

Steuerstrafe für Wohnen ohne Miete

Deutsches Gerichtsurteil: Unentgeltliche Nutzung einer S.L.-Immobilie auf Mallorca ist „verdeckte Gewinnausschüttung“



Willi Plattes



Thomas Fitzner

In einem am 2. Oktober veröffentlichten Urteil hat der Bundesfinanzhof (BFH) entschieden, dass die Nutzung einer spanischen Ferienimmobilie in Deutschland zu beträchtlichen Einkommenssteuerforderungen führen kann, nämlich dann, wenn

die Immobilie einer spanischen Kapitalgesellschaft gehört, und deren Gesellschafter als Nutzende der Immobilie in Deutschland wohnen.

Der Leitsatz des Urteils I R 109-111/10 vom 12. Juni 2013 lautet: Die unentgeltliche Nutzung der in Spanien gelegenen 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 für zahlreiche Deutsche hat, die ihre Mallorca-Immobilie über eine S.L. halten, beschreiben wir kurz den Sachverhalt, der dem Urteil zugrunde lag. Die betroffenen Steuerpflichtigen hatten im Jahre 2000 je 25 Prozent Gesellschaftsanteile (Eltern plus zwei Kinder) für jeweils 300.000 DM (= 153.387,56 Euro) an einer spanischen Kapitalgesellschaft (S.L.) erworben. In deren Eigentum stand ein 1.000 Quadratmeter großes, in Port d'Andratx auf Mallorca gelegenes Grundstück, das vom Voreigentümer der Gesellschaftsanteile mit einem 160 Quadratmeter 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). Die Definition einer vGA wird aus der ständigen Rechtsprechung, insbesondere der des BFH abgeleitet. Danach ist erforderlich: Eine Vermögensminderung oder verhinderte Vermögensmehrung, welche sich auf das Ergebnis der GmbH ausgewirkt hat, jedoch durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst ist und die in keinem Zusammenhang mit einer offenen Gewinnausschüttung steht. Zudem muss sich daraus beim Gesellschafter ein ihm zufließender Bezug ergeben.

Das Urteil des BFH besagt: Bei der Bewertung des Vorteils sei nach der Lage und Ausstattung des Objekts die Kostenmiete in Höhe von sechs Prozent des notariell beurkundeten Kaufpreises in Höhe von 1.200.000 DM plus eines Gewinnzuschlags in Höhe von 10 Prozent, also rund 8.000 DM, somit ein Jahresbetrag in Höhe von rund 80.000 DM (= 40.903 Euro) 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



■ Auf manch einer über eine S.L. gehaltenen Finca dürfte es mit der Entspannung nach diesem Urteil vorbei sein. F.: N. B.

INFO-TERMINE

EXPERTEN GEBEN RAT

Zum Thema der neuen steuerlichen Rahmenbedingungen für Vermögenshaltende Gesellschaften sowie der damit verbundenen Risikofaktoren lädt das Steuerbüro European Accounting in Palma am 21., 23. und 25. Oktober jeweils um 9 Uhr zu einem Dialog im Rahmen der „Frühstücksgespräche“ ein. Die Teilnahme ist kostenlos, um Anmeldung wird gebeten unter der E-Mail: thomas@europeanaccounting.net.

(sechs Prozent von 2.400.000 DM zuzüglich Gewinnzuschlag in Höhe von 8.000 DM) angesetzt. Darauf wird ein Steuersatz von circa 47 Prozent fällig (Strafen und Zinsen nicht eingerechnet).

Der BFH wurde in diesem langjährigen Verfahren dann als letzte Instanz eingeschaltet und hat glasklar entschieden, dass Deutschland das Besteuerungsrecht zusteht. Auch das Doppelbesteuerungsabkommen verhindert nicht die Besteuerung in Deutschland. Die Steuerpflichtigen haben durch die mietfreie Nutzung eine „verdeckte Gewinnausschüttung“ in Gestalt der verhinderten Vermögensmehrung der S.L. erhalten.

