

Exklusiv: Interview mit Ángeles Muñoz
Bürgermeisterin von Marbella – S. 6

- Spanische Besonderheiten beim Immobilienerwerb – S. 2
- Frauen, die führen: Interview mit Ángeles Muñoz – S. 6

Prima Klima

Immobilieninvestments im Traumziel Spanien: Die Basics

- Doppelbesteuerung im Chinageschäft vermeiden – S. 8
- Restrukturierung ist eine Kernkompetenz von bdp – S. 10



Attraktives Land mit feinen Unterschieden

Das deutsche Immobilienrecht unterscheidet sich nicht grundlegend vom spanischen Recht. Es gibt aber Besonderheiten, deren Unkenntnis viel Geld kosten können.

Spanien, eines der beliebtesten Reiseziele der Welt, ist bekannt als eines der Länder mit der besten Lebensqualität und ist außerordentlich beliebt bei Immobilieninvestoren. Parallel zu unseren Webinaren über Investitionen in Spanien stellen wir Ihnen in diesem Beitrag Spanien als Land vor und erläutern wichtige Aspekte, die Sie als Investor berücksichtigen sollten.

Was Sie über Spanien wissen sollten

Wussten Sie, dass Spanien das am zweithäufigsten besuchte Land der Welt ist? Und zwar direkt nach Frankreich und noch vor den USA? Spanien hat im Jahr 2019 126 Millionen Touristen empfangen.

Und warum ist Spanien so attraktiv? Spanien hat alles, was man sich wünschen kann: Mildes Klima, abwechslungsreiche und köstliche Gastronomie, Kultur und einen Lebensstil, der sich stark vom übrigen Europa unterscheidet.

Spanien ist unterteilt in 17 Regionen (hier Autonomías genannt) und zwei autonome Städte im Norden Afrikas.

Das Land ist sehr vielfältig. Jede dieser Regionen hat ihre eigenen Merkmale, kulturellen Unterschiede und in einigen Regionen sogar ihre eigene Sprache. Wir sprechen hier nicht von Dialekten, sondern tatsächlich von Sprachen. Das heißt, Spanisch wird in ganz Spanien als gemeinsame Sprache ver-

wendet, aber in drei Regionen werden weitere Sprachen verwendet. Dies sind das Baskische, das Galizische und das Katalanische. Das bedeutet, dass in den öffentlichen Schulen sogar in diesen Sprachen unterrichtet wird.

Darüber hinaus verfügt Spanien über eine hervorragende Infrastruktur. Alle Städte sind durch Autobahnen (teilweise kostenlos, teilweise kostenpflichtig) und gut ausgebaute Straßen miteinander verbunden. Der Hochgeschwindigkeitszug AVE verbindet die wichtigsten Städte Spaniens miteinander. So kann man beispielsweise in 2 1/2 Stunden von Málaga nach Madrid fahren.

In Spanien befinden sich drei der wichtigsten Flughäfen Europas: Barcelona, Madrid und Málaga. Sie verbinden nicht nur Spanien und Europa, sondern auch Spanien mit dem Rest der Welt durch regelmäßige Flüge.

Das Klima ist ebenfalls vielfältig. Man kann aber nicht sagen, dass es überall in Spanien sonnig und warm ist. Das stimmt einfach nicht, auch wenn Spanien immer mit Sonne in Verbindung gebracht wird. Es gibt vier Klimazonen. Im Winter ist es im Norden kalt und regnerisch, im Sommer ist es meist angenehm und frisch. In der Mitte Spaniens ist es im Winter trocken und kalt und im Sommer extrem warm. Die Küstenregion am Mittelmeer hat das beste Klima, aber man sollte





immer zwischen den Balearen und der Costa del Sol unterscheiden. Im Süden ist das Wetter im Winter viel wärmer als auf den Balearen.

Welche Art von Immobilien bietet Spanien?

