

Die Immobilien Bulletins halten Sie auf dem Laufenden über die jüngsten Entwicklungen in Bezug auf rechtliche Aspekte bei Investitionen in niederländische Immobilien.

Inhalt:

1. Vorzeitige Beendigung der Vermietung verhindert den Vorsteuerabzug nicht
2. Wirtschaftlicher Eigentümer wird durch Verjährung auch juristischer Eigentümer
3. Niederländischer Steuerplan 2012
4. Finanzdienstleistungsaufsicht fordert reale Bewertung von Immobilieninvestitionen

1. Vorzeitige Beendigung der Vermietung verhindert den Vorsteuerabzug nicht

Am 23. September 2011 (Nummer 09/01909) hat der niederländische Oberste Gerichtshof entschieden, dass der erhaltene Vorsteuerabzug nicht infolge einer vorzeitigen Beendigung der Vermietung berichtigt werden muss.

Der Steuerpflichtige in dieser Sache war Eigentümer eines vermieteten Bürogebäudes. Bei diesem Bürogebäude trat Anfang 2000 Leerstand ein. Während des Leerstands hatte der Steuerpflichtige Instandhaltungstätigkeiten an dem leerstehenden Gebäude durchführen lassen. Die Umsatzsteuer auf diese Instandhaltungstätigkeiten wurde vom Steuerpflichtigen abgezogen. Es wurde beabsichtigt, das Gebäude für mit Umsatzsteuer besteuerte Vermietungsleistungen zu nutzen.

Im gleichen Jahr wurde ein Mietvertrag geschlossen, in dem für Besteuerung der Miete mit Umsatzsteuer optiert wurde. Obwohl in den Niederlanden die Vermietung von Immobilien grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit ist, können Mieter und Vermieter zur Besteuerung mit Umsatzsteuer optieren. Für diese Option zur Umsatzsteuer muss die Immobilie für Umsätze, berechtigend zu einem Vorsteuerabzug von mindestens 90 % (von dem Mieter) genutzt werden.

Der Mieter hatte in der Immobilie einige Vorbereitungen für seine künftigen Tätigkeiten getroffen. Ende 2000 wurde die Vermietung jedoch beendet, da das Gebäude wegen der laufenden Instandhaltungstätigkeiten von dem Mieter nicht rechtzeitig übernommen werden konnte. Aufgrund der niederländischen umsatzsteuerlichen Vorschriften werden die Voraussetzungen der Option zur Umsatzsteuer nicht erfüllt, wenn die Immobilie nicht vor dem Ende des Buchjahres, in welchem die Vermietung begann, faktisch von dem Mieter genutzt worden ist.

Das niederländische Finanzamt vertrat deswegen die Meinung, dass die Voraussetzungen für die Option zur Umsatzsteuer bei der Vermietung nicht erfüllt waren, weswegen die Vorsteuer auf die Instandhaltungstätigkeiten

nicht abgezogen werden konnte. Der Steuerpflichtige machte dagegen geltend, dass der Vorsteuerabzug aufgrund der beabsichtigten mit Umsatzsteuer belasteten Vermietungstätigkeiten gewährt werden sollte.

Der niederländische Oberste Gerichtshof hat entschieden, dass der Steuerpflichtige zum Vorsteuerabzug berechtigt war. Die faktischen Tätigkeiten des Mieters gelten, mit Rücksicht auf seine zu erbringenden Umsätze, bereits als (faktische) Nutzung der Immobilie. Laut des Gerichtshofs bleibt das Recht auf Vorsteuerabzug, bezugnehmend auf das EuGH-Urteil „Ghent Coal Terminal“ (15. Januar 1998, Nummer C-37/95), auch dann erhalten, wenn keine steuerbare Umsätze bewirkt werden.

Schlussfolgerung

Erstens wird in diesem Urteil eine weite Interpretation der Nutzung einer Immobilie gehandhabt. Zweitens scheint dieses Urteil auch die Erhaltung des Vorsteuerabzugs bei einer beabsichtigten Erbringung besteuert Vermietungsleistungen, zu bestätigen, wobei keine Vorsteuerberichtigung anwendbar ist, falls letztendlich keine steuerbaren Umsätze bewirkt werden.

