

Informationsdepesche
November Nr. 12 - 2012



► Inhaltsverzeichnis

1.	Gelobt sei Galicien	4
2.	Grunderwerbsteuer beim Sharedeal	5
3.	Umsatzsteuer bei Bauträgern	7
4.	Die "Balearen" erhöhen auch die Steuern	8
4.1	Vermögensteuer	8
4.2	Grunderwerbsteuer	9
4.3	Abgabe auf beurkundete Rechtshandlungen (Stempelsteuer)	10
4.4	Fazit	10
5.	Haftungshinweise	11
6.	Schriftenreihe "Mallorca 2030"	12
7.	Ansprechpartner	13

1. Gelobt sei Galicien

Trotz der Wirtschaftskrise, eines bevorstehenden Generalstreiks, der Frage einer "zweiten Rettung" Spaniens und der separatistischen Herausforderung in Katalonien hat Ministerpräsident Mariano Rajoy bei Regionalwahlen am Sonntag, den 21. Oktober 2012 einen wichtigen Erfolg errungen. In seiner Heimatprovinz Galicien gewann die konservative Volkspartei (PP) mit dem populären Ministerpräsidenten Alberto Núñez Feijóo bei der vorgezogenen Abstimmung nicht nur abermals eine absolute Mehrheit, sondern konnte diese sogar noch ausbauen. Das Vertrauensvotum stärkt Rajoy zu einem kritischen Zeitpunkt wegen des gewachsenen Widerstands gegen seine Spar- und Reformpolitik nicht nur innenpolitisch. Es erlaubt ihm auch im Umgang mit den europäischen Partnern wieder mehr Selbstbewusstsein durch einen regionalen Erfolg, der seinen nationalen Wahlsieg vom November vorigen Jahres bestätigt.

Ein völlig anderes politisches Panorama eröffneten die ebenfalls vorgezogenen Regionalwahlen im Baskenland, wo zwei separatistische Parteien, die Baskisch-Nationalistische Partei (PNV) und die wieder zugelassene radikale Nachfolgeorganisation von Batasuna, Bildu, zusammen eine überwältigende Mehrheit erhielten. Als stärkste Partei wird die PNV mit ihrem Spitzenkandidaten Iñigo Urkullu, welche in ihrem Parteiprogramm die Unabhängigkeit als Ziel definiert und eine noch nicht näher spezifizierte Volksabstimmung dazu demnächst als Mittel benutzen will, die Regierung bilden. Die Frage ist, ob Urkullu sich an einer Minderheitsregierung mit wechselnden Mehrheiten versucht oder aber entweder mit den Eta-Sympathisanten von Bildu oder den bislang im Baskenland regierenden Sozialisten ein Bündnis eingehen wird.

Die großen Verlierer vom Sonntag sind die Sozialisten, die in Galicien und dem Baskenland jeweils mehr als ein Zehntel ihrer Wähler und Mandate verloren. Für Oppositionsführer Alfredo Pérez Rubalcaba, dessen Partei (PSOE) in den vergangenen Wochen die Straßenproteste gegen die Politik Rajoys unterstützt und auch den schon zweiten Generalstreik dieses Jahres im November befürwortet hat, ist diese Niederlage nur neun Monate nach seiner Wahl zum Parteichef ein schwerer Schlag.

FAZIT

Gestärkt nach diesem Wahlerfolg hat die Regierung am 30. Oktober - also nur neun Tage nach dem Wahlerfolg - ein neues weiteres Sparpaket (Ley 7/2012 de 29 de octubre (BOE 30/10/2012) - ohne irgendeine Vorankündigung - auf den Weg gebracht.

Eine wesentliche Neuerung ist das Thema der Grunderwerbsteuern beim Kauf von Gesellschaftsanteilen.

2. Grunderwerbsteuer beim Sharedeal

Nachdem die Grunderwerbsteuern im Mai dieses Jahres auf ca. 10 % (7% bis 300.000, 8% von 300.000 bis 500.000, 9% von 500.000 bis 700.000 und 10% ab 700.000) erhöht wurden, erfreuten sich manche Erwerber dass sie diese Steuern umgehen konnten, indem sie Anteile an einer Immobilien - S.L. erworben haben. Unter bestimmten Voraussetzungen - die leicht zu erfüllen waren - konnte man somit die 10 % Grunderwerbsteuern vollständig umgehen.

Diese Möglichkeit ist ab dem 01. November 2012, durch das neue beschriebene Gesetz nicht mehr möglich.