Die Immobilien in Spanien sind sehr vielfältig und insbesondere durch die vielen schönen Städte voller Kultur und Geschichte geprägt. Sie können auch ein Penthouse in einer kosmopolitischen Stadt wie Madrid oder Barcelona erwerben.

Es gibt mittlerweile eine starke Tendenz zum Kauf und zur Restaurierung von Stadthäusern in den Altstädten von monumentalen Städten wie Córdoba oder Sevilla. Bitte denken Sie daran, dass der Tourismus in Spanien nicht nur Strandtourismus ist. Es gibt ein sehr starkes Wachstum bei den Städtereisen und Spanien ist auch in dieser Hinsicht sehr beliebt.

Das alles sind neben der touristischen Anziehungskraft der Städte Faktoren, die viele dazu veranlassen, in Immobilien in verschiedenen Orten zu investieren. Egal ob es sich um eine Zweitwohnung oder ein Haus handelt, der Kauf einer Immobilie in Spanien kann immer profitabel gestaltet werden.

Wirtschaftliche Situation des Immobiliensektors

Die Wirtschaft in Spanien war während der Coronakrise eine der europaweit am stärksten betroffenen. Das hat natürlich damit zu tun, dass Spanien stark von der Tourismusindustrie abhängig war und ist. Es gibt zwar noch andere wichtige Branchen wie die Auto- oder Textilindustrie, aber der Tourismus ist der König. In normalen Jahren hat der Tourismus in Spanien einen Anteil von 14 Prozent am Bruttoinlandsprodukt.

Alle Experten hatten deshalb zu Anfang der Pandemie einen wirtschaftlichen Absturz des Immobiliensektors in Spanien vorausgesagt. Allerdings ist der nicht eingetreten! Im Gegenteil: Der Immobilienmarkt ist stabiler denn je, und die Preise erleben einen gesunden und stetigen Anstieg.

Immobilienkauf in Spanien: Die Besonderheiten

Bei Interesse wird unser Team bdp Spanien Sie gerne beraten, und selbstverständlich auch beim kompletten Kaufprozess unterstützen. Das ist wichtig, weil der Immobilienerwerb in Spanien erhebliche Unterschiede zum Erwerb in Deutschland aufweist. Nachfolgend skizzieren wir einige Aspekte:

Spanische Notare müssen nicht so genau prüfen

Das deutsche Immobilienrecht unterscheidet sich nicht grundlegend vom spanischen Recht. Aber der spanische Notar hat nicht so umfassende Überprüfungs- und Hinweispflichten wie der deutsche Notar. Spanien hat ein ausführlich gesetzlich geregeltes und sicheres Immobilienrecht, und das Erwerbsrisiko ist nicht größer als in Deutschland. Die Unterschiede der beiden Rechtssysteme sind, dass der Käufer beim Immobilienerwerb in Spanien sehr viel mehr in Eigenverantwortung zu beachten hat als der Käufer einer Immobilie in Deutschland. Außerdem sind notarielle Verträge und Grundbucheintrag nicht obligatorisch im spanischen Recht.

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser!

Attraktives Land mit feinen Unterschieden: Spanien, eines der beliebtesten Reiseziele der Welt, ist bekannt als eines der Länder mit der besten Lebensqualität und außerordentlich beliebt bei Immobilieninvestoren. Parallel zu unseren Webinaren über Investitionen in Spanien stellen wir Ihnen in diesem Beitrag Spanien als Land vor und erläutern wichtige Aspekte, die Sie als Investor berücksichtigen sollten.

Wir beraten und begleiten Sie beim Immobilienerwerb in Spanien umfassend. Sprechen Sie uns an.

Frauen, die führen: Exklusivinterview mit Ángeles Muñoz. Sie ist Ärztin und derzeit die Bürgermeisterin von Marbella.

