



## Mandantendepesche Dezember 2015

- Steuerreform auf den Balearen
- Deutschland rüstet auf – verdeckte Gewinnausschüttung
- Vermögenshaltende S.L.s haften für Umsatzsteuer
- Kapitalreduzierung: Dividenden haben Vorrang
- Wertzuwachssteuer bei Verkauf ohne Gewinn?
- Datenflut aus der Schweiz
- Erfolgreiche Partner

**Unwissenheit wird völlig unterschätzt.  
Nichts führt zu mehr Erfahrung.**

## Inhalt

1.	Steuerreform auf den Balearen.....	4
1.1	Einkommensteuer mit acht neuen Steuersätzen.....	4
1.2	Vermögensteuer bis zu 3,45 Prozent .....	5
1.3	Erbschaftsteuer: Das Ende der 1 %-Flatrate .....	6
1.4	Grunderwerbsteuer: Ab 1 Million wird es teurer .....	8
1.5	Gebühren: Reduzierung wurde aufgehoben.....	8
1.6	Beschlussfassung ausständig .....	8
2.	Deutschland rüstet auf – Verdeckte Gewinnausschüttung.....	9
2.1	Neue Zuständigkeit – Landesfinanzministerien.....	9
2.2	Hinzurechnungsbesteuerung .....	9
2.3	Handlungsempfehlung.....	10
3.	Vermögenshaltende S.L.s – Haftung für die Umsatzsteuer .....	10
4.	Kapitalreduzierung: Dividenden haben Vorrang .....	11
5.	Gemeindliche Wertzuwachssteuer beim Verkauf ohne Gewinn? .....	11
5.1	Konkretisierung des Sachverhaltes.....	12
5.2	Die Besteuerung des Gewinns mit Einkommensteuer .....	12
5.3	Die lokale Wertzuwachssteuer („plusvalía municipal“).....	12
5.4	Handlungsempfehlung .....	13
6.	Schweiz – Neue Welt für Steuerpflichtige.....	13
6.1	Allgemeiner Informationsaustausch (AIA) ab 2018 .....	13
6.2	Rückwirkung .....	14
7.	Gratulation an Stb. Prof. Dr. Günther Strunk und Benjamin Karten .....	14
8.	Ansprechpartner.....	16
9.	Bücher aus unserer Schriftenreihe „Mallorca 2030“ .....	17

## 1. Steuerreform auf den Balearen

Leider folgt auch die kurz vor Beschluss stehende Steuerreform der neuen balearischen Regierung einem bekannten Schema: spät und schlecht. Spät, weil die Beschlussfassung des Haushaltsgesetzes für 2016 wie in früheren Jahren neuerlich erst in den letzten Dezembertagen erfolgen wird, und schlecht, weil ein Punkt der geplanten Reformen bereits im Visier der Juristen steht: die Reform der balearischen Einkommensteuerregelung, die rückwirkend – also bereits mit Wirkung für das laufende Jahr 2015 – beschlossen werden soll. Ob das rechtlich überhaupt geht, ist Thema erhitzter Diskussionen.

In Kraft treten sollen die neuen Steuersätze wie folgt:

- Vermögensteuer: rückwirkend für 2015
- Einkommensteuer: rückwirkend für 2015
- Erbschaftsteuer: ab 2016
- Grunderwerbsteuer: ab 2016

Neben der Einkommensteuer sollen die Vermögensteuer, die Erbschaftsteuer und die Grunderwerbsteuer reformiert werden. Somit sind die wichtigsten Steuerarten betroffen, bei denen die regionale Regierung ein Mitspracherecht hat und direkt die eigenen Budgettöpfe füllen kann. Das bedeutet in weiterer Folge Erhöhungen, die nicht nur, aber besonders stark in den oberen Einkommens- und Vermögensklassen durchschlagen. Bei der Vermögensteuer werden sich die Balearen demnächst rühmen können, weltweit zu den Spitzenreitern zu zählen. Im Folgenden legen wir die wesentlichen geplanten Neuerungen dar, auf die man sich auf den Balearen einstellen muss.

### 1.1 Einkommensteuer mit acht neuen Steuersätzen

Für die Einkommensteuer ist eine Erhöhung aller Steuersätze geplant. Nachdem die Kompetenz für diese Steuer zwischen staatlicher und regionaler Regierung aufgeteilt ist, kann die Balearen-Regierung nur über „ihren“ Steuersatz bestimmen. Die beiden Steuersätze – staatlich und regional – werden dann addiert.

In der folgenden Tabelle ist die gesamthafte Auswirkung der Erhöhung für den Steuerpflichtigen dargestellt. Wichtig: Die Reform betrifft ausschließlich die Besteuerung des in Spanien so genannten allgemeinen Einkommens („renta general“ – aus Arbeit, Pensionen, usw.), während die so genannten Sparerträge („renta del ahorro“ – Kapitalerträge, Vermögensgewinne aus Verkäufen, usw.) nach einem einfacheren Schema mit lediglich drei Steuersätzen belastet werden. Die progressive Tabelle wird mit 8 neuen Steuersätzen ausgestattet. Lediglich für Personen mit einer Bemessungsgrundlage von 10.000 Euro bleibt die Besteuerung gleich. Der neue gesamthafte Spitzensteuersatz von 47,5 Prozent setzt ab 175.000 Euro an.

