

Newsletter Real Estate

Ausgabe März 2014

Inhalt

- A. IAS 40 (Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) – Überblick..... 2**
Durch schwankende Preise, zunehmende Regulierung und unterschiedlichste Geschäfts- und Vertragsgestaltungen, sieht sich die Immobilienwirtschaft einer hohen Komplexität gegenüber. Diese spiegelt sich auch in den Rechnungslegungsvorschriften wider. Ein Überblick.
- B. EMIR - European Market Infrastructure Regulation 3**
Die aufsichtsrechtlichen Veränderungen, denen der Finanzsektor gegenübersteht, haben häufig indirekte Auswirkungen auf Unternehmen in allen Branchen. Dies hat sich nun durch die „European Market Infrastructure Regulation“ (EMIR-Verordnung) geändert.
- C. Ausübung einer vorsorglichen Steueroption bei Geschäftsveräußerung im Ganzen..... 4**
In der Praxis wird bei Grundstücksveräußerungen oft neben der Vereinbarung einer nicht steuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen, eine vorsorgliche Option des Veräußerers zur Umsatzsteuer für den Fall vereinbart, dass die Finanzverwaltung (im Nachhinein) eine Geschäftsveräußerung im Ganzen nicht anerkennt. Dies geschieht mit der Absicht, beim Veräußerer eine Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG auf-grund der in diesem Fall steuerfreien Grundstücksveräußerung zu verhindern.
- D. Grunderwerbsteuer bei Einbringung in eine Gesellschaft 5**
Einbringungsverträge über ein Grundstück in eine Gesellschaft erfüllen § 1 I Nr. 1 AO; bei Einbringung in eine Personengesellschaft lässt deren Umwandlung in eine Kapitalgesellschaft innerhalb von 5 Jahren die Ausnahme des § 5 I GrEStG entfallen; Bemessungsgrundlage ist der Grundbesitzwert nach § 138 Abs. 2 bis 4 BewG
- E. Standard über Grundsätze zur Bewertung von Immobilien 6**
Das IDW hat am 15.10.2013 den Standard über die Grundsätze zur Bewertung von Immobilien verabschiedet (IDW S 10). Dieser sieht diverse Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vor, die auf Anmerkungen aus Stellungnahmen und Fachgesprächen beruhen.
- F. Grundsteuerermäßigung bei vermindertem Ertrag 7**
Insbesondere bei Leerstand von Mietflächen aber auch bei Ertragsminderung aus anderen Gründen kann die Grundsteuer eine erhebliche Belastung für die Eigentümer darstellen.
- G. Gastbeitrag: Immobilienmarkt in Polen – Rechtliche und steuerliche Aspekte..... 8**
Die Vorschriften über den Erwerb von Immobilien durch Ausländer ist im Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer von 1920 („Gesetz“) reglementiert. Die allgemeine Regelung in diesem Gesetz sieht vor, dass Ausländer Immobilien nur dann erwerben können, wenn zuvor die Genehmigung vom Ministerium für innere Angelegenheiten eingeholt wurde. Ein Gastbeitrag von Baker Tilly Poland.

A. IAS 40 (Als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien) – Überblick

Durch schwankende Preise, zunehmende Regulierung und unterschiedlichste Geschäfts- und Vertragsgestaltungen, sieht sich die Immobilienwirtschaft einer hohen Komplexität gegenüber. Diese spiegelt sich auch in den Rechnungslegungsvorschriften wider. Um ein wenig Licht ins Dunkel des international bedeutendsten Standards – IAS 40 – zu bringen, wird dieser zunächst überblicksartig vorgestellt. In den nächsten Ausgaben werden die wesentlichen branchenspezifischen Fragestellungen entlang des Lebenszyklus' einer Immobilie (Projektentwicklung, Bau, Bestandshaltung) beleuchtet.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden und nicht zur Erstellung/Lieferung von Gütern, zur Erbringung von Dienstleistungen bzw. zu Verwaltungszwecken verwendet werden oder dazu bestimmt sind, im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit verkauft zu werden. Probleme bei der Abgrenzung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien ergeben sich insbesondere bei gemischt genutzten Immobilien. Diese sind getrennt anzusetzen, insofern die Einzelveräußerbarkeit der Immobilienteile gegeben ist. Ist dies nicht erfüllt, kommt eine Klassifizierung als Finanzinvestition gehaltene Immobilie nur in Betracht, wenn der selbst genutzte Anteil unbedeutend ist.

