

Der BFH beerdigt endgültig den Kauf einer Ferienimmobilie über eine S.L. oder GmbH



Foto: © Helgaundhager, fotolia.com

Die höchste Instanz der deutschen Finanzgerichtsbarkeit, der Bundesfinanzhof (BFH), hat mit drei aktuellen Urteilen neue Grundsätze für die steuerliche Behandlung von Immobiliengesellschaften aufgestellt. Mit dramatischen Konsequenzen.

I. Einleitung

Mit den neuen Urteilen hat sich die auf den Balearen sehr verbreitete Gestaltungsform des Erwerb von selbstgenutzten Immobilieneigentum über eine Kapitalgesellschaft praktisch erledigt. Für die Gesellschafter bestehender SLs in Spanien und deutscher GmbHs mit Ferienimmobilien bedeutet das die rückwirkende Einführung eines Prinzips, das mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu signifikant hohen Steuerforderungen, wenn nicht sogar zu Verfahren wegen Steuerhinterziehung führen wird. Da kommen sehr schnell einmal hunderttausend Euro oder mehr zusammen.

Wir stellen den Sachverhalt kurz dar und empfehlen den Betroffenen, sich von ihrem spanischen Steuerberater eine Simulationsrechnung erstellen zu lassen, damit diese mit dem deutschen Steuerberater/Wirtschaftsprüfer besprochen werden kann, um dann sehr zeitnah auf spanischer Seite noch eine gestaltende Lösung umzusetzen. Das Beispiel einer Musterberechnung können Sie per Mail bei willi@plattes.net anfordern. Das Zeitfenster für diese „spanische Gestaltung“ dürfte sich mit Beginn des Informationsaustauschs im September diesen Jahres schließen. Ab diesem Zeitpunkt kann man sich aller Voraussicht nach nur noch auf eine Verteidigungsberatung fokussieren, mit sehr geringen Erfolgsaussichten.

II. Alte Regelungen

Bis zum Jahr 2007 war der Erwerb einer Ferienimmobilie über die Struktur einer S.L. ein sehr interessantes Modell. Neben der Ersparnis der Grunderwerbsteuer hatte man beim Verkauf lediglich 15 % Körperschaftsteuer zu zahlen. Kaufte man die Immobilie als Privatperson, musste man neben der Grunderwerbsteuer beim Verkauf 35 % Einkommensteuer auf den Gewinn bezahlen. Der spanische Gesetzgeber hat diese Steuerspar-Möglichkeiten



Dipl. Kfm. Willi Plattes
Asesor Fiscal - Steuerberater

nach und nach alle abgeschafft. Der Erwerb über eine Kapitalgesellschaft kann heutzutage aus spanischer Sicht nur noch in ganz besonderen Ausnahmefällen eine sinngebende Struktur sein. So weit die spanische Sicht der Dinge. Die eigentliche Problemlage wird durch die deutsche Sicht der Dinge geschaffen, die sich wie folgt darstellt.

III. Verdeckte Gewinnausschüttung Teil 1 - Marktmiete - Urteil aus 2013

In Deutschland hat der BFH nach einem mehr als zehnjährigen Verfahren im Jahr 2013 ein Urteil gefällt, laut dem die Überlassung einer Ferienimmobilie in Andratx (Mallorca) zu einer „verdeckten Gewinnausschüttung“ (vGA) geführt hat. Mit diesem Paukenschlag hat der BFH dieser weit verbreiteten Gestaltung in steuerlicher Hinsicht eine Absage erteilt, indem die Nutzungsüberlassung an den oder die Gesellschafter als vGA nach Art. 10 Abs. 3 i.V.m. Abs. 1 des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und Spanien zu behandeln sei. In diesem Urteil wurde eine marktübliche Miete angesetzt, die als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der vGA herangezogen wurde. Diesem Urteil folgend haben wir dann Mietgutachten erstellen lassen. Diese Gutachten führten i.d.R. zu einer Kapitalverzinsung von ca. 1,25 % - 2,0 %, je nach Größe der Immobilie.

IV. Verdeckte Gewinnausschüttung Teil 2 - Kostenmiete - Neue Rechtsprechung

Nunmehr hat der BFH in den drei Urteilen klargestellt, dass bei der Überlassung von Immobilien an den Gesellschafter, Geschäftsführer oder nahestehende Personen immer die Kostenmiete zuzüglich eines angemessenen Gewinnaufschlags gilt. Bisher wurde bei der Betrachtung über die Gewinnerwartung einer Immobilie regelmäßig auch ein möglicher Veräußerungsgewinn in Form einer 30-jährigen Totalüberschussprognose inkludiert. Das ist insbesondere auf Mallorca ein wesentlicher Verteidigungsgrund gewesen, was durch die Immobilienpreisentwicklung der letzten Jahrzehnte leicht nachgewiesen werden konnte. Diese Verteidigungsmöglichkeit hat uns der BFH nun auch genommen.