Beschlussfrist  
wird ausgereizt

Zweifel über  
Rechtmäßigkeit  
der Rückwirkung

Weltweit einer  
der höchsten  
Vermögenssteuersätze

Bemessungsgrundlage bis (Euro)	Steuersatz bis einschl. 2014 (%)	Steuersatz ab 2015 (%)
10.000	19	19
12.450	19	21,25
18.000	19	23,75
20.200	24	26,75
30.000	24	29,75
35.200	30	32,75
48.000	30	36,25
60.000	37	37,75
70.000	37	41,75
90.000	37	44,5
120.000	37	45,5
175.000	37	46,5
Darüber hinaus	45	47,5

Gültig nur für das „allgemeine Einkommen“

\*Wie für alle anderen Tabellen dieser Depesche, die auf die neuen Steuersätze Bezug nehmen, sind die Daten dem Gesetzesentwurf entnommen, der mit der Beschlussfassung noch eine letzte Hürde zu nehmen hat.

Die für 2016 vorgesehene Tabelle für die Besteuerung der so genannten Sparerträge (rendimientos del ahorro – Zinsen, Dividenden, bestimmte Vermögensgewinne, usw.) wird von der balearischen Reform nicht angetastet. Bekanntlich kommt es hier nochmals zu einer Minderung der Steuersätze. Zur Erinnerung:

Bemessungsgrundlage bis (Euro)	Steuersatz ab 2016 (%)
6.000	19
50.000	21
Darüber hinaus	23

Steuer auf „Sparerträge“ bleibt unverändert

## 1.2 Vermögensteuer bis zu 3,45 Prozent

Die von der Vorgängerregierung für 2015 beschlossene Erhöhung des persönlichen Freibetrags für die Vermögensteuer von 700.000 auf 800.000 Euro wird von der neuen Regierung bereits für dasselbe Jahr wieder zurückgenommen. Der darüber hinaus geltende Freibetrag von 300.000 Euro für die Hauptwohnsitzimmobilie wird hingegen nicht angetastet, womit es in Summe bei der Situation vor der „kleinen Balearen-Reform“ bleibt. Im Folgenden eine Darstellung der Steuersätze

und Steuerbeträge im Vergleich vor und nach der zum Beschluss vorliegenden Reform:

Bemes- sungsgrund- lage bis (Euro)	Steuer- betrag bis 2014 (Euro)	Steuer- betrag ab 2015 (Euro)	Überschießen- der Betrag bis (Euro)	Steuer- satz bis 2014 (%)	Steu- ersatz ab 2015 (%)
0,00	0,00	0,00	170.472,04	0,20	0,28
170.472,04	340,95	477,32	170.465,90	0,30	0,41
340.937,04	852,34	1.176,23	340.932,71	0,50	0,69
681.869,75	2.557,00	3.528,67	654.869,76	0,90	1,24
1.336.739,51	8.693,83	11.649,06	1.390.739,49	1,30	1,79
2.727.479,00	26.422,44	36.543,30	2.727.479,00	1,70	2,35
5.454.958,00	72.789,58	100.639,06	5.454.957,99	2,10	2,90
10.909.915,99	187.343,70	258.832,84	Darüber hinaus	2,50	3,45

Anhebung des Freibetrags auf 800.000 Euro wird zurückgenommen

Eine Anmerkung für Leser, die beide Tabellen im Detail studieren: Aus nicht nachvollziehbaren Gründen existiert in den Zeilen 2 und 3 eine mikroskopische Diskrepanz von wenigen Cent zwischen der alten und der neuen Tabelle. Wir geben hier die Zahlen der neuen Tabelle wieder.

### 1.3 Erbschaftsteuer: Das Ende der 1 %-Flatrate

Die Erbschaftsteuer der Balearen ist in fiskalischer Hinsicht einer der wenigen Punkte, der von außerhalb mit Neid betrachtet wird. Die mit einer komplizierten Formel geregelte Reduktion dieser Steuer auf 1 Prozent für direkte Verwandte der auf- und absteigenden Linie (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel) sowie Ehepartner und eingetragene Lebenspartner, und zwar unabhängig vom Umfang des Erbes, wird mit der Reform erheblich aufgeweicht. Der genannte resultierende Steuersatz von 1 Prozent gilt nur noch bis zu einem geerbten Vermögen bis zu 700.000 Euro. Darüber werden Steuersätze von 8 bis 20 Prozent wirksam.

Ab 700.000 Euro wird Erben auch für nächste Verwandte teuer

Im Folgenden die Darstellung der neuen Regelung:

Bemessungs- grundlage bis (Euro)	Steuerbetrag ab 2016 (Euro)	Überschießender Betrag bis (Euro)	Steuersatz ab 2016 (%)
0,0	0,0	700.000	1
700.000	7.000	300.000	8
1.000.000	31.000	1.000.000	11
2.000.000	141.000	1.000.000	15
3.000.000	291.000	Darüber hinaus	20

Unverändert bleibt die Steuertabelle für Erben aller anderen Verwandtschaftsgrade. Ebenso unverändert bleibt die Regelung, dass der Wertzuwachs eines geerbten Guts zwischen Erwerb durch den Erblasser und Erbfall anders als in Deutschland keiner Besteuerung unterliegt.

