

WEGWEISER Mallorca 2030



Optimierte Strukturen für deutsche Bauträger

**Gestaltungen mit Effekt: Unterschiede bei der
finalen Steuerbelastung von 25 % bis 46 %**

Sie sind der Kapitän, wir die Lotsen

Mit 13 Steuerberatern, Rechtsanwälten und über 50 Mitarbeitern
sind wir Ihr deutschsprachiger Partner auf Mallorca und in Spanien

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Mandantendepesche - Mallorca 2030 - WEGWEISER.....	3
1.2	Verstehen und verstanden werden	3
1.3	Steueroptimierte Struktur am Beispiel eines Bauträgers	3
2.	Strukturen - Übersicht, Steuerbelastung von 25 % - 46 %	5
3.	Strukturen im Detail.....	6
3.1	GmbH & Co. KG – S.L.U. - 46 %ige Belastung	6
3.2	GmbH – S.L.U. - 44,59 %ige Belastung	7
3.3	GmbH – S.L. & S.C. - 43,75 %ige Belastung.....	8
3.4	GmbH & Co. KG – S.L. & S.C. - 36,25 %ige Belastung.....	9
3.5	GmbH & Co. KG – GmbH (EAV) - S.L. & S.C. - 25 %ige Belastung.....	10
3.6	GmbH & Co. KG – Betriebsstätte (EP) - 25 %ige Belastung	11
4.	Die Betriebsstätte mit 25 %iger finaler Steuerbelastung	12
4.1	Unternehmerische Zielstruktur.....	12
4.2	Unternehmerische Erwartung trifft ausländische Realität	12
4.3	Beispiel einer Bauträgere Tätigkeit in Spanien.....	12
4.3.1	Grundlagen	13
4.3.2	Vorbemerkungen aus spanischer Sicht	13
4.3.3	Vorbemerkungen aus deutscher Sicht.....	14
4.3.4	Verteilungsgrundlagen der Besteuerungsrechte	14
4.3.5	Dokumentationspflichten	14
4.3.6	Steuerfreiheit in Deutschland	15
4.3.7	Schuldrechtliche Beziehungen	16
4.3.8	Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen.....	17
4.4	Implikationen der sog. BEPS-Initiative.....	17
4.5	Zusammenfassung	18
5.	Praxishinweis.....	18
6.	Digitales Finanz- und Rechnungswesen	19
6.1	Aktives Risikomanagement.....	19
6.2	Die Herausforderung	19
6.3	Häufiges Praxis-Problem	20
6.3.1	Digitalisierung – Transparenz – Lösung.....	20
7.	Veröffentlichungen.....	22
7.1	Unsere Wegweiser – Ihr Nutzen.....	22
7.2	Themen vertiefen – unsere Fachbücher.....	24
8.	Ansprechpartner Autoren & Lotsen.....	25
9.	Kontaktanfrage.....	27

1. Einleitung

1.1 Mandantendepesche - Mallorca 2030 - WEGWEISER

Aufgrund der steigenden Komplexität länderübergreifender Sachverhalte haben wir uns entschlossen, wichtige Themenbereiche im Rahmen unserer **Mandantendepeschen** und der Schriftenreihe „Mallorca 2030“ unter dem Titel „WEGWEISER“ monografisch zu behandeln. Der vorliegende WEGWEISER erklärt die Möglichkeiten, zwischen Organisationsstrukturen für das geplante Engagement in Spanien zu entscheiden. Neben nützlichen Links erhalten Sie auch Informationen und Erläuterungen zu wichtigen angrenzenden Themen.

1.2 Verstehen und verstanden werden

Gemeinsam mit unserer Mandantschaft sind wir für die privaten und unternehmerischen Interessen tätig. Wir achten insbesondere darauf, dass wir alle Beteiligten verstehen und auch selbst verstanden werden. Je mehr Menschen aus verschiedenen Ländern und Kulturen aufeinandertreffen, umso wichtiger ist effiziente Kommunikation. Das gilt – bevor man mit der eigentlichen Arbeit beginnt – insbesondere für die erste Entscheidung darüber, welche Organisationsstruktur man wählt. Da bei dieser Wahl auch immer die Steuerbelastung geprüft werden sollte, weisen wir diese bei den unterschiedlichen Strukturen aus.

Unter dieser Prämisse haben wir den hier vorliegenden WEGWEISER „**Optimierte Strukturen für institutionelle Investoren**“ so aufgebaut, dass die für eine Entscheidung relevanten Fakten und Bedingungen vorrangig dargestellt und erklärt werden. Da wir grundsätzlich lieber über Lösungen als über Probleme reden, beschreiben wir ausführlich die von uns empfohlene Organisationsstruktur einer deutschen GmbH & Co. KG, die in Spanien mit einer Betriebsstätte tätig wird. Damit geben wir dem Unternehmer und seinen Beratern die Möglichkeit, die Struktur so zu wählen, zu gestalten und zu leben, dass keine Risiken und Nebenwirkungen entstehen.

Leider zeigt die Praxis, dass qualifizierte Beratung zur Wahl des steuerlich optimalen Weges oft zu spät eingeholt wird. Zu beachten sind jeweils die Steuergesetze in beiden Ländern, die Bestimmungen des Doppelbesteuerungsabkommens und die Neuerungen sowohl auf jeweiliger staatlicher wie auch auf regionaler Ebene. Dieser umfangreiche Gesetzescocktail kann signifikante Verstimmungen auslösen, wenn man nicht alle Bestandteile kennt und vor der Anwendung auf Verträglichkeit überprüft.

1.3 Steueroptimierte Struktur am Beispiel eines Bauträgers

Anhand des folgenden Sachverhaltes erläutern wir die möglichen Strukturen für einen deutschen Bauträger, der in Spanien tätig werden will.

Sachverhalt und Fragenkatalog:

Angestrebt wird eine Bauträgertätigkeit in Spanien, d.h. der gewerbsmäßige Erwerb von Grundstücken in Spanien zur Errichtung von Immobilien und deren anschließende Veräußerung. Potentielle Investoren schließen sich zusammen und sorgen für die Bereitstellung der finanziellen Mittel. Damit stellt sich direkt die Anschlussfrage, wer mit wem zu welchen Konditionen und mit welchen steuerlichen Auswirkungen in Spanien und Deutschland die grenzüberschreitenden Verträge abschließt.

Einer weitere Kernfrage ist, wer die erforderlichen Verträge in Spanien (Erwerb, Errichtung, Veräußerung) verhandelt und abschließt? Da dafür meistens auch deutsches Knowhow eingesetzt wird, sind auch hier die Auswirkungen in Spanien und Deutschland zu prüfen. Die Geschäftsführung bleibt meistens weiterhin in Deutschland, um eine unbeschränkte Steuerpflicht (d.h. mit dem gesamten Welt-einkommen) in Spanien zu vermeiden. Da Bauträgertätigkeiten aber einer dauerhaften Betreuung vor Ort bedürfen, muss das auch rechtlich und steuerlich solide gestaltet werden.

Zuerst geben wir Ihnen einen Überblick über die steuerlichen Belastungen bei verschiedenen Organisationsstrukturen (s. den folgenden Gliederungspunkt 2.).

Unter Gliederungspunkt 3. (Unterteilt in die Punkte 3.1. bis 3.6.) skizzieren wir kurz die einzelnen rechtlichen und steuerlichen Organisationsstrukturen und zeigen ebenfalls die Steuerbelastungen in beiden Ländern.

Unter Gliederungspunkt 4. gehen wir dann vertiefend auf die von uns empfohlene Organisationsstruktur ein und beantworten die aufgeworfenen Fragen.

