

impulse

Ideen umsetzen. Werte schaffen

Gratis
Download

FÜHRUNG:
FEHLER ZULASSEN,
CHANCEN ERKENNEN
impulse.de/whitepaper

Minus

x

Minus

=

Plus

DIEBSTAHL

Wie Sie sich vor
Einbruch schützen

FÜHRUNG

Behandeln Sie
Ihre Mitarbeiter
wie Kunden

FERIENHAUS

So vermeiden Sie
Steuerfallen



EGO Wie Sie Ihre Schwächen
in Stärken verwandeln

Beweismittel Die beschauliche Finca könnte sich zum Schauplatz einer Straftat wandeln – sollten die deutschen Eigentümer zum falschen Steuersparmodell gegriffen haben

Tatort Finca

STEUERN Mit Ferienhäusern lassen sich Abgaben sparen. Doch Berater haben Käufern jahrelang windige Modelle angedreht. Jetzt drohen hohe Geldbußen

Text: Daniel Schönwitz Foto: Ulla Deventer

In Deutschland genießt der Mann einen untadeligen Ruf. Er hat eine steile Karriere als Unternehmer hingelegt, ist gern gesehener Gast in TV-Shows und auch für Politiker ein gefragter Ansprechpartner, vor allem wenn es um Fragen des Finanzmarkts geht.

Neuerdings hat der Süddeutsche jedoch einen deutlich unangenehmeren Kontakt zu staatlichen Institutionen: Das Finanzamt hat ihn vor wenigen Monaten aufgefordert, mehr als 800 000 Euro Steuern nachzuzahlen – und zwar nicht etwa für ein Schweizer Schwarzgeldkonto, sondern für seine Villa im Südwesten Mallorcas, in der er seit vielen Jahren Urlaube und verlängerte Wochenenden verbringt.

Das Erstaunliche: Er hat die Villa nie vermietet und somit auch keine Einnahmen erzielt. „Er hat deshalb nicht im Traum damit gerechnet, dass er in Deutschland Steuern zahlen muss“, erzählt sein Steuerberater. Als sein Mandant vom Ansinnen des Finanzamts erfahren habe, sei er „aus allen Wolken“ gefallen.

Und doch hat alles seine Richtigkeit. Der Unternehmer hatte vor gut zehn Jahren eine „Sociedad Limitada“ (SL) – vergleichbar mit einer deutschen GmbH – gegründet, die dann als offizieller Käufer der Villa auftrat. Vor drei Jahren jedoch entschied der BFH: Wer Immobilien über ein Firmenvehikel kauft und sie dann mietfrei nutzt, erhält formal betrachtet „ver-

deckte Gewinnausschüttungen“ (vGA) von seiner Firma – und die sind in Deutschland voll steuerpflichtig (Az.: I R 109-111/10).

Seither geht die Angst um auf Mallorca, aber auch in anderen Ferienregionen. „Das BFH-Urteil hat weltweite Relevanz“, sagt Willi Plattes, Partner der Kanzlei European@ccounting mit Sitz in Palma de Mallorca. Vielerorts ist es üblich, dass Ausländer Immobilien über eigens dafür gegründete Firmenvehikel kaufen; in Spanien haben Berater besonders vehement darauf gedrängt, um Steuernachteile zu vermeiden.

Es geht um Hunderttausende Euro

Derzeit stellt sich immer deutlicher heraus, dass die Angst berechtigt ist: Die deutschen Finanzbehörden haben begonnen, systematisch Informationen über Immobilien im Firmenmantel zu sammeln und deren Besitzer ins Visier zu nehmen. „Wir haben zahlreiche Fälle in Spanien. Aber auch deutsche Mandanten mit Immobilien in Portugal, Florida und Barbados sollen Steuern nachzahlen“, berichtet Plattes. Schon bald, vermutet er, werden weitere Länder hinzukommen.

Dass der Fiskus beim Thema Ferienimmobilien sehr genau hinschaut (siehe Kasten Seite 41) und bei Regelverstößen kein Pardon kennt, ist keine Überraschung. Neu ist aber, dass es keine Schwarzvermieter trifft oder „Unter- ➤



DIE BETROFFENEN WISSEN OFT GAR NICHT, WIE SIE DAS GELD AUFBRINGEN SOLLEN

Willi Plattes Steuerberater in Palma de Mallorca

fakturierer“, die einen Teil des Kaufpreises in bar zahlen und auf diese Weise Grunderwerbsteuer hinterziehen: Im Visier sind nun auch Selbstnutzer, die auf vermeintlich legale Modelle setzten.

