



Nacken Hillebrand Partner

Steuerstrafrechtliche Risiken für Immobilienbesitzer in Spanien

In Zeiten des aktiven automatisierten Datenaustausches zwischen europäischen Ländern stehen nicht mehr ausschließlich Kapitalerträge und deren notwendige Nachversteuerung im Fokus, auch der Immobilienbesitz im Ausland kann einen in Deutschland steuerlich relevanten Tatbestand auslösen, der aufgrund eines jüngst veröffentlichten Urteils des Bundesfinanzhofs Handlungsbedarf im Hinblick auf eine erforderliche Selbstanzeige nach sich ziehen kann.

In der Vergangenheit wurden Modelle häufig empfohlen, bei denen die Immobilie durch eine spanische SL erworben wurde, deren Gesellschafter auch in Deutschland wohnt und das Grundstück selbst als Ferienhaus nutzt. Der Reiz dieses Modells bestand darin, spanische Steuer, insbesondere die hohe Erbschaftsteuer zu sparen. Oft wurden jedoch die Steuerfolgen in Deutschland nicht beachtet. In einem BFH-Urteil aus 2013 (12.06.2013; I R 109 – 111 / 10) hat das höchste deutsche Steuergericht entschieden, dass in einem solchen Fall eine Steuerpflicht in Deutschland besteht. Der Mietwert der Selbstnutzung stellt nämlich eine in Deutschland zu versteuernde verdeckte Gewinnausschüttung der spanischen SL an ihren deutschen Gesellschafter dar. Das kann deshalb teuer werden, weil der Mietwert nicht nur für die Zeit des tatsächlichen Ferienaufenthaltes berechnet wird, sondern für das ganze Jahr, wenn das Haus das ganze Jahr zur Nutzung frei ist.

Auch wenn das Urteil sich ausdrücklich nur auf Immobilien bezieht, hat es auch Bedeutung für Yachten, wenn diese einer spanischen SL gehören. Auch hier liegt eine in Deutschland zu versteuernde verdeckte Gewinnausschüttung vor, wenn der deutsche Gesellschafter die Yacht selbst nutzt. Auch die Vermietung einer in Spanien liegenden Yacht kann in Deutschland steuerpflichtig sein. Hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Betriebsstätte in Spanien besteht. Erfolgt die Vermietung von Deutschland aus oder nur über einen selbständigen Makler in Spanien, kann regelmäßig Steuerpflicht auch in Deutschland bestehen. Zwar werden Yachten nicht automatisch gemeldet. Eine Mitteilung im Einzelfall ist jedoch auch hier möglich und wird zunehmend wahrscheinlich.

Was können Deutsche tun, die feststellen, dass sie entsprechende Einnahmen in Deutschland in der Vergangenheit nicht versteuert haben? Durch eine Selbstanzeige kann Straffreiheit erlangt werden – bei Nachzahlung der Steuer. Es ist allerdings Eile geboten: Erfährt die Finanzbehörde ab 2015 zuerst über den automatischen Datenaustausch von der Steuerhinterziehung, ist es für die Selbstanzeige zu spät. Weil die Selbstanzeige zudem einige weitere Fallstricke aufweist, sollte sie in jedem Fall durch einen im Steuerstrafrecht erfahrenen Fachmann begleitet werden.

26. Februar 2016

Matthias Lamprecht