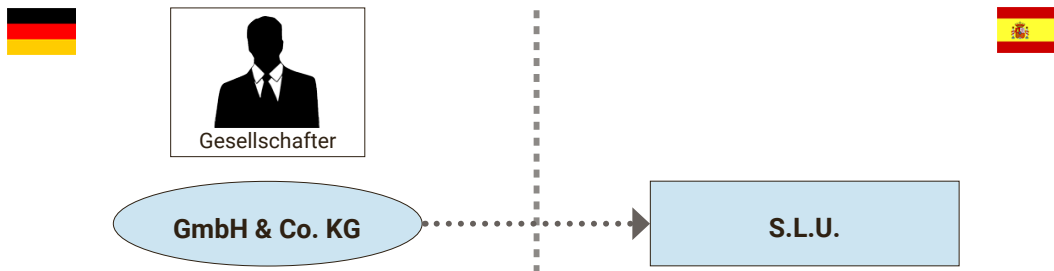
2. Strukturen - Übersicht, Steuerbelastung von 25 % - 46 %

Strukturen*		Effektive Steuerrate
Struktur 1 / GmbH & Co. KG – S.L.U.		
Steuerlast in Spanien	362,50 €	
Steuerlast in Deutschland	97,50 €	
Steuerlast Total	460,00 €	46,00 %
Struktur 2 / GmbH – S.L.U.		
Steuerlast in Spanien	250,00 €	
Steuerlast in Deutschland	195,94 €	
Steuerlast Total	445,94 €	44,59 %
Struktur 3 / GmbH – S.L. & S.C.		
Steuerlast in Spanien	250,00 €	
Steuerlast in Deutschland	187,50 €	
Steuerlast Total	437,50 €	43,75 %
Struktur 4 / GmbH & Co. KG – S.L. & S.C.		
Steuerlast in Spanien	362,50 €	
Steuerlast in Deutschland	0,00 €	
Steuerlast Total	362,50 €	36,25 %
Struktur 5 / GmbH & Co. KG – GmbH (EAV) - S.L. & S.C.		
Steuerlast in Spanien	250,00 €	
Steuerlast in Deutschland	0,00 €	
Steuerlast Total	250,00 €	25,00 %
Struktur 6 / GmbH & Co. KG – Betriebsstätte (EP)		
Steuerlast in Spanien	250,00 €	
Steuerlast in Deutschland	0,00 €	
Steuerlast Total	250,00 €	25,00 %

* Beispiele mit 1.000,00 € Gewinn in Spanien

3. Strukturen im Detail

3.1 GmbH & Co. KG – S.L.U. - 46 %ige Belastung



Rechtsgrundlage

- **Körperschaftsteuer:** Personengesellschaften unterliegen nicht der Körperschaftsteuer. Diese Gesellschaftsform wird transparent besteuert. Die Einkünfte der Gesellschaft werden gesondert und einheitlich festgestellt und werden den Gesellschaftern zugerechnet. Eine Besteuerung und die Feststellung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Gesellschafter, mit dem persönlichen Einkommensteuersatz.
- **Ausschüttung von Dividenden:** Der Gesellschafter (hier die Deutsche GmbH & Co. KG) der spanischen Kapitalgesellschaft (S.L.) unterliegt mit den Dividenden in Deutschland nicht der Einkommensbesteuerung, die Mutter-Tochter-Richtlinie und Art. 14. der Vorschrift für nicht in Spanien ansässige Steuerpflichtige sind nicht anwendbar. Die Dividenden sind in Spanien mit einem Steuersatz von 15% zu besteuern nach Art 10 DBA Deutschland/ Spanien.
- **Persönliche Einkommensteuer:** Dividenden werden auf Ebene der Gesellschafter besteuert. Sie unterliegen dem Teileinkünfteverfahren, wonach 40% der Einkünfte steuerfrei sind.
- **Körperschaftsteuer:** Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften unterliegen mit einem Steuersatz von 25% in Spanien der Besteuerung.

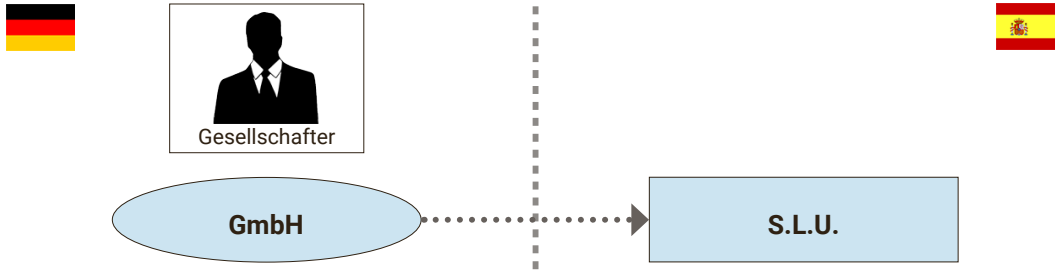
Beispiel mit 1.000,00 € Gewinn in Spanien

Steuerbelastung in Deutschland		Steuerbelastung in Spanien	
GmbH & Co. KG		S.L.U.	
Gewinn	750,00 €	Gewinn	1.000,00 €
Steuerbetrag	0,00 €	Steuersatz	25,00 %
Gesellschafter		Steuerbetrag	250,00 €
Gewinnanteil	750,00 €	Dividende	
Steuersatz (geschätzt)	28,00 %	Gewinn	750,00 €
Steuerbetrag	210,00 €	Gewinn	15,00 %
Quellensteuer	-112,50 €	Quellensteuer	112,50 €
Steuerbetrag gesamt	97,50 €		

Fazit

Gesamtsteuerbelastung	460,00 €
Gesamtsteuerrate	46,00 %

3.2 GmbH – S.L.U. - 44,59 %ige Belastung



Rechtsgrundlage

- **Körperschaftsteuer:** Dividendeneinkünfte sind auf Ebene der Körperschaft mit einem effektiven Steuersatz von 1,5% zu versteuern.
- **Körperschaftsteuer:** Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften unterliegen mit einem Steuersatz von 25% in Spanien der Besteuerung.
- **Persönliche Einkommensteuer:** Ausschüttungen, Dividenden der deutschen Kapitalgesellschaft an deren Anteilseigner sind mit 25% Abgeltungsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer zu besteuern.
- **Ausschüttung von Dividenden:** Da der Gesellschafter (Deutsche GmbH) der spanischen Kapitalgesellschaft (S.L.U.) in Deutschland der Körperschaftsteuer unterliegt sind die Dividenden in Spanien nicht zu besteuern, die Regelung der Mutter-Tochter-Richtlinie und Art. 14. Steuervorschrift für nicht Ansässige finden Anwendung. Es wird kein Quellensteuerabzug vorgenommen.

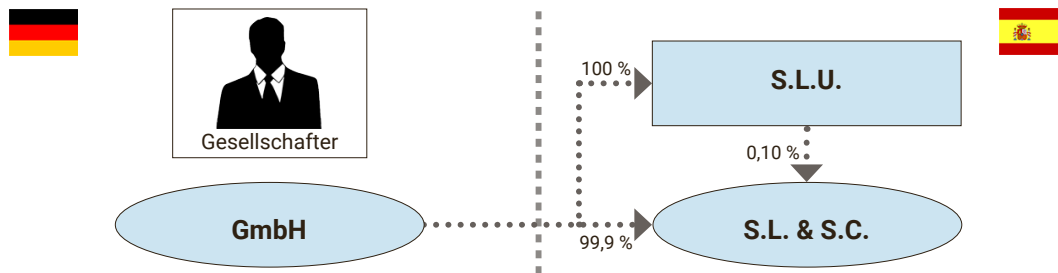
Beispiel mit 1.000,00 € Gewinn in Spanien

Steuerbelastung in Deutschland		Steuerbelastung in Spanien	
GmbH		S.L.U.	
Gewinn	750,00 €	Gewinn	1.000,00 €
Effektiver Steuersatz	1,50 %	Steuersatz	25,00 %
Steuerbetrag	11,25 €	Steuerbetrag	250,00 €
Gesellschafter		Dividende	
Gewinnanteil	738,75 €	Dividende	750,00 €
Steuersatz	25,00 %	Quellensteuer	0,00 €
Steuerbetrag	184,69 €		

Fazit

Gesamtsteuerbelastung	445,94 €
Gesamtsteuerrate	44,59 %

3.3 GmbH – S.L. & S.C. - 43,75 %ige Belastung



Rechtsgrundlage

- Körperschaftsteuer:** Da die spanische Personengesellschaft (S.L. & S.C.) in Deutschland als Betriebsstätte auf spanischen Boden angesehen wird, werden die Einkünfte aus der spanischen Personengesellschaft in Deutschland von der Besteuerung nach Art. 22 des DBA Deutschland/ Spanien freigestellt.
- Persönliche Einkommensteuer:** Ausschüttungen, Dividenden der Deutschen Kapitalgesellschaft an deren Anteilseigner sind mit 25% Abgeltungsteuer zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer zu besteuern.
- Körperschaftsteuer:** Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften unterliegen mit einem Steuersatz von 25% in Spanien der Besteuerung.
- Ausschüttung von Dividenden:** Da der Gesellschafter (Deutsche GmbH) der spanischen Personengesellschaft (S.L. & S.C.) in Deutschland der Körperschaftsteuer unterliegt sind die Dividenden in Spanien nicht zu besteuern, die Regelung der Mutter-Tochter-Richtlinie und Art. 14. Steuervorschrift für nicht Ansässige finden Anwendung. Es wird kein Quellensteuerabzug vorgenommen.

