



Flick Gocke
Schaumburg

European@ccounting
Center of Competence®
Asesoría / Gestoría - Steuerberatung - Tax Accountancy

Tatort Mallorca: Steuerfallen bei Immobilien und Yachten

Palma de Mallorca, Hotel Meliá Palma Bay

5. Oktober 2018

Agenda

- 14:00 Uhr Begrüßung/Keynote
- 14:10 Uhr **A. Immobilienvermögen auf Mallorca**
- 15:00 Uhr **B. Fallstricke bei Immobilien und Yachten**
- 15:40 Uhr **Kaffeepause**
- 16:00 Uhr **C. Der praktische Fall – Handlungsempfehlungen für die Zukunft**
- 17:15 Uhr **D. Professionelle Strukturen – Digitale Steuerberatung 4.0**
- 18:00 Uhr Ende des Programms

A. Immobilienvermögen auf Mallorca

- Immobilienvermietung
- Übertragungen (Verkauf, Schenkung, Erbschaft)
- Spanische Vermögensteuer
- Tourismusgesetz der Balearen



A. Immobilienvermögen auf Mallorca | Immobilienvermietung

- Unterscheidung: Residenten und Nichtresidenten
- Wer besteuert Vermietungseinkünfte in Spanien?
- Autoliquidation (Spanien) versus Veranlagung (Deutschland)
- Steuerbescheide



A. Immobilienvermögen auf Mallorca | Immobilienvermietung

Selbstnutzung		Wohnvermietung		Ferienvermietung	
Spanien	Deutschland	Spanien	Deutschland	Spanien	Deutschland
<ul style="list-style-type: none"> • Selbstnutzungsteuer während der Nutzungsphase 	<ul style="list-style-type: none"> • Selbstnutzung nicht steuerbar 	<ul style="list-style-type: none"> • Einnahmen abzgl. Werbungskosten* • Quartals-erklärungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Einnahmen abzgl. Werbungskosten* • Angabe in Jahreserklärung (ggf. Vorauszahlungen) 	<ul style="list-style-type: none"> • Behandlung wie Betriebsstätte –damit Regelungen des Körperschaftsteuergesetzes maßgebend • Umsatzsteuer-erklärungen pro Quartal • Sozialversicherungspflicht A! 	<ul style="list-style-type: none"> • Grds. Einkünfte V&V (s. Wohnvermietung) • Beachte: Liebhaberei • Nicht Ust-bar, da Leistungsort Spanien • Angabe in Jahreserklärung (ggf. Vorauszahlungen)

* Gestaltungshinweis: Renovierungskosten

A. Immobilienvermögen auf Mallorca | Übertragungen

Spanien

- Veräußerung grds. 19%.
- Schenkung – Einkommensteuer zu berücksichtigen (stille Reserven)
- Erbschaft – keine Besteuerung des Wertzuwachses (keine Fußstapfen-Theorie)

Deutschland

- Steuerpflicht
 - Grds. nur bei Veräußerung von Vermietungsobjekten (ggf. Spekulationsfrist beachten)
 - Beachte: Drei-Objekt-Grenze (doppelter Fünf-Jahres-Zeitraum)
- Schenkung/Erbschaft
 - Welteinkommensprinzip, d.h. steuerpflichtiger Vorgang (ggf. nur 90% steuerpflichtig)
 - Anrechnung spanischer Steuer auf Auslandsvermögen (§ 21 ErbStG); ggf. Gefahr von Anrechnungsüberhängen

A. Immobilienvermögen auf Mallorca | Spanische Vermögensteuer

- Staatliche und regionale Steuersätze
- Deutsche Nichtresidenten: Nur Immobilien (DBA)
- Direktes/indirektes Immobilieneigentum (seit 2013)
- Definition „Immobilien“ zu Zwecken der Vermögensteuer von Nichtresidenten (z.B. Liegeplätze)
- Anrechnung von Darlehen
- Optimierungsstrategien

A. Immobilienvermögen auf Mallorca | Tourismusgesetz der Balearen

- Neuregelung seit August 2017
- Ferienvermietung für Wohnungen nunmehr erlaubt
- Beschränkung der Gesamt-Bettenzahl
- Zonenaufteilung – unterschiedliche Einschränkungen
- 5-Jahres-Frist für Neubauten
- Umkehr der Beweislast
- Neue Kontrollinstrumente
- Vermittler im Visier
- Strafregelung