Zur Erinnerung: Eine Steuererleichterung wurde von der Vorgänger-Regierung für die anderen Verwandtschaftsgruppen (II bis IV) mit Wirksamkeit ab 2015 eingeführt. Für diese Gruppen gilt neben vernachlässigbar geringen Freibeträgen eine einheitliche Grundtabelle von 7,65 bis 34 Prozent, die mit zweierlei Koeffizienten verschärft wird, nämlich einem Koeffizienten gemäß Verwandtschaftsverhältnis und einem weiteren gemäß Vorvermögen. Der Steuersatz laut der progressiven Grundtabelle ist mit diesen Koeffizienten zu multiplizieren, was im ungünstigsten Fall – entferntere Verwandte (z.B. Cousins) und hohes Vorvermögen – zu einem Steuersatz von 84 Prozent für den Teil einer Erbschaft führte, dessen Wert 800.000 Euro übersteigt.

Der Verwandtschafts-Koeffizient wurde nun abgesenkt. Im Folgenden ein Vergleich zwischen den Steuersätzen, die bereits jeweils mit dem alten und dem neuen, seit 1.1.2015 gültigen Koeffizienten multipliziert wurden, jedoch ohne Berücksichtigung des Koeffizienten für Vorvermögen, der ab 400.000 Euro greift.

Verwandtschaftsgruppe	Steuersatz bis 31.12.2014 (%)	Steuersatz seit 1.1.2015 (%)
Gruppe III Blutsverwandte 2. und 3. Grades, Eingehetete in auf- und absteigender Linie	12,15 - 53,99	9,72 - 43,20
Gruppe III bis Eingehetete in Nebenlinie: Schwager/Schwägerinnen, Onkel/Tante des Ehepartners, Neffe/Nichte des Ehepartners	14,92 - 66,30	12,68 - 56,35
Gruppe IV Entferntere oder keine Verwandtschaft	15,30 - 68	13,00 - 57,80

In diesem Zusammenhang ist als kurios anzumerken, dass die balearische Regierung offenbar die Schenkungsteuer „vergessen“ hat. Denn auch hier ist wie bei der Erbschaftsteuer zwischen direkten Verwandten der auf- und absteigenden Linie sowie zwischen Ehepartnern und Lebensgefährten eine Flatrate unabhängig vom Wert des Geschenkten wirksam: 7 Prozent.

Allerdings weisen wir darauf hin, dass im Schenkungsfall ein allfälliger Wertzuwachs eines Gutes – zum Beispiel einer Immobilie – sehr wohl besteuert wird, indem der Schenker auf diesen ermittelten Gewinn Einkommensteuer bezahlen muss.

Steuersenkung für Erben anderer Verwandtschaftsgrade bleibt aufrecht

Auch Tabelle für Schenkungsteuer wird nicht angetastet

## 1.4 Grunderwerbsteuer: Ab 1 Million wird es teurer

Die Grunderwerbsteuer (ITP) besteht aus drei Modalitäten: Stempelsteuer (AJD), Gesellschaftsteuer (OS) und Steuer auf entgeltliche Vermögensübertragungen (TPO). In der Regel wird meistens die TPO gemeint, wenn von der Grunderwerbsteuer die Rede ist. Diese Steuer fällt bei Folge-Übertragungen von Immobilien an (auf neue Immobilien fällt Umsatzsteuer an) und ist somit für den Käufer der Hauptbestandteil der Steuerkosten eines jeden Kaufs einer Gebrauchtimmoblie. Hier fügt die Balearen-Regierung einen neuen Steuersatz für Vorgänge ab 1.000.000 Euro ein:

Gesamtwert der Immobilie (Euro)	Steuerbetrag (Euro)	Überschießender Betrag bis (Euro)	Steuersatz (%)
0,0	0,0	400.000	8
400.000	32.000	200.000	9
600.000	50.000	4.00.000	10
1.000.000	90.000	Darüber hinaus	11

## 1.5 Gebühren: Reduzierung wurde aufgehoben

Die von der Vorgängerregierung beschlossene Senkung der meisten behördlichen Gebühren im Umfang von 20 Prozent wird rückgängig gemacht. Mit wenigen Ausnahmen werden die Gebühren wieder auf das alte Niveau angehoben.

## 1.6 Beschlussfassung ausständig

Wie eingangs erwähnt, sind alle dargelegten Neuerungen in einem Gesetzesentwurf enthalten, der zur Beschlussfassung vorliegt. Dieser letzte Schritt wird mit aller Wahrscheinlichkeit wenige Tage vor dem Jahreswechsel erfolgen. Theoretisch sind daher noch Änderungen möglich, auf die wir – sofern sie eintreten – unverzüglich hinweisen werden.

Nachdem am 20. Dezember die spanischen Parlamentswahlen anstehen, darf auch für 2016 mit reichlich Aktivität auf Gesetzgeberseite gerechnet werden. Wir werden über steuerliche Neuerungen berichten, sobald die Informationen ein Mindestmaß an Solidität aufweisen.