2. Wirtschaftlicher Eigentümer wird durch Verjährung auch juristischer Eigentümer

Am 9. September 2011 (Nummer 10/00422) hat der niederländische Oberste Gerichtshof in einer nicht-steuerlichen Angelegenheit entschieden, dass der wirtschaftliche Eigentümer durch Verjährung das juristische Eigentum erwerben kann.

Seit 31. März 1995 stellt, neben dem Erwerb des juristischen Eigentums, auch der Erwerb des wirtschaftlichen Eigentums von Immobilien einen Steuertatbestand für die Grunderwerbsteuer dar. Davor fiel bei einer Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums niemals Grunderwerbsteuer an.

Wahrscheinlich hatte der Beklagte in dieser Sache, eine lokale Behörde, aus diesem Grund im Jahre 1972 nur das wirtschaftliche Eigentum einer Immobilie erworben. Das juristische Eigentum der Immobilie blieb beim Verkäufer, welcher jedoch in Konkurs geriet. Laut Konkursverwalter gehörte das (vollständige) Eigentum der Immobilie der Konkursmasse an. Der Beklagte machte aufgrund der Verjährung hingegen das (vollständige) Eigentum der Immobilie für sich geltend.

Der niederländische Oberste Gerichtshof erwog in dieser Sache, dass die Befugnis zur faktischen Verfügung über die Immobilie der Behörde übertragen worden war. Die Behörde konnte diese faktische Verfügungsmacht derartig ausüben, dass sie als Besitzer der Immobilie betrachtet werden musste. Die Behörde war wegen des permanenten Besitzes der Immobilie zur Eigentümerin geworden.

Schlussfolgerung

Der Erwerb von Immobilieneigentum durch Verjährung ist kein Grunderwerbsteuertatbestand. Obwohl das Urteil nicht zur Grunderwerbsteuer erging, scheint es Eigentümern des wirtschaftlichen Eigentums von Immobilien die Möglichkeit zu eröffnen die grunderwerbsteuerliche Position zu optimieren. Im Übrigen bestehen auch heute noch Möglichkeiten zur (mittelbaren) Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums von Immobilien ohne Grunderwerbsteuer.

3. Niederländischer Steuerplan 2012

Am 20. September 2011 legte die niederländische Regierung dem niederländischen Parlament einen Entwurf eines Steuergesetzes im Rahmen der sog. Miljoenennota 2012 (Haushaltsbudget) vor. Die für Immobilienfonds eventuell relevanten vorgeschlagenen Änderungen im Bereich der Körperschaftsteuer werden nachfolgend kurz beschrieben.

Erweiterung der Beschränkung des Zinsabzugs bezüglich fremdfinanzierte Anteilerwerbe

Die niederländische Regierung schlägt vor, die Beschränkung beim Zinsabzug in Bezug auf Darlehen (ungeachtet von Dritten oder nahestehenden Personen), die für den Erwerb einer (niederländischen) Zielgesellschaft aufgenommen wurden, auf Situationen zu erweitern, in denen die Zielgesellschaft (i) eine ertragsteuerliche Organschaft (*fiscale eenheid*) mit dem Erwerber gegründet hat oder (ii) mit dem Erwerber eine Verschmelzung/(Ab)Spaltung eingegangen ist, infolge derer das Darlehen für den Erwerb und die Vermögenswerte der Zielgesellschaft vom selben Rechtsträger gehalten werden.

Ein Zinsabzug ist auf die Höhe des Gewinns des Erwerbers (oder der Organschaft) beschränkt, unter Ausschluss des Gewinns der Zielgesellschaft. Diese Beschränkung gilt nur für das Niedrigste von (i) jährlichen Zinsaufwendungen von mehr als € 1.000.000 und (ii) jährlichen Zinsaufwendungen, soweit diese den Verschuldungsgrad (Eigenkapital zu Fremdkapital) 1:2 übersteigt.

Die vorgeschlagene Maßnahme umfasst eine Übergangsregelung für fremdfinanzierte Erwerbe, die schon vor dem 1. Januar 2012 zu einer ertragsteuerlichen Organschaft (oder einer Verschmelzung/(Ab)Spaltung) führten.

