

# Landal Bad Boltenhagen

steuerrechtliche Aspekte

Erster Teilbereich

1



In diesem Memorandum werden die steuerrechtlichen Aspekte des Erwerbs und der anschließenden Vermietung von Ferienvillen im Ferienresort Landal Bad Boltenhagen für Erwerber mit Wohnsitz in Deutschland erläutert.

### **Sachverhalt**

Das Memorandum behandelt die steuerrechtlichen Aspekte für Privatanleger, die ihren steuerlichen Wohnsitz in Deutschland haben und somit unbeschränkt einkommensteuerpflichtig sind. Die dargestellten Folgen sind sowohl für den Erwerb eines einzelnen als auch mehrerer Villen anzuwenden. Den Käufern wird gleichzeitig ein Miteigentumsrecht an den gemeinschaftlichen Anlagen, wie z.B. Parc, Straßen, Rezeption, Spielplätzen etc. eingeräumt. Die Vermietung erfolgt exklusiv auf den Namen des Ferienresort-Betreibers Landal, der für die Werbung und Verwaltung des Resorts verantwortlich ist. Die Villen müssen Landal zur Vermietung zur Verfügung gestellt werden und sich in einem Zustand befinden, der die sofortige Vermietung zulässt. Der Erwerber beauftragt Landal, die im Rahmen der Vermietung üblichen Services & Zusatzleistungen zu erbringen. Eine Privatnutzung ist für maximal zwei Wochen im Jahr möglich. Landal garantiert dem Privatanleger einen Nettomietsertrag.

Unter diesen Umständen erzielt der Käufer auf Grund der deutschen Rechtsprechung Einkünfte aus Gewerbebetrieb; es liegt keine private Vermögensverwaltung vor.

## **Erwerb und Vermietung von Ferienvillen im Ferienresort Landal Bad Boltenhagen | steuerrechtliche Aspekte**

### **GLIEDERUNG**

In diesem Memorandum werden folgende Steuerarten näher beleuchtet:

- 1. EINKOMMENSTEUER**
- 2. GEWERBESTEUER**
- 3. UMSATZSTEUER**
- 4. GRUNDERWERBSTEUER**
- 5. GRUNDSTEUER**
- 6. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER**

Soweit in diesem Memorandum von Ferienvillen die Rede ist, schließen diese das Miteigentum an den gemeinschaftlichen Anlagen mit ein.

## 1. EINKOMMENSTEUER

In diesem Abschnitt sollen folgende einkommensteuerliche Aspekte behandelt werden:

- Besteuerung der laufenden Mieteinnahmen
- Besteuerung der Veräußerung

### 1.1. BESTEUERUNG DER LAUFENDEN MIETEINNAHMEN

Die Mieteinkünfte unterliegen der Einkommensteuer. Zur Gewerbesteuer siehe Abschnitt 2.

Für die Ermittlung der Höhe der steuerpflichtigen Mieteinkünfte hat der Erwerber eine sogenannte Einnahmenüberschussrechnung anzufertigen, das heißt, die tatsächlichen Mieteinnahmen werden um abziehbare Betriebsausgaben (z.B. Zinsen aus einer Fremdfinanzierung, Steuerberatung) gemindert. Grundsteuer, Wartung und Instandhaltung sowie Versicherungen gehen zu Lasten von Landal. Die Anschaffungskosten können, soweit sie auf die Villa entfallen, in Höhe von 2% jährlich abgeschrieben werden. Eine Abschreibung der Kosten, die auf den Grund und Boden entfallen, ist nach deutschem Steuerrecht nicht möglich.

### PRIVATNUTZUNG

Die mit den Ferienvillen in Verbindung stehenden Ausgaben sind nur insoweit abziehbar, als sie mit der Vermietung in Verbindung stehen (zeitanteilige Ermittlung). Soweit die Ferienvillen selbst genutzt werden (die Zeiten der Eigennutzung sind im Vermietungsvermittlungsvertrag mit Landal festgelegt) können entsprechend anteilig keine Kosten in Abzug gebracht werden.

