

Praxis Internationale Steuerberatung

Auslandsinvestition • Auslandsentsendung
Inbound-Aktivitäten

PIS**t**B

Ausgabe 5 | Mai 2013 | S. 113–144

INHALT

Kurz informiert	
Im Ausland tanken kann steuerliche Folgen haben	113
BMF legt Verhandlungsgrundlage für DBA vor	113
Kindergeld	
Differenzkindergeld bei Bezug in mehreren EU-Staaten	114
Arbeitnehmerentsendung	
Auslandstätigkeitserlass ist mit Unionsrecht nicht vereinbar	117
EuGH-Dividendenumsetzungsgesetz	
Die Besteuerung von Streubesitzdividenden wird neu geregelt	120
USA	
Typische Ertragsteuerfragen beim Wegzug aus Deutschland in die USA – Teil 2	127
Spanien	
Die Besteuerung selbstgenutzter Ferienimmobilien in Spanien ab dem 1.1.13 am Beispiel Mallorcas	134
Tschechische Republik	
Nicht realisierte Währungskursgewinne in der Körperschaftsteuererklärung 2012	140

MITHERAUSGEBER

StB Prof. Dr. Dieter Endres
RA FA Steuerrecht Dr. Rolf Föger
StB Prof. Dr. Wolfgang Kessler
Vors. RiBFH a.D.
Dr. Siegfried Widmann

IWW
INSTITUT

Praxiswissen
auf den Punkt gebracht



Ihr Plus im Netz: pistb.iww.de

ONLINE | MOBILE | SOCIAL MEDIA

SPANIEN

Die Besteuerung selbstgenutzter Ferienimmobilien in Spanien ab dem 1.1.13 am Beispiel Mallorcas

von StB Prof. Dr. habil. Günther Strunk, Hamburg und Dipl.-Kfm. Asesor Fiscal Willi Plattes, Mallorca

Die Wirtschaftskrise hat die spanische Regierung veranlasst, mehrere Steuerrechtsänderungen ab dem 1.1.13 auf den Weg zu bringen. Beim Immobilienerwerb wurden z.B. die Grunderwerbsteuern und Stempelsteuern beträchtlich angehoben. Der Beitrag geht auf die aktuelle Besteuerungssituation für selbstgenutzte Ferienimmobilien von in Deutschland ansässigen natürlichen Personen in Spanien wie auch in Deutschland ein. Insbesondere die Vermögensteuer sowie die beachtenswerte Belastung mit Erbschaftsteuer werden hierbei näher dargestellt und Gestaltungen zu deren Vermeidung oder Minderung aufgezeigt. |

1. Der Praxisfall

Seit vielen Jahren ist Spanien – und hier insbesondere Mallorca – ein attraktiver Ort für in Deutschland ansässige Personen, um eine Immobilie selbst zu nutzen. Besonders vorteilhaft war bisher, dass es weder in Spanien noch in Deutschland eine Vermögensteuer gab. Dies hat sich zumindest für Spanien bzw. Mallorca seit 2011 geändert und führt zu erheblichen Steuerbelastungen, sofern nicht bestimmte Maßnahmen ergriffen werden. Anhand eines fiktiven, aber in der Praxis häufig anzutreffenden Falles soll nachfolgend die aktuelle Besteuerungssituation erläutert werden.

■ Sachverhalt

Ehemann N möchte zusammen mit seiner Ehefrau auf Mallorca ein bereits errichtetes Einfamilienhaus für eigene Wohnzwecke erwerben. Der Kaufpreis des Objektes wird mit 1.800.000,- EUR angenommen.

N möchte wissen, in welcher Investitionsstruktur die Immobilie erworben werden sollte und ob insbesondere der Erwerb über eine neu zu gründende spanische Kapitalgesellschaft in der Rechtsform einer S.L. sinnvoll ist?

2. Lösungshinweise

Hinsichtlich des Erwerbs der spanischen Immobilie, des laufenden Unterhalts sowie einer etwaigen Übertragung an fremde Dritte oder einer erb- oder schenkweisen Übertragung der Immobilie sind die folgenden Steuerarten in Spanien zu beachten.

