

# SU.kontakt



WIRTSCHAFTSMAGAZIN für den Rhein-Sieg-Kreis rechtsrheinisch & Bonn



## SIEGBURG

Drogeriekette Müller hat im ehemaligen Wehmeyer eröffnet

## TROISDORF

Reifenhäuser investiert in Technologie-Standort Troisdorf

## NIEDERKASSEL

Gewerbeforum zeigte die Vielfalt Niederkasseler Unternehmen

## BAD HONNEF

Stadt ist sich der Rolle der erfolgreichen Unternehmen bewusst

## LOHMAR

Bergisch Gladbacher Investor hat das Castell Steineck erworben

## SANKT AUGUSTIN

Wirtschaftsbühne feierte rundes Jubiläum mit deutlich mehr Besuchern

## HENNEF

Bau des Saturn-Gebäudes an der Ladestraße ist nun spruchreif

## RUPPICHTEROTH

Winterscheider Mühle wird zum Glaubenszentrum umgebaut

## EITORF

Dorfbrennerei Windeck holt internationale Medaillen

## BONN

Bonner Bautage starten mit großem Erfolg vor und in der Beethovenhalle

TROISDORFER UNTERNEHMENSGRUPPE FEIERTE MIT 500 GÄSTEN

## 20 Jahre ErfolgsFORMEL D

+++ Infos +++ Seite 26 +++

FREUDE.  
JOY.  
JOÏE.  
BONN.

Neue BFH-Rechtsprechung zum Werbungskostenabzug bei Mietobjekten

# Unternehmenssanierungen: Der frühe Vogel fängt den Wurm!

Von ALEXANDER PANTEN

**Vor etwa einem Jahr, am 1.3.2012, ist das Gesetz zur weiteren Erleichterung der Sanierung von Unternehmen (abgekürzt: ESUG) in Kraft getreten. Hintergrund der seit Jahren von Wirtschaftsfachkreisen geforderten Reform waren die unverändert hohe Zahl abgewiesener Insolvenzanträge wegen Masselosigkeit und die geringen Befriedigungsquoten in Insolvenzverfahren.**

In den seltenen Fällen, in denen der Insolvenzverwalter überhaupt noch ein sanierungsfähiges Unternehmen vorgefunden hatte, hatten sich die bisherigen Sanierungsinstrumente der Insolvenzordnung in der Praxis kaum bewährt oder führten aus anderen Gründen ein Schattendasein: So wurde die Eigenverwaltung durch den Unternehmer gleichgesetzt mit „den Bock zum Gärtner machen“. Wer das Unternehmen in die Krise manövriert, so die Sorge von Gerichten und Verwaltern, empfiehlt sich nicht unbedingt als Sanierer und Wahrer von Gläubigerinteressen. Und der Insolvenzplan erschien den Praktikern als zu aufwendig, zumal eine übertragende Sanierung für den Verwalter einfacher, schneller und risikoloser ist.

Bei dem dadurch üblichen Regelinsolvenzverfahren haben die Unternehmensleiter meist Angst vor einem Machtverlust. Zu dessen Vermeidung werden häufig untaugliche (meist konzeptlose) Sanierungsversuche unternommen, bis das Vermögen des Unternehmens soweit aufgebraucht ist, dass keine geeignete Substanz für eine Sanierung unter dem Schutz des Insolvenzrechts mehr vorhanden ist.

Vor allem an dieser Stelle setzt die Reform an und hat mit dem „Schutzschirmverfahren“ ein in die Insolvenzordnung integriertes Sanierungsverfahren geschaffen, das dem bisherigen Unternehmensleiter die Steuerung des krisenhaften Unternehmens unter der Aufsicht eines vorläufigen



Alexander Panten  
Dipl.-Kfm., Steuerberater  
und Partner in der  
Schmitz+Partner  
Steuerberatungsgesellschaft  
Zusatzqualifikation:  
Fachberater für Sanierung  
und Insolvenzverwaltung  
(DStV e.V.)

