# **Lutz Minkner**

# Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN

Alles über Recht und Steuern

#### Impressum:

Lutz Minkner
Der Immobilien-Ratgeber
SPANIEN
Alles über Recht und Steuern

Die erste und die zweite Auflage sind erschienen bei Gentlemen's Digest Ltd. & Co. KG, Berlin, die 3. Auflage bei PRO BUSINESS GmbH, Berlin

4., komprimierte und aktualisierte Auflage 2020

© 2020 BookOnDemand - vabaduse

ein Imprint der Westarp Verlagsservicegesellschaft mbH Kirchstr. 5 39326 Hohenwarsleben www.westarp.de

ISBN: 978-3-96004-063-7

Umschlaggestaltung, Satz und Illustrationen: Walter Breidenbach

Titelfoto: Francisco Garvi, Mallorca

Druck und Bindung: Druckerei Kühne & Partner GmbH & Co. KG www.unidruck7-24.de

Printed in Germany.

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere die der fotomechanischen Vervielfältigung oder Übernahme in elektronische Medien, auch auszugsweise.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek. Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de abrufbar.

Inhalts	verzeichnis	
Vorwort 2	zur 4. Auflage zur 3. Auflage zur 2. Auflage	19 21
Vorwort 2	zur 1. Auflage	23
Rech	t und Steuern	
beim	Immobilienerwerb in Spanien	
Teil A	Immobilienerwerb durch Kauf, Erbschaf Schenkung oder Zwangsversteigerung	
	Schenkung oder Zwangsversteigerung	29
I.	Der Immobilienkaufvertrag in Spanien	31
1.	Die Berater	33
1.1.	Der Immobilienmakler	34
1.1.1.	Wie findet man den richtigen Makler?	
1.1.2.	Wer darf den Maklerberuf ausüben?	
1.1.3.	Wer bezahlt den Makler?	
1.1.4.	Wann ist die Maklerprovision verdient?	
1.1.4.1.	Grundsätzliches	39
1.1.4.2.	Die Maklergebühr bei Scheitern des Vertrages	
	und erhaltener Anzahlung	40
1.1.4.3.	Wer hat die Courtage verdient,	
1 1 4 4	wenn mehrere Makler tätig wurden?	41
1.1.4.4.	Die Maklerprovision bei treuwidrigem Verhalten von Verkäufer und Käufer	42
	von verkaufer und Kaufer	43
1.2.	Der Rechtsanwalt	44
1.2.1.	Was leistet der Rechtsanwalt?	
1.2.2.	Was kostet der Rechtsanwalt?	
1.3.	Der Steuerberater	46
1.3.1.	Was leistet der Steuerberater?	46
1.3.2.	Der Steuerberater als Steuervertreter	47
1.3.3.	Was kostet der Steuerberater?	48

1.4	Die Gestoria	48
1.4.1.	Gestoria – was ist denn das?	48
1.4.2.	Was sind die Aufgaben einer Gestoria?	49
1.5	Die Finanzierungsinstitute	49
1.5.1.	Was leisten die Finanzierungsinstitute?	
1.5.2.	Wie sind die Finanzierungsbedingungen?	
1.5.3.	Welche Unterlagen benötigt das Finanzierungsinstitut?	
1.5.4.	Haftung der Banken für falsche Auskunft über Lastenfreiheit	53
2.	Rechtsvergleich Immobilienkauf	
	Deutschland - Spanien	57
3.	Der Kaufvertrag	61
3.1.	Die Vertragsparteien	61
3.1.1.	Natürliche und juristische Personen	
3.1.2.	N.I.E. (Identifikations- bzw. Steuernummer für Nichtansässige)	
3.2.	Vertretung beim Vertragsschluss	62
3.2.1.	Spezialvollmacht und Generalvollmacht	63
3.2.2.	Vollmacht über den Tod hinaus	
3.2.3.	Vollmachten im internationalen Rechtsverkehr	
3.2.4.	Der mündlich Bevollmächtigte	
3.2.5.	Minderjährige als Vertragspartei	
3.2.6.	Der Verkauf der ehelichen Wohnung	66
3.3.	Der Vertragsinhalt	
3.3.1.	Der Kaufgegenstand	
3.3.1.1.	Die Beschreibung der Immobilie	
3.3.1.2.	Das Verfahren bei Größenabweichungen	
3.3.2.	Der Kaufpreis	
3.3.2.1.	Wie finde ich einen "gerechten" Kaufpreis?	
3.3.2.2.	Die Unterverbriefung	
3.3.2.3.	Die Absicherung bei Kaufpreisstundung	
3.3.2.4.	Die Zahlungsquittung	
3.3.3.	Kauf "vom Plan"	
3.3.3.1.	Garantien des Bauträgers	
3.3.3.2.	Haftung der Banken	78

