

15. gif-Fachtagung Indirekte Immobilienanlage: Was kommt nach der Service-KVG?

Steuerliche Compliance in der Service-KVG - Herausforderungen und Lösungen

Jürgen Bauderer, Partner Real Estate Tax
Ernst & Young GmbH

Frankfurt am Main, 6. November 2018



1

Aktive unternehmerische Bewirtschaftung (auB)

2

Tax Reporting der Besteuerungsgrundlagen und Steuerkennzahlen

3

Transfer Pricing Policy und Dokumentation

4

Umsatzsteuer: § 15a UStG – Dokumentation

5

Planung Exitszenario

Aktive unternehmerische Bewirtschaftung (auB) Vermeidung GewSt oder Intransparenz eines Spezialfonds

§ 15 InvStG: Gewerbesteuerbefreiung

Voraussetzungen für Befreiung von Gewerbesteuer

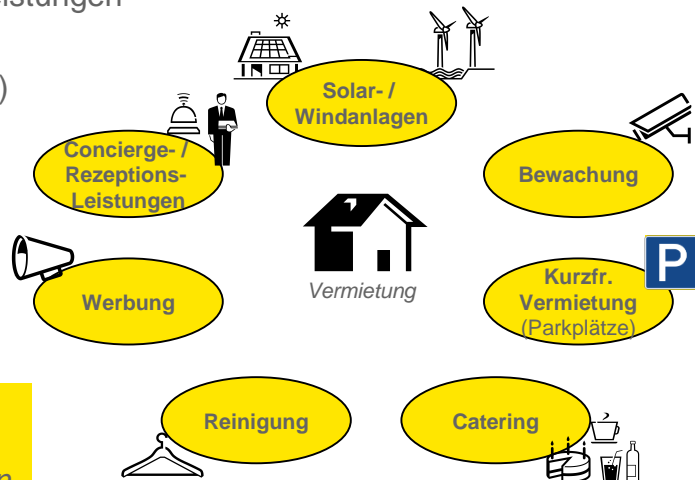
- ▶ Objektiver Geschäftszweck auf Anlage und Verwaltung der Mittel für gemeinschaftliche Rechnung der Anleger beschränkt
- ▶ Keine aktive unternehmerische Bewirtschaftung („auB“) der Vermögensgegenstände in wesentlichem Umfang (gilt nicht für Immobilien-Gesellschaften!)
- ▶ Bagatellgrenze: Einnahmen aus aktiver unternehmerischer Bewirtschaftung (inkl. schädlicher Veräußerungsgewinne) unschädlich wenn geringer als 5% der gesamten Einnahmen des Fonds

Merke: Zu viele Serviceleistungen an die Mieter birgt grds. Gefahr – ggf. Auslagerung



