



## IMMOBILIEN UND STEUERN

## SPANIEN: 15-PROZENTIGE MINDESTBESTEUERUNG FÜR REITS

Bisher versteuerten spanische Real Estate Investment Trusts (REITs oder auf Spanisch SOCIMI) ihre Gewinne im Rahmen der spanischen Körperschaftsteuer nach Erfüllung weiterer Bedingungen mit null Prozent. Hierdurch genießen diese dieselben Steuervorteile wie Anlagevehikel in den Nachbarländern Spaniens. In dem Entwurf des spanischen Staatshaushaltes für 2021 hatte die Regierung allerdings den Mindeststeuersatz für solche REITs auf 15 Prozent angehoben, wengleich die Auswirkungen dieser Änderung in der Praxis für den Steuerschuldner noch reduziert werden könnten.

Ein wesentlicher Aspekt, der spanische REITs besonders attraktiv macht, ist die fehlende Besteuerung im Rahmen der spanischen Körperschaftsteuer, deren allgemeiner Satz 25 Prozent beträgt. Zwar existiert ein Sondersteuersatz für spanische REITs in Höhe von 19 Prozent auf den Gesamtbetrag der ausgeschütteten Dividenden, sofern deren Beteiligung wenigstens 5 Prozent beträgt und die Einkünfte am Steuersitz des Beteiligten steuerbefreit sind oder in Höhe von weniger als 10 Prozent besteuert werden. Allerdings kann diese Besteuerung durch die entsprechende Steuerstruktur optimiert werden.

Da der Körperschaftsteuersatz bei REITs null Prozent beträgt, erfolgt die Besteuerung der Gewinne lediglich auf Ebene der Anteilseigner, die die Dividenden erhalten. In Spanien steuerlich ansässige Anteilseigner müssen ihre Dividendeneinkünfte in der allgemeinen Körperschaft- oder Einkommensteuer versteuern. Bei nichtansässigen Anteilseignern erfolgt ein Steuereinbehalt (Quellensteuer) in Höhe von 19 Prozent. Sofern diese jedoch nichtansässig, das heißt ohne Be-

triebsstätte in Spanien agieren, könnte die europäische Mutter-Tochter-Richtlinie Anwendung finden. Diese sieht eine Steuerbefreiung bei Gewinnausschüttungen sowie bei anderen Quellensteuersätzen vor, wodurch die besagten 19 Prozent signifikant reduziert werden können.

Bei der Besteuerung von SOCIMI spielt somit die Gewinnausschüttung eine zentrale Rolle. Die gesetzliche Pflicht dazu besteht wie folgt: (1) 80 Prozent der Gewinne aus der gewöhnlichen Tätigkeit des SOCIMI; (2) 50 Prozent der Gewinne des SOCIMI aus der Übertragung von Immobilien, Aktien oder Geschäftsanteilen nach Ablauf der Haltedauer und (3) 100 Prozent der Gewinne aus Dividenden oder Beteiligungen an Gesellschaften, deren Hauptgeschäftszweck in dem Gesetz definiert ist. In engem Zusammenhang steht die in dem neuen Haushalt enthaltene Änderung der Besteuerung für SOCIMI. Seit Ende 2019 zieht das spanische Finanzministerium in Betracht, bei großen Unternehmen mit mehr als 6 Millionen Euro Umsatz eine Mindestbesteuerung von 15 Prozent einzuführen. Das bedeutet, dass Steuergutschriften – etwa auch Verlustvorträge aus Vorjahren – nicht berücksichtigt würden. Aufgrund der Wirtschaftskrise wurde jedoch entschieden, viele Maßnahmen, die eine Steuererhöhung mit sich bringen würden, zunächst aufzuschieben. Allerdings enthält der Entwurf des spanischen Staatshaushaltes einige dieser Maßnahmen, unter anderem ebenjene Mindestbesteuerung für SOCIMI.

Die Anhebung des Steuersatzes für SOCIMI auf bis zu 15 Prozent betrifft dabei lediglich nicht ausgeschüttete Gewinne. Die Maßnahme findet also nicht in Bezug auf das buchhalterische Ergebnis der Gesellschaft Anwendung. Durch die Pflicht der SOCIMI, 80 Prozent ihrer Gewinne auszuschütten, beträfe die Steuer lediglich die nicht ausgeschütteten 20 Prozent – der tatsächliche Steuersatz beliefe sich also auf lediglich 3 Prozent. Die Maßnahme hätte somit nicht die schweren steuerlichen Auswirkungen, die beim ersten Blick zu befürchten waren. Es ist allerdings richtig, dass die spanische Regierung hier für eine gewisse Verwirrung sorgte, da anfangs die Anwendung der Mindestbe-

steuerung auf das buchhalterische Ergebnis in Betracht gezogen wurde, später jedoch verworfen wurde.

Das Steueraufkommen aus dieser Maßnahme ist somit begrenzt. Hervorzuheben ist auch, dass sechs der acht größten spanischen SOCIMI ihre Gewinne vollständig ausschütten, sprich für diese Gesellschaften ist die Maßnahme aktuell neutral. Da spanische REITs als Anlagevehikel allerdings auch von Familienunternehmen oder Privatinvestoren – und somit von Rechtsträgern mit geringerem Umsatz – genutzt werden, könnte sich der Erlass eines Mindeststeuersatzes schließlich doch negativ auswirken.

### Abschreckende Wirkung

Nach der Immobilienkrise von 2008 spielten die SOCIMI eine entscheidende Rolle für die Erholung der Wirtschaft und die Dynamik des Immobilienmarktes in Spanien (siehe hierzu vor allem Hütwohl, Immobilien & Finanzierung Heft 12, 2017, 30f). In Spanien machen 83 Gesellschaften von diesem Besteuerungsverfahren Gebrauch, diese haben gemeinsam eine Börsenkapitalisierung von 21,5 Milliarden Euro – der Einbruch aufgrund der Corona-Krise ist darin bereits berücksichtigt. An dieser Stelle wird schnell verständlich, welche Bedeutung spanischen SOCIMI für ausländische Investitionen zukommt. Allerdings schrecken Maßnahmen wie die hier analysierte, die viel stärkere Auswirkungen in den Medien als in der Wirklichkeit haben (das erwartete Steueraufkommen wird nicht relevant sein), leider auch von Investitionen ab und haben unerwünschte Effekte auf den spanischen Immobilienmarkt.

Somit hat in der Praxis die Mindestbesteuerung keine schweren negativen Auswirkungen auf spanische REIT-Gesellschaften, insbesondere nicht auf die umsatzstärksten REITs. Wir hoffen, dass trotz der mit derartigen Entscheidungen, die eher propagandistischer Natur sind, einhergehenden Unsicherheit das System der spanischen REIT-Gesellschaften stabil bleibt und weiterhin so stark wächst wie der Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren.

DER AUTOR

**GUSTAVO  
YANES**

Steuerberater & Partner,  
Monereo Meyer Abogados,  
Madrid

