



LÖBER STEINMETZ & GARCÍA

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

DIE SPANISCHE IMMOBILIEN-SL

Modell oder Steuerfalle?

Von Dr. Alexander Steinmetz und Rocío García

Spaniens Wirtschaft befindet sich im Aufwind und übersteigt bei Weitem die europäischen Vergleichswerte. Das gilt sowohl für den Tourismussektor als auch für die Immobilienwirtschaft. Manch einem aus den arabischen Ländern oder aus der Türkei nach Spanien umgeleiteten Tourist gefällt Spanien so sehr, dass er mit dem Erwerb einer Ferienimmobilie liebäugelt. In der spanischen Immobilienlandschaft stößt er immer wieder auf die so genannte Immobilien-SL, ein zumindest in der Vergangenheit häufig verwendetes Erwerbsmodell. Wesentliche Einzelheiten dieser Rechtsfigur sollten in diesem Beitrag kritisch beleuchtet und der Erwerbssituation durch eine natürliche Person gegenüber gestellt werden.

Einzelheiten der „Immobilien-SL“

Eine spanische GmbH, eine „*sociedad de responsabilidad limitada*“, abgekürzt SL, ist eine häufig anzutreffende Rechtsfigur in der spanischen Immobilienlandschaft. Das Mindestkapital der SL beträgt knapp 3.000 Euro. Die SL kann einen oder mehrere Gesellschafter haben, die als solche wirtschaftliche Miteigentümer der Immobilie sind. Die SL hat einen oder mehrere Geschäftsführer, in Spanien *administrador* genannt, der für die Geschicke der Gesellschaft verantwortlich ist und diese leitet. Die Satzung der Gesellschaft regelt die Einzelheiten ihres Lebens und ihrer Aktivitäten. Die gesetzliche Regelung für SLs befindet sich im spanischen Kapitalgesellschaftsgesetz (*Ley de Sociedades de Capital*). Die Gesellschaft wird nach ihrer Gründung in das für ihren Sitz zuständige Handelsregister eingetragen. Als juristische Person nimmt die SL am Rechtsverkehr teil. Die Immobilien-SL ist aufgrund ihrer Satzung befugt, Immobilien zu erwerben, zu verwalten und zu veräußern.

Vorteile und Nachteile der Immobilien-SL

Die übliche Vorgehensweise von Privatpersonen, Immobilieneigentum zu erwerben, ist der direkte Erwerb durch diese Person, also nicht über eine Gesellschaft. Der oder die Eigentümer werden dann nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages als Eigentümer im spanischen Grundbuch (*Registro de la Propiedad*) eingetragen.

Vielfach wurde die Rechtsfigur der SL gewählt, um nicht als natürliche Person in Erscheinung zu treten, sondern um anonym zu bleiben. Einem Gerücht zufolge, das ebenso falsch wie weit verbreitet ist, geht im Falle des Todes des oder der Gesellschafter das Eigentum an der SL steuerfrei auf die Erben über. Wer also meinte, mit der Immobilien-SL den Stein der Weisen gefunden zu haben, muss in der Stunde der Wahrheit tief enttäuscht werden oder worden sein, denn auch der Erwerb von Gesellschaftsanteilen von Todes wegen unterliegt ebenso der Erbschaftsteuer wie der direkte Erwerb einer Immobilie.

Es ist richtig, dass das so genannte Halten von Immobilien in einer Gesellschaft in Spanien früher gewisse steuerliche Vorteile genoss, die aber bereits im Jahre 2007 abgeschafft worden sind. Nur in Einzelfällen kann das Halten von Spanienimmobilien über eine Gesellschaft vorteilhaft sein, insbesondere wenn weitere, im Ausland belegene Immobilien zum Bestand der Gesellschaft gehören oder wenn die Gesellschafter neben dem Halten der Immobilie gewerblich tätig sind. Nachteilig gegenüber dem direkten Halten der Spanienimmobilie durch natürliche Personen sind bei der Immobilien-SL insbesondere folgende Umstände:

Steuerliche Nachteile

Eine SL ist verpflichtet, alljährlich eine Körperschaftsteuererklärung abzugeben und die entsprechenden Steuern zu entrichten. Hierbei belaufen sich die Beraterkosten pro Jahr auf mindestens 1.500 Euro. Daneben gibt es auch eine Erklärungspflicht gegenüber dem Handelsregister. Halten deutsche Gesellschafter eine spanische Ferienimmobilie über eine Immobilien-SL sind diese zur Zahlung der ortsüblichen Marktmiete für die Nutzung der Immobilie an die Gesellschaft verpflichtet. Erfolgt dies nicht, kann das deutsche Finanzamt in der Nutzung der Immobilie eine verdeckte Gewinnausschüttung sehen. Dies wird mit entsprechenden steuerlichen Sanktionen des deutschen Fiskus geahndet, nachzulesen im Urteil des Bundesfinanzhofs vom 12. Juni 2013, Az. IR 109-10.

Die Gewinnbesteuerung unterliegt der Körperschaftsteuer, deren allgemeiner Steuersatz 25% beträgt. Veräußert dagegen eine natürliche Person ihre spanische Immobilie, wird der Zugewinn zwischen Erwerb und Veräußerung – abzüglich entstandener Nebenkosten – lediglich mit 19 % besteuert. Unter vermögenssteuerlichen Gesichtspunkten kann das Halten einer besonders hochwertigen Immobilie über eine SL jedoch vorteilhaft sein.

Erbsituation bei der S.L.

Im Erbfall ist der Erwerb des oder der Gesellschaftsanteile durch den oder die Erben zu versteuern. Hierbei ist der Verkehrswert der Immobilie zum Zeitpunkt des Erbfalls maßgeblich. Entschließen sich der oder die Erben zum Verkauf der Erbimmobilie, so besteht Kaufinteresse in der Regel lediglich an der Immobilie selbst (sog. Asset), nicht aber an der Immobilien-SL. Das bedeutet, dass nach dem Verkauf der Immobilie das umständliche und kostenintensive Liquidationsverfahren der Immobilien-SL eingeleitet werden muss.

Was tun?

Wer vor dem Erwerb einer Spanienimmobilie steht, sollte die Vor- und Nachteile des SL-Modells sorgfältig prüfen. Er sollte auch wissen, dass viele Immobilien-SLs ihr Dasein der Empfehlung von Beratern verdanken, die bei dem Erwerb der Immobilie im Hinblick auf den höheren Aufwand der Einbringung dieser Immobilie in eine Gesellschaft entsprechend höhere Honorare geltend machen konnten. Wer bereits Inhaber einer Immobilien-SL ist, sollte deren Vor- und Nachteile abwägen und gegebenenfalls mittel- oder langfristig nach neuen Lösungen suchen. In Betracht kommen eine Auflösung der Gesellschaft und die Übertragung der Immobilie auf den oder die Gesellschafter. Hierbei sind natürlich im Vorhinein die rechtlichen und steuerlichen Konsequenzen im Einzelfall zu prüfen.

In diesem Beitrag konnten nur die Grundzüge der Immobilien-SL und ihr Vergleich mit dem Erwerb durch natürliche Personen dargestellt werden. Jeder Einzelfall ist jedoch anders und bedarf deshalb jeweils der individuellen Beratung.

Dr. Alexander Steinmetz und Rocío García, Partner der Löber Steinmetz & García Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Frankfurt, Köln und Palma,
Tel. +49 (0)6996221123, info@loeber-steinmetz.de