Ihre Ansprechpartner



Thomas Fitzner

Assistent der Geschäftsleitung

thomas@europeanaccounting.net

T +34/ 971 679 418



Dr. Christian Kahlenberg

Steuerberater,

Master of Science

christian.kahlenberg@fgs.de

T +49/30 210020-189



Willi Plattes

Asesor Fiscal – Steuerberater,

Dipl.-Kaufmann

direccion@europeanaccounting.net

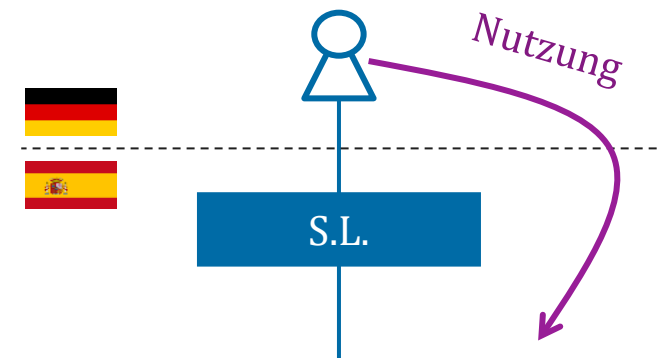
T +34/ 971 679 418

Agenda

- 14:00 Uhr Begrüßung/Keynote
- 14:10 Uhr **A.** Immobilienvermögen auf Mallorca
- 15:00 Uhr **B. Fallstricke bei Immobilien und Yachten**
- 15:40 Uhr Kaffeepause
- 16:00 Uhr **C.** Der praktische Fall – Handlungsempfehlungen für die Zukunft
- 17:15 Uhr **D.** Professionelle Strukturen – Digitale Steuerberatung 4.0
- 18:00 Uhr Ende des Programms

B. Fallstricke bei Immobilien und Yachten | Verdeckte Gewinnausschüttung

- **Urteil des Bundesfinanzhofes** vom 12.06.2013 (Aktenzeichen I R 109/10)
 - Deutsche Familie erwarb im Jahr 2000 ein 1.000 Quadratmeter großes Grundstück auf Mallorca, das mit einem 160 Quadratmeter großen Einfamilienhaus und einem Schwimmbad bebaut war. Grundstück wurde über eine spanische Sociedad Limitada (sog. SL, vergleichbar mit deutscher GmbH) erworben und von Familienmitgliedern ganzjährig unentgeltlich genutzt.
 - Laut BFH stellt unentgeltliche Nutzung eine steuerpflichtige verdeckte Gewinnausschüttungen (vGA) der Gesellschaft an ihre Gesellschafter dar.
- Voraussetzungen für vGA (dazu später ausführlich):
 - Verhinderte Vermögensmehrung (keine Vermietung),
 - Gewinnminderung (keine Korrektur),
 - Keine offene Gewinnausschüttung (keine Dividende) und
 - Durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst (keine Vermietung, da selbstgenutzt!).
- **Merke:** Wenn der Gesellschafter der S.L. eine „verdeckte“ Dividende erzielen würde, ...
... stellt sich die Frage nach der Höhe.

