

## Mandantendepesche April 2007



### Die Nutzung der Rechtsform der S.L. nach Abschaffung der „Sociedades Patrimoniales“

Der Erwerb von Immobilien über oder durch eine eigene Gesellschaft (Ley de Sociedades Limitadas = S.L.) kann auch nach der Abschaffung „Sociedades Patrimoniales“ sehr sinngebend sein. Es können nachhaltige Ersparnisse bei der Vermögenssteuer, Erbschaftssteuer, Einkommensteuer und auch bei der Grunderwerbsteuer erzielt werden.

**Vermögenssteuer:** Die S.L. unterliegt in Spanien keiner Vermögenssteuer. Vermögensteuerpflichtig sind die Anteile, die dem jeweiligen Steuerpflichtigen zuzurechnen sind. Gehören die Anteile einem deutschen Steuerpflichtigen, ist die Vermögenssteuer aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens mit Deutschland, in Deutschland zu versteuern. Da Deutschland derzeit keine Vermögensteuer hat, fällt diese nicht an.

Wenn die Immobilie direkt auf den Namen des Eigentümers eingetragen wäre und die Immobilie

z. B. einem Wert von **2.7 Mio. Euro** hat, wäre jährlich (jedes Jahr!) in Spanien eine Vermögenssteuer in Höhe von **25.904,35 €** zu zahlen. Die Ersparnis hängt von dem Wert für die Vermögenssteuer ab.

**Erbschaftssteuer:** Attraktive Gestaltungsmöglichkeiten gibt es auch bei der Erbschaftssteuer, da die Gesellschaft nicht sterben kann.

**Einkommensteuer:** Werden die Gesellschaftsanteile veräußert, fällt die Einkommensteuer bei einem deutschen Steuerpflichtigen aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens in Deutschland an.

**Nachteile:** Einerseits ist es der höhere Verwaltungsaufwand durch die Erstellung der Bilanzen, Pflege der Mietverträge, Erstellung der Buchhaltung etc., andererseits ist bei einer Veräußerung der Immobilie aus der Gesellschaft heraus, also kein Verkauf der Gesellschaftsanteile, der Gewinn mit 25 % - 30 % zu versteuern. Wenn die Immobilie direkt auf den Namen des Eigentümers eingetragen ist, beträgt die Besteuerung des Gewinnes lediglich 18 %.

**Grunderwerbsteuer:** Mit dem Gesetz 36/2006 vom 29. November 2006 (Ley del Mercado de Valores - Wertpapiergesetz) ist das Gesetz 24/1988 vom 28. Juli 1988 neu gefasst worden. Die bis dahin erheblichen Auslegungsfragen bei den steuerfreien Veräußerungen von

Gesellschaftsanteilen sollen mit diesem Gesetz, welches zum 1. Dezember 2006 in Kraft ist, behoben sein. Was besagt das neue Gesetz konkret:

### **1. Wertübertragung durch Erwerb von Immobilien-Einbringungen**

Die Übertragung, erworben durch Einbringung von Immobilien, die bei der Gründung oder bei Kapitalerhöhungen erfolgt sind, werden nunmehr alle Erwerbs- oder Veräußerungsvorgänge in einem Zeitraum von mindestens drei Jahren seit der Durchführung der genannten Einbringung berücksichtigt (vor der Steuerreform war diese Frist ein Jahr). In diesem Fall müssen 7 % Grunderwerbsteuer (Steuersatz auf Mallorca) für alle Anteile gezahlt werden, nicht nur für die Anteile die dann im konkreten Fall übertragen worden sind.

### **2. Steuerfrei Wertübertragungen**

Erfolgen Anteilsveräußerungen an verschiedene Parteien (mindestens zwei) von nicht mehr als zu 50 % der Anteile und haben die beiden Parteien keinen verwandtschaftlichen Bezug und sind auch nicht direkt oder indirekt miteinander beteiligt, fallen keine Grunderwerbsteuern an. Weiterhin müssen die Anteile mindestens drei Jahre im Besitz der Parteien bleiben. Ansonsten tritt der gleiche Effekt ein wie unter 1. geschildert.

Liegenschaften, die dafür bestimmt sind an Baugesellschaften oder Immobilien-Vermittler verkauft zu werden, sind ausgenommen. Weiterhin werden die Käuferparteien genau daraufhin untersucht in welchem Verhältnis sie u. U. direkt oder indirekt an- oder miteinander beteiligt sind. Wenn dies vorliegen könnte werden relativ komplexe Kontrollrechnungen in Kraft gesetzt, die nicht die Buchwerte sondern die effektiven Marktwerte zum Zeitpunkt der Anteilsübertragung als Grundlage annehmen.

Wir stellen in der Praxis immer häufiger fest, das die verschiedensten Gesellschaften – auch Offshore-Gesellschaften – Anteile von solchen Immobilien – S.L.'s kaufen. Das spanische Finanzamt hat im besagten Wertpapiergesetz ganz klar festgeschrieben, das die Steuerpflicht bei Veräußerungen von Wertpapierverkäufen – der Verkauf von S.L.-Anteilen ist ein Wertpapierverkauf – abgeprüft wird. D.h. insbesondere, das der Verkauf von diesen Anteilen indirekt oder direkt besteuert werden muss. Was bedeutet das: Im eben geschilderten Fall hat der deutsche Anteilseigner aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens die Gewinne die bei der Veräußerung der Gesellschaftsanteile entstehen in Deutschland zu versteuern. Wenn kein Doppelbesteuerungsabkommen (was bei Offshore-Gesellschaften regelmäßig vorliegt) besteht, hat Spanien seit dem 1.1.2007 die Besteuerung dieser Gewinne mit 24 % beschlossen.