Bei der Erstbewertung werden als Finanzinvestition gehaltene Immobilien zunächst wie Sachanlagen behandelt, d. h. es erfolgt die Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Dabei sind auch direkt zurechenbare Anschaffungsnebenkosten wie z. B. Makler- und Vermittlungsgebühren, Notariatskosten, Kosten für die Eintragung in das Grundbuch und Grunderwerbssteuer einzubeziehen. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass auch künftige Abbruch- und Wiederherstellungskosten zu aktivieren sind, soweit sie auf einer vertraglichen oder öffentlich-rechtlichen Grundlage beruhen.

Für die Folgebewertung besteht ein einheitlich auszuübendes Wahlrecht zwischen fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Fair Value.

Im Rahmen des Anschaffungs- oder Herstellungskostenmodells ist die Immobilie einer Werthaltigkeitsprüfung zu unterziehen, sofern konkrete externe oder interne Anzeichen für eine Wertminderung sprechen. Eine außerplanmäßige Abschreibung ist dann erforderlich, wenn der erzielbare Betrag (höherer Betrag aus beizulegendem Zeitwert abzgl. Verkaufskosten und Nutzungswert) den Buchwert unterschreitet.

Erfolgt die Bewertung zum Fair Value, ist dieser zu jedem Bilanzstichtag zu bestimmen; Änderungen sind zwingend erfolgswirksam zu erfassen. Die Aussagekraft des Jahresergebnisses wird beim Fair Value-Modell daher, insbesondere in Zeiten fallender Marktpreise, häufig in Frage gestellt.

Liegt ein Operating-Leasingverhältnis vor, kann dieses (sofern es die Kriterien für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien erfüllt) wie Finanzierungsleasing behandelt werden, d. h.: nach Aktivierung der Immobilie und Passivierung einer entsprechenden Schuld, erfolgt die Folgebewertung zum Fair Value. Dieses Wahlrecht kann für jede Immobilie einzeln ausgeübt werden.

René Witzel & Andreas Weissinger

B. EMIR - European Market Infrastructure Regulation

Die aufsichtsrechtlichen Veränderungen, denen der Finanzsektor gegenübersteht, haben häufig indirekte Auswirkungen auf Unternehmen in allen Branchen. Dies hat sich nun durch die „European Market Infrastructure Regulation“ (EMIR-Verordnung) geändert. Hierbei handelt es sich um die erste Finanzmarktregulierung, die sämtliche Handelsteilnehmer aus dem Nicht-Finanzbereich einer direkten Finanzaufsicht unterstellt.

Als politische Konsequenz auf die Auswirkungen der Finanzmarktkrise haben die G20 Staaten beschlossen, die Transparenz und Überwachung von außerbörslich gehandelten Derivategeschäften (OTC-Derivatetransaktionen) zu erhöhen. Während der Gesetzgeber in den USA zur Umsetzung die Dodd-Frank Act erlassen hat, wurde in Europa am 16.08.2012 die EMIR-Verordnung verabschiedet. Beide Regelungen stehen nebeneinander und ersetzen sich nicht.

Danach werden in Deutschland Unternehmen, die OTC-Derivate in einem gewissen Umfang einsetzen, dazu verpflichtet, die Geschäfte über eine zentrale Clearingstelle abzuwickeln (Clearingpflicht) und die getätigten OTC-Transaktionen an ein Transaktionsregister zu melden. Weitere Regelungen betreffen die Anforderungen an das Risikomanagement und das Management von Sicherheiten. Es ist eine jährliche Erklärung bei der BaFin einzureichen, mit der die Unternehmen ihre Bereitschaft zur Umsetzung der EMIR-Verordnung belegen. Des Weiteren benötigt jede in ein Derivategeschäft involvierte juristische Person (einschließlich des wirtschaftlich Begünstigten) den „Legal Entity Identifier“ (LEI). Die Berichtspflichten treten für Zinsswaps und Credit Default Swaps bereits im September 2013 und für andere Asset-Klassen ab dem 14.02.2014 in Kraft. Mit Beschluss vom 14.11.2013 wurden vier Transaktionsregister von der ESMA zugelassen und sind nun als zertifizierte Transaktionsregister die relevanten Ansprechpartner aktiv.