4.	Vorkaufsrechte	79
4.1.	Das Vorkaufsrecht des Miteigentümers	
4.1.1.	Allgemein	
4.1.2.	Miteigentum in der Ehescheidung	80
4.1.2.1.	Verkauf der Gesamtimmobilie an Dritte	
4.1.2.2.	Verkauf des hälftigen Anteils an den (Ex)Ehepartner	80
4.1.2.3.	Teilungsklage	
4.1.2.4.	Aufhebung der deutschen Zugewinngemeinschaft	81
4.2.2.5.	Aufhebung der Eigentümergemeinschaft bei Gütertrennung	81
4.2.	Das Vorkaufsrecht des Nachbarn	81
4.3.	Das Vorkaufsrecht des Mieters	83
4.4.	Weitere gesetzliche Vorkaufsrechte	83
4.5.	Vertragliche Vorkaufsrechte	84
5.	Verträge vor / außerhalb des notariellen Kaufvertrages	85
5.1.	Der Reservierungsvertrag	85
5.2.	Der Optionsvertrag	86
5.3.	Der Anzahlungs- oder Arrasvertrag	87
5.3.1.	Bestätigende Anzahlung	88
5.3.2.	Anzahlung und Vertragsstrafe-Versprechen	88
5.3.3.	Anzahlung als Vertragsstrafe bei Rücktritt	89
5.4.	Der privatschriftliche Kaufvertrag	89
6.	Due Diligence	
	"drum prüfe, wer sich ewig bindet"	93
6.1.	Das Eigentumsregister - Grundbuch	94
6.1.1.	Eigentumsverhältnisse	
6.1.1.1.	Eigentümer	94

6.1.1.2.	Nießbraucher	95
6.1.2.	Beschreibung der Immobilie	
6.1.2.1.	Eintragung aufgrund Neubauerklärung	98
6.1.2.1.	Eintragung aufgrund Altbestandserklärung	
6.1.3.	Belastungen	
6.1.3.1.	Hypotheken	
6.1.3.2.	Grunddienstbarkeiten	104
6.1.3.3.	Mietverträge	105
6.1.3.4.	Vollstreckungsverfahren/Embargos	
6.1.3.5.	Steuerliche Hinweise	105
6.1.3.6.	Fideikommisse und Allodialrechte	105
6.2.	Weitere Informationen und Dokumente	
	bezüglich der Kaufimmobilie	106
6.2.1.	Bebaubarkeit des Grundstücks	106
6.2.2.	Küstengesetz	107
6.2.3.	Baugenehmigung, Bauabnahme, Neubauerklärung	109
6.2.4.	Negativbescheinigung bzgl. Bauverstößen	109
6.2.5.	Konstruktions- und Installationspläne	110
6.2.6.	Bewohnbarkeitsbescheinigung	110
6.2.7.	Energiezertifikat	112
6.2.8.	Decenal-Versicherung	113
6.2.9.	Steuerquittungen	114
6.2.10.	Verträge und quittierte Rechnungen	
	der Versorgungsträger	114
6.2.11.	Inventarliste	115
6.2.12.	Bei Wohnungseigentum - Satzung, Hausordnung,	
	Protokolle und Verwalterbescheinigung	115
7.	Der notarielle Kaufvertrag	119
7.1.	Die Formalien des notariellen Kaufvertrages	119
7.2.	Der Inhalt des notariellen Kaufvertrages	
7.3.	Der spanische Notar	121
7.3.1.	Der Pflichtenkreis des spanischen Notars	
7.3.2.	Das Treuhandkonto des Notars	
7.3.3.	Die Gebühren des Notars	
7.3.4.	Die Beurkundung durch einen ausländischen Notar	124

