

RECHT UND STEUERN

# Der Schutzwall bröckelt

## Neues von der Vermögenssteuer: Spanien darf Deutsche für Anteile an einer spanischen Immobiliengesellschaft zur Kasse bitten



Willi Plattes



Thomas Fitzner

Es ist der Klassiker unter den Vermögensstrukturen ausländischer Mallorca-Liebhaber: Eine Privatperson besitzt ein Haus nicht direkt, sondern über den Umweg einer Vermögensgesellschaft (Sociedad Patrimonial). Das bedeutet, dass der Betreffende kein Haus besitzt, sondern Anteile an einer Gesellschaft, die ihrerseits ein Haus in ihrem Anlagevermögen hält.

Einer der Vorteile dieser Struktur war bislang, dass ein Deutscher für seine Mallorca-Villa keine spanische Vermögenssteuer bezahlen musste, denn das Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland-Spanien erlaubte Hacienda lediglich das Erheben der Vermögenssteuer auf Immobilien, nicht aber auf bewegliche Güter wie Gesellschaftsanteile. In das neue DBA, das per 1. Januar 2013 wirksam geworden ist, wurde jedoch in Artikel 21 („Vermögen“) ein Absatz aufgenommen, der diesen Schutzwall bröckeln lässt: „Anteile an einer Gesellschaft oder einer anderen Personenvereinigung oder andere vergleichbare Beteiligungen, deren Aktivvermögen zu mindestens 50 vom Hundert unmittelbar oder mittelbar aus in einem Vertragsstaat gelegenen unbeweglichen Vermögen besteht, oder Anteile oder andere Rechte, die ihren Eigentümer unmittelbar oder mittelbar zur Nutzung eines in einem

Vertragsstaat gelegenen unbeweglichen Vermögens berechnen, können in dem Vertragsstaat besteuert werden, in dem das unbewegliche Vermögen liegt.“

Unbewegliches Vermögen – damit hatten die spanischen Unterhändler unter anderem genau jene Villen im Sinn, die bislang dem Zugriff des Fiskus entzogen waren. Dass der Immobilienbesitz über eine SL (Sociedad Limitada) in Spanien dermaßen um sich gegriffen hat, liegt natürlich nicht nur an der Vermögenssteuer. Eine SL, das spanische Pendant zur GmbH, bietet den Vorteil einer Haftungsbeschränkung, auf die man im Ausland gerne zurückgreifen will. Auch andere Themen wie etwa die für Nichtresidenten exorbitante Erbschaftsteuer spielen eine Rolle.

Bei der „alten“ spanischen Vermögenssteuer, die 2007 letztmals erhoben und dann auf Eis gelegt wurde, wurden die Steuerzahler bereits ab einem steuerpflichtigen Vermögen von knapp 170.000 Euro zur Kasse gebeten. Das trug dazu bei, dass die Einrichtung einer Vermögensgesellschaft als Besitzstruktur bereits für Immobilien ab 300.000 Euro rentabel war. Mit der Stilllegung des *impuesto sobre el patrimonio* (technisch betrachtet wurde diese Steuer ja nie wirklich abgeschafft) änderte sich die Situation, was aber nichts an der Vorliebe deutscher Inselfans für die *sociedad patrimonial* änderte.

Mit der Wiedereinführung 2011 kam es zunächst zu einer großen Verwirrung: Während der Staat die Steuer aktivierte, griffen einige autonome Regionen wie die Balearen zum bewährten



■ Achtung, so eine Mauer hält nicht ewig ... FOTO: ARJONES

Kunstgriff einer 100-prozentigen Gutschrift, womit die Steuer weiter ausgesetzt blieb. Jedoch nur für Personen, die auf den Balearen ansässig waren. Ausländische Besitzer von Ferienimmobilien unterlagen – und unterliegen – der gesamtspanischen Steuerhöhe und mussten bereits 2011 erstmals wieder eine Vermögenssteuer bezahlen. Jedoch nur für Immobilien im Wert von über 700.000 Euro (pro Kopf!), denn dies war und ist der im Vergleich mit der alten Regelung beträchtlich erhöhte Freibetrag.

Mit 2012 ließen dann auch die Balearen die Gutschrift platzen, und nun kamen alle dran: Spanier und Ausländer, wobei Residenten den Vorteil hatten, dass für eine als Hauptwohnsitz genutzte Immobilie ein zusätzlicher Freibetrag von 300.000 Euro gewährt wird. Nicht belangt wurden weiterhin die deutschen Villa-SL-Anteilhaber.

Damit ist es nun also vorbei. Was bedeutet das in der Praxis? Hierbei sind zwei Fragen zu beantworten: Wem gehört die Vermögens-SL nun wirklich? Und welcher Wert ist auf ihre Anteile anzusetzen?

Die erste Frage ist deshalb relevant, weil der oben zitierte Text des DBA erkennen lässt, unter welchen Umständen die Vermögenssteuer – die ja eine Personen-Steuer ist – nicht bis zum deutschen Anteilseigner durchschlägt. Nämlich dann, wenn beispielsweise eine deutsche GmbH zwischengeschaltet ist, deren Anlagevermögen zu weniger als der Hälfte aus spanischen Immobilien besteht.