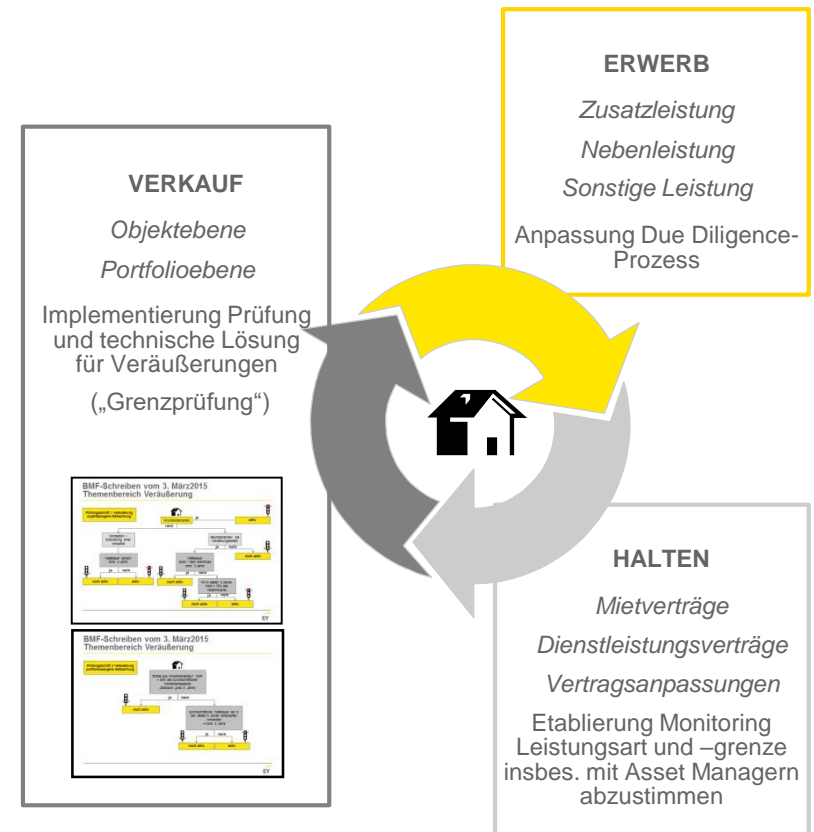
Formen der auB

- ▶ Schädliche Zusatz- / Nebenleistungen
- ▶ Verkauf: Grundstückshandel (objekt- und portfoliobezogen)



Shopping Center BFH-
Urteil v. 14.07.2016
führt zu Erleichterungen

auB im Investmentprozess



Merke:

- ▶ Bei vielen Immobilienveräußerungen in kurzer Zeit oder kurzer Haltephase auB bedenken!
- ▶ Monitoring auB in Abstimmung mit Asset Managern wichtig!