## VERLUSTVERRECHNUNG

Steuerliche Verluste aus der gewerblichen Vermietung der Ferienvillen können mit positiven Einkünften (auch aus anderen Einkunftsarten) verrechnet werden. Die Verluste, die im Entstehungsjahr nicht mit positiven Einkünften aus anderen Einkunftsarten verrechnet werden können, können (in begrenzter Höhe) in das Vorjahr zurückgetragen oder zeitlich unbeschränkt in spätere Veranlagungszeiträume vorgetragen werden (die Verrechnung pro Jahr ist der Höhe nach begrenzt).

### BEMESSUNGSGRUNDLAGE

Die Bemessungsgrundlage ist das zu versteuernde Einkommen. Die zu zahlende Einkommensteuer ergibt sich durch die Anwendung des progressiven Einkommensteuertarifs auf das zu versteuernde Einkommen. Der Grundfreibetrag liegt in Deutschland im Veranlagungszeitraum 2017 bei € 8.820.

### SOLIDARITÄTSZUSCHLAG

Zuzüglich zur Einkommensteuer ist der Solidaritätszuschlag zu entrichten (5,5% der Einkommensteuer).

### 1.2. BESTEUERUNG DER VERÄUSSERUNG

Ein Veräußerungsgewinn (Verkaufspreis abzüglich des steuerlichen Buchwerts zum Zeitpunkt des Verkaufs) ist – aufgrund der Qualifikation als gewerbliche Einkünfte – steuerpflichtig.

## 2. GEWERBESTEUER

Im vorliegenden Fall qualifizieren die Mieteinkünfte in Deutschland als gewerbliche Einkünfte und unterliegen somit auch der Gewerbesteuer. Die Gewerbesteuer wird in Deutschland von den Gemeinden erhoben und ist von Gemeinde zu Gemeinde aufgrund unterschiedlicher Hebesätze unterschiedlich hoch. Der Hebesatz für die Gewerbesteuer in der hier zuständigen Gemeinde Klütz beträgt aktuell 340%, sodass sich eine Gewerbesteuerbelastung von 11,9% ergibt.

Für natürliche Personen wird pro Betrieb ein Freibetrag in Höhe von € 24.500 pro Jahr gewährt. Darüber hinaus ist die Gewerbesteuer in einem bestimmten Umfang auf die Einkommensteuer anrechenbar, so dass bei dem aktuell anwendbaren Hebesatz – je nach Einkommenssituation des Steuerpflichtigen – eine Vollenrechnung der Gewerbesteuer auf die Einkommensteuer grundsätzlich möglich sein sollte.

Für den Fall, dass ein Investor seine Ferienimmobilie in einem Zuge an einen anderen Investor veräußert (welcher wiederum an Landal vermietet), sollte dieser Verkauf nicht der Gewerbesteuer unterliegen, da es sich rechtlich um die Veräußerung eines gesamten gewerblichen Unternehmens zur Fortführung handeln sollte.

## 3. UMSATZSTEUER

Der Erwerb einer Immobilie ist grundsätzlich von der Umsatzsteuer befreit. Der Verkäufer wird hier jedoch zu einer umsatzsteuerpflichtigen Lieferung optieren, da er

andernfalls die Vorsteuer auf die ihm entstehenden Baukosten nicht abziehen kann. Die Vermietung der Ferienimmobilie selbst ist ebenfalls umsatzsteuerpflichtig (Steuersatz 7%). Der Privatanleger ist verpflichtet, die Umsatzsteuer selbst anzumelden und an sein Finanzamt abzuführen.

Es ist zu beachten, dass die Umsatzsteuer bei der Lieferung (hier: Kauf der Immobilie) vom Käufer geschuldet wird (Steuerschuldnerschaft des Leistungsempfängers, § 13b UStG). Sie ist von ihm selbst zu berechnen und anzumelden. Gleichzeitig kann sie aber als Vorsteuer abgezogen werden. Der Vorsteuerabzug ist jedoch ausgeschlossen, soweit sie auf die Eigennutzung der Villa entfällt.

Der Anleger ist zur Abgabe von Umsatzsteuer-Voranmeldungen und einer Umsatzsteuer-Jahreserklärung verpflichtet.