Integrative Steuergestaltung: In zwei Beiträgen erläutern wir in dieser und der nächsten Ausgabe von bdp aktuell, wie Sie die internationale Doppelbesteuerung im Chinageschäft vermeiden können.

Rettung in rauer See: Die Beratung von Unternehmen in Krisensituationen ist eine Kernkompetenz von bdp und fordert insbesondere unseren Teamgeist: Das effiziente Zusammenwirken der betriebswirtschaftlichen Experten, der Steuer- und Rechtsberater sowie ggf. weiterer Fachleute mit z.B. technischem Hintergrund. Seit Jahresanfang wurden frühzeitige Restrukturierungen gesetzlich erleichtert. Wir erläutern, wie wir Ihnen dabei helfen können.

Ihr

Rüdiger Kloth



Rüdiger Kloth
ist Steuerberater und
seit 1997 Partner bei
bdp Hamburg.

Investieren in Spanien

Notarielle Beurkundung

Verträge über die Veräußerung von Immobilien in Spanien bedürfen nicht der notariellen Beurkundung, um Rechtsfolgen zu entfalten. Das Eigentum an einer Immobilie kann sogar aufgrund eines mündlichen Vertrages und Schlüsselübergabe an den Käufer übergehen.

Deshalb ist es bei der Durchführung von Immobilientransaktionen in Spanien ein allgemeiner Brauch, vor der notariellen Beurkundung zunächst einen privaten Vertrag abzuschließen. Diese Verträge sollten unbedingt alle wesentlichen Vertragsbestandteile, insbesondere die Rechte und Pflichten der Parteien, sowie den Kaufpreis enthalten.

Die notarielle Beurkundung ist weder Voraussetzung für die schuldrechtliche Verpflichtung noch für den dinglichen Eigentumsübergang. Allerdings wird die Übergabe der Immobilie grundsätzlich in der notariellen Urkunde festgeschrieben und damit rechtswirksam vollzogen.

Eine Verpflichtung des Notars, eine Kaufurkunde im Grundbuch eintragen zu lassen, gibt es aber nicht! Denn anders als im deutschen Recht ist der Grundbucheintrag im spanischen Recht nicht konstitutiv, sondern nur deklarativ und führt den Eigentumsübergang nicht herbei. Mit Nachweis der durchgeführten Steuerzahlung kann die Eigentumsübertragung in das Grundbuch eingetragen werden.

Die Kaufabwicklung: Privater Vertrag, notarielle Beurkundung, Eintragung im Grundbuchamt.

Der private Vertrag

Vor der Unterzeichnung des öffentlichen Kaufvertrags für die Immobilie erinnern die Notare daran, dass in der Regel ein privater Vertrag zwischen dem Käufer und dem Verkäufer aufge-



25. November 2021 // 14 bis 15 Uhr
Investitionen in Spanien Teil 3
Aufbauseminar: Immobilien-Due-Diligence

Mehr unter: www.bdp-team.de/events

setzt wird, in dem wichtige Fragen geregelt werden wie z. B.:

