



Publikationen der
Deutsch-Spanischen
Juristenvereinigung

Band 1

Gabriel Buades Castella

Praktische Analyse der Steuerpflichten in Deutschland Ansässiger aus direktem und indirektem Erwerb, Besitz und Veräußerung spanischer Immobilien



PETER LANG

Internationaler Verlag der Wissenschaften

Publikationen der Deutsch-Spanischen Juristenvereinigung

Schriftleitung:

Lutz Carlos Moratinos Meissner, LL.M
(Vorstandsmitglied der DSJV)

Wissenschaftlicher Beirat:

Prof. Dr. Peter Gantzer
Prof. Dr. Juan Hernandez Martí
Prof. Dr. Stefan Leible

Band 1



PETER LANG

Frankfurt am Main · Berlin · Bern · Bruxelles · New York · Oxford · Wien

Gabriel Buades Castella

Praktische Analyse
der Steuerpflichten
in Deutschland Ansässiger
aus direktem und indirektem
Erwerb, Besitz und Veräußerung
spanischer Immobilien



PETER LANG

Internationaler Verlag der Wissenschaften

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Umschlagabbildung:
Logo der Deutsch-Spanischen Juristenvereinigung e.V.
Abdruck mit freundlicher Genehmigung
der Deutsch-Spanischen Juristenvereinigung e.V.

ISSN 2194-492X
ISBN 978-3-631-63420-2(Print)
ISBN 978-3-653-01933-9 (E-Book)
DOI 10.3726/978-3-653-01933-9

© Peter Lang GmbH
Internationaler Verlag der Wissenschaften
Frankfurt am Main 2012
Alle Rechte vorbehalten.

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

www.peterlang.de

Vorwort

Die immer weiter zunehmende Globalisierung führt in steuerrechtlicher Hinsicht nicht nur zu spannenden Fragen im Bereich des grenzüberschreitenden Waren- und Dienstleistungsverkehrs, sondern auch beim Grundstückserwerb im Ausland. Die vorliegende Arbeit nimmt sich diesen Fragen im Hinblick auf in Spanien belegene Immobilien ausländischer Investoren an. In drei Hauptteilen behandelt der Verfasser die sich in Spanien und Deutschland ergebenden Steuerpflichten in Deutschland Ansässiger aus dem Erwerb (B.), dem Besitz (C.) und der Veräußerung (D.) spanischer Immobilien. Er geht dabei auf verschiedene Gestaltungsformen ein, wie insbesondere den direkten und indirekten Erwerb, den Besitz sowie die Veräußerung. Hierbei stellt der Verfasser auch im Einzelnen die Konsequenzen dar, die sich aus der Zwischenschaltung von deutschen und spanischen Personen- und Kapitalgesellschaften ergeben. Zudem analysiert der Verfasser die im spanischen Recht geltenden Antimissbrauchsvorschriften unter Berücksichtigung der europäischen Vorgaben. Auf diesem Wege gibt der Verfasser sowohl für den Privatinvestor als auch für Unternehmen einen guten und tiefgehenden Überblick über die steuerrechtliche Situation im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften in Spanien, verbunden mit Vorschlägen für die Strukturierung.

Die juristische Fakultät der Humboldt-Universität zu Berlin hat die Arbeit im Sommersemester 2011 als Masterarbeit angenommen. Sie liegt nunmehr in geringfügig überarbeiteter und aktualisierter Form vor.

