

RECHT - STEUERN - FINANZEN

Wunderformel auf dem Prüfstand

Immobilienbesitz über eine spanische GmbH – Fluch oder Segen? Teil 1



Willi Plattes



Thomas Fitzner

Mit dem Boom der repräsentativen Ferienimmobilie in Spanien floriert seit den 90er Jahren auch eine besondere Form des Immobilienbesitzes: Kaufkräftige Mallorca-Fans erwerben ihre Inselvilla nicht als Privatperson, sondern über eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, in Spanien „Sociedad Limitada“ (S.L.) genannt. Das damit verbundene Steuersparmodell zielt ab auf Übertragungen aller Art (Verkauf, Schenkung, Vererben) oder dient(e) als Schutz gegen die Vermögenssteuer. Doch haben sich die Grundvoraussetzungen entscheidend gewandelt, und nicht wenigen stolzen – wenn auch indirekten – Besitzern eines Sommerpalastes drohen nun Schwierigkeiten, die sie zum Teil noch gar nicht erkannt haben.

Die ehemalige Wunderformel kann heute sowohl Segen als auch Fluch sein. Die komplexe und im Wandel begriffene Situation der „Vermögenshaltenden Gesellschaft“ in Spanien hat das internationale Steuerbüro European Accounting mit Sitz in Palma de Mallorca dazu bewegt, in Zusammenarbeit mit der Mallorca Zeitung ein Buch über diese Materie herauszugeben, das dieser Tage auf den Markt kommt: „Immobilienkauf mit einer Sociedad Limitada“. Vier Autoren

– zwei Steuerberater mit den Fachgebieten Deutschland, Spanien und internationales Steuerrecht, ein in Spanien tätiger deutscher Rechtsanwalt sowie ein gelernter Journalist – erklären das Funktionieren der „Sociedad Patrimonial“ und stellen sie, wie auch der Untertitel des Buches sagt, als Investitionsstruktur auf den Prüfstand.

Ab 1.1.2015 liegt alles offen

Denn der Immobilienbesitz über eine S.L. löst nicht nur Probleme, sondern kann auch welche auslösen. Zum Beispiel, wenn gesetzliche Grunderfordernisse nicht erfüllt werden. Das Risiko, von den Finanzbehörden hüben wie drüben eine Prüfung an den Hals zu kriegen, wird mit dem 1. Januar 2015 dramatisch ansteigen. Dann fällt der Startschuss für den automatischen Informationsaustausch zwischen den deutschen und spanischen Steuerbehörden. Dieser betrifft insbesondere alle firmenrechtlichen Vorgänge, somit auch Vermögensgesellschaften.

Wer eine S.L. gründet, um eine Privatimmobilie zu kaufen und zu betreiben, muss diese Firma zunächst mit Kapital ausstatten. Das geschieht in aller Regel mit einem sogenannten Gesellschafterkredit: Der Gründer und oft alleinige Anteilshalter leiht seiner eigenen Firma Geld, damit die das Haus kaufen kann.

Der Besitzer nutzt damit den Umstand, dass man wirtschaftsrechtlich quasi mit sich selbst Geschäfte machen kann, solange



■ Wenn Boris Becker das gewusst hätte: Auch seine Finca gehört einer S.L. F: MZ

NEUES BUCH

FACHWISSEN AUF 236 SEITEN

Viele weiteren Informationen finden Sie in dem Band „Immobilienkauf mit einer Sociedad Limitada. Die ‚Vermögenshaltende S.L.‘ – eine Investitionsstruktur auf dem Prüfstand“. Er



ist im Rahmen der Schriftenreihe „Mallorca 2030“ herausgegeben von European Accounting, Palma de Mallorca, in Zusammenarbeit mit der Mallorca Zeitung.

Die Autoren sind Dr. Jörn Hinnerk Fauteck, Rechtsanwalt; Thomas Fitzner, Assistent der

Geschäftsleitung von European Accounting; Prof. Dr. habil. Günther Strunk, Spezialist für internationale Steuerfragen sowie Willi Plattes, Leiter von European Accounting. 236 Seiten, 19,80 Euro,

als Print erhältlich in Spanien unter: VermoegenshaltendeSL@europeanaccounting.net. In Kürze bei Amazon und im deutschsprachigen Buchhandel unter der ISBN 978-3-8482-6755-2. Eine Leseprobe finden Sie auf www.mallorcazeitung.es.

man dabei das Prinzip der Drittlizenz wahr, also diese Geschäfte so gestaltet, als ob sie unter Fremden stattfänden. Das bedeutet aber auch, dass der Eigentümer seiner Firma nicht einfach Geld schenken kann, sondern das Kapital entweder einbringen oder ein Darlehen gewähren muss. Beides hat steuerliche Konsequenzen. Das Darlehen etwa muss verzinst werden, als käme es von einem Fremden, und der Darlehensgeber muss diese Zinsen als Einnahmen deklarieren.

In der Praxis hapert es oft nicht nur daran, sondern auch die Nutzung der Immobilie verläuft widerrechtlich. Denn selbst ein 100-prozentiger Anteilhaber kann über das Anlagevermögen seiner Gesellschaft – in diesem Fall die Immobilie – nicht frei privat verfügen. Rechtlich und steuerrechtlich tritt er als Fremder auf. Daher muss er für die Nutzung der Villa eine marktübliche Miete bezahlen, und das muss in einem Mietvertrag festgehalten sein.

