

## Mandantendepesche April 2008



### Die Gesellschaft als Immobilieneigentümer – Für und Wider des Steuersparmodells“S.L.“

Ob der Erwerb einer Immobilie, auch nach der Abschaffung der Sociedades Patrimoniales (Vermögenshaltenden Gesellschaft), über eine S.L. sinngemäß sein kann, ist eindeutig mit einem **Jein** beantworten.

Anhand eines Vergleiches zwischen dem Erwerb einer Immobilie als natürliche Person und dem Erwerb als juristische Person stellen wir die Besteuerungsunterschiede dar.

#### **I. Der Erwerb und Besitz einer Immobilie durch einen deutschen Steuerbürger (Spanischer Status: Nichtresident)**

**Der Erwerb:** Die Erwerbsnebenkosten bestehen auf den Balearen aus einer 7 %igen Grunderwerbsteuer, den Notarkosten, Abwicklungs- und Eintragungskosten in die Register. Aus Erfahrung kann man mit 9 % Nebenkosten rechnen. Sollte eine Hypothek aufgenommen werden sind die Kosten höher.

**Die laufende Besteuerung in Spanien:** Die **Einkommensteuer** wird mit 1,1 % vom Katasterwert (IBI) x 24 % errechnet. Dieser Betrag ist jährlich, bis spätestens zum 31.12. des Folgejahres mittels einer entsprechenden Steuererklärung gegenüber dem Finanzamt zu erklären.

Die **Vermögensteuer** ist neben der Einkommensteuer zu bezahlen. Bei einem Immobilienwert von 670 T€ beträgt die jedes Jahr zu zahlende Vermögensteuer 2.506,00 € Bei einem Immobilienwert von 2.673 T€ beträgt die jedes Jahr zu zahlende Steuer 25.904,35 €

**Besteuerung bei der Veräußerung der Immobilie:** Beim Notartermin gibt es einen 3 %igen Einbehalt vom Veräußerungspreis als Einkommensteuervorauszahlung des Veräußerers. Auf den Veräußerungsgewinn ist eine Einkommensteuer von 18 % auf den Gewinn zu zahlen. Nebenkosten wie Makler, Notar + RA sind als Kosten berücksichtigungsfähig. Die beim Notar einbehaltenen 3 % werden angerechnet.

**Besteuerung beim Erbe in der Steuerklasse I + II (erste Linie) in Spanien:** Beispiel: Vermögen. d.h. in diesem Fall eine Immobilie im Wert von 1.600.000,00 €. Der Erbe ist ein Kind welches jünger als 21 Jahre ist. Der Freibetrag beträgt 15.956,87 €

Die Steuerbelastung beträgt unter Berücksichtigung der Progression **466.494,00 € // Bei einem Vermögen von etwas über 4 Mio. € beträgt die Erbschaftsteuer 40,8 %.**

Da zwischen Deutschland und Spanien für die Erbschaftsteuer kein Doppelbesteuerungsabkommen besteht, kann nach § 21 ErbStG die im Ausland anfallende Steuer auf die deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer angerechnet werden. Diese Anrechnung ist allerdings beschränkt auf die Höhe der auf das Auslandsvermögen entfallenden deutschen Steuer (§ 21 Abs. 1 S. 2 ErbStG). Das gilt nur für bestimmte Vermögensarten (z.B. ausländisches Grundvermögen), nicht für Bankguthaben (Geldvermögen). Das ergibt sich aus § 121 BewG i.V.m. § 21 Abs. 2 ErbStG. Somit entsteht hier eine echte Doppelbesteuerung, die nur nach gängiger Praxis dadurch etwas abgemildert wird, dass diese Steuer als Nachlassverbindlichkeit berücksichtigt werden kann. Der BFH hat am **16. Januar 2008** II R 45 / 05 eine Klage zur Vorlage beim EUGH eingereicht da hier offensichtlich ein Verstoß gegen höherrangiges Recht vorliegt.