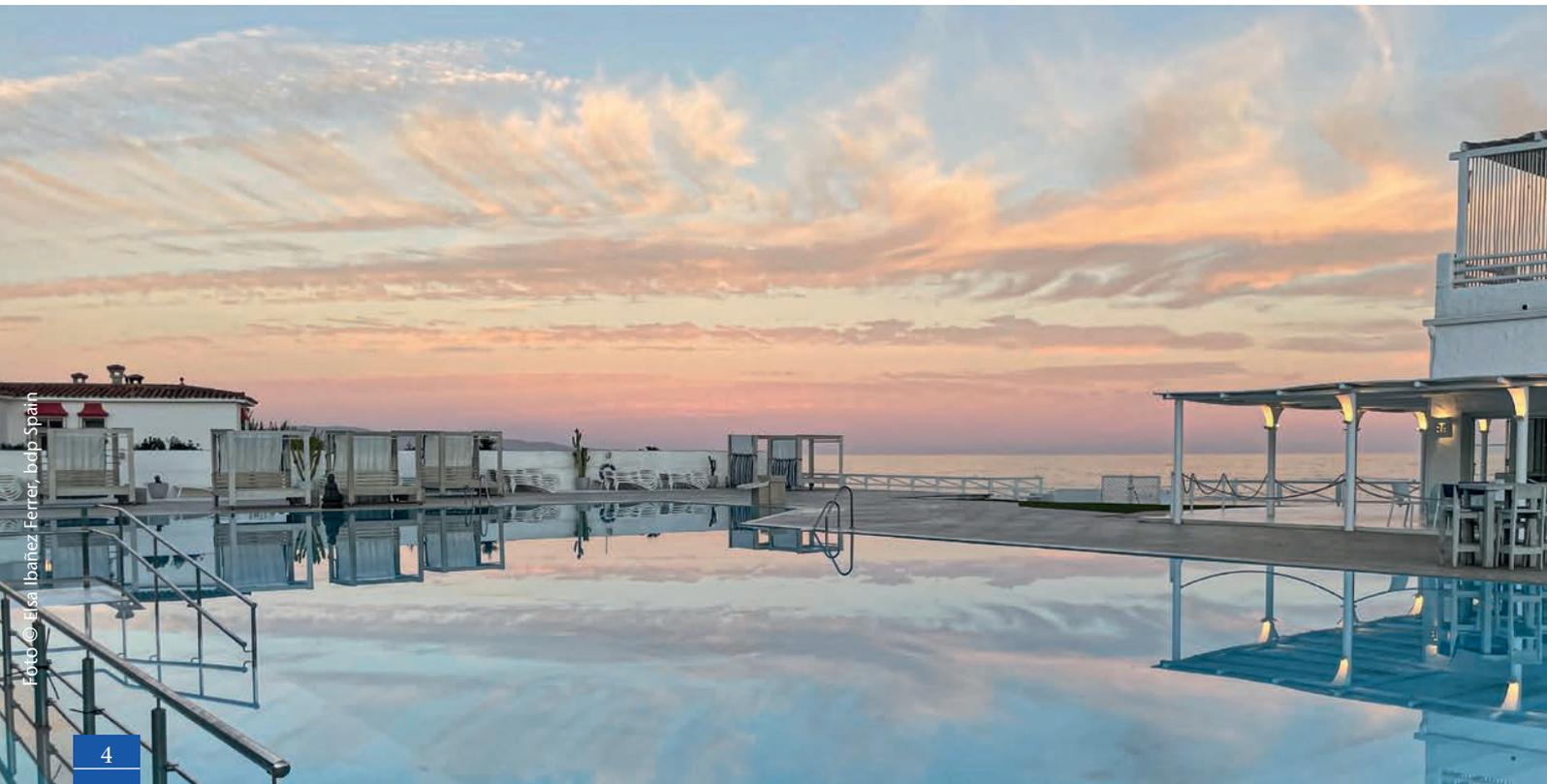
Wer unterschreibt für die verkaufende Partei? Es muss sichergestellt werden, dass die unterzeichnende Partei auch die Verfügungsgewalt hat.

Wie ist der Belastungszustand der Immobilie? Es muss sachlich überprüft werden, welche Lasten die Immobilie zur Zeit des Erwerbs hat sowie welche sonstigen Schulden bestehen könnten, wie z. B. Eigentümergemeinschaftskosten, IBI (Grundsteuer) usw.

Wie hoch sind Preis und Anzahlungen? Die Zahlungsmodalitäten müssen festgelegt werden, da die Anzahlung, in der Regel in Höhe von ca. 20%, keine Bagatelle ist. So muss entschieden werden, ob der Vertrag eine feste Kaufoption enthält oder als Arras-Vertrag ausgestaltet wird. Das ist ein privatschriftlicher Kaufvertrag mit gegenseitiger Rücktrittsklausel nach spanischem Zivilrecht.