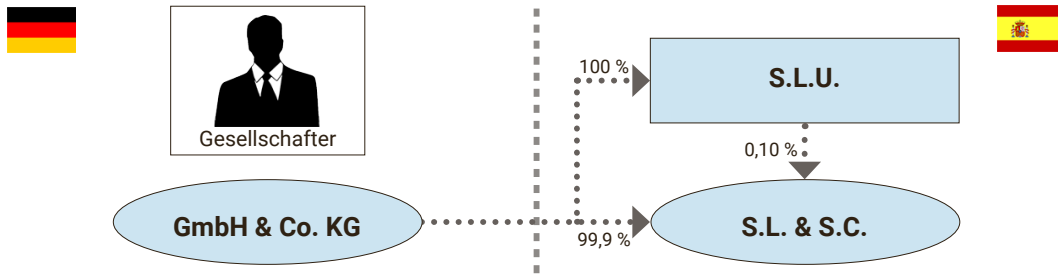
Beispiel mit 1.000,00 € Gewinn in Spanien

Steuerbelastung in Deutschland		Steuerbelastung in Spanien	
GmbH		S.L.U.	
Gewinn	750,00 €	Gewinn	1.000,00 €
Steuerbetrag	0,00 €	Steuersatz	25,00 %
Gesellschafter		Steuerbetrag	250,00 €
Gewinnanteil	750,00 €	Dividende	
Steuersatz	25,00 %	Dividende	750,00 €
Steuerbetrag	187,50 €	Quellensteuer	0,00 €

Fazit

Gesamtsteuerbelastung	437,50 €
Gesamtsteuerrate	43,75 %

3.4 GmbH & Co. KG – S.L. & S.C. - 36,25 %ige Belastung



Rechtsgrundlage

- **Körperschaftsteuer:** Personengesellschaften unterliegen nicht der Körperschaftsteuer. Diese Gesellschaftsform wird transparent besteuert. Die Einkünfte der Gesellschaft werden gesondert und einheitlich festgestellt und werden den Gesellschaftern zugerechnet. Eine Besteuerung und die Feststellung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Gesellschafter.
- **Persönliche Einkommensteuer:** Da die spanische Personengesellschaft (S.L. & S.C.) in Deutschland als Betriebsstätte auf spanischen Boden angesehen wird, werden die Einkünfte aus der spanischen Personengesellschaft in Deutschland von der Besteuerung nach Art. 22 des DBA Deutschland/ Spanien - unter Berücksichtigung des Progressionsvorbehaltes - freigestellt.
- **Körperschaftsteuer:** Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften unterliegen mit einem Steuersatz von 25% in Spanien der Besteuerung.
- **Ausschüttung von Dividenden:** Der Gesellschafter (hier die Deutsche GmbH & Co. KG) der spanischen Kapitalgesellschaft (S.L. & S.C.) unterliegt mit den Dividenden in Deutschland nicht der Einkommensbesteuerung, die Mutter-Tochter-Richtlinie und Art. 14. der Vorschrift für nicht in Spanien ansässige Steuerpflichtige sind nicht anwendbar. Die Dividenden sind in Spanien mit einem Steuersatz von 15% zu besteuern nach Art 10 DBA Deutschland/ Spanien.

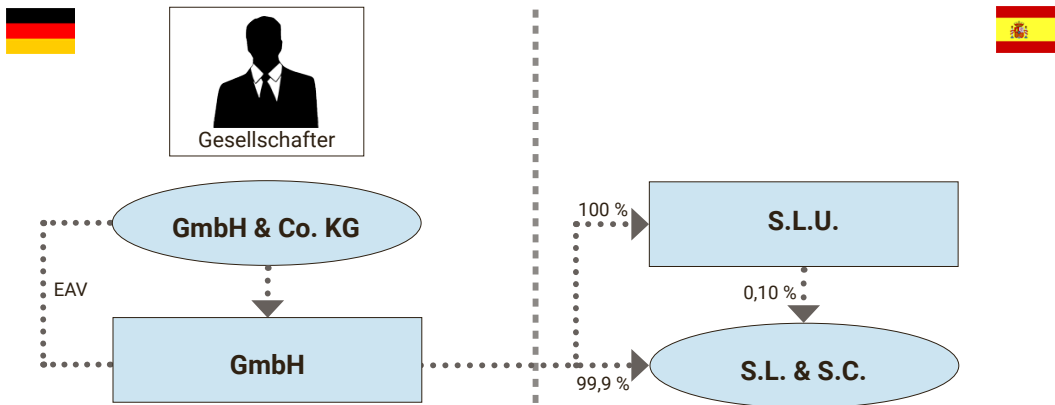
Beispiel mit 1.000,00 € Gewinn in Spanien

Steuerbelastung in Deutschland		Steuerbelastung in Spanien	
GmbH & Co. KG		S.L.U.	
Gewinn	750,00 €	Gewinn	1.000,00 €
Steuerbetrag	0,00 €	Steuersatz	25,00 %
Gesellschafter		Steuerbetrag	250,00 €
Gewinnanteil	750,00 €	Dividende	
Steuerbetrag	0,00 €	Dividende	750,00 €
		Quellensteuersatz	15,00 %
		Quellensteuer	112,50 €

Fazit

Gesamtsteuerbelastung	362,50 €
Gesamtsteuerrate	36,25 %

3.5 GmbH & Co. KG – GmbH (EAV) - S.L. & S.C. - 25 %ige Belastung



Rechtsgrundlage

- Körperschaftsteuer:** Auf Grund des Ergebnisabführungsvertrages (EAV) zwischen der GmbH und der GmbH & Co. KG wird das Einkommen der GmbH der GmbH & Co. KG zugerechnet. Voraussetzung für die Durchführung des Ergebnisabführungsvertrags ist, dass die GmbH & Co. KG (Organträger) gewerbliche Einkünfte erzielt.
 - Personengesellschaften unterliegen nicht der Körperschaftsteuer. Diese Gesellschaftsform wird transparent besteuert. Die Einkünfte der Gesellschaft werden gesondert und einheitlich festgestellt und werden den Gesellschaftern zugerechnet.
- Persönliche Einkommensteuer:** Die Betriebsstätte wird in Deutschland als Personengesellschaft behandelt. Die Einkünfte sind unter Progressionsvorbehalt freigestellt.
- Körperschaftsteuer:** Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften unterliegen mit einem Steuersatz von 25% in Spanien der Besteuerung.
- Ausschüttung von Dividenden:** Der Gesellschafter (hier die Deutsche GmbH) der spanischen Kapitalgesellschaft (S.L. & S.C.) ist Subjekt der Körperschaftsteuer, die Mutter-Tochter-Richtlinie und Art. 14. der Vorschrift für nicht in Spanien ansässige Steuerpflichtige sind anwendbar. Die Dividenden sind in Spanien nicht zu besteuern. Ein Quellensteuerabzug in Spanien wird nicht vorgenommen.