Grunderwerbsteuer (ITP):  
Drei Modalitäten

Theoretisch sind noch Änderungen möglich



## 2. Deutschland rüstet auf – Verdeckte Gewinnausschüttung

Wir haben mehrfach – auch in unserer Sonderdepesche zu diesem Thema – auf die Brisanz des BFH-Urteils vom 2. Okt. 2013 hingewiesen. Danach ist die kostenfreie und/oder verbilligte Nutzung einer spanischen Ferienimmobilie, die einer spanischen Kapitalgesellschaft gehört, zum Tatbestand der verdeckten Gewinnausschüttung (vGA) geworden, was in der Folge zu beträchtlichen Einkommensteuerforderungen in Deutschland führt. Die evtl. strafrechtlichen Auswirkungen dürfen in diesen Fällen keinesfalls unterschätzt werden.

Ab 01. Januar 2015 besteht zwischen Deutschland und Spanien der automatische Informationsaustausch, der dazu führt, dass die deutschen Finanzämter die Bilanzen und Steuererklärungen der Kapitalgesellschaften erhalten. Es ist ein Leichtes festzustellen, ob eine angemessene Miete gezahlt wurde. Das Finanzamt braucht nur den Buchwert der Immobilie mit der Höhe der Mieteinnahmen zu vergleichen. Der BFH hat in seinem Urteil eine „marktübliche“ Verzinsung (Miete) in Höhe von 6,6 % angesetzt. Bei einer niedrigeren Miete hat man sich die Aufmerksamkeit der Behörde gesichert. Sollte sich die Immobilie schon viele Jahre im Eigentum der Kapitalgesellschaft befinden, ist die Frage nach einem vorliegenden Wertzuwachs naheliegend. Eine solche Prüfung bedarf keiner großen steuerlichen Vorkenntnisse.

### 2.1 Neue Zuständigkeit – Landesfinanzministerien

Die deutschen Finanzverwaltungen erwarten wohl signifikante Steuereinnahmen aus diesen Sachverhalten. Einige Bundesländer haben die Bearbeitung – nicht die Anforderungen der Unterlagen – mittels einer hausinternen Anweisung von den örtlichen Finanzämtern an die Landesfinanzministerien übertragen. Das betrifft unserer Kenntnis nach aktuell die Bundesländer Rheinland Pfalz, Baden-Württemberg, Hessen und Bayern. Die anderen Bundesländer sollen folgen. Bei den Landesfinanzämtern werden in speziellen Abteilungen diese Fälle einer qualifizierten Bearbeitung zugeführt.

### 2.2 Hinzurechnungsbesteuerung

Hat man den Aufmerksamkeitswert erlangt, werden die/der Anteilseigner der spanischen Kapitalgesellschaft angeschrieben. Sie erhalten von den zuständigen Finanzämtern i.d.R. eine Aufforderung mit folgendem kurzen Text:

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

*hiermit fordere ich Sie auf, eine Erklärung zur gesonderten – und einheitlichen – Feststellung nach § 18 Abs. 1 – 3 AStG für die Wirtschaftsjahre 2004 bis 2014 [Anm.: Hier kommt es darauf an wie lange die Gesellschaft existiert – max. 10 Jahre) bzgl. des Vorgangs der „Benennung der spanischen Kapitalgesellschaft“ abzugeben.*

Kostenfreies Wohnen kann teuer kommen

Die Prüfung der spanischen Bilanzen stellt für das deutsche Finanzamt kein Problem dar

Bearbeitung wurde in Sonderabteilungen ausgelagert

Bitte reichen Sie die Erklärung bis zum XX.XX.2016 ein [Anm.:  
Als Frist werden zwei Monate gewährt]

Ihre Finanzverwaltung

Diesem Schreiben ist ein vierseitiges Erklärungsformular beigelegt, welches dann entsprechend ausgefüllt werden muss.

Klarstellung dazu: Die Erklärungspflicht nach § 18 Abs. 1 – 3 AStG besteht grundsätzlich, nicht nur nach der Aufforderung durch die Finanzverwaltung.

### 2.3 Handlungsempfehlung

Überprüfen Sie bitte unbedingt gemeinsam mit Ihrem spanischen und deutschen Steuerberater die hier beschriebene Problematik.

Achten Sie bitte ebenfalls bei dieser Prüfung auf die Gewährung von Darlehen, die man in Spanien gerne auf dem „Gesellschafterkonto“ verbucht. Es kann in diesen Fällen zu einer Zurechnung von Einkünften wegen unangemessener Überlassung von Kapital über die Grenze gem. § 1 AStG führen, was ebenfalls eine Besteuerung auslöst.

Auch auf Darlehen sollte geachtet werden

## 3. Vermögenshaltende S.L.s – Haftung für die Umsatzsteuer

Wir weisen an dieser Stelle auf einen Tatbestand hin, mit dem wir leider sehr häufig von neuer Mandantschaft konfrontiert werden.

Dass viele Ferienimmobilien in S.L.s gehalten werden, ist keine neue Tatsache und war bis vor einigen Jahren generell eine sehr günstige Gestaltungsform. Bei bestimmten Konstellationen kann das auch heute noch der Fall sein.