Schlägt die Vermögenssteuer durch, kommt die Bewertungsfrage ins Spiel. Diesbezüglich ist eine Gesellschaft wesentlich flexibler als ein im Privatbesitz stehendes Haus. Damit bei direktem Besitz Schulden die Bemessungsgrundlage – also den steuerlichen Wert des Gebäudes – mindern, müssen sie nachweislich im direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der Immobilie stehen. Bei einer Gesellschaft besteht mehr Spielraum, sie arbeitet

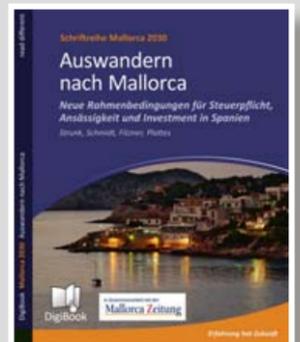
ja prinzipiell vornehmlich mit Darlehen. Und weil nicht der Wert der Immobilie, sondern jener der Anteile für die Besteuerung herangezogen wird, entgeht so mancher indirekter Besitzer eines millionenteuren Ferienpalastes der Vermögensteuer – in der Bilanz schrumpft dieser auf eine mikroskopische Größe zusammen, die nicht selten dem Nominalwert der Anteile entspricht. Also knapp 3.000 Euro.

Da eine solche Struktur jedoch Verwaltungskosten mit sich bringt, rentiert sie sich heutzutage aus rein steuerlicher Perspektive betrachtet erst ab einem Immobilienwert von etwa 1,5 Millionen Euro.

Die Autoren Willi Plattes und Thomas Fitzner arbeiten beim internationalen Steuerbüro European@ccounting in Palma de Mallorca.

RATGEBER

### AUSWANDERN NACH MALLORCA



Gemeinsam mit der MZ herausgegeben: Die neuen Rahmenbedingungen für Steuerpflicht, Ansässigkeit und Investment in Spanien unter Berücksichtigung des neuen DBA Deutschland-Spanien. Erhältlich u. a. bei den deutschen Buchhandlungen Akzent und Dialog (Palma) sowie bei Blau Press in Peguera, Cala Ratjada, Cala Millor, Port d'Andratx und Santa Ponça. Preis: 29,80 Euro.

**TREN DE SÖLLER**

902 364 711  
www.trendesoller.com

Rechtsanwälte / Abogados  
**Langhoff & Süselbeck**

Joachim Süselbeck  
Rechtsanwalt/Abogado  
Spezialist im deutschen und spanischen Erbrecht

**Erb- und Immobilienrecht**  
**Legalisierung von Baubestand**  
**Beantragung von Ferienvermietungsgenehmigungen**

**Gesellschaftsgründungen**  
**Prozessvertretung**

Santa Ponsa: Av. Rey Jaime I, 109  
Manacor: C/. Pius XII, 16

Tel.: 971 69 83 05  
E-Mail: mallorca@ra-lsk.de

**JANUAR Consulting** DEUTSCHSPRACHIGE RECHTSANWÄLTE UND STEUERBERATER

Miguel Angel Riera, Rechtsanwalt und Steuerberater  
Galina Kogan, Dipl.-Kauffrau und Steuerberaterin  
Saskia Porta, deutsche Rechtsanwältin & abogada inscrita

- Rechts- und Steuerberatung bei Investitionen in Spanien • Immobilien- und Erbrecht
- Gesellschaftsgründung • NEU: Verwaltung von Eigentümergemeinschaften

Palma, C/ Palau Reial, 19, entresuelo • Manacor, C/ Amargura, 1. Stock/E • Tel: 971 55 31 61  
Fax: 971 55 12 86 • Kontaktperson: Ilonka Marquard • i.marquard@januarconsulting.com

**WIKALFA**

**AUKTIONSNACHVERKAUF**  
zu sagenhaften Preisen: Gemälde, Schmuck, Porzellan, Silber, etc.

Mercurio Versteigerungen  
Avenida Argentina 57, Palma  
Tel. 871 57 52 58  
www.mercuriosubastas.com

**ADVO PALMALEX**

RECHTSANWÄLTE

Paseo Mallorca, 30  
Entlo. Izq.  
07012 Palma de Mallorca  
Tel.: 971 72 71 48  
Fax: 971 71 25 01  
www.palmalex.eu

**NOTRUF FÜR STRAFRECHT**  
**807 520 020\***

AUTOUNFÄLLE  
SCHADENERSATZANSPRÜCHE  
IMMOBILIENRECHT  
GESELLSCHAFTSRECHT

FAMILIENRECHT  
ARBEITSRECHT  
VOLLSTRECKUNGEN  
SEERECHT

\*Gebühren 1,18 € (span. Festnetz) • 1,53 € (span. Handy) pro Min. (inkl. MwSt.) • 24 Std. tel. erreichbar. (Verfügbarkeit siehe Website)

**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

Palma: Jaime III, 3 – 4<sup>a</sup> 2<sup>a</sup> (Ecke Borne)  
Tel.: 0034 971 722 494 – Fax: 0034 971 72 33 47  
info@mallorca-anwalt.com  
www.mallorca-anwalt.com

In Kooperation mit  
**KANZLEI FÜR FAMILIENRECHT**  
Dahmen-Lösche und Ehm

Individuelle Beratung in allen Trennungs- und Scheidungsfragen

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