8.	Das spanische Eigentumsregister	127
8.1.	Der Aufbau des Registers und seine Eintragungen	127
8.2.	Der Schutz des guten Glaubens	128
8.3.	Der Eingangsvermerk	
8.4.	Die Vormerkung	
9.	Das Katasteramt	133
II.	Immobilienerwerb durch Erbschaft	137
1.	Das Erbstatut	137
1.1.	Die Europäische Erbrechts-VO	137
1.1.1.	Anwendungsbereich	138
1.1.2.	Gewöhnlicher Aufenthalt	
1.1.3.	Rechtswahl	140
1.1.4.	Gerichtliche Zuständigkeit	141
1.1.5.	Europäisches Nachlasszeugnis	141
1.2.	Unterschiede im Erbrecht Deutschland - Spanien	
1.2.1.	Gesetzliche Erbfolge	
1.2.2.	Pflichtteilsrecht	
1.2.3.	Testamente, Erbverträge	144
2.	Der Erbfall	145
2.1.	Notwendige Urkunden und Schritte	145
2.1.1.	Die Sterbeurkunde	145
2.1.2.	Die Testamentseröffnung	146
2.1.3.	Die Erbschaftsannahme	147
2.1.4.	Zahlung der spanischen Erbschaftsteuer	148
2.1.5.	Eintragung im Grundbuch	148
2.1.6.	Haftungsbeschränkung	148
III. Iı	mmobilienerwerb durch Schenkung	153
1.	Zuwendung und Annahme	
2.	Notarielle Form	

IV.	Immobilienerwerb in der	
	Zwangsversteigerung	155
1.	Allgemeines	
2.	Zwangsversteigerung von Immobilien in Spanier	
3.	Versteigerungstermin und Zuschlag	
4.	Folgen der Zwangsversteigerung	
Teil B	Kosten und Steuern beim	
	Immobilienerwerb, -besitz und bei	
	der Übertragung	161
1.	Das Besteuerungsrecht bei	
	grenzüberschreitenden Fallgestaltungen	162
1.1.	Das Ansässigkeitsprinzip	162
1.2.	Das Prinzip der Vermeidung der Doppel-	
	Besteuerung nach dem D/SP-DBA	162
2.	Die einmaligen Erwerbsnebenkosten und	
	Steuern	164
2.1.	Die einmaligen Kosten des Käufers und des Verkäufers	164
2.2.	Die einmaligen Kosten des Käufers	165
2.2.1.	Notarkosten	165
2.2.2.	Registerkosten	
2.2.3.	Gestoriakosten	
2.2.4.	Anwaltshonorar	
<b>2.3.</b> 2.3.1.	Die einmaligen Kosten des Verkäufers	
2.3.1.	MaklerkostenMaklerkosten	
2.2.2	THATOTROSCOII.	107
2.4.	Die einmaligen Steuern des Käufers	167

2.4.1.	Die Mehrwertsteuer	167
2.4.2.	Die Grunderwerbsteuer	168
2.4.3.	Die Stempelsteuer	170
2.5.	Die einmaligen Steuern des Verkäufers	170
2.5.1.	Die Wertzuwachssteuer (Plusvalia)	
2.5.1.1.	Allgemeines zur Plusvalia	171
2.5.1.2.	Wer hat die Plusvalia zu zahlen?	172
2.5.1.3.	Die Berechnung der Plusvalia	173
2.5.1.4.	Kritik und Rechtsprechung zur Plusvalia	175
2.5.2.	Die Einkommensteuer (Gewinnsteuer) des in Spanien	175
2521	beschränkt Steuerpflichtigen	
2.5.2.1.	Pauschaler Steuersatz von 19 %	
2.5.2.2.	Steuereinbehalt von 3 %	I <i>TT</i> /
2.5.3.	Die Einkommensteuer (Gewinnsteuer) des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen	170
2.5.3.1.	Steuersatz zwischen 19 % und 23 %	
2.5.3.1.		
	Vergünstigungen Verkauf Hauptwohnsitz und Reinvestition	
	*	
2.3.3.2.2.	Verkauf Hauptwohnsitz ab 65. Lebensjahr	180
3.	Die jährlichen Steuern	181
3.1.	Die Grundsteuer	181
3.2.	Die Einkommensteuer	182
3.2.1.	des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen	
3.2.1.1.	bei selbstgenutzter Immobilie	
3.2.1.2.	bei Vermietung der Immobilie	
3.2.2.	des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen	
3.2.2.1.	bei selbstgenutzter Immobilie	
3.2.2.2.	bei Vermietung der Immobilie	
3.3.	Die Vermögensteuer	185
3.3.1.	Die Vermögensteuer in Spanien	
3.3.1.1.	des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen	
3.3.1.2.	des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen	
3.3.1.3.	Staatliche Vermögensteuertabelle	