Wird die Ferienvilla durch den Anleger verkauft, ist die Lieferung grundsätzlich wiederum von der Umsatzsteuer befreit. Erfolgt die Lieferung innerhalb eines Zeitraums von zehn Jahren, ist der Vorsteuerabzug zu korrigieren (§ 15a UStG). Um dies zu vermeiden, könnte eine Option zur Steuerpflicht in Erwägung gezogen werden). Wird die Ferienimmobilie in einem Zug an einen Unternehmer verkauft, welcher die Vermietung über Landal fortsetzt, kann grundsätzlich eine nichtsteuerbare Geschäftsveräußerung im Ganzen vorliegen. In diesem Fall wird die Vorsteuer auf den Ankauf nicht berichtigt. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Wird die Ferienvilla privat genutzt, ist im Verhältnis der Eigennutzung zur Vermietung der Vorsteuerabzug insoweit ausgeschlossen. Das gilt für die Umsatzsteuer auf die Anschaffung der Immobilie sowie für die laufenden Aufwendungen. Ändert sich die Verwendung der Immobilie in den Folgejahren erheblich, ist zu prüfen, ob die Vorsteuer auf die Anschaffungskosten berichtigt werden muss (§ 15a UStG).

#### 4. GRUNDERWERBSTEUER

Der Erwerb einer Ferienvilla im Ferienresort Landal Bad Boltenhagen unterliegt einmalig der Grunderwerbsteuer von derzeit 5,0%. Bemessungsgrundlage ist der Kaufpreis. Die Grunderwerbsteuer geht zu Lasten des Käufers.

#### 5. GRUNDSTEUER

In Deutschland wird auf Grundbesitz zusätzlich laufend Grundsteuer erhoben. Die Höhe der Steuer ist von der Gemeinde abhängig. Trägt der Anleger die Grundsteuer selbst, kann er sie einkommensteuerlich als Betriebsausgaben in Abzug bringen. Solange Landal eine Nettomiete garantiert, geht die Grundsteuer jedoch zu Lasten von Landal.

#### 6. ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Am 9. November 2016 hat der deutsche Gesetzgeber das Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz aufgrund eines Urteils des Bundesverfassungsgerichts rückwirkend ab dem 1. Juli 2016 geändert. Die Änderungen betreffen

insbesondere die Begünstigung der Übertragung von Unternehmensvermögen.

Das Vermögen, welches vererbt oder verschenkt wird, ist grundsätzlich mit dem Verkehrswert anzusetzen. Schulden, die mit dem Vermögen in Zusammenhang stehen, mindern den Wert.

Da im vorliegenden Sachverhalt die Vermietungstätigkeit gewerblich ist und somit Betriebsvermögen vorliegt, sollten die Vergünstigungen des neugeregelten Erbschaft- und Schenkungssteuerrechts hier in Betracht kommen. Unter bestimmten weiteren Voraussetzungen könnte dies zu einer vollständigen Verschonung der Übertragung der Ferienvilla von Erbschaft- oder Schenkungsteuer führen.

Darüber hinaus gibt es im deutschen Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz Freibeträge für bestimmte Personengruppen. Die Freibeträge sowie die Steuersätze variieren dabei entsprechend dem Verwandtschaftsverhältnis zwischen dem Erblasser/Schenker und dem Erben/Beschenkten. Unversteuert bleiben Übertragungen beispielsweise an Ehegatten/Lebenspartner bis zu € 500.000 und an Kinder bis zu € 400.000. Der Steuersatz beträgt bei Übertragungen an Ehegatten/Lebenspartner/Kinder bei einem steuerpflichtigen Vermögen von bis zu € 75.000 7% und bei einem steuerpflichtigen Vermögen von bis zu € 300.000 11%. Der Steuersatz steigt bis zu maximal 30% bei einem Vermögen von über € 26 Millionen.