Wenn nach der Fertigstellung der Immobilie nochmals größere Instandhaltungen anfallen – das ist nicht selten der Fall –, werden u.a. ausländische Handwerker beauftragt. Da nun vom Grundsatz her die patrimoniale Gesellschaft umsatzsteuerlich wie eine „Privatperson“ anzusehen ist, gilt aber bei Aufträgen über 10.000,00 € pro Jahr etwas anderes!

Aufgrund der spanischen Umsatzsteuergesetze und der EU-Richtlinien kann die spanische S.L. für die Zahlung der IVA in die Pflicht genommen werden. Ein kleines Beispiel soll die Problematik verdeutlichen: Eine S.L. bestellt bei einem deutschen Unternehmer eine Einbauküche zum Wert von 30.000,00 € und bekommt vom deutschen Unternehmer eine Rechnung in Höhe von 30.000,00 € zzgl. 19 % deutscher Umsatzsteuer. Er bezahlt diese Rechnung, die Küche wird ordnungsgemäß eingebaut.

Was ist falsch gelaufen? Der deutsche Unternehmer hätte in diesem Fall auf die 30.000,00 € 21 % spanische Umsatzsteuer (IVA) an den spanischen Fiskus ab-

Häufiger Fehler bei Aufträgen an ausländische Firmen beim Hausbau

Für die Umsatzsteuer maßgeblich: Ort der Leistung

führen müssen, da der Ort der Leistung in Spanien ist und der Wert der Leistung (Lieferung und Einbau der Küche) 10.000,00 € übersteigt. Wenn er das nicht getan hat, passiert Folgendes:

Das spanische Finanzamt kann nun an die spanische S.L. herantreten und die 21 % IVA – in diesem Fall 21 % von 30 T€ – in Höhe von 6.300,00 € fordern. Die Immobilie haftet für diese Steuern! Neben der Zahlung der IVA sind von der S.L. in Spanien Verwaltungsstrafen in Höhe von 150,00 € (nicht abgegebene Erklärung) und mindestens 50 % Strafe auf die zu spät gezahlte Umsatzsteuer an das Finanzamt abzuführen. Ob die S.L. dann das Geld und die Strafen von dem deutschen Unternehmer zurückbekommt, steht auf einem anderen Blatt Papier und dürfte dann zu einer Angelegenheit für den Rechtsanwalt werden.

Da die Kontrollen für diese Vorgänge immer zielgenauer werden, häufen sich leider diese Fälle. Sprechen Sie bitte frühzeitig mit Ihrem Steuerberater.

#### 4. Kapitalreduzierung: Dividenden haben Vorrang

Wir erinnern an eine Neuregelung, die für die Liquidität und Besteuerung von Gesellschaftern von erheblicher Bedeutung ist.

Bis einschließlich 2014 bestand die folgende Regelung: Die Reduzierung des Kapitals einer nicht börsennotierten Körperschaft war für die Gesellschafter kein steuerpflichtiges Einkommen. Der Vorgang bewirkte nur eine Minderung des Erwerbspreises der Anteile. Nur wenn der Betrag der Herabsetzung den Erwerbspreis überstieg, wurde der überschießende Betrag als Kapitalertrag (Dividenden) besteuert.

Die per 1.1.2015 gültige Neufassung von Artikel 25.1.e) des Einkommsteuergesetzes behält die dargelegte allgemeine Regel bei, führt jedoch eine Neuerung ein: Ist der Unterschied zwischen dem Wert des Eigenkapitals der Anteile per letztem abgeschlossenem Geschäftsjahr einerseits und dem Erwerbswert andererseits positiv (d.h. Rücklage oder positives Geschäftsergebnis), so wird der ausgeschüttete Betrag bis zum Limit der genannten Differenz als Kapitalertrag (Dividenden) besteuert. Erst der überschießende Betrag mindert den Erwerbswert der Anteile gemäß der alten Regelung. Einfacher ausgedrückt: Solange in der Gesellschaft Gewinne stecken, haben diese bei einer Reduzierung Vorrang vor der Auszahlung von Kapitalanteilen. Steuerlich hat das erhebliche Auswirkungen, da eine Ausschüttung von Dividenden als Kapitalertrag zu versteuern ist, eine Agio-Ausschüttung hingegen eine fast (1%ige Belastung) steuerfreie Rückzahlung von Eigenkapital darstellt.

Solange Gewinne vorhanden sind, wird nicht reduziert

#### 5. Gemeindliche Wertzuwachssteuer beim Verkauf ohne Gewinn?

Das Verwaltungsgerichts von Zaragoza („Juzgado Contencioso Administrativo

Gerichte widersprechen der gängigen Praxis

de Zaragoza“) hat am 13. Juli 2015 entschieden, dass die gemeindliche Wertzuwachssteuer nicht erhoben werden darf, wenn beim Verkauf kein Gewinn anfällt. Am 22. Mai 2012 hat der Oberste Gerichtshof von Katalonien („Tribunal Superior de Justicia de Cataluña“, kurz TSJ) gleichlautendes Urteil gesprochen.

