

Sonderdepesche:
Wegweisendes Urteil
zur Besteuerung von
Mallorca-Immobilien
in Deutschland

Oktober 2013

► Inhaltsverzeichnis

1.	Der Bundesfinanzhof stellt klar, dass nicht gezahlte Miete zu einer Besteuerung in Deutschland führt	3
2.	Buchtipp zum Thema	6
3.	Frühstücksgespräche zum Thema	6

1. Der Bundesfinanzhof stellt klar, dass nicht gezahlte Miete zu einer Besteuerung in Deutschland führt

Die oberste deutsche Gericht für Steuer- und Zollsachen – der Bundesfinanzhof (BFH) – hat in seinem Urteil vom 12. Juni 2013 (IR 109-111/10), welches am 02. Oktober 2013 veröffentlicht wurde, klargestellt, dass Deutschland ein Besteuerungsrecht an einer verdeckten Gewinnausschüttung hat, die in Spanien entstanden ist.

Der Leitsatz des Urteils lautet: Die unentgeltliche Nutzung der in Spanien belegenen Ferienimmobilie einer spanischen Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer Sociedad Limitada (S.L.) durch deren in Deutschland ansässige Gesellschafter kann bei den Gesellschaftern als verdeckte Gewinnausschüttung in Gestalt der verhinderten Vermögensmehrung zu behandeln sein. Das Besteuerungsrecht an einer solchen verdeckten Gewinnausschüttung gebührt Deutschland.

Da dieses Urteil signifikante Auswirkungen auf die Besteuerung für einen sehr große Zahl von Immobilienbesitzern über eine S.L. hat, beschreiben wir kurz den Sachverhalt, der dem Urteil zugrunde lag.

Die betroffenen Steuerpflichtigen hatten im Jahre 2000 je 25 % Gesellschaftsanteile (Eltern plus zwei Kinder) für jeweils 300.000 DM (= 153.387,56 EUR) an einer spanischen Kapitalgesellschaft (S.L.) erworben. In deren Eigentum stand ein 1.000 qm großes, in Puerto Andratx auf Mallorca belegenes Grundstück, das vom Voreigentümer der Gesellschaftsanteile mit einem 160 qm großen Einfamilienhaus mit Schwimmbad bebaut war. Im März und im April des Jahres 2002 verkauften die Eltern ihre Anteile an der S.L. je zur Hälfte an ihre beiden Kinder.

Das Grundstück stand den Steuerpflichtigen ganzjährig zur Verfügung. Sie nutzten es in den Streitjahren bei verschiedenen Aufenthalten zu eigenen Wohnzwecken. Ein Entgelt (Miete) entrichteten sie dafür nicht. Dritten wurde das Objekt nicht überlassen. Das deutsche Finanzamt behandelte die unentgeltliche Nutzungsüberlassung der Immobilie als verdeckte Gewinnausschüttung (vGA). Bei der Bewertung des Vorteils sei nach der Lage und Ausstattung des Objekts die Kostenmiete in Höhe von 6 v. H. des notariell beurkundeten Kaufpreises in Höhe von 1.200.000 DM zzgl. eines Gewinnzuschlags in Höhe von 10 v. H., also rd. 8.000 DM, somit ein Jahresbetrag in Höhe von rd. 80.000 DM (= 40.903 EUR) anzusetzen.

Die Steuerpflichtigen hatten in Deutschland das Instrument der „Selbstanzeige“ gewählt. In diesem Verfahren wurde festgestellt, dass der beurkundete Kaufpreis nur die Hälfte des eigentlichen Kaufpreises war, da der gleiche Betrag nochmals von einem Konto in der Schweiz an den Verkäufer geflossen ist. Die Kostenmiete wurde somit vom Finanzamt nunmehr mit einem Jahresbetrag in Höhe von 152.000 DM (6 v. H. von 2.400.000 DM zzgl. Gewinnzuschlags in Höhe von 8.000 DM) angesetzt.

Der BFH wurde in diesem langjährigen Verfahren dann als „letzte Instanz“ eingeschaltet und hat glasklar entschieden, dass Deutschland das Besteuerungsrecht zusteht. Es gibt keine Gründe – auch nicht aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens –, die eine Besteuerung vom deutschen Staat verhindern. Die Steuerpflichtigen haben eine „verdeckte Gewinnausschüttung“ in Gestalt der verhinderten Vermögensmehrung – keine Mietzahlung – der S.L. erhalten.

An dieser Stelle müssen wir auf die spanische Behandlung der anfallenden Kosten eingehen, wenn keine Miete gezahlt wird. Es handelt sich nach spanischem Recht bei dem vorliegenden Konstrukt um eine so genannte „Vermögenshaltende Gesellschaft“. Dieses Konstrukt erfreut sich in Spanien großer Beliebtheit, da der Anfall der hohen Erbschaftsteuer und in besonderen Fällen auch der Anfall der Vermögensteuer vermieden werden kann. Gründe der Haftungsbeschränkung und der Anonymität spielen ebenfalls eine Rolle.

Bei dieser Gesellschaftsform dürfen Kosten die durch die Immobilie entstehen – das betrifft auch die Abschreibung – nicht gewinnmindernd berücksichtigt werden, wenn keine Einnahmen erzielt werden. Wenn nun das deutsche Finanzamt die oben beschriebene verhinderte Vermögensmehrung als „verdeckte Gewinnausschüttung“ behandelt, gilt der komplette Mietansatz (Brutto) als zugeflossen. Somit ist der entstehende Schaden extrem hoch, da keinerlei Kosten angerechnet werden können. Dieser Schaden resultiert aus der hohen Bemessungsgrundlage.