Mit der EMIR-Verordnung ist künftig zudem eine Prüfungspflicht durch einen Wirtschaftsprüfer verbunden.

René Witzel & Verena von Tresckow-Bronke

C. Ausübung einer vorsorglichen Steueroption bei Geschäftsveräußerung im Ganzen

In der Praxis wird bei Grundstücksveräußerungen oft neben der Vereinbarung einer nicht steuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen, eine vorsorgliche Option des Veräußerers zur Umsatzsteuer für den Fall vereinbart, dass die Finanzverwaltung (im Nachhinein) eine Geschäftsveräußerung im Ganzen nicht anerkennt. Dies geschieht mit der Absicht, beim Veräußerer eine Vorsteuerberichtigung nach § 15a UStG aufgrund der in diesem Fall steuerfreien Grundstücksveräußerung zu verhindern.

Bisher stellte sich das Problem, dass nach Abschn. 9.1 Abs. 3 Satz 1 Umsatzsteuer-Anwendungserlass (UStAE) eine Option nur wirksam bis zum Eintritt der formellen Bestandskraft der jeweiligen Jahressteuerfestsetzung ausgeübt werden kann. Eine Option kann demnach rückwirkend nicht mehr wirksam ausgeübt werden, wenn im Zeitpunkt des Bedingungseintritts (Verneinung des Vorliegens einer Geschäftsveräußerung im Ganzen durch die Finanzverwaltung) die Steuerfestsetzung des Jahres des Vertragsabschlusses bereits formell bestandskräftig ist, was häufig der Fall sein wird.

Bisher haben zu dieser Thematik nur die Oberfinanzdirektion (OFD) Niedersachsen (Verfügung vom 14.02.2013) und die OFD Frankfurt (Verfügung vom 11.03.2013) Stellung genommen. Sie schlagen vor, die Option nicht an eine andere rechtliche Bedingung zu knüpfen und diese zusätzlich zur Vereinbarung einer nicht steuerbaren Geschäftsveräußerung im Ganzen zu erklären. Mangels Bedingung würde Abschn. 9.1 Abs. 3 Satz 1 UStAE insoweit nicht greifen und die Option würde als von Anfang an wirksam erklärt gelten.

Mit Schreiben vom 23.10.2013 hat das BMF diese Vorgehensweise nun in Abschn. 9.1 Abs. 3 Sätze 2 und 3 UStAE aufgenommen. Es stellt zwar klar, dass eine Option im Rahmen einer Geschäftsveräußerung im Ganzen grundsätzlich nicht in Betracht kommt. Dies gelte aber nicht für den Fall, dass beide Parteien im notariellen Kaufvertrag lediglich für den Fall, dass sich ihre rechtliche Beurteilung des Vorliegens einer Geschäftsveräußerung im Ganzen später als unzutreffend herausstellt, übereinstimmend von einer Option ausgehen. Die Option gilt in dem Fall als vorsorglich und unbedingte Vereinbarung und als mit Vertragsschluss wirksam erklärt. Entsprechende Formulierungen sind sorgfältig zu prüfen.

D. Grunderwerbsteuer bei Einbringung in eine Gesellschaft

Einbringungsverträge über ein Grundstück in eine Gesellschaft erfüllen § 1 I Nr. 1 AO; bei Einbringung in eine Personengesellschaft lässt deren Umwandlung in eine Kapitalgesellschaft innerhalb von fünf Jahren die Ausnahme des § 5 I GrEStG entfallen; Bemessungsgrundlage ist der Grundbesitzwert nach § 138 Abs. 2 bis 4 BewG

1. Bei Einbringung eines Grundstücks in eine KG und anschließender Umwandlung der KG innerhalb von fünf Jahren, entfallen die Voraussetzungen für die Nichterhebung der Grunderwerbsteuer rückwirkend.
2. Die Vereinbarung des Buchwerts als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer mit dem FA ist rechtswidrig.