## 5.1 Konkretisierung des Sachverhaltes

Stets kommt bei Immobilien-Verkäufen durch steuerlich in Spanien Nichtresidente die Frage nach den Steuerpflichten des Verkäufers auf. Hierzu gehört auch die lokale Wertzuwachssteuer, im allgemeinen Sprachgebrauch auch „plusvalía municipal“ genannt – vollständiger Name: Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), nicht zu verwechseln mit der Besteuerung des Gewinns durch Einkommensteuer in Spanien. Wegen dem allgemeinen Verfall der Immobilienpreise während der Krisenjahre, häufen sich zuletzt die Beschwerden derjenigen Verkäufer, die zu einem Preis unter dem Anschaffungswert verkaufen müssen und dennoch seitens der Gemeinden zur Zahlung der lokalen Wertzuwachssteuer in Spanien aufgefordert werden. Gemäß der o.a. Rechtsprechung ist erkennbar, dass keine Verpflichtung zur Zahlung der lokalen Wertzuwachssteuer bei Verkäufen ohne Gewinn entstehen kann.

## 5.2 Die Besteuerung des Gewinns mit Einkommensteuer

Der Steuersatz auf den in Spanien zu versteuernden Gewinn, sofern es denn einen gab, lag für 2015 zunächst bei 20%, wurde dann allerdings mit Wirkung ab dem 12.07.2015 auf 19,5% herabgesetzt. Ab 2016 soll der Steuersatz auf 19% gesenkt werden. In diesem Zusammenhang muss der Käufer allerdings in jedem Fall beim Notartermin einen pauschalen 3%-Einbehalt vom Kaufpreis vornehmen, selbst dann, wenn tatsächlich kein zu versteuernden Gewinn auf Verkäuferseite anfällt. Der Käufer muss diesen Einbehalt direkt für den Verkäufer an das Finanzamt abführen, anderenfalls kommt Letzterer bereits aus formalen Gründen nicht in das spanische Eigentumsregister („Registro de la Propiedad“). Der pauschale Einbehalt dient dem spanischen Fiskus als Anzahlung auf die möglicher Weise anfallende Einkommensteuerbelastung durch den Veräußerungsgewinn. Sollte dieser Betrag (der 3%-Einbehalt) nicht ausreichen, dann muss seitens des Verkäufers nachgezahlt werden, oder aber es kann im Rahmen der Fristen eine Rückerstattung beantragt werden. In jedem Fall muss eine entsprechende Steuererklärung eingereicht werden, die entweder mit einer Nachzahlung oder aber mit einem teilweisen oder sogar vollständigen Rückzahlungsantrag verbunden sein kann.

## 5.3 Die lokale Wertzuwachssteuer („plusvalía municipal“)

Wohingegen bei der Gewinnbesteuerung und einem Verkauf unter dem Anschaffungswert zumindest ein Antrag auf Rückzahlung des 3%-Einhalts möglich ist, so wird die lokale Wertzuwachssteuer von den Gemeinden an-

Der Einbehalt von 3 Prozent wird auch dann fällig, wenn kein Gewinn entsteht

Nachzahlung oder Antrag auf Rückerstattung

Besteuert wird der amtlich festgelegte Wertzuwachs des Grundstücks

gefordert. Konzeptionell betrachtet, fällt die „plusvalía municipal“ bei jedem Eigentumswechsel (auch beim Erben) an und besteuert den über Jahre generierten „Wertzuwachs“ des Grundstücks. Dieser Wertzuwachs berechnet sich allerdings auf der Basis des reinen Bodenwerts des Objekts, d.h. dem reinen Grundstückswert und zwar laut Katasteramt, der im Regelfall nicht dem Marktwert entspricht. Vereinfacht ausgedrückt, wird der Bodenwert je nach Anzahl der vergangenen Jahre seit dem letzten Eigentümerwechsel der Immobilie (maximaler Veranlagungszeitraum sind 20 Jahre) mit einem von der Gemeinde zu definierenden Faktor multipliziert, woraus sich dann eine entsprechende Besteuerungsgrundlage errechnet, welche wiederum unter Anwendung eines gemeindlich festgelegten Steuersatzes die Steuerschuld ergibt. Bei der vorgenommenen Berechnungsmethode ist es nicht relevant, ob überhaupt ein Gewinn entstanden ist.

Die angeführten Urteile widersprechen der Anwendung durch die Gemeinden mit der einfachen Feststellung, dass die (objektive) Berechnungsmethode nicht über dem eigentlichen Steuertatbestand des Wertzuwachses stehen kann – sofern tatsächlich kein Gewinn vorliegt, scheitert es bereits am Vorliegen des übergreifenden Steuertatbestands.

#### 5.4 Handlungsempfehlung

Es gibt derzeit noch keine höchstrichterliche Rechtsprechung durch den Obersten Gerichtshof Spaniens („Tribunal Supremo“) oder vom spanische Verfassungsgericht („Tribunal Constitucional“). Wir empfehlen, in solchen Fällen einen Steuerberater/Rechtsanwalt zur Rate zu ziehen, um Rückforderungsansprüche bezüglich der gezahlten Wertzuwachssteuer prüfen zu lassen. Die Erfolgsaussichten sind vor dem Hintergrund der mittlerweile zahlreichen regionalen Rechtsprechung auf jeden Fall deutlich gestiegen. Es sollte aber trotzdem die wirtschaftliche Sinnhaftigkeit überprüft werden. Die Gemeinden werden sich nur nach einen langwierigen Gerichtsstreit beugen. Das kostet einiges an Geld. Es gilt abzuwägen, welcher Aufwand hier sinnvoll ist.

