

NEWSLETTER 4/2018

Inhaltsverzeichnis:

1.	Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer künftig ohne Umsatzsteuer	1
2.	Aktuelle Entwicklungen bei der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsen gemäß der Richtlinie zur Bekämpfung von Steuervermeidungspraktiken	2
3.	Abtretung von Mieterausbauten im Zusammenhang mit der Abtretung des Mietvertrags	3
4.	Neue Partner.....	5

1. Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer künftig ohne Umsatzsteuer

Das Oberste Verwaltungsgericht der Tschechischen Republik (VerwGH-cz) hat eine Entscheidung erlassen, wonach die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer keine Umsatzsteuer beinhalten soll. Der VerwGH-cz war der Auffassung, der Veräußerer (in der Rechtsstellung des Umsatzsteuerzahlers) sollte die auf die Übertragung anfallende Umsatzsteuer nicht in die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer aufnehmen. Allerdings enthält die Entscheidung des VerwGH keine ausdrückliche Regelung für den Fall, dass der Erwerber zur Grunderwerbsteuer verpflichtet ist (was nach geltender Rechtslage die einzig verfügbare Möglichkeit ist).

In Reaktion auf die unklare Haltung des VerwGH betreffend die Situation des Erwerbers als Steuerzahler hat die Finanzverwaltung zwei wichtige Mitteilungen herausgegeben. Die erste vom September 2017 akzeptiert den Nettopreis ohne USt. als Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer für den Zeitraum 2014-2016, solange der Veräußerer der Steuerzahler ist.

Die zweite Mitteilung vom November 2017 ist schon eher bahnbrechend: sie ermöglicht die Anwendung der VerwGH-Entscheidung auch auf den Erwerber (auf der Grundlage des Arguments, dass die Umsatzsteuer als gesetzlich vorgegebene Steuer nicht Verhandlungssache ist und von daher nicht als Komponente in einen "vereinbarten" Preis einfließen kann). Im Ergebnis beruht die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer auch auf der Ebene des Erwerbers auf dem vereinbarten Nettopreis (ohne USt.)

Die Steuerverwaltungsbehörden werden diesen neuen Ansatz in sämtlichen noch anhängigen Steuerverfahren anwenden (also überall dort, wo die Steuer noch nicht bemessen wurde). Im Falle von bereits abgeschlossenen Fällen kann auf diesen günstigeren Ansatz zurückgegriffen werden, indem eine nachträgliche Steuererklärung zur Grunderwerbsteuer eingereicht wird.

NEWSLETTER 4/2018

Falls Sie zu dem vorstehenden Thema weitere Fragen haben, steht Ihnen Jindřich Trupl gerne zur Verfügung, unter der E-Mail-Adresse: jindrich.trupl@tpa-group.cz.



Jindřich Trupl
Steuerberater, Partner

Tel.: +420 222 826 270

E-mail: jindrich.trupl@tpa-group.cz

TPA
Antala Staška 2027/79, 140 00 Prag 4

www.tpa-group.cz, www.tpa-group.com

2. Aktuelle Entwicklungen bei der steuerlichen Abzugsfähigkeit von Zinsen gemäß der Richtlinie zur Bekämpfung von Steuervermeidungspraktiken

Im Februar 2018 stellte das Finanzministerium den Entwurf eines Änderungsgesetzes zum Einkommensteuergesetz vor, welcher zum Großteil 2019 in Kraft treten soll. Die wichtigsten Änderungen betreffen zumeist die Übernahme diverser Bereiche aus der EU-Richtlinie zur Bekämpfung von Steuervermeidungspraktiken (die "Anti-Tax-Avoidance-Richtlinie", oder "ATA-Richtlinie"). Diese Richtlinie befasst sich mit neuen Einschränkungen der Abzugsfähigkeit von Kosten für die Fremdkapitalaufnahme, die Wegzugsbesteuerung, die Regeln für beherrschte ausländische Unternehmen und hybride Steuergestaltung.