BFH, Urteil vom 25.9.2013 – II R 2/12

Der Fall

Die klagende GmbH ist durch Umwandlung aus einer KG hervorgegangen. Kommanditisten waren A und deren Kinder K1 und K2. Unmittelbar vor der Umwandlung verpflichteten sich A und K1, ein ihnen als Miteigentümer gehörendes Grundstück gegen Gewährung von neuen Gesellschaftsrechten in die KG einzubringen, erklärten die Auflassung und bewilligten die Eintragung in das Grundbuch. Das Finanzamt setzte für den Einbringungsvertrag Grunderwerbsteuer fest. Die GmbH und das FA einigten sich auf den Buchwert des Grundstücks als Bemessungsgrundlage. Mit ihrer Klage begehrte die GmbH die Nichterhebung der Steuer gemäß § 5 I GrEStG. Das FG wies die Klage ab. Auf Revision der GmbH hob der BFH das Urteil auf und verwies die Sache zur anderweitigen Verhandlung und Entscheidung an das FG zurück.

Die Folgen

Nach Ansicht des BFH erfüllen Einbringungsverträge die Voraussetzungen des § 1 I Nr. 1 GrEStG. Es handele sich dabei um Rechtsgeschäfte, die den Anspruch auf Übereignung eines inländischen Grundstücks begründen. Bei Personengesellschaften könne zwar die Ausnahme des § 5 I GrEStG greifen, wonach keine Grunderwerbsteuer erhoben wird, soweit ein Grundstück von Miteigentümern auf eine Gesamthand übergeht und deren Beteiligung am Vermögen der Gesamthand dem vorherigen Bruchteil am Grundstück entspricht. Die Umwandlung in eine Kapitalgesellschaft innerhalb von 5 Jahren nach der Einbringung führe jedoch zum rückwirkenden Entfall des § 5 I GrEStG gem. § 5 III GrEStG. Die Trennung zwischen Vermögen der Kapitalgesellschaft und der Gesellschafter führe zum Wegfall der unmittelbaren dinglichen Mitberechtigung am Gesellschaftsvermögen, die für die Nichterhebung der Steuer maßgeblich ist. Dies sei auch vor dem Hintergrund sachgerecht, dass die unmittelbare Übertragung des Grundstücks auf die Kapitalgesellschaft ein nach § 1 I Nr. 1 GrEStG steuerpflichtiger Erwerbsvorgang gewesen wäre.

Jedoch sei die Vereinbarung mit dem für die Festsetzung der Steuer zuständigen Finanzamt, die Grunderwerbsteuer nach dem Buchwert zu bemessen, rechtswidrig. Zwar dürfe von diesem der Buchwert nach § 155 II AO vorläufig angesetzt werden. Der maßgebliche Grundbesitzwert sei jedoch zwingend von dem örtlich zuständigen Finanzamt zu ermitteln und gem. § 151 I 1 Nr. 1 BewG gesondert festzustellen.

Was ist zu tun?

Bei Erwerbsvorgängen auf gesellschaftsrechtlicher Grundlage (z.B. Einbringungen) ist zu beachten, dass diese grundsätzlich Grunderwerbsteuer auslösen. Will man bei Einbringung in eine Personengesellschaft die Ausnahme des § 5 I GrEStG nutzen, ist die Frist des § 5 III GrEStG zu beachten. Vom Bewertungsgesetz abweichende Vereinbarungen über die Bemessungsgrundlage verstoßen gegen zwingendes Recht und sind daher unwirksam. Entscheidend ist der Grundbesitzwert. Ausnahmsweise kann der gemeine Wert angesetzt werden, wenn dieser nachgewiesen und festgestellt wird.

Stephan Zuber

E. Standard über Grundsätze zur Bewertung von Immobilien

Das IDW hat am 14.08.2013 den Standard über die Grundsätze zur Bewertung von Immobilien verabschiedet (IDW S 10). Dieser sieht diverse Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung (vgl. Real Estate Newsletter Ausgabe 1/2013) vor, die auf Anmerkungen aus Stellungnahmen und Fachgesprächen beruhen.

