

Anja Feuser
Steuerberaterin | Rechtsanwältin

Kleine Reichenstraße 6
D- 20457 Hamburg
Telefon +49 (0) 40 - 87 880 880
Telefax +49 (0) 40 - 87 880 888

E-Mail info@kanzlei-feuser.de

» www.kanzlei-feuser.de

12. März 2021

\\Steuerinfo Ferienresort Bades Huk_final.docx

Ferienresort Bades Huk: Steuerliche Informationen für Investoren

I. Vorbemerkung

Im Folgenden werden die wesentlichen, steuerlichen Grundlagen des Konzepts dargestellt. Sie beruhen auf der Rechtslage im Februar 2021 und berücksichtigen neben den geltenden Steuergesetzen auch die Vorgaben der Rechtsprechung sowie die Auffassung der Finanzverwaltung zu diesem Zeitpunkt. Die endgültige Steuerfestsetzung und die Feststellung der Besteuerungsgrundlagen obliegen der Finanzverwaltung im Rahmen der Veranlagung bzw. nach steuerlichen Außenprüfungen. Verbindliche Auskünfte der Finanzverwaltung wurden nicht eingeholt.

Künftige Änderungen von Steuergesetzen, ihre Auslegung durch Gerichte und Finanzverwaltung sowie Änderungen von Verwaltungsanweisungen können zu einer anderen steuerlichen Einordnung führen mit dem möglichen Ergebnis, dass angenommene steuerliche Folgen nicht eintreten.

Die nachfolgenden Äußerungen gelten ausschließlich für in Deutschland ansässige, natürliche Personen (nachfolgend **Investor** genannt), die ihre Ferienwohnung im Privatvermögen halten.

Diese steuerliche Information stellt keine steuerliche Beratung der Investoren dar und ersetzt nicht die Hinzuziehung sowie Prüfung durch den persönlichen steuerlichen Berater des Investors. Für die steuerlichen Ausführungen wird keine Haftung übernommen.

II. Erläuterungen

1. Umsatzsteuer

Da der Erwerb einer Ferienimmobilie im Resort Bades Huk grunderwerbsteuerpflichtig ist, ist der Erwerb grundsätzlich von der Umsatzbesteuerung befreit (§ 4 Nr. 9a UStG). Da die Nutzung der Ferienimmobilie indes durch den Abschluss eines langfristigen Pachtvertrages mit der Bades Huk Betreiberge-

sellschaft mbH mit einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung erfolgen wird, hat der Erwerber einer Ferienimmobilie grundsätzlich sowohl für den Erwerb der Immobilie als auch für die weitere Nutzung das gesetzliche Wahlrecht, auf die Umsatzsteuerfreiheit zu verzichten und zur Umsatzbesteuerung zu optieren (§ 9 Abs. 1 UStG).

1.1 Erwerb der Immobilie

Durch die bereits durch die Verkäuferin HoWiDo GmbH bei Abschluss des Pachtvertrages ausgeübte Option ist der Erwerb einer Immobilie nun zwingend umsatzsteuerpflichtig, d.h. neben dem Kaufpreis für die Immobilie werden dem Investor von der HoWiDo GmbH zusätzlich 19% Umsatzsteuer berechnet. Diese Umsatzsteuer ist indes nicht vom Investor an die Veräußerin zu zahlen, da eine sog. Umkehr der Steuerschuldnerschaft eintritt, d.h. der Investor ist gesetzlich verpflichtet, die von der Veräußerin dem Finanzamt geschuldete Umsatzsteuer im Rahmen einer Umsatzsteuer-Voranmeldung anzumelden und an das Finanzamt abzuführen (§ 13b Abs. 5 Satz 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 3 UStG).

Darüber hinaus fallen auf den Erwerb der erst im Frühjahr 2021 liefer- und montierbaren Einbauküche und des Möbelpakets 19% Umsatzsteuer an, wobei diese Umsatzsteuerbeträge zusammen mit dem Nettokaufpreis nach Erhalt der entsprechenden Rechnung vom Investor an die HoWiDo GmbH zu zahlen sind und die HoWiDo GmbH für die Anmeldung und Abführung dieser Umsatzsteuerbeträge an das Finanzamt verantwortlich ist.

Da der Investor – bedingt durch den Pachtvertrag mit Option zur Umsatzbesteuerung – die Immobilie ab Fertigstellung in 2021 in vollem Umfang umsatzsteuerpflichtig an die Bades Huk Betreibergesellschaft mbH verpachten wird, darf er die ihm von der Veräußerin berechneten Umsatzsteuerbeträge sowohl für die Immobilie als auch für die Einbauküche und das Möbelpaket in voller Höhe als sog. Vorsteuer zum Abzug bringen. Sofern dem Investor im Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie weitere, mit Umsatzsteuer belastete Kosten (z.B. Reisekosten, für steuerliche Beratung, notarielle Beurkundungen o.ä.) entstanden sind, kann er bei Vorlage formell ordnungsgemäßer Rechnungen im Sinne des § 14 UStG auch diese Umsatzsteuerbeträge als anrechenbare Vorsteuer gegenüber seinem Finanzamt geltend machen.