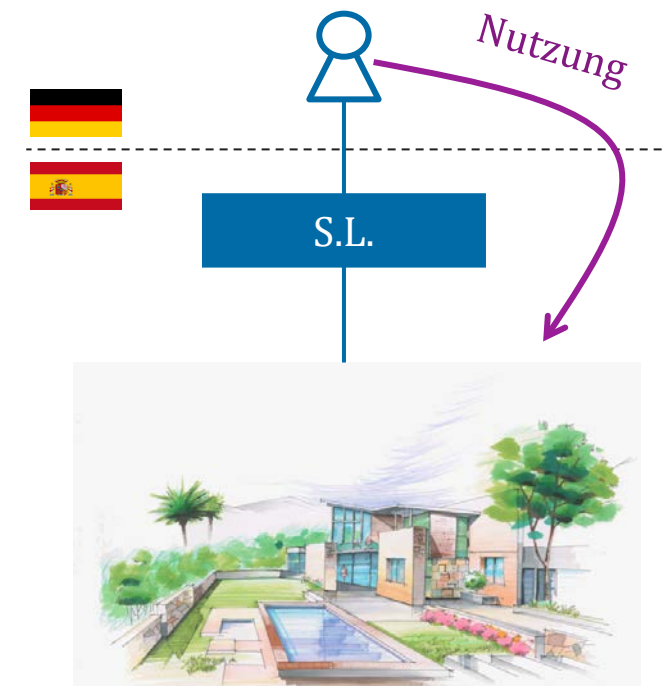


B. Fallstricke bei Immobilien und Yachten | Verdeckte Gewinnausschüttung

Ermittlungsvarianten verdeckte Gewinnausschüttung

- Fiktive Miete: bis zu 6,5% der AK zzgl. 10% Gewinnaufschlag (BFH-Urteil vom 12.6.2013 – I R 109/10).
- Kostenmiete: Kostenerstattung zzgl. angemessener Gewinnaufschlag (BFH-Urteil vom 27.7.2016 – I R 12/15).
- Mietspiegel (erzielbare Vergütung): Ansicht der Finanzverwaltung (H 37 KStH).

Ermittlung vGA nach Kostenmiete	Mietspiegel	Kostenmiete (best case)	Kostenmiete (worst case)
AK/HK Immobilie	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Marktübliche Miete p.a. (Annahme: 5.000 à 52 Wochen)	260.000	--	--
Kapitalverzinsung 4,5% [II. BVO Zins 6,5%]	--	225.000	325.000
Abschreibung	50.000	50.000	50.000
Andere Aufwendungen (zB Instandhaltung)	25.000	25.000	25.000
Zwischensumme	185.000	300.000	400.000
Zzgl. angemessener Gewinnaufschlag 5% (bis zu 10%)	--	15.000	40.000
Kostenmiete (gerundet)	--	315.000	440.000
Abzgl. bisheriger Ansatz	--	--	--
Ansatz verdeckte Gewinnausschüttung	185.000	315.000	440.000



B. Fallstricke bei Immobilien und Yachten | Verdeckte Gewinnausschüttung

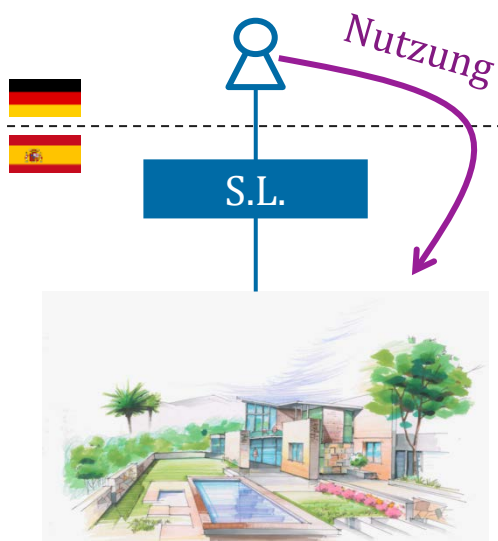
- **Steuerfolgen auf Gesellschaftsebene**
 - Ansatz der vGA auf Ebene der S.L. in Spanien?
 - Falls nicht, ggf. Erfassung iRd deutschen Hinzurechnungsbesteuerung ...
- **Steuerfolgen auf Gesellschafterebene**
 - Abgeltungsteuer (25%) bzw. Teileinkünfteverfahren ($\approx 28,5\%$).
 - Beachte: Korrespondenzprinzip, d.h. keine Steuervergünstigung, soweit Gewinn der S.L. gemindert; Regelsteuersatz (max. 45% zzgl. SolZ & ggf. KiSt).
 - Aber: Einlagenrückgewähr denkbar (kurze Frist des § 27 Abs. 8 KStG(!), ggf. EU-rechtswidrig).
 - Gewinnminderung durch fiktive Eigenkapitalrendite?
 - Verhinderte Vermögenmehrung = Vermögensminderung?
- **Praxishinweis:** Steuerhinterziehung bei Nichtdeklaration*

	Ohne HZB	Mit HZB
Bemessungsgrundlage vGA	440.000	
Ebene S.L.		
- Spanische Körperschaftsteuer (25%)	--	--
- Deutsche Körperschaftsteuer (15,825%)	--	--
- Deutsche Gewerbesteuer (ca. 14%)	--	--
- Deutsche Einkommensteuer (47,475%)	--	208.890
Zwischensumme	0	208.890
Ebene Gesellschafter		
- Spanische Quellensteuer	--	--
- Deutsche Einkommensteuer (47,475%)	208.890/0	--
Zwischensumme	208.890/0	0
Gesamtsteuerbelastung (p.a.)*	208.890/0	208.890