Vor die Erläuterung der Bewertungsverfahren (ertragsorientierte Verfahren, Vergleichswertverfahren und Sachwertverfahren) wurden in den Standard ein tabellarischer Überblick über die Verfahren sowie allgemeine Grundsätze aufgenommen. Der tabellarische Überblick, welcher Anwendungsbereiche und typische Bewertungsanlässe abgrenzt, liefert dem Bewerter eine Hilfestellung bei der Auswahl des Verfahrens. Die allgemeinen Grundsätze empfehlen, sich zunächst einen Marktüberblick zu verschaffen und im Rahmen einer Besichtigung des Bewertungsobjekts die wertbeeinflussenden Parameter kritisch zu hinterfragen.

Darüber hinaus wurde der Standard um einen Abschnitt über die Besonderheiten bei der Ermittlung eines subjektiven Werts ergänzt. Der subjektive Wert bemisst sich grundsätzlich nach dem Barwert der finanziellen Überschüsse aus der beabsichtigten Nutzung der Immobilie, die unter den voraussichtlichen individuellen Verhältnissen des Erwerbers bzw. Veräußerers möglich ist. Bei der Ermittlung sind für den Erwerber sowohl echte als auch unechte Synergieeffekte zu berücksichtigen, während für den Veräußerer lediglich unechte Synergieeffekte relevant sind.

In Bezug auf das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV werden neben dem allgemeinen Ertragswertverfahren nun auch das vereinfachte Ertragswertverfahren und

das Ertragswertverfahren auf Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge als zulässig erachtet. Beim allgemeinen und vereinfachten Ertragswertverfahren wird der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags der Immobilie bestimmt. Eine Aufteilung in einen Boden- und Gebäudewertanteile, welche das allgemeine Ertragswertverfahren vorsieht, kennt das vereinfachte Ertragswertverfahren nicht. Beim Ertragswertverfahren auf Basis periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert als Summe der kapitalisierten Reinerträge innerhalb eines zu bestimmenden Betrachtungszeitraums zzgl. des diskontierten Restwerts des Grundstücks errechnet.

Die Ermittlung des Diskontierungszinssatzes auf Basis des Capital Asset Pricing Model (CAPM) wurde insofern relativiert, als dass, wie im Standard dargelegt, die erforderlichen Daten in den überwiegenden Fällen nicht zur Verfügung stehen. Hingegen erfolgt ein Verweis auf die Bewertungspraxis bei der daher häufig auf einen landestypischen Zinssatz für eine (quasi-)risikofreie Kapitalmarktanlage und zuzüglich eines Risikozuschlags zurückgegriffen wird.

Entsprechend der Zielsetzung des Standards, wonach dieser lediglich die Grundsätze darlegen soll, nach denen Wirtschaftsprüfer Immobilien bewerten oder vorgelegte Immobilienbewertungen beurteilen, sieht der Standard keine detaillierte Anleitung zur Immobilienbewertung vor. Folglich wird nach wie vor hoher Bedarf nach immobilien-spezifischer Beratung bestehen. Da der Standard darüber hinaus nur eine Ergänzung zu den bereits bestehenden Standards und Richtlinien (RICS, IVS für IFRS/IAS, ImmoWertV für HGB) darstellen soll, sind diese auch weiterhin bei der Bewertung zu berücksichtigen. Insgesamt betrachtet kann der Standard daher als Leitfaden für die Durchführung von Immobilienbewertungen dienen.

Andreas Weissinger & René Witzel

F. Grundsteuerermäßigung bei vermindertem Ertrag

Insbesondere bei Leerstand von Mietflächen aber auch bei Ertragsminderung aus anderen Gründen kann die Grundsteuer eine erhebliche Belastung für die Eigentümer darstellen. Gem. § 33 GrStG kann die Grundsteuer auf Antrag um

- 25 % gemindert werden, wenn der normale Rohertrag um mehr als 50 % gemindert ist.
- 50 % gemindert werden, wenn der normale Rohertrag um 100 % gemindert ist.

Normaler Rohertrag i. S. des Gesetzes ist bei bebauten Grundstücken die nach den Verhältnissen zu Beginn des Erlasszeitraums geschätzte übliche Jahresrohmiete.

Voraussetzung ist jedoch,

- dass bis 31.03. des Folgejahres ein entsprechender Antrag gestellt wird.
- dass der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat.