Sollte der Investor jedoch die Immobilie innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren nach Erwerb umsatzsteuerfrei verkaufen oder die umsatzsteuerpflichtige Verpachtung vorzeitig aufkündigen, wären die als Vorsteuer zum Abzug gebrachten Umsatzsteuerbeträge anteilig – je nach Haltedauer – an das Finanzamt zurückzuzahlen (§ 15a UStG).

1.2 Verpachtung der Immobilie

Während der Dauer der umsatzsteuerpflichtigen Verpachtung ist der Investor zunächst verpflichtet, die in der monatlich ausgezahlten Mindestpacht enthaltenen Umsatzsteuerbeträge im Rahmen von Umsatzsteuer-Voranmeldungen bis spätestens zum jeweils 10. des Folgemonats bei seinem Finanzamt anzumelden und an dieses abzuführen. Sollte der Investor umsatzsteuerlich bisher noch nicht als Unternehmer (oder ggf. als sog. Kleinunternehmer) bei seinem Finanzamt registriert sein, ist die Aufnahme der umsatzsteuerpflichtigen Vermietungstätigkeit dem Finanzamt vorab anzuzeigen.

Soweit dem Investor während der umsatzsteuerpflichtigen Verpachtung der Immobilie Kosten im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Pachtverhältnis entstehen (z.B. Servicegebühr der Pächterin, für steuerliche Beratung o.ä.), die ebenfalls mit Umsatzsteuer belastet sind, kann er diese Umsatzsteuerbeträge als anrechenbare Vorsteuer von der Umsatzsteuer zum Abzug bringen, die er vom Pächter im Rahmen der Mindestpacht erhalten hat. An das Finanzamt ist nur der Differenzbetrag zwischen Umsatzsteuer und Vorsteuer zu überweisen.

Nach Erhalt der jährlichen Abrechnung über die Erlöspacht von der Bades HUK Betriebsgesellschaft mbH ist die Umsatzsteuer auf die Erlöspacht, die die bereits erhaltene Mindestpacht übersteigt, im Rahmen der nächsten Umsatzsteuer-Voranmeldung anzumelden und an das Finanzamt abzuführen.

2. Einkommensteuer

2.1 Laufende Verpachtung der Immobilie an die Bades HUK Betriebsgesellschaft mbH

Einkommensteuerlich sollte der Investor die Immobilie in der Regel im Rahmen seiner privaten Vermögensverwaltung erwerben und bewirtschaften und somit Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Allein die Verpachtung der Ferienwohnung an die BADES HUK Betriebsgesellschaft mbH begründet keine gewerbliche Tätigkeit des Investors. Das noch anders lautende Urteil des Finanzgerichts Mecklenburg-Vorpommern vom 20.12.2017 (Az. 3 K 342/14) wurde durch den Bundesfinanzhof (BFH) mit Urteil vom 28.05.2020 (Az. IV R 10/18; BFH/NV 2020, S. 1055) aufgehoben. In diesem Urteil hat der BFH entschieden, dass die gewerblichen Tätigkeiten einer Vermittlungsgesellschaft, die die Ferienwohnung im eigenem Namen und auf eigene Rechnung wie ein gewerblicher Beherbergungsbetrieb (z.B. Hotel) vermietet, nicht dem Verpächter der Ferienwohnung als eigene gewerbliche Tätigkeit zugerechnet werden kann; dabei komme es nicht entscheidend darauf an, ob die Wohnung in einer Ferienwohnanlage liegt oder außerhalb einer solchen Anlage. Diese Rechtsprechung hat das Finanzgericht Köln in seinem Urteil vom 12.11.2020 (Az. 15 K 2394/19, Rz. 33 ff.) aufgenommen und bestätigt. Etwas anderes würde sich für den Investor somit nur ergeben, sofern er die Immobilie z.B. als gewerblich tätiger Unternehmer im Rahmen seines Unternehmens oder durch eine gewerblich tätige Gesellschaft erwerben würde.

In der Einkommensteuererklärung des Investors ist die Differenz zwischen den Pachteinnahmen, die er innerhalb eines Veranlagungszeitraums (= Kalenderjahr) vereinnahmt hat und den im Veranlagungszeitraum gezahlten Kosten (z.B. für Hausgeld an WEG, Servicegebühren an BADES HUK Betriebsgesellschaft mbH, Finanzierungskosten [nur Zinsen], Grundsteuer, Versicherungsbeiträge, laufende steuerliche Beratung sowie Abschreibungen auf die Immobilie, Einbauküche und Möbelpaket) als Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in der Anlage V zu deklarieren. Die dem Investor für seine Eigennutzung der Ferienimmobilie im Rahmen der Erlöspacht angerechnete Miete ist den Pachteinnahmen hinzuzurechnen. Die laufenden Ausgaben und Abschreibungen sind hingegen – trotz der um 33% reduzierten Eigenmiete – in voller Höhe steuerlich abzugsfähig, da die Vermietung in vollem Umfang entgeltlich erfolgt, § 21 Abs. 2 Einkommensteuergesetz.

