

## RECHT UND STEUERN

# Späte Millionen-Miete

## Steuerfalle Ferienvilla Teil 2: So teuer kommt die verdeckte Gewinnausschüttung



Willi Plattes



Thomas Fitzner

Die Patentlösung „Sociedad Limitada“ (SL) für den Kauf und Besitz einer spanischen Ferienimmobilie verwandelt sich für deutsche Steuerbürger in einen potenziellen Steuer-Albtraum – nämlich dann, wenn bei der Erstellung von Buchhaltung und Bilanzen

gepfuscht wurde und der Berater in Spanien den Besitzer nicht auf unerwünschte Nebenwirkungen aufmerksam gemacht hat. Gratiswohnen im eigenen Ferienhaus ist für den deutschen Fiskus Steuerhinterziehung, wenn die Immobilie über eine SL gehalten wird (wir berichteten vergangene Woche).

Anhand eines realen Beispiels verdeutlichen wir im Folgenden, welche Auswirkungen die Schlampereien in der SL-Buchhaltung haben können und aufgrund des gerade auf Mallorca enormen Fahndungsdrucks deutscher Finanzbehörden mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit haben werden. Wir kommen zurück auf das mittlerweile berühmte Urteil des Bundesfinanzhofs, mit dem ein jahrelanger Prozess per Knalleffekt beendet wurde. Die Betroffenen – Eltern und ihre zwei Kinder – hatten im Jahr 2000 je 25 Prozent an einer spanischen Kapitalgesellschaft erworben, in deren Eigentum sich eine stattliche Immobilie in Port d'Andratx befand. 2002 verkauften die Eltern ihre Anteile an der SL je zur Hälfte an ihre beiden Kinder. Bei Durchsicht der Unterlagen nach einer Selbstanzeige, die einen ganz anderen Hintergrund hatte, nämlich die teilweise steuerneutrale Zahlung des Kaufpreises an den Vorbesitzer, stellten die Steuerprüfer fest, dass keine Miete verbucht und auch kein Mietvertrag vorhanden war. Diese beiden Umstände erlaubten der Behörde, zur Berechnung der „verdeckten Gewinnausschüttung“ – des geldwerten Vorteils, den die Gesellschafter aufgrund der Nichtzahlung der Miete erhalten hatten – nach eigenen Kriterien einen Betrag anzusetzen, und



■ Achtung, deutsche und spanische Steuerfahnder schauen zu – und kommunizieren untereinander. FOTO: HEYER/DPA

Aufgrund dieser Berechnung ergab sich eine Jahresmiete von 264.000 Euro (s. Tabellen). Dieser Betrag verwandelte sich in eine nicht versteuerte verdeckte Gewinnausschüttung. Wegen der Verjährungsfrist wurden zehn Jahre summiert, womit sich insgesamt 2,64 Millionen Euro an fiktiven „Einnahmen“ ergaben. Die errechnete Steuersumme: 125.334 Euro pro Jahr, also mehr als 1,2 Millionen Euro insgesamt.

Das ist noch nicht alles, denn die fällige Strafzahlung und die Säumniszinsen machen locker denselben Betrag noch einmal aus. Darüber hinaus drohen bei Summen dieser Kategorie strafrechtliche Konsequenzen. Das Tragische dabei: Ein erheblicher Teil der Betroffenen ist nicht vorsätzlich, sondern durch Nachlässigkeit oder Unwissenheit, oder aber durch die Schuld inkompetenter Berater in eine Risiko-Situation geraten, die sich wohl nachhaltig auf die ersehnte Lebensqualität auswirkt.

Dazu kommt, dass der Nutzen einer zwischen die Ferienimmobilie und ihre Besitzer geschalteten Vermögensgesellschaft heute nur unter bestimmten Voraussetzungen gegeben ist. Bis 2007 war diese Struktur auch in weit niedrigeren Preiskategorien (bis circa 300.000 Euro) sinnvoll. Trotz einer gegenüber damals stark veränderten Situation halten jedoch zahlreiche Deutsche an der SL fest. Möglicherweise haben einige aus Scheu vor dem Aufwand, den die Übertragung der Immobilie in Privatbesitz mit sich bringen würde, die SL-Lösung einfach weitergeschleppt und im Bestreben, die wegfallenden Vorteile zu kompensieren, an der Betreuung und Beratung gespart. Folge: Aus der alten Lösung wurde ein neues Problem. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Vereinbarungen über den automatischen Informationsaustausch lediglich eine Frage der Zeit ist, bis die besprochenen Mängel in der Buchhaltung und Bilanz der spanischen SL zu einem Verfahren in Deutschland führen.

Die Autoren Willi Plattes und Thomas Fitzner arbeiten beim internationalen Steuerbüro [European@ccounting](mailto:European@ccounting) in Palma.

EBENE DES GESELLSCHAFTERS		
Steuerpflichtige Einkünfte		264.000,00 €
Gesamtbetrag der Einkünfte		264.000,00 €
Steuersatz Anteilseigner gem & 32a ESIG	45%	118.800,00 €
SolZ	5,50%	6.534,00 €
Gesamtsteuerbelastung		125.334,00 €
in Prozent	47,48%	

BERECHNUNG DES BFH	
6% des beurkundeten Kaufpreises in Höhe von 4 Millionen €	240.000,00 €
10% Gewinnzuschlag von 240.000,00 €	24.000,00 €
Summe	264.000,00 €

■ QUELLE: EUROPEAN@CCOUNTING

## TERMINALE

### BERATUNG BEIM FRÜHSTÜCK

Weil viele SL-Immobilienbesitzer die Problematik noch nicht wahrnehmen, lädt [European@ccounting](mailto:European@ccounting) am 2. und 3. September in die Büroräume der Kanzlei zu einem „Frühstücksgespräch“ ein, bei dem die Situation erläutert wird und Handlungsmöglichkeiten diskutiert werden. Beginn jeweils 9.30 Uhr. Die Teilnahme ist kostenfrei, wegen der beschränkten Teilnehmerzahl wird jedoch um Anmeldung gebeten an [thomas@europeanaccounting.net](mailto:thomas@europeanaccounting.net).

zwar ohne Rücksicht auf lokale Verhältnisse. Der tatsächliche Kaufpreis hatte 4 Millionen Euro betragen. Das Amt setzte 6 Prozent davon als Jahresmiete an und rechnete einen Gewinnzuschlag von 10 Prozent hinzu.