Ein weiterer signifikanter Schaden entsteht aus der Besteuerung der vGA. Eine vGA unterliegt zumindest seit dem VZ 2011 nicht mehr der Abgeltungssteuer (§ 32d Abs. 2 Nr. 4 EStG i.V.m. § 52a Abs. 15 S. 2 EStG) und zumindest seit VZ 2007 auch nicht mehr dem Teileinkünfteverfahren (§ 3 Nr. 40 d) S. 2 EStG i.V.m. § 52 Abs. 4d S. 3 EStG), wenn die vGA das Einkommen der Gesellschaft gemindert hat. Hierunter fallen auch – wie hier – verhinderte Vermögensmehrungen. In der Praxis ist (leider) davon

auszugehen, dass die S.L. die unentgeltliche Nutzungsüberlassung nicht dem eigenen Einkommen zugerechnet hat.

Wir haben bei der Berechnung keine Quellensteuer berücksichtigt, da gem. § 34c Abs. 1 EStG nur eine „gezahlte“ Steuer angerechnet werden kann. § 34c Abs. 1 EStG gilt für DBA Fälle gem. § 34c Abs. 1, Abs. 6 EStG entsprechend. Es ist davon auszugehen, dass keine Quellensteuer einbehalten wurde.

Sachverhalt	Steuersatz	Steuerhöhe in €
Marktübliche Miete		100.000,00
Steuersatz des Anteilseigners	45 %	
Anteilseigner ist nicht kirchensteuerpflichtig		
Steuerpflichtige Einkünfte		100.000,00
Gesamtbetrag der Einkünfte		100.000,00
Steuersatz Anteilseigner gem. § 32 a EStG		45.000,00
SolZ	5,50 %	2.475,00
Gesamtsteuerbelastung		47.475,00
in Prozent	47,48 %	

Bei dieser Berechnung sind anfallende Zinsen und Strafen nicht berücksichtigt.

Folglich müssen die Steuerpflichtigen in Deutschland diesen Zufluss versteuern. Wir weisen nochmals darauf hin, dass ab dem 01. Januar 2015 zwischen den beiden Staaten Deutschland und Spanien der automatische Informationsausgleich erfolgt und die Sachverhalte von den Steuerpflichtigen und den Beratern überprüft werden sollten. Auch ist zu beachten, dass Beteiligungen an ausländischen Kapitalgesellschaften in Deutschland nach den Vorschriften des § 138 AO gegenüber dem Finanzamt gemeldet werden müssen. Ab dem benannten Datum kann diese Nichtanmeldung mit einer Strafe bis zu 5 T€ in Deutschland geahndet werden.

Ebenfalls weisen wir in diesem Zusammenhang nochmals nachdrücklich darauf hin, dass auch Darlehen, die der S.L. zum Kauf der Immobilie gewährt wurden, in Deutschland zu steuerpflichtigen Zinseinkünften führen. Es ist dabei unerheblich, ob entsprechende Zinsen verbucht oder gezahlt worden sind. Erschreckend viele spanische Steuerberater verbuchen diese Darlehen und auch die Zuflüsse von Geld, das für den Erhalt der Immobilie verwendet wird, nach wie vor unter dem „Gesellschafterkonto 551“. Auch für dieses Konto gelten die deutschen Vorschriften der Versteuerung als Kapitaleinkünfte.

FAZIT: Sprechen Sie mit Ihrem deutschen und spanischen Steuerberater, um die notwendigen Abklärungen vorzunehmen und einem evtl. Schaden vorzubeugen. Es ist davon auszugehen, dass sich die deutschen Finanzämter in naher Zukunft mit dieser Materie vertiefend beschäftigen werden. Diesbezügliche Informationen werden ab dem 01. Januar 2015 automatisch ausgetauscht.

2. Buchtipp zum Thema

Auf die Problematik, die aufgrund des BFH-Urteils nun für Aufsehen sorgt, sowie auf andere potentielle Problembereiche wurde bereits in dem Buch "Immobilienkauf mit einer Sociedad Limitada" hingewiesen, das Anfang September von European Accounting in Zusammenarbeit mit der Mallorca Zeitung herausgegeben wurde. Vier Autoren beschreiben darin die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen für Vermögenshaltende Gesellschaften in Spanien. Diese Rahmenbedingungen haben sich in den vergangenen Jahren radikal verändert. In dem Buch wird darüber hinaus die Sinnhaftigkeit dieser Besitzstruktur auf den Prüfstand gestellt wird. Daneben werden das Funktionieren der S.L. sowie wesentliche steuerliche Neuerungen in Spanien dargestellt.

"Immobilienkauf mit einer Sociedad Limitada" von Dr. Jörn Hinnerk Fauteck, Thomas Fitzner, Prof. Dr. habil. Günther Strunk sowie Willi Plattes, Dipl.-Kfm. Asesor Fiscal - Steuerberater. Erschienen im Rahmen der Schriftreihe "Mallorca 2030" (Hsg. Willi Plattes), erhältlich in Print bei European Accounting (Vertrieb Spanien) und Amazon (19,80 Euro) sowie als e-book und iBook (14,99 Euro).

Bestellung in Spanien: VermoegenshaltendeSL@europeanaccounting.net

3. Frühstücksgespräche zum Thema

Die European@ccounting bietet am 21. / 23. und 25. Oktober zu diesem Thema einen Dialog im Rahmen der „Frühstücksgespräche“ an. Die Teilnahme ist kostenlos, um Anmeldung wird gebeten: Thomas@europeanaccounting.net.

European@ccounting

Center of Competence®

Cami dels Reis 308

Complejo Ca'n Granada, Torre A, 2º

E-07010 Palma de Mallorca

Tel. 0034 971 679 418

Mail: Willi@Plattes.net

www.europeanaccounting.net