

So können Bauträger Steuern sparen

Symposium: Durch Steuergesetze und Doppelbesteuerungsabkommen ist eine finale Steuerbelastung von nur 25 Prozent erzielbar

VON
WILLI PLATTES

Durch die Wahl länderübergreifender Investitionsstrukturen entstehen signifikante Unterschiede bei der Steuerbelastung. An den folgenden Beispielen wird das deutlich:

Beispiel 1: Ein deutscher Unternehmer strebt eine Bauträgertätigkeit in Spanien an, das heißt der gewerbsmäßige Erwerb von Grundstücken zur Errichtung von Immobilien und deren anschließende Veräußerung. Er lässt sich beraten und erfährt, dass in Spanien eine Kapitalgesellschaft in Form einer Sociedad Limitada (vergleichbar mit der deutschen GmbH) einfach zu gründen ist. Wenn man alle gesetzlichen Vorschriften einhält ist das monetäre Haftungsrisiko bei der Bauträgertätigkeit auf 3000 Euro beschränkt. Die Belastung mit Körperschaftsteuer beträgt 25 Prozent. Da ihm die Gesellschaftsform einer S.L. (GmbH) aus Deutschland vertraut ist, entscheidet er sich, seine Bauträgertätigkeit über eine S.L. durchzuführen, deren Gesellschafter seine deutsche GmbH ist.

Er erwirtschaftet einen Jahresgewinn von 1000 Euro und hat in Spanien 250 Euro (25 Prozent) Körperschaftsteuer zu zahlen. Die verbleibenden 750 Euro überweist er als Dividendenausschüttung an seine deutsche GmbH. Da in Spanien kein Quellensteuereinkommen vorzunehmen ist, kommen die 750 Euro bei der deutschen GmbH an und werden dort als Dividendeneinkünfte mit einem effektiven Steuersatz von 1,5 Prozent versteuert. Die GmbH schüttet diese Dividende an den Anteilseigner – in unserem Fall der deutsche Unternehmer – aus, was zu einer Belastung mit Abgeltungssteuer von zirka 25 Prozent zuzüglich Solidaritätszuschlag und gegebenenfalls Kirchensteuer führt.

Die finale gesamthafte Steuerbelastung, bis das Geld im Portemonnaie des Unternehmers ist, beträgt zirka 46 Prozent.



Bauen auf Mallorca kann für Bauträger mit ausländischen Investoren unterschiedlich besteuert werden. Foto: Kim Ludbrook/Efe

Beispiel 2: Der deutsche Unternehmer entscheidet sich nach qualifizierter Beratung dazu in Deutschland eine GmbH & Co. KG zu gründen. Der Komplementär ist die deutsche GmbH, damit ist die Haftungsbeschränkung vorhanden. Unser deutscher Unternehmer ist alleiniger Kommanditist mit einer Hafteinlage von zum Beispiel 100 Euro. Die GmbH & Co. KG gründet in Spanien eine Betriebsstätte (Establecimiento permanente – EP). Die EP wird in Spanien als Kapitalgesellschaft und nicht wie in

Die KG unterliegt nicht der Körperschaft- und Einkommensteuer

Deutschland als Personengesellschaft, behandelt. Durch diese unterschiedliche Behandlung treten folgende Steuerfolgen ein: Wie im Beispiel 1 dargestellt, ist durch die EP in Spanien eine Körperschaftsteuer von 25 Prozent zu bezahlen. Das heißt, bei einem Gewinn von 1000 Euro bleiben 750 Euro übrig. Der Gewinn ist aus der EP ohne spanische Quellensteuer an die deutsche KG auszuführen.

Die finale gesamthafte Steuerbelastung, bis das Geld im Portemonnaie des Unternehmers ist, beträgt zirka 25 Prozent.