Weiterhin muss für die Bewilligung des Antrags nachgewiesen werden, dass geeignete Maßnahmen unternommen wurden, um den Rohertrag anzuheben. Der Nachweis, dass der Steuerschuldner die Minderung nicht zu vertreten hat und geeignete Maßnahmen zur Steigerung des Rohertrages unternimmt, kann u. a. über den Nachweis der Vermietungsabsicht (Inserate, Maklerbeauftragung, Internetportale) nachgewiesen werden.

Die Minderung des Rohertrags kann aus einer geringeren Quadratmetermiete oder von (teilweisem) Leerstatt herrühren. Für die Berechnung des Minderertrags werden bei Vermietungsobjekten die tatsächlichen Mieteinnahmen mit dem Mietspiegel verglichen.

Die Ertragsminderung wird für das Gebäude im Ganzen berechnet. Sofern also in einem fünf stöckigen Bürogebäude ein Stockwerk (1/5 der Gesamtfläche) leer steht und die anderen Stockwerke zu marktüblichen Bedingungen vermietet sind, so beträgt die Ertragsminderung lediglich 20 % für das Gesamtgebäude. Dies rechtfertigt keinen Antrag auf Grundsteuerermäßigung.

Für die Genehmigung des Antrags fordern die Gemeinden individuell weitere Informationen an.

Die Voraussetzungen für den Antrag werden in jedem Jahr neu geprüft.

Kein für einen (Teil-)Erlass der Grundsteuer wegen Ertragsminderung besteht jedoch, wenn die Ertragsminderung für den Erlasszeitraum durch eine Fortschreibung des Einheitswertes berücksichtigt werden kann oder bei rechtzeitiger Stellung des Antrags auf Einheitswertfortschreibung hätte berücksichtigt werden können.

Kerstin Baudisch & Peter Rohrwild

G. Gastbeitrag: Immobilienmarkt in Polen – Rechtliche und steuerliche Aspekte

ALLGEMEINE RECHTLICHE ANMERKUNGEN

Erwerb von Immobilien durch Ausländer

Die Vorschriften über den Erwerb von Immobilien durch Ausländer ist im *Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer von 1920* ("Gesetz") reglementiert.

Die allgemeine Regelung in diesem Gesetz sieht vor, dass Ausländer Immobilien nur dann erwerben können, wenn zuvor die Genehmigung vom Ministerium für innere Angelegenheiten eingeholt wurde.

Seit dem EU-Beitritt Polens am 01.05.2004 benötigen jedoch Ausländer, die Staatsbürger oder Unternehmer eines Mitgliedsstaates der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft (EWG) sind, keine Genehmigung für den Kauf von Immobilien in Polen oder Anteilen an Gesellschaften, die rechtmäßige Eigentümer oder Erbnießbraucher dieser Immobilien sind. Dies gilt allerdings nicht für den Erwerb von Agrar- und Forstimmobilien (Genehmigungen sind bis 02.05.2016 erforderlich, jedoch sind im Gesetz auch Umstände beschrieben, unter denen auch vor diesem Datum keine Genehmigung für den Erwerb von Agrar- und Forstimmobilien erforderlich ist).

Ausländer, die keine Staatsbürger der EU sind, müssen in den meisten Fällen eine Genehmigung anfordern. Allerdings sieht das Gesetz für diese Fälle einige Ausnahmen vor. Beispielsweise ist der Erwerb von eigenständigem Wohnraum (Wohnung) durch Nicht-EU-Bürger oder der Erwerb von Immobilien durch einen Ausländer, der seit Erteilung einer unbefristeten Aufenthaltsgenehmigung mindestens fünf Jahre in Polen wohnhaft ist, von der Verpflichtung, eine Genehmigung einzuholen, ausgenommen.

ALLGEMEINE STEUERLICHE ANMERKUNGEN

Kauf von Grundbesitz – Umsatzsteuer oder Steuer auf zivilrechtliche Handlungen (tax on civil law transactions (PCC))

Ein Käufer von Grundbesitz in Polen ist verpflichtet, Umsatzsteuer oder PCC zu zahlen, in Abhängigkeit vom Status des Grundbesitzes. Seit dem 01.01.2009 ist die Lieferung von Gebäuden oder Gebäudeteilen von der Umsatzsteuer befreit, es sei denn: (a) die Lieferung erfolgt als Bestandteil der Erstübergabe oder erfolgt vor der Erstübergabe, (b) der Zeitraum zwischen Erstübergabe und Lieferung von Gebäuden oder Gebäudeteilen beträgt weniger als zwei Jahre.

