

Gravierende Änderung der niederländischen Grunderwerbsteuer bei Teilnahme an Immobilienfonds

Am 11. Juni 2007 wurde der Entwurf des lang erwarteten Begleitgesetzes zur Änderung des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches (*Burgelijk Wetboek*, „NL-BW“) veröffentlicht. In diesem Gesetzesentwurf werden gravierende Änderungen des niederländischen Grunderwerbsteuergesetzes („NL-GrEstG“) vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Änderungen könnten insbesondere auch für deutsche Fonds von großer Bedeutung sein, die in niederländische Immobilien investieren.

Einführung

Der Gesetzesentwurf regelt die Begleitmaßnahmen beim Gesetz Titel 7.13 BW, das eine Neuregelung der gesellschaftsrechtlichen Vorschriften für die *maatschap* (niederländische GbR), die *vennootschap onder firma* (VOF, niederländische OHG) und die *commanditaire vennootschap* (CV, niederländische KG) vorsieht. Wichtigste Folgen sind die Einführung der *stille vennootschap* (stillen Gesellschaft) und der *openbare vennootschap* (OV, öffentlichen Gesellschaft) statt *maatschap* und VOF sowie die Möglichkeit, für die OV und die CV Rechtsfähigkeit zu bekommen. Nach derzeitigem Gesellschaftsrecht sind die niederländischen Personengesellschaften nicht rechtsfähig.

Die Begleitmaßnahmen beinhalten u. a. eine Anpassung des NL-GrEstG, wobei die niederländische Regierung gleichzeitig die Gelegenheit genutzt hat, ungewünschte Rechtsprechung des niederländischen Obersten Gerichtshofes (*Hoge Raad*) zu korrigieren.

Derzeitige Regelung und vorgeschlagene Änderungen

Derzeit unterliegt jeder direkte Erwerb von juristischem oder wirtschaftlichem Eigentum an unbeweglichem Vermögen der Grunderwerbsteuer von 6%. Auch der indirekte Erwerb von Immobilien über Anteilen an Immobiliengesellschaften kann der Grunderwerbsteuer unterliegen, allerdings grundsätzlich nur dann, wenn eine Beteiligung von mindestens einem Drittel erworben oder erweitert wird. Als Immobiliengesellschaft gelten nur Rechtsformen mit einem in Anteile gestückeltes Kapital. Aufgrund der Rechtsprechung (insbesondere HR 15.10.2004, Nr. 38 879) kann u. U. auch eine Personengesellschaft als eine „Kapitalgesellschaft“ in diesem Sinne qualifizieren und somit Immobiliengesellschaft sein.

Loyens & Loeff ist eine unabhängige „full service“ Kanzlei für die Benelux-Staaten mit insgesamt 700 Rechtsanwälten, Steuerberatern und Notaren.

Die Kanzlei zählt sieben Büros in den Benelux-Staaten und neun Büros in den Finanzzentren der Welt, seit 1991 auch in Frankfurt am Main. Loyens & Loeff hat umfangreiche Kenntnisse und Erfahrungen auf den Fachgebieten nationales und internationales Steuerrecht, Gesellschaftsrecht, Immobilienrecht, M&A, Börseneinführungen, Privatisierungen, Venture Capital Transaktionen, Finanzprodukte, Baurecht, Arbeitsrecht, öffentliches Recht, Insolvenzrecht, EU und Kartellrecht. Unsere Mandanten sind vor allem in der größeren internationalen Wirtschaft tätig.

Die neue Gesetzgebung soll einen deutlicheren Unterschied zwischen direkte und indirekte Erwerbe von Immobilien machen.

Kraft Gesetzesentwurf soll künftig von einem indirekten Erwerb nur die Rede sein, wenn eine Beteiligung an einer Immobiliengesellschaft mit Rechtsfähigkeit erworben wird. Für diese Erwerbe gilt weiterhin, dass Grunderwerbsteuer nur dann anfällt, wenn eine Beteiligung von mindestens einem Drittel erworben oder erweitert wird.

Von einem direkten Erwerb ist die Rede, wenn auf einer anderen Weise ein (eventuell nur wirtschaftliches) Interesse an Immobilien erworben wird, z. B. über eine Gesellschaft ohne Rechtsfähigkeit. Aufgrund der veröffentlichten Pläne unterliegen solche direkten Erwerbe von Immobilienbesitz grundsätzlich der Grunderwerbsteuer, unabhängig von der Größe der Beteiligung. Es soll lediglich für Investmentfonds ohne Rechtsfähigkeit eine Ausnahme geben. Als Investmentfonds gilt jeder Fonds, der die Voraussetzungen des niederländischen Finanzaufsichtsgesetzes (*Wet op het financieel toezicht*, NL-FAG) erfüllt.

