

Spanische Vermögensteuer für deutsche Bauträger

04. 10. 2018

„Crashkurs für deutsche Bauträger auf Mallorca“

Hotel Meliá Palma Bay

European@ccounting

Themen

- **Funktionsweise der Vermögensteuer**
- **Regionale Kompetenzen**
- **Was ist eine Immobilie?**
- **Ermittlung Steuerpflicht & Steuerwert**
- **Optimierungsstrategien**
- **Rechenbeispiele**

So funktioniert die Vermögensteuer

- **Nur individuelle Erklärungen**
- **Nur natürliche Personen**
- **Vermögenssituation per Stichtag 31.12.**
- **Freibetrag 700.000 Euro**
- **Auf Mehrbetrag: progressive Tabelle**

Vermögensteuer für Nichtresidenten – Allgemeines

- **Alle Güter und Rechte in Spanien**
- **DBAs legen Einschränkungen fest**
- **DBA mit Deutschland: NUR Immobilien**
- **Seit 01.01.2013: Direktes und indirektes Eigentum**
- **Bis 2014: Staatliche Regelung**
- **Seit 2015: Option regionale Regelung**

Wahlmöglichkeit:

4. Zusatzbestimmung des Gesetzes 19/1991 vom 6. Juni, in Kraft seit 01.05.2015

Los contribuyentes no residentes que sean residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo **tendrán derecho a la aplicación de la normativa propia aprobada por la Comunidad Autónoma** donde radique el mayor valor de los bienes y derechos de que sean titulares y por los que se exija el impuesto, porque estén situados, puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en territorio español.

„ ... haben das Recht, die gesetzliche Regelung jener autonomen Region anzuwenden, in welcher sich der größte Wert der Güter und Rechte befindet ... “

Staatliche Tabelle

Bemessungsgrundlage	Steuerschuld	Überschießender Betrag bis zur nächsten Steuerstufe	Darauf Steuersatz in %
0,00	0,00	167.129,45	0,2
167.129,45	334,26	167.123,43	0,3
334.252,88	835,63	334.246,87	0,5
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,9
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,3
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,7
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,1
10.695.996,06	183.670,29	Darüber hinaus	2,5

Was ist eine Immobilie?

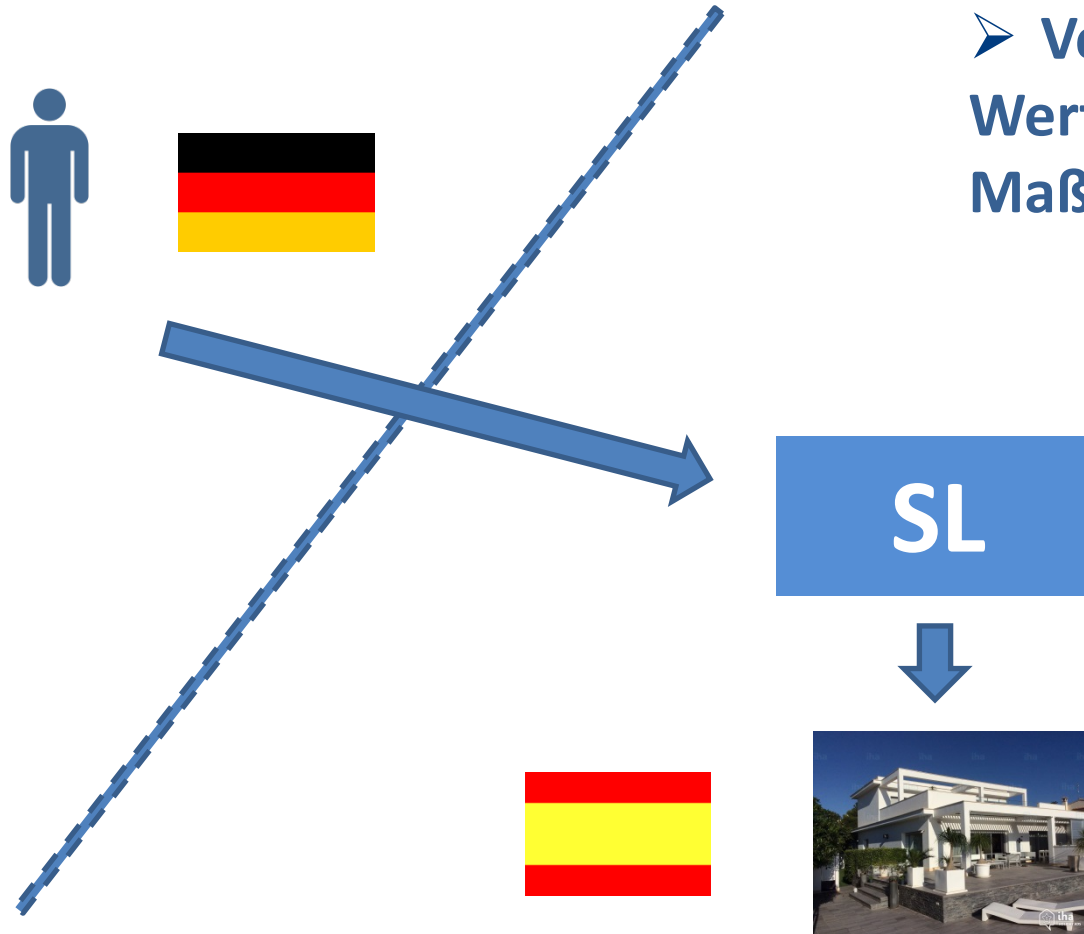
- „Bienes inmuebles“: unbewegliche Güter
- Alle dinglichen Rechte an Immobilien
- Auch Nießbrauch und Wohnrecht!
- Anteile an Gesellschaften, deren Aktiva zu 50 % oder mehr aus spanischen Immobilien bestehen
- Besondere Problematik der Liegeplätze