Beispiel mit 1.000,00 € Gewinn in Spanien

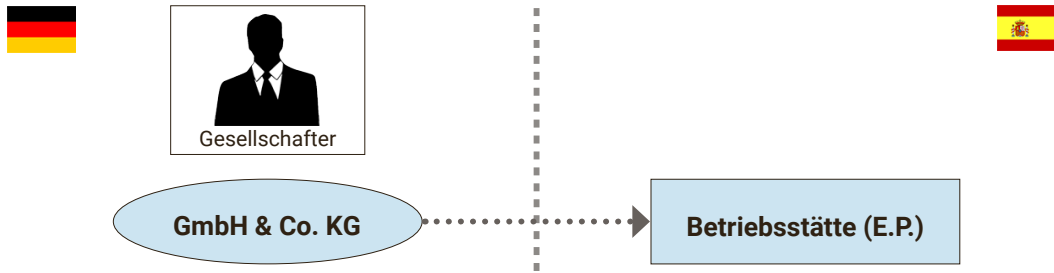
Steuerbelastung in Deutschland	
GmbH	
Gewinn	750,00 €
Steuerbetrag	0,00 €
GmbH & Co. KG	
Gewinn	750,00 €
Steuerbetrag	0,00 €
Gesellschafter	
Gewinnanteil	750,00 €
Steuerbetrag	0,00 €

Steuerbelastung in Spanien	
S.L. & S.C.	
Gewinn	1.000,00 €
Steuersatz	25,00 %
Steuerbetrag	250,00 €
Dividende	
Dividende	750,00 €
Quellensteuer	0,00 €

Fazit

Gesamtsteuerbelastung	250,00 €
Gesamtsteuerrate	25,00 %

3.6 GmbH & Co. KG – Betriebsstätte (EP) - 25 %ige Belastung



Rechtsgrundlage

- **Körperschaft- oder Einkommensteuer:** Personengesellschaften unterliegen nicht der Körperschaft- oder Einkommensteuer. Diese Gesellschaftsform wird transparent besteuert. Die Einkünfte der KG werden gesondert und einheitlich festgestellt und werden den Gesellschaftern zugerechnet. Eine Besteuerung und die Feststellung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Gesellschafter.
- **Körperschaftsteuer:** Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften (das ist hier die deutsche KG) unterliegen mit einem Steuersatz von 25 % in Spanien der Besteuerung.
- **Persönliche Einkommensteuer:** Die Tätigkeiten der deutschen KG in Spanien werden als Betriebsstätte auf spanischem Boden angesehen. Die Einkünfte aus der spanischen Betriebsstätte werden in Deutschland von der Besteuerung nach den Regelungen des DBA Deutschland/Spanien - unter Anwendung des Progressionsvorbehaltes - freigestellt.
- **Ausschüttung von Dividenden:** Da die Betriebsstätte zivilrechtlich die deutsche KG ist, kann keine Dividende gezahlt werden, da es sich um ein und dieselbe Person handelt. Ein Quellensteuerabzug in Spanien ist nicht vorzunehmen.

Beispiel mit 1.000,00 € Gewinn in Spanien

Steuerbelastung in Deutschland		Steuerbelastung in Spanien	
GmbH & Co. KG		Betriebsstätte	
Gewinn	750,00 €	Gewinn	750,00 €
Steuerbetrag	0,00 €	Steuersatz	25,00 %
Gesellschafter		Steuerbetrag	250,00 €
Gewinnanteil	750,00 €	Überweisung nach Deutschland	
Steuerbetrag	0,00 €	Gewinn	750,00 €
		Quellensteuer	0,00 €

Fazit

Gesamtsteuerbelastung	250,00 €
Gesamtsteuerrate	25,00 %

4. Die Betriebsstätte mit 25 %iger finaler Steuerbelastung

4.1 Unternehmerische Zielstruktur

An einen Traumwandler auf hohem Seil fühlt sich erinnert, wer den Gang der Weltwirtschaft beobachtet. Losgelöst von der Schwerkraft des gesunden Menschenverstandes türmen sich Schuldenberge auf, als gäbe es kein Morgen mehr.

Begleitet wird diese monetäre Zügellosigkeit durch nachlassende Disziplin auf finanzpolitischer Ebene. Dass ein Wirtschaften auf Kosten künftiger Generationen nicht ewig fortgesetzt werden kann, ist offenkundig. Wir denken, dass dieses Problem heute wahrscheinlich niemand durchschaut. Man kann es vielleicht als eine wolkige Struktur aus Theoriepartikeln gerade noch andeutend beschreiben, aber wie es wirklich geht – wir glauben, es gibt im Moment auf der Erde niemanden, der das versteht.

Leistungsstarke Unternehmer stehen somit noch mehr als sonst vor der Herausforderung, sehr zeitkritisch auf Veränderungen jeglicher Art reagieren zu müssen. Der deutsche Mittelstand reagiert in diesen unsicheren Zeiten unter anderem nachhaltig mit Expansion ins Ausland. 65 % der deutschen Unternehmen sind als Exporteure auf Auslandsmärkten aktiv. Sie erzielen damit ca. ein Viertel ihres Jahresumsatzes. In einer von der KfW durchgeführten Umfrage gab jedes fünfte Unternehmen an, mit Direktinvestitionen im Ausland vertreten zu sein.

4.2 Unternehmerische Erwartung trifft ausländische Realität

Doch eine Expansion ist kein Selbstläufer. Was im Heimatmarkt gut funktioniert, muss nicht automatisch im Ausland erfolgreich sein. Es lauert eine Reihe von Gefahren und Hindernissen. Für Unternehmen ist es essenziell, sich vorher intensiv und kritisch mit den Schlüsselfaktoren auseinanderzusetzen.

Jedes Auslandsprojekt ist eine Herausforderung für sich. Es lässt sich nicht in ein einheitliches Schema setzen und fordert daher eine auf das Unternehmen, den Markt sowie die Branche zugeschnittene Vorgehensweise. Es gibt dennoch einige allgemein gültige Faktoren, die bei einer geplanten Expansion sowohl im Vorfeld als auch während der Durchführung des Projektes zu bedenken sind. In diesem WEGWEISER konzentrieren wir uns auf die steuerliche Optimierung, die wir anhand eines in Deutschland tätigen Bauträgers, der in Spanien ebenfalls unternehmerisch tätig sein will, darstellen.

4.3 Beispiel einer Bauträgertätigkeit in Spanien

Angestrebt wird eine Bauträgertätigkeit in Spanien zur Errichtung von Immobilien und deren anschließende Veräußerung. Potentielle Investoren schließen sich dafür als Kommanditisten in einer deutschen GmbH & Co. KG zusammen.

Diese errichtet durch notarielle Beurkundung in Spanien eine Betriebsstätte (Establecimiento Permanente – EP), die die Bauträgertätigkeit in Spanien federführend durchführt. Die Geschäfte der KG werden durch die inländische Komplementär-GmbH geleitet. Der Geschäftsführer schließt die erforderlichen Verträge mit den Architekten und Bauunternehmen in Spanien. In Deutschland wird in den dafür unterhaltenen Geschäftsräumen (z.B. Infrastruktur, Personal, Telekommunikation, etc.) die strategischen Entscheidungen getroffen. In diesem Beispiel gehen wir davon aus, dass die GmbH & Co. KG in Deutschland keine eigenen gewerblichen Tätigkeiten ausübt. Ebenfalls unterstellen wir, dass die Baustellentätigkeit in Spanien mindestens zwölf Monate dauert. Dieser Hinweis ist wichtig, da Bau- und Montagetätigkeiten unter zwölf Monaten besonderen Vorschriften unterliegen, die wir hier nicht beschreiben.

4.3.1 Grundlagen

Da Bauträgertätigkeiten mit Risiken behaftet sein können, empfehlen wir die deutsche GmbH & Co. KG, da die Haftungsfragen, die in Spanien auftreten könnten, durch das Haftkapital der deutschen GmbH und der Einlagen der Kommanditisten beschränkt wird.

4.3.2 Vorbemerkungen aus spanischer Sicht

Die Gründung einer Betriebsstätte in Spanien (EP) bedarf der notariellen Beurkundung. Voraussetzung dafür ist ein Gesellschafterbeschluss, auf dessen Grundlage die Gründung erfolgen kann. Außerdem muss ein steuerlicher Repräsentant in Spanien benannt werden, der für Steuerverbindlichkeiten der Betriebsstätte haftet. Dieser muss seine steuerliche Residenz in Spanien innehaben. Ferner muss in der Urkunde die unternehmerische Tätigkeit des Betreibers beschrieben sein – hier: Bauträgertätigkeit – da die praktische Ausübung hierauf zu beschränken ist. Nach erfolgter Eintragung in das spanische Handelsregister und der Erteilung der notwendigen Steuernummer ist die Betriebsstätte handlungsfähig.

Steuerlich wird die EP in Spanien wie eine Kapitalgesellschaft, nach den Vorschriften des spanischen Körperschaftsteuergesetzes (also genau wie eine S.L. - gleichzusetzen mit einer deutschen GmbH), behandelt. Die erzielten Gewinne unterliegen der spanischen Körperschaftsteuer i.H.v. 25 %. Obgleich Spanien für Auszahlungen der erwirtschafteten Gewinne an nicht ansässige Gesellschafter eine sog. Branch Profits Tax (21 %) vorsieht, wird diese wegen Art. 23 DBA-Spanien (DBA-Diskriminierungsverbot) nicht erhoben. Die Überweisung an die deutschen Kommanditisten erfolgt ohne spanischen Quellensteuerabzug.