Werden die erwähnten Anforderungen nicht erfüllt, geht das

Finanzamt von verdeckten Einbringungen und/oder verdeckten Gewinnausschüttungen aus, was Strafen und Nachzahlungen auf beiden Seiten zur Folge haben kann und in jedem Fall Ärger bereitet.

Der Schutzwall bröckelt

Eine drastische Veränderung der Situation ergibt sich aufgrund des neuen Doppelbesteuerungsabkommens Deutschland-Spanien bei der Vermögenssteuer. Im Jahr 2012 wurden auf Mallorca nur jene zur Kasse gebeten, die eine entsprechend hochwertige Villa im Privatbesitz hielten. 2013 ist die spanische Vermögenssteuer nun auch für Immobilien fällig, die über eine S.L. gehalten werden. Lediglich unter bestimmten Voraussetzungen bietet eine Firmenstruktur noch Schutz.

Generell wird die europäische Zusammenarbeit in Steuerangelegenheiten dazu führen, dass sich so manches Firmengeflecht rund um privat genutzten Immobilienbesitz als nicht mehr tragbar erweist, sodass die Inhaber nach Auswegen suchen müssen. So sind etwa Strukturen, die an Gesellschaften in Steueroasen andocken, von den neuen, zum Teil extrem strengen Geldwäscheregelungen betroffen.

Dabei sind es meist durchaus legitime Beweggründe, die bei Hochpreis-Immobilien zum Kauf über eine eigens dafür gegründete Firma führen. Ein zentrales Motiv liegt im Fall deutscher Eigentümer in der Problematik der Erbschaftsteuer begründet. Für die gibt es nämlich keinen Schutz durch das Doppelbesteuerungsabkommen, weshalb im Erbfall – oder auch im Schenkungsfall – der Steuerhammer doppelt niedersaust, in Deutschland wie in Spanien. Obwohl aufgrund von Anrechnungsmöglichkeiten keine vollumfängliche doppelte Besteuerung stattfindet, kann die anfallende Gesamtbelastung absurde Höhen erreichen.

Dennoch gibt es noch immer Konstellationen und vor allem Gestaltungsformen, die ihre Berechtigung behalten. Die Besteuerungsunterschiede können gewaltig sein. Über Schlussfolgerungen und Lösungsvorschläge lesen Sie in der kommenden Woche.

BESTENS INFORMIERT

Mallorca Zeitung
www.mallorcazeitung.es

JANUAR Consulting DEUTSCHSPRACHIGE RECHTSANWÄLTE UND STEUERBERATER

Miguel Angel Riera • Galina Kogan

- Rechts- und Steuerberatung bei Investitionen in Spanien • Immobilien- und Erbrecht • Gesellschaftsgründung • Buchführung und Personalwesen

Palma: Calle Oms Nr. 50 • Treppe A • 1. Etage, E • 07003
Manacor: C/ Amargura, 1- E • Tel.: 971 55 31 61

Kontaktperson: Carolin Struck • c.struck@januarconsulting.com

European Lawyers Gerboth & Partner
Rechtsanwälte & Abogados

IHR KOMPETENTER PARTNER in RECHTS- UND GESELLSCHAFTSANGELEGENHEITEN

- Immobilien-, Bau- und Erbrecht
- Gesellschafts- und Steuerrecht
- SL Gründung in 48 h

In Kooperation mit
KANZLEI FÜR FAMILIENRECHT
Dahmen-Lösche und Ehm

Individuelle Beratung in allen Trennungs- und Scheidungsfragen

PALMA: Jaime III, 3 – 4^o-2^a (Ecke Borne)
Tel.: 0034 971 722 494 – Fax: 0034 971 72 33 47
info@mallorca-anwalt.com
www.mallorca-anwalt.com

Königsallee 60c, 40212 Düsseldorf
Tel.: 0049 211 6 001 009 mobil: 0034 682 228 636
info@praxis-fuer-familienrecht.de
www.praxis-fuer-familienrecht.de

ERBRECHTSKANZLEI MENTH

spezialisiert auf
IMMOBILIENRECHT & ERBRECHT

- Legalisierung von Bauwerken -

Telefon: +34 971 55 93 77
E-Mail: info@erbrechtskanzlei-spanien.de
Manacor, Plaza Cos 8 - 3^o, im Zentrum bei der Kirche

blt
BALEAR LEGAL & TAX CONSULTANTS

C/ Alejandro Roselló, 40, 7^o - 8^o
07002 Palma de Mallorca
Tel.: +34 971 463 737
Infomallorca@balearitc.com
www.balearitc.com

Unser Team aus über 15 Rechtsanwälten und Steuerberatern bietet Ihnen einen umfassenden Service in allen Rechts- und Steuerfragen. Unser Leistungsspektrum umfasst:

- Gesellschaftsgründung
- Lohnbuchhaltung
- Strafrecht
- Gerichterliche Vertretung in allen recht- und steuerrechtlichen Verfahren
- Buchhaltung
- Immobilienrecht
- Arbeitsrecht
- Steuerberatung
- Erb- und Familienrecht
- NIE-Nummern

Deutschsprachige Ansprechpartner.
Mallorca - Menorca - Ibiza