Beispiel: Verhältnisrechnung nach § 21 Abs. 1 S. 2 ErbStG. bei Mischerwerb von Grundvermögen

	Vermögen €	Steuer €
Inland	1.800.000,00	580.000,00
Spanien	1.600.000,00	466.494,00
Gesamtnachlass	<b>3.400.000,00</b>	

Anrechnungsbetrag:  $1.600.000 / 3.400.000 \times 580.000,00 = 272.941,00 \text{ €}$

**Somit sind in dem geschilderten Fall 193.553,00 € (466.494 ./. 272.941) nicht anrechenbar**

Nach § 21 Abs. 1 S. 3 ErbStG sind diese Berechnungen für jedes Land in dem geerbt wird gesondert anzuwenden. Weiterhin ist darauf zu achten, dass grundsätzlich bei Wegzug aus Deutschland die Erbschaftsteuer erst fünf Jahre nach dem Wegzug endet. (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 b ErbStG). Eine weitere Besonderheit in Deutschland ist, dass die Steuerpflicht in Deutschland durch Erblasser (Schenker) oder Erben (Beschenkten) begründet wird.

## **II. Der Erwerb und Besitz einer Immobilie durch eine S.L., deren Anteilseigner eine deutsche GmbH ist.**

**Der Erwerb:** Die Erwerbsnebenkosten bestehen auf den Balearen aus einer 7 %igen Grunderwerbsteuer, den Notarkosten, Abwicklungs- und Eintragungskosten in die Register. Aus Erfahrung kann man mit 9 % Nebenkosten rechnen. Sollte eine Hypothek aufgenommen werden sind die Kosten höher.

**Die laufende Besteuerung in Spanien: Körperschaftsteuer** ist auf den Gewinn zu zahlen der bei der S.L. erwirtschaftet wird. Es ist eine marktübliche Miete zu zahlen. Auf der Kostenseite sind Abschreibungen, Instandhaltungen, Grundsteuern etc. abzugsfähig. Aufgrund der Abschreibung auf den Gebäudewert der Immobilie fällt, wenn überhaupt, nur ein geringer Gewinn an. **Vermögensteuer** fällt nicht an, da juristische Personen befreit sind. Hinweis: Es sind aber höhere Strukturkosten notwendig um die Buchhaltung, Bilanz etc. zu erstellen.

**Besteuerung bei der Veräußerung der Immobilie:** Bei der Veräußerung der Gesellschaftsanteile erfolgt in Spanien keine Versteuerung. Bei der Veräußerung des Hauses aus der Gesellschaft heraus entstehen für die ersten 120 T€25 %; ab 120 T€30 % Körperschaftssteuer. Wenn Gewinne an den Gesellschafter ausgeschüttet werden, sind aufgrund der Mutter-Tochter-Richtlinie keine Steuern zu zahlen.

**Besteuerung beim Erbe:** In Spanien keine Erbschaftsteuer.

**WICHTIG:** Am Dienstag, den 22. April 2008 hat die neue Regierung in Madrid die Abschaffung der Vermögensteuer zum 31.12.2008 beschlossen. Dies war einerseits ein Wahlversprechen, andererseits sind derzeit keine politischen Anzeichen zu erkennen, dass dieser Beschluss nicht zum Gesetz wird. Dadurch ist natürlich die Entscheidungsfindung eine andere, da die Strukturkosten nicht mehr durch eine Ersparnis bei der Vermögensteuer kompensiert werden.



### Hinweis

Diese Mandanteninformation dient ausschließlich zu Informationszwecken. Für den Inhalt können wir keine Haftung übernehmen, obwohl sie auf Informationen beruht, die wir als sehr zuverlässig erachten. Die genutzten Informationsquellen ändern sich täglich durch Rechtsprechung auf europäischer, landesspezifischer und/oder regionaler Entscheidungen. Weiterhin kann der Transfer mit elektronischen Medien Änderungen hervorrufen. Wir können deshalb keine Zusicherung oder Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Ausgewogenheit abgeben und auch keine diesbezügliche Haftung oder Verantwortung übernehmen. Jede Entscheidung bedarf geeigneter und fallbezogener Aufbereitung und Beratung und sollte nicht alleine aufgrund dieses Dokumentes erfolgen.

*Beratungsanfragen und Terminvereinbarungen bitte per e-Mail an*

[info@europeanaccounting.net](mailto:info@europeanaccounting.net)

Mit freundlichen Grüßen  
Ihr  
Team der European@ccounting

Dipl.Kfm. Willi Plattes  
Asesor Fiscal – Steuerberater