Der Eifer der Finanzbeamten ist nachvollziehbar. Schließlich winken dem Staat dank des BFH-Urteils hohe Einnahmen. Der Clou aus fiskalischer Sicht: Als vGA setzen die Beamten die Miete an, die üblicherweise fällig gewesen wäre – und die ist bei Ferienimmobilien oft happig. Zudem ist sie fürs gesamte Jahr fällig und nicht nur für Phasen, in denen Eigentümer vor Ort waren.

Es geht deshalb schnell um sechsstelligen Summen. Im Urteilsfall unterstellte der BFH für eine Villa im mallorquinischen Nobelort Port d'Andratx, die ein Ehepaar aus dem Rheinland im Jahr 2000 für umgerechnet 1,2 Millionen Euro gekauft hatte, eine potenzielle Jahresmiete von rund 78 000 Euro. Und weil der

Fiskus für zehn Jahre rückwirkend Steuern fordern darf, musste das Paar 780 000 Euro mit dem persönlichen Satz von rund 47 Prozent versteuern.

„Hinzu kommt noch der Nachzahlungszins von 6 Prozent pro Jahr“, warnt Plattes. „Die Betroffenen wissen oft gar nicht, wie sie das Geld aufbringen sollen.“

Aber wie kommt der Fiskus ihnen auf die Spur? Viele Betroffene haben selbst dafür gesorgt, indem sie in der Steuererklärung vorschriftsgemäß mitteilten, dass sie an einer ausländischen Kapitalgesellschaft beteiligt sind – schließlich glaubten sie, dass alles in Ordnung sei.

Darüber hinaus bekommen die Beamten immer mehr Informationen aus Spanien. „Auf Basis der Amtshilferichtlinie müssen EU-Staaten die deutsche Finanzverwaltung seit 2015 automatisch über Immobilieneigentum von deutschen Steuerpflichtigen informieren“, sagt Rainer Biesgen, Steuerstrafrechtler in der Kanzlei Wessing & Partner in Düsseldorf.

Das betrifft auch Häuer im offiziellen Eigentum einer SL, denn die iberischen Behörden

Heißer Sommer Die Beamten prüfen nicht nur, ob spanische Ferienimmobilien richtig versteuert wurden. Die Ermittlungen können Eigentümer von Häusern auf der ganzen Welt treffen

kennen und liefern die Namen der Gesellschafter. Seit rund einem Jahr fließen fleißig Daten aus Spanien, berichtet Georg Abegg von der Kanzlei Rödl & Partner in Madrid. „Der Informationsaustausch funktioniert.“

Und sobald die deutschen Finanzbehörden im Bilde sind, haken sie systematisch nach, sagt Steuerberater Plattes. Finanzämter würden derzeit reihenweise Briefe verschicken, in denen sie die Betroffenen auffordern, binnen zwei Monaten zu melden, wie viel ihre SL in den vergangenen zehn Jahren verdient hat.

Die weitere Bearbeitung hätten in mehreren Bundesländern Spezialabteilungen übernommen, berichtet Plattes. „Das ist zum Beispiel schon in Hessen und Rheinland-Pfalz der Fall.“

Und falsche Angaben zur SL sind hochriskant: „Deutsche Finanzbeamte können auf Basis des Doppelbesteuerungsabkommens die Bilanzen und Steuererklärungen von Kapitalgesellschaften in Spanien anfordern“, sagt Rechtsanwalt Biesgen. Der Fiskus bekommt also die Informationen, die er braucht – die Frage ist nur, wann.

Lieber in Spanien nachzahlen

Plattes rät Betroffenen, ihrer SL nachträglich Miete für die vergangenen zehn Jahre zu zahlen. Dann muss die Firma die Einnahmen zwar in Spanien versteuern – kann aber Ausgaben, etwa für Renovierungen oder Kreditzinsen, steuermindernd geltend machen. Bei einer verdeckten Gewinnausschüttung, die der deutsche Fiskus unterstellt, besteht diese Möglichkeit nicht.

