

RECHT - STEUERN - FINANZEN

# Die 100.000 Euro-Frage

## Immobilienbesitz über eine spanische GmbH – Fluch oder Segen? Teil 2



Willi Plattes

Innerhalb kürzester Zeit haben sich die Grundvoraussetzungen für Immobilienbesitz über so genannte „Vermögenshaltenden Gesellschaften“ radikal gewandelt. Wie ein neues Buch zu diesem Thema (s. Kasten) ausführt, konnte man zu Zeiten der „alten“ Vermögenssteuer bis 2007 bereits ab einem Immobilienwert von rund 300.000 Euro Geld sparen, während die Rentabilitätsschwelle heute bei über einer Million liegt.

Dazu kommt, dass aufgrund des automatischen Informationsaustausches, der ab 1. Januar 2015 zwischen Deutschland und Spanien in Kraft tritt, nicht nur konzeptuelle Fehler in der Gestaltung dieser Besitzstruktur, sondern auch Nachlässigkeiten in der Verwaltung schon bald zu erheblichen Problemen führen können.

### Lösung durch „Doppelstöcker“

Für einen deutschen Steuerbürger, der in Spanien über eine S.L. eine Immobilie besitzt, kann die Besteuerung im Fall des Vererbens oder Schenkens nahezu Enteignungscharakter erreichen. Am Beispiel einer Hochpreisimmobilie wird das deutlich: Bei einem Wert von 20,7 Millionen Euro als Bemessungsgrundlage fällt in Spanien Erbschaft- oder Schenkungssteuer in Höhe von rund 9 Millionen Euro an. Darüber hinaus werden jährlich mehr als 400.000 Euro Vermögenssteuer fällig.

Zu lösen sind diese Probleme mit einer doppelstöckigen Firmenstruktur, in deren Rahmen die Anteile nicht direkt von der Privatperson, sondern von einer deutschen GmbH gehalten werden, an der die Privatperson die Anteile hält. Das funktioniert allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen.

Die sind komplex, liegen jedoch nun zumindest klar zutage: Mitautor Willi Plattes stellte Anfang des Jahres einen Antrag auf eine verbindliche Rechtsauskunft des spanischen Finanzministeriums zu den Umständen, unter denen im Licht des neuen Doppelbesteuerungsabkommens deutsche Anteilhaber an einer Firmenstruktur mit Immobilie in Spanien Vermögenssteuer zu bezahlen haben. Die Antwort der Behörde erging Ende Juli, ist also quasi druckfrisch.

### Unterschiede beim Verkauf

Wie unterschiedlich die Gesamtsteuerbelastung beim Verkauf einer Immobilie sein kann, die über eine Vermögensgesellschaft gehalten wird, zeigt in dem neuen Buch eine Gegenüberstellung von vier Beispielrechnungen. In allen findet im Endeffekt genau dasselbe statt: Eine Immobilie wird verkauft, der Gewinn beträgt 500.000 Euro. Die Besteuerung dieses Vorgangs beträgt je nach Gestaltung zwischen 21,30 und 47,64 Prozent. Das bedeutet im Fall des Beispiels, dass die Gestaltungsfrage buchstäblich eine 100.000 Euro-Frage ist.

### Rein in S.L., raus aus S.L.

Aufgrund der neuen Situation besteht in vielen Fällen Bedarf nach Veränderung, und zwar in beide Richtungen: Manche Eigentü-



■ Traumimmobilien mit Nebenwirkungen: Wann ist eine „vermögenshaltende Gesellschaft“ sinnvoll? FOTO: HEIMANN/DPA

### NEUES BUCH

#### ANALYSEN UND EMPFEHLUNGEN

Viele weitere Informationen finden Sie in dem Band „Immobilienkauf mit einer Sociedad Limitada. Die ‚Vermögenshaltende S.L.‘ – eine Investitionsstruktur auf dem Prüfstand“. Er ist im Rahmen der Schriftenreihe „Mallorca 2030“ herausgegeben von European Accounting, Palma de Mallorca, in Zusammenarbeit mit der Mallorca Zeitung.



Geschäftsleitung von European Accounting; Prof. Dr. habil. Günther Strunk, Spezialist für internationale Steuerfragen sowie Willi Plattes, Leiter von European Accounting. 236 Seiten, 19,80 Euro, als Print erhältlich in Spanien unter: VermoegenshaltendeSL@europeanaccounting.net. In Kürze bei Amazon und im deutschsprachigen Buchhandel unter der ISBN 978-3-8482-6755-2. Eine Leseprobe finden Sie auf [www.mallorcazeitung.es](http://www.mallorcazeitung.es).

mer wollen ihre Immobilie aus der Gesellschaft herausholen, andere in dieselbe einbringen, oder sie wollen ihre gesamte Struktur neu organisieren. Diese Vorgänge führen streckenweise über steuerrechtliche Minenfelder, die vorher genau abgesteckt werden müssen. Knifflig wird die Gestaltung vor allem durch die länderübergreifende Betrachtung, was ein reibungsloses Zusammenspiel zwischen

Die Autoren sind Dr. Jörn Hinnerk Fauteck, Rechtsanwalt; Thomas Fitzner, Assistent der

deutschem und spanischem Steuerberater erfordert. Ein allgemein gültiges Fazit kann das neue Buch aufgrund der Fülle der möglichen Begleitumstände nicht anbieten. Sehr wohl definiert es die wichtigsten Risiken und Möglichkeiten, sowie klare Empfehlungen, worauf speziell deutsche Steuerbürger mit Anteilen an *sociedades patrimoniales* im Moment besonders achten

müssen. Die drei wichtigsten Punkte:  
- Wurden Gesellschafterdarlehen marktüblich verzinst?  
- Wurde ein marktüblicher Mietvertrag abgeschlossen?  
- Wurden die Auslandsbeteiligungen an das deutsche Finanzamt gemeldet? (Verpflichtend laut Paragraph 138 Abgabenordnung).