Die Vermietung muss lt. BFH für jedes Jahr der Betrachtung kostendeckend sein und ein angemessener Gewinnaufschlag darf nicht fehlen. Das hört sich beim ersten Lesen zuerst einmal nicht besonders schlimm an. Da der BFH in seinen Urteilen aber auch definiert hat, was er unter dem Begriff „Kostenmiete“ versteht, werden die Auswirkungen deutlich. Dabei kann man sich des Eindrucks nicht erwehren, dass die Grundsätze von solidem kaufmännischem Handeln beim BFH unbekannt sind.

V. Der BFH definiert die „Kostenmiete“

Grundlage der Berechnung der Kostenmiete ist nunmehr die „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbauengesetz“, auch „Zweite Berechnungsverordnung“ genannt, wobei steuerliche Vorteile, die der Kapitalgesellschaft unabhängig von der Vorteilszuwendung an den Gesellschafter zustehen (z.B. erhöhte AfA), hiervon abweichend nicht zu berücksichtigen sind, soweit sie die reguläre AfA (§ 7 EStG) übersteigen.

Einzubeziehen ist eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals in Höhe von 4,5 %. Zusätzlich wird der ordentliche und gewis-

senhafte Geschäftsleiter einen angemessenen Gewinnaufschlag verlangen, den der BFH mit 5 % ansetzt. Anhand von vielen Berechnungsbeispielen wird deutlich, dass laut BFH eine Wohnimmobilie eine Rendite von knapp unter 7 % erwirtschaften müsste. Wir halten diese Rendite im augenblicklichen wirtschaftlichen Umfeld keinesfalls für realisierbar. Da aber die Urteile des BFH für die Deutschen wie „Gottes Worte“ zu werten sind, müssen wir uns damit abfinden.

VI. Erste Erfahrungsberichte

Die deutschen Wohnsitzfinanzämter haben mit der Bearbeitung begonnen und werden von hochqualifizierten „Fachprüfern für Auslandsbeziehungen“ unterstützt. Anhand eines aktuellen Verfahrens zitieren wir aus einem Schreiben des Finanzamtes an einen Steuerpflichtigen aus Deutschland mit einer Immobilie auf Mallorca:

Das Grundstück und Gebäude wird vom Gesellschafter zu Wohnzwecken genutzt. Die Ertragslage der spanischen Gesellschaft ist seit 2005 bis 2014 negativ (Dauerverluste). Offensichtlich ist die gezahlte „Miete“ zu niedrig, um einen Gewinn zu erzielen. Es ist aber Ziel und Aufgabe einer Kapitalgesellschaft, einen Gewinn zu erzielen. Die angemessene Miete ist nach dem ortsüblichen Mietspiegel (Fremdvergleich, Preisvergleichsmethode) in ...Ort.... auf Mallorca zu bestimmen. Als Untergrenze für eine dem Fremdvergleich entsprechende Miete sind die Kosten der Gesellschaft zuzüglich einem Gewinnzuschlag anzusetzen. Der Vorteil aus der verbilligten Nutzung der spanischen Ferienimmobilie ist als verdeckte Gewinnausschüttung zu qualifizieren und führt zu Einkünften aus Kapitalvermögen (Dividenden) im Inland. Für die Besteuerung des Gesellschafters im Inland ist die deutsche Finanzverwaltung zuständig. Dabei ist deutsches Steuerrecht maßgeblich.

Beachtenswert ist bei diesen Verfahren, dass bei einer Ferienvermietung an fremde Dritte die Leerstandszeiten als vGA angesetzt werden. Der Steuerpflichtige muss nachweisen - Umkehr der Beweislast - das er nicht genutzt hat, bzw. die Immobilie ihm zur Nutzung nicht zur Verfügung gestanden hat.

Bei der Berechnung der vGA ist der Regelsteuersatz anzuwenden! Eine vGA unterliegt zumindest seit dem VZ 2011 nicht mehr der Abgeltungsteuer und zumindest seit VZ 2007 auch nicht mehr dem Teileinkünfteverfahren, wenn die vGA das Einkommen der Gesellschaft gemindert hat. Hierunter fallen auch verhinderte Vermögensmehrungen. In den meisten Fällen ist diese Rechtsprechung anzuwenden.

VII. FAZIT

Durch die fast gleichlautenden Urteile des obersten deutschen Rechtsprechungsorgans ist es wohl ausgeschlossen, noch unter der Kostenmiete eine vGA zu vermeiden. Wir empfehlen, die folgenden Möglichkeiten zu überprüfen:

1. Erstellung einer Simulationsrechnung, damit die Höhe des wahrscheinlichen steuerlichen Schadens erkennbar wird.
2. Reparaturen der Bilanzen und Steuererklärungen in Spanien. Dabei sollten die deutschen Fristen nach §§ 169, 170 AO beachtet werden.
3. Liquidation der S.L. – dabei sollte u.a. beachtet werden, dass keine Grunderwerbsteuer entsteht.

European@ccounting
Center of Competence®

Asesoría/Gestoría · Steuerberatung · Tax Accountancy

www.europeanaccounting.net

Tel: +34-971-679 418