„Zudem greift in Spanien der Körperschaftsteuersatz von 25 Prozent“, sagt Plattes, „während in Deutschland der persönliche Steuersatz von bis zu 47,48 Prozent fällig ist.“

Und die spanische Lösung hätte in dieser Hinsicht sogar noch einen weiteren Vorteil: Die iberischen Beamten geben sich mit deutlich niedrigeren geschätzten Mieten zufrieden als ihre deutschen Kollegen, die in solchen Fällen pauschal 6,6 Prozent des Kaufpreises als erzielbare Jahresmiete ansetzen. Das sei in aller ➤

SCHÖNE AUSSICHT

Wer sein Ferienhaus teilweise selbst nutzt, kann trotzdem Steuern sparen. Die Beamten schauen aber genau hin

Standort entscheidet

Eigentümer müssen Mieteinnahmen in der Regel vor Ort versteuern – unabhängig vom Hauptwohnsitz. Steht die Immobilie im Ausland, bleibt der deutsche Fiskus deshalb in der Regel außen vor und fordert keine Steuern. Seit 2009 greift auch kein „Progressionsvorbehalt“ mehr; ausländische Mieteinkünfte erhöhen also nicht mehr den Steuersatz fürs übrige Einkommen.

Ausnahme Spanien

Eine Ausnahme gilt für Vermieter spanischer Immobilien. Sie müssen gemäß Doppelbesteuerungsabkommen erst in Spanien und dann noch mal in Deutschland Steuern zahlen. Die auf der Iberischen Halbinsel gezahlten 19 Prozent werden hier als Vorauszahlung abgezogen. Für den deutschen Fiskus bleibt meist ein ordentlicher Batzen übrig, weil der persönlichen Steuersatz greift.

Ausgaben abziehen

Sei es in Deutschland, Spanien oder anderswo: Ausgaben wie Handwerkerkosten, Kreditzinsen, Gebäudeversicherungsbeiträge oder Abschreibungen auf den Kaufpreis dürfen Mieter in aller Regel von ihren Mieteinnahmen abziehen. Wird die Immobilie nur sporadisch vermietet, können dadurch hohe Verluste entstehen.

Verluste verrechnen

Allerdings werden Finanzbeamte hellhörig, wenn Vermieter Verluste geltend machen und steuermindernd von ihren übrigen Einkünften abziehen wollen. Sie prüfen dann, ob eine „Gewinnerzielungsabsicht“ besteht. Dafür spricht die Vermarktung der Immobilie durch einen professionellen Vermittler.

Für Vermietung sorgen

Ein weiteres wichtiges Indiz ist die Vermietungsdauer: Wer sein Ferienhaus nicht selbst nutzt, ist aus dem Schneider, wenn es an mindestens 75 Prozent der „ortsüblichen“ Vermietungstage belegt ist. Was ortsüblich ist, weiß der Tourismusverband oder das Landesamt für Statistik; die Zahlen schwanken von Region zu Region stark.

30-Jahres-Prognose erstellen

Wer nicht auf 75 Prozent kommt, muss im Rahmen einer Prognose die erwarteten Einnahmen und Ausgaben der nächsten 30 Jahre gegenüberstellen. Nur wenn am Ende ein positiver Saldo übrig bleibt, akzeptiert das Finanzamt den Verlust. Optimistische Kalkulierer sollten davon ausgehen, dass Beamte die Annahmen kritisch hinterfragen.

Selbst nutzen

Vermieter, die ihr Ferienhaus ab und zu selbst nutzen, müssen in jedem Fall eine 30-Jahres-Prognose erstellen. Außerdem dürfen sie Ausgaben nur anteilig als Werbungskosten absetzen. Entscheidend ist die Relation zwischen Vermietung und Selbstnutzung: Wer 40 Tage selbst vor Ort ist und an 40 Tagen vermietet, darf also nur 50 Prozent der Ausgaben geltend machen.

Handwerker-Bonus anwenden

Wer nicht vermietet, darf logischerweise auch keine Ausgaben abziehen – außer bei Handwerkerrechnungen. In der Steuererklärung dürfen 20 Prozent des Lohnanteils, höchstens aber 1200 Euro pro Jahr, von der Steuerschuld abgezogen werden. Und der deutsche Fiskus akzeptiert sogar Ausgaben für Arbeiten an einem Ferienhaus in einem anderen EU-Land.