3.3.2.	Die Vermögensteuer der Balearen	188
3.3.2.1.	des auf den Balearen unbeschränkt Steuerpflichtigen	
3.3.2.2.	des auf den Balearen beschränkt Steuerpflichtigen	188
3.3.2.3.	Vermögensteuer-Tabelle der Balearen	
3.3.2.4.	Wahlrecht staatliche oder Balearen-Tabelle	
3.3.3.	Reduzierung der Vermögensteuer	
4.	Besonderheiten bei Kauf und Verkauf mittels	
	Gesellschaften	192
4.1.	Die S.L. und ihre Steuern	192
4.1.1.	Die spanische S.L	
4.1.2.	Die spanische Immobilien-S.L	
	2.0 Spanicono 1111110011011 212111111111111111111111	
4.2.	Die Steuern der spanischen S.L. bei An-	
	und Verkauf von Immobilien	195
4.2.1.	Die Steuern der S.L. beim Immobilien-Ankauf	195
4.2.2.	Die Steuern der S.L. beim Immobilien-Verkauf	196
4.2.3.	Die Steuern beim Verkauf von Geschäftsanteilen	196
4.2.3.1.	des residenten Gesellschafters	197
4.2.3.2.	des nichtresidenten Gesellschafters	197
4.3.	"Gebietsfremde Personen" und Sondersteuer	197
5.	Die spanische Erbschaftsteuer	202
5.1.	spanische Erbschaftsteuer bei deutsch-spanischen	
	Nachlässen	202
5.1.1.	Nachlass in Spanien = spanische Erbschaftsteuer	
5.1.2.	Das deutsch-spanische DBA	
<b>5</b> 2		20.4
5.2.	Berechnung der spanischen Erbschaftsteuer	
5.2.1.	nach der staatlichen Tabelle	
5.2.1.1.	Freibeträge	
5.2.1.2.	Multiplikatoren	
5.2.2. 5.2.2.1.	nach der Tabelle der Balearen	
3.2.2.1.	Freibeträge	209
5.3.	Wertzuwachssteuer (Plusvalia)	209

5.3.1.	Anfall der Wertzuwachssteuer im spanischen Nachlass	209
5.3.2.	Anrechnung der Plusvalia auf deutsche Erbschaftsteuer	
6.	Die spanische Schenkungsteuer	210
6.1.	Schenkungsteuer Spanien	210
6.2.	Schenkungsteuer Balearen	
6.3.	Schenkung als Steuerfalle	
7.	Intelligente Nachfolgeregelungen und sonstige Steuersparmodelle	215
		213
7.1.	Spannungsfeld zwischen Steuervermeidung Steuerumgehung und Steuerhinterziehung	215
		213
7.2.	Vorüberlegungen für "intelligente Nachfolgeregelungen"	216
		210
7.3.	Nachfolgeregelungen bei der Übertragung	210
	von Vermögenswerten in Spanien	218
7.3.1.	Vermögensübertragung in Deutschland	218
7.3.1.1.	Geldschenkung in Deutschland	219
7.3.1.2.	Darlehen in Deutschland	219
7.3.1.3.	Kopplung der Schenkung mit Nießbrauch	
7.3.1.4.	Heirat oder Adoption	221
7.3.1.5.	Die GmbH & Co KG mit spanischer S.L.	
	als Betriebsstätte	222
7.3.2.	Vermögensübertragungen in Spanien	224
7.3.2.1.	Heirat oder Adoption	
7.3.2.2.	Aushöhlung des Immobilienwertes durch Hypothek	
7.3.2.3.	Aufhebung des Miteigentums	
7.3.2.4.	Schenkung mit gleichzeitigem Pflichtteilsverzicht	
7.3.3.	Steuern verjähren lassen	226
7.3.3.1.	Eine alte spanische Tradition	
7.3.3.2.	Die fiskalischen Verjährungsfristen	
7.3.3.3.	Die deliktischen Verjährungsfristen	
7.3.3.4.	Folgen und Risiken	

# Teil C

# Anhang

Anhang 1 - Abkürzungsverzeichnis	232
Anhang 2 - Literaturverzeichnis (deutsch)	234

# 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 responsibilidad 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 vermögensteuerpflichtig -, 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 Gesellschaftsanteilen 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 Gesellschaftsanteile 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 Gesellschaftsanteile 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 einen 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.

