



Internationales Steuer- und Gesellschaftsrecht - spanischer Immobilienbesitz in einer Off – shore Gesellschaft – Steuersatz: 18%

Mit einer Gesellschaft auf den Kanalinseln oder Panama können Sie wieder in Spanien ganz legal Immobilien kaufen und Steuern sparen!

Der Erwerb von Immobilien in Spanien ist nach wie vor einer der Hauptschwerpunkte nordeuropäischer Investitionen im Süden Europas. Durch den zunehmenden Datentransfer innerhalb der Mitgliedsstaaten der EU sehen viele Investoren jedoch ihre Anonymität gefährdet. Auch haben die bereits beschlossenen Steueränderungen, die zum 01.01.2007 in Kraft treten werden, eine erhebliche Verunsicherung unter den Investoren hervorgerufen. Rufe werden laut, Gesellschaften gänzlich aus dem Immobiliensektor zu verbannen. Geschäftstüchtige Berater bereiten ihre Mandanten bereits auf die angeblich notwendige Abwicklung der vor ein paar Jahren gegründeten Patrimonialgesellschaft oder auch Immobilienholdings vor und kassieren somit nochmals. In den meisten Fällen grundlos und nicht im Interesse der Betroffenen.

Nicht nur wegen der bekannten Risiken die „Katze im Sack“ zu erwerben, sollte vor dem Kauf einer Immobilie ein Jurist zu Rate gezogen werden. Rechtsrat ist auch angebracht um die steuerrechtlichen Aspekte eines Immobilienkaufes vorab zu beleuchten. Hier sollte dann auch die Frage beantwortet werden, ob sich die Transaktion unter Einbindung

Internationales Gesellschaftsrecht –off - shore en España?

Autor: Matthias Jahnel, LL.M. (*)

einer Gesellschaft vollziehen wird.

In der Vergangenheit und auch noch heute ist bei Immobilien über einem Wert von ca. 1.000.000 Euro zu meist der Einsatz einer Gesellschaft ratsam. Dies auch nach der geplanten Steueränderung im Jahre 2007. Bei den Gesellschaften kann zwischen den sogenannten Off-Shore Gesellschaften mit Sitz in Panama, Belize, British Virgin Islands oder auch auf den Kanalinseln und den spanischen Gesellschaften mit beschränkter Haftung (z.B. der S.L.) unterschieden werden. Gemein ist den auf dem angelsächsischen Recht basierenden Off-Shore Konstrukten immer, dass der Sitzstaat keine Informationen über die Gesellschafter an andere Staaten herausgibt und diese Gesellschaften absolute Steuerfreiheit genießen. In den meisten Off-Shore Zentren sind Handelsregister, so wie im mitteleuropäischen Rechtssystem üblich, nicht bekannt. Dies führt dazu, dass die Gesellschafter und die Geschäftsführer für Dritte nicht oder nur sehr schwer zu ermitteln sind. Die Anonymität für den Investor ist mit diesen Gesellschaften gewahrt.

Für englische Investoren haben Off - Shore Konstrukte den Vorteil, das vermögensverwaltende Trusts, eine Rechtsform die in Spanien nicht anerkannt ist, über eine solche Gesellschaft die Investition direkt vornehmen können. Ebenso fällt die für britische Investoren zumeist sehr problematische Besteuerung für die Eigennutzung der spanischen Immobilie, des *benefit in kind*, weg.

Die Gesellschaftsanteile von Off-Shore Gesellschaften sind im Verhältnis zu mitteleuropäischen Standards sehr einfach zu übertragen. Mitunter und abhängig vom jeweiligen Sitz der Gesellschaft, ist der Gang zum Notar nicht erforderlich. Hier genügt zumeist die Übergabe eines Inhaberpapiers oder des Gründungsdokumentes, um wirksam

Gesellschafter zu werden oder die gesamte Gesellschaft zu erwerben.

Um nicht eine Steuerstrafat zu begehen, sollte der Verkauf der Gesellschaftsanteile den spanischen Steuerbehörden mitgeteilt werde. Gestaltungsmöglichkeiten können es erlauben, dass Steuern in Spanien für die Transaktion nicht anfallen. Ebenso kann bei richtiger Vorbereitung und Durchführung der Erwerb darüber hinaus legal 7% Grunderwerbssteuer in Spanien sparen. Eine Immobilienübertragung kann damit faktisch ohne Steuerlast durchgeführt werden. Vermieden werden kann auch der Gang zum spanischen Notar sowie die kostspieligen Umschreibungen im Grundbuch.

Der spanische Staat reagierte bereits vor Jahren wegen ausfallender Einnahmen aus der Grunderwerbssteuer damit, eine jährlich zu zahlende dreiprozentige Zwangsabgabe des Katasterwertes der Immobilie einzu fordern. Diese Zwangsabgabe traf alle Gesellschaften mit Sitz in einem Staat, der mit dem Königreich Spanien kein Doppelbesteuerungsabkommen unterhält welches eine Klausel zum Informationsabgleich beinhaltet. Diese Abgabe schreckte viele Inhaber von Off – Shore Gesellschaften ab. Dabei wird und wurde oft übersehen, dass die Berechnung der Zwangsabgabe von dem im Verhältnis zum Kaufpreis sehr niedrigen Katasterwert abhängt. Andererseits zahlen Gesellschaften aber keine Vermögenssteuern in Spanien. Ein Vergleich der anfallenden Steuerlasten mit und ohne Einschaltung einer Gesellschaft lohnt sich daher immer.

Sollte wieder erwarten der Einsatz einer bereits existierenden Off - Shore Gesellschaft nicht gewünscht werden, so ist interessant zu wissen, dass bei einer fachgerechten Durchführung Immobilienbesitz, welcher in einer Gesellschaft gehalten wird, auf die Gesellschafter übertragen werden kann, ohne das die in

diesen Fällen zu zahlende siebenprozentige Grunderwerbssteuer in Spanien anfällt. Dies gilt auch für Gesellschaften aus den bekannten Steuerparadiesen.

In bezug auf die Verkaufsgewinne hat die viel diskutierte Steueränderung im Jahre 2007 ebenso eine bis jetzt nicht weiter thematisierte Erleichterung gebracht. Bekannt ist mittlerweile jedem, das Nichtresidente in Spanien beim Verkauf einer Immobilie ab 2007 den Gewinn mit einem Steuersatz von 18% versteuern müssen. Vierterorts wird dabei übersehen, dass dieser Steuersatz auch für ausländische und hier inbegriffen für Off-Shore Gesellschaften gilt. Auch diese zahlen nicht mehr für erwirtschaftete Gewinne. Ebenso ist die dreiprozentig Retention für diese Gesellschaften beim Verkauf der Immobilie einzubehalten. Hat also Spanien ohne es zu wollen wieder die Tür für Off - Shore Gesellschaften geöffnet?

Möchten Investoren die Vorteile der spanischen S.L. und der Off-Shore Gesellschaft gleichermaßen nutzen besteht die Möglichkeit, beide Gesellschaftsformen in einer Gesellschaft zu vereinen. Damit entsteht ein Gebilde, welches legal maximale Steuerersparnisse bietet und auf der anderen Seite eine große Anonymität der Gesellschafter sichert.

(*) **Matthias Jahnel, LL.M.**
Rechtsanwalt & Abogado

C/Can Arboç, nº 1 - bajos
07002 Palma de Mallorca

Tel.: ++34.971.774.522
Fax: ++34.971.771.438
WWW: www.lexjahnel.com
E-Mail: info@lexjahnel.com