

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

Inhalt:

1. Lieferung einer Immobilie mit Abrissverpflichtung grunderwerbsteuerbefreit
2. Grunderwerbsteuerbefreiung für Neubau auch beim Erwerb von Anteilen
3. Zeitliche Verringerung Grunderwerbsteuersatz für Wohnungen auf 2 %
4. Bekämpfung von Leerstand

1. Lieferung einer Immobilie mit Abrissverpflichtung grunderwerbsteuerbefreit

Bezüglich der Grunderwerbsteuerbefreiung bei Lieferungen von Neubauten, hat der niederländische Oberste Gerichtshof am 10. Juni 2011 (Nummer 41510bis) geurteilt, dass die Grunderwerbsteuerbefreiung für einen Neubau bei einer Lieferung einer Immobilie mit Abrissverpflichtung angewendet werden kann.

Die Lieferung einer Immobilie unterliegt in den Niederlanden von Rechts wegen der Umsatzsteuer, wenn die Lieferung vor, am Tag oder spätestens zwei Jahre nach der Erstnutzung der Immobilie erfolgt oder wenn die Immobilie als ein Baugrundstück qualifiziert. Aufgrund des niederländischen Umsatzsteuergesetzes können nur unbebaute Grundstücke unter bestimmten Bedingungen als Baugrundstücke qualifizieren. Der Erwerb von Immobilien infolge einer von Rechts wegen der Umsatzsteuer unterliegenden Lieferung ist unter bestimmten Bedingungen von der Grunderwerbsteuer von 6% befreit.

In dieser Sache hatte Don Bosco Onroerend Goed BV („Don Bosco“) ein Grundstück gekauft, auf dem zwei alte Gebäude standen. Don Bosco hatte die Absicht, diese beiden Gebäude vollständig abreißen zu lassen, um auf dem dadurch frei gewordenen Gelände Neubauten zu errichten. Es wurde vereinbart, dass der Verkäufer zwar die Abrissarbeiten ausführen lassen würde, aber Don Bosco die Kosten durch Erhöhung des Kaufpreises tragen sollte. Zum Zeitpunkt der Lieferung der Immobilie hatten die Abrissarbeiten bereits begonnen.

Aufgrund der Tatsache, dass zum Zeitpunkt der Lieferung das Grundstück noch immer bebaut war – obwohl teilweise abgerissen –, vertrat das niederländische Finanzamt die Meinung, dass von einer Lieferung eines Altbaus und nicht der eines Neubaus oder Baugrundstückes die Rede war. Damit sollte die Lieferung umsatzsteuerbefreit sein und es fiel (nicht abziehbare) Grunderwerbsteuer an. Don Bosco war hiermit nicht einverstanden und machte geltend, dass von einer Lieferung eines Baugrundstückes die Rede war.

Der niederländische Oberste Gerichtshof hat diese These wie ein Vorabentscheidungsersuchen an den EuGH gestellt. Am 19. November 2009 hat der EuGH in der Don Bosco-Sache (Nummer C-461/08) geurteilt, dass die Lieferung und der Abriss in diesem konkreten Fall als ein komplexer, aus mehreren Einzelleistungen zusammengesetzter Umsatz, der eine Einheit bildet, anzusehen sind. Der Grund hierfür ist, dass es die Absicht der Parteien war, ein Grundstück ohne Gebäude zu liefern. Es ist nicht von Bedeutung, wie weit die Abrissarbeiten fortgeschritten sind.

Der niederländische Oberste Gerichtshof hat nun aufgrund des EuGH-Urteils entschieden, dass der Gerichtshof in Den Haag untersuchen muss, ob die nach dem Abriss erbrachte Immobilie, welche aufgrund des EuGH-Urteils ein Grundstück ohne Gebäude ist, als ein Baugrundstück qualifizieren kann. Dabei gilt für die Handhabung der Grunderwerbsteuerbefreiung für einen Neubau, dass das Objekt des Erwerbs dem Objekt der Lieferung für umsatzsteuerliche Zwecke gleich ist.