Direktes Immobilieneigentum

Auch bei Eigentum über fiskalisch transparente Strukturen (Personengesellschaften)

- Netto-Kaufpreis / Katasterwert / Wertfeststellung für jegliche andere Steuer. Meistens: Netto-Kaufpreis
- Bau: Netto-Kaufpreis Grundstück und Netto-Baukosten bis 31.12.
- Verbesserungen der Immobilie: Keine Erhöhung der BGL
- Umbau/Renovierung/Sanierung: Einzelfall zu beurteilen

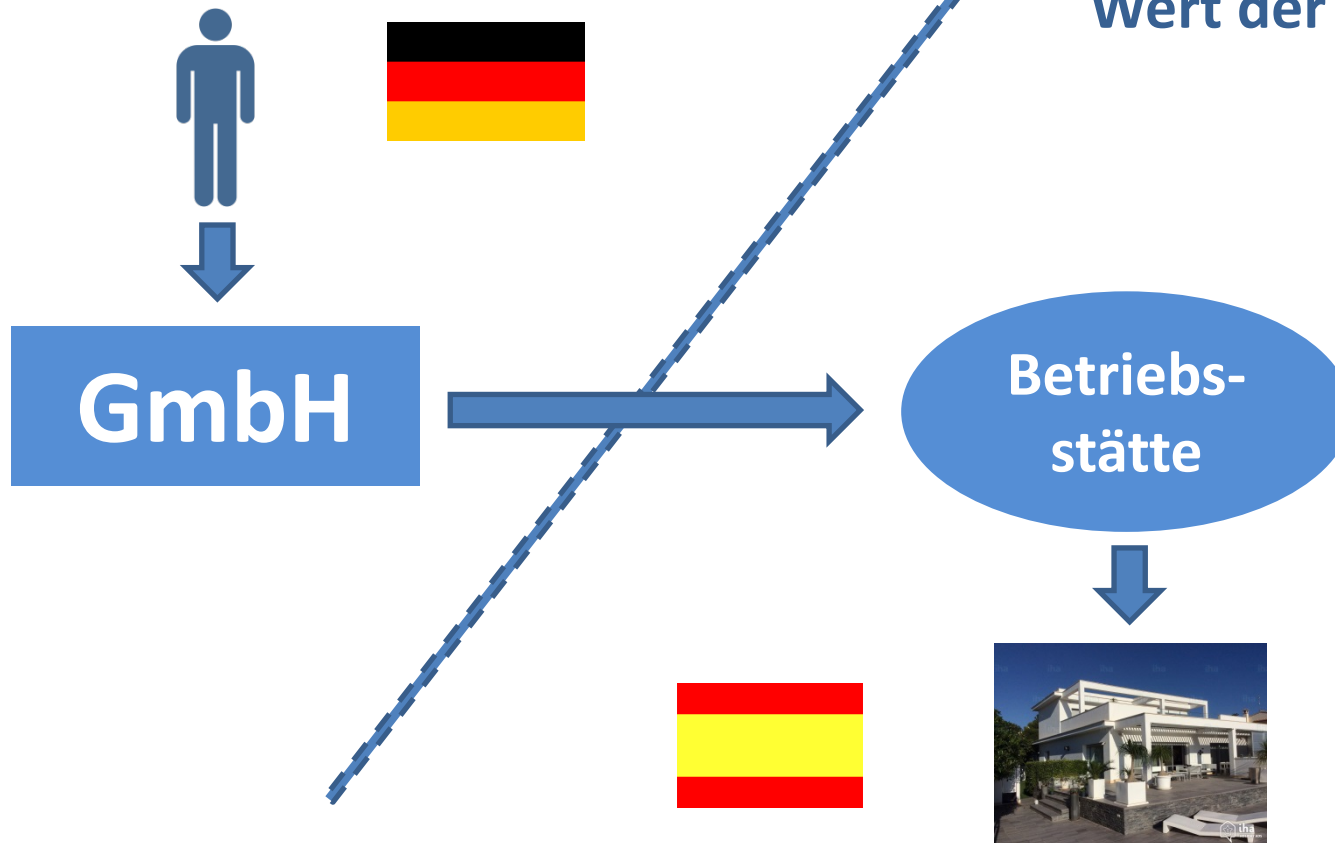
Über eine S.L.



- Ermittlung VSt-Pflicht: 50 %-Test
- Vermögensteuerl. Wert der Anteile Maßgeblich: Bilanzen