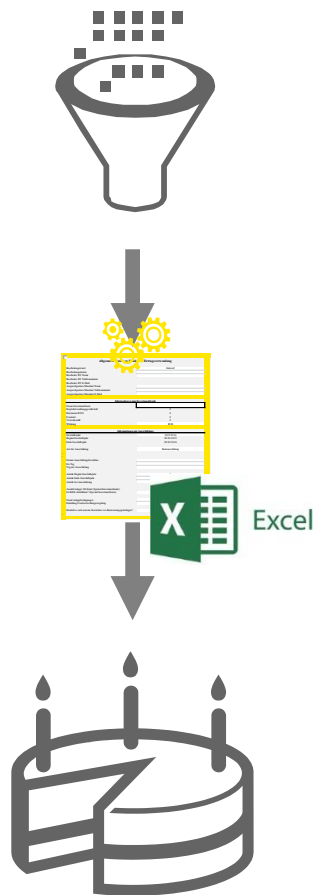


Tax Reporting der Besteuerungsgrundlagen und Steuerkennzahlen

Rechtlicher und technischer Wandel

Früher

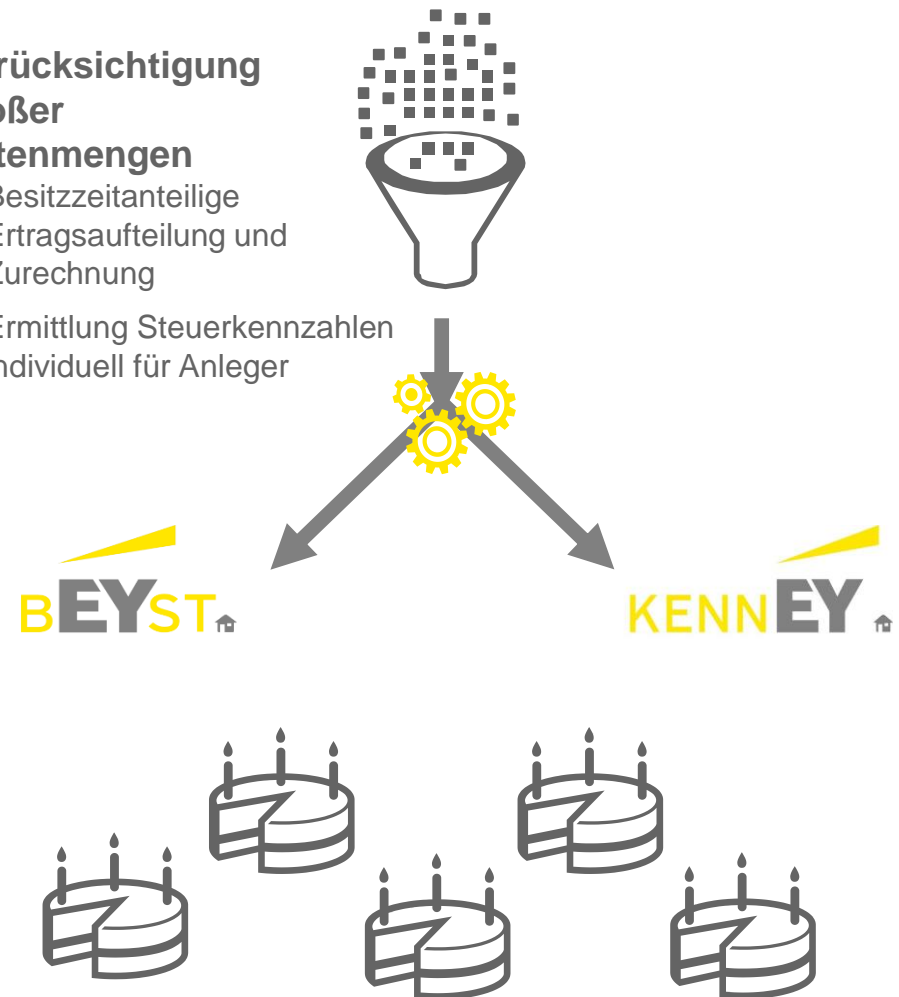
Berücksichtigung
kleiner
Datenmengen



Heute


Berücksichtigung
großer
Datenmengen

- ▶ Besitzzeitanteilige Ertragsaufteilung und Zurechnung
- ▶ Ermittlung Steuerkennzahlen individuell für Anleger

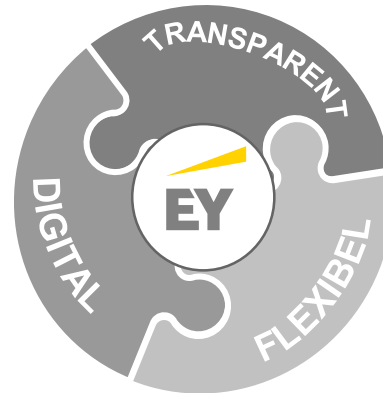
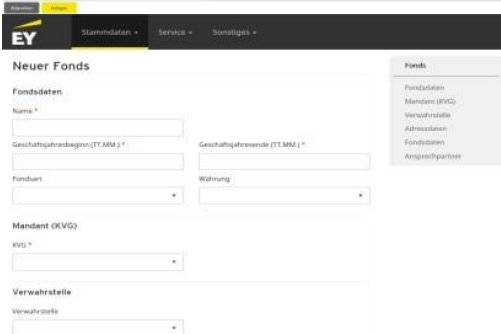




Tax Reporting der Besteuerungsgrundlagen und Steuerkennzahlen

Digitale Lösungen: BEYST und KENNEY




Besteuerungsgrundlagen

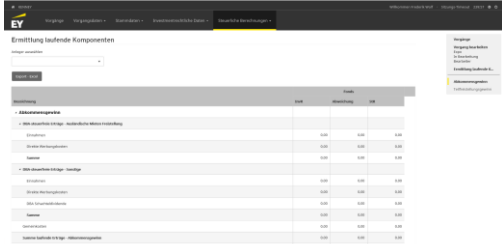
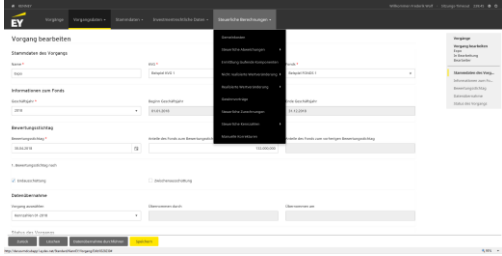


Was diese Tools auszeichnet?

