

## Merkblatt

für den Verkauf von Gesellschaftsanteilen an Immobilienfonds der Merkens Fonds GmbH

## Übersicht möglicher steuerlicher Auswirkungen

*Im Zusammenhang mit dem Verkauf eines Gesellschaftsanteils bitten wir Sie, die folgenden Punkte zu beachten und mit dem persönlichen Steuerberater zu besprechen. Grundsätzlich ist ein Verkauf innerhalb der ersten 10 Jahre nach Zeichnung aus den nachfolgend genannten Gründen nicht empfehlenswert.*

CT Erste Treuhand GmbH  
Steuerberatungsgesellschaft

Postfach 46 02 53  
50841 Köln  
Jakob-Kaiser-Straße 13  
50858 Köln

Telefon: 0221 788012-0  
Telefax: 0221 788012-99

E-Mail: [info@colognetrust.de](mailto:info@colognetrust.de)  
Internet: [www.colognetrust.de](http://www.colognetrust.de)

### 1. Einkunftserzielungsabsicht

Sollten Sie in der Zeit zwischen dem Erwerb und dem Verkauf Ihres Gesellschaftsanteils keinen steuerlichen Totalüberschuss erzielt haben, wird die Finanzverwaltung Ihre ursprüngliche Einkunftserzielungsabsicht möglicherweise in Frage stellen. Nach dem BMF Schreiben vom 08.10.2004 ist insbesondere der Verkauf innerhalb von 5 Jahren nach Beitritt zur Gesellschaft und vor Erreichung eines Totalüberschusses als ein gegen eine Einkunftserzielungsabsicht sprechendes Beweisanzeichen zu werten. Sollte es Ihnen nicht gelingen, in diesen Fällen glaubhaft darzulegen, dass für den Verkauf nicht vorhersehbare Ereignisse ursächlich waren, könnte es zu einer ganz oder teilweise rückwirkenden Aufhebung der in Anspruch genommenen Steuervorteile kommen.

Die Summe aller seit Fondsgründung aufgelaufenen Steuerergebnisse können im jährlichen Geschäftsbericht oder im Internet unter [www.colognetrust.de](http://www.colognetrust.de) / anlegerservice eingesehen werden.

### 2. Spekulationsgewinn / -verlust

Verkäufe, bei denen die Zeit zwischen Anschaffung und Veräußerung des Fondsanteils nicht mehr als 10 Jahre beträgt, unterliegen der Besteuerung, wenn zwischen dem anteiligen Buchwert des Fondsobjektes und dem darauf entfallenden anteiligen Verkaufspreis ein positiver Unterschiedsbetrag (Gewinn) besteht. Das Ergebnis wird festgestellt durch Abzug des „steuerlichen Kapitalkontos“ vom Verkaufspreis. Den jährlich aktualisierten Stand des „steuerlichen Kapitalkontos“ finden Sie ebenfalls unter [www.colognetrust.de](http://www.colognetrust.de) / anlegerservice.

Ein Spekulationsgewinn kann auch entstehen, wenn der Verkäufer den Gesellschaftsanteil zuvor unentgeltlich erworben hat (Erbschaft / Schenkung). In diesem Fall sind zwecks Berechnung der Spekulationsfrist die Haltedauern des Rechtsvorgängers mit der des Verkäufers zusammenzurechnen.

### 3. Gewerblicher Grundstückshandel

Sachverhalte, die gegebenenfalls zu einem gewerblichen Grundstückshandel führen, hat das Bundesfinanzministerium in eine Erlass beschrieben (BMF vom 26. März 2004, BStBl 2004 I S.434).

Grundsätzlich ist auch die Veräußerung von Beteiligungen an vermögensverwaltenden Immobilienfonds dazu geeignet, einen gewerblichen Grundstückshandel zu begründen.

Folgende Sachverhalte fallen nicht unter den gewerblichen Grundstückshandel:

- Der Verkauf von Gesellschaftsanteilen, die länger als 10 Jahre im Besitz des Verkäufers waren (Tz. 2).
- Der Verkauf von Gesellschaftsanteilen, die weniger als 10% am Vermögen des Fonds ausmachen und gleichzeitig einen Verkehrswert von unter EUR 250.000 haben (Tz. 18).

WP/StB Dipl.-Kfm. Bernd Schubert, WP/StB Dipl.-Kfm. Marcus Wolf  
HRB 34198 Amtsgericht Köln

Geschäftsführer: Bankverbindung:  
Deutsche Bank PGK AG, Köln  
Kto. 1093806 BLZ 370 700 24  
Kernarbeitszeit: IBAN DE81 3707 0024 0109 3806 00  
SWIFT (BIC) DEUTDEDBKOE

Mo. bis Do. 9:00 Uhr bis 12:30 Uhr und 14:00 Uhr bis 16:30 Uhr, Fr. 9:00 Uhr bis 14:00 Uhr

Ist nicht mindestens eine der beiden vorgenannten Voraussetzungen erfüllt, führt der Anteilsverkauf zu ei-nem Zählobjekt im Sinne des Erlasses, wenn der Fonds nur eine Immobilie besitzt. Jede weitere Fondsim-mobilie gilt als zusätzliches Zählobjekt.

Bei geplanten Anteilsverkäufen mit einem Verkaufspreis über EUR 250.000 sollte der Anleger sorgfältig prü-fen, ob bei ihm im Zusammenhang mit weiteren Grundstücksverkäufen der letzten 10 Jahre ein gewerblicher Grundstückshandel begründet wird.

#### **4. Verkaufsspesen**

Sämtliche Kosten, die durch den Verkauf der Beteiligung verursacht sind, können nicht mehr als Sonderwer-bungskosten geltend gemacht werden.

Sollte der Verkauf innerhalb der 10-jährigen Spekulationsfrist erfolgen, sind die Verkaufsspesen allerdings bei der Berechnung des Spekulationsgewinns oder -verlustes zu berücksichtigen.

#### **5. Abweichende Ausschüttung**

Beim Handel von Gesellschaftsanteilen werden oftmals Vertragsmuster verwendet, die hinsichtlich der Aus-schüttungen von den Gesellschaftsverträgen der Merkens-Fonds abweichen. Wir weisen in diesem Zusam-menhang darauf hin, dass der Verkäufer auf jeden Fall das bis zu seinem Ausscheiden entstandene Steu-erergebnis zugerechnet bekommt, auch wenn er den Ausschüttungsanspruch für diesen Zeitraum mit ver-kauft. Dieser Umstand sollte gegebenenfalls bei der Preisfindung bedacht werden.

#### **Hinweis:**

**Die obigen Ausführungen sind eine komprimierte Darstellung der Rechtslage im Dezember 2020. Hierin sind die wesentlichen steuerlichen Aspekte einer Anteilsveräußerung angesprochen. Unsere Ausführungen ersetzen aber nicht eine individuelle steuerliche Beratung des Anlegers unter Einbe-ziehung seiner persönlichen Einflussfaktoren.**