## 6. Schweiz – Neue Welt für Steuerpflichtige

### 6.1 Allgemeiner Informationsaustausch (AIA) ab 2018

Die EU-Finanzminister haben am Dienstag, 08. Dezember 2015, den Vertrag mit der Schweiz zum automatischen Austausch von Finanzkundeninformationen (AIA) definitiv genehmigt.

Neben dem schon seit 2014 geltendem FATCA-Gesetz, mit dem sich die Schweiz von Washington automatische Datenlieferungen in die USA aufzwingen ließ, wird es ab 2018 eine weitere Datenflut geben.

Ab voraussichtlich 2018 werden mindestens einmal jährlich bei Kunden von

Erfolgsaussichten sind gestiegen

Das Übereinkommen folgt dem FATCA-Muster

Schweizer Finanzinstituten aus den EU-Ländern – somit auch Spanien und Deutschland - und Australien Informationen wie Namen, Zinserträge, Dividenderträge, Erlöse von verkauften Finanzvermögen sowie Kontoguthaben in die Herkunftsländer der Betroffenen geliefert. Im Gegenzug wird die schweizerische Steuerverwaltung entsprechende Daten über Schweizer Steuerpflichtige aus den Partnerländern erhalten

## 6.2 Rückwirkung

Erhält ein Staat künftig AIA-Daten und reichen diese für eine Neuveranlagung nicht aus, kann er im Rahmen der regulären Steueramtshilfe beim Partnerland ein Gesuch um zusätzliche Informationen stellen. Diese Gesuche können lt. den maßgebenden Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) Vorfälle umfassen, die typischerweise bis zum Inkrafttreten oder gar bis zur Unterzeichnung des entsprechenden DBA zurückreichen.

Die Schweiz hat bisher gut 50 DBAs gemäß jüngstem OECD-Standard unterzeichnet, davon sind 46 in Kraft. Das heißt, dass künftig Staaten in vielen Fällen beruhend auf AIA-Daten Amtshilfegesuche für Informationen stellen können, die noch drei bis sieben Jahre zurückreichen. Das gilt auch für die Schweiz. Der geplante AIA-Gesetzesrahmen umfasst darüber hinaus einen Passus, wonach die Schweizer Behörden aufgrund erhaltener AIA-Daten zusätzliche Amtshilfeanfragen ans Ausland stellen können.

Eine ausdrückliche Rückwirkungsklausel enthält derweil die OECD/Europarats-Konvention zur Steueramtshilfe, welche voraussichtlich Anfang 2017 in Kraft tritt. Bisher haben rund 90 Staaten einschließlich der Schweiz die Konvention unterzeichnet.

In Sachen Steueramtshilfe auf Anfrage ist dieses Abkommen für jene Länderpaare maßgebend, die noch kein DBA nach OECD-Standards haben. Gemäß der Konvention werden in Fällen, welche im anfragenden Staat strafrechtlich relevant sind (in der Schweiz trifft dies auf Steuerbetrug zu), auch Anfragen für weit zurückliegende Perioden möglich. Die Schweiz hat die Rückwirkung auf drei Jahre beschränkt. Damit dürften unter diesem Titel Anfragen für steuerstrafrechtliche Vorfälle bis Anfang 2014 möglich sein.

Rückwirkung  
auf drei Jahre  
beschränkt

## 7. Gratulation an Stb. Prof. Dr. Günther Strunk und Benjamin Karten

Unsere langjährigen Partner, mit denen wir gemeinsam zahlreiche Mandanten betreut haben, aber auch Fachbücher schreiben und Seminare veranstalten, sind im Jahr 2015 zu der renommierten Kanzlei GÖRG mit über 250 Berufsträgern in Deutschland gewechselt ([www.bwls-goerg.de](http://www.bwls-goerg.de)).

Auch durch das Engagement der beiden Herren ist die Kanzlei „als Kanzlei des

„Kanzlei des Jahres  
für die Region Norden“

Jahres“ für die Region Norden ausgezeichnet worden. An dieser Stelle möchte das gesamte Team der European@ccounting den beiden Herren Prof. Dr. Günther Strunk und Benjamin Karten, aber auch dem ganzen Team von Görg/BWLS Hamburg zu dieser Auszeichnung gratulieren. Wir freuen uns sehr, solche Partnerschaften pflegen zu dürfen, und veröffentlichen hier gerne den Text der Zeitschrift JUVE:

GÖRG Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB wurde in diesem Jahr vom JUVE Verlag als Kanzlei des Jahres für die Region Norden ausgezeichnet. Die JUVE führt dazu aus:

