

Keine Umsatzsteuer bei der Übertragung von Anlageimmobilien

Im Gegensatz zur bisherigen Rechtsprechung kann die Übertragung von vermieteten Immobilien im Anlagevermögen (auch) in den Niederlanden ohne Umsatzsteuer stattfinden. Dies folgt aus einem Urteil vom 6. Juni 2008 vom niederländischen Hoge Raad. Für Immobilieninvestoren kann dieses Urteil große Folgen haben. In bestimmten Situationen wird die Umsatzsteuerkorrektur bei steuerbefreiter Vermietung von Immobilien, die schon mal den Eigentümer gewechselt haben, niedriger sein.

Im Urteil vom 6. Juni handelt es sich um die Frage, ob die Übertragung von vermieteten Immobilien als die Übertragung eines Gesamt- oder Teilvermögens ("Geschäftsveräußerung im Ganzen") zu betrachten ist. Bei einer solchen Übertragung fällt keine Umsatzsteuer an und der Käufer übernimmt die Umsatzsteuerposition des Verkäufers. Dazu gehört auch die Verpflichtung, die (beziehungsweise einen Teil der) Umsatzsteuer, die vom Verkäufer als Vorsteuer geltend gemacht worden ist, innerhalb des zehnjährigen Berichtigungszeitraums zu korrigieren, wenn die Immobilien für umsatzsteuerfreie Leistungen genutzt werden.

Bisher hatte der Hoge Raad entschieden, dass diese Regelung nicht anzuwenden ist, wenn die Übertragung zwischen vermögensverwaltenden Immobilieninvestoren stattfindet. Mit Verweis auf die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (Urteil vom 27. November 2003, Zita Modes Sarl, C-497/01) kommt der Hoge Raad im Urteil vom 6. Juni zu einem anderen Ergebnis. Genau wie bei einer Transaktion zwischen „normalen“ Unternehmern kann auch bei einer Transaktion zwischen vermögensverwaltenden Investoren eine Übertragung eines Gesamt- oder Teilvermögens vorliegen.

In der Praxis ist es gewöhnlich sowohl für Käufer als auch für Verkäufer günstig, wenn der Käufer die Umsatzsteuerposition des Verkäufers übernimmt. In dem Fall kann nämlich vermieden werden, dass für den Käufer ein neuer zehnjähriger Berichtigungszeitraum anfängt, in dem Umsatzsteuerberichtigung aufgrund von umsatzsteuerfreier Vermietung entstehen kann.

Obwohl das Urteil vom 6. Juni eine wichtige Klarstellung beinhaltet, bleiben für die Praxis doch einige Fragen offen. In dem Urteil handelt es sich um die Übertragung eines Sammelbürogebäudes mit acht vollständig unabhängigen Büros, die jeweils getrennt mit Umsatzsteuer vermietet wurden. Der Hoge Raad äußert sich nicht zur Frage, ob bei der Übertragung einer Immobilie, die an einen Mieter vermietet wird, auch von einer Geschäftsveräußerung im Ganzen die Rede sein kann. Auch kommt die Frage auf, wie diese neue Rechtsprechung

Loyens & Loeff ist eine unabhängige „full service“ Kanzlei für die Benelux-Staaten mit über 800 Rechtsanwälten, Steuerberatern und Notaren. Die Kanzlei zählt sieben Büros in den Benelux-Staaten und zehn Büros in den Finanzzentren der Welt, seit 1992 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.

Immobilienteam

Eine der Praxisgruppen von Loyens & Loeff ist das Immobilienteam. Innerhalb dieses Teams arbeiten spe-

angewendet werden soll in Situationen, wo Käufer und Verkäufer bisher in Übereinstimmung mit der älteren Rechtsprechung gehandelt haben. Schließlich ist die Frage, welche Folgen das Urteil für die Übertragung von neu fertig gestellten Immobilien hat, die vor Übertragung auf den Investoren für kurze Zeit vom Projektentwickler vermietet wurden. Dies sollte von Fall zu Fall geprüft werden.

zialisierte 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.

Redaktion

Etienne Spierts
Shirin Gibbs
Joost van Helvoirt
Evert-Jan Spoelder

Frankfurt am Main
+49 69 971570

<http://www.loyensloeff.com>