4.3.3 Vorbemerkungen aus deutscher Sicht

Durch die Gründung einer deutschen GmbH & Co. KG, bei der die Geschäftsführung durch die Komplementär-GmbH ausgeübt wird, sind die Kommanditisten als Mitunternehmer anzusehen. Die Bauträgertätigkeit stellt eine originäre gewerbliche Tätigkeit dar, weshalb sämtliche Einkünfte der Mitunternehmer als Einkünfte aus Gewerbebetrieb zu behandeln sind. Die Gewinnzurechnung erfolgt im Rahmen der einheitlichen und gesonderten Feststellung als Grundlagenbescheid für den Einkommen- bzw. Körperschaftsteuerbescheid des jeweiligen Mitunternehmers. Es ist darauf hinzuweisen, dass bei der sog. „Drei-Objekt-Grenze“ die einzelnen Bauträgerobjekte als „Zählobjekte“ in Deutschland angerechnet werden.

Die Geschäftsführung wird durch die Komplementär-GmbH in Deutschland in den dafür vorhandenen Büroräumen ausgeführt. Mithin verfügt die GmbH & Co. KG über eine inländische Geschäftsleitungsbetriebsstätte.

4.3.4 Verteilungsgrundlagen der Besteuerungsrechte

Für Gewinne der spanischen Betriebsstätten obliegt Spanien auf der Grundlage des geltenden DBA das Besteuerungsrecht (Art. 7 Abs. 1 S. 1 Halbs. 2, S. 2 i.V.m. Abs. 2 DBA-Spanien). Um zu bestimmen, welche Gewinne auf die EP entfallen, ist eine Gewinnabgrenzung zwischen der deutschen GmbH & Co. KG und der EP nach den Grundsätzen des Fremdvergleichsgrundsatzes vorzunehmen.

Die deutsche Finanzverwaltung hat in aktuellen und ausführlichen Verwaltungsschreiben (Betriebsstättengewinnaufteilung - VWG BsGa; [BMF v. 22.12.16 – IV B 5 - S 1341/12/10001-03](#), BStBl. I 17, 182 sowie die Betriebsstättengewinnaufteilungsverordnung - BsGaV v. 13.10.14, [BGBl. I 14, 1603](#)) die Regeln der Verteilung der Besteuerungsrechte definiert. Damit ist eine wesentliche Grundlage für eine konfliktarme Zusammenarbeit mit den deutschen Finanzbehörden vorhanden.

4.3.5 Dokumentationspflichten

Für die von einem fremden Dritten nachvollziehbare Abbildung des Fremdvergleichsgrundsatzes muss eine Funktions- und Risikoanalyse, auf deren Grundlage die in BsGaV aufgeführten Gegenstände der Betriebsstätte zugeordnet werden. Ausgehend von den maßgeblichen Personalfunktionen sind der Betriebsstätte auch die verschiedenen und notwendigen Geschäftsvorfälle zuzuordnen. Unentgeltliche Leistungsbeziehungen, die zwischen Stammhaus und EP eingegangen wurden, gelten (Fiktion!) als schuldrechtliche Beziehungen und sind entsprechend abzubilden. Auf Basis dieser Zuordnung werden Verrechnungspreise für die Geschäftsvorfälle zwischen Stammhaus und der EP bestimmt.

Als Personalfunktion qualifiziert sich eine Geschäftstätigkeit des Unternehmens, die durch eigenes Personal ausgeführt wird (§ 1 Abs. 5 S. 3 Nr. 1 AStG, § 2 Abs. 3 S. 1 BsGaV). Mithin werden der Betriebsstätte die Personalfunktionen des Unternehmens – und nicht das Personal selbst – zugeordnet. Um einer Betriebsstätte überhaupt Gewinne zuordnen zu können, muss demnach entsprechendes Personal vorgehalten werden, durch welches die Unternehmenstätigkeit ausgeführt wird.

In unserem Beispiel wird die Bauträgertätigkeit durch Personal der EP ausgeführt. Dem Stammhaus kommt lediglich eine Verwaltungs- und Managementfunktion zu. Mithin sind die maßgebenden Personalfunktionen auch der EP zuzuordnen, weshalb im Rahmen der Gewinnaufteilung die Gewinne aus der operativen Bauträgertätigkeit allein der EP zuzurechnen sind. Davon ist ein angemessener Gewinnanteil für die Geschäftsführungstätigkeit abzuspalten und der deutschen GmbH & Co. KG zuzurechnen.

Um Streitigkeiten mit der Finanzverwaltung hinsichtlich der Gewinnaufteilung vorzubeugen, ist eine umfassende Dokumentation der Geschäftsvorfälle erforderlich. Dies ist einerseits nach den Vorschriften der Gewinnabgrenzungsaufzeichnungs-Verordnung und andererseits für Zwecke der Funktions- und Risikoanalyse der Geschäftsvorfälle, verpflichtend.

4.3.6 Steuerfreiheit in Deutschland

Die der EP zugerechneten Gewinne sind in Deutschland gem. des geltenden DBA steuerfrei und bei den Kommanditisten lediglich im Rahmen des Progressionsvorbehalts zu berücksichtigen. Mithin verbleibt es bei einer spanischen Körperschaftsteuerbelastung von 25 %.

Obwohl der Gewinn der EP in Deutschland steuerfrei ist, muss er gesondert und einheitlich festgestellt werden und es sind die deutschen Gewinnermittlungsvorschriften maßgebend. Sofern sich Unterschiede gegenüber dem Gewinnausweis der EP in Spanien ergeben (z.B. aufgrund unterschiedlicher Aktivierungswahlrechte oder -pflichten), sind diese zu berücksichtigen. Da inländische Unternehmen mit ausländischen Betriebsstätten verpflichtet sind, eine Bilanz für das gesamte Unternehmen einzureichen, kann außerdem nicht die in Spanien für die EP erstellte Bilanz übernommen werden. Vielmehr sind die Zuordnungsregeln der BsGaV für Vermögenswerte und Schulden zu beachten und der EP ein entsprechendes Dotationskapital zuzuweisen.

4.3.7 Schuldrechtliche Beziehungen

Die Durchführung der Bauträgertätigkeit erfordert eine ausreichende Kapitalausstattung. Das notwendige Kapital kann dabei von fremden Dritten (z.B. deutschen oder spanischen Banken) eingeholt werden oder auch aus dem Gesellschafterkreis zur Verfügung gestellt werden. Steuerliche Besonderheiten sind für den Fall zu beachten, dass das Kapital aus der (mittelbaren) Vermögenssphäre der Kommanditisten stammt.

Sofern die Mitunternehmer (vorwiegend die Kommanditisten) der GmbH & Co. KG unmittelbar Kapital zur Verfügung stellen, handelt es sich um Sonderbetriebsvermögen I. Die geleisteten Zinsen sind auf Gesamthandsebene als Betriebsausgaben abziehbar.

Korrespondierend dazu qualifizieren sich die erzielten Zinserträge des Kommanditisten als Sonderbetriebserträge und sind dem Gewinn aus der Mitunternehmerschaft hinzuzurechnen.

Alternativ könnte ein Kommanditist nicht unmittelbar Kapital bereitstellen, sondern über eine ihm gehörende Gesellschaft. Sofern es sich dabei um eine Personengesellschaft handelt, stellt das Darlehen Sonderbetriebsvermögen II dar; auch dann wären die Zinsen als Sonderbetriebserträge dem Gewinn aus der Mitunternehmerschaft hinzuzurechnen. Stammt das Kapital hingegen von einer Kapitalgesellschaft des Kommanditisten, die wirtschaftlich mit der GmbH & Co. KG verflochten ist, würde zusätzlich die Beteiligung zu Sonderbetriebsvermögen II umqualifiziert.

Bezogen auf die hier beschriebene Struktur wäre für Darlehensbeziehungen zwischen Kommanditisten und der GmbH & Co. KG zu beachten, dass das Kapital regelmäßig dem Erwerb von Grundstücken bzw. der Errichtung von Immobilien und damit der Geschäftstätigkeit der EP in Spanien dient. Folglich wäre eine wirtschaftliche Veranlassung zur Betriebsstättentätigkeit in Spanien gegeben, infolgedessen die Darlehenszinsen nicht dem inländischen Stammhaus, sondern der EP in Spanien zuzuordnen sind.