Sollten sich – insbesondere in den ersten Jahren der Verpachtung – steuerliche Verluste ergeben, können diese grundsätzlich mit anderen, positiven Einkünften steuermindernd verrechnet werden. Für die hierfür notwendige – ggf. auch nur vorläufige - Anerkennung dieser Verluste durch die Finanzverwaltung ist der Nachweis der Gewinnerzielungsabsicht durch den Investor entscheidend. Unabhängig von den künftig tatsächlich erzielten Einkünften ist daher dem Finanzamt im Veranlagungsjahr des Erwerbs schlüssig durch Prognoserechnungen darzulegen, dass die Immobilie über einen Zeitraum von 30 Jahren ab Erwerb bei Einbeziehung nahezu sämtlicher, realistisch erwartbarer Einnahmen (ohne Veräußerungsgewinn) und Ausgaben einen Totalüberschuss erwirtschaften wird. Neben den - anhand der erwarteten Auslastung prognostizierten - Einnahmen durch Fremdvermietung können als zusätzliche Indizien hierfür zum einen die baurechtliche Bindung der Immobilie an eine ausschließliche Nutzung zu touristischen Zwecken (d.h. bauordnungsrechtlich kein Zweitwohnsitz möglich), zum anderen die entgeltliche Selbstnutzung durch den Investor angeführt werden, da die Zeiten der Eigennutzung zwar zu reduzierten Einnahmen, jedoch nicht zu Einnahmenausfällen führt.

Ob der einzelne Investor nach dem Maßstab eines ordentlichen Kaufmanns unter Berücksichtigung seiner individuellen steuerlichen Merkmale für die voraussichtliche Dauer seiner Investition mit großer Wahrscheinlichkeit einen Totalüberschuss erzielen kann, sollte vor Erwerb mit dem persönlichen Steuerberater des Investors besprochen und abgestimmt werden.

Ein Vermietungsgewinn ist mit dem persönlichen Einkommensteuer-Prozentsatz des Investors zu versteuern.

2.2 Verkauf der Immobilie

Veräußert der Investor die im Rahmen seiner privaten Vermögensverwaltung gehaltene Immobilie nach Ablauf von mindestens zehn Jahren nach Erwerb, ist der hieraus erzielte Gewinn in der Regel einkommensteuerfrei. Weiterhin hat der Investor die Möglichkeit, die Immobilie innerhalb der zehnjährigen Haltefrist unentgeltlich im Wege einer Schenkung zu übertragen; mögliche Auflagen oder Gegenleistungen könnten indes dazu führen, dass die Übertragung seitens der Finanzverwaltung als entgeltliches Rechtsgeschäft gewertet wird mit steuerlichen Folgen.

Veräußert der Investor – oder sein Rechtsnachfolger bei vorheriger Schenkung - innerhalb von 10 Jahren nach Erwerb der Immobilie entgeltlich, unterliegt der Veräußerungsgewinn (i.d.R. Verkaufserlös abzgl. Anschaffungskosten) als sog. Spekulationsgewinn der Einkommensbesteuerung, § 23 EStG. Weiterhin kann auch eine Veräußerung nach Ablauf der zehnjährigen Haltefrist bei Erfüllung weiterer Voraussetzungen zur Annahme eines gewerblichen Grundstückshandels mit entsprechenden steuerlichen Folgen führen. Ein Verkauf der Immobilie sollte daher in jedem Fall zuvor mit dem persönlichen Steuerberater des Investors besprochen und abgestimmt werden, um nachteilige Steuerfolgen möglichst zu vermeiden.

3. Gewerbesteuer

Sofern der Investor die Immobilie im Rahmen seiner privaten Vermögensverwaltung hält und betreibt und die Voraussetzungen für einen gewerblichen Grundstückshandel nicht gegeben sind bzw. durch den Erwerb auch nicht erstmals erfüllt werden, besteht grundsätzlich keine Gewerbesteuerpflicht. Im Zweifelsfall sollte dies vor Erwerb mit dem persönlichen Steuerberater des Investors geklärt werden.

4. Grunderwerbsteuer

Der Erwerb der Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer, diese ist vom Investor zu tragen und beträgt in Mecklenburg-Vorpommern seit 2020 6%. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis für die Immobilie zzgl. etwaiger Sonderleistungen, nicht jedoch die anteilig auf die Einbauküche und das Möbelpaket entfallenden Beträge.

5. Grundsteuer

Die vom Investor jährlich an die Gemeinde Hohenwieschendorf zu entrichtende Grundsteuer bemisst sich bis zum 31.12.2024 nach dem Einheitswert des Grundvermögens, dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde Hohenwieschendorf von derzeit 330%. Aufgrund der bereits beschlossenen Grundsteuerreform wird sich die Ermittlung der Grundsteuer spätestens ab dem 01.01.2025 voraussichtlich ändern.

* * *

Für Rückfragen und weitere Auskünfte stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Anja Feuser
Steuerberaterin
Rechtsanwältin