Die Erstübergabe wird definiert als "Lieferung von Gebäuden oder Gebäudeteilen für die Übergabe, bei der Durchführung von der Besteuerung unterliegenden Transaktionen, an den Ersterwerber oder ersten Nutzer, für deren (a) Bau oder (b) Sanierungsmaßnahmen, wenn die für die Sanierung getätigten Ausgaben im Sinne der Bestimmungen über die Einkommensteuer sich auf mindestens 30 % des Anfangswertes belaufen". Wichtig ist, dass die Lieferung für die Übergabe im Rahmen einer Transaktion erfolgt, die der Umsatzsteuer unterliegt. Solche Transaktionen sind unter anderem die Inbesitznahme eines Gebäudes oder von Gebäudeteilen durch den Ersterwerber oder den ersten Nutzer. Wenn allerdings die relevanten Bedingungen erfüllt werden, können die Parteien gegen die Befreiung optieren und sich für die Umsatzbesteuerung des Veräußerungsgeschäfts entscheiden.

Wenn die Lieferung der Immobilie von der Umsatzsteuer befreit ist, muss der Käufer eine Stempelsteuer von 2 % auf den Transaktionswert zahlen. Der Verkauf eines unbebauten Grundstücks und des Erbnießbrauchs unterliegt einer Umsatzsteuer von 23 %. Wenn das Grundstück oder das Erbnießbrauchsrecht mit Gebäuden oder Bauwerken bebaut ist, gelten für den Verkauf des Grundstücks oder des Erbnießbrauchsrechts die gleichen Umsatzsteuervorschriften wie für die darauf befindlichen Gebäude oder Bauwerke.

Der Normalsatz für die Umsatzsteuer auf den Verkauf von Gebäuden beträgt 23 %. Der Verkauf von Wohnimmobilien unterliegt einer Umsatzsteuer von 8 %. Der ermäßigte Steuersatz gilt für Wohnungen mit einer Fläche unter 150 qm und Häuser mit einer Fläche unter 300 qm. Die darüber hinausgehende Fläche unterliegt einer Umsatzsteuer von 23 %. Miet- und Vermietungsdienstleistungen für Gewerbeimmobilien unterliegen einer Umsatzsteuer von 23 %. Die Vermietung von Wohnimmobilien für Wohnzwecke ist von der Umsatzsteuer befreit.

Einkommensteuer

Es gibt keine speziellen Anlagevehikel, die für Kapital- oder Personengesellschaften verwendet werden.

Erzielte Gewinne aus Grundstücksumsätzen unterliegen nicht gesondert der Kapitalertragsteuer, aber sie werden dem kumulierten Einkommen des Steuerzahlers hinzugerechnet. Grundsätzlich sind Steuerzahler im Zeitpunkt des Umsatzes berechtigt, den Nettobuchwert des Grundstücks abzuziehen. Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien unterliegen einer Körperschaftsteuer von 19 %. Steuerpflichtige Gewinne können durch steuerliche Verluste reduziert werden. In Polen können steuerliche Verluste fünf Jahre lang vorgetragen werden und vom steuerpflichtigen Einkommen in einem dieser Jahre abgezogen werden. Maximal 50 % des steuerlichen Verlusts eines Jahres kann in einem einzelnen Jahr abgezogen werden. Verlustrückträge sind nicht möglich.

Grundsteuer

Im Allgemeinen sind Eigentümer von Gebäuden, Grundstücken und Erbnießbrauchsrechten zur Zahlung von Grundsteuer an die Kommunalbehörden verpflichtet, wobei dies von der Größe der Geschossfläche (Gebäude) oder der Grundstücksfläche (Grundstücke und Erbnießbrauchsrechte) abhängig ist.

