

RECHT UND STEUERN

Tatort Finca

Wie der Traum von einer Ferienimmobilie auf Mallorca zu einer strafbaren Handlung führen kann



Willi Plattes



Günther Strunk

Es entsprach Praxis und Empfehlung, beim Kauf einer spanischen Ferienimmobilie eine spanische S.L. – vergleichbar mit einer deutschen GmbH – zu errichten und als Eigentümerin der Immobilie vorzuschalten, vorzugsweise, um Vermögen- und Erbschaftsteuern zu sparen.

Im Oktober 2013 hat das oberste deutsche Steuergericht (BFH) ein Urteil wegen einer Finca in Port d'Andratx gefällt, deren Eigentümerin eine S.L. war und mietfrei vom Gesellschafter genutzt wurde.

Trotz erheblicher Medienresonanz müssen wir feststellen, dass die Tragweite der Gefahren – neben enormen Steuernachzahlungen können auch strafrechtliche Konsequenzen drohen – in erschreckender Weise verkannt werden. Vielfach sind sich die Betroffenen keiner Schuld bewusst. Das ist zwar nachvollziehbar, da sie die Bearbeitung ihrer SL-Angelegenheiten vertrauensvoll einem spanischen Büro überlassen, doch ändert es nichts an der Verantwortung und Haftung der Steuerpflichtigen. In vielen der beauftragten Büros bestehen keine Kenntnisse über die Auswirkungen, die eine fehlerhafte oder allzu lockere Handhabung einer

SL-Buchhaltung im Heimatland des Betroffenen haben kann – was ganz natürlich ist, denn die Sachbearbeiter kümmern sich meist ausschließlich um das spanische Steuerrecht.

Das Finca-Problem in Deutschland stellt sich wie folgt dar: Wenn für die Nutzung der Ferienimmobilie keine oder keine marktübliche Miete gezahlt wird, stellt der Mietverzicht für das deutsche Finanzamt eine verdeckte Gewinnausschüttung dar. Die Gesellschaft verzichtet nämlich in aller Regel nur aus Gründen des gesellschaftlichen „Näheverhältnisses“ auf eine entsprechende marktübliche „Vermögensmehrung“. So weit die Begründung des Bundesfinanzhofes (BFH).

Wenn man die Urteilsbegründung des BFH liest, erschließen sich dem Laien die immensen Auswirkungen nicht unmittelbar. Diese erläutern wir anhand eines Beispiels. Bei einer Finca mit einem Wert von 4 Millionen Euro hat der Tatbestand der verdeckten Gewinnausschüttung in Deutschland die in nebenstehender Tabelle aufgeführten Konsequenzen.

Gegen die angenommene Rentabilität von 6,6 Prozent, die in der Realität nur schwer zu erzielen ist, hat der Betroffene keine rechtliche Handhabe, da in diesen Fällen normalerweise kein Mietvertrag vorliegt. Der Nachzahlungsbetrag von 1.253.340,00 Euro erhöht sich noch um Zinsen und Strafen, sodass die Gesamtbelastung knapp 2 Millionen Euro beträgt. Wenn noch

Mietberechnung des BFH, der 6,6 % als marktüblich ansieht

6 % des beurkundeten Kaufpreises in Höhe von 4 Mio. €	240.000,00 €
10 % Gewinnzuschlag von 240 T€	24.000,00 €
Jährliche Miete lt. BFH	264.000,00 €

Wenn der Steuerpflichtige keine Kirchensteuer zahlt, kann das bei einem Grenzsteuersatz von 45 Prozent zu folgenden Steuernachzahlungen führen:

Zusätzliche steuerpflichtige Einkünfte	264.000,00 €
Steuersatz von 45 %	118.800,00 €
+ Soli von 5,5 %	6.534,00 €
Gesamtsteuerbelastung für ein Jahr	125.334,00 €
Nachzahlung bis zu 10 Jahre möglich*	1.253.340,00 €

*in Deutschland beträgt die Verjährung 10 Jahre

VERMÖGENSSICHERUNG UND NIESSBRAUCH

SEMINARE IN FRANKFURT UND IM MZ-CLUB

Gemeinsam mit der renommierten Firma Görg/BWLS Strunk Stoffersen organisiert European@ccounting eine weitere Vortragsreihe zur Vermögenssicherung. Dieses Jahr liegt der Fokus der Veranstaltung, die nach zwei Editionen auf Mallorca nun erstmals in Deutschland stattfindet, auf dem Übergang vom Leben als Unternehmer in den dritten Lebensabschnitt. Dabei werden am Beispiel Spanien auch die Steuersachver-

halte im Ausland behandelt: 20. und 21. September, Kempinski Hotel Frankfurt (kostenpflichtig).

Um Immobilien in Spanien geht es bei einer halbtägigen Vortragsreihe in Palma, die sich um Steuern, Erbrecht und Nießbrauch dreht: 14. Oktober, Club Mallorca Zeitung, Eintritt frei, Anmeldung erforderlich.

Information/Anmeldungen für beide Veranstaltungen: thomas@europeanaccounting.net.

Darlehen des Gesellschafters an die Gesellschaft gegeben wurden, ist weiterhin darauf zu achten, dass die fremdüblichen Darlehenszinsen – auch wenn sie nicht geflossen sind –

in der Einkommensteuererklärung des Darlehensgebers als Zinseinnahmen versteuert werden müssen.

Ab September 2017 melden die spanischen Finanzämter

automatisch die Bilanzdaten der spanischen SLs mit Immobilien an die deutschen Finanzämter weiter. Darüber hinaus liegen gesicherte Informationen darüber vor, dass die deutsche Steuerfahndung beträchtliche Ressourcen auf Mallorca konzentriert, weil hier die „fettesten Weidegründe“ vermutet werden. Diese Aktivitäten gehen bis hin zu Ausspähungsmethoden an Orten mit besonders vielen deutschen Immobilienbesitzern. Aus allen diesen Gründen ist es nicht mehr eine Frage, ob, sondern nur noch, wann Post von den deutschen Behörden kommt.

Dabei bleibt es jedoch nicht: In Spanien besteht der Tatbestand der verdeckten Gewinnausschüttung ebenfalls, weshalb auch hier mit einem Verfahren zu rechnen ist. Deshalb lautet die Empfehlung an Betroffene, ihren deutschen Berater zu informieren und ihn zu bitten, sich mit dem spanischen Steuerberater abzustimmen.

Da die Auswirkungen im Prinzip für Immobilien weltweit gelten, raten wir in allen derartigen Fällen – das heißt auch dann, wenn die Ferienimmobilie nicht in Spanien steht –, gemeinsam mit dem deutschen Berater die nötigen Unterlagen zusammenzustellen und zu bewerten, insbesondere Miet- und Darlehensverträge sowie die Bilanzen der vergangenen 10 Jahre. Weiterführende ausführliche Informationen zu diesem Thema erhalten Sie per Anfrage an info@europeanaccounting.net, Betreff „Tatort Finca“.

Prof. Dr. habil. Günther Strunk ist Partner/Steuerberater bei Görg/BWLS Strunk Stoffersen (gstrunk@bwls.goerg.de), Dipl. Kfm. Willi Plattes leitet das internationale Steuerbüro European@ccounting.net in Palma de Mallorca (E-Mail: willi@plattes.net)