- ✓ Entwicklung durch erfahrene Steuer- und IT-Teams
- ✓ Webbasiert
- ✓ Schnittstellen zur Datenübernahme
- ✓ Zentralisierte Verwaltung von Datenbeständen
- ✓ Qualitätssicherung
- ✓ Revisions sichere Datenverarbeitung



Steuerliche Kennzahlen





Transfer Pricing Policy und Dokumentation


1 Zinssätze auf Gesellschafterdarlehen an Immobiliengesellschaften

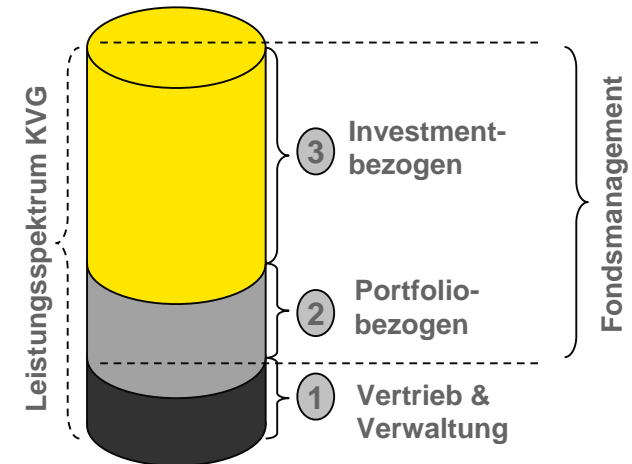
- ▶ Bepreisung wie "sie voneinander unabhängige Dritte unter gleichen oder vergleichbaren Verhältnissen vereinbart hätten" (Fremdvergleichsgrundsatz)
- ▶ Zunehmender Fokus steuerlicher Betriebsprüfungen auf die Prüfung der Faktoren für die Konditionen von Gesellschafterdarlehen:
 - ▶ Beleihungsgrad (Loan-to-Value) und Kapitalstruktur
 - ▶ Cash Flow und Ertragskraft
 - ▶ Marktwert, Lage und Qualität der Vermögenswerte
 - ▶ Externe Markteinflüsse
 - ▶ Kapitalisierung fremder Dritter

2 Weiterbelastung von Fondsverwaltungsgebühren

1 Investmentbezogene Leistungen: Direkter Zusammenhang mit dem WG (z.B. Asset Management, Property Management) 

2 Portfoliobezogene Leistungen: Strategische Investmententscheidungen ohne direkten Zusammenhang mit dem WG (z.B. Portfolio Management, Portfoliocontrolling) 

3 Verwaltung & Vertrieb: Leistungen rein im Interesse der KVG (z.B. Sales & Marketing, Controlling) 



➔ Ertrags- und umsatzsteuerliche Aspekte zur berücksichtigen!

➔ Einheitliche Transfer Pricing Policy und Dokumentation für Fonds zwischen Fonds- und Asset-Manager abzustimmen!

