

RECHT UND STEUERN

Der „fremde Dritte“ ist gestorben ...

Marktübliche Miete zählt nicht mehr: Deutsche Urteile bedeuten Aus für Immobiliengesellschaft



Willi Plattes



Thomas Fitzner

Die höchste Instanz der deutschen Finanzgerichtsbarkeit, der Bundesfinanzhof (BFH), hat mit drei aktuellen und noch nicht im Bundessteuerblatt veröffentlichten Urteilen einen neuen Grundsatz für die steuerliche Behandlung von Immobiliengesellschaften

aufgestellt. Damit hat sich diese auch auf Mallorca sehr verbreitete Gestaltungsform des Immobilieneigentums praktisch erledigt. Für die Gesellschafter bestehender SLs und GmbHs mit direktem Immobilieneigentum in Spanien bedeutet das die rückwirkende Einführung eines Prinzips, das zu einer Verfahrensflut führen wird.

Bisher galt, dass eine marktübliche Miete – wie unter „fremden Dritten“ üblich – vom Finanzamt anerkannt wurde. Das heißt: Solange der Gesellschafter für das Bewohnen der Immobilie, die sich im Eigentum seiner eigenen Gesellschaft befand, eine marktübliche Miete bezahlte wie unter „fremden Dritten“, war er vor den Nachstellungen des Fiskus sicher. Tat er dies nicht, musste er ein Verfahren wegen „verdeckter Gewinnausschüttung“ befürchten, da die Steuerbehörde das kostenfreie oder im Vergleich mit marktüblichen Mieten allzu kostengünstig angesetzte Bewohnen der Immobilie als Zuwendung betrachtete, die in der Einkommensteuer zu deklarieren war – was von dem einen oder anderen deutschen Steuerbürger „vergessen“ wurde.

Dieser Damm ist nun gebrochen. In gleich drei Urteilen kommt der BFH zum Schluss, dass für Immobiliengesellschaften besondere Regeln gelten, die nichts mehr mit den bisher akzeptierten und gelebten steuerlichen Grundsätzen zu tun haben. Der „fremde Dritte“ wurde quasi beerdigt. Der BFH zog sich eine Berechnungsformel für eine steuerlich akzeptierte Miethöhe aus dem Ärmel, die unter normalen Marktbedingungen pure Science-Fiction ist.

Die Mehrzahl der sogenannten vermögenshaltenden SLs in



■ Ruhe in Frieden, Sociedad Limitada (S.L.). FOTO: NELE BENDGENS

Spanien, über die zahlreiche wohlhabende Deutsche ihre selbst genutzten Immobilien betreiben, werden wohl mit einem Verfahren wegen „verdeckter Gewinnausschüttung“ rechnen müssen, obwohl sie an ihre Gesellschaft eine marktübliche Miete bezahlen.

Der einzige Schutz gegen ein solches Verfahren wäre eine „Kostenmiete“, die nach den folgenden

Grundsätzen des BFH berechnet und bezahlt würde: Summiert werden eine Kapitalverzinsung von 4,5 Prozent, ein Gewinnaufschlag von 5 Prozent, die in Deutschland anzusetzende Abschreibung und der gesamte Instandhaltungsaufwand – und dies wird isoliert für jedes einzelne Jahr betrachtet. Das wiederum bedeutet, dass weder langfristige Renditeerwartungen –

BEISPIEL

SUPERMIETE FÜR NORMALE IMMOBILIE

Welche praktischen Auswirkungen das Urteil des Bundesfinanzhofs haben kann, wird an einem der verhandelten Fälle deutlich. Dabei ging es um eine Immobilie im Wert von 372.937 Euro, für die 2007 eine nachweislich marktübliche Jahresmiete von 5.400 Euro angesetzt worden war. Der BFH stellte demgegenüber die folgende Rechnung auf und kam dabei auf mehr als das Doppelte:

Kapitalverzinsung 4,5 Prozent von 372.937 Euro:
8.391,08 Euro
Abschreibung Gebäude:
3.636,03 Euro
Heizungsanlage
(Amortisationsanteil):
603,00 Euro
Gewinnaufschlag 5 Prozent:
631,50 Euro
Summe/Kostenmiete:
13.261,00 Euro
Bisher angesetzte Miete:
5.400,00 Euro
Differenz („verdeckte Gewinnausschüttung“):
7.861,00 Euro

Bemerkenswert dabei: Ein untergeordnetes Finanzgericht hatte zuvor in einem Urteil zwar eine Kostenmiete angesetzt, diesen Begriff jedoch weniger streng definiert und die per Abschreibung einfließenden Kosten für eine neue Heizungsanlage nicht berücksichtigt. Der BFH hingegen rechnete diese Investition anteilig in die Kostengrundlage für die Jahresmiete ein.

Auf dem freien Markt ist eine Monatsmiete von circa 1.100 Euro für eine 370.000 Euro teure Immobilie schwer vorstellbar. Trotzdem muss der Gesellschafter nun mehr als 7.861 Euro nachversteuern.

Grundlagen:

BFH Urteil vom 27.7.2016, I R 8/15; I R 12/15; I R 71/15 – noch nicht im Bundessteuerblatt veröffentlicht.

wie bei Vermietung unter „fremden Dritten“ üblich – noch ein möglicher Gewinn aus Wertsteigerung und Verkauf in diese Berechnung Eingang finden.

Beispiel: Für eine Immobilie im Wert von circa einer Million Euro müsste der Gesellschafter etwa 70.000 Euro Miete bezahlen, und zusätzlich sämtliche im betreffenden Jahr anfallenden Nebenkosten, Reparaturen und Instandhaltungsaufwendungen. Wenn zum Beispiel eine neue Heizungsanlage oder neue Fenster im Wert von 30.000 Euro eingebaut werden, würden diese aktivierungspflichtigen Kosten die Miete weiter erhöhen, wenn auch nur um den Anteil der jährlichen Abschreibung.

Bezahlt der Gesellschafter weniger, liegt laut BFH eine verdeckte Gewinnausschüttung vor, die zu einer Steuernachzahlung von circa 48 Prozent auf die Differenz zwischen Marktmiete und Kostenmiete führt. Dazu kommen dann noch Strafen und Zinsen.

Genauer lässt sich über die Konsequenzen für die Betroffenen aktuell noch nicht sagen: Weil diese Urteile so frisch sind, hat die Diskussion in Fachkreisen erst begonnen. Da bislang keiner der Betroffenen von der Anwendung des Prinzips der Kostenmiete etwas wissen konnte, dürfte der Vorsatz als Voraussetzung für eine strafrechtliche Verfolgung wegfallen, zumindest was die aktuelle Handhabung der Mietfrage betrifft. Nicht geklärt ist die Frage, ob die Gesellschaftler nun, da der BFH die Rechtslage klargestellt hat, schleunigst Selbstanzeige erstatten und die Mietzahlungen der Vergangenheit berichtigen müssen, um einer Strafverfolgung zu entgehen.

Eine Folge lässt sich jedoch bereits absehen: Die absurd hohe Pflichtmiete macht die vermögenshaltende Gesellschaft mit selbst genutzter Immobilie steuerlich so unattraktiv, dass diese Eigentumsstruktur keinen Sinn mehr macht und daher mit einer Flut an Liquidationen zu rechnen ist.

Asesor Fiscal – Steuerberater Dipl. Kfm. Willi Plattes und Thomas Fitzner arbeiten im internationalen Steuerbüro European@ccounting in Palma de Mallorca.