Die Zuordnung der geleisteten Darlehenszinsen strahlt auch auf für die steuerliche Beurteilung der Zinserträge aus, da für (grenzüberschreitende) Sonderbetriebserträge § 50d Abs. 10 EStG zu beachten ist. Die Vorschrift fingiert die Qualifikation von Sonderbetriebserträgen als Unternehmensgewinne i.S. des Art. 7 OECD-MA und anschließender Zurechnung zur aufwandstragenden Betriebsstätte – hier zur EP. Aus deutscher Sicht sind folglich auch die Zinsen aus Gesellschafterdarlehen als Betriebsstättengewinn freizustellen.

Der dadurch entstehende Besteuerungskonflikt in Form einer Keimnalbesteuerung wird im Ergebnis durch die Switch-over-Klausel des Art. 22 Abs. 2 Buchst. e) i) DBA-Spanien vermieden. Mithin sind die Zinsen in die einheitliche und gesonderte Gewinnfeststellung als steuerpflichtige Einkünfte des betroffenen Kommanditisten mit einzubeziehen.

4.3.8 Geschäftsbeziehungen mit nahestehenden Personen

Geschäftsbeziehungen zwischen nahestehenden Personen müssen fremdvergleichskonform ausgestaltet sein. Dabei stellt § 1 Abs. 2 AStG klar, dass hierunter auch Personengesellschaften fallen. Um die Lieferungs- und Leistungsbeziehungen zwischen nahestehenden Personen auf ihre Angemessenheit zu überprüfen, ist der Steuerpflichtige im grenzüberschreitenden Fall mit erhöhten Mitwirkungs- und Dokumentationspflichten konfrontiert (§ 90 Abs. 2, 3 AO).

4.4 Implikationen der sog. BEPS-Initiative

Es bleibt noch zu prüfen, welche Implikationen sich für die hier beschriebene Struktur aus der sog. BEPS-Initiative (Base Erosion and Profit Shifting) ergeben. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang die verpflichtende Umsetzung der Richtlinie 2016/1164/EU – sog. Anti-Tax-Avoidance-Directive (kurz: ATAD) – sowie das Multilaterale Abkommen (kurz: MLI – BEPS-Aktionspunkt 15), welches Deutschland am 7.6.17 unterzeichnet und damit akzeptiert hat.

Um den Einfluss der aktuellen Entwicklungen zu klären, ist auf die gegenständliche Struktur hinzuweisen: Es handelt sich um eine originär gewerbliche Bauträgertätigkeit über eine Betriebsstätte in Spanien, die steuerlich abweichend beurteilt wird (intransparent in Spanien und transparent in Deutschland). Folglich sind diejenigen Regelungen bedeutsam, die sich auf Betriebsstättenstrukturen sowie hybride Gestaltungen erstrecken.

Die ATAD zielt auf eine einheitliche Implementierung von Regelungen gegen Bemessungsgrundlagenerosion und Gewinnverlagerung in den Mitgliedstaaten ab und sieht die Umsetzung von Regelungen zur Begrenzung des Zinsabzugs, Wegzugbesteuerung, Hinzurechnungsbesteuerung, Abwehr hybrider Gestaltungen sowie eine allgemeine Missbrauchsbekämpfungsvorschrift vor. Auch wenn die ATAD auf den Bereich der Körperschaftsteuer beschränkt ist, können die Mitgliedstaaten die Bestimmungen auch auf den Bereich der Einkommensteuer ausdehnen.

Die vorliegende Struktur könnte sich als hybride Gestaltung erweisen, da die EP in Spanien einer Kapitalgesellschaft gleichgestellt wird, Deutschland hingegen eine transparente Behandlung vornimmt. Gleichwohl sind die Regelungen gegen hybride Gestaltungen darauf ausgelegt, dass eine Besteuerungsinakongruenz in Form einer Keimmalbesteuerung aufgrund schuldrechtlicher Beziehungen zwischen Stammhaus und Betriebsstätte vorliegt. Zwar kann sich eine doppelte Nichtbesteuerung bei Darlehensbeziehungen ergeben. Gleichwohl wird die drohende Nichtbesteuerung nach gegenwärtiger Rechtslage behoben. Theoretisch könnte demnach hinterfragt werden, ob die Beseitigung des Besteuerungskonflikts durch Deutschland den Vorgaben der ATAD entspricht, weil hiernach der Betriebsstättenstaat den steuerlichen Abzug – bei der EP – versagen soll. Weitergehende Implikationen ergeben sich nach unserer Kenntnis derzeit nicht.

Sofern die EP auch Dienstleistungen anbietet und diese Tätigkeit nicht funktional zur Bauträgertätigkeit zählt, darf hierbei kein unbeschränkt Steuerpflichtiger gesondert aktiv mitwirken (sog. Bedienungstatbestand), weil es andernfalls zu einer passiven Infizierung kommt. Sofern Dienstleistungen aber funktional der gewerbsmäßigen Bauträgertätigkeit zuzuordnen sind, handelt es sich um eine uneingeschränkt aktive Tätigkeit.

Zusätzlich sei angemerkt, dass die ATAD für den EU/EWR-Raum einen Substanznachweis ermöglicht, wonach von der Hinzurechnungsbesteuerung abzusehen ist, sofern eine echte wirtschaftliche Tätigkeit ausgeführt wird, die bei der hier beschriebenen Bauträgerleistungen unstrittig vorliegt.

4.5 Zusammenfassung

Im Bereich der Bautätigkeit erweist sich eine Betriebsstättenstruktur als steuerlich attraktiv, da Gewinne lediglich mit der spanischen Körperschaftsteuer von 25 % maßgebend belastet werden. Voraussetzung dafür ist die Begründung einer Betriebsstätte in Spanien, die neben der notariellen Beurkundung auch von der Tätigkeitsdauer abhängt. Sofern die Mindestunterhaltungsdauer von 12 Monaten erreicht wird, werden die Gewinne in Deutschland steuerfrei gestellt, die nach den Grundsätzen des AOA der EP in Spanien zuzurechnen sind. Sofern die Mitunternehmer mit der Personengesellschaft schuldrechtliche Beziehungen eingehen, sind die Besonderheiten des Sonderbetriebsvermögens zu beachten.

5. Praxishinweis

Die beschriebene und unzweifelhaft attraktive Struktur mit einer Endsteuerbelastung von 25 % bedarf einer umfänglichen und qualifizierten steuerlichen und rechtlichen Beratung sowohl auf deutscher wie auch auf spanischer Seite. Die fachliche Kommunikation zwischen den Beratern in beiden Ländern sollte auf der Basis gleichen Wissens erfolgen. Das hat aber Auswirkungen auf das Beratungshonorar, welches bei einer „normalen“ und (leider) häufig angebotenen Struktur (S.L. oder GmbH mit einer Steuerbelastung von über 46 %) niedriger ist. Die höheren Dokumentationspflichten und die qualifiziertere Beratung sind die „Wermutstropfen“ die man bei der Entscheidung für oder gegen die beschriebene niedrigere Steuerbelastung berücksichtigen muss.

6. Digitales Finanz- und Rechnungswesen

Hier widmen wir uns kurz unserem „Digitalen Finanz- und Rechnungswesen“ mit dem wir die gewählte Struktur effizient für beide Länder buchen und steuern.

6.1 Aktives Risikomanagement

Bei allen Faktoren, die es zu berücksichtigen gibt, stellt sich die nachhaltige Frage, wie man auf unvorhergesehene Ereignisse zeitnah reagieren kann. Dazu bedarf es eines aktiven Risikomanagements. Einerseits gehört hierzu die Nutzung von Bonitätsauskünften, Akkreditiv-, Garantie- oder Exportversicherungen, Landesrisikoanalysen sowie Debitoren- und Ausfallversicherungen.

Andererseits bedarf es eines Finanz- und Rechnungswesens, das dem Unternehmer, Management, Finanzpartner oder welchem eingebundenen Entscheidungsträger auch immer im Heimatunternehmen in Echtzeit die erforderlichen Daten zur Verfügung stellt, um wie „zu Hause“ die ausländische Tochtergesellschaft oder Betriebsstätte kontrollieren zu können. Dabei müssen die benannten Schwierigkeiten so weit wie möglich kontrollierbar aufbereitet und kommuniziert werden.

