

Inhalt:

1. Abschreibung auf Immobilien – Urteile des Hoge Raad
2. Projektentwicklung für Investmentfonds
3. Immobilien im Visier bei Aufsichtsbehörden und Finanzamt

1. Abschreibung auf Immobilien – Urteile des Hoge Raad

Am 10. August 2007 hat der Hoge Raad in mehreren Fällen zur Abschreibung auf Immobilien geurteilt. Dabei folgte der höchste niederländische Richter im Wesentlichen den vorausgegangenen Urteilen der Gerichtshöfe sowie der Schlussanträge des Generalanwalts (vgl. unsere Immobilienbulletins vom 28. Oktober 2004 und 16. August 2005). Somit ist klargelegt, dass eine künftige Wertsteigerung des Grund und Bodens die steuerliche Abschreibung nicht beeinflusst, aber eine tatsächlich eingetretene Wertsteigerung unter Umständen wohl von Einfluss sein kann.

Zu den Entscheidungsgründen

Grundsätzlich kann steuerlich auf gewerblich genutzte Immobilien und auf Immobilienanlagen abgeschrieben werden. Bei der Abschreibung wird aber im Prinzip keine Rücksicht auf den Wert von Grund und Boden genommen, weil dieser Wert nicht durch Abnutzung und Gebrauch verringert wird. In den Gerichtsverfahren stellte sich die Frage, ob eine Wertsteigerung des Grundstücks jedoch die Abschreibung auf das Gebäude beschränken könnte.

Für die Höhe der steuerlichen Abschreibung ist zuerst von Bedeutung, ob das Grundstück und das Gebäude als separate Wirtschaftsgüter (oder als selbständige Teile eines Wirtschaftsguts) betrachtet werden dürfen oder ob sie gemeinsam ein Wirtschaftsgut bilden. Ist Ersteres der Fall, so kann eine Wertsteigerung des Grund und Bodens die Abschreibung auf das Gebäude sowieso nicht begrenzen.

Zu dieser Frage hält der Hoge Raad an seiner älteren Rechtsprechung fest, wonach Grundstück und Gebäude gemeinsam als ein Wirtschaftsgut zu betrachten sind, wenn das Grundstück dem Gebäude dienstbar ist.

Die zweite wesentliche Frage, um die es sich in den Verfahren handelt, ist, ob eine zukünftige Wertsteigerung des Grund und Bodens bei der Ermittlung des Restwertes berücksichtigt werden muss.

Der Hoge Raad ist der Meinung, dass *goed koopmansgebruik* (die allgemeinen Prinzipien, nach denen der steuerliche Jahresgewinn ermittelt wird) nicht erfordert, dass bei der Ermittlung des Restwertes mit einer vielleicht möglichen, aber noch nicht sicheren, zukünftigen Wertsteigerung (z. B. der Inflation zufolge) gerechnet werden soll. Wenn nämlich mit diesen möglichen zukünftigen Wertsteigerungen gerechnet werden würde, würde der Jahresgewinn – durch

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.

eine niedrigere Abschreibung – durch noch nicht realisierte Wertsteigerungen erhöht werden.

Goed koopmansgebruik erfordert auch nicht, dass Abschreibungen durchgehend an Änderungen des Restwertes angepasst werden müssen, sondern nur dann, wenn die Wertsteigerung "erheblich" ist und vernünftigerweise als nachhaltig betrachtet werden kann.

Wenn Letzteres vorliegt, soll der Wert des Grund und Bodens normalerweise bei der Feststellung des Restwertes mit einbezogen werden, es sei denn, der Steuerpflichtige wird die Wertsteigerung des Grund und Bodens am Ende der Nutzung des Gebäudes voraussichtlich nicht durch Veräußerung des Grundstücks realisieren, weil Grund und Boden weiterhin der Betriebsausübung dienstbar bleiben.

Hinweise für die Praxis

Ab 2001 können grundsätzlich nur beschränkte und unbeschränkte körperschaftsteuerpflichtige Anleger, wie z. B. offene Fonds oder andere institutionelle Anleger, steuerlich auf Immobilien abschreiben. Privatanleger werden normalerweise nach einer festen fiktiven Rendite von 4 % besteuert. Für Privatanleger sind die Urteile des Hoge Raad deshalb für die Jahre ab 2001 irrelevant.