Grunderwerbsteuer fällt bezüglich des Erwerbs von Beteiligungen an einem solchen Fonds nicht an, wenn (i) diese Beteiligungen frei übertragbar sind und (ii) der Erwerber nach dem Erwerb, eventuell zusammen mit bestimmten verbundenen Personen, mit weniger als 5 % an dem Fonds beteiligt ist. Beteiligungen werden als frei übertragbar betrachtet, wenn für die Veräußerung nicht die Zustimmung aller Anleger erforderlich ist.

Laut Text des Gesetzesentwurfes gilt die Ausnahme nicht für einen Erwerb durch den Fonds, ohne dass sich in den Beteiligungsverhältnissen der Gesellschafter etwas ändert.

Übergangsregelung

Der Gesetzesentwurf enthält eine Übergangsregelung für bestehende Fonds, die ab Einführung der gesellschaftsrechtlichen Neuregelungen Rechtsfähigkeit bekommen möchten. Laut dieser Übergangsregelung können diese Fonds (sowie z. B. die derzeitige CV) steuerfrei Rechtsfähigkeit annehmen, so dass sie für die Grunderwerbsteuer als Immobiliengesellschaft qualifizieren. Eine derartige „Umwandlung“ würde normalerweise Grunderwerbsteuer bei der Gesellschaft/ dem Fonds auslösen. Die Umwandlung wird nicht besteuert, wenn die Umwandlung innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des neuen Gesetzes stattfindet und der Fonds zu diesem Zeitpunkt schon existierte. Das Gesetz wird voraussichtlich frühestens am 1. Januar 2008 in Kraft treten.

Folgen für Beteiligungen an deutschen geschlossenen Immobilienfonds

Der Gesetzesentwurf enthält keine ausdrücklichen Regelungen für ausländische Personengesellschaften, die niederländische Immobilien halten. Ob ein geschlossener Immobilienfonds in der Form einer GmbH & Co. KG ausreichend vergleichbar ist mit einer rechtsfähigen niederländischen CV (nach neuem Recht) und somit der Erwerb einer Beteiligung an der GmbH & Co. KG als indirekter

Immobilienteam

Eine der Praxisgruppen von Loyens & Loeff ist das Immobilienteam. Innerhalb dieses Teams arbeiten spezialisierte Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare eng zusammen, um für jeden Fall die steuerlich und juristisch optimierte Struktur zu entwickeln. Das Immobilienteam hat eine langjährige Erfahrung in der Entwicklung von Investitionsstrukturen für unsere deutschen Mandanten.

Disclaimer

Obwohl dieses Bulletin mit großer Sorgfalt zusammengestellt wurde, übernimmt die Kanzlei Loyens & Loeff keinerlei Haftung für die Folgen der Benutzung dieses Bulletins ohne die Mitwirkung der Kanzlei.

Erwerb zu qualifizieren ist, ist derzeit deshalb ungeklärt.

Würde dies nicht der Fall sein, dann gilt die Regelung für direkte Erwerbe von Immobilien entsprechend. Der Erwerb einer Beteiligung an der GmbH & Co. KG unterliegt somit der Grunderwerbsteuer. Obwohl die GmbH & Co. KG grundsätzlich als Investmentfonds im Sinne des NL-FAG einzustufen ist, gilt die Ausnahme nicht, weil die Beteiligungen im Normalfall nicht frei übertragbar sind. Aus ertragsteuerlichen Gründen wird nämlich bei geschlossenen Immobilienfonds nach einer steuerlichen Transparenz gestrebt, welche nur dann gewährleistet ist, wenn die Beteiligungen an der GmbH & Co. KG lediglich mit Zustimmung aller Gesellschafter übertragbar sind.

Folgen für Beteiligungen an deutschen offenen Immobilienfonds

Auch bezüglich ausländischer offener Fonds, wie deutsche Fonds nach den Regelungen des Investmentgesetzes, enthält der Gesetzesentwurf keine Aussagen. Da die Fondsentität selbst (das Sondervermögen) keine Rechtsfähigkeit im Sinne des Gesetzesentwurfes besitzt, gilt auch hier die Regelung für direkte Erwerbe von Immobilien.

Anders als bei den geschlossenen Fonds würde hier aber die Ausnahme greifen, da ein offener Fonds als Investmentfonds im Sinne des NL-FAG zu qualifizieren ist und die Beteiligungen generell frei übertragbar sind. Der Erwerb einer Beteiligung sollte dann nur Grunderwerbsteuer auslösen, wenn der Erwerber, eventuell zusammen mit bestimmten verbundenen Personen, mehr als 5% an dem Immobilienfonds erwirbt oder eine Beteiligung von mehr als 5% vergrößert. Insbesondere für Spezialfonds könnte dies von wesentlicher Bedeutung sein.

Redaktion

Etienne Spierts
Martijn de Jong
Joost van Helvoirt
Shirin Gibbs
Julian Versmissen

Frankfurt am Main
+49 69 97 15 70

<http://www.loyensloeff.com>