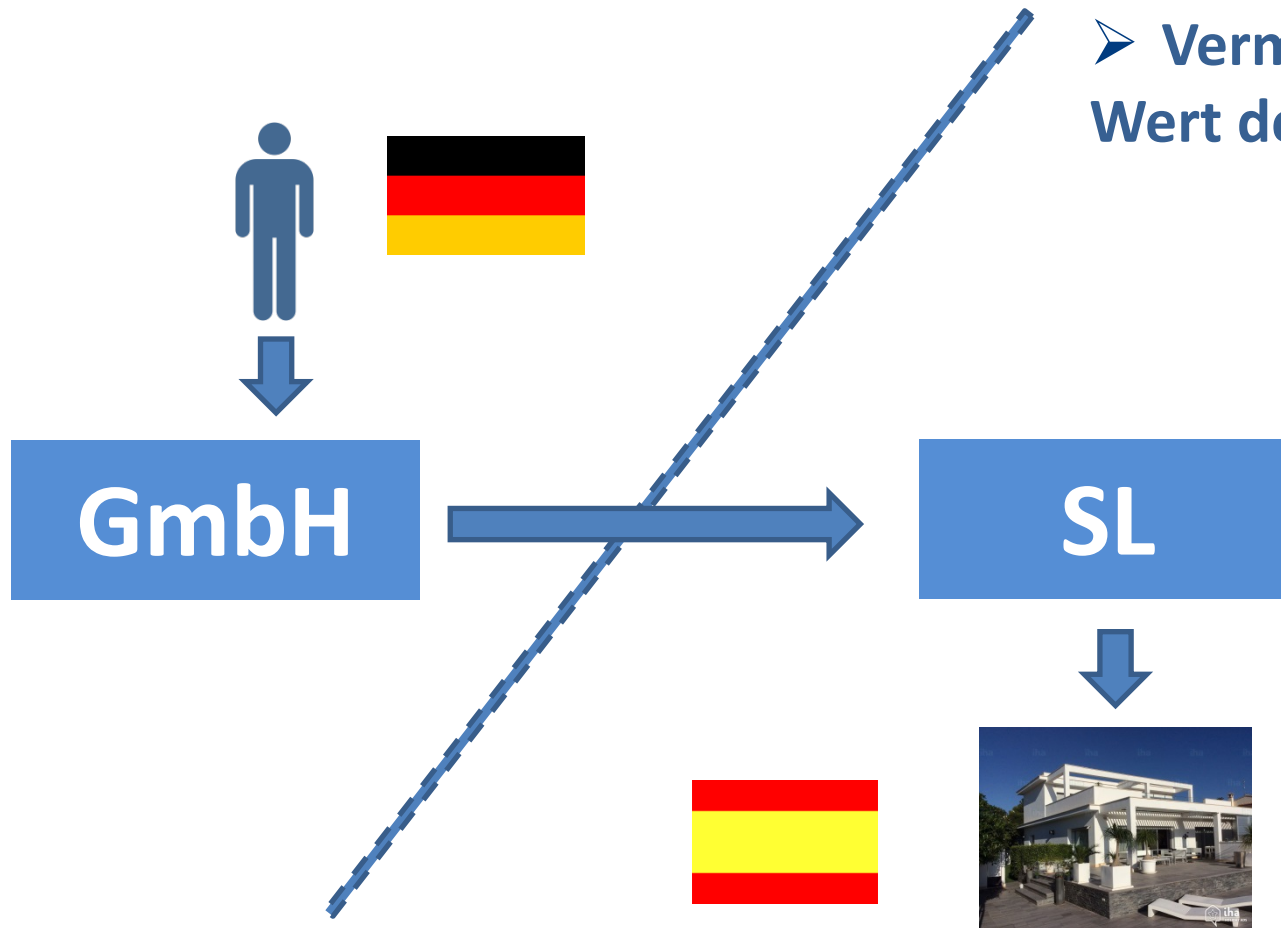
Über eine GmbH mit Betriebsstätte

- Ermittlung VSt-Pflicht: 50 %-Test
- Vermögensteuerl. Wert der Immobilie



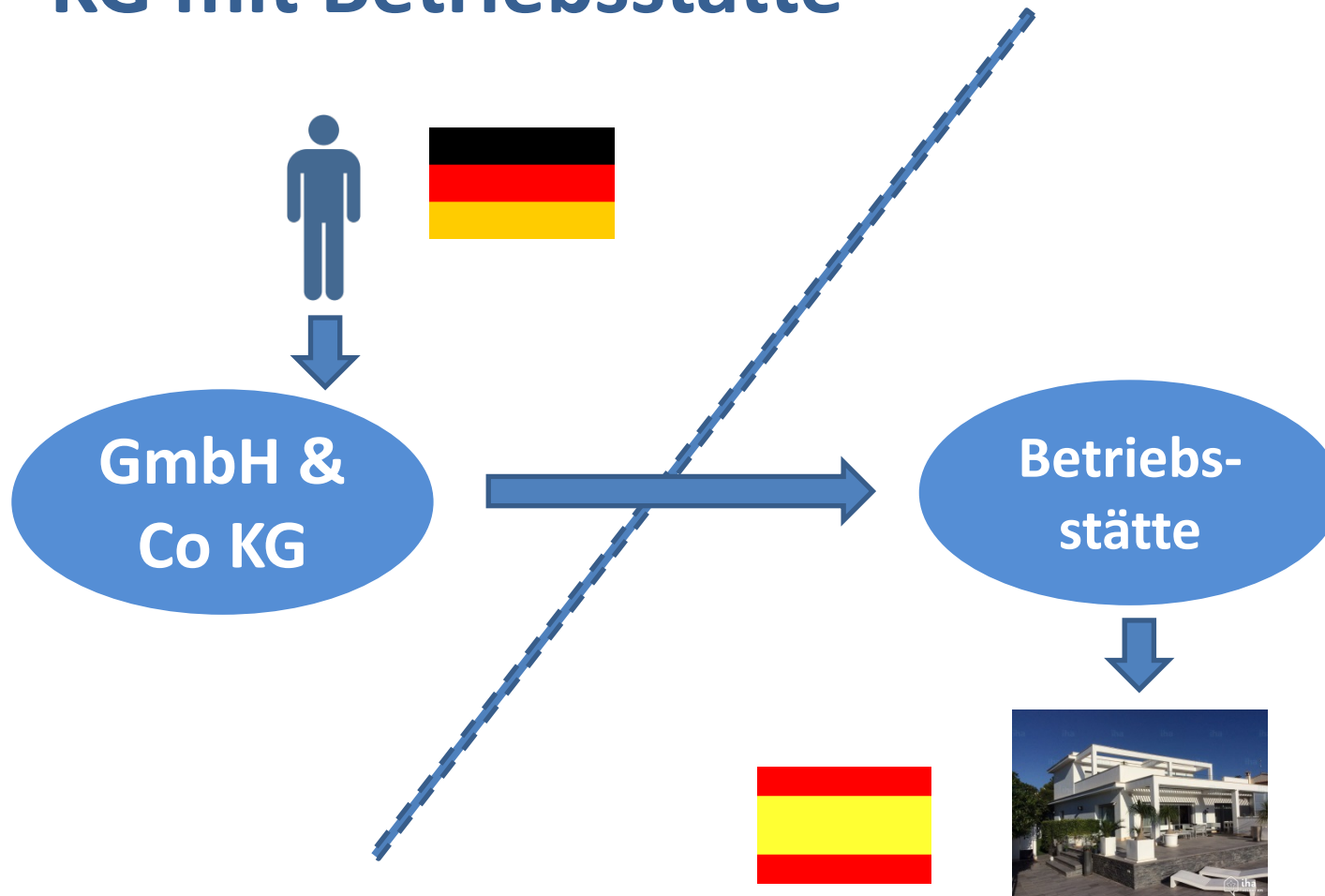
Über eine GmbH + S.L.

- Ermittlung VSt-Pflicht: 50 %-Test
- Vermögensteuerl. Wert der SL-Anteile



Über eine GmbH & Co KG mit Betriebsstätte

➤ Vermögensteuerl. Wert der Immobilie



Optimierungsstrategien

- Kaufdatum
- Verteilung auf mehrere Eigentümer
- Darlehen
- Struktur mit Kapitalgesellschaft(en) –
50 %-Kriterium