Berlin im Mai 2012

Prof. Dr. Thomas Stapperfend

Dr. Karola Knauth

Inhaltsverzeichnis

Vorwort.....	VI
Abkürzungsverzeichnis	X
A. Einführung.....	1
B. Die Steuerpflichten in Deutschland Ansässiger aus dem direkten und indirekten Erwerb spanischer Immobilien	3
I. Impuesto sobre el Valor Añadido.....	3
a) Objektive und subjektive Steuerpflicht.....	3
b) Bemessungsgrundlage und Steuersatz	6
II. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados	8
III. Impuesto sobre las Transmisiones Patrimoniales	10
a) Objektive und subjektive Steuerpflicht	10
b) Bemessungsgrundlage und Steuersatz	12
c) Der indirekte Erwerb.....	14
IV. Retención en la Adquisición de Bienes Inmuebles (Vorauszahlung).....	18
a) Objektive und subjektive Steuerpflicht.....	19
b) Bemessungsgrundlage und Steuersatz	20
C. Die Steuerpflichten in Deutschland Ansässiger aus dem direkten und indirekten Besitz spanischer Immobilien	21
I. Direkte Beteiligung an der Immobilie.....	23
a) Besteuerung der Selbstnutzung	23
aa) In Spanien.....	23
bb) In Deutschland.....	24
b) Besteuerung der Vermietung und Verpachtung.....	24
aa) In Spanien.....	24
bb) In Deutschland.....	27
II. Indirekte Beteiligung an der Immobilie	28
1. Durch eine spanische Kapitalgesellschaft	28
a) Gesellschaftsebene.....	28
b) Gesellschafterebene	31
i) Begriffsbestimmung der Dividenden	31
ii) Besteuerung der Dividenden.....	34
aa) In Spanien.....	34
bb) In Deutschland	35
2. Durch eine deutsche Kapitalgesellschaft.....	37
a) Gesellschaftsebene.....	37
aa) In Spanien.....	37

bb) In Deutschland	38
b) Gesellschafterebene	39
3. Durch eine deutsche Kapitalgesellschaft, die an einer spanischen Kapitalgesellschaft beteiligt ist	40
a) Spanische Kapitalgesellschaftsebene.....	41
b) Deutsche Kapitalgesellschaftsebene.....	42
i) Schachteldividenden des Art. 10 DBA	42
ii) Mutter-Tochter-Richtlinie.....	46
iii) Besteuerungsrecht der Schachteldividenden	48
aa) In Spanien.....	48
bb) In Deutschland	49
c) Gesellschafterebene	50
III. Impuesto sobre Bienes Inmuebles	51
a) Objektive und subjektive Steuerpflicht	51
b) Bemessungsgrundlage und Steuersatz	52
c) Maßnahme zur Vermeidung der internationalen Doppelbesteuerung	54
IV. Gravamen Especial de Bienes Inmuebles de Entidades No Residentes ..	54
a) Objektive und subjektive Steuerpflicht	55
b) Bemessungsgrundlage und Steuersatz	56
V. Vermögensteuer	56
a) Objektive und subjektive Steuerpflicht	57
b) Bemessungsgrundlage und Steuersatz	57
c) Maßnahme zur Vermeidung der Internationalen Doppelbesteuerung	59
D. Die Steuerpflichten in Deutschland Ansässiger aus der direkten und indirekten Veräußerung spanischer Immobilien	61
I. Direkte Beteiligung an der Immobilie.....	61
a) Begriffsbestimmung der Veräußerungsgewinne.....	61
b) Besteuerungsrecht der Veräußerungsgewinne.....	64
aa) In Spanien.....	65
bb) In Deutschland.....	67
II. Indirekte Beteiligung an der Immobilie	70
1. Durch eine spanische Kapitalgesellschaft	70
a) Veräußerung der Immobilie durch eine spanische Kapitalgesellschaft	70
aa) In Spanien.....	71
bb) In Deutschland	73
b) Veräußerung der Anteile an der spanischen Kapitalgesellschaft	73
aa) In Deutschland.....	74
bb) Neues DBA Deutschland-Spanien.....	75
2. Durch eine deutsche Kapitalgesellschaft.....	78
a) Veräußerung der Immobilie durch eine deutsche Kapitalgesellschaft	78
aa) In Spanien.....	78

bb) In Deutschland:	79
b) Veräußerung der Anteile an der deutschen Kapitalgesellschaft.....	81
3. Durch eine deutsche Kapitalgesellschaft, die an einer spanischen Kapitalgesellschaft beteiligt ist	81
a) Veräußerung der Immobilie durch die spanische Kapitalgesellschaft .	82
b) Veräußerung der Anteile an der spanischen Kapitalgesellschaft	83
c) Veräußerung der Anteile an der deutschen Kapitalgesellschaft	84
III. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía)	84
a) Objektive und subjektive Steuerpflicht	84
b) Bemessungsgrundlage und Steuersatz	86
E. Zusammenfassung	87
Anhang I	91
Die Behandlung der deutschen Personengesellschaften nach dem DBA Deutschland-Spanien	91
Literaturverzeichnis	94
Internetquellen	98