2.1 Grunderwerbsteuer

Beim Kauf einer Immobilie auf Mallorca mit einem Verkehrswert von mehr als 700.000 EUR wird eine Grunderwerbsteuer von 10 % fällig. Gestaltungen zur Vermeidung der Grunderwerbsteuer, z.B. durch Erwerb von jeweils 50 %

Spanische Regierung hat Vermögensteuer wieder eingeführt

Eheleute planen Immobilienkauf auf Mallorca

Grunderwerbsteuersatz von bis zu 10 %

der Anteile an einer bestehenden S.L., die die Immobilie bereits innehat, durch jeden Ehegatten, sind denkbar. Die Umsetzung hängt jedoch von der entsprechenden rechtlichen Struktur des potenziellen Verkäufers ab.

PRAXISHINWEIS | Durch eine aktuelle Gesetzesänderung vom 31.10.12 sind solche Gestaltungen nunmehr weitgehend unmöglich geworden. Bis zur Gesetzesänderung konnte durch Erwerb und Übertragung von Anteilen an einer S.L. die Grunderwerbsteuer umgangen werden. Mögliche Gestaltungsvarianten bestehen heute nur noch in den Fällen, in denen eine in- oder ausländische Kapitalgesellschaft genutzt wird und das Vermögen der Gesellschaft zu mehr als 50 % aus Nichtimmobilien besteht. Der Anwendungsbereich solcher Gestaltungsmaßnahmen dürfte sich daher in engen Grenzen halten.

Gesellschafts-
vermögen zu mehr
als 50 % aus
Nichtimmobilien

Achtung | Bei der Errichtung einer Immobilie in Spanien kommt es nicht zur Belastung mit Grunderwerbsteuer sondern mit Umsatzsteuer, bei der die einzelnen Bauleistungen besteuert werden.

Errichtung:
Umsatzsteuer auf
Bauleistungen

Auf den Balearen wurde die Grunderwerbsteuer am 29.12.12 (mit Wirkung zum 1.1.13) nochmals erhöht. Die aktuellen Grunderwerbsteuersätze lauten:

Wert bis (in EUR)	Grundbetrag (in EUR)	Weitere Steuerbasis (in EUR)	Steuersatz (in %)
0,00	0,00	400.000,00	8
400.000,01	32.000,00	600.000,00	9
600.000,01	50.000,00	En adelante	10

■ Beispiel

Der Kaufpreis der Immobilien beträgt 500.000,00 EUR:

■ Vorberechnungen:

Bis 400.000 EUR: 32.000 EUR

Von 400.000,01 bis 500.000 EUR: $99.999,99 \times 9\% = 8.999,99$ EUR

Summe der GrEST = 40.999,99 EUR

In Bezug gesetzt zum Kaufpreis von 500.000 EUR ergibt das eine durchschnittliche Belastung von 8,20 %

■ Endgültige Berechnung: $500.000 \text{ EUR} \times 8,20\% = 41.000 \text{ EUR GrEST}$

2.1.2 Vermögensteuer

Spanien hat für die Jahre 2011 bis 2013 befristet eine Vermögensteuer eingeführt. Die Vermögensteuer war auf den Balearen für 2011 lediglich von Nichtresidenten, also Personen, die nicht ihren Lebensmittelpunkt auf Mallorca haben, zu zahlen. Durch eine Gesetzesänderung am 27.12.12 wurde die Vermögensteuer rückwirkend auch für Steuerresidenten eingeführt, also für die in Spanien als unbeschränkt steuerpflichtig geltenden natürlichen Personen.

Gesetzesänderung
am 27.12.12

Auf Mallorca belegenes privat gehaltenes Immobilienvermögen von Nichtansässigen unterliegt dadurch seit 2011 und von Ansässigen seit 2012 der Vermögensteuer. Dabei ist ein Freibetrag von 700.000 EUR zu berücksichtigen, der sich für Steuerresidente um einen Wohnsitzfreibetrag von 300.000 EUR erhöht.