Für die Jahre vor 2013 ist das Urteil von großer Relevanz und kann bei vielen Deutschen, die ihre Immobilien über eine Kapitalgesellschaft erworben haben und der Kapitalgesellschaft für die Nutzungsüberlassung der Immobilie keine marktübliche Miete gezahlt haben, zu Steuernachzahlungen führen.

Die Gefahr einer Nachversteuerung in Deutschland vermindert sich auch nach dem neuen deutsch-spanischen Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung

ab dem 1. Januar 2013 nur dann, wenn die Nutzung in Spanien tatsächlich besteuert wird; eine spanische Steuer wäre dann auf die deutsche Einkommensteuer anzurechnen.

In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass ab dem 1. Januar 2015 zwischen Deutschland und Spanien der automatische Informationsausgleich erfolgt, womit Sachverhalte wie der hier beschriebene überprüft werden sollen. Auch Darlehen, die der S.L. zum Kauf der Immobilie gewährt wurden, führen in Deutschland zu steuerpflichtigen Zinseinkünften. Dabei ist unerheblich, ob entsprechende Zinsen in Spanien verbucht oder gezahlt worden sind.

Die Autoren Dipl.-Kfm. Asesor Fiscal Willi Plattes und Thomas Fitzner arbeiten in der internationalen Steuerberatungskanzlei www.europeanaccounting.net in Palma. Kontakt: thomas@europeanaccounting.net

European Lawyers Gerboth & Partner

Rechtsanwälte & Abogados

IHR KOMPETENTER PARTNER in RECHTS- UND GESELLSCHAFTSANGELEGENHEITEN

• Immobilien-, Bau- und Erbrecht
Gesellschafts- und Steuerrecht
SL Gründung in 48 h



PALMA: Jaime III, 3 – 4^a-2^a (Ecke Borne)
Tel.: 0034 971 722 494 – Fax: 0034 971 72 33 47
info@mallorca-anwalt.com
www.mallorca-anwalt.com

In Kooperation mit
KANZLEI FÜR FAMILIENRECHT

Dahmen-Lösche und Ehm
Individuelle Beratung in allen
Trennungs- und Scheidungsfragen



Königsallee 60c, 40212 Düsseldorf
Tel.: 0049 211 6 001 009 mobil: 0034 682 228 636
info@praxis-fuer-familienrecht.de
www.praxis-fuer-familienrecht.de

ERBRECHTSKANZLEI MENTH

spezialisiert auf

IMMOBILIENRECHT & ERBRECHT
- mallorca- und spanienweit -

Telefon: +34 971 55 93 77

E-Mail: info@erbrechtskanzlei-spanien.de
Manacor, Plaza Cos 8 - 3^a, im Zentrum bei der Kirche



JANUAR Consulting

DEUTSCHSPRACHIGE RECHTSANWÄLTE UND STEUERBERATER

Miguel Angel Riera, Rechtsanwalt/ Steuerberater
Galina Kogan, dipl. Kauffrau/ Steuerberaterin
Carolin Struck, Nichtresidenten Abteilung

• Rechts- und Steuerberatung bei Investitionen in Spanien • Immobilien- und Erbrecht
• Gesellschaftsgründung • NEU: Verwaltung von Eigentümergemeinschaften
Büro in Palma und Manacor • Tel: 971 55 31 61 • Fax: 971 55 12 86
Kontaktperson: Carolin Struck • c.struck@januarconsulting.com



DR. STIFF

ABOGADO UND RECHTSANWALT



Dr. Stiff hat sich spezialisiert, Unternehmen und Immobilieneigentümer im spanischen Recht zu beraten und zu vertreten.

Schwerpunkte sind Immobiliensachen bei Scheidung, Erbschaft, Vermögensverlust sowie Kauf u. Verkauf, die Vertretung von Banken bei Spanienfinanzierungen, die Forderungseinziehung Spanien/Deutschland, die Unternehmensansiedlung sowie Im- und Exportgeschäfte.

Calle Catalunya 5 - A, 3^a, 07011 Palma de Mallorca
Tel.: 971 228 140 • 971 220 799
Fax: 971 228 770 • Mob.: 686 521 311
www.stiff.es