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AG	Aktiengesellschaft
AJD	Actos Jurídicos Documentados (spanische Beurkundungsteuer)
AN	Audiencia Nacional (spanisches zentrales Gericht)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BMF	Bundesministerium der Finanzen
BOE	Boletín Oficial del Estado (Das offizielle Verkündungsblatt der spanischen Zentralregierung)
BStBl	Bundessteuerblatt
CC	Código Civil (spanisches BGB)
CV	Consulta Vinculante (verbindliche Aussage des DGT)
DBA	Doppelbesteuerungsabkommen
DGT	Dirección General de Tributos (spanisches Zentralamt für Steuern)
DStRE	Deutsches Steuerrecht Entscheidungsdienst
EG	Europäische Gemeinschaft
ESt	Einkommensteuer
EStG	Einkommensteuergesetz
Etc.	Et cetera
EU	Europäische Union
EuGH	Europäischer Gerichtshof
EWG	Europäische Wirtschaftsgemeinschaft
EWR	Europäischer Wirtschaftsraum
f, ff	folgende
FG	Finanzgericht
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts

GG	Grundsteuergesetz
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GrEStG	Grunderwerbsteuergesetz
GewStG	Gewerbsteuergesetz
d. h.	das heißt
i. S. d.	im Sinne des / im Sinne der
i. V. m.	in Verbindung mit
IBI	Impuesto sobre Bienes Inmuebles (spanische Grundsteuer)
IRNR	Impuesto sobre la Renta de No Residentes (Einkünftesteuer der Nichtresidenten)
IStR	Internationales Steuerrecht (Zeitschrift)
IVA	Impuesto sobre el Valor Añadido (spanische USt)
KG	Kommanditgesellschaft
KGaA	Kommanditgesellschaft auf Aktien
KSt	Körperschaftsteuer
KStG	Körperschaftsteuergesetz
LCI	Ley del Catastro Inmobiliario (spanisches Katasteresetz)
LGT	Ley General Tributaria (spanisches allgemeines Abgabegesetz)
LHL	Ley de Haciendas Locales (spanisches Gesetz der Gemeindefinanzverwaltung)
LIRNR	Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (Einkünftesteuergesetz für die Nichtresidenten)
LIRPF	Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (spanisches EStG)
LITPAJD	Ley del Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (spanisches Vermögensverkehr- und Beurkundungsteuergesetz)
LIVA	Ley sobre el Impuesto sobre el Valor Añadido (spanisches UStG)

Abkürzungsverzeichnis

LMV	Ley de Mercado de Valores (Gesetz über den spanischen Wertpapiermarkt)
MA	Musterabkommen
Nr.	Nummer
OECD	Organization for Economic Cooperation and Development
OECD-MA	OECD-Musterabkommen
OECD-MK	OECD-Musterkommentar
OFD	Oberfinanzdirektion
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
PartG	Partnerschaftsgesellschaft
PIStB	Praxis Internationale Steuerberatung (Zeitschrift)
RAE	Real Academia Española (spanische Akademie für Sprache)
RD	Real Decreto
RDL	Real Decreto-Ley (spanische Notverordnung)
REIT	Real Estate Investment Trust
Rn.	Randnummer
Rz.	Randziffer
S.	Seite
stG	Stille Gesellschaft
Stbg	Steuerberatung
TEAC	Tribunal Economico-Administrativo Central (spanischer Finanz / Verwaltungshof)
TEAR	Tribunal Economico Administrativo Regional (regionales Finanz / Verwaltungsgericht)
TS	Tribunal Supremo (spanischer BGH)
TSJ	Tribunal Superior de Justicia (spanisches Oberlandesgericht)
u. a.	unter anderem