

# **Prüfungskommission**

## **für Wirtschaftsprüfer**

### **Wirtschaftsprüfungsexamen gemäß §§ 5-14 a WPO**

#### **1. Aufsichtsarbeit aus dem Gebiet „Steuerrecht“**

2. Halbjahr 2006

Termin: 16. August 2006

Bearbeitungszeit: 5 Stunden

Hilfsmittel:

1. Steuergesetze
2. Steuerrichtlinien
3. Steuererlasse  
– jeweils Beck'sche Textausgabe - Loseblatt-Textsammlung –
4. Schönfelder, Deutsche Gesetze  
– Textsammlung und Ergänzungsband –
5. Nicht programmierbarer Taschenrechner

**Aufgabe: (siehe Anlage)**

Die Aufgabenstellung umfasst einschließlich dieses Vorblattes **5 Seiten**.

**Bitte geben Sie nach Ende der Bearbeitungszeit  
auch die Aufgabenstellung ab!**

### Sachverhalt 1 (200 Punkte)

An der im März 2004 gegründeten Adam OHG (nachfolgend: OHG) mit Sitz in Leverkusen sind Herr Adam zu 40% und die Borke GmbH (nachfolgend B-GmbH) zu 60% beteiligt. Die OHG ist ein Bauunternehmen, das sich auf die Errichtung von Rohbauten von Ein- und Zweifamilienhäusern auf Grundstücken von Bauherren in der näheren Umgebung von Leverkusen spezialisiert hat. Alleingesellschafter der B-GmbH ist Herr Borke. Adam und Borke sind Maurermeister, die vor der Gründung der OHG bzw. der B-GmbH, die ebenfalls im März 2004 gegründet worden ist, nur als Angestellte in Fremdunternehmen tätig gewesen sind.

Aufgrund zurückgehender Aufträge begann die OHG aufgrund eines Bauantrages vom 10.10.2004 mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf einem Grundstück in Leverkusen, Stegerwaldstraße 20, das sie mit Kaufvertrag vom 1. Juli 2004 (Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten zum 1. Oktober 2004) zu einem Kaufpreis von 240.000 € von Herrn Adam erworben hat. Der Kaufpreis ist lt. Kaufvertrag am 1. Oktober 2005 fällig; eine Verzinsung ist nicht vorgesehen. Die OHG hat den Kaufpreis vollumfänglich als Anschaffungskosten des Grund und Bodens behandelt.

Auf dem Grundstück (Größe: 25 m x 20 m = 500 m<sup>2</sup>) hat sich ein Einfamilienhaus (nicht unterkellert) befunden, das Adam bisher vermietet hat und das seit dem Jahr 2002 nicht mehr bewohnt ist. Der Einheitswert beträgt 20.000 DM. Ein Sturm hat im Frühjahr 2003 Teile des Daches abgetragen. Eine Reparatur des Daches hat sich Adam mangels finanzieller Mittel nicht leisten können. Aufgrund des ständigen Wassereintritts war das Gebäude seit Dezember 2003 auf Dauer nicht mehr bewohnbar und im Zeitpunkt des Erwerbs durch die OHG objektiv wertlos. Die OHG hat das Gebäude im Oktober 2004 abreißen lassen.

Das von der OHG errichtete Mehrfamilienhaus beinhaltet 4 gleich große Wohnungen zu je ca. 80 m<sup>2</sup>. Wie von Baubeginn an geplant, wurde das Mehrfamilienhaus in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt (Grundbuchantrag auf Aufteilung im Februar 2005 gestellt, Wohnungsgrundbücher im März 2005 erstellt). Nach Fertigstellung im Juni 2005 wurden 2 Wohnungen zu einem Preis von jeweils 200.000 € mit notariellen Verträgen vom 15. Juni 2005 veräußert. Ein Erwerber ist Borke, der andere Erwerber ist der Sohn von Adam (Sohn). Borke und Sohn nutzen die Wohnung jeweils ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken. Kaufpreiszahlung und Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten erfolgten am 01.07.2005. Die vereinnahmten Kaufpreise sind vollumfänglich als Ertrag erfasst worden; weitere ertragsteuerliche Würdigungen der Veräußerungen sind bisher noch nicht erfolgt. Angemessen wäre ein Kaufpreis von 224.000 € (Borke) bzw. 216.000 € für Sohn gewesen.