Die tschechische Übernahme der ATA-Richtlinie führt zwei Schwellenwerte für die steuerliche Abzugsfähigkeit von Nettofremdkapitalkosten ein:

- 80.000.000 CZK (3,1 Millionen EUR), oder
- 30% des EBITDA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Firmenwertabschreibung).

Soweit die Nettofremdkapitalkosten (also die Kosten für die Kapitalaufnahme, die über die einschlägigen Erträge hinausgehen) über dem höheren der beiden Schwellenwerte zu liegen kommen, gelten sie als "überschüssige Fremdkapitalkosten" und werden dann als nicht steuerlich abzugsfähig behandelt.

Im Gegensatz zu den anderen in Tschechien geltenden Eigenkapitaldeckungsregelungen werden die Schwellenwerte der ATA-Richtlinie auf die Fremdkapitalaufnahme bei welchen Parteien auch immer angewandt werden, also auch konzernfremde Finanzierung z.B. durch Bankenkredite. Außerdem umfasst die Definition der Fremdkapitalkosten nicht nur den Zinsaufwand, sondern auch andere Kosten, die

NEWSLETTER 4/2018

wirtschaftlich einer Verzinsung gleichwertig sind, so wie die im Zusammenhang mit der Kapitalaufnahme entstandenen Aufwendungen, Aufwand für Finanzinstrumente, kapitalisierte, im jeweiligen Vermögenswert aktivierte Zinsen, die Kosten von Derivatinstrumenten, auf Kredite und Darlehen anfallende Wechselkursunterschiede usw.

Die Zinsschranke wird auf jeden Steuerzahler gesondert (also nicht auf den konsolidierten Konzern als ganzes) angewandt; Altdarlehen sind vom Test nicht ausgenommen. Auf Finanzinstitute wie Banken, Versicherungsgesellschaften, Fonds usw. finden die Regeln keine Anwendung.

Abschließend möchten wir gerne darauf hinweisen, dass die bisherigen in Tschechien geltenden Regelungen für die steuerliche Abzugsfähigkeit von Zinsen (z.B. betreffend den Verschuldungsgrad von 4:1 Fremd- zu Eigenkapital) unverändert fortgelten und parallel zu den neuen Regelungen angewandt werden.

Falls Sie zu dem vorstehenden Thema weitere Fragen haben, steht Ihnen Petr Karpeles gerne zur Verfügung, unter der E-Mail-Adresse: petr.karpeles@tpa-group.cz.



Petr Karpeles
Steuerberater, Partner

Tel.: +420 222 826 270

E-mail: petr.karpeles@tpa-group.cz

TPA
Antala Staška 2027/79, 140 00 Prag 4
www.tpa-group.cz, www.tpa-group.com

3. Abtretung von Mieterausbauten im Zusammenhang mit der Abtretung des Mietvertrags

Im Januar 2018 gab die Steuerberaterkammer ein Koordinierungsschreiben heraus, welches von der Steuerberaterkammer und der Finanzgeneraldirektion gemeinsam erarbeitet und abgesegnet wurde. Die darin enthaltenen Auskünfte betreffen die Abtretung von Mietverträgen, mit denen die Abtretung eines vom ursprünglichen Mieter-finanzierten Innenausbau verbunden ist.

In diesem Bereich war die Praxis in der Vergangenheit uneinheitlich. Manche Stimmen sprachen sich für die Abtretung des Mieterausbaus und die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung durch den Zessionar aus. Andererseits hielt das Oberste Verwaltungsgericht in einer Entscheidung vom 25.9.2014 fest, dass das Recht zur Abschreibung von Mieterausbauten bei der Abtretung eines Mietvertrags nicht auf den Nachmieter

NEWSLETTER 4/2018

übergehen kann. In einem solchen Fall hätte der Vermieter nichtmonetäres Einkommen (Sachbezug) auszuweisen und der neue Mieter hätte kein Recht, den Innenausbau abzuschreiben. Allerdings löste die genannte Entscheidung zahlreiche Diskussionen aus, in deren Rahmen unterschiedliche Rechtsauffassungen zu Tage getreten sind.