Schlussfolgerung

Dieses Urteil ist wichtig, weil auch ein (faktisch) bebautes Grundstück aufgrund der Umstände der Lieferung dieses Grundstücks für umsatzsteuerliche Zwecke als unbebaut qualifizieren kann. Zudem, obwohl die Grunderwerbsteuer ein nationales Gesetz ist, ist in dieser Entscheidung geurteilt, dass diese umsatzsteuerliche Qualifikation auch für die Grunderwerbsteuerbefreiung für einen Neubau gilt. Die Reichweite der Grunderwerbsteuerbefreiung für einen Neubau scheint deswegen erweitert zu sein.

2. Grunderwerbsteuerbefreiung für Neubau auch beim Erwerb von Anteilen

Am 10. Juni 2011 (Nummer 10/00498) hat der niederländische Oberste Gerichtshof entschieden, dass die Grunderwerbsteuerbefreiung für einen Neubau beim Erwerb von Anteilen in einer Grundstücksgesellschaft angewendet werden kann.

Der Erwerb von Anteilen an einer Grundstücksgesellschaft unterliegt in den Niederlanden der Grunderwerbsteuer von 6 %, wenn der Erwerber an der Grundstücksgesellschaft wesentlich beteiligt ist oder wird. Eine wesentliche Beteiligung liegt im Prinzip vor, wenn der Erwerber (allein oder zusammen mit verbundenen Personen) zu mindestens einem Drittel an der Grundstücksgesellschaft beteiligt ist oder wird. Diese Anteile werden dann als fiktive Grundstücksvermögen qualifiziert. Als Bemessungsgrundlage bei derartigen Anteilserwerben gilt im Prinzip der Verkehrswert der Immobilie der Grundstücksgesellschaft, und zwar nach Verhältnis der Beteiligung an dem Vermögen der Grundstücksgesellschaft.

Der Steuerpflichtige in dieser Sache erwarb Anteile an einer Grundstücksgesellschaft mit nicht genutzten Baugrundstücken. Weil der Steuerpflichtige eine wesentliche Beteiligung an dieser Grundgesellschaft erwarb, wurde bezüglich des Anteilserwerbs Grunderwerbsteuer gezahlt. Hätte der Steuerpflichtige die Baugrundstücke jedoch unmittelbar erworben, wäre die Grunderwerbsteuerbefreiung für Neubauten anwendbar gewesen (diese Befreiung wurde im Abschnitt 1. bezüglich der Don Bosco Sache schon erläutert). Eine unmittelbare Lieferung der Baugrundstücke würde nämlich von Rechts wegen der Umsatzsteuer unterliegen.

Die Steuerbehörde lehnte, auch Bezug nehmend auf das entsprechende Urteil des niederländischen Obersten Gerichtshofs vom 13. Januar 1982 (Nummer 20 875), die Handhabung der Grunderwerbsteuerbefreiung ab, weil die Lieferung der Anteile nicht der Umsatzsteuer unterliegt.

Der niederländische Oberste Gerichtshof erwog in dieser Sache jedoch, dass die Fiktion, aufgrund derer der Erwerb von Anteilen an Grundstücksgesellschaften einen Steuertatbestand für die Grunderwerbsteuer darstellt, nur die Vermeidung von Grunderwerbsteuer durch die Zwischenschaltung von Gesellschaften zu verhindern bezweckt. Die Fiktion bezweckt jedoch nicht, den Erwerb von Anteilen zu besteuern, wenn der unmittelbare Erwerb der Immobilie der Grundstücksgesellschaft nicht der Grunderwerbsteuer unterliegen würde. Der niederländische Oberste Gerichtshof machte deswegen das Urteil vom 13. Januar 1982 rückgängig und urteilte, dass die bezahlte Grunderwerbsteuer beim Erwerb von den Anteilen an dieser Grundstücksgesellschaft dem Steuerpflichtigen erstattet werden muss, weil dieser Erwerb steuerbefreit ist.