Bei einem Verkehrswert der Immobilie von ca. 1.800.000 EUR und Erwerb durch eine GbR des N und seiner Ehefrau ergibt sich eine doppelte Nutzung des Freibetrages sowie eine Besteuerung von 0,5 % auf den Restbetrag von jeweils 200.000 EUR (900.000 EUR ./ 700.000 EUR). Sofern anders als in diesem Fall die Vermögenswerte höher sind, ist die Vermögensteuer, die Steuersätze von bis zu 2,5 % vorsieht, noch einmal im Detail zu ermitteln.

Vermögen bis (in EUR)	Steuerquote (in EUR)	Restbasis (in EUR)	%
0	0	167.129,45	0,2
167.129,45	334,26	167.123,43	0,3
334.252,88	835,63	334.246,87	0,5
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,9
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,3
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,7
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,1
10.695.996,06	183.670,29	en adelante	2,5

2.1.3 Erbschaftsteuer

Spanien erhebt eine Erbschaftsteuer, der auch Übertragungen im Wege der Schenkung unterliegen. Die Erbschaftsteuer beträgt zwischen 7,65 % und 34 % (ab einem Wert des übertragenen Vermögens von 800.000 EUR) innerhalb von Familien. Bei der Übertragung von Immobilienvermögen, welches auf den Balearen belegen ist, kommt es zu einer Besteuerung mit spanischer Erbschaftsteuer. Die Erbschaftsteuer wird jedoch nur auf das in Spanien belegene Nettovermögen erhoben, sodass durch die Fremdfinanzierung der Immobilie eine Reduzierung der Bemessungsgrundlage erreicht werden kann. Persönliche Freibeträge sind sehr gering (ca. 15.000 EUR) und daher weitgehend zu vernachlässigen. Erwerben N und seine Ehefrau eine Immobilie im Wert von 1.800.000 EUR über eine GbR, so würde sich tatsächlich eine Erbschaftsteuer von gut 34 % ergeben. Diese wäre zwar in Deutschland anrechenbar, würde aber zu einer deutlich höheren Besteuerung führen, als wenn nur Vermögen nach dem deutschen Erbschaftsteuergesetz übertragen worden wäre.

GESTALTUNGSHINWEIS | Im Ergebnis kann die Steuer nur durch zwei Maßnahmen reduziert oder vermieden werden: Neben der oben genannten Möglichkeit der Fremdkapitalaufnahme ist auch der Erwerb über eine deutsche GmbH möglich, da die deutsche GmbH nicht der spanischen Erbschaftsteuer unterliegt und die Übertragung der Anteile an der deutschen GmbH nur der deutschen Erbschaftsteuer unterliegt (zu den Vor- und Nachteilen dieser Struktur aus ertragsteuerlicher Sicht s. Abschnitt 2.4).

Freibetrag von
700.000 EUR plus
Wohnsitzfreibetrag
von 300.000 EUR

Erwerb als GbR:
Doppelte Nutzung
des Freibetrags

Übertragung von
Immobilienvermögen
unterliegt der
Erbschaftsteuer

Keine Erbschaft-
steuer bei Erwerb
durch deutsche
GmbH

Steuerbasis bis (in EUR)	Betrag (in EUR)	Restliche Steuerbasis (in EUR)	Steuersatz (in %)
0	0	8.000,00	7,65
8.000,00	612,00	8.000,00	8,50
16.000,00	1.292,00	8.000,00	9,35
24.000,00	2.040,00	8.000,00	10,20
32.000,00	2.856,00	8.000,00	11,05
40.000,00	3.740,00	8.000,00	11,90
48.000,00	4.692,00	8.000,00	12,75
56.000,00	5.712,00	8.000,00	13,60
64.000,00	6.800,00	8.000,00	14,45
72.000,00	7.956,00	8.000,00	15,30
80.000,00	9.180,00	40.000,00	16,15
120.000,00	15.640,00	40.000,00	18,70
160.000,00	23.120,00	80.000,00	21,25
240.000,00	40.120,00	160.000,00	25,50
400.000,00	80.920,00	400.000,00	29,75
800.000,00	199.920,00	en adelante	34,00

Die spanische Erbschaftsteuer berücksichtigt außerdem auch die Vermögenssituation des Erben. So wird – abhängig von dessen (Vor-) Vermögen und der Steuerklasse – der ermittelte Steuersatz nochmals durch einen sog. Multiplikator geändert. Nachfolgend sieht man den Vervielfältiger der oben genannten Steuersätze, sodass bei einem Vorvermögen von über 4.020.770 EUR eine erbschaftsteuerliche Belastung von bis zu 81,6 % (= 34 % x 2,4) entstehen kann.

