

## Besteuerung im Ausland

# Das neue deutsch-spanische DBA: kurzfristige Gestaltungsspielräume für Anleger

Zwischen Deutschland und Spanien ist ein neues Doppelbesteuerungsabkommen unterzeichnet worden, das die Einführung einer Anti-Missbrauchsbestimmung bei Immobilientransaktionen im Bereich der Gewinnbesteuerung vorsieht. Demnach werden Gewinne aus der Veräußerung von Aktien und Geschäftsanteilen an einer Gesellschaft, deren Vermögen zu mehr als der Hälfte aus Immobilien in Spanien besteht, künftig in Spanien versteuert. Daher raten die Autoren deutschen Anlegern, den Verkauf von Anteilen an Gesellschaften mit spanischen Immobilien noch vor Inkrafttreten des Abkommens zu prüfen. (Red.)

Anlässlich des letzten deutsch spanischen Gipfels, der am 3. Februar 2011 in Madrid stattfand, wurde von Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble und seiner spanischen Amtskollegin Elena Salgado auch ein neues Doppelbesteuerungsabkommen unterzeichnet. Dieses ist allerdings noch von beiden Ländern förmlich und unter Beteiligung der jeweiligen Parlamente zu ratifizieren. Das neue deutsch-spanische Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) ersetzt das aus dem Jahre 1966 – also noch aus der Zeit vor der Demokratisierung Spaniens – stammende alte Doppelbesteuerungsabkommen. Gerechnet wird derzeit mit seinem Inkrafttreten zum 1. Januar 2012.

Aus besagter zeitlicher Verzögerung ergibt sich ein interessanter Gestaltungsspielraum, den sich insbesondere deutsche institutionelle Immobilienanleger in Spanien zunutze machen können, denn eine Veräußerung von Anteilen einer Immobiliengesellschaft könnte möglicherweise in Spanien steuerlich günstiger sein, wenn sie noch vor dem 31. Dezember 2011 erfolgt.

Wichtig ist es zunächst, festzuhalten, dass sowohl die Einkünfte aus spanischem Immobilienvermögen als auch Vermögenszuwächse, die durch die Veräußerung von Spanienimmobilien erwirtschaftet worden sind, in Spanien zu besteuern sind. In diesem Zusammenhang ist außerdem zu beachten, dass nach Art. 6 des neuen DBA der Belegenheitsstaat der Immobilie das Recht hat, zu bestimmen, was überhaupt als Immobilie anzusehen ist. Diese Frage ist von nicht unwesentlicher Bedeutung, denn etwa im Bereich der erneuerbaren Energien, also bei Photovoltaikanlagen beziehungsweise Windparks, kann sie nicht immer klar beantwortet werden. Es lassen sich insoweit leicht Argumente für und gegen eine Einstufung als Immobilie anführen.

### Immobilienwirtschaftliche Relevanz des neuen DBA

Demersprechend sind Einkünfte aus Immobilien selbst dann, wenn die Immobilie einer in dem anderen Staat ansässigen Gesellschaft gehören sollte, immer im Belegenheitsstaat zu versteuern (Art. 6, Nr. 5 des neuen DBA). Gemeint sind an dieser Stelle allerdings nur solche Immobilien, die nicht zu einer Betriebsstätte, die möglicherweise im Belegenheitsstaat bereits existiert, gehören (etwa zu einer Zweigniederlassung).

Derartige Einkünfte würden ohnehin der Besteuerung der Betriebsstätte zuzurechnen sein.

Besteuerung bei Verkauf von Geschäftsanteilen

### Besteuerung bei Verkauf von Geschäftsanteilen

Ohne Zweifel besteht die wichtigste Neuregelung des neuen Abkommens darin, dass die Veräußerungsgewinne aus Aktien oder Geschäftsanteilen von Gesellschaften, deren Vermögen zu mehr als 50 Prozent aus Immobilien besteht, in dem Staat zu versteuern sind, in dem die Immobilien belegen sind, unabhängig davon ob diese Gesellschaften ihren Sitz in Deutschland oder in Spanien haben.

Allerdings ist diese Neuregelung als sogenanntes Optionsrecht vorgesehen, kommt also nur dann zum Tragen, wenn der Belegenheitsstaat tatsächlich Gebrauch davon macht. Das Königreich Spanien hat im Vorfeld des neuen Abkommens schon Gebrauch von dieser Option gemacht: Art. 13, Nr. 4g des Gesetzes über die steuerliche Veranlagung von Nichtresidenten („Impuesto sobre la renta de No residentes“) sieht vor, dass Gewinne, die direkt oder indirekt aus Immobilien, die spanischem Territorium angehören, herrühren, zu besteuern sind.

Allerdings kommt diese Regelung erst ab dem Zeitpunkt zum Tragen, in dem das neue DBA tatsächlich in Kraft tritt – unserer Einschätzung nach also frühestens ab dem 31. Dezember 2011. In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass sich das genannte Gesetz für die Besteuerung von Nichtresidenten sowohl auf natürliche als auch auf juristische Personen, die ihren Steuersitz außerhalb des spanischen Staatsgebietes haben, bezieht.