*„GÖRG ist gekommen, um zu bleiben. Daran ließ die Kanzlei, die Anfang 2013 zum zweiten Mal in ihrer Geschichte in Hamburg startete, zuletzt keinen Zweifel mehr. Mit ihrer Mischung aus Restrukturierungs- und M&A-Know-how kam sie etwa beim Mifa-Verkauf für den Insolvenzverwalter zum Einsatz. Die öffentlich-rechtliche Praxis um den ehemaligen White & Case-Partner Dr. Kersten Wagner-Cardenal gewann mit der Vertretung der Uniklinik Schleswig-Holstein in einem milliardenschweren Vergabeverfahren ein echtes Prestigemandat. Daneben baute GÖRG ihr jüngstes Büro schnell und entschlossen weiter aus: Mitte 2014 legte sie mit zwei jungen Quereinsteigern von Freshfields den Grundstein für eine Immobilienpraxis. Im Mai 2015 ergänzte sie ihre multidisziplinäre Steuerpraxis durch den Wechsel eines Teams um Prof. Dr. Günther Strunk sinnvoll: Der ehemalige Namenspartner von Strunk Kolaschnik bringt Erfahrung im internationalen Steuerrecht sowie gute Kontakte zu norddeutschen Familienunternehmen mit. Doch wächst die Kanzlei nicht nur mit Quereinsteigern, sondern ernannte auch einen jungen Restrukturierungsspezialisten aus den eigenen Reihen zum Partner. „Das haben sie gut gemacht“, konstatiert ein Wettbewerber. Das kann man getrost als hanseatische Untertreibung bezeichnen.“*

Auch Dr. Thorsten Bieg, Standortleiter im Hamburg, freut sich sehr über diese Anerkennung: „Der Hamburger Standort freut sich sehr über die Auszeichnung durch JUVE und nimmt dies als Beleg für das in der Fachöffentlichkeit wahrgenommene qualitative und quantitative Wachstums, das wir auch in den kommenden Jahren fortsetzen wollen.“



## 8. Ansprechpartner

Asesor Fiscal - Steuerberater  
**Dipl.Kfm. Willi Plattes - Geschäftsführer**

Asesor Fiscal - Steuerberater  
**Andreu Bibiloni**

Asesor Fiscal - Steuerberater  
**Yevgen Chernov**

Asesor Fiscal - Steuerberater  
**Antonio Mas Valbona**

Asesor Fiscal - Steuerberater  
**Marc Vich Sansó**

Geschäftsführung Gestoria  
**Yvonne Plattes**

Assistentin der Geschäftsführung  
**Maike Balzano - Gestoría**

Assistent der Geschäftsführung  
**Thomas Fitzner - Steuerberatung**

**Kontakt: [thomas@europeanaccounting.net](mailto:thomas@europeanaccounting.net)**

**European@ccounting**  
Center of Competence ®

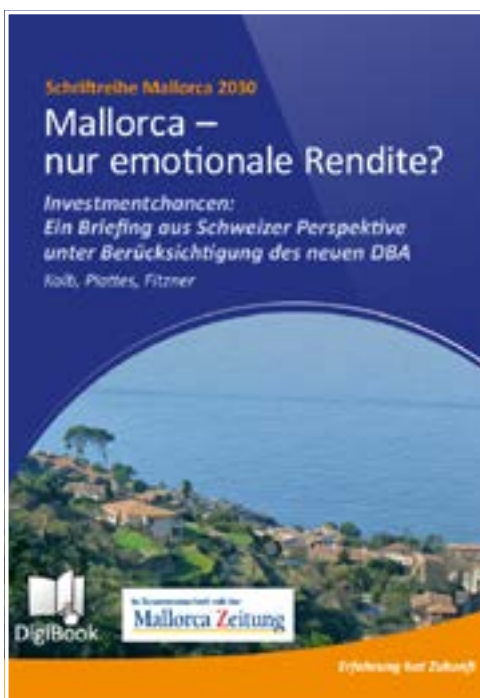
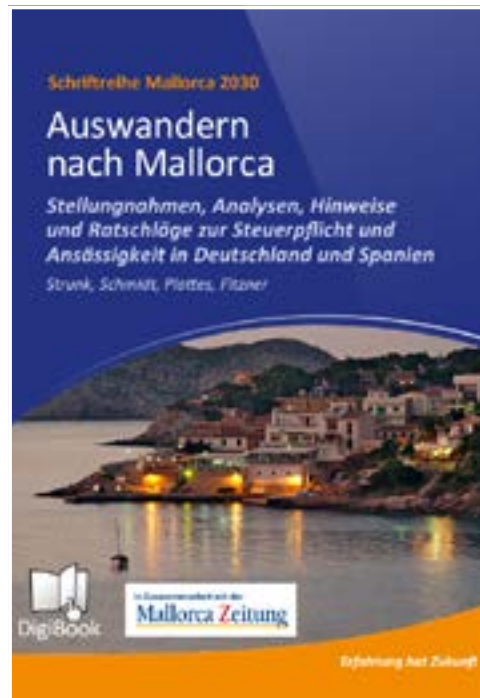
Complejo Can Granada  
Camí dels Reis 308, Torre A, 2°  
E-07010 Palma de Mallorca

Int. Tax: ES - B 570 348 11  
® Marca Comunitaria  
Registro mercantil: Mallorca tomo  
1767, libro 0, folio 75, seccion 8,  
hoja PM-36084

[www.europeanaccounting.net](http://www.europeanaccounting.net)



## 9. Bücher aus unserer Schriftenreihe „Mallorca 2030“



Erhältlich in den Buchgeschäften Akzent und Dialog in Palma de Mallorca  
Bei Amazon mit dem Suchkriterium „Mallorca 2030“  
Im iBookstore und anderen Internet-Verkaufsplattformen.