Befreiung von Gesellschaftsanteilen

- **Mind. 5 % Beteiligung**
- **Leitende Funktion**
- **Gehalt 50+ % des Arbeitseinkommens**
- **Keine vermögenshaltende Gesellschaft**

Rechenbeispiele: Mehrere Eigentümer



3.000.000 EUR

1 Eigentümer:

21.042,37 EUR

2 Eigentümer:

2 x 3.690,36 = 7.380,72 EUR

3 Eigentümer:

3 x 732,87 = 2.198,61 EUR

4 Eigentümer:

4 x 100,00 = 400,00 EUR

Rechenbeispiel: Mehrere Eigentümer



3.000.000 EUR

Nießbrauch

Vater & Mutter (50 J)

39 %: 1.170.000 EUR

Pro Elternteil: 585.000 EUR

0,00 EUR

Bloßes Eigentum

3 Kinder

61 %: 1.830.000 EUR

Pro Kind: 610.000 EUR

0,00 EUR

Rechenbeispiele: Darlehen



3.000.000 EUR

1 Eigentümer

Darlehen: 2.000.000 EUR
732,87 EUR

Darlehen: 1.500.000 EUR
3.690,36 EUR

Darlehen: 1.000.000 EUR
8.190,36 EUR

Rechenbeispiel: Sociedad Comanditaria



3.000.000 EUR

Aktiva:

Immobilie 3.000.000 EUR

Passiva:

Eigenkapital 750.000 EUR

Fremdkapital 2.250.000 EUR

100,00 EUR

Steuerersparnis:

20.942,37 EUR / Jahr



Portal für Steuerthemen Spanien/Mallorca:
www.europeanaccounting.net