6.2 Die Herausforderung

Die Unternehmensführung benötigt zeitnah und ausführlich Daten als Grundlage für operative und strategische Entscheidungen. In diesem Umfeld muss das Finanz- und Rechnungswesen Daten möglichst schnell und qualitativ hochwertig intern bereitstellen und extern veröffentlichen. Die Zeiten, in denen Daten lediglich erfasst, validiert, korrigiert und manuell aufbereitet wurden, gehören der Vergangenheit an.

Die Prioritäten haben sich in den letzten Jahren hin zu einer schnelleren und qualitativ hochwertigeren Bereitstellung von Informationen verschoben. Diese Aufgabe kann nur erfüllt werden, wenn die Prozesse optimal ausgestaltet sind. Dieses „Organisationskapital“ hat sich zu einem immateriellen Vermögenswert entwickelt, der mit dem physischen Kapitalvermögen wie Anlagen und Gebäude immer mehr konkurriert. Es sind heute vielfach die Geschäftsprozesse, Produktionsverfahren, Organisationsformen und Geschäftsmodelle, die über die unternehmerische Zukunft und den Unternehmenswert entscheiden.

6.3 Häufiges Praxis-Problem

Eine Vielzahl von deutschen Unternehmen nutzt im Ausland für ihre Betriebsstätten, Tochter- und Beteiligungsgesellschaften nicht das gleiche Buchhaltungssystem wie im Heimatland. Sehr häufig greift man auf Systeme zurück, die im jeweiligen Land von den dort ansässigen Unternehmen erfolgreich genutzt werden. Diese Systeme sind ausgereift und es gibt im jeweiligen Zielland eine Vielzahl von Buchhaltern, Steuerberatern und Wirtschaftsprüfern, die mit ihnen nachhaltige Erfahrung besitzen und die entsprechenden steuerlichen Vorschriften und Abgabeverpflichtungen erfüllen können. Nach unseren Erfahrungen sind diese Systeme aber primär auf die im jeweiligen Land geforderten Vorschriften angepasst, um eine optimierte und effiziente Kommunikation mit den Finanzbehörden zu erreichen. Eine länderübergreifende oder tiefergehende betriebswirtschaftliche Funktion steht meist nicht im Vordergrund.

Mit der vermeintlich naheliegenden Lösung – d.h. der Nutzung eines im jeweiligen Land weit verbreiteten Systems, für das man eine Vielzahl von Anbietern findet – hat sich der Unternehmer aber schon ein fundamentales Problem geschaffen. Aufgrund unterschiedlicher Aufwands- und Ertragskonten und/oder Kontenpläne, anderer Bewertungs- und Steuervorschriften und geringer betriebswirtschaftlicher Programmfunktionen hat er i.d.R. keine automatisierte und integrierte Schnittstelle zu dem im Heimatland genutzten System. So ist z.B. auch der gesamte Zahlungsverkehr meist nicht aus dem Auslandssystem heraus durchführbar. Der damit ausgelöste Kommunikationsbedarf zwischen den handelnden Personen – Geschäftsführer, Controller, Sachbearbeiter und Buchhalter – in den jeweiligen Unternehmenseinheiten und den Steuerberatern/Wirtschaftsprüfern der betroffenen Länder steigt signifikant. Die Qualität und Verfügbarkeitsgeschwindigkeit der notwendigen Informationen wird kaum zufriedenstellend ausfallen.

Wenn auf diesem fragilen Fundament eine Finanz- oder Unternehmensplanung oder aber eine langfristige Unternehmenssteuerung aufgebaut werden soll, sind unserer fast zwanzigjährigen Erfahrung zufolge nur suboptimale Ergebnisse zu erwarten.

6.3.1 Digitalisierung – Transparenz – Lösung

Neben den geschilderten unternehmerischen Herausforderungen bei einem Engagement im Ausland gibt es zwei prominente globale Veränderungsprozesse, deren Spielregeln wir alle kennen:

Einerseits führt die digitale Revolution dazu, dass die Wirklichkeitswahrnehmung der Menschen zunehmend durch die Digitalisierung verändert, begleitet und neu geprägt wird. Begriffe wie mailen, googeln, skypen, twittern, bloggen oder chatten beschreiben einen Teil dieser neuen Welt.

Die Digitalisierung ermöglicht den Zugriff auf den gesamten Wissens- und Erfahrungsfundus unserer Zeit, immer und überall. Das gilt auch für Ihre Kunden, Lieferanten, usw., also alle, die an Ihrem unternehmerischen Prozess teilhaben.

Andererseits macht sich ein u.a. durch die Digitalisierung gefördertes zunehmendes Verlangen nach einer neuen Transparenz bemerkbar. Das unternehmerische Handeln wird immer öffentlicher. Unternehmen müssen sich daher bewusst werden, dass Offenheit unabdingbar für nachhaltigen Erfolg ist, und umgekehrt jede Form mangelnder Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit negative Folgen für das Unternehmen haben kann. Im Handumdrehen können Vertrauen, Reputation und Unternehmenswert sinken.

Unser „Digitales Finanz- und Rechnungswesen“ berücksichtigt beide Faktoren. Die Umsetzung erfordert eine gemeinsame Anstrengung von Ihnen und uns, damit wir mit Analyse, Konzeption, Moderation, Umsetzung und laufender Betreuung des Prozesses der Auslandsinvestition erfolgreich sind.

Die European@ccounting hat für die geschilderten Anforderungen und den Aufbau und die Betreuung solcher Prozessstrukturen nachhaltige Umsetzungserfahrung. Für die angebotene Lösung namens „Digitales Finanz- und Rechnungswesen“ haben wir den von der Bundesregierung und IBM ausgeschriebenen Innovationspreis-IT „Best of 2012 – Initiative Mittelstand“ erhalten.

7. Veröffentlichungen

7.1 Unsere Wegweiser – Ihr Nutzen

Erfolgreich vermieten, Risiken vermeiden

Steuerung und Besteuerung Immobilieninvestitionen von Privatanlegern Vom Zweitwohnsitz bis zum Renditeobjekt

Wir erklären die rechtlichen und ertragsteuerlichen Vorschriften, die bei einer Immobilieninvestition einer Privatperson zu beachten sind. Interaktive Berechnungstabellen ergänzen Informationen und Erläuterungen zu angrenzenden Themen wie z.B. die Sinnhaftigkeit einer Investition über eine S.L. sowie Vermögen- und Erbschaftsteuer.

Gestaltung einer Zukunft ohne S.L.

Der Giftschrank der verdeckten Gewinnausschüttung zwingt zum Handeln

Wir beschreiben die wesentlichen Angriffsflächen, die von deutschen Steuerprüfern ins Visier genommen werden, was bei Teilhabern vermögenshaltender Gesellschaften mit spanischem Immobilieneigentum zu signifikanten Auswirkungen führen kann – hohe Steuernachzahlungen, Strafen sowie u.U. auch strafrechtliche Konsequenzen – und zeigen Lösungen auf.

Optimierte Strukturen für Bauträger

Gestaltungen mit Effekt: Unterschiede bei der finalen Steuerbelastung von 25 % bis 46 %

Dieser Wegweiser erläutert die für eine Entscheidung relevanten Fakten und Bedingungen. Ausführlich gehen wir auf die von uns empfohlene Organisationsstruktur einer deutschen GmbH & Co. KG ein, die in Spanien mit einer Betriebsstätte tätig wird.

Wohn- und Ferienvermietung Steuerberatung 4.0

Transparenz, Datenzugriff, Kontrolle Alltagsmanager zur Steuerung von Immobilieninvestitionen

Am 30. September 2017 sind die ersten Datenpakete im Rahmen des AIA (Automatischen Informationsaustausch) zwischen Spanien und Deutschland ausgetauscht worden. In beiden Ländern ist die fiskalische Kontrolle von Mieteinnahmen verschärft worden. Wir beschreiben eine ideale Lösung für deutsche Immobilieneigner mit Mieteinnahmen in Spanien.

