

Diplom-Betriebswirt

Hans-Jürgen Reibold

Vereidigter Buchprüfer

Steuerberater

Fachberater für Unternehmensnachfolge (DStV e.V.)

Günther Guthier

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Oliver Eberle

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Alexander Kilian

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Andreas Guthier

Steuerberater

Diplom-Betriebswirt

Holger Walter

Steuerberater

Fachberater für Internationales Steuerrecht



**Sprechen Sie uns an.
Wir beraten Sie gerne.**

Reibold, Guthier & Partner GbR

Weierhausstraße 8b

64646 Heppenheim

Telefon: 06252/9909-0

Fax: 06252/9909-50

Email: zentrale@reibold-guthier.de

www.reibold-guthier.de

Kanzleistandort Weinheim :

Thaddenstraße 14a

69469 Weinheim

Telefon: 06201/3797176

Fax: 06201/3797199

**Steuerberater
Vereidigte Buchprüfer**

Informationen zu IMMOBILIEN IM AUSLAND

erteilt Ihnen Holger Walter,
Steuerberater



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 entgegen 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.

Rechtsstand November 2015