* Ohne Berücksichtigung von Zinsen, Zuschlagszinsen oder Strafzahlungen bei etwaiger Steuerhinterziehung

B. Fallstricke bei Immobilien und Yachten | Ort der Geschäftsleitung

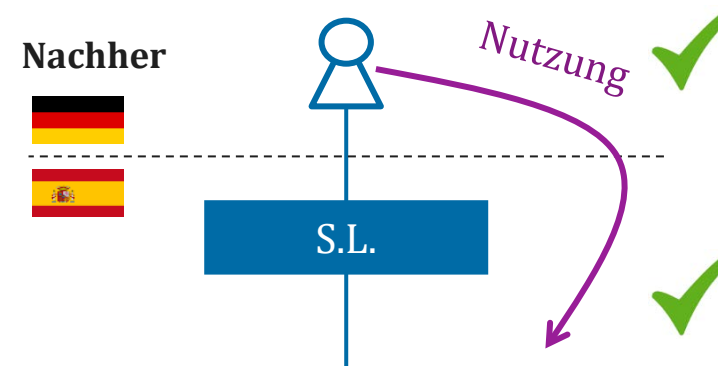
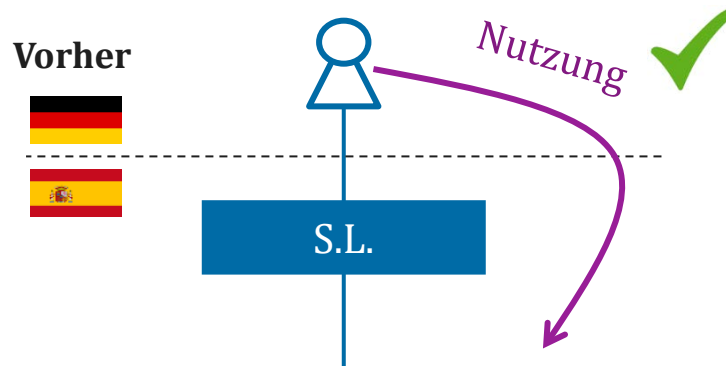
- **Wo befindet sich eigentlich der Geschäftsleitungsort?**
 - Wer ist Geschäftsführer der spanischen S.L.?
 - Von wo aus wird das Tagesgeschäft geleitet?
 - Kann überhaupt nachgewiesen/dokumentiert werden, dass die Geschäftsleitung tatsächlich in Spanien ausgeübt wird?
- **„Praxisproblem“: Ort der Geschäftsleitung in Deutschland!**



	GL in D	Ohne HZB	Mit HZB
Bemessungsgrundlage vGA		440.000	
Ebene (ggf. „deutsche“) S.L.			
- Spanische Körperschaftsteuer (25%)	--	--	--
- Deutsche Körperschaftsteuer (15,825%)	69.630	--	--
- Deutsche Gewerbesteuer (ca. 14%)	61.600	--	--
- Deutsche Einkommensteuer (47,475%)	--	--	208.890
Zwischensumme	131.230	0	208.890
Ebene Gesellschafter			
- Spanische Quellensteuer	--	--	--
- Deutsche Einkommensteuer (25%/47,475%)	116.050/0	208.890/0	--
Zwischensumme	116.050/0	208.890/0	0
Gesamtsteuerbelastung (p.a.)	247.280/ 131.230	208.890/0	208.890

B. Fallstricke bei Immobilien und Yachten | Passive Entstrickung

- Besteuerungskompetenzen durch das Revisionsabkommen mit Wirkung zum 1.1.2013 geändert:
 - Vorher: Anteile an Kapitalgesellschaft grundsätzlich (nur) im Ansässigkeitsstaat des Anteilseigners zu besteuern.
 - Nunmehr: Sog. „Immobilien-Klausel“ (Belegenheitsstaat) – Aktivvermögen > 50% unbewegliches Vermögen.
- Folge: Beschränkung des deutschen Besteuerungsrechts (im Privatvermögen (direkt) oder im Betriebsvermögen (zB über PersGes)).



