

Juni 2011

Investments in Großbritannien – Die Steuervorteile

Auf den ersten Blick mag das britische Steuersystem im internationalen Vergleich nicht unbedingt günstig erscheinen: Für einen in Großbritannien ansässigen Steuerpflichtigen kann die „Income Tax“ (Einkommenssteuer auf Gehalt, Zinsen, Dividenden, Mieterträge) bis zu 50 Prozent und die „Capital Gains Tax“ (Kapitalertragssteuer auf Veräußerungserträge) bis zu 28 Prozent betragen.

Die Körperschaftssteuer, die sich auf alle Einkünfte einer dem britischen Steuerrecht unterliegenden Kapitalgesellschaft erstreckt, beträgt momentan noch 28 Prozent, soll jedoch bis zum Jahr 2014 jährlich um jeweils 1 Prozentpunkt auf letztendlich 24 Prozent sinken. Das allein führt bei einem Vergleich zu anderen europäischen Steuerbestimmungen zwar nicht dazu, dass Großbritannien als Steueroase angesehen werden kann. Trotz alledem kann das britische Steuersystem für deutsche Investoren in Verbindung mit dem deutsch/englischen Doppelbesteuerungsabkommen jedoch Vorzüge bieten.

Besonders hervorzuheben ist, dass Dividenden, die an nicht in Großbritannien ansässige Personen ausgeschüttet werden, nach britischem Recht nicht versteuert werden müssen. Außerdem ist im Falle der Veräußerung von britischen Investments keine Kapitalertragssteuer abzuführen, es sei denn, es handelt sich hierbei um die Veräußerung eines britischen Gewerbebetriebes. Soweit ein jährliches Einkommen (davon aus-

genommen sind Veräußerungserträge) von £ 7.475 nicht überschritten wird, gilt für in Großbritannien erzielte Einkünfte ferner eine Befreiung von der britischen Steuerpflicht. Dieser Freibetrag kann durch die Anwendung des deutsch/englischen Doppelbesteuerungsabkommens insbesondere deutschen Investoren zugute kommen, da aufgrund der im vorgenannten Abkommen getroffenen Regelungen in Großbritannien erzielte Erträge von der deutschen Besteuerung ausgenommen werden. Insofern ist es sowohl deutschen natürlichen Personen als auch deutschen Unternehmen im Rahmen von Investitionen in Großbritannien möglich, von den Besonderheiten des britischen Steuersystems zu profitieren.

Dieser Artikel befasst sich schwerpunktmäßig mit steuer- und gesellschaftsrechtlichen Ausgestaltungsmöglichkeiten bei Kapitalanlagen deutscher Investoren auf dem britischen Immobilienmarkt.

Deutsche Immobilienfonds

Einem deutschen Immobilienfonds steht die Möglichkeit offen, in Großbritannien Grundeigentum zu erwerben. Ein solcher Fonds kann so strukturiert werden, dass er weder in Großbritannien noch in Deutschland steuerpflichtig ist. Soweit ein deutscher Investor zudem bis zu £ 50.000 an diesem Fonds hält, ist es unwahrscheinlich, dass sein jährlicher Ertrag aus dem Fonds den momentanen jährlichen Freibetrag von £ 7.475 übersteigen wird. Demzufolge wäre ein deutscher Investor im Rahmen dieses Anlageumfangs nach britischem Recht nicht steuerpflichtig, soweit er keine darüber hinausgehenden Einkünfte erzielt,

nachrichten

die der britischen Steuer unterliegen. Aufgrund des deutsch/englischen Doppelbesteuerungsabkommens ist er außerdem für die in Großbritannien erzielten Einkünfte auch nach deutschem Recht nicht steuerpflichtig.

Der deutsche Investor hat in Großbritannien ferner keine Steuer auf Gewinne abzuführen, die aus dem Verkauf von Immobilien resultieren. Sollte er hinsichtlich des jeweiligen britischen Grundeigentums einen Anlagezeitraum von zehn Jahren erreichen, entfällt bei einem Verkauf nach Ablauf der Zehnjahresfrist auch die deutsche Steuerpflicht.

Einzelinvestments

Mieteinkünfte aus britischen Immobilien sind grundsätzlich nach englischem Recht zu besteuern, soweit nicht im Ausnahmefall Befreiungen greifen. Auch nicht in Großbritannien ansässige Personen und Unternehmen, die Grundeigentum in Großbritannien besitzen, unterliegen hinsichtlich ihrer Mieteinkünfte dem englischen Steuersystem. Wie eingangs bereits erwähnt, liegt der diesbezügliche Spitzensteuersatz für natürliche Personen bei 50 Prozent (ab einem Jahreseinkommen von £ 150.000), für nicht in Großbritannien ansässige Unternehmen ist er dagegen auf 20 Prozent begrenzt. Demnach ist einem nicht in Großbritannien ansässigen Investor grundsätzlich zu raten, über eine nicht im UK ansässige Gesellschaft in Immobilieneigentum zu investieren. Auf jeden Fall ist bei der Berechnung englischer Mieteinnahmen zu beachten, dass Zinsaufwendungen und verschiedene Abschreibungsbeträge (z.B. Wertminderung) abzugsfähig sind. Folglich ist beim Erwerb von Immobilien davon auszugehen, dass nach englischem Recht in den ersten Jahren lediglich geringe und nach deutschem Recht überhaupt keine steuerlichen Belastungen auf den Investor zukommen. Im Falle der Veräußerung der Immobilie fällt der dadurch erzielte Gewinn nach