Diese neue Veranlagungsregel wirkt gleichzeitig eine Reihe von Fragen auf, die derzeit noch nicht beantwortet sind und nach dem Inkrafttreten des neuen DBA nach und nach – voraussichtlich auf dem Wege der sogenannten verbindlichen Auskünfte („consultas vinculantes“)

#### Die Autoren

##### Stefan Meyer



Rechtsanwalt, Wirtschaftskanzlei Monereo Meyer Marinel-lo Abogados, Madrid

##### Gustavo Yanes



Steuerberater, Wirtschaftskanzlei Monereo Meyer Marinel-lo Abogados, Madrid

der spanischen Finanzämter – entschieden werden müssen. Die wichtigste Frage ist die nach der Bestimmung der Bemessungsgrundlage: Infrage käme zunächst (i) der Kaufpreis des verkauften Geschäftsanteils respektive (ii) der Buchwert oder (iii) der Marktwert des Immobilienvermögens, das im Eigentum der Gesellschaft steht.

Ferner und was die Berechnung der Schwelle des Wertes des Immobilienvermögens einer Gesellschaft in Bezug auf ihre Gesamtkтива angeht, würden sich automatisch weitere Fragen anschließen, etwa dann wenn das Unternehmen neben dem reinen Immobilienvermögen, das wie gesagt mehr als 50 Prozent des Gesamtvermögens betragen muss, anderen Tätigkeiten, etwa solchen kommerzieller oder industrieller Natur, nachgeht beziehungsweise daneben andere immaterielle, möglicherweise nur schwer bewertbare Vermögenswerte enthält (etwa Marken oder Verwaltungskonzessionen).

## Steuersatz

Derzeit werden Veräußerungsgewinne, die aus dem Verkauf von Spanienimmobilien herrühren, unabhängig davon, ob natürliche oder juristische Personen, die in Spanien nicht gebietsansässig sind, veräußern, in Höhe von 19 Prozent besteuert.

Der Vollständigkeit halber wird noch einmal darauf hingewiesen, dass nicht nur Veräußerungsgewinne aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen an spanischen Gesellschaften mit Immobilienvermögen, sondern auch aus dem Verkauf von Geschäftsanteilen deutscher oder in Drittländern ansässiger Gesellschaften in Spanien besteuert werden können. Aus diesem Grunde kommt insbesondere der in der Praxis häufig zu beobachtenden Veräußerung von Holding-Gesellschaften, die in Drittländern ihren Sitz haben, besondere Bedeutung zu.

Auf der Hand liegt jedenfalls, dass das neue DBA in Bezug auf den Verkauf von Immobiliengesellschaften oder Anteilen solcher Gesellschaften erhebliche neue Fragestellungen aufwirft, die erst nach seinem Inkrafttreten durch die Rechtsprechung der spanischen Finanzgerichte gelöst werden. Ob sich eine Veräußerung derartiger Geschäftsanteile noch vor dem 31. Dezember 2011 aus steuerlicher Sicht lohnen würde, müsste im Einzelfall geprüft werden. Zeit hierfür ist noch vorhanden.

# Deutsches GmbH-Recht in französischer Sprache

NEU!



**La GmbH**  
Von Oleg de Lousanoff  
und Benoît Laurin  
3., neu bearb. Aufl. 2011.  
672 Seiten, gebunden,  
84,00 Euro.  
ISBN 978-3-8314-2958-5.

Die nach wie vor häufigste Gesellschaftsrechtsform in Deutschland, die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), wird in diesem Buch in französischer Sprache erläutert. Die grundlegende Überarbeitung und Erweiterung des Standardwerks wurde durch die zahlreichen Gesetzesänderungen seit dem Erscheinen der zweiten Auflage im Jahr 2000 erforderlich, insbesondere die durch das „MoMiG“ vom 23. Oktober 2008 eingeführten Neuerungen, durch die die GmbH für Gründer noch attraktiver werden soll.

Dem beschreibenden Teil schließt sich eine synoptische Übersetzung des GmbH-Gesetzes an. Ein umfangreicher Anhangteil (ebenfalls synoptisch angeordnet) enthält Gründungsunterlagen nebst Mustersatzung, einen Handelsregisterauszug und die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

Das Buch stellt auch in seiner 3. Auflage ein unverzichtbares Handwerkszeug für Juristen, Steuer- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, Investoren aber auch Privatpersonen dar, die im Rahmen deutsch-französischer Beziehungen tätig sind.

**Fritz Knapp Verlag | 60046 Frankfurt am Main**

Postfach 11 11 51 | Telefon (069) 97 08 33-21 | Telefax (069) 707 84 00  
E-Mail: [vertrieb@kreditwesen.de](mailto:vertrieb@kreditwesen.de) | [www.kreditwesen.de](http://www.kreditwesen.de)