



07/2010

UPDATE

Real Estate

Rental guarantee, VAT & others

Mietgarantie, Umsatzsteuer und andere

Introduction

Rental guarantees are common practise in real-estate purchase contracts also triggering various accounting and tax aspects for due consideration.

Within the latest decision dated 11th February 2010 the Federal Tax Court has decided that under certain requirements a rent-guarantee can be considered as reduction of the purchase price rather than qualifying as a compensation for damages.

Apart from a different calculation basis for depreciation, such qualification would also affect VAT, real estate tax and real estate transfer tax.

Thus the actual decision highlights that any rent-guarantee agreement should be subject to careful consideration regarding all relevant tax aspects.



*Thomas Jäger
Dipl.-Betriebswirt (FH)
Steuerberater/Tax Consultant
Partner*

Rental guarantee and VAT (and other issues)

(BFH, court decision of 11 February 2010)

The BFH (Bundesfinanzhof, Federal Tax Court) was required to rule whether a rental guarantee contractually granted by the seller of a property to the purchaser should be treated for VAT purposes as compensation or mitigation of the total amount subject to VAT, in other words of the purchase price of the property.

In the case before the Court, a GbR acquired a property in order to build a shopping centre on it. Before the centre was completed, the GbR disposed of the property together with the rental agreements that had already been concluded up to that point and warranted a specific annual rental income as part of a rental guarantee in a notarised sales agreement.

According to the finding of the BFH, a rental guarantee granted in this way is directly related to the delivery of the property and therefore decreases its purchase price and the amount subject to VAT. In the case of the finding, this direct relationship arose from the purchase price's dependency on the guarantee set forth in the sales agreement for the amount of the rental income from the rental agreements concluded prior to the sale. In addition, national and international experience shows that the purchase price for commercial property is naturally also linked to the long-term rental income to be expected from that property.

In contrast, payments should only qualify as compensation not subject to VAT if there is no direct relationship between the payment and the delivery of the property. Differentiating from previous rulings by BFH (BStBl II 1988, 640) and the fiscal courts (e.g. Hamburg Fiscal Court, 3-K-30/09), the BFH established that these are not relevant in the current case because the other cases involved different builder models where a rental guarantee against payment was purchased by a third-party construction manager.

Practical tip:

The net result is that fiscal ramifications must be taken into account in drafting rental guarantee agreements, which can take various forms such as:

- Classical rental guarantee (purchase price reduction)
- Leasing to the seller with subsequent subletting
- Reinsurance through third-party guarantor

As well as assessing VAT liability, all rental guarantee cases should also examine whether or to what extent a reduction of real estate tax can be claimed due to a significant drop in earnings (31 March of the following year is the closing date for submission of applications) and/or whether a partial refund of real estate transfer tax can be claimed in the case of a subsequent reduction in the purchase price. Furthermore not unlikely the aforementioned might also affect the depreciation basis for the building.

We would be delighted to assist you with all of these questions.

Mietgarantie und Umsatzsteuer (und andere) (BFH-Urteil vom 11.02.2010)

Der BFH hatte zu entscheiden, ob eine vom Verkäufer eines Grundstückes dem Erwerber vertraglich gewährte Mietgarantie umsatzsteuerlich als Schadenersatz oder Minderung der umsatzsteuerlichen Bemessungsgrundlage sprich des Grundstückskaufpreises zu werten ist.

Im Urteilsfall erwarb eine GbR ein Grundstück, um darauf ein Einkaufszentrum zu errichten. Noch vor dessen Fertigstellung veräußerte sie das Grundstück zusammen mit den bis dahin bereits abgeschlossenen Mietverträgen und gewährte im notariellen Kaufvertrag im Rahmen einer Mietgarantie ein bestimmtes jährliches Mietaufkommen.