B. Fallstricke bei Immobilien und Yachten | Passive Entstrickung

- Folge: **Steuerentstrickung** (fiktive Veräußerung) zum **gemeinen Wert**:
 - Privatvermögen: Ggf. zinslose und unbefristete Steuerstundung, da EU-Fall.
 - Betriebsvermögen: Allenfalls befristete (5 Jahre) Steuerstundung (Problem ist Wortlaut von § 4g EStG).

Passive Steuerentstrickung	Privatvermögen	Betriebsvermögen
AK/HK Immobilie	1.000.000	
Marktpreis (gemeiner Wert)	5.000.000	
Fiktiver Veräußerungsgewinn	4.000.000	
Festzusetzende Einkommensteuer (60% nach Tarif [47,475%])	1.139.400	1.139.400
Zu zahlende Einkommensteuer p.a. (1/5 im Betriebsvermögen)	0	227.880

- **Praxishinweise**
 - Falls passive Entstrickung nicht deklariert, Risiko der Steuerhinterziehung (§ 370 Abs. 4 AO: Steuern sind namentlich dann verkürzt, wenn sie nicht, nicht in voller Höhe oder nicht rechtzeitig festgesetzt [...]).
 - Keine Steuerverstrickung in Spanien (ggf. Verständigungsverfahren bei Veräußerung).

Ihr Ansprechpartner



Dr. Christian Kahlenberg
Steuerberater,
Master of Science
christian.kahlenberg@fgs.de
T +49/30 210020-189

Hamburg

Amelungstraße 8-10
20354 Hamburg
T +49 40/30 70 85-0
F +49 40/30 70 85-100
hamburg@fgs.de

Düsseldorf

Dreischeibenhaus 1
40211 Düsseldorf
T +49 211/6 18 22-0
F +49 211/6 18 22-10
duesseldorf@fgs.de

Bonn

Friedrich-Ebert-Allee 13
53113 Bonn
T +49 228/95 94-0
F +49 228/95 94-100
bonn@fgs.de

Repräsentanz Zürich

Bahnhofstrasse 69a
8001 Zürich
T +41 44/225 70-10
F +41 44/225 70-11
zuerich@fgs-zuerich.ch

Berlin

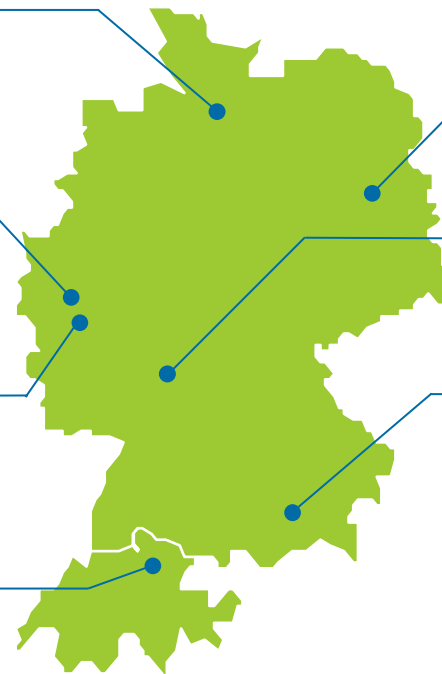
Unter den Linden 10
10117 Berlin
T +49 30/21 00 20-0
F +49 30/21 00 20-100
berlin@fgs.de

Frankfurt

MesseTurm
Friedrich-Ebert-Anlage 49
60308 Frankfurt a.M.
T +49 69/717 03-0
F +49 69/717 03-100
frankfurt@fgs.de

München

Briener Straße 29
80333 München
T +49 89/80 00 16-0
F +49 89/80 00 16-99
muenchen@fgs.de



Agenda

- 14:00 Uhr Begrüßung/Keynote
- 14:10 Uhr **A.** Immobilienvermögen auf Mallorca
- 15:00 Uhr **B.** Fallstricke bei Immobilien und Yachten
- 15:40 Uhr **Kaffeepause**
- 16:00 Uhr **C.** Der praktische Fall – Handlungsempfehlungen für die Zukunft
- 17:15 Uhr **D.** Professionelle Strukturen – Digitale Steuerberatung 4.0
- 18:00 Uhr Ende des Programms