

**Sprechen Sie uns an,  
wir beraten Sie gerne.**

Diplom-Betriebswirt

**Hans-Jürgen Reibold\***

Wirtschaftsprüfer

Steuerberater

Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

\*) Kein Gesellschafter der GbR

**Günther Guthier\***

Steuerberater

\*) Kein Gesellschafter der GbR

Diplom-Betriebswirt

**Oliver Eberle**

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

**Andreas Guthier**

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

**Alexander Kilian**

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

**Holger Walter**

Steuerberater

Fachberater für Internationales Steuerrecht

**Reibold, Guthier & Partner GbR**

Weierhausstr. 8b

64646 Heppenheim

Telefon: 06252/9909-0

Fax: 06252/9909-50

Email: zentrale@reibold-guthier.de

[www.reibold-guthier.de](http://www.reibold-guthier.de)

Kanzleistandort Weinheim :

Thaddenstr. 14a

69469 Weinheim

Telefon: 06201/3797176

Fax: 06201/3797199



**Informationen zu**

**IMMOBILIEN IM  
AUSLAND**

erteilt Ihnen Holger Walter,  
Steuerberater, Fachberater  
für Internationales Steuerrecht





## Immobilien im Ausland

Viele Deutsche besitzen in Spanien eine Immobilie. Diese wurden häufig nicht direkt erworben, sondern über eine spanische Kapitalgesellschaft (Grundstücksgesellschaft). Hintergrund war die Anonymität, Haftungsbeschränkung und steuerliche Vorteile in Spanien.

Dieses Modell ist allerdings inzwischen nur mit Vorbehalt zu empfehlen. Der Bundesfinanzhof urteilte (Az. IR 109-111/10 vom 12.06.2013), dass in der unentgeltlichen Überlassung der Immobilie eine verdeckte Gewinnausschüttung zu sehen sei. Dies ist nicht verwunderlich und in Deutschland der Regelfall. Infolgedessen hat der deutsche Eigentümer in Höhe einer fiktiven Miete für die Selbstnutzung Kapitalerträge zu versteuern.

Bislang wurden diese Fälle nicht aufgegriffen. Allerdings beginnen nun die spanischen und deutschen Finanzbehörden, diese Fälle systematisch aufzuarbeiten

Spätestens jetzt sollte daher zügig mit dem spanischen und deutschen Steuerberater geklärt werden, wie mit der Vergangenheit zu verfahren ist, ob gegebenenfalls eine Korrektur der vergangenen Steuererklärungen nötig ist oder eine Erklärung erstmalig abgegeben werden müsste.

Um in Zukunft der Problematik zu entgehen muss mit der Kapitalgesellschaft ein fremdüblicher Mietvertrag geschlossen werden.

Für künftige Erwerbe sollte abgewogen werden ob ein Direkterwerb Vorteile gegenüber der Zwischenschaltung einer Kapitalgesellschaft bringt.

Neben den ertragssteuerlichen Gesichtspunkten ist auch die EU-Erbrechtsverordnung mit in die Überlegung einzubeziehen. Diese gilt für grenzüberschreitende Erbfälle seit dem 17. August 2015.

Nach der EU-Erbrechtsverordnung ist grundsätzlich der letzte gewöhnliche Aufenthalt des Vererbenden für die Bestimmung des anzuwendenden Erbrechtes maßgebend.

Für Deutsche, die in ihrer Immobilie in Spanien wohnen, dürfte damit zukünftig grundsätzlich das spanische Erbrecht Anwendung finden.

Durch Testament oder Erbvertrag besteht aber die Möglichkeit, deutsches Erbrecht zu wählen.