Die Sätze pro Quadratmeter werden von den Kommunalbehörden festgelegt, die für die Region zuständig sind, in der sich der Grundbesitz befindet. Die Höchstsätze sind in 2014:

- Grund und Boden
 - Geschäftsgrundstücke PLN 0,89 pro qm pro Jahr
 - Andere PLN 0,46 pro qm pro Jahr
- Gebäude
 - Geschäftsgrundstücke PLN 23,03 pro qm pro Jahr
 - Wohnungen PLN 0,74 pro qm pro Jahr
 - Andere PLN 7,73 pro qm pro Jahr

Bauten, wie z. B. Straßen, Brücken, Parkplätze, unterliegen einer Steuer von 2 % ihres anfänglichen Buchwertes oder, wenn sie vollständig abgeschrieben sind, ihrem Buchwert zum 01. Januar des Jahres, in dem die letzte Abschreibung erfolgte.

Janusz Tunkiewicz

Baker Tilly Poland Sp. z o. o.
Steuerabteilung

ul. Hrubieszowska 2,
01-209 Warschau
Polen

Diese Hintergrundinformation wurde von Baker Tilly Polen als allgemeiner Leitfaden zu rechtlichen und steuerlichen Fragen im Zusammenhang mit dem Immobilienmarkt in Polen zusammengestellt. Wir hoffen, dass diese Informationen für Sie hilfreich sind. Diese sind weder umfassend noch ersetzen Sie eine professionelle Beratung. Wenn Sie Fragen zu den in dieser Hintergrundinformation erläuterten Themen haben, können Sie sich gerne mit uns in Verbindung setzen.

Autoren dieser Ausgabe



Verena von Tresckow-Bronke
Partner, Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater
Tel.: +49 69 366002-211
VTB@bakertilly.de



Kerstin Baudisch
Partner, Steuerberaterin
Tel.: +49 69 366002-257
Kerstin.Baudisch@bakertilly.de



Marion Fetzter
Partner, Steuerberaterin
Tel.: +49 89 55066-322
Marion.Fetzter@bakertilly.de



Peter Rohrwild
Partner, Steuerberater
Tel.: +49 89 55066-340
Peter.Rohrwild@bakertilly.de



Andreas Weissinger
Partner, Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater
Tel.: +49 911 65069-644
Andreas.Weissinger@bakertilly.de



René Witzel
Wirtschaftsprüfer
Tel.: +49 69 366002-217
Rene.Witzel@bakertilly.de

Impressum

Baker Tilly Roelfs AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Cecilienallee 6-7, 40474 Düsseldorf

Hinweis

Die in diesem Newsletter enthaltenen Beiträge sind nach bestem Wissen und Kenntnisstand verfasst. Eine Haftung kann trotz sorgfältiger Bearbeitung nicht übernommen werden. Die Ausführungen dienen ausschließlich der allgemeinen Information und können daher eine qualifizierte, fachliche Beratung im Einzelfall weder ganz noch teilweise ersetzen. Baker Tilly Roelfs steht Ihnen dazu gerne zur Verfügung.

Über Baker Tilly Roelfs

Baker Tilly Roelfs – ehemals RölfsPartner – gehört zu den größten partnerschaftlich geführten Beratungsgesellschaften Deutschlands und ist unabhängiges Mitglied im weltweiten Netzwerk Baker Tilly International. Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwälte und Steuerberater sowie Unternehmensberater bieten gemeinsam mittelständischen Unternehmen, öffentlichen Institutionen und vermögenden Personen ein breites Spektrum individueller und innovativer Beratung an.

Baker Tilly Roelfs entwickelt Lösungen, die exakt auf jeden einzelnen Mandanten ausgerichtet sind und setzt diese mit höchsten Ansprüchen an Effizienz und Qualität um. Auf Basis einer unternehmerischen Beratungsphilosophie stellen die mandatsverantwortlichen Partner interdisziplinäre Teams aus Spezialisten zusammen, die den jeweiligen Projektanforderungen genau entsprechen.

Die interdisziplinären Kompetenzen sind gebündelt in den Competence Centern Financial Services, Fraud • Risk • Compliance, Private Clients, Public Sector, Real Estate, Restructuring, Sport, Transactions sowie Versorgungseinrichtungen. In Deutschland ist Baker Tilly Roelfs mit 750 Mitarbeitern an zwölf Standorten vertreten. Für die Beratung auf globaler Ebene sorgen 161 Partnerunternehmen mit über 27.000 Mitarbeitern in 137 Ländern innerhalb des weltweiten Netzwerks unabhängiger Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaften Baker Tilly International.

www.bakertilly.de