Wie das spanische Finanzamt feststellen will ob z. B. die Anteile an einer Offshoresgesellschaft veräußert worden sind, da es um einen Vorfall handelt der keinerlei Beteiligung von spanischen Behörden erfordert, ist unklar. Die Ehrlichkeit des/der Steuerpflichtigen ist Grundlage der Besteuerung.

## Neue Steueränderungen in Deutschland die für „spanische Aktivitäten“ zu berücksichtigen sind

**Auskünfte:** Das Finanzamt erhebt für rechtsverbindliche Vorabauskünfte eine Gebühr. Ihre Höhe richtet sich nach dem Wert des Steuergegenstandes. Bei komplexen länderübergreifenden Unternehmensgestaltungen – auch Übernahmen – kann diese Gebühr hoch sein, warnen Unternehmensverbände. Wir sind der Meinung, dass eine *rechtsverbindliche Auskunft* sicher Ihren Preis Wert ist. Insbesondere deshalb, da leider häufig zu beobachten ist, dass bei „hochkarätigen Gutachten“ die Angst vor der Inanspruchnahme der Haftpflichtversicherung mehr Platz in Anspruch nimmt als die Sachinformationen. Die Gebühr richtet sich in entsprechender Anwendung nach § 34 des Gerichtskostengesetzes. Bei einem Gegenstandswert in Höhe von 20 T€ fällt eine Gebühr von 265,00 € bei einem Gegenstandswert in einer Höhe von 50 T€ eine Gebühr von 456,00 € an. Ist kein Gegenstandswert zu ermitteln wird für jede angefangene Stunde eine Gebühr von 50,00 € mindestens 100,00 € berechnet.

**Auslandsgewinne:** Deutsche Steuerbürger, die im Ausland Gewinne erzielen – etwa aus der Vermietung für ein Ferienhaus – müssen diese Gewinne künftig in Deutschland versteuern, wenn das Ausland auf Steuern verzichtet hat.

**Verlustnutzung im Fusionsfall:** Im Falle einer Übernahme – auch von Auslandsfirmen - gehen die Verluste der übernommenen Firma nicht auf das übernehmende Unternehmen über. Lediglich die Verluste, die im Zusammenhang mit der Übernahme selbst entstanden sind, können steuerlich genutzt werden.

**Stille Reserven:** Bei der Verlagerung von Maschinen ins Ausland müssen Unternehmen den Wert sofort versteuern. Auf Antrag kann der Betrag aber in fünf Jahresraten gezahlt werden.

**Personengesellschaften:** Sie können künftig auch dann eine Umwandlung vornehmen, wenn einer ihrer Gesellschafter nicht in der EU sitzt, etwa den USA. Dies gilt für alle Drittstaaten, die deutsches Steuerrecht nicht beschränken.

**Einlagenrückgewähr:** Wenn ein Unternehmen, etwa um im Ausland eine Akquisition zu tätigen, dort eine Einlage auf ein Konto einzahlt, sie dann aber am Folgetag zurückholt, weil sich das Vorhaben zerschlagen hat, muss es den Betrag wie eine Dividende versteuern.

## EU-Dienstleistungsrichtlinie verabschiedet

Das europäische Parlament hat am 15.11.2006 die EU-Dienstleistungsrichtlinie verabschiedet. Damit wird der grenzüberschreitende Wettbewerb im Dienstleistungsbereich erleichtert. Das „Herkunftslandprinzip“ wurde aufgegeben.

**Gegenstand der Richtlinie:** Jeder, der in seinem Heimatland ordnungsgemäß ein Gewerbe ausübt, darf seine Dienstleistung auch im EU-Ausland anbieten. Er ist nicht gezwungen, eine eigene Niederlassung zu gründen. Ein wesentlicher Punkt bei den Diskussionen über das Gesetz war die Frage, unter welchen Bedingungen die Dienstleistungen angeboten würden. Das Thema „Herkunftslandprinzip“ war ein Streitthema, das vor allem in Frankreich und Deutschland auf Widerstand gestoßen war. Beim Herkunftslandprinzip hätten die

Serviceanbieter die Arbeits- und Sozialbestimmungen ihres Heimatlandes gegolten. Man befürchtete Sozialdumping.

Die jetzt verabschiedete Richtlinie ist vom Herkunftslandprinzip abgerückt. Künftig gelten für den ausländischen Dienstleister die Bestimmungen des Landes, in dem die Dienste angeboten werden. Das heißt: Gesetzliche Mindestlöhne, tarifvertragliche Bestimmungen, Arbeitszeitregelungen oder Bauvorschriften müssen zwingend eingehalten werden.

**Ausnahmen:** Für einige Branchen gilt die EU-Richtlinie jedoch nicht: Für das Gesundheitswesen, sozial Dienste wie Kinderbetreuung oder Altenpflege. Auch das öffentliche Erziehungswesen, die Leiharbeit sowie Spezialbranchen wie Glücksspiele sind ausgenommen.

**HINWEIS:** Die EU-Richtlinie muss in den Mitgliedsstaaten innerhalb von drei Jahren umgesetzt 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](http://www.europeanaccounting.net)

Center of Competence®

E-07181 Golf de Bendinat, Cami de la Serra 15 - E-07180 Portals Nous, C/ Samaniego, 1 – 1º dcha.

D-14979 Grossbeeren bei Berlin, Berliner Strasse 38

Tax-Nr.: ES - B 570 348 11; Banca March, Camp de Mar: IBAN ES 3 Kto. 0061 0212 8300 0693 0113

®Marca Comunitaria 1.780.279 [www.europeanaccounting.net](http://www.europeanaccounting.net)