Vermögen / Steuerklasse	I + II	III	IV
bis 407.670 EUR	1,0000	1,5882	2,0000
407.670 EUR bis 2.007,380 EUR	1,0500	1,6676	2,1000
2.007.380 EUR bis 4.020.770 EUR	1,100	1,7471	2,2000
über 4.020.770 EUR	1,200	1,9059	2,4000

2.4 Einkommen-/Körperschaftsteuer

Sofern die Immobilie direkt von N und seiner Ehefrau gehalten wird und ausschließlich zu privaten Wohnzwecken genutzt wird, sind keine Kosten abziehbar. Zu berücksichtigen ist aber eine Art Eigennutzungswertbesteuerung, die sich nach dem sogenannten IBI-Wert (Impuesto sobre Bienes Inmueble), einer Art Katasterwert der Immobilie bemisst. Von diesem Wert, der ca. 60 % bis 70 % des Verkehrswertes beträgt, bildet 1,1 % die Bemessungsgrundlage, die dann mit 24,75 % besteuert wird. Bei einem Immobilienwert von 1.800.000 EUR und einem Katasterwert von 1.260.000 EUR ergibt sich eine jährliche Steuerlast von 3.430,36 EUR.

Multiplikator auf
Steuersatz

Eigennutzungswert-
besteuerung

Im Falle einer Veräußerung kommt es zu einer Besteuerung des Veräußerungsgewinns als sogenannter Nichtresident mit einem Einkommensteuersatz von (derzeit) 21 %.

Achtung | Die im Jahr 2012 noch bestandene Begünstigungsregelung, nach der bei einer späteren Veräußerung nur 50 % des Veräußerungsgewinns der Besteuerung unterliegt, wurde nicht auf das Jahr 2013 übertragen, sodass es nunmehr wieder zu einer Besteuerung mit 21 % kommt. Dies ist insbesondere deshalb wichtig, da aus deutscher Sicht eine steuerfreie Veräußerung entweder jederzeit gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG (bei ausschließlicher Nutzung zu eigenen Wohnzwecken) oder nach Ablauf von 10 Jahren möglich ist.

GESTALTUNGSHINWEIS | Alternativ könnte eine deutsche und/oder spanische Kapitalgesellschaft errichtet werden, die die Immobilie erwirbt. N und seiner Ehefrau könnte daher empfohlen werden, eine deutsche GmbH zu errichten, die ihrerseits eine spanische S.L. errichtet, die wiederum die Immobilie erwirbt. Die spanische S.L. würde dann zu fremdüblichen Bedingungen die Immobilie an die Eheleute vermieten. Gegen die erzielten Betriebseinnahmen der S.L. können Abschreibungen, ggf. Fremdkapitalkosten und sonstige Betriebsausgaben geltend gemacht werden. Es ist zu erwarten, dass das steuerliche Einkommen der S.L. regelmäßig ausgeglichen oder sogar leicht negativ sein wird, sodass keine Gewinne zu versteuern sind.

Beachten Sie | Aus deutscher Sicht ist in jedem Fall zu prüfen, ob die gezahlte Miete fremdüblich ist oder ob die deutsche Finanzverwaltung eine verdeckte Gewinnausschüttung bei den inländischen Gesellschaftern annimmt und diese besteuert. Die oben genannte Einkommensteuer auf den Grundstückswert (Eigennutzungswertbesteuerung) wäre in diesem Fall nicht zu bezahlen.

