



IMMOBILIEN UND STEUERN

DÄNEMARK: NEUE BESTANDSBESTEuerung VON IMMOBILIEN WIRD AB 2023 REALITÄT

Die dänische Regierung führt mit Wirkung ab 2023 eine neue Bestandsbesteuerung von Immobilien ein. Die Regelungen werden vermutlich sowohl für dänische als auch für ausländische Gesellschaften gelten, da die Regierung ein Interesse daran hat, ein Schlupfloch in der Steuergesetzgebung zu schließen, das insbesondere ausländische Kapitalfonds ausgenutzt haben, um in dänische Vermietungsobjekte zu investieren. Es ist noch unklar, inwieweit die Regelungen für transparente Eigentümerstrukturen (etwa Eigentümergesellschaften in Form von Kommandit- oder anderen Personengesellschaften) gelten sollen.

Das neue Bestandsbesteuerungsmodell bedeutet, dass Grundstücke zukünftig ausgehend von der eventuellen Wertsteigerung – oder des Wertverlusts – jedes Jahr besteuert werden, ungeachtet, ob sie verkauft werden oder nicht. Mit anderen Worten können die Gesellschaften aufgrund von noch nicht realisierten Gewinnen besteuert werden, sofern sich der Wert der Immobilien erhöht hat. Umgekehrt kann ein Wertverlust zur Absetzbarkeit führen. Die Möglichkeiten für das Absetzen der Steuer wurden jedoch noch nicht endgültig festgelegt. Es ist eine bedeutende Änderung im Vergleich zu den derzeit geltenden Regelungen, nach denen die Steuer auf den Gewinn erst gezahlt werden muss, wenn das Grundstück verkauft wird und sich der Gewinn dadurch tatsächlich realisiert („Realisationsprinzip“). Ein jährlicher Wertansatz der Grundstücke wird eine Voraussetzung sein, um eine jährliche Bestandsbesteuerung der betroffenen Grundstücke auf der Grundlage einer

eventuellen Wertsteigerung vornehmen zu können. Der Wertansatz soll von den Gesellschaften selbst vorgenommen werden, doch sie können sich für externe Gutachter entscheiden.

Die Bestandsbesteuerung wird für Gesellschaften gelten, die von der gewöhnlichen Gesellschaftsbesteuerung von 22 Prozent ihres Einkommens betroffen sind und sie wird sowohl Wohn- als auch Gewerbeimmobilien umfassen, die für die Vermietung verwendet werden. Infolge der derzeit geltenden Regelungen können Gesellschaften eine Besteuerung ihrer Immobiliengewinne dadurch umgehen, dass sie das Grundstück in eine Tochtergesellschaft verlagern und anschließend die Tochtergesellschaft anstelle des Grundstückes verkaufen, weil Gewinne auf Geschäftsanteile an Tochtergesellschaften steuerfrei sind.

Die Bestandsbesteuerung soll dagegen nicht gelten für (1) Ein-Personen-Gesellschaften, (2) Wohn- und Gewerbegrundstücke, die von den Gesellschaften überwiegend für den eigenen Betrieb verwenden und (3) gemeinnützige Wohnungsgesellschaften und Baugenossenschaften. Die Regierungsparteien möchten außerdem eine Betragsgrenze von 100 Millionen DKK einziehen, sodass Gesellschaften mit geringeren Grundstücksportfolien ausgenommen werden. Es wird vermutet, dass aufgrund dieser Betragsgrenze bis zu 75 Prozent der Grundstücksgesellschaften von der Bestandsbesteuerung ausgenommen werden.

Das dänische Steuerministerium erwartet, dass Immobilien im Wert von zirka 350 Milliarden DKK von der Bestandsbesteuerung auf die Immobiliengewinne erfasst werden. Es wurde zugrunde gelegt, dass die jährliche Wertsteigerung 2,2 Prozent beträgt. Diese Wertsteigerungen werden nominell mit dem gewöhnlichen Steuersatz für Gesellschaften von 22 Prozent besteuert. Es wird jedoch möglich sein, Unterschüsse in anderen Teilen des Konzerns abzusetzen, sodass die durchschnittliche Besteuerung um ein Drittel auf zirka 14,7 Prozent reduziert wurde. Es wird erwartet, dass die

Immobilienbranche hierdurch einen Beitrag von 850 Millionen DKK zum Pensionsvorschlag generiert. Aufgrund der Betragsgrenze von 100 Millionen DKK wird die Bestandsbesteuerung keinen Einfluss auf kleinere Investoren haben. Für Investoren, die die Betragsgrenze überschreiten, wird die neue Bestandsbesteuerung aber sehr wohl Auswirkungen haben: Sie führt insbesondere dazu, dass die Gesellschaft ihre liquiden Mittel dafür nutzen muss, die laufende Bestandssteuer zu zahlen, obwohl sich die Immobilieninvestition nicht realisiert.

Die Immobilienbranche und ihre Akteure schätzen die Lage so ein, dass die Auswirkungen besonders Gesellschaften mit schwacher oder zweifelhafter Finanzsituation hart treffen werden. Als ausländischer Investor muss man deshalb besonders auf die Belastungen für die Liquidität und den Verwaltungsaufwand achten. Im Übrigen antworten 89 Prozent der Marktakteure in einer von „Ejendom Danmark“ vorgenommenen Untersuchung, dass sich die erhöhte Besteuerung moderat oder stark negativ auf die Errichtung neuer Wohnimmobilien auswirken wird.

Das genaue Modell für die Bestandsbesteuerung, darunter der Ausgangswert und die Übergangsbestimmungen, werden erst durch einen eventuellen endgültigen Gesetzesvorschlag festgelegt. Das gleiche gilt für eine endgültige Festlegung auf die Gesellschaften und Grundstücke, die von den Regelungen betroffen sein werden, und für die Richtlinien zum Wertansatz und die Absetzbarkeit im Falle eines Wertverlusts oder eines Verkaufs mit Verlust.

Es sieht nicht danach aus, dass Wertsteigerungen rückwirkend besteuert werden. Laut Steuerministerium besteht die Absicht, dass Wertsteigerungen bis zum Inkrafttreten der Bestandsbesteuerung, die bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht realisiert wurden, nicht der Bestandsbesteuerung unterliegen, sondern erst wenn sie sich realisieren. Die Wertentwicklung ab dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes soll dagegen der Bestandsbesteuerung unterliegen.

DIE AUTORIN

**LISSI
ANDERSEN
ROOST**

Advokat,
Andersen Partners,
Kolding

