

Gesetzesänderung für Nichtresidente seit 01.01.2007 wirksam, muss ich denn nun wirklich meine SL auflösen ?

Die Gesetzesänderung für Nichtresidente ist nun durchgegangen und ist zum 1. Januar 2007 in Kraft getreten. Danach wird der Gewinn aus dem Verkauf von Immobilien für Nichtresidenten nun pauschal mit 18 % besteuert werden. Damit beseitigt nun Spanien die von der Kommission gerügten Punkte bezüglich der Besteuerung von Gewinnen aus dem Verkauf von Immobilien.

Von einigen Autoren wird nun geschrieben, die Immobilien S.L. müsste nun aufgelöst werden. In vielen Fällen ist es jedoch **gerade nicht angezeigt die S.L. aufzulösen**, denn wichtige praktische und steuerliche Vorteile der Immobilien SL bestehen weiterhin. Ausserdem bedeutet die Auflösung der S.L. erneute Extrakosten. Der **Rückbehalt** bei Nichtansässigen ist 3 % herabgesetzt worden. Dieser Rückbehalt gilt weiterhin für Nichtresidente. Bei einer Immobilien SL ist der Rückbehalt nicht notwendig. Bei der SL entfällt auch weiterhin die Vermögensteuer. Denn Nichtresidente haben ihren „Gewinn“ ansonsten auch bei Eigennutzung weiterhin zu versteuern. Diese Einkommens- und Vermögensteuer für Nichtresidente kann bei grossen Anwesen erheblich sein (bis zu 25.000 Euro im Jahr).

Bei der S.L. fällt diese Steuer dagegen um ein vielfaches niedriger aus. Vor allem sind jedoch nach dem **deutsch-spanischen Doppelbesteuerungsabkommen** bei dem Verkauf der Anteile der Immobilien S.L. die nichtresidenten Verkäufer in Spanien **von der Gewinnsteuer befreit**. Dies ist weiterhin ein sehr wichtiger steuerlicher Vorteil der S.L, denn statt 18 % zahlt der Verkäufer keine Gewinnsteuer in Spanien. Zudem ist der Verkauf der Immobilie mittels Übertragung der Gesellschaftsanteile weitaus unbürokratischer und kostengünstiger möglich, es ist keine Änderung des Grundbuches notwendig. Die nichtresidenten Gesellschafter erhalten den Kaufpreis direkt und müssen ihn in Spanien nicht mehr versteuern. Die Käufer zahlen bei richtiger Aufteilung der Anteile (nicht mehr als 50 % an eine Person) keine Grunderwerbsteuer.

Neben den oben genannten Punkten bietet die Immobilien SL bei der Erbschaftsteuer weiterhin Gestaltungsmöglichkeiten vor dem Tode der Erblasser.

Auch wenn der Immobilienkäufer aus verschiedenen Gründen nicht selbst im Grundbuch auftauchen möchte ist eine spanische SL weiterhin notwendig. Denn sollte er über eine ausländische Gesellschaft kaufen müsste er eine Strafsteuer zahlen. **Es ist also nur in wenigen Fällen angezeigt die SL aufzulösen und die Immobilie herauszunehmen.**

Sie sollten aber trotzdem die neue Situation mit Ihrem Steuerberater oder Anwalt des Vertrauens durchgehen, da jeder einzelne Fall einzeln zu betrachten ist.

Christian Gerboth Rechtsanwalt & Abogado
Mitbegründer der Kanzlei
ETL Mallorca Rechtsanwälte & Steuerberater
mit Kanzleien in Palma und Felanitx
Tel. 971214700 Gerboth@ETL-Mallorca.com