Die maßgebliche Vorschrift im Wertpapiergesetz (Art. 108) wurde verändert. Einige Veränderungen beschreiben wir:

- ▶ Die Übertragung von Wertpapieren, egal ob sie in einem offiziellen Sekundärmarkt gehandelt werden oder nicht, sind von der Umsatzsteuer, der Grunderwerbsteuer und der Stempelsteuer befreit.
- ▶ Vom vorhergehenden Absatz ausgeschlossen sind die Übertragungen von Wertpapieren, die nicht für den Handel im offiziellen Sekundärmarkt zugelassen sind und im Sekundärmarkt durchgeführt wurden, die mit jener Steuer belegt werden, die für die entgeltlichen Übertragungen von Immobilien fällig wird, wenn mittels dieser Wertpapierübertragungen versucht worden wäre, die Zahlung der Abgaben zu umgehen, die bei der Übertragung der Immobilien fällig geworden wären, die im Besitz der Körperschaften stehen, die von den besagten Wertpapieren repräsentiert werden.

Unbenommen des im vorherigen Absatz ausgeführten wird in den folgenden Fällen davon ausgegangen - es sei denn, es lägen gegenteilige Beweise vor -, dass mit der Absicht der Umgehung der Zahlung der Steuer für die Übertragung von Immobilien gehandelt wird:

- ▶ Wenn die Kontrolle über eine Körperschaft erlangt wird, deren Anlagevermögen zumindest zu 50 % aus Immobilien in Spanien besteht, die keiner unternehmerischen oder beruflichen Tätigkeiten zuzuschreiben sind, oder wenn bei Erlangung der besagten Kontrolle sich der Beteiligungsanteil an derselben erhöht.
- ▶ Wenn die Kontrolle über eine Körperschaft erlangt wird, in deren Anlagevermögen Wertpapiere enthalten sind, die erlauben, die Kontrolle über eine andere Körperschaft auszuüben, deren Anlagevermögen zu mindestens 50 % aus Immobilien in Spanien besteht, die keiner unternehmerischen oder beruflichen Tätigkeit zuzuschreiben sind, oder wenn bei Erlangung der besagten Kontrolle sich der Beteiligungsanteil an derselben erhöht.
- ▶ Wenn die übertragenen Wertpapiere aufgrund der Einbringungen von Immobilien erhalten wurden, die aus Anlass der Gründung von Gesellschaften oder der Erweiterung ihres Gesellschaftskapitals durchgeführt wurden, sofern die besagten Wertpapiere nicht unternehmerischen oder beruflichen Tätigkeiten zuzuschreiben sind und zwischen dem Datum der Einbringung und dem der Übertragung nicht eine Frist von drei Jahren verstrichen wäre.
- ▶ In jenen Fällen, da die Übertragung der Wertpapiere den zitierten Steuern gemäß den Bestimmungen im oben aufgeführten Absatz 2 ohne Befreiung unterworfen wäre, gelten die folgenden Regeln:
- ▶ Um das Anlagevermögen zu ermitteln, werden die Netto-Buchwerte aller verbuchten Güter durch deren jeweilige Realwerte ersetzt, die zu jenem Datum festgelegt werden, an dem die Übertragung oder der Erwerb stattfindet. In diesem Sinn ist der Steuerpflichtige dazu verpflichtet, eine Inventur des Anlagevermögens zum besagten Datum anzulegen und dieses der Steuerbehörde auf deren Anforderung hin zur Verfügung zu stellen
- ▶ Wenn es um Handelsgesellschaften geht, so wird davon ausgegangen, dass die besagte Kontrolle erzielt wurde, wenn direkter- oder indirekterweise eine Beteiligung am Gesellschaftskapital von mehr als 50 % erreicht wurde. Zu diesem Zweck werden als Beteiligung des Erwerbers auch die Wertpapiere anderer Körperschaften mitgerechnet, die derselben Gesellschaftsgruppe angehören.

FAZIT

Die Übertragung von Immobilieneigentum, in der Form, dass Gesellschaftsanteile verkauft werden, um damit Grunderwerbsteuern zu sparen, ist nicht mehr möglich! Sogar die Einbringung einer Immobilie in eine Gesellschaft mit dem gleichen Anteilseigner ist nunmehr mit Grunderwerbsteuern belastet. Wenn ein Gesellschafter z.B. auch nur 1 % der Anteile übertragen will (z.B. an Kinder) fällt Grunderwerbsteuer an.

Die Übertragung von Shares gegen Gewährung von neuen Gesellschaftsrechten kann bei einer soliden Gestaltung - auch länderübergreifend - grunderwerbsteuerfrei erfolgen.

3. Umsatzsteuer bei Bauträgern

Mit dem neuen Gesetz 7/2012 ist ebenfalls eine wesentliche Veränderung bei der Handhabung der Umsatzsteuer bei Bauträgern eingeführt worden. Im Art. 84. Abs 1. Nr. 2 f, wird die Steuerschuld der Subunternehmer auf den Bauträger übertragen.