Umsatzsteuer: § 15a UStG – Dokumentation

Voraussetzungen:

- ▶ Änderung der für den ursprünglichen Vorsteuerabzug maßgebenden Verhältnisse innerhalb von 10 Jahren (z.B. Neuvermietung an Versicherungen, Banken oder Ärzte)

Berichtigung:

- ▶ Berichtigung betrifft VorSt aus ursprünglichen und nachträglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie sonstigen Leistungen an der Immobilie

Folge:

- ▶ Berichtigung des Vorsteuerabzugs innerhalb des 10-Jahreszeitraums

Zu beachten:

- ▶ Fortlaufende Dokumentation (§ 15a UStG-Dokumentation)
- ▶ Bei Veräußerung einer Immobilie (sofern es sich um eine ustl. GiG handelt) geht § 15a UStG Dokumentation auf den Erwerber über, da Pflicht zur Fortführung der Berichtigungszeiträume besteht. D.h.
 - ▶ Veräußerer muss dem Käufer eine vollständige § 15a UStG Dokumentation zur Verfügung stellen
 - ▶ Erwerber sollte vertraglich auf die Dokumentation bestehen, da andernfalls bei Nutzungsänderungen ein erhebliches USt-Risiko oder ggf auch USt-Chance besteht

Außerdem zu beachten:

Umsatzsteuerliche Behandlung der an den Asset Manager ausgelagerten Leistungen i.S.d. § 4 Nr. 8h UStG – ggf. umsatzsteuerfrei?



Planung Exitszenario

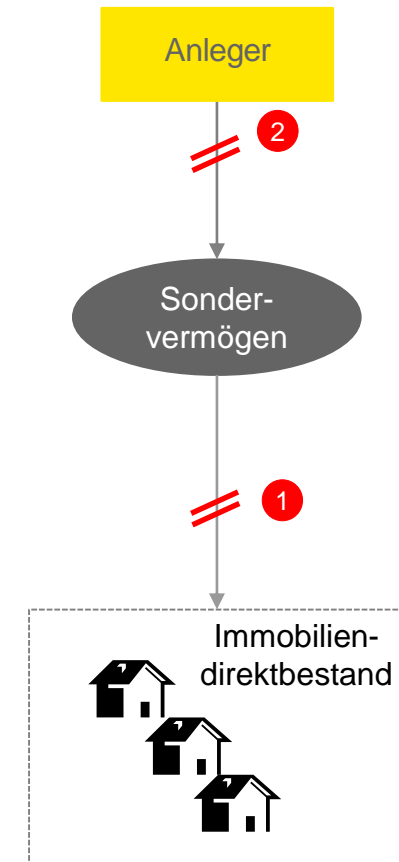
Steuerliche Implikationen möglicher Verkaufsszenarien

Option 1: Verkauf der Immobilien

- ▶ Grunderwerbsteuer fällt bei Asset Deals idR an (u.a. auch in Deutschland)
- ▶ Beachtung aktive unternehmerische Bewirtschaftung (Sonderfall: Fondsliquidation/Rückgabeverlangen der Anleger)
- ▶ Veräußerungsgewinn auf Ebene der Anleger steuerpflichtig (Ausnahme ausländische Immobilien: i.d.R. KVG bzw. Fonds im Ausland steuerpflichtig)

Option 2: Verkauf der Fondsanteile

- ▶ Unterliegt nicht der Grunderwerbsteuer, da die (deutschen) Immobilien (im Falle der Treuhandlösung) im rechtlichen Eigentum der KVG stehen (in anderen Ländern vereinzelt abweichende Regelung)
- ▶ Keine aktive unternehmerische Bewirtschaftung
- ▶ Veräußerungsgewinn auf Ebene der Anleger steuerpflichtig (bei Auslandsimmobilien Korrektur über Abkommens- /Aktiengewinn), i.d.R. kein Discount für Steuerlatenz notwendig
- ▶ Ggf. steuerfreier Step Up der Immobilien strukturierbar



Zu beachten:

Übertragung der Fondsanteile ist ein durchaus denkbares Exit-Szenario und sollte im Einzelfall geprüft werden

ggf. interessant für ausländische Pensionsfonds (wegen Möglichkeit der Körperschaftsteuerbefreiung)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Jürgen Bauderer
Partner Real Estate Tax

Tel +49 89 14331 25799
Mobile +49 160 939 25799
Email juergen.bauderer@de.ey.com