Regel „deutlich zu viel“, sagt Plattes. „Wir haben in mehreren Fällen Mietgutachten erstellen lassen, die auf Werte zwischen 1,8 und 3 Prozent kamen.“

Wer in Spanien Steuern nachzahlt, kommt also weitaus günstiger weg – vorerst. Denn wenn deutsche Beamte davon erfahren, steht keineswegs fest, dass sie die Sache auf sich beruhen lassen. Rödl-Partner Abegg sieht die Gefahr, dass Finanzämter die Differenz zwischen der in Spanien gezahlten und der von ihnen errechneten Steuer einfordern: „Sie könnten argumentieren, dass sie nicht an die steuerliche Behandlung in Spanien gebunden sind.“

Abegg rät Betroffenen deshalb, eine offizielle Absprache mit den spanischen Behörden über die Höhe der Miete zu treffen. „Ob sich deutsche Beamte ohne bilaterales Verständigungsverfahren mit den spanischen Behörden über deren Feststellungen hinwegsetzen dürfen, ist sowieso umstritten“, sagt er. „Sobald es eine offizielle Vereinbarung zur Miethöhe gibt, dürfte das nicht mehr zulässig sein.“

Das zeigt: Wenn Betroffene geschickt vorgehen, haben sie gute Chancen, die Steuernachzahlung zu reduzieren. Allerdings droht darüber hinaus eine empfindliche Geldbuße. Denn wer sein Ferienhaus trotz des BFH-Urteils weiter mietfrei genutzt hat, muss damit rechnen, dass ihm die deutschen Behörden vorsätzliche Hinterziehung vorwerfen.

Das lässt sich nur mit tätiger Reue verhindern – sprich mit einer Selbstanzeige beim heimischen Finanzamt. Eigentümer, die still und heimlich in Spanien nachzahlen und hoffen, dass der deutsche Fiskus dank nachträglich bereinigter SL-Bilanzen erst gar nicht auf sie aufmerksam wird, gehen also ein hohes Risiko ein.

Vorsicht vor Verkaufsgewinnen

Neben der steuer- und strafrechtlichen Bereinigung der Vergangenheit müssen SL-Gesellschafter die Sache umgehend beenden und beispielsweise einen Mietvertrag zu marktüblichen Konditionen abschließen. Eine andere Möglichkeit wäre, der SL die Immobilie abzukaufen und die Firma danach zu liquidieren – schließlich wird sie nicht mehr gebraucht. Hier gibt es jedoch einen steuerlichen Fallstrick:

„Der Kaufpreis muss marktüblich sein, sonst kann das Finanzamt erneut eine verdeckte Gewinnausschüttung unterstellen“, warnt Biesgen. Das wiederum kann zu einem hohen steuerpflichtigen Verkaufsgewinn führen – vor allem nach einer sogenannten Unterfakturierung, die in Spanien über Jahre üblich war.

In diesen Fällen vereinbarten Käufer und Verkäufer einen niedrigen offiziellen Preis, und der Rest floss in bar, um die Grunderwerbsteuer zu senken. Das kann sich nun bitter rächen, denn auf dem Papier entstehen dann hohe Verkaufsgewinne, wenn Eigentümer ihrer SL die Immobilie abkaufen.

Wut auf die Berater

Das Horrorszenerario sähe demnach so aus: Betroffene müssen nicht nur eine hohe Nachzahlung und eine happige Geldbuße überweisen, sondern auch noch die 19-prozentige spanische Spekulationssteuer auf einen Verkaufsgewinn, der nur auf dem Papier entstanden ist. Und wenn zwischen Kauf und Verkauf noch keine zehn Jahre vergangen sind, hält sogar noch der deutsche Fiskus die Hand auf und versteuert den Gewinn mit dem persönlichen Steuersatz. Die in Spanien gezahlte Spekulationssteuer würde dann als Vorauszahlung angerechnet.

Doch selbst, wenn nur Teile des Szenarios eintreten: Teuer wird's auf jeden Fall, und bei den Betroffenen wächst die Wut auf die Anwälte und Steuerberater, die ihnen einst zum Kauf der Ferienimmobilie via SL rieten.

Experten prognostizieren deshalb eine Klagewelle. „Berater hätten auf das Risiko hinweisen müssen, dass der deutsche Fiskus in solchen Fällen verdeckte Gewinnausschüttungen konstatiert“, sagt Plattes von European@ccounting. Für Fachleute sei das absehbar gewesen.

Auf Mallorca und in anderen Ferienregionen zittern also derzeit nicht nur deutsche Immobilieneigentümer. Sondern auch viele Berater. ■

UNTERM STRICH Wer sein Ferienhaus über ein Firmenvehikel gekauft hat, muss mit Ermittlungen, Steuernachzahlungen und Geldbußen rechnen. Betroffen sind Feriendomizile auf der ganzen Welt.