ableitung des

Zinssatzes) aufgehoben werden.

- Die Bewertung von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften, die im Kontext des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) stattfindet, erfolgt weitgehend anhand der NAV-Methode. Da das KAGB (bzw. die zugehörigen Verordnungen) die Bewertung einer Immobiliengesellschaft mit einer NAV-Methode regelt, sollte diese Methode auch bei Beteiligungswertermittlungen außerhalb des KAGB – insbesondere bei 1-Objekt-Gesellschaften – zulässig sein.
- Die Finanzverwaltung sieht die NAV-Methode bei Immobilienunternehmen als eine „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr übliche Methode“ an, so dass diese grundsätzlich auch für steuerliche Bewertungszwecke (z.B. Erbschaft- und Schenkungsteuer) zulässig ist.
- Bei der Ermittlung des Werts von kleinen Gesellschaften ist die NAV-Methode als (vereinfachte) Wertermittlung regelmäßig eine sachgerechte Alternative zu einer Unternehmensbewertung einschließlich deren Verplausibilisierung.

» **Empfehlung:** Die NAV-Methode stellt in bestimmten Fällen eine sinnvolle (vereinfachte) Alternative zur klassischen Unternehmensbewertung dar. Ob diese in Frage kommt, muss aber im konkreten Einzelfall beurteilt werden. Bei Immobilienunternehmen, die ein umfangreiches Portfolio an Immobilien halten, dürfte hingegen eine fundierte Unternehmensbewertung erforderlich sein. Bei der Entscheidungsfindung unterstützt Sie Ihr PKF-Team gerne.

KURZ NOTIERT

Verbot des Abzugs der Gewerbesteuer als Betriebsausgabe bei Personenunternehmen ist verfassungsgemäß

Das Verbot, die Gewerbesteuer bei der Gewinnermittlung abzuziehen, ist nicht verfassungswidrig. Dies hat kürzlich der BFH am 10.9.2015 (Az.: IV R 8/13, zum Volltext s.u. www.bundesfinanzhof.de) entschieden: Es liege kein Verstoß gegen das Gleichbehandlungsgebot oder die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes vor.

» **Hinweis:** In vielen Fällen wirkt sich das Abzugsverbot überhaupt nicht aus, da die Gewerbesteuer bei Personenunternehmen unter Berücksichtigung von Höchstbeträgen auf die Einkommensteuer angerechnet werden kann.

Umsatzsteuersatz für Bücher, Hörbücher, Hörspiele und Hörzeitschriften

Die OFD Niedersachsen hat in ihrer Verfügung vom 19.11.2015 (Az.: S 7221 - 145 - St 187 DV) für Bücher, Hörbücher, Hörspiele und Hörzeitschriften eine Übersicht der maßgeblichen Steuersätze zusammengestellt, die für verschiedene Wege der Leistungserbringung anzuwenden sind. Auf Anforderung stellen wir Ihnen den Verfügungstext gerne zur Verfügung.

BONMOT ZUM SCHLUSS

„Wir müssen das, was wir denken, auch sagen.
Wir müssen das, was wir sagen, auch tun. Und
wir müssen das, was wir tun, dann auch sein.“

Alfred Herrhausen (30.1.1930 – 30.11.1989), deutscher Bankmanager.

Impressum

PKF FASSELT SCHLAGE Partnerschaft mbB

www.pkf-fasselt.de

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft · Steuerberatungsgesellschaft · Rechtsanwälte

14050 **Berlin** · Platanenallee 11 · Tel. +49 30 306 907-0
47059 **Duisburg** · Schifferstraße 210 · Tel. +49 203 30001-0
20354 **Hamburg** · Jungfernstieg 7 · Tel. +49 40 35552-0

38122 **Braunschweig** · Theodor-Heuss-Str. 2 · Tel. +49 531 2403-0
60325 **Frankfurt** · Ulmenstr. 37-39 · Tel. +49 69 17 00 00-0
50670 **Köln** · Gereonstraße 34-36 · Tel. +49 221 1643-0

39340 **Haldensleben** · Hagenstr. 38 · Tel. +49 3904 66 38-0
38350 **Helmstedt** · Bötticherstr. 51 · Tel. +49 5351 12 01-0
14476 **Potsdam** · Am Lehnitzsee 5 · Tel. +49 33208 223 55
56856 **Zell (Mosel)** · Schlossstraße 34 · Tel. +49 6542 96300-0

06114 **Halle** · Bernburger Straße 4 · Tel. +49 345 52 521-0
56410 **Montabaur** · Aubachstraße 13 · Tel. +49 2602 93 11-0
18055 **Rostock** · Am Vögenteich 26 · Tel. +49 381 491 24-0

Anfragen und Anregungen an die Redaktion bitte an: pkf-nachrichten@pkf.de

Die Inhalte der PKF* Nachrichten können weder eine umfassende Darstellung der jeweiligen Problemstellungen sein noch den auf die Besonderheiten von Einzelfällen abgestimmten steuerlichen oder sonstigen fachlichen Rat ersetzen. Wir sind außerdem bestrebt sicherzustellen, dass die Inhalte der PKF Nachrichten dem aktuellen Rechtsstand entsprechen, weisen aber darauf hin, dass Änderungen der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder der Verwaltungsauffassung immer wieder auch kurzfristig eintreten können. Deshalb sollten Sie sich unbedingt individuell beraten lassen, bevor Sie konkrete Maßnahmen treffen oder unterlassen.

*PKF Fasselt Schlage ist ein Mitgliedsunternehmen des PKF International Limited Netzwerks und in Deutschland Mitglied eines Netzwerks von Wirtschaftsprüfern gemäß § 319 b HGB. Das Netzwerk besteht aus rechtlich unabhängigen Mitgliedsunternehmen. PKF Fasselt Schlage übernimmt keine Verantwortung oder Haftung für Handlungen oder Unterlassungen anderer Mitgliedsunternehmen. Die Angaben nach der Dienstleistungsinformationspflichten-Verordnung sind unter www.pkf-fasselt.de einsehbar.