

### Inhalt:

1. Das Recht auf Vorsteuerabzug auch für leerstehende Immobilien?
2. Gesetzentwurf Grunderwerbsteuer

#### 1. Das Recht auf Vorsteuerabzug auch für leerstehende Immobilien?

In seinem Urteil vom 12. September 2008 hat der niederländische Hoge Raad entschieden, dass Umsatzsteuerpflichtige unter Umständen das Recht auf Vorsteuerabzug für leerstehende Immobilien haben, deren Verwendung noch unbestimmt ist.

Im betreffenden Fall war der Steuerpflichtige Eigentümer eines Grundstücks, auf dem in 2001 ein Gebäude bestehend aus vier Etagen errichtet wurde. Seit November 2001 wurden der erste, zweite und dritte Stock des Gebäudes umsatzsteuerfrei vermietet. Ein Teil des vierten Stocks wurde ab Mitte 2002 umsatzsteuerfrei vermietet.

Für die niederländische Umsatzsteuer wird die Vermietung eines auf eigenem Grundstück gebauten Gebäudes einer Lieferung gegen Entgelt gleichgestellt, falls der Erwerb eines solchen Gegenstands von einem anderen Steuerpflichtigen nicht zum vollen Vorsteuerabzug berechtigt hätte ("gleichgestellte Lieferung"). Dies ist auf die Grundsatzregelung zurückzuführen, dass die Verwendung eines im eigenen Unternehmen hergestellten Gegenstands für das Unternehmen einer Lieferung gleichzustellen ist, wenn der Vorsteuerabzug nicht vollständig gewährt wird. Im Urteil vom 12. September handelt es sich um die Frage, ob ein Steuerpflichtiger das Recht auf Vorsteuerabzug hat, wenn die Verwendung eines solchen Gegenstands noch unbestimmt ist.

Der Gerichtshof Amsterdam entschied, dass die Inbetriebnahme der ersten drei Etagen des Gebäudes eine gleichgestellte Lieferung war. Laut Gerichtshof hatte der Steuerpflichtige kein Recht auf Vorsteuerabzug für den dem vierten Stock zurechenbaren Teil der Umsatzsteuer, weil für Vermietung im Prinzip eine Umsatzsteuerbefreiung gilt und sich nicht ergeben hat, dass umsatzsteuerbelastete Vermietung beabsichtigt war..

Im Gegensatz zum Gerichtshof entschied der Hoge Raad jedoch, dass der Steuerpflichtige – für den dem vierten Stock zurechenbaren Teil der Umsatzsteuer – Recht auf Vorsteuerabzug hat. Die Richter meinten, dass für das Recht auf Vorsteuerabzug ausreicht, wenn im konkreten Fall zum Zeitpunkt der fälligen Umsatzsteuer noch nicht festgestellt werden kann, ob die Immobilien für besteuerte oder steuerfreie Zwecke verwendet werden. Entsprechend gehört dazu auch die Verpflichtung, die Umsatzsteuer (beziehungsweise einen Teil davon), innerhalb des zehnjährigen Berichtszeitraums zu korrigieren, wenn

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

die Immobilien später für umsatzsteuerfreie Leistungen genutzt werden.

Es sei darauf hingewiesen, dass das Urteil für das Jahr 2001 entschieden ist. Seit 2007 hat sich der Wortlaut des Umsatzsteuergesetzes zum Thema Vorsteuerabzug jedoch geändert. Obwohl in der parlamentarischen Geschichte aufgemerkt worden ist, dass mit der Gesetzesänderung keine inhaltliche Veränderung beabsichtigt wurde, kann das Urteil auf Sachverhalte ab 2007 nicht automatisch angewendet werden.

## 2. Gesetzentwurf Grunderwerbsteuer

Schon seit einiger Zeit wird in den Niederlanden über eine Neuregelung des Personengesellschaftsrechts (Titel 7.13 BW) und die diesbezüglichen steuerlichen Begleitmaßnahmen, insbesondere auch bei der Grunderwerbsteuer, diskutiert (siehe auch Immobilien Bulletins vom 15. Juni 2007 und 18. März 2008). Es bestand die Erwartung, dass diese Regelungen zum 1. Januar 2009 in Kraft treten würden.

Am 21. Oktober 2008 hat der Justizausschuss der niederländischen Ersten Kammer jedoch mitgeteilt, dass die Verhandlung der Gesetzesentwürfe nicht vor der Weihnachtspause stattfinden wird. Deswegen wird die Verhandlung nächstes Jahr fortgeführt.

Auch hat sich der niederländische Ministerrat laut einer Mitteilung vom 31. Oktober 2008 mit einem Vorschlag bereit erklärt, dass ab dem 1. Januar 2009 neue Gesetze mit unmittelbarer Relevanz für Unternehmen und Institutionen nur zu zwei festen Daten in Kraft treten werden, und zwar zum 1. Januar und 1. Juli. Gleichzeitig wird ein Zeitraum von mindestens drei Monaten zwischen der Veröffentlichung und der tatsächlichen Wirkung des Gesetzes eingeführt.

Infolge dieser Erklärung werden die Anpassungen im niederländischen Grunderwerbsteuergesetz wahrscheinlich nicht vor dem 1. Juli 2009 in Kraft treten.

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.

### Redaktion

Etienne Spierts  
Shirin Gibbs  
Joost van Helvoirt  
Evert-Jan Spoelder  
Sander Reintjens

Frankfurt am Main  
+49 69 971570  
<http://www.loyensloeff.com>