Im Falle der Veräußerung der Immobilie müsste die Hälfte des festgestellten Gewinns der spanischen Körperschaftsteuer von 30 % unterworfen werden. Eine etwaige Ausschüttung an die deutsche GmbH würde ohne Quellensteuer in Spanien erfolgen. In Deutschland gelten gemäß § 8b Abs. 5 KStG 5 % der empfangenen Dividende als nicht abziehbare Betriebsausgaben. Multipliziert mit einer durchschnittlichen Gewerbesteuer-/Körperschaftsteuerbelastung von 30 % ergibt sich eine Belastung von 1,5 % auf den Dividendenertrag. Würde dann auch aus der deutschen GmbH ausgeschüttet, müsste eine weitere Besteuerung in Höhe der dann geltenden Abgeltungsteuer vorgenommen werden:

■ Beispiel

Die Immobilie wird nach 5 Jahren veräußert. Der Veräußerungsgewinn beträgt 500.000 EUR.

Berechnung:

- Die Hälfte des Veräußerungsgewinns (250.000 EUR) wird mit 30 % besteuert = 75.000 EUR spanische Körperschaftsteuer.

Keine Begünstigung mehr ab 2013

Gestaltungsvariante:
Deutsche GmbH
gründet
spanische S.L.

Ausschüttung an
GmbH ohne
Quellensteuer

- Ausschüttung an die GmbH und Steuerbelastung auf Ebene der GmbH: 6.375 EUR.
- Weiterausschüttung an Gesellschafter: Abgeltungsteuer auf 418.625 EUR (ca. 27 %) = 113.028,75 EUR.

Ergebnis:

Die Gesamtsteuerbelastung beträgt 194.403,75 EUR (Vergleich: Die Gesamtsteuerbelastung im Veräußerungsfall bei direktem Erwerb der Immobilie durch die Eheleute beträgt 105.000 EUR (= 500.000 EUR x 21 %).

Vergleich der
Gesamtsteuer-
belastung

Beachten Sie | Die derzeit in Deutschland geführte Diskussion hinsichtlich der Frage, ob durch das seit dem 1.1.13 geltende DBA Deutschland – Spanien eine zwangsweise Aufdeckung und Versteuerung stiller Reserven in den Anteilen an einer spanischen Kapitalgesellschaft ausgelöst wird, muss im Falle des Neuerwerbs einer Immobilie seit dem 1.1.13 nicht beachtet werden. Bei Altfällen, also Erwerben von Immobilien vor dem 1.1.13, die bereits stille Reserven gebildet haben, erscheint eine erneute Prüfung der steuerlichen Konsequenzen in Deutschland insoweit angezeigt zu sein.

FAZIT |

Vorteilhaft erscheint die Struktur über die Kapitalgesellschaften deshalb, weil die zusätzliche Steuerbelastung auf den IBI-Wert von jährlich rund 3.430 EUR vermieden werden kann und die GmbH für erbschaftsteuerliche Zwecke von der spanischen Erbschaftsteuer abschottet. Wenn die Anteile an der deutschen GmbH übertragen werden, ist dies ausschließlich ein Fall für das deutsche Erbschaftsteuerrecht.

Administrative Kosten für die zwischengeschalteten Gesellschaften sind ebenfalls zu berücksichtigen (ca. 2.000 - 3.000 EUR pro Jahr für jede Gesellschaften). Eine vermögensteuerliche Begünstigung der spanischen Kapitalgesellschaft kommt nicht zum Tragen, da von der Vermögensteuer nur die aktiv tätigen, gewerblichen Kapitalgesellschaften befreit sind, nicht jedoch Gesellschaften, deren alleiniger Geschäftszweck das Halten von Vermögen (hier: Grundvermögen) ist.

Die dargestellten Möglichkeiten sind in der Praxis sehr komplex und immer vom Einzelfall abhängig. Eine finale Beurteilung, welche der oben genannten Strukturierungsvorschläge umgesetzt werden soll, kann letztlich nur anhand der individuellen Verhältnisse und Vorlieben der Betroffenen vorgenommen werden.

Nebenkosten
beachten

Entscheidung vom
Einzelfall abhängig

ZU DEN AUTOREN | StB Prof. Dr. habil. Günther Strunk ist geschäftsführender Gesellschafter der Strunk Kolaschnik Partnerschaft, Hamburg. Willi Plattes ist spanischer Steuerberater und geschäftsführender Gesellschafter der European@ccounting S.A., Mallorca.