Das hat zur Konsequenz, dass für ein definiertes Bauvorhaben die Leistungen der Subunternehmer nicht mehr mit Umsatzsteuer berechnet werden. Für Lieferungen soll das nicht gelten. Die Steuerschuld wird umfänglich auf den Bauträger übertragen.

Hier haben die Politiker eine Formulierung gewählt, die aktuell mit der Praxis nicht kompatibel ist. Wir stehen im Kontakt mit dem Leiter der Betriebsprüfungsstelle der Balearen und dem Finanzministerium in Madrid. Beide Abteilungen haben auch keine Vorstellung wie das in der Praxis umsetzbar sein sollte.

Wir sind intensiv am recherchieren und halten sie informiert sobald wir praxistaugliche Informationen vorliegen haben.

Das bei neuen Gesetzen nunmehr auch noch handwerkliche Fehler der Politiker hinzukommen erschwert die Arbeit immens. Wir hoffen ihnen bald belastbare Aussagen übermitteln zu können.

4. Die "Balearen" erhöhen auch die Steuern

Nachdem die Balearenregierung auch vor wenigen Tagen unter den madrilenischen Rettungsschirm geflüchtet ist, weil man aktuell keine nachhaltige Zahlungsfähigkeit sieht, hat man kurz nach dem neuen Gesetz aus Madrid auch wieder zugelangt und die Steuern erhöht.

Am 2. November 2012 stellte die balearische Regierung den Gesetzesentwurf für den Haushalt 2013 der autonomen Region Balearen vor, der wichtige Steuerreformen mit sich bringt. Noch sind nicht alle Details bekannt, doch die Regierung hat die folgenden Steuermaßnahmen verkündet.

4.1 Vermögensteuer

Auf den Balearen ansässige Personen (Residente) mit einem Vermögen von mehr als 1.000.000 Euros sollen die Vermögensteuer bezahlen. Noch bleibt abzuwarten, ob sich das auf Steuerpflichtige bezieht, die über ein Vermögen oberhalb des Freibetrags von 700.000 € und des bis zu 300.000 € befreiten Hauptwohnsitzes verfügen.

Angekündigt wurde, dass es sich um eine "provisorische" Steuer handelt und dass diese "2 Jahre" erhoben wird, womit offensichtlich ist, dass man sie mit sofortiger Wirkung umsetzen will, und zwar bereits für 2012! Die Vermögenssteuer 2012 wird 2013 bezahlt und die für 2013 im Jahr 2014.

Es ist daran zu erinnern, dass der Staat (die vorhergehende, sozialistische Regierung) diese Steuer für die Jahre 2011 und 2012 wieder einführte (mittels Königlichem Gesetzesdekret 13/2011 vom 16. September), und dass die derzeitige Regierung beschlossen hat, sie auf das Jahr 2013 auszudehnen. So ist es im Entwurf zum Gesetz festgelegt, mit dem auch verschiedene andere Steuermaßnahmen eingeführt werden. Dieser Entwurf wurde im Offiziellen Verlautbarungsblatt des Parlaments am 4. Oktober 2012 veröffentlicht und wird das Haushaltsgesetz des Staates für 2013 begleiten.

Die Residenten der Balearen bezahlten 2011 keine Vermögensteuer, weil die balearische Regierung mittels Gesetzesdekret 6/2011 über dringende Steuermaßnahmen, verabschiedet durch den Ministerrat der Balearen-Regierung am 2. Dezember 2011 (Balearisches amtliches Verlautbarungsblatt BOIB 6/12/2011), eine Gutschrift von

100% einführt. Madrid und Valencia haben die Steuer von ihren Residenten ebenfalls nicht eingetrieben.

Nun haben die Balearen, wie es auch schon Valencia getan hat, entschieden, die Steuer wieder einzuführen und bereits für 2012 anzuwenden. Aktuell ist somit Madrid die einzige autonome Region, die sie bei ihren Bewohnern nicht erhebt.

Über die Vermögensteuer und deren Erhebung werden wir zeitnah eine eigene Sondermandatendepesche erstellen. Insbesondere die auftretenden Fragen im Rahmen des neuen Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Spanien und Deutschland werfen einige Fragen auf, die es zu beantworten gilt.

4.2 Grunderwerbsteuer

Des weiteren wurde eine neuerliche Erhöhung dieser Steuer (Impuesto sobre transmisiones patrimoniales – ITP) angekündigt, die auf den Erwerb von Immobilien aus zweiter Hand angewendet wird.