Mit Baubeginn hatte die OHG geplant, die beiden verbleibenden Wohnungen (Praxisräume) umsatzsteuerpflichtig zu vermieten. Seit Juli 2005 mietet ein Rechtsanwalt eine Praxis zu einem Preis von 580 € (einschließlich Umsatzsteuer). Die andere Praxis mietet ein Steuerberater. Auf Veranlassung des Steuerberaters löste die OHG den bereits laufenden Mietvertrag (Laufzeit 3 Jahre, Beginn 1. Juli 2005; Mietentgelt 580 € einschl. Umsatzsteuer) mit Wirkung 31. August 2005 gegen Zahlung einer Entschädigung von 4.524 € auf. Als neuen Mieter fand die OHG nunmehr einen Versicherungsmakler, der die Praxisräume ebenfalls zu einem Preis von 580 € (einschl. Umsatzsteuer) mietete. Die Mieten sind netto, d. h. abzüglich der im Mietvertrag gesondert ausgewiesenen Umsatzsteuer, und die Entschädigung vollumfänglich als Ertrag erfasst worden.

Folgende Kosten sind der OHG aus der Errichtung des Gebäudes entstanden, die sie als Aufwand behandelt hat:

- Abbruch des alten Gebäudes durch die Abbruch-GmbH am 15.10.2004 zu einem Preis von netto 10.000 € (am 01.01.1964 hätte der Gebäudeabbruch 1.460 DM gekostet).
- Lieferung des gesamten Baumaterials für das Gebäude im Februar 2005; Kosten 350.000 € zzgl. 56.000 € Umsatzsteuer; für die Wohnung Sohn und Borke sind zusätzliche direkt zuzuordnende Baumaterialien in Höhe von 10.000 € bzw. 15.000 € (jeweils zzgl. Umsatzsteuer) angefallen.
- Die dieser Baumaßnahme zuzuordnenden Personalkosten betragen insgesamt 120.000 € und entfallen gleichmäßig auf alle Wohnungen.

Die Vorsteuern aus diesen Eingangsumsätzen sind in vollem Umfang bei der Ermittlung der Umsatzsteuerzahllast abgezogen worden.

Der gemeine Wert für das Grundstück am 01.01.1964 betrug 40 DM/m<sup>2</sup> (nur Vorderland). Die übliche Jahresrohmiere (Stand 01.01.1964) der in 2005 fertig gestellten Wohnungen beträgt 1.320 DM. Die übliche Jahresrohmiere (Stand 01.01.1964) für die im Teileigentum stehenden Praxisräume beträgt 1.500 DM. Die Stadt Leverkusen hatte am 01.01.1964 101.000 Einwohner.

Der Bedarfswert des an Borke veräußerten Wohnungseigentums beträgt 125.000 €; der Bedarfswert des an Sohn veräußerten Wohnungseigentums beträgt 120.000 €.

Entstehende Grunderwerbsteuer wird von Veräußerer und Erwerber jeweils zur Hälfte getragen. Die OHG hat Grunderwerbsteuer im Jahr der Entstehung bezahlt und als Aufwand behandelt.

Hinweis: Notar- und Gerichtskosten sind nicht entstanden.

#### Aufgabe:

1. Führen Sie die nach dem Sachverhalt noch notwendigen Arbeiten des Finanzamtes zur Einheitsbewertung nach dem 01.01.2000 durch. Eine Umrechnung der Einheitswerte auf €-Beträge kann aus Vereinfachungsgründen unterbleiben. (15 Punkte)
2. Beurteilen Sie den Sachverhalt in grunderwerbsteuerlicher Sicht für die Vorgänge in 2004 und 2005. (20 Punkte)
3. Beurteilen Sie den Sachverhalt in umsatzsteuerlicher Sicht für die OHG für die Jahre 2004 und 2005. (55 Punkte)
  - Gehen Sie bei der Lösung, sofern der Sachverhalt dies erforderlich macht, auf die für die Umsatzsteuer wesentlichen Prüffelder Steuerbarkeit, Steuerpflicht, Steuersatz, Bemessungsgrundlage, Entstehung der Steuer und Steuerschuldnerschaft sowie auf den Vorsteuerabzug ein.
  - Auf die Leistungen der anderen im Sachverhalt angesprochenen Unternehmen ist insoweit einzugehen, als dies für die umsatzsteuerrechtliche Beurteilung der OHG von Bedeutung ist.
  - Soweit sich aus dem Sachverhalt nichts Gegenteiliges ergibt, gehen Sie bitte davon aus, dass gegebenenfalls erforderliche Belege und Nachweise ordnungsgemäß sind und vorliegen.
4. Welche Auswirkungen hat der Sachverhalt auf den festzustellenden steuerlichen Gewinn der OHG für die Jahre 2004 und 2005? Aus Vereinfachungsgründen ist von der Berücksichtigung der Gewerbesteuer abzusehen. (90 Punkte)
5. Beurteilen Sie den Sachverhalt aus erbschaft- und schenkungsteuerlicher Sicht. (20 Punkte)

## Sachverhalt 2 (100 Punkte)

Der Steuerpflichtige Schulze (S), eine natürliche Person mit Wohnsitz in Wuppertal, betreibt gemeinsam mit Herrn Meier (M) seit 1990 ein Heizungs- und Sanitärinstallationsunternehmen in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (nachfolgend: SM-GbR). Die Geschäftsleitung der GbR befindet sich in Leverkusen. Der Gesellschaftsvertrag der SM-GbR entspricht dem Regelstatut des BGB.