**Dieses Memorandum behandelt ausschließlich steuerliche Aspekte des Ankaufs und der Vermietung einer Ferienvilla im Resort Landal Bad Boltenhagen. Angaben ohne Gewähr. Die individuellen Aspekte sollten mit dem persönlichen Steuerberater abgestimmt werden.**

**Der Inhalt dieses Memorandums basiert auf dem bisher veröffentlichten Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung.**

**Arnhem, den 23. Mai 2017**

**Ernst & Young Belastingadviseurs LLP**

## LANDAL BAD BOLTENHAGEN - BEISPIELBERECHNUNG 1.

Beispielberechnung 1.	Kauf einer Ferienvilla, ohne Bankhypothek									
	Hautstyp	4 komfort	4 luxus	6 komfort	6 komfort****	6 luxus	6 wellness	8 komfort	8 luxus	8 deluxe
Kosten Grundstück	€	56.000	€ 61.000	€ 61.000	€ 61.000	€ 65.500	€ 66.000	€ 67.500	€ 72.000	€ 72.500
Baukosten	€	153.000	€ 165.450	€ 175.900	€ 181.200	€ 189.900	€ 230.500	€ 202.350	€ 224.400	€ 286.250
Inventar**	€	21.750	€ 28.000	€ 24.750	€ 29.750	€ 32.000	€ 45.500	€ 33.000	€ 43.500	€ 44.000
<b>Kaufpreis Ferienvilla*</b>	<b>€</b>	<b>230.750</b>	<b>€ 254.450</b>	<b>€ 261.650</b>	<b>€ 271.950</b>	<b>€ 287.400</b>	<b>€ 342.000</b>	<b>€ 302.850</b>	<b>€ 339.900</b>	<b>€ 402.750</b>
Garantierte Mieteinnahme erste 5 Jahren***	€	10.100	€ 11.100	€ 11.250	€ 11.650	€ 12.550	€ 13.900	€ 13.250	€ 14.600	€ 16.150
<b>Rendite</b>		<b>4,4%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,1%</b>	<b>4,4%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,0%</b>

## LANDAL BAD BOLTENHAGEN - BEISPIELBERECHNUNG 2.

Beispielberechnung 2.	Kauf einer Ferienvilla, 40% eigenes vermögen 60% Bankhypothek									
	Hautstyp	4 komfort	4 luxus	6 komfort	6 komfort****	6 luxus	6 wellness	8 komfort	8 luxus	8 deluxe
Kosten Grundstück	€	56.000	€ 61.000	€ 61.000	€ 61.000	€ 65.500	€ 66.000	€ 67.500	€ 72.000	€ 72.500
Baukosten	€	153.000	€ 165.450	€ 175.900	€ 181.200	€ 189.900	€ 230.500	€ 202.350	€ 224.400	€ 286.250
Inventar**	€	21.750	€ 28.000	€ 24.750	€ 29.750	€ 32.000	€ 45.500	€ 33.000	€ 43.500	€ 44.000
<b>Kaufpreis Ferienvilla*</b>	<b>€</b>	<b>230.750</b>	<b>€ 254.450</b>	<b>€ 261.650</b>	<b>€ 271.950</b>	<b>€ 287.400</b>	<b>€ 342.000</b>	<b>€ 302.850</b>	<b>€ 339.900</b>	<b>€ 402.750</b>
Eigenes vermögen 40%	€	92.300	€ 101.780	€ 104.660	€ 108.780	€ 114.960	€ 136.800	€ 121.140	€ 135.960	€ 161.100
Bankhypothek 60%	€	138.450	€ 152.670	€ 156.990	€ 163.170	€ 172.440	€ 205.200	€ 181.710	€ 203.940	€ 241.650
Beispiel Zinsen 2% jährlich	€	2.769	€ 3.053	€ 3.140	€ 3.263	€ 3.449	€ 4.104	€ 3.634	€ 4.079	€ 4.833
Garantierte Mieteinnahme erste 5 Jahren	€	10.100	€ 11.100	€ 11.250	€ 11.650	€ 12.550	€ 13.900	€ 13.250	€ 14.600	€ 16.150
Kosten:										
Zinsen 2% Bankhypothek	€	2.769	€ 3.053	€ 3.140	€ 3.263	€ 3.449	€ 4.104	€ 3.634	€ 4.079	€ 4.833
<b>Netto Mieteinnahme***</b>	<b>€</b>	<b>7.331</b>	<b>€ 8.047</b>	<b>€ 8.110</b>	<b>€ 8.387</b>	<b>€ 9.101</b>	<b>€ 9.796</b>	<b>€ 9.616</b>	<b>€ 10.521</b>	<b>€ 11.317</b>
<b>Rendite eigenes vermögen</b>		<b>7,9%</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,2%</b>	<b>7,9%</b>	<b>7,7%</b>	<b>7,0%</b>

