

**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
Holger Walter
Steuerberater
Fachberater für Internationales Steuerrecht

Diplom-Betriebswirt
Andreas Guthier
Steuerberater

Diplom-Betriebswirt
Alexander Kilian
Steuerberater

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

Kanzleistandort Weinheim :
Olbrichtstr. 21
69469 Weinheim
Telefon: 06201/3797176



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.

Rechtsstand Oktober 2020