Zudem ist zu beachten, dass die Abschreibung auf Immobilien bei der Unternehmensteuerreform 2007 generell beschränkt wurde. Seit dem 1. Januar 2007 ist eine weitere Abschreibung nicht länger möglich, sobald der Buchwert der Immobilie einen definierten Grenzwert (*bodemwaarde*) unterschreitet. Für Immobilien, die als Kapitalanlage gehalten werden, wird der von den Gemeinden festgesetzte WOZ-Wert als Niedriggrenzwert genommen. Für im eigenen Betrieb genutzte Immobilien wird der Niedriggrenzwert auf 50 % des WOZ-Wertes beschränkt. Insoweit haben die Urteile des Hoge Raad für die Jahre ab 2007 für alle Immobilieneigentümer wesentlich an Bedeutung eingebüßt.

2. Projektentwicklung für Investmentfonds

Unter bestimmten Umständen können Körperschaften/Vermögensmassen in den Niederlanden den steuerlich vorteilhaften Status von *fiscale beleggingsinstelling* (FBI) bekommen (insbesondere einen Körperschaftsteuersatz von 0 %). Eine der derzeitigen Voraussetzungen ist, dass die Aktivitäten der FBI sich sowohl gemäß Satzung als auch faktisch auf Anlagetätigkeiten beschränken. Das bedeutet, dass, unter anderem, passive Anlagen in Immobilien unproblematisch sind.

Am 10. Juli 2007 hat der niederländische Senat einen Gesetzesvorschlag angenommen, in dem unter bestimmten Voraussetzungen für FBIs auch Projektentwicklungsaktivitäten gestattet sein sollen. Die Projektentwicklungsaktivitäten sollen in einer normal mit Körperschaftsteuer besteuerten Tochtergesellschaft stattfinden und die sich zu entwickelnden Immobilien sollen

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.

entweder:

- a) zugunsten der FBI selbst kommen; oder
- b) zugunsten der mit der FBI verbundenen FBIs kommen; oder
- c) zugunsten der Entitäten kommen, an der die FBI oder eine mit der FBI verbundene FBI zu mindestens einem Drittel beteiligt ist.

Wenn mit der Tochtergesellschaft eine marktwertgemäße Vergütung für die Projektentwicklungsaktivitäten vereinbart wird, werden die Projektentwicklungsaktivitäten der FBI selber nicht angerechnet. Lediglich das Halten der Anteile und Verwalten der Projektentwicklungsgesellschaft werden dann den FBI-Status nicht gefährden.

Der zweite Unterteil des Gesetzesvorschlages betrifft die Frage, ob (direkte) Investitionen einer FBI, in Bezug auf den Umbau von bestehenden Objekten, lediglich als Instandhaltung der Gebäude oder als FBI-statusgefährdende Projektentwicklungen qualifizieren. Um die Diskussionen zwischen Finanzamt und Steuerpflichtigen zu verringern, hat der Gesetzgeber eine Freigrenze eingeführt. Das heißt, dass das Investieren in Verbesserungen oder Ausbreitungen immer als Anlagetätigkeit betrachtet wird, wenn die Investition weniger als 30 % des WOZ-Wertes (der von den Gemeinden jährlich festgestellte Wert für Zwecke des niederländischen Bewertungsgesetzes) der Immobilie betrifft.

Das Gesetz ist am 1. August in Kraft getreten und findet Anwendung in Bezug auf Wirtschaftsjahre, die nach dem Inkrafttreten des Gesetzes enden.

3. Immobilien im Visier bei Aufsichtsbehörden und Finanzamt

Das niederländische Finanzamt hat bekannt gegeben, im Jahr 2007 ein groß angelegtes Projekt zur Bekämpfung von Steuerhinterziehung in den Niederlanden durchzuführen. In diesem Zusammenhang hat das niederländische Finanzamt 700 neue Mitarbeiter eingestellt. Hierbei werden unter anderem die Sektoren Immobilien und Großhandel unter die Lupe genommen. Nicht nur das Finanzamt, sondern auch die Finanz-Aufsichtsbehörden "De Nederlandse Bank (DNB)" und "Autoriteit Financiële Markten (AFM)" werden die Immobilienbranche in den Niederlanden prüfen. Insbesondere Investitionsaktivitäten von Banken, Versicherungsgesellschaften und Pensionsfonds sind dabei zur Prüfung angesagt.

Redaktion

Etienne Spierts

Martijn de Jong

Joost van Helvoirt

Shirin Gibbs

Frankfurt am Main

+49 69 97 15 70

<http://www.loyensloeff.com>