Nach dem Urteil des BFH steht eine derartig gewährte Mietgarantie in unmittelbarem Zusammenhang mit der Lieferung der Immobilie und mindert somit deren Kaufpreis bzw. umsatzsteuerliche Bemessungsgrundlage. Im Urteilsfall ergab sich dieser unmittelbare Zusammenhang aus der Abhängigkeit des Kaufpreises von der im Kaufvertrag vereinbarten Garantie für die Höhe der Mieterträge aus den vor dem Verkauf abgeschlossenen Mietverträgen. Darüber hinaus bestimmt sich der Kaufpreis für Gewerbeimmobilien nach nationaler und internationaler Praxis naturgemäß anhand der nachhaltig erzielbaren Mieteinkünfte.

en

Demgegenüber seien Zahlungen nur dann als umsatzsteuerlich nicht steuerbarer Schadenersatz zu qualifizieren, wenn zwischen der Zahlung und der Grundstückslieferung kein unmittelbarer Zusammenhang besteht. In Abgrenzung zur bisherigen Rechtsprechung des BFH (BStBl II 1988, 640) und der Finanzgerichte (z.B. FG Hamburg, 3-K-30/09) stellte der BFH klar, dass diese im Urteilsfall nicht einschlägig seien, da dort abweichende Fälle von Bauherrenmodellen mit Einkauf einer entgeltlichen Mietgarantie von einer Dritten Baubetreuerin vorlagen.

Praxistipp:

Im Ergebnis sind bei der Ausgestaltung von Mietgarantieverträgen, welche in der Praxis in den unterschiedlichsten Erscheinungsformen auftreten, so zum Beispiel:

Klassische Mietgarantie (Kaufpreisminderung)

- Vermietung an den Verkäufer mit nachfolgender Untervermietung
- Rückversicherung durch Dritte Garantiegeber

steuerliche Aspekte zu berücksichtigen. Neben der Umsatzsteuer sollte in allen Mietgarantiefällen auch geprüft werden, ob bzw. inwieweit ggf. ein Grundsteuererlass wegen wesentlicher Ertragsminderung (Ausschlussfrist für Antragstellung 31. März des Folgejahres) und/ oder bei nachträglicher Kaufpreisherabsetzung auch eine teilweise Erstattung der Grunderwerbsteuer geltend gemacht werden kann. Nicht zuletzt ändert sich gegebenenfalls die Bemessungsgrundlage für die Gebäudeabschreibung.

Zu all diesen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Hinweis:

Unsere aktuellen Mitteilungen geben Rechtsprechung, Gesetzgebungsvorhaben Verwaltungsanweisungen der Finanzbehörden und andere amtliche Veröffentlichungen nur auszugsweise wieder. Im Einzelfall ist es daher erforderlich, die ungekürzten Texte heranzuziehen, um Informationsfehler, für die wir eine Haftung nicht übernehmen können, zu vermeiden.

Auf Inhalte von Internetseiten, die wir verlinkt haben oder auf die wir hinweisen, haben wir keinen Einfluss. Eine Haftung hierfür wird daher ausgeschlossen.

Der Informationsdienst kann grundsätzlich die individuelle Beratung nicht ersetzen. Bei Rückfragen zu einzelnen Themen kann Ihnen unser Sekretariat einen geeigneten Ansprechpartner benennen:

Disclaimer:

This publication summarizes information in extracts as derived from court-decisions, planned changes in law, ruling letters of fiscal authorities and other official sources and is therefore intended for general guidance only. It is not intended to substitute for detailed research respectively advice in a specific case. Furthermore tax law is subject to permanent changes, thus information can be obsolete at the time you are reading this publication. Although all content is provided at our best knowledge and belief, LM cannot accept any responsibility for loss occasioned to any person as a result of any content of this publication.

In any specific matter no legal activities should be executed without having made reference to an appropriate advisor, please ask our office manager for a suitable LM contact person.

LM LEINAUER MÜLLER LUDWIG & PARTNER
Rechtsanwälte Steuerberater

LM AUDIT & TAX GMBH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Paul-Gerhardt-Allee 50
81245 Munich, Germany

phone: +49-89-89 60 44-0
fax.: +49-89-89 60 44-20

e-mail: info@lmat.de
website: <http://www.lmat.de>