Vermögensteuer für deutsche Nichtresidenten

Regel- und Sonderfälle Optimierungsmöglichkeiten

Bedingt durch das seit 2013 geltende neue DBA Deutschland-Spanien kann nicht nur direktes Immobilieneigentum in Spanien zur Vermögensteuerpflicht führen, sondern auch Eigentum über eine Gesellschaftsstruktur. Unser Wegweiser bildet den aktuellen Stand ab und beschreibt Optimierungsstrategien.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Systematik, Problemstellungen und Optimierungsmöglichkeiten im Verhältnis Balearen/Spanien – Deutsches Testament in Spanien

Ein Erb- oder Schenkungsvorgang im Ausland stellt die Betroffenen vor besondere Herausforderungen. Wir beschreiben die steuerlichen Besonderheiten in Spanien, die Details der Abwicklung und die Möglichkeiten der Optimierung. Ein eigenes Kapitel widmen wir der Sonderform des Nachfolgepaktes.

Die spanische Einkommensteuer für Residenten

Umfassende Beschreibung der Funktionsweise und formellen Regelungen Stand Steuerjahr 2019

Wir erklären die grundsätzliche Struktur der Einkommensteuer, die Einkommensarten und die Systematik der Berechnung. Dabei kommen u.a. auch Optimierungsmöglichkeiten, der Zusammenhang mit der Vermögensteuer sowie Problemstellungen für deutsche Spanien-Residenten zur Sprache.

DATEV und die Betriebsstätte oder Tochtergesellschaft in Spanien

Lösungen mit Datentransfer nach DATEV Tax Compliance und Echtzeitdaten mit direktem Belegzugriff

Steuroptimierte Strukturen erfordern vor allem im internationalen Zusammenhang eine optimierte Betreuung. In Zusammenarbeit mit der DATEV hat European@ccounting eine Lösung für deutsche Geschäftsprojekte in Spanien entwickelt, um die anfallenden Datenmengen effizienter zu organisieren, zu bearbeiten und zu nutzen.

7.2 Themen vertiefen – unsere Fachbücher



Vermeidung von Risiken beim Immobilienerwerb auf Mallorca

Eine sorgfältige Prüfung als Basis.

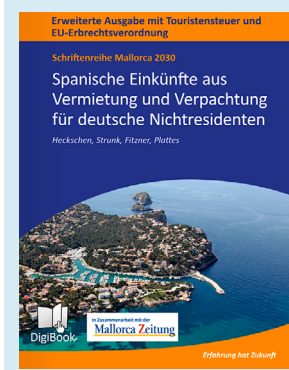
Baurecht, Bautechnik, Steuern, Verträge usw. – ein kompetentes Autorenteam zeigt auf, was ausländische Investoren beim Erwerb einer spanischen Immobilie berücksichtigen sollten und vermittelt Grundlagen für eine maßgeschneiderte „Due Diligence“.



Erfolgreiche Wohn- und Ferienvermietung auf Mallorca

Risikovermeidung bei ungewisser Rechtslage für deutsche Nichtresidenten

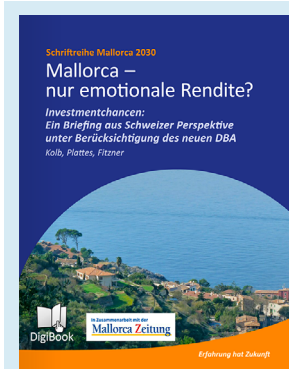
Diese dritte Auflage unseres Standardwerks geht detailliert auf die Reform des balearischen Tourismusgesetzes ein und liefert Immobilien Eigentümern einen Überblick über relevante Steuer- und Rechtsthemen.



Auswandern nach Mallorca

Neue Rahmenbedingungen für Steuerpflicht, Ansässigkeit und Investment in Spanien

Was löst der Wegzug steuerlich in Deutschland aus und auf welche Vorschriften muss sich der ausländische Resident in Spanien und insbesondere auf Mallorca einstellen? Ein fiskalischer und rechtlicher Ratgeber vom Immobilienkauf bis zur Erbschaftsteuer.



Mallorca – nur emotionale Rendite?

Investmentchancen: Ein Briefing aus Schweizer Perspektive unter Berücksichtigung des neuen DBA

Seit 2013 gibt es zwischen Spanien und der Schweiz ein neues Doppelbesteuerungsabkommen. Wir analysieren die Chancen und Probleme des Standorts Mallorca aus der spezifischen Sicht von schweizerischen Investoren.

Ansprechpartner

Autoren

&

Lotsen

Maike Balzano, Assistentin der Geschäftsführung

Studium der Wirtschaftswissenschaften und Spanien- & Lateinamerikastudien an der Universität Bielefeld. Berufserfahrung im Immobilienbereich auf Mallorca und grenzüberschreitende Beratungstätigkeiten Deutschland/Spanien. Seit 2014 bei der EA für die Betreuung und internen Koordination der Mandantschaft tätig.

Yvonne Plattes, Geschäftsführung Gestoria

Yvonne Plattes, Ehefrau von Willi Plattes, ist seit 2000 geschäftsführende Mitgesellschafterin der European@ccounting. Sie ist unter anderen zuständig für die Betreuung von Neukunden, für Personalfragen, Gestoria und die Büroorganisation.

Pere Josep Horrach Bestard, Asesor Fiscal - Steuerberater

Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Pompeu Fabra, Master in Steuerrecht an der UPF Barcelona School of Management. Seit 2017 u.a. bei Deloitte tätig, seit 2018 bei European@ccounting für Bilanzen und allgemeine Steuerfragen zuständig.

Andreu Bibiloni, Asesor Fiscal - Steuerberater

Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität von Palma. Er war anschließend u. a. sieben Jahre bei Ernst & Young als Steuerberater tätig. Seit 2014 ist er bei European@ccounting insbesondere für Strukturierungen und Betriebsprüfungen zuständig

Antoni Joan Morro Llobera, Asesor Fiscal - Steuerberater

Studium der Rechts- und Wirtschaftswissenschaften in Barcelona, Master in Steuerrecht. Von 2016 bis 2018 bei Deloitte tätig, seit 2018 bei European@ccounting für Bilanzen, allgemeine Steuerfragen und spezielle Fallbearbeitungen zuständig.

Antonio Mas Valbona, Asesor Fiscal - Steuerberater

Er hat Wirtschaftswissenschaften an der Universität der Balearen und Barcelona studiert und arbeitete drei Jahre als Wirtschaftsprüfer. Für European@ccounting ist er verantwortlich für die Bilanzerstellung und die Beantwortung der allfälligen Fragen der Buchhaltung.

Esperanza Arévalo Rubert, Asesora Fiscal - Steuerberaterin

Esperanza Arévalo hat Wirtschaftswissenschaften an der Universität der Balearen studiert und hat mehr als 12 Jahre Erfahrung im Erstellen von Bilanzen und Buchhaltungen. Sie steht den Buchhalterinnen bei European@ccounting mit Ihrem Wissen zur Verfügung

María Martínez Cifre, Asesora Fiscal - Steuerberaterin

Studium der Rechtswissenschaften an der Universidad Complutense sowie Master in Steuerrecht am Centro de Estudios Garrigues in Madrid. Sie arbeitete u.a. bei KPMG. Seit 2018 bei European@ccounting für Bilanzen und allgemeine Steuerfragen zuständig.

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

Der studierte Betriebswirt (grad) und Dipl. Kfm. wurde 1974 als deutscher Steuerberater bestellt und ist seit 2002 als Asesor Fiscal (Col.legiat Nr. 862) tätig. Er ist geschäftsführender Gesellschafter, Herausgeber der Schriftenreihe Mallorca 2030, Buchautor und Verfasser zahlreicher Fachpublikationen.

9. Kontakthanfrage

Auf Grundlage der Wissensvermittlung und den Informationen aus diesem WEGWEISER analysieren wir vertiefend in einer honorarpflichtigen Erstberatung Ihre individuellen Anliegen und zeigen Ihnen, worauf Sie insbesondere achten müssen.

Folgen Sie dazu dem folgenden Link auf unsere Website und füllen unser Formular zum Anmelden einer Erstberatung aus:

www.europeanaccounting.net/lp/erstberatung

Sollten Sie eine allgemeine Frage haben, melden Sie sich bitte bei unserer Maika Balzano:

Maika@europeanaccounting.net

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre - und vergessen Sie das Handeln nicht!

Ihr Team der
www.europeanaccounting.net



European@ccounting Center of Competence®

Mit 13 Steuerberatern, Rechtsanwälten und über 50 Mitarbeitern sind wir Ihr deutschsprachiger Partner auf Mallorca und in Spanien

„Wir fühlen uns nicht nur verantwortlich für das, was wir tun, sondern auch für das, was wir nicht tun.“