Generell gilt, dass dem Vermieter nur dann nichtmonetäres Einkommen zuwächst, wenn ein Mietvertrag ausläuft oder der Vermieter seine Zustimmung zur mieterseitigen Abschreibung entzieht. Das Koordinierungsschreiben besagt nunmehr, dass die Abtretung eines Mietvertrags **nicht als Beendigung des Mietvertrags** gilt, weil der Nachmieter in sämtliche Rechte und Pflichten des ursprünglichen Mieters eintritt. Die Finanzgeneraldirektion hat diesen Ansatz in folgenden Schlussfolgerungen bestätigt:

- (i) Die Abtretung eines Mietvertrags gilt nicht als Beendigung des Mietvertrags, und dem Vermieter wächst somit kein nichtmonetäres Einkommen zu;
- (ii) Der Nachmieter ist berechtigt, den Mieterausbau vom an den ursprünglichen Mieter gezahlten Entgelt abzuschreiben.

Falls Sie zu dem vorstehenden Thema weitere Fragen haben, steht Ihnen Lenka Polanská gerne zur Verfügung, unter der E-Mail-Adresse: lenka.polanska@tpa-group.cz.



Lenka Polanská
Steuerberaterin, Partner

Tel.: +420 222 826 270

E-mail: lenka.polanska@tpa-group.cz

TPA
Antala Staška 2027/79, 140 00 Prag 4
www.tpa-group.cz, www.tpa-group.com

NEWSLETTER 4/2018

4. Neue Partner

Wir freuen uns mitteilen zu können, dass Lenka Polanská und Radek Stein in den Stand von Partnern von TPA Tschechien erhoben wurden.



Lenka Polanská hat ihr Studium an der Wirtschaftsuniversität Prag abgeschlossen; ihre Laufbahn bei TPA begann sie 2001 in der Steuerabteilung als Assistent. Seit 2003 ist sie als Steuerberaterin zugelassen; seit 2008 war sie Senior Manager. Lenka Polanskás Kernkompetenzen liegen im Bereich der Körperschaftssteuer und Einkommensteuer.



Radek Stein ist Absolvent der Wirtschaftsuniversität Prag; bei TPA begann er 2003 als Assistent in der Wirtschaftsprüfungsabteilung. Später war er als Senior Consultant und seit 2007 als Senior Manager tätig. Seit 2010 ist er zugelassener Wirtschaftsprüfer. In seiner neuen Rolle ist Radek Stein für die Führung der Wirtschaftsprüfungsabteilung von TPA zuständig. Neben der Wirtschaftsprüfung setzt Radek seine Schwerpunkte auf Due Diligence und auf die transaktionsbegleitende Beratung.



NEWSLETTER 4/2018

Dieser Newsletter ist ein Service von TPA

Mit freundlichen Grüßen

Ihr TPA Team

Kontakt:

TPA Tschechische Republik
Antala Staška 2027/79
140 00 Prag 4

Tel.: +420 222 826 311

<https://www.tpa-group.cz>

<https://www.tpa-group.com>

Wenn Sie regelmäßig Informationen erhalten möchten, dann melden Sie sich für unseren [Newsletter](#) an.

Die in diesem Dokument enthaltenen Auskünfte dienen nur der allgemeinen Orientierung. Wir empfehlen, vor der praktischen Anwendung dieser Informationen einen Experten zu Rate zu ziehen, um alle Aspekte des jeweiligen Einzelfalls zu beurteilen. Dieses Dokument kann eine professionelle Beratung nicht ersetzen; TPA haftet deshalb nicht für den Schaden, der im Zuge der Anwendung der hierin enthaltenen Informationen womöglich erlitten wird. Falls Sie künftig kein Informationsmaterial mehr von uns erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail an info@tpa-group.cz.