Ebenso muss die Behandlung der Lasten festgelegt werden, da es sein könnte, dass der Käufer dazu optiert die Lasten zu übernehmen.

Wie steht es um die Gebühren der Eigentümergemeinschaft? Dies ist ein wichtiger Punkt, der zu beachten ist, da die Schulden an die Eigentümergemeinschaft beim Verkauf mit übertragen werden. Daher ist es notwendig, eine Schuld-





bescheinigung zu beantragen. Nebenbei bekommt man so explizite Informationen über die Gemeinschaftskosten, welche zur Kalkulation der laufenden Kosten der Immobilie wichtig sind.

Welche Kosten entstehen in Zusammenhang mit dem Erwerb? Obwohl die gesetzliche Regelung die Teilung der Kosten festlegt, ist es ratsam die Notariatskosten explizit gesamt zu übernehmen, um so auch die gesamte Kontrolle der Urkunde zu haben. Ebenfalls muss festgelegt werden, wer die Wertzuwachssteuer übernimmt.

Die notarielle Urkunde

Die öffentliche Urkunde über den Verkauf einer Immobilie ist nicht obligatorisch, es sei denn, es wird eine Hypothek aufgenommen, da die Banken darauf bestehen würden. Die öffentliche Urkunde ist verlässlich und ein privilegierter Beweis vor Gericht. In der Regel können nur öffentliche Urkunden im Grundbuch eingetragen werden.

Die notarielle Urkunde bietet Rechtssicherheit: Der Notar beglaubigt nicht nur. Sein professionelles Handeln sorgt für Rechtssicherheit, indem er die Übereinstimmung der im privaten Vertrag enthaltenen Aspekte mit dem Gesetz überprüft und kontrolliert

Bei der Unterzeichnung der öffentlichen Urkunde prüft der Notar unter anderem die Identität, die Geschäftsfähigkeit und die Legitimation von Verkäufer und Käufer, gibt den Stand der auf der Immobilie bestehende Lasten an, bestätigt die Zahlung der Gemeindegebühren, verlangt den Nachweis der Zahlung der Grundsteuer (IBI) und prüft, ob der Energieausweis besteht.

Zu beachten ist, dass der Notar nicht die Eintragung im Grundbuchamt *ex officio* übernimmt.

Der Grundbucheintrag

Nach der Unterzeichnung des Kaufvertrags sind u.a. folgende Schritte zu unternehmen:

Zahlung der Steuern und Eintragung in das Grundbuch: Um diese Schritte zu erfüllen, ist es ratsam einen Anwalt zu beauftragen, um die nötigen Fristen ein-

zuhalten und Strafen oder Rechtsverluste zu vermeiden. Zu beachten ist, dass die Eintragung im Grundbuchamt nicht Pflicht ist.

Das Grundbuchamt hat die Aufgabe, Rechtssicherheit für Handlungen im Zusammenhang mit Immobilien zu schaffen, welche Wirkungen gegenüber Dritten haben.

Das Grundbuch ist ein offizielles öffentliches Register, in dem die Eigentumsrechte an Immobilien (Grundstücke, Häuser, Gebäude, Lagerhallen usw.) sowie alle anderen dinglichen Rechte an ihnen (Hypotheken, Pfandrechte usw.) zur allgemeinen Kenntnis aller Bürger eingetragen werden. Die Eintragung dieser Rechte in das Grundbuch ist nach spanischem Recht freiwillig, obwohl es keineswegs ratsam ist, dies nicht zu tun.

Den Kauf einer Immobilie nicht im Grundbuch eintragen zu lassen, ist sehr riskant, denn wenn der Verkäufer der Immobilie (die Person, auf deren Namen die Immobilie noch eingetragen ist) diese nach der privaten Vereinbarung wieder verkaufen (übertragen) