

IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN

Erwerb einer Spanienimmobilie über eine spanische S.L. (GmbH)

Von Antje Mühring

Unzählige schöne Immobilien wechseln jährlich in Spanien ihre Besitzer. Gerade in den Urlaubsregionen und insbesondere auf den verschiedenen spanischen Inseln erwerben viele Deutsche ihr Haus mit Grundstück. Um einen kleinen Überblick für den Weg zu einer solchen Anschaffung zu bekommen, wurden bereits in Teil 1 einige Aspekte für den Erwerb durch eine natürliche Person aufgezeigt. Doch gerade bei der Detailbetrachtung werden viele steuerliche und erbrechtliche Fragen aufgeworfen. Ein detaillierter Vergleich mit anderen Erwerbsmodellen, z.B. den Erwerb durch eine spanische S.L. (sociedad de responsabilidad limitada), hilft dem Erwerber oft, bei der Entscheidungsfindung den eigenen, individuellen Weg zu finden.

DER ERWERB EINER SPANISCHEN IMMOBILIE DURCH EINE SPANISCHE S.L. (SOCIEDAD DE RESPONSABILIDAD LIMITADA):

Bei der spanischen S.L. handelt es sich um eine juristische Person des Handelsrechts, deren Gesellschafter nicht persönlich haften, sondern nur in Höhe ihrer Stammeinlagen. Neben ihrer Anonymität führt auch die Haftungsbegrenzung der spanischen S.L. dazu, dass in eine spanische Immobilie nur erschwert vollstreckt werden kann. Ihr Mindest-Stammkapital beträgt laut Artikel 4 des spanischen GmbHG nur ca. 3.000 Euro.

Die spanische S. L. stellt eine rein vermögensverwaltende Gesellschaft dar, wenn folgende drei Punkte zutreffen:

1. ihr Vermögen besteht vorwiegend aus Immobilien
2. sie geht keiner Geschäftstätigkeit nach
3. die Geschäftsanteile werden von nur zwei Gesellschaftern gehalten, die natürliche Personen sind

Der Geschäftssitz der Gesellschaft ist in Spanien anzusetzen. Folgende Kosten sind u. a. zu berücksichtigen:

- die laufenden Kosten
- die Gründungskosten
- die Kosten für die anfängliche Einbringung des Grundstücks in die Gesellschaft, wobei letztere über den Wert des Grundstücks berechnet (Notar, Grundbuch, etc.) werden.

In der Praxis werden unterschiedlichste Ziele mit dem Erwerb einer spanischen Immobilie durch eine spanische S.L. verfolgt. Und genau hier gilt es, die eigene Situation genauer zu prüfen. Welche Ziele sind Ihre persönlichen, und können diese auch tatsächlich erreicht werden?

BEWEGGRÜNDE FÜR DEN ERWERB EINER IMMOBILIE DURCH EINE SPANISCHE S.L. KÖNNTEN Z.B. SEIN:

- Sie wollen nicht als Erwerber im Grundbuch stehen – Anonymität?
- Sie wollen vermeiden, dass Gläubiger in Ihre Immobilie vollstrecken?
- Sie wollen spanische Steuern sparen?
- Sie wollen deutsche Steuern sparen?

Um einen ersten Leitfaden über die steuerlichen Aspekte zu erhalten, bietet es sich an, die sechs wesentlichen Situationen zu betrachten.

DER ERWERB

Hinsichtlich der steuerlichen Auswirkungen beim Erwerb der spanischen Immobilie durch eine S.L. ergeben sich keine Unterschiede zum Erwerb durch eine natürliche Person. Die spanische Grunderwerbsteuer – oder auch Vermögensübertragungssteuer – orientiert sich immer an dem beurkundeten Kaufpreis und liegt bei 6 %. Jedoch besitzen die autonomen Gemeinschaften, wie die Balearen oder Kanarischen Inseln, das Recht, diesen Steuersatz individuell anzuheben. Mallorca hatte in 2009 z.B. einen Steuersatz von 7 %. Die Wertzuwachssteuer (Plus Valia) wird von der S.L. getragen.

DIE NACHTRÄGLICHE EINBRINGUNG DER IMMOBILIE IN DIE S.L.

Hier überträgt der Gesellschafter die spanische Immobilie unentgeltlich auf die spanische S.L. Dieser Vorgang ist beim bisherigen Grundeigentümer ein einkommensteuerpflichtiger Vorgang. Auf den Differenzbetrag wird mit 18 % versteuert. Der Differenzbetrag ergibt sich aus dem Wert des Grundstücks bei Anschaffung und dem Wert bei Einbringung. Zusätzlich muss die spanische S.L. die Vermögensübertragungssteuer in Höhe von 1 % tragen.

DIE LAUFENDE BESTEUERUNG

Der spanische Fiskus geht bei einer vermögensverwaltenden Gesellschaft davon aus, dass der Ort der tatsächlichen Geschäftsführung am Ort der Belegenheit des Grundstücks liegt. Damit kommt das spanische Körperschaftsteuerrecht zur Anwendung. Die spanische S.L. ist somit unbeschränkt körperschaftsteuerpflichtig. Der Körperschaftsteuersatz beträgt 40 % auf den laufenden Gewinn und 15 % auf Veräußerungsgewinne. Wie die natürliche Person, muss auch die spanische S.L. die spanische Immobiliensteuer (ähnlich der deutschen Grundsteuer) abführen. Diese bemisst sich am Katasterwert des Grundstücks. Sollte eine unentgeltliche Nutzungsüberlassung an den Alleingesellschafter vorliegen, sieht das spanische KStG eine dem deutschen Gesetz vergleichbare verdeckte Gewinnausschüttung (vGA) vor.



Diese ist mit dem Marktwert im Rahmen der Gewinnermittlung anzusetzen und ist Körperschaftsteuerpflichtig.

Auf der Gesellschafterebene fallen folgende Steuern an:

Die Gewinnausschüttungen (Dividenden) unterliegen der beschränkten spanischen Einkommensteuer. Die Bruttodividende (Nettodividende zuzüglich Körperschaftsteuer) ist mit 18 % spanischer Einkommensteuer zu versteuern und an den spanischen Fiskus abzuführen.

Laut DBA (Doppelbesteuerungsabkommen) Deutschland–Spanien ist der Einkommensteuertarif bei natürlichen Personen jedoch auf 15 % begrenzt. Der in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Gesellschafter erzielt in Deutschland mit seiner Nettodividende Einkünfte aus Kapitalvermögen. Zur Vermeidung der Doppelbesteuerung wird die in Spanien gezahlte Quellensteuer auf die deutsche Einkommensteuer vollständig angerechnet.

DER VERKAUF

Veräußert die spanische S.L. die Immobilie an einen anderen Käufer, entsteht ein Veräußerungsgewinn auf der Ebene der Gesellschaft. Dieser wird mit 15 % spanischer Körperschaftsteuer besteuert. Wird der Gewinn an den Gesellschafter im Anschluss ausgeschüttet, ist die Dividende als Einnahme aus Kapitalvermögen zu versteuern. Der Erwerb ist wiederum mit der Vermögensübertragungssteuer belastet und zusätzlich der Wertzuwachssteuer (Plus Valía), welche jedoch der Erwerber zu tragen hat. Wie bei der laufenden Besteuerung wird auch der deutsche Fiskus die Dividende als Einkünfte aus Kapitalvermögen besteuern.

DIE SCHENKUNG

Bei der Schenkung kann auf den Artikel der letzten Ausgabe verwiesen werden. Sind sowohl der „Schenker“ als auch der „Beschenkte“ deutsche Steuerinländer, ist der „Beschenkte“ in Deutschland unbeschränkt erbschaftsteuerpflichtig. Zusätzlich unterliegt er in Spanien gemäß dem spanischen Erbschaftssteuergesetz der beschränkten Steuerpflicht. Anzumerken ist, dass in Spanien die persönlichen Freibeträge nur beim Erwerb von Todeswegen, aber nicht bei einer Schenkung gewährt werden.

Mit welchem Wert die geschenkten Geschäftsanteile in die Besteuerung eingehen, wird im Folgenden dargestellt:

DIE VERERBUNG

Der Erbe unterliegt mit seiner Erbschaft hinsichtlich des in Spanien belegenen Vermögens der beschränkten spanischen Erbschaftsteuerpflicht. Der Erbe wird nicht Eigentümer des Grundstücks. Er erbt lediglich die Geschäftsanteile. Es stellt sich nun die Frage,

mit welchem Wert die geerbten Geschäftsanteile anzusetzen sind und in die spanische Besteuerung eingehen. Im Regelfall ist hier der Eigenkapitalwert anzusetzen. Dieser ergibt sich aus der Bilanz der spanischen S.L. Wertsteigerungen der Immobilie bleiben so im Rahmen der Erbschaftsteuer weitgehend unberücksichtigt. Nur im Ausnahmefall ist auf den nominalen Wert der Gesellschaft abzustellen.

Bezüglich der deutsche Erbschaftsteuer können sich Unterschiede hinsichtlich des Bewertungsansatzes ergeben. Gemäß deutschem Erbschaftsteuergesetz sind die Geschäftsanteile mit dem gemeinen Wert anzusetzen. Die in Spanien gezahlte Erbschaftsteuer ist auf die deutsche Erbschaftsteuer anrechenbar. Voraussetzung hierfür ist, dass die Gesellschaft ihren Sitz im Ausland hat und der Erblasser mindestens 10 % der Geschäftsanteile gehalten hat.

FAZIT

Der wirtschaftlich Berechtigte bleibt beim Kauf einer Immobilie durch eine bestehende spanische S.L. tatsächlich weitgehend anonym. Im Grundbuch ist nur die Gesellschaft und der ursprüngliche Gründer und Geschäftsführer eingetragen. Der aktuelle Inhaber der Geschäftsanteile/wirtschaftlicher Eigentümer ist nicht eingetragen. Auch die Haftungsbegrenzung in Höhe des Stammkapitals erschwert die Vollstreckung in die Immobilie.

Die dargestellten Möglichkeiten sind in der Praxis sehr komplex und immer vom Einzelfall abhängig. Auch Kosten für Geschäftsführung, Führung der Bücher und Aufstellung der Bilanzen sind zu berücksichtigen so wie auch anfallende Notarkosten.

Dieser und auch der vorhergehende Artikel soll nur als Kurzinformation dienen. Sie ersetzen zu keinem Zeitpunkt eine konkrete steuerliche bzw. rechtliche Beratung und dürfen auch als solche nicht angesehen werden. Auch für die Aktualität und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.



Zur Person

Unsere Autorin Antje Mühling (www.muehring-de.com) ist seit 2003 mit ihrer Steuerboutique in Nürnberg selbstständig und berät in nationalen und internationalen Steuerangelegenheiten. Ihr Focus liegt auf der Vermögensanalyse und -planung der Vorsorgeplanung sowie der individuellen betriebswirtschaftlichen Beratung.

Kontakt: muehring@businessandwoman.com