Im Jahr 1998 ist der Vater des S verstorben und hat seinem Sohn als Alleinerben u. a. zwei Geschäftsanteile an der W Wohnungsbau-GmbH (nachfolgend: W-GmbH) mit einem Nennwert von jeweils 3.000 € vererbt, die immer zu seinem Privatvermögen gehört haben. Im Zeitpunkt des Erbfalls und den beiden Folgejahren hatten die Geschäftsanteile jeweils einen Wert (Teilwert = gemeiner Wert) von 5.000 €.

Der Vater des S war zunächst seit der Gründung im Jahr 1960 an der Wohnungsgesellschaft mbH mit einem Geschäftsanteil von (umgerechnet) 15.000 € beteiligt gewesen (Nennkapital der Wohnungsgesellschaft mbH gesamt 50.000 €), den er bei Gründung für 19.000 € erworben hatte.

Die Wohnungsgesellschaft mbH ist 1996 auf die bereits bestehende W-GmbH nach §§ 2 Nr. 1, 46 ff UmwG verschmolzen worden. Nach der Verschmelzung hat die W-GmbH ein Nennkapital von 150.000 €. Der Vater des S hat im Rahmen dieser Verschmelzung die o. g., später an S vererbten beiden Geschäftsanteile von jeweils 3.000 € erhalten.

Einen Großteil der Umsätze, jährlich ca. 30% des Gesamtumsatzes, erzielt die SM-GbR seit 1999 durch Aufträge der W-GmbH. Die W-GmbH ist in 1999 dazu übergegangen, Aufträge für Renovierungs- und Herstellungsarbeiten für den Wohnungsbestand fast ausschließlich an Unternehmen der Anteilseigner zu vergeben, um qualitativ hochwertige Arbeiten (weniger Baumängel) zu erhalten. Den restlichen Umsatz erzielt die SM-GbR durch Leistungen an Privatkunden, die jeweils deutlich unter 5% des Gesamtumsatzes liegen.

Im Hinblick auf die starke wirtschaftliche Verbindung mit der W-GmbH möchte M von S einen Teil der Geschäftsanteile an der W-GmbH erwerben. S und M einigen sich für die Veräußerung seines hälftigen Anteils an der W-GmbH auf einen fremdüblichen Kaufpreis von 6.000 €; der notarielle Verkaufs- und Anteilsübertragungsvertrag wird am 01.11.2005 rechtswirksam geschlossen und der Kaufpreis bar entrichtet. Nutzen und Lasten sollen mit Vertragsschluss übergehen. Veräußerungskosten entstehen S nicht.

Das für die SM-GbR zuständige Finanzamt berücksichtigt im Rahmen des Gewinnfeststellungsbescheides der SM-GbR, der ohne Nebenbestimmungen ergangen ist, aus der Veräußerung des Anteils an der W-GmbH einen steuerpflichtigen Gewinn in Höhe von 500 € und rechnet diesen S neben seinem (zutreffend ermittelten) Anteil am Gesamthandsgewinn zu. Die Einspruchsfrist ist noch nicht abgelaufen.

S hat die Gewinnausschüttungen der W-GmbH bisher als Einkünfte aus Kapitalvermögen behandelt. Die Feststellungsbescheide der SM-GbR für die Jahre bis 2004 sind bestandskräftig.

Aufgabe:

Beurteilen Sie gutachterlich die Erfolgsaussichten aller möglichen Maßnahmen, die der S gegen den Feststellungsbescheid 2005 vornehmen kann.

Sofern Sie von einer gefestigten Verwaltungsauffassung abweichen, weisen Sie bitte auf das Prozessrisiko sowie Alternativmöglichkeiten hin.

§ 17 Abs. 1 S. 4 EStG hatte in den Jahren 1994 bis 1998 folgende Fassung:

Eine wesentliche Beteiligung ist gegeben, wenn der Veräußerer an der Gesellschaft zu mehr als einem Viertel unmittelbar oder mittelbar beteiligt war.