



## **Vermietung und Veräußerung von in Spanien belegenen Immobilien und Anteilen an Immobiliengesellschaften**



### **Neues DBA mit Spanien führt zu potentiell höherer Steuerlast im Inland**

Am 3.2.2011 wurde das neue Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) mit dem Königreich Spanien unterzeichnet. Das neue DBA wird voraussichtlich zum 1.1.2012 in Kraft treten. Bis zum Inkrafttreten

gelten noch die bisherigen Regelungen des Abkommens fort, die insbesondere für die inländische Besteuerung von Gewinnen aus der Veräußerung von in Spanien belegenem Grundbesitz vorteilhafter sind.

## Besteuerung der Immobilieneinkünfte in Deutschland

### 1. Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien

Nach Art. 6 (1), (3), (4) DBA-Spanien steht dem Belegenheitsstaat Spanien das Besteuerungsrecht für von natürlichen oder juristischen Personen erzielte Mieteinkünfte mit steuerlicher Ansässigkeit in Deutschland zu. Daneben besteuert aber auch der deutsche Fiskus die nach deutschem Steuerrecht zu ermittelnden Einkünfte.

Die Doppelbesteuerung in Spanien und Deutschland wird im Ansässigkeitsstaat Deutschland durch Anrechnung der in Spanien auf die Vermietungseinkünfte gezahlten Steuer auf die deutsche Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer, die auf die spanischen Einkünfte entfällt, vermieden (sog. Anrechnungsmethode, Art. 23 (1) Buchst. b) Doppelbuchst. ee) DBA - Spanien a.F. bzw. Art. 23 (1) Buchst. b) Ziffer vii) DBA - Spanien n.F. i.V.m. § 34 c (1) EStG/§ 26 (1), (6) KStG). Hierbei kommt es regelmäßig zu sog. Anrechnungsüberhängen, d.h. die ausländische Steuer wird nicht in vollem Umfang auf die deutsche Steuer angerechnet. Im Ergebnis wird die Doppelbesteuerung dann nicht zu 100% vermieden.

### 2. Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien

Die Veräußerung eines in Spanien belegenen Grundstücks, z.B. ein Ferienhaus, eines in Deutschland ansässigen Steuerpflichtigen kann sowohl im Ansässigkeitsstaat Deutschland im Rahmen der Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte (sog. Spekulationsgeschäft i.S.d. § 23 EStG) als auch im Belegenheitsstaat Spanien der Einkommensteuer unterliegen.

Das Besteuerungsrecht steht nach Art. 13 (1) DBA - Spanien dem Belegenheitsstaat der Immobilie, also Spanien, zu. Nach nunmehr unstrittiger Rechtsauffassung wird die Doppelbesteuerung durch Anwendung der Freistellungsmethode nach Art 23 (1) lit. a DBA - Spanien unter Beachtung des Progressionsvorbehaltes vermieden, d.h. der nach deutschem Steuerrecht ermittelte Veräußerungsgewinn ist aus der Bemessungsgrundlage für die deutsche Einkommensteuer herauszunehmen. Dies gilt allerdings nur bis zum Inkrafttreten des neuen DBA - Spanien.

Ab voraussichtlich 1.1.2012 gilt für erzielte Veräußerungsgewinne dann auch die Anrechnungsmethode (Art. 22 (2) lit. b Nr. vii) DBA - Spanien). Die spanische Steuer ist auf die deutsche Einkommensteuer, die auf den Veräußerungsgewinn entfällt, anzurechnen. Auch hier dürfte es regelmäßig zu Anrechnungsüberhängen und damit zu einer anteiligen Doppelbesteuerung kommen, da nicht die gesamte in Spanien zu entrichtende Steuer auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden kann.

### 3. Anteile an Immobiliengesellschaften

Mit dem neuen DBA - Spanien wird in Art. 13 (2) das Belegenheitsprinzip auch auf die Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften in Spanien ausgedehnt. Hierfür ist Voraussetzung, dass das Aktivvermögen der Gesellschaft zu mindestens 50 vH unmittelbar oder mittelbar aus unbeweglichem Vermögen besteht, das in Spanien liegt. Unter Aktivvermögen sind u.E. die Buchwerte der Immobilien auf der Aktivseite der Handelsbilanz und nicht deren Verkehrswerte zu verstehen.

Veräußert bspw. nach dem 31.12.2011 eine in Deutschland steuerlich ansässige natürliche Person die Geschäftsanteile an einer spanischen SA, die ausschließlich über in Spanien belegenes Immobilienvermögen verfügt, ist der erzielte Veräußerungsgewinn in Spanien einkommensteuerpflichtig. In Deutschland unterliegt der erzielte Veräußerungsgewinn, sofern die Anteile mindestens 1% des Nennkapitals der SA betragen, der Einkommensteuer im Rahmen des sog. Teileinkünfteverfahrens. Die spanische Steuer ist auf die deutsche Einkommensteuer, die auf den Veräußerungsgewinn entfällt anzurechnen (vgl. Art. 22 (2) lit. b) Nr. ii) DBA - Spanien n.F. Auch in diesem Fall dürfte die Gesamtsteuerbelastung aus spanischer und deutscher Steuer regelmäßig höher ausfallen als bei Veräußerung der Anteile an der Immobiliengesellschaft vor dem 1.1.2012.

Auch vor dem Hintergrund dieser Gesetzesänderungen sollten Immobilieninvestoren mit Veräußerungsabsicht den Veräußerungszeitpunkt genau abwägen, um noch die bis voraussichtlich 31.12.2011 günstigere Rechtslage zu nutzen.

Für weitere Informationen im Rahmen eines Beratungsgespräches stehen wir Ihnen in

Berlin und  
Christburger Straße 410405 Berlin

Tel. +49 30 81030281  
berlin@dextra-fs.de  
zur Verfügung.

Hamburg  
Hamburg-HoheluftStraßenbahnring  
1320251 Hamburg  
Tel. +49 40 411 60 69 - 0  
hamburg@dextra-fs.de