

## STEUERBERATUNG ETL Marbella informiert Sie über die wesentlichen Änderungen

# Teil 1: Neues Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland

Am 03.02.2011 wurde vom deutschen Finanzministers Schäuble und der spanischen Wirtschaftsministerin Salgado ein neues Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen Deutschland und Spanien unterzeichnet, das nach Ratifizierung durch die jeweiligen Parlamente voraussichtlich zum 01.01.2012 das bisherige DBA von 1966 ersetzen wird. Auch wenn der Großteil des Textes gleich blieb, wurden einige wesentliche Änderungen vereinbart.

### IMMOBILIENGESELLSCHAFTEN

Wichtige Neuerungen betreffen all diejenigen, die in Deutschland ansässig sind und eine Immobilie in Spanien nicht direkt, sondern über eine Gesellschaft besitzen. Während Gewinne aus dem Verkauf dieser Anteile bisher ausschließlich in Deutschland zu versteuern waren, hat neuerdings auch Spanien ein Besteuerungsrecht daran. Dies gilt immer dann, wenn das Vermögen der Gesellschaft zu mehr als 50% aus in Spanien gelegenen Immobilien besteht. Das ist unabhängig davon, ob es sich um eine spanische oder eine deutsche Gesellschaft handelt. Es dürfte sogar dann gelten, wenn die Immobilie indirekt gehalten wird, z.B. wenn eine deutsche GmbH als hauptsächliches Vermögen Anteile an einer spanischen SL hält, die ihrerseits wiederum als einziges Vermögen eine spanische Immobilie hält.

### REGELUNG FÜR DIE (NOCH) NICHT EXISTIERENDE VERMÖGENSSTEUER

Interessanterweise gilt das Abkommen auch weiter für die Vermögensteuer, obwohl diese ja im Moment in beiden Staaten nicht erhoben wird. Auch hier wurde ein

von Ansässigkeitsstaat abweichendes Besteuerungsrecht bei Immobiliengesellschaften verankert. Das heißt, wenn in Spanien zukünftig wieder eine Vermögensteuer eingeführt werden sollte, würden im Gegensatz zu früher zukünftig auch diese Gesellschaftsanteile der spanischen Steuer unterliegen. Es bleibt zu hoffen, dass diese Änderung lediglich vorsorglich hineinverhandelt wurde und nicht etwa ein Hinweis darauf ist, dass man vorhat, die Vermögensteuer in nächster Zeit wieder einzuführen.

### BESTEUERUNG DES SPANIEN-IMMOBILIENVERKAUFS IN D

Auch für Deutsche mit einem Ferienhaus in Spanien ergeben sich wichtige, leider negative Neueregulungen. Wenn ein nichtresidenter Deutscher seine Ferienwohnung in Spanien verkauft, hat er zunächst die spanische Steuer hierauf zu entrichten. Aktuell sind das 19% des inflationsbereinigten Gewinns. Dieser Gewinn musste bisher aufgrund aktueller Rechtsprechung in Deutschland kein zweites mal versteuert werden. Ich hatte hie-

rüber in meinem letzten Gastbeitrag berichtet. Nunmehr hat jedoch das deutsche Finanzministerium in das neue DBA ein zusätzliches Besteuerungsrecht des Ansässigkeitsstaates unter Anrechnung der gezahlten spanischen Steuer hineinverhandelt.

Ein Beispiel soll dies illustrieren: Ein in München ansässiger Steuerpflichtiger verkauft seine Ferienimmobilie in Marbella innerhalb der (deutschen) Spekulationsfrist von zehn Jahren. Der Gewinn, z.B. 100.000 Euro, kann in Spanien um einen von der Haltedauer abhängigen Inflationsausgleich gekürzt werden. Nehmen wir an dies wären 50.000 Euro. Auf die verbleibenden 50.000 Euro müsste er dann 19% spanische Steuer zahlen (= 9.500 Euro). Bei Verkäufen nach 2012 müsste er jedoch in Deutschland die Differenz zur höheren deutschen Steuer nachentrichten. Bei einem angenommenen persönlichen deutschen Steuersatz von 45% von den 100.000 Euro (eine Inflationsbereinigung existiert im deutschen Steuerrecht nicht) wären das 45.000, auf die er die in Spanien gezahlten 9.500 Euro anrechnen könnte. Die Steuernachzahlung in Deutschland würde im Beispielsfall: 35.500 Euro betragen.

Mehr Informationen zum neuen Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Spanien und Deutschland erfahren Sie im **zweiten Teil in der Ausgabe vom 12. Mai 2011**.

### ETL MARBELLA TAX S.L.

Steuerberater  
Ctra. A-7, km.166,15 Edif. Altair, oficina 218, Ur. El Saladillo, 29680 Estepona.  
Tel: 952 799281, Fax: 952 799282  
Web: [www.etl-marbella.com](http://www.etl-marbella.com)