Sachwalters ermöglicht. Dabei kann der Unternehmensleiter aussuchen, mit welchem Sachwalter er gemeinsam die Rettung des Unternehmens betreiben will. Voraussetzung für das Verfahren ist allerdings, dass das Unternehmen noch nicht zahlungsunfähig und die angestrebte Sanierung nicht offensichtlich aussichtslos ist.

Dies muss ein in Insolvenzsachen erfahrener, vom Sachwalter personenverschiedener Steuerberater, Wirtschaftsprüfer oder Rechtsanwalt bescheinigen, der ebenfalls vom Unternehmensleiter ausgewählt werden kann.

Profitieren kann davon also nur, wer das Schutzschirmverfahren rechtzeitig – am besten weit vor Eintritt der Zahlungsunfähigkeit – angeht. Unter diesem, bis zu drei Monate dauernden „Schutzschirm“ kann der Unternehmer sein Unternehmen weitersteuern, den Insolvenzplan mit „seinem“ Sachwalter vorbereiten und mit den Gläubigern abstimmen, um den Plan bei Zustimmung in Eigenverwaltung umzusetzen.

Ebenfalls neu und zu Recht als Paradigmenwechsel bezeichnet, ist auch die Möglichkeit des Schuldners, auch im Regelinsolvenzverfahren einen vorläufigen Insolvenzverwalter vorzuschlagen. Dieser, wie im Übrigen auch der Sachwalter, muss allerdings unabhängig sein, das heißt, er darf vor allem nicht mit der Sache konkret vorbefasst gewesen sein.

Zu empfehlen ist jedoch weiterhin – aus Image- wie aus Kostengründen – die Krisenvermeidung durch vorausschauende Krisenprophylaxe.

## Schuldzinsen auch nach Verkauf eines Mietobjekts absetzbar

Auch nach Veräußerung des Mietobjekts bleiben Schuldzinsen für ein fremdfinanziertes Mietobjekt als Werbungskosten absetzbar, soweit das Finanzierungsdarlehen aus einem erzielten Veräußerungserlös nicht vollständig getilgt werden kann.

Unter Aufgabe seiner bisherigen Meinung und abweichend von der Auffassung der Finanzämter hat der BFH damit zugunsten der Steuerpflichtigen entschieden. Die Finanzverwaltung hat sich der neuen Rechtsprechung grundsätzlich gebeugt, lässt einen Schuldzinsenabzug allerdings weiterhin dann nicht zu, wenn das Objekt erst nach Ablauf der 10jährigen Spekulationsfrist (und damit nicht steuerbar) veräußert worden oder die Vermietungsabsicht vorher weggefallen ist.

## Anerkennung von Werbungskosten bei langjährigem Leerstand eines Mietobjektes

Auch bei mehrjährigem Leerstand eines Mietobjektes können Werbungskosten unter gewissen Umständen abziehbar bleiben, wie der BFH Ende des letzten Jahres entschieden hat. Wenn ein Mietobjekt längere Zeit leer steht, drängt sich zu Recht die Frage auf, ob noch eine Vermietungsabsicht und damit die Voraussetzung für die Abziehbarkeit von Werbungskosten (vor allem Zinsen und Abschreibungen) bestehen. Finanzämter und Gerichte stellen daher hohe Anforderungen an den Nachweis der Vermietungsabsicht. Zwar kann der Steuerpflichtige selbst entscheiden, wie er das von ihm angebotene Objekt am Wohnungsmarkt präsentiert. Waren seine Vermarktungsbemühungen jedoch längere Zeit erfolglos, so muss er auch andere Maßnahmen ergreifen. Bei mehrjährigem Leerstand ist am Ende erst der Erfolg für die Anerkennung der Vermietungsabsicht entscheidend, wie man an zwei konträren Urteilen des BFH erkennen kann:

Hat der BFH die nachweislich mehrjährige, am Ende aber erfolgreiche Prüfung von Mietgesuchen in einer regionalen Wochenzeitung und die Bewerbung in der dörflichen Gemeinschaft als ernsthafte und für eine strukturschwache ländliche Region „geeignete“ Vermietungsbemühungen angesehen, so hat er die Schaltung von 900, am Ende aber vergeblichen Anzeigen als Aufgabe der Vermietungsabsicht bewertet.