Schlussfolgerung

Aufgrund dieses Urteils ist es für die Anwendung der Grunderwerbsteuerbefreiung für einen Neubau nicht mehr nötig, dass die Immobilie selbst erworben wird, es fällt jedoch auch keine Grunderwerbsteuer an, wenn die Gesellschaft, die das Eigentum besitzt, erworben wird. Dieses Urteil bietet Möglichkeiten für Erwerber von Neubauten, die steuerliche Position zu optimieren.

3. Zeitliche Verringerung Grunderwerbsteuersatz für Wohnungen auf 2 %

In einer Pressemeldung vom 1. Juli 2011 hat die niederländische Regierung angekündigt, den niederländischen Grunderwerbsteuersatz für Wohnungen zeitlich von 6 % auf 2 % zu verringern.

Sollte der Gesetzesentwurf angenommen werden, dann findet der verringerte Grunderwerbsatz von 2 % für Wohnungen mit Wirkung ab dem 1. Januar 2012 bis zum 1. Juli 2012 Anwendung. Um auszuschließen, dass potentielle Käufer den Erwerb einer Wohnung wegen dieser Maßnahme bis auf 1. Januar 2012 aufschieben, hat der Staatssekretär, im Vorgriff auf diese Gesetzesänderung, genehmigt, dass ein Erwerb einer Wohnung am oder nach dem 15. Juni 2011 bereits dem gesenkten Grunderwerbsteuersatz unterliegt.

Diese Maßnahme bezieht sich ausschließlich auf den Erwerb von Wohnungen. Der Begriff ‚Wohnung‘ ist als eine Immobilie zu verstehen, die von der Art her für die Bewohnung durch Privatpersonen bestimmt ist. Es ist dabei unerheblich, ob der Erwerber selbst die Wohnung bezieht, oder an eine Privatperson vermietet. Dieser letzte Punkt beinhaltet, dass auch Anleger, die in Wohnungen investieren, von dieser zeitlichen Maßnahme profitieren können.

4. Bekämpfung von Leerstand

Am 28. April 2011 hat der niederländische Infrastruktur- und Umweltminister dahingehend reagiert, dass er den Vorschlägen der niederländischen Parlamentsfraktionen bezüglich der Bekämpfung des Leerstands von Bürogebäuden nicht zustimmte.

Die Möglichkeit der Bekämpfung von Leerstand bleibt ein aktuelles Thema in den Niederlanden. Obwohl am 1. Oktober 2010 das Besetz- und Leerstandgesetz in Kraft getreten ist, aufgrund dessen Maßnahmen für die Problematik des Besetzens und des Leerstands getroffen wurden, äußerten niederländische Parlamentsfraktionen weitere Vorschläge zur Bekämpfung von Leerstand. In den Niederlanden steht nämlich ungefähr 14 % des niederländischen Bürovorrats leer und es wird erwartet, dass dieser Prozentsatz in Zukunft weiter steigen wird.

Die Vorschläge bestanden unter anderem darin,

- schneller von Investitionen in Büros bei Umwandlung in Wohnungen abzuschreiben;
- die Abschreibung bis zum gemeindlichen Wertfeststellungsbescheid (WOZ-beschikking) zu erlauben;
- den steuerlichen Abzug von Verlusten infolge eines leerstehenden Bürogebäudes abzuschaffen;
- eine Umsatzsteuer- und Grunderwerbsteuerbefreiung bei Umwandlung von Bürogebäuden in Wohnungen einzuführen;
- die Grundsteuer für die Nutzung der Immobilien bei Leerstand zu erheben
- Leerstandssteuern einzuführen

Der Infrastruktur- und Umweltminister erklärte jedoch, dass diese fiskalischen Maßnahmen kein probates Mittel zur Bekämpfung des Leerstands sein sollten und häufig auch möglicherweise im Widerspruch zu europäischen Regelungen stünden. Zudem sollte Leerstand primär ein regionales Problem sein, weshalb Gemeinden und Provinzen die Initiative ergreifen müssten.

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