Änderungen bei der Besteuerung ausländischer Betriebsstätten

Die niederländische Regierung schlägt vor, das Verfahren zur Vermeidung einer internationalen Doppelbesteuerung für qualifizierte ausländische Betriebsstätten zu ändern. Die vorgeschlagene Änderung sieht vor, dass Gewinne und Verluste qualifizierter Betriebsstätten von der niederländischen Bemessungsgrundlage ausgeschlossen werden (objektbezogene Freistellung), mit Ausnahme finaler Verluste bei der Liquidation einer Betriebsstätte.

Nach den derzeitigen Vorschriften führen Verluste ausländischer Betriebsstätten zu einer sofortigen Verringerung des in den Niederlanden zu versteuernden Einkommens.

Laut Gesetzentwurf wird mit der Einführung der objektbezogenen Freistellung keine Änderung der Berechnungsmethode für Zurechnung der Gewinne zur Betriebsstätte beabsichtigt.

Keine niederländische Besteuerung ausländischer Stiftungen, Vereine und Kirchengesellschaften

Die niederländische Regierung schlägt vor, im Ausland ansässige Rechtsträger, die nach ausländischem Recht gegründet und mit nach niederländischem Recht gegründeten Vereinen, Stiftungen oder Kirchengesellschaften vergleichbar sind, nur in den Niederlanden zu besteuern, insoweit sie ein Unternehmen betreiben.

Nicht in den Niederlanden ansässige Vereine, Stiftungen oder Kirchengesellschaften können auch bereits jetzt eine Nicht-Veranlagung beantragen. Die Voraussetzungen sind in einem Beschluss vom 5. Januar 2006 niedergelegt worden. Die Europäische Kommission ist jedoch der Meinung, dass dies für die Übereinstimmung

mit dem EU-Recht nicht ausreicht, da keine gesetzliche Regelung vorliegt. Deswegen schlägt die Regierung vor, diese bestimmten Rechtsträger gesetzlich mit niederländischen Vereinen, Stiftungen und Kirchengesellschaften gleichzustellen.

Weitere Bemerkungen

Die vorgeschlagenen Änderungen umfassen nicht die erwartete weitere Beschränkung eines Zinsabzugs in Bezug auf Darlehen in Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Finanzierung von Beteiligungen, die für das Schachtelprivileg in Frage kommen. Die niederländische Regierung prüft diesen Punkt noch weiter und Maßnahmen in diesem Bereich werden eventuell noch in diesem Jahr vorgeschlagen.

4. Finanzdienstleistungsaufsicht fordert reale Bewertung von Immobilieninvestitionen

Die niederländische Finanzdienstleistungsaufsicht hat am 28. September 2011 in ihrem Jahresbericht zur Finanzberichterstattung die reelle Bewertung von Immobilieninvestitionen gefordert.

Seit 2010 veröffentlicht die niederländische Finanzdienstleistungsaufsicht (*Autoriteit Financiële Markten*, „AFM“), unter anderem auf Wunsch der börsennotierten Unternehmen, frühzeitig die Schwerpunkte für die Finanzberichterstattung des laufenden Jahres. Dieses Jahr wird die reale Bewertung von Immobilieninvestitionen als Schwerpunkt hervorgehoben. Laut AFM müssen die Methoden und die wichtigsten Annahmen zur Feststellung des realen Wertes veröffentlicht werden, zum Beispiel der Einfluss von mietfreien Perioden, Leerstände, Diskontsätze und angenommenen Mietentwicklungen. Gemäß dem AFM-Bericht kann diese Erläuterung der Bewertung verbessert werden. Als Beispiel verweist die AFM interessanterweise auf eine Anweisung der BaFin, aufgrund derer ein deutscher Immobilieninvestor veröffentlichen musste, dass seine Erläuterung zur Bewertung der Immobilieninvestitionen in seiner Finanzberichterstattung nicht ausreichte.

Loyens & Loeff ist eine unabhängige „full service“ Kanzlei für die Benelux-Staaten mit insgesamt mehr als 750 Rechtsanwälten, Steuerberatern und Notaren. Die Kanzlei zählt sechs Büros in den Benelux-Staaten und elf 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.

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 Einwilligung der Kanzlei. Der Inhalt dieses Bulletins dient zur allgemeinen Information und soll nicht als Beratung betrachtet werden.

Redaktion

Etienne Spierts
Gino Sparidis
Gert-Jan Hop
Serge van Rijnsoever

Frankfurt am Main

+49 69 97 15 70

www.loyensloeff.com