den oben beschriebenen Grundsätzen nicht in den Anwendungsbereich des englischen, sondern des deutschen Steuerrechts. Ob auf den Investor nach deutschem Recht überhaupt steuerliche Belastungen zukommen, hängt wiederum vom jeweiligen Anlagezeitraum ab.

Wie oben bereits dargelegt, ist es aus steuerlichen Gründen sinnvoll, Immobilien in Großbritannien mittelbar über gesellschaftsrechtliche Konstruktionen zu erwerben und zu halten. Die Wahl der Gesellschaftsform ist dabei von erheblicher Bedeutung. Zwar bietet eine nicht in Großbritannien ansässige Gesellschaft den Vorteil, nicht der englischen „Income Tax“ zu unterliegen. Damit geht jedoch für den deutschen Investor gleichzeitig der Nachteil einher, die von dieser nicht englischen Gesellschaft an ihn ausgeschütteten Dividenden versteuern zu müssen. Dem kann dadurch begegnet werden, dass eine weitere Gesellschaft zwischengeschaltet wird, die nach englischem, nicht aber nach deutschem Recht zu besteuern ist, und als Eigentümerin für die britische Immobilie fungiert. So kann erreicht werden, dass die Erträge nur dem englischen Steuersatz von 20 Prozent unterliegen und von der deutschen Besteuerung vollständig befreit sind.

Fazit

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass es eine Vielzahl an Regelungsbereichen gibt, in denen das britische und das deutsche Steuersystem nicht aufeinander abgestimmt sind. Dieser Zustand ermöglicht es deutschen Investoren, nicht unerhebliche Steuervorteile einzustreichen, zumal insbesondere London durch den momentan verhältnismäßig niedrigen Kurs des britischen Pfundes gegenüber dem Euro zu einem interessanten Immobilienmarkt wird. ■

Huw Witty, Partner
hwitty@fladgate.com

Datenschutz und Disclaimer

Wir möchten Ihnen von Zeit zu Zeit Informationen zukommen lassen, die für Sie nützlich sein könnten. Damit Sie derartige Informationen nicht verpassen, ist es uns wichtig, über Ihre aktuellen Kontaktdaten zu verfügen. Sie können diese Kontaktdaten ändern, indem Sie uns über fladgate@fladgate.com entsprechend benachrichtigen. Falls Sie wünschen, in Zukunft von uns keine Informationen mehr zu erhalten, senden Sie uns bitte eine entsprechende Nachricht an fladgate@fladgate.com und wir werden Sie von unserer Verteilerliste entfernen. Dieser Newsletter dient einzig zu Informationszwecken und stellt keine Rechtsberatung dar.

Fladgate LLP steht unter der Aufsicht der Solicitors Regulation Authority. © Fladgate 2011. Dieses Informationsmaterial ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne vorherige schriftliche Genehmigung von Fladgate LLP nicht reproduziert werden.

Deutschsprachiges Team

Fladgate's deutschsprachiges Team ist darauf spezialisiert, deutsche, österreichische und schweizerische Unternehmen zu beraten. Mitglieder unseres Teams sind entweder deutsche Muttersprachler oder haben längere Zeit in Deutschland, Österreich oder der Schweiz studiert bzw. gearbeitet. Unser deutschsprachiges Team kombiniert rechtliches Know-how mit einem Verständnis der im deutschsprachigen Raum üblichen Geschäftspraktiken. Mitglieder unseres deutschsprachigen Teams praktizieren in allen Kernbereichen unserer Kanzlei, die insgesamt über ca. 100 Anwälte verfügt.

Kontaktaufnahme



Andrew Kaufman (Corporate/Commercial)

akaufman@fladgate.com

Tel +44 (0)20 3036 7346



Alex Kaufmann (Corporate/Commercial)

alexkaufmann@fladgate.com

Tel +44 (0)20 3036 7357



Alan Erwin (Baurecht)

aerwin@fladgate.com

Tel +44 (0)20 3036 7256



Alexander Wildschütz (Prozessrecht)

awildschutz@fladgate.com

Tel + 44 (0)20 3036 7286



Björn Siepmann (Corporate/Commercial)

bsiepmann@fladgate.com

Tel +44 (0)20 3036 7369



Philip Mundy (Immobilienrecht)

pmundy@fladgate.com

Tel +44 (0)20 3036 7355