## LANDAL BAD BOLTENHAGEN - BEISPIELBERECHNUNG 3.

Beispielberechnung 3.	Kauf einer Ferienvilla, 30% eigenes vermögen 70% Bankhypothek									
Haustyp	4 komfort	4 luxus	6 komfort	6 komfort****	6 luxus	6 wellness	8 komfort	8 luxus	8 deluxe	
Kosten Grundstück	€ 56.000	€ 61.000	€ 61.000	€ 61.000	€ 65.500	€ 66.000	€ 67.500	€ 72.000	€ 72.500	
Baukosten	€ 153.000	€ 165.450	€ 175.900	€ 181.200	€ 189.900	€ 230.500	€ 202.350	€ 224.400	€ 286.250	
Inventar**	€ 21.750	€ 28.000	€ 24.750	€ 29.750	€ 32.000	€ 45.500	€ 33.000	€ 43.500	€ 44.000	
<b>Kaufpreis Ferienvilla*</b>	<b>€ 230.750</b>	<b>€ 254.450</b>	<b>€ 261.650</b>	<b>€ 271.950</b>	<b>€ 287.400</b>	<b>€ 342.000</b>	<b>€ 302.850</b>	<b>€ 339.900</b>	<b>€ 402.750</b>	
Eigenes vermögen 30%	€ 69.225	€ 76.335	€ 78.495	€ 81.585	€ 86.220	€ 102.600	€ 90.855	€ 101.970	€ 120.825	
Bankhypothek 70%	€ 161.525	€ 178.115	€ 183.155	€ 190.365	€ 201.180	€ 239.400	€ 211.995	€ 237.930	€ 281.925	
Beispiel Zinsen 2% jährlich	€ 3.231	€ 3.562	€ 3.663	€ 3.807	€ 4.024	€ 4.788	€ 4.240	€ 4.759	€ 5.639	
Garantierte Mieteinnahme erste 5 Jahren	€ 10.100	€ 11.100	€ 11.250	€ 11.650	€ 12.550	€ 13.900	€ 13.250	€ 14.600	€ 16.150	
Kosten:										
Zinsen 2% Bankhypothek	€ 3.231	€ 3.562	€ 3.663	€ 3.807	€ 4.024	€ 4.788	€ 4.240	€ 4.759	€ 5.639	
<b>Netto Mieteinnahme***</b>	<b>€ 6.870</b>	<b>€ 7.538</b>	<b>€ 7.587</b>	<b>€ 7.843</b>	<b>€ 8.526</b>	<b>€ 9.112</b>	<b>€ 9.010</b>	<b>€ 9.841</b>	<b>€ 10.512</b>	
<b>Rendite eigenes vermögen</b>	<b>9,9%</b>	<b>9,9%</b>	<b>9,7%</b>	<b>9,6%</b>	<b>9,9%</b>	<b>8,9%</b>	<b>9,9%</b>	<b>9,7%</b>	<b>8,7%</b>	

\* ohne Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer befreit.

\*\* Abschreibung 2% Inventar möglich.

\*\*\* Mieteinkünfte unterliegen der Einkommensteuer.

\*\*\*\* Ferienvilla mit Sonderausstattung für Kids

### DISCLAIMER

Obwohl Van Wijnen Recreatiebouw B.V. diese Dokumentation und alle dazugehörigen Anlagen mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt hat, können davon keine Rechte abgeleitet werden. Da die vorliegende Dokumentation am Beginn des Projekts zusammengestellt wurde und die Entwicklung des Projekts ein dynamischer Prozess ist, können die Informationen Änderungen unterworfen sein. Nichts aus diesem Prospekt darf ohne vorhergehende schriftliche Genehmigung von Van Wijnen Recreatiebouw B.V. veröffentlicht, vervielfältigt oder verbreitet werden.