### Lange Verjährungsfristen

Lautet irgendeine Antwort Nein, besteht aufgrund des bevorstehenden automatischen Informationsaustausches Deutschland-Spanien dringender Handlungsbedarf, der eine enge Abstimmung zwischen dem deutschen und dem spanischen Steuerberater erfordert. Denn dann besteht die Gefahr, dass der Betroffene in Deutschland Probleme bis hin zu einem Verfahren wegen Steuerhinterziehung bekommt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der längeren deutschen Verjährungsfrist bis zu zehn Jahren „repariert“ werden müsste.

Der wichtigste allgemeine Rat lautet wohl, die zunehmende Effizienz der internationalen Zusammenarbeit in Steuersachen ernstzunehmen und in diesem Sinn zeitnah mit dem Steuerberater die drohenden Stolperfallen zu besprechen.

**NUEVAS CONSTRUCCIONES**  
902 92 97 70  
619 11 60 88 (Deutsch)  
Bauen ist Vertrauenssache  
Von der Planung bis zum Schlüssel, wir bauen für Sie Neubau und Renovierungen. Kostenvoranschläge unverbindlich.  
[info@nuevas-construcciones.com](mailto:info@nuevas-construcciones.com)

**ANTESBERGER** arquitectura  
Vom Entwurf bis zur Fertigstellung stehe ich Ihnen zur Seite, mit Rückblick auf 15 Jahre Erfahrung in Mallorca.  
Kontaktieren Sie mich gerne unter +34 629141075 / +34 619116088 oder [arquirem@coalib.es](mailto:arquirem@coalib.es) zu einem persönlichen Gespräch.  
Ich freue mich darauf Sie kennenzulernen.  
Christoph Antesberger, Architekt

**ERBRECHTSKANZLEI MENTH**  
spezialisiert auf  
**IMMOBILIENRECHT & ERBRECHT**  
- wir machen Ihre Immobilie verkaufsfähig -  
Telefon: +34 971 55 93 77  
E-Mail: [info@erbrechtskanzlei-spanien.de](mailto:info@erbrechtskanzlei-spanien.de)  
Manacor, Plaza Cos 8 - 3º, im Zentrum bei der Kirche

**DR. STIFF**  
ABOGADO UND RECHTSANWALT  
Dr. Stiff hat sich spezialisiert, Unternehmen und Immobilieneigentümer im spanischen Recht zu beraten und zu vertreten.  
Schwerpunkte sind Immobiliensachen bei Scheidung, Erbschaft, Vermögensverlust sowie Kauf u. Verkauf, die Vertretung von Banken bei Spanienfinanzierungen, die Forderungseinziehung Spanien/Deutschland, die Unternehmenssiedlung sowie Im- und Exportgeschäfte.  
Calle Catalunya 5 - A, 3º, 07011 Palma de Mallorca  
Tel.: 971 228 140 • 971 220 799  
Fax: 971 228 770 • Mob.: 686 521 311  
[www.stiff.es](http://www.stiff.es)

**blt**  
BALEAR LEGAL & TAX CONSULTANTS  
C/ Alejandro Roselló, 40, 7º - 8º  
07002 Palma de Mallorca  
Tel.: +34 971 463 737  
[Infomallorca@baleartc.com](mailto:Infomallorca@baleartc.com)  
[www.baleartc.com](http://www.baleartc.com)  
Unser Team aus über 15 Rechtsanwälten und Steuerberatern bietet Ihnen einen umfassenden Service in allen Rechts- und Steuerfragen. Unser Leistungsspektrum umfasst:  
• Gesellschaftsgründung • Buchhaltung • Steuerberatung  
• Lohnbuchhaltung • Immobilienrecht • Erb- und Familienrecht  
• Strafrecht • Arbeitsrecht • NIE-Nummern  
• Gerichtliche Vertretung in allen recht- und steuerrechtlichen Verfahren  
Deutschsprachige Ansprechpartner.  
Mallorca - Menorca - Ibiza

**European Lawyers Gerboth & Partner**  
Rechtsanwälte & Abogados  
IHR KOMPETENTER PARTNER IN RECHTS- UND GESELLSCHAFTSANGELEGENHEITEN  
• Immobilien-, Bau- und Erbrecht  
Gesellschafts- und Steuerrecht  
SL Gründung in 48 h  
In Kooperation mit  
**KANZLEI FÜR FAMILIENRECHT**  
Dahmen-Lösche und Ehm  
Individuelle Beratung in allen Trennungs- und Scheidungsfragen  
PALMA: Jaime III, 3 - 4º-2º (Ecke Borne)  
Tel.: 0034 971 722 494 - Fax: 0034 971 72 33 47  
[info@mallorca-anwalt.com](mailto:info@mallorca-anwalt.com)  
[www.mallorca-anwalt.com](http://www.mallorca-anwalt.com)  
Königsallee 60c, 40212 Düsseldorf  
Tel.: 0049 211 6 001 009 mobil: 0034 682 228 636  
[info@praxis-fuer-familienrecht.de](mailto:info@praxis-fuer-familienrecht.de)  
[www.praxis-fuer-familienrecht.de](http://www.praxis-fuer-familienrecht.de)