Bis zum 30. April 2012 betrug der allgemeine ITP-Steuersatz auf den Balearen fixe 7 Prozent. Ab dem 1. Mai 2012 wurde der allgemeine ITP-Steuersatz auf den Balearen kraft der Bestimmungen des Gesetzesdekretes 4/2012 vom 30. März über Steuermaßnahmen zur Verminderung des Defizits der autonomen Region der Balearen progressiv angelegt (7 % bis 300.000,00 €; 8 % von 300.000,00 € bis 500.000,00 €; 9 % von 500.000,00 € bis 700.000,00 € und 10 % ab 700.000,00 €).

Nun kündigt die balearische Regierung für 2013 eine Erhöhung des Einstiegssteuersatzes von 7 % auf 8 % und eine Steigerung der höheren Steuersätze an.

Die balearische Regierung rechtfertigt diese neuerliche Erhöhung mit dem Hinweis darauf, dass auf diese Weise die Besteuerung des Erwerbs von Immobilien aus zweiter Hand (mit ITP belegt) der Besteuerung des Erwerbs von Immobilien aus erster Hand (mit Mehrwertsteuer belegt) angenähert wird.

Es ist daran zu erinnern, dass die Übergabe neuer Wohnobjekte bis zum 31/12/2012 mit einer Umsatzsteuer von 4 % und ab dem genannten Datum mit 10 % IVA belegt sein wird. Die Übergabe von Baugrundstücken oder anderen neuen Immobilien (Geschäftslokale, Gewerbehallen, usw.) ist dem allgemeinen Umsatzsteuersatz unterworfen, der aktuell 21 % beträgt.

Ab 2013 sind die Verkäufe von Immobilien durch Privatpersonen (und auch bestimmte Verkäufe von Immobilien aus zweiter Hand zwischen Unternehmern) auf den Balearen der Grunderwerbssteuer von 8 bis 10% unterworfen.

4.3 Abgabe auf beurkundete Rechtshandlungen (Stempelsteuer)

Es wurde eine Erhöhung dieser Steuer (Actos Jurídicos Documentados – AJD) angekündigt, die weithaus mehr Bedeutung hat, als es den Anschein haben mag. Sie wird von 1 auf 1,2 % gesteigert. Mit dieser Steuer wird die Formalisierung zahlreicher üblicher Vorgänge mittels Ausfertigung öffentlicher Urkunden belegt. Da sind z.B.

- ▶ Kauf-Verkauf von Immobilien, die mit Mehrwertsteuer belegt sind (z.B. ab 1/1/2013 werden für den Kauf eines neuen Wohnobjekts 10 % IVA **plus** 1,2 % AJD fällig)
- ▶ Konstituierung von Hypotheken zur Besicherung von Bankdarlehen (es werden 1,2 % AJD auf den durch die Hypothek besicherten Gesamtbetrag fällig)
- ▶ Neubauerklärungen
- ▶ Horizontale Trennung - d.h. Aufteilung in Wohneigentum
- ▶ Auflösung einer Miteigentümerschaft
- ▶ usw.

Personen, die irgendeinen dieser Vorgänge urkundlich festhalten müssen, können eine Einsparung erzielen, wenn sie das vor dem 31/12/2012 tun.

4.4 Fazit

Wir als Berater sind über die teilweise völlig unkoordinierten Gesetzesinitiativen, die den gesamten Markt erheblich beunruhigen, entsetzt.

Gerade in unruhigen Zeiten gilt es Ruhe zu bewahren und auch die Auswirkungen von neuen Gesetzen und Steuern zu beobachten. Wenn man das vergangene "spanische Gesetzesjahr" sieht, werden wir im Monatsrythmus von teilweise tiefgreifenden Veränderungen getrieben. Wir können unseren Mandanten keine Planungssicherheit

vermitteln. Das ist mehr als frustierend. So findet man leider keine Investoren die mit-helfen den "Karren aus dem Dreck" zu ziehen.

Wir hoffen, das nunmehr die "Steuererhöhungssorgie" ein Ende gefunden hat und wieder Normalität eintritt um auf der jetzigen "Steuer-Basis" nachhaltiges Wachstum zu schaffen.

5. Haftungshinweise

Diese Mandantendepesche 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.

6. Schriftenreihe "Mallorca 2030"

Diese Schriftenreihe können Sie bei [Amazon.de](https://www.amazon.de) bestellen.

7. Ansprechpartner

Asesor Fiscal - Steuerberater

Dipl. Kfm. Willi Plattes

nº colegiado 862

====

Asesor Fiscal - Steuerberater

Salamanca Pendú, J. Felipe

nº colegiado 1378

===

Leitung der Gestoria

Geschäftsführerin

Yvonne Plattes

European@ccounting

Center of Competence ®

Cami dels Reis 308

Complejo Ca'n Granada

Torre A, 2º

E-07010 Palma de Mallorca

Tel. 0034 971 679 418

Fax 0034 971 676 904

WilliPlattes@europeanaccounting.net

www.europeanaccounting.net