Die KG unterliegt in Deutschland nicht der Körperschaft- oder Einkommensteuer. Diese Gesellschaftsform wird transparent besteuert. Die Einkünfte der KG werden gesondert und einheitlich festgestellt und den Gesellschaftern direkt zugerechnet. Eine Besteuerung und die Feststellung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Gesellschafter. Der Gesellschafter – in unserem Beispiel der deutsche Unternehmer – hat bei seiner persönlichen Einkommensteuer die 750 Euro aus Spanien anzugeben. Die Tätigkeiten der deutschen KG in Spanien werden als Betriebsstätteeneinkünfte auf spanischem Boden qualifiziert. Die Einkünfte aus der spanischen Betriebsstätte werden somit in Deutschland von der Besteuerung nach den Regelungen des Doppelbesteuerungsabkommens Deutschland/Spanien – unter Anwendung des Progressionsvorbehaltes – freigestellt. Wenn der deutsche Unternehmer dem Spitzensteuersatz unterliegt, sind somit die erhaltenen 750 Euro keiner weiteren Besteuerung in Deutschland unterworfen.

Die finale gesamthafte Steuerbelastung, bis

das Geld im Portemonnaie des Unternehmers ist, beträgt zirka 25 Prozent.

FAZIT

Wenn eine Bauträgertätigkeit vorgenommen wird, erweist sich eine Betriebsstättenstruktur als steuerlich attraktiv, da Gewinne lediglich mit der spanischen Körperschaftsteuer von 25 Prozent belastet werden. Voraussetzung dafür ist die Begründung einer Betriebsstätte in Spanien, die neben der notariellen Beurkundung auch von der Tätigkeits-

Unerlässlich ist eine qualifizierte Abstimmung der Berater in D und E

dauer abhängt. Sofern die Tätigkeitsdauer von 12 Monaten erreicht wird, werden die Gewinne in Deutschland steuerfrei gestellt. Um zu bestimmen, welche Gewinne auf die EP entfallen, ist eine Gewinnabgrenzung zwischen Stammhaus (GmbH & Co. KG) und der EP vorzunehmen. Es sind insbesondere folgende gesetzliche Regelungen in Spanien und Deutschland zu beachten:

- Es sind Aufzeichnungen nach dem sog. Authorized-OECD-Approach (kurz: AOA) zur Abbildung des Fremdvergleichsgrundsatzes vorzunehmen.
- Die Vorschriften des Art. 7 Abs. 2 DBA-Spanien i.V.m. § 1 Abs. 5 AStG.
- Die Vorschriften des Verwaltungsschreiben

TAGUNG IN PALMA

Gemeinsam mit renommierten Partnern lädt **European Accounting** zu vier Vortragsveranstaltungen ins Hotel Meliá Palma Bay ein (neben dem Kongresszentrum):

„Ferienvermietung bei neuer Rechtslage“, Donnerstag, 4. Oktober, 10 Uhr.

„Crashkurs für deutsche Bauträger auf Mallorca“, Donnerstag, 4. Oktober, 14 Uhr.

„Optimale Strukturen für Bauträger und Investoren“, Freitag, 5. Oktober, 10 Uhr.

„Tatort Mallorca: Steuerfallen bei Immobilien und Yachten“, Freitag, 5. Oktober, 14 Uhr.

Für alle vier Veranstaltungen ist der Eintritt frei, Anmeldung verpflichtend: www.europeanaccounting.net oder per E-Mail an jaacqueline@europeanaccounting.net

„Verwaltungsgrundsätze Betriebsstättengewinnaufteilung“ (kurz: VWG BsGa; BMF v. 22.12.16) sowie die Betriebsstätten-gewinnaufteilungsverordnung (kurz: BsGaV v. 13.10.14, BGBl. I 14, 1603).

Praxishinweis: Mit der spanischen Finanzverwaltung wird es kaum Probleme geben, da es den hiesigen Behörden egal ist, ob sie die 25 Prozent Körperschaftsteuer von einer S.L. oder einer EP erhalten. Eine wesentliche Herausforderung besteht darin, die deutsche Finanzverwaltung zu überzeugen, dass alle Vorschriften erfüllt sind, damit die Freistellung und somit keine Besteuerung in Deutschland erfolgt. Es versteht sich somit von selbst, dass zwischen den spanischen und deutschen Beratern eine qualifizierte Abstimmung erfolgen muss, um diese Struktur solide aufzusetzen.

Der Autor, Dipl.-Kfm. Willi Plattes, ist geschäftsführender Gesellschafter von European Accounting, einer in Palma de Mallorca ansässigen international tätigen Steuerkanzlei mit acht Steuerberatern und 45 Mitarbeitern.