

3. Besonderheiten bei Kauf und Verkauf mittels Gesellschaften

3.1. Die S.L. und ihre Steuern

Zahlreiche Immobilien in Spanien werden mittels einer spanischen S.L. (sociedad de responsabilidad limitada) erworben. Die S.L. entspricht in ihrer Struktur der deutschen GmbH. Das Mindest-Stammkapital beträgt 3.005 €. Mit der umfassenden Steuerreform mit Wirkung zum 01.01.2007 ergaben sich auch einige wichtige Änderungen im Bereich der Kapitalgesellschaften.

3.1.1. Rechtsrat bei der Gründung

Schon bei der Gründung der „Immobilien-S.L.“ ist fachkundiger Rat dringend erforderlich. Zwei Problemkreise sollen hier kurz angesprochen werden:

Häufig soll ein Bauvorhaben über ein Gesellschaftskonto abgewickelt werden, ohne dass der Zufluss der Gesellschaftsmittel durch Darlehensverträge, die der Banca de Espana zu melden sind, belegt sind. In aller Regel gehen in solchen Fällen die Prüfer des Finanzamtes davon aus, dass die Zuflüsse aus Mitteln stammen, deren Ursprung und Herkunft nicht nachgewiesen werden kann (Schwarzgeld). Diese Beträge werden dann als „unbelegte Einnahmen“ der Gesellschaft angesehen und mit der üblichen Körperschaftsteuer (25 % oder 30 %) belegt. Zudem können erhebliche Strafzuschläge erhoben werden.





Ein weiterer Problemfall: Der Kaufpreis einer Immobilie wird mittels Gesellschafterdarlehen belegt. Wenn aber ein Gesellschafterdarlehen um das Dreifache das Eigenkapital der Gesellschaft übersteigt, muss die Gesellschaft dem Gesellschafter auf den überschießenden Betrag Zinsen zahlen, die der Gesellschafter als Dividende mit zu versteuern hat.

Es wird deshalb empfohlen, die Höhe des Gesellschaftskapitals von vornherein an dem voraussichtlichen Kaufpreis der Immobilie zu orientieren.

3.1.2. Steuern der Immobilien-S.L. beim Kauf einer Immobilie

Kauft eine spanische S.L. eine Immobilie, hat sie wie jeder Privatmann 7 % Mehrwertsteuer oder 7 % Grunderwerbsteuer zu zahlen. Fällt Mehrwertsteuer an, kann die Gesellschaft diese mit einer Umsatzsteuerschuld verrechnen, allerdings nur dann, wenn sie aktiv am Geschäftsverkehr teilnimmt und nicht lediglich Immobilien hält.

3.1.3. Steuern der Immobilien-S.L. beim Verkauf einer Immobilie

Der Gewinn der S.L. unterliegt der Körperschaftsteuer. Seit dem 01.01.2008 beträgt der Steuersatz bis zu einem Gewinn von 120.202,41 € 25 % und darüber 30 % (vorher 30 % oder 35 %). Entsprechend beträgt die Steuerlast auf Gewinne aus Immobilienverkäufen 25 % oder 30 %.

Bei der Veräußerung einer Immobilie ist die S.L. von dem 3 %igen Steuereinbehalt für Nichtresidente befreit, da sie in Spanien unbeschränkt steuerpflichtig ist.

3.1.4. Die Abschaffung der Sociedad Patrimonial (vermögensverwaltende Gesellschaft)

Die erst im Jahre 2003 gesetzlich eingeführte vermögensverwaltende S.L. wurde ebenfalls mit der Steuerreform zum 01.01.2007 abgeschafft.

Es handelte sich hierbei um eine besondere Form der S.L., die als passive, nicht gewerbliche Gesellschaft steuerlich begünstigt war. Beim Verkauf einer Immobilie unterlag der Gewinn dem reduzierten Steuersatz von nur 15 %, während eine aktive Gesellschaft 30 % oder 35 % abführen musste. Insbesondere Nichtresidente, die zu diesem Zeitpunkt noch – unter Verstoß des EU-Gleichbehandlungsgrundsatzes – 35 % Gewinnsteuer zahlen mussten, sahen hierin eine attraktive Möglichkeit, Steuern zu sparen.

Das Modell der sociedad patrimonial, das von vielen Rechtsanwälten, Steuerberatern und Maklern besonders gern empfohlen wurde, war jedoch bei genauerem Hinsehen nicht so vorteilhaft wie angepriesen. Der nichtresidente Gesellschafter wollte ja meist den Gewinn in Form einer Dividende der Gesellschaft wieder entnehmen. In diesem Fall waren – neben der 15 %-igen Körperschaftsteuer – nach dem deutsch-spanischen Doppelbesteuerungsabkommen weitere 15 % Quellensteuer an den spanischen Fiskus abzuführen. Der steuerliche Vergleich zwischen der natürlichen Person und der vermögensverwaltenden Gesellschaft sah dann nicht mehr sehr überzeugend aus.



3.1.5. Kapitalsteuer bei der Einbringung einer Immobilie in eine S.L. (1 %)

Hat ein Privatmann eine Immobilie zunächst im eigenen Namen gekauft und bringt sie später in eine Gesellschaft ein, wird eine Kapitalsteuer in Höhe von 1% des Einbringungswertes fällig, Art. 25 Ziff. 1, 26 LITP.

3.1.6. Keine Vermögen- und Einkommensteuer

Der deutsche nichtresidente Gesellschafter zahlt gemäß Art. 22 Abs. 4 des deutsch-spanischen Doppelbesteuerungsabkommens weder Einkommen- noch Vermögensteuer. Dies bedeutet einen Vorteil gegenüber dem Nichtresidenten, der die Immobilie als Privatmann besitzt, da dieser sowohl Einkommensteuer für die fiktive Nutzung der Immobilie, als auch Vermögensteuer hierauf abführen muss. Auch die S.L. selbst unterliegt weder der Vermögensteuer – lediglich natürliche Personen sind vermögenssteuerpflichtig -, noch der Einkommensteuer.



Wird – wie von der spanischen Regierung bei Redaktionsschluss angekündigt – die Vermögensteuer rückwirkend zum 1.1.2008 wegfallen, entfällt zugleich dieses Argument für das Halten einer Immobilie mittels einer spanischen S.L.

3.1.7. Nutzung der S.L.-Immobilie durch Gesellschafter

In den überwiegenden Fällen wird die Gesellschaftsimmobilie vom Gesellschafter oder dessen Familienangehörigen genutzt und nicht selten unentgeltlich oder zu sehr günstigen Mietbedingungen. Die kostenfreie Nutzung ist

sowohl nach deutschem als auch nach spanischem Steuerrecht äußerst problematisch:

Nach deutschem Steuerrecht handelt es sich um eine verdeckte Gewinnausschüttung, die gegenüber dem Finanzamt erklärt und versteuert werden muss. Andernfalls kann dies für den Betroffenen steuerstrafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehen. Auch das spanische Steuerrecht sieht in Art. 16 Körperschaftsteuergesetz (Ley de impuestos sobre sociedades) vor, dass die Nutzung der Gesellschaftsimmobilie durch den Gesellschafter, Geschäftsführer oder deren Familienangehörigen auf Grundlage einer dem üblichen Marktwert entsprechenden Miete erfolgen muss. Diese Verpflichtung wurde mit dem Gesetz zur Vermeidung der Steuerhinterziehung (Ley 36/2006) mit Wirkung zum 01.12.2006 konkretisiert. Wird eine Immobilie von einer Person genutzt, die nicht zu dem vorgenannten Personenkreis gehört, kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden. Aufwendungen wie z.B. Grundsteuer, Zinsen für ein Hypothekendarlehen, Hausratsversicherung, Reparatur- und Erhaltungskosten, Abschreibung auf Gebäude und Mobiliar können von den Mieteinnahmen abgezogen werden.

3.1.8. Verkauf der Immobilie nicht aus der S.L., sondern Verkauf der Geschäftsanteile der S.L.

Aus Gründen der Steuerreduzierung wird in der Praxis häufig nicht die Immobilie aus der Gesellschaft heraus verkauft, vielmehr wird die Gesellschaft durch Übertragung der Geschäftsanteile verkauft. Auf diese Weise entfällt für die Gesellschaft die 25 %- oder 30 %ige Körperschaftsteuer.



Hat der Verkäufer der Geschäftsanteile seinen Steuersitz nicht in Spanien, sondern in Deutschland, so hat er den Gewinn nach dem deutsch-spanischen Doppelbesteuerungsabkommen **nicht** in Spanien zu versteuern (§13 Abs. 3 DBA Spanien/Deutschland). Allerdings bedeutet dies **nicht** eine Steuerbefreiung in Deutschland. Dort nämlich sind derartige Gewinne als Einkünfte aus ausländischer Gesellschaftsbeteiligung zu versteuern.

Eine Grunderwerbsteuer- bzw. Mehrwertsteuerbefreiung ist unter bestimmten Voraussetzungen nach Art. 108 des spanischen Wertpapiergesetzes (Ley de Mercado de Valores) möglich. Grundsätzlich fällt bei der Übertragung von Geschäftsanteilen keine Grunderwerbsteuer bzw. Mehrwertsteuer an. Dies gilt jedoch nach Art. 108 nicht, wenn das Aktivvermögen der Gesellschaft mehr als 50 % aus Immobilien besteht und wenn der Erwerber die Kontrolle über die Gesellschaft erlangt, mithin mehr als 50 % der Geschäftsanteile erwirbt.

Um bei einer Immobilien-S.L. die Steuerbefreiung geltend zu machen, wird somit der Kauf oftmals so gestaltet, dass auf der Käuferseite mindestens zwei Personen beteiligt sind, die jeweils nicht mehr als 50 % der Geschäftsanteile erwerben. Dies kommt also insbesondere bei Eheleuten in Betracht, die jeweils einen hälftigen Anteil erwerben. Um in den Genuß der Steuerbefreiung zu kommen, müssen seit der Gesellschaftsgründung bzw. seit der Einbringung der Immobilie in die Gesellschaft mindestens drei Jahre verstrichen sein.

Dieses von vielen Steuerberatern angebotene Modell ist meines Erachtens nicht „wasserdicht“. Da es sich um ei-

nen Steuerbefreiungstatbestand handelt, müssen die spanischen Notare entsprechende Urkunden eines Verkaufes von Geschäftsanteilen der Finanzbehörde zum Zwecke der Befreiung vorlegen. Die Aufteilung der Geschäftsanteile unter Verwandten oder wirtschaftlich Verbundenen oder Abhängigen birgt die Gefahr, als Umgehungstatbestand angesehen zu werden.

Datenaustausch zwischen den spanischen und deutschen Finanzbehörden

Zur Zeit erfolgt bei Anteilsverkäufen von Geschäftsanteilen spanischer Gesellschaften bei Nichtresidenten seitens der spanischen Finanzbehörden keine automatische Mitteilung an das deutsche Wohnsitzfinanzamt.

Spanien hat an diesem zusätzlichen Aufwand kein Interesse, da die Besteuerung dieser Gewinne Deutschland zusteht, also Spanien von derartigen Kontrollen und Auskünften keinen wirtschaftlichen Vorteil hat. Allerdings hat Spanien zugesagt, etwaige Auskunftsersuchen zügig zu beantworten.

