

PR-ARTIKEL

# Spanische Ferienimmobilien im Visier der Steuerfahndung

Durch den Automatischen Informationsaustausch (AIA) werden deutschen Steuerbehörden alle Informationen übermittelt, die deutsche Staatsbürger im Ausland betreffen

Wer als Ausländer Immobilien oder Yachten auf den Balearen besitzt und sich bislang darauf verlassen hat, dass der Deutsche Fiskus keine Kenntnis davon erlangt, der muss – spätestens seit dem 30. September 2017 – umdenken. Seitdem werden alle Finanzdaten zwischen Deutschland und über 100 anderen an einem Abkommen zum Automatischen Datenaustausch (AIA) beteiligten Staaten (darunter Spanien) ausgetauscht: von Anschrift und Ansässigkeit über Kontostände, Dividenden und andere Einkünfte, bis hin zu Erlösen aus Veräußerungen von Finanzvermögen. Bei Kapitalgesellschaften werden die beherrschenden Personen überprüft.

All diese Datenpakete werden dem Bundeszentralamt für Steuern übermittelt. Der nächste Schritt werden koordinierte, grenzüberschreitende Betriebsprüfungen gemeinsam mit den spanischen Finanzbeamten zum Zweck der einvernehmlichen Sachverhaltsfeststellung sein.

Besonders im Fokus: Immobilien und Yachten rund um das Mittelmeer. Noch immer dürften auch Tausende mallorquinische Immobilien über eine Sociedad Limitada (S.L.) gehalten und durch die Gesellschafter unentgeltlich genutzt werden – gleiches gilt für Yachten. Die wenigsten von ihnen sind den deutschen Steuerbehörden trotz Meldepflicht mitgeteilt worden.

Die Anschaffung einer Ferienimmobilie über eine S.L. war wegen zahlreicher Steuervorteile lange ein beliebtes und legitimes Gestaltungsmodell. Allerdings hat der Bundesfinanzhof (BFH) bereits 2013 die unentgeltliche Nutzung durch die deutschen Gesellschafter der S.L.s oder deren Angehörige als verdeckte Gewinnausschüttung gewertet. Später drehte das Gericht weiter an der Schraube, indem es nicht mehr nur eine angemessene und marktübliche Miete für die eigene Nutzung forderte, sondern die sogenannte Kostenmiete, die neben den laufenden Aufwendungen



**Kanzlei Hamburg**  
Mattentwiete 8  
20457 Hamburg  
Tel.: 040 / 3690573-0  
Fax: 040 / 3690573-1  
Ansprechpartner  
Michael Olfen  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Steuerrecht,  
Fachanwalt für Strafrecht



**Kanzlei München**  
Hartmannstraße 8  
80333 München  
Tel.: 089 / 2422703  
Fax: 089 / 24227050  
Ansprechpartner  
Sascha König  
Rechtsanwalt, Steuerberater,  
Fachanwalt für Strafrecht



**Kanzlei Berlin**  
Kurfürstendamm 185  
10707 Berlin  
Tel.: 030/8872748-288  
Fax: 030/8872748-29  
Ansprechpartner  
Dr. Fabian Meinecke  
Rechtsanwalt



**Kanzlei Koblenz**  
Neustadt 8  
56068 Koblenz  
Tel.: 0261 / 293515-0  
Fax: 0261 / 293515-29  
Ansprechpartner  
Dr. Klaus Bienemann  
Rechtsanwalt, Dipl. Finanzwirt

auch Gewinnaufschlag, Kapitalverzinsung und Instandhaltung beinhaltet.

Und wie immer gilt: Unwissenheit schützt vor Strafe nicht. Was also tun? Antworten liefern Rechtsanwalt Michael Olfen und Rechtsanwalt/Steuerberater Sascha König, beide Partner der auf Steuerstrafrecht und Steuerstreit spezialisierten Kanzlei JATZEK KÖNIG OLFEN ([www.steuerjuristen.com](http://www.steuerjuristen.com)).

**Wie wahrscheinlich ist es überhaupt, dass meine Daten bei den deutschen Behörden landen, wenn vielleicht schon über Jahre nichts passiert ist?**

Olfen: Es ist nur eine Frage der Zeit. Denn automatisierter Austausch bedeutet, dass alle Daten digital nach dem vorgegebenen Common Reporting Standard (CRS) an die deutschen Finanzämter übermittelt werden.

**Kann ich dann nicht einfach abwarten, bis es so weit ist?**

Olfen: Das ist keine gute Idee. Denn die Strafen bei Steuerhinterziehung wurden zuletzt massiv verschärft. Das kann vor allem im Hinblick auf die hohen Sachwerte von Immobilien und Yachten Folgen haben.

**Das heißt konkret?**

Olfen: Laut Bundesgerichtshof für Steuerstrafsachen ist

bereits bei einer Steuerverkürzung von über 50.000 Euro ein besonders schwerer Fall der Steuerhinterziehung gegeben. Und das heißt sehr konkret: mindestens sechs Monate Freiheitsstrafe.

Die Erfahrung zeigt aber, dass die Behörden entgegenkommend sind, wenn Nachklärungen erfolgen. Allerdings nur, wenn sie unverzüglich, voll umfänglich und in korrekter Form eingereicht werden. Auch über Jahre erfolgte verdeckte Gewinnausschüttungen müssen natürlich angezeigt werden.

**Was genau hat es mit diesen verdeckten Gewinnausschüttungen auf sich?**

König: Eine verdeckte Gewinnausschüttung kann in Form einer Vermögensminderung oder verhinderten Vermögensmehrung bei den Gesellschaftern zu Einkünften aus Kapitalvermögen führen, die in Deutschland der Einkommensteuer unterfallen. Das Gericht sieht die unentgeltliche Nutzung der Ferienimmobilie als solche Einkünfte, die steuerpflichtig sind, bislang aber nicht erklärt worden sind.

**Ist das immer strafbar?**

König: Jeder Einzelfall sollte geprüft werden. Aber bereits das Verschweigen einer Beteiligung an der S.L. gegenüber dem deutschen Finanzamt stellt eine Ordnungswidrigkeit dar. Und da das Urteil aus 2013 mittlerweile allgemein bekannt sein dürfte, spricht einiges dafür, dass sich Steuerpflichtige nicht mehr auf Unkenntnis berufen können.

## INFO

### Kanzlei JATZEK KÖNIG OLFEN

([steuerjuristen.com](http://steuerjuristen.com)) ist eine überörtliche Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mit Sitz in München, Hamburg, Berlin und Koblenz. Eine Betriebsstätte in Palma de Mallorca ist für 2018 in Planung. Weitere Informationen unter [www.steuerjuristen.com](http://www.steuerjuristen.com) Kontakt: [info@steuerjuristen.com](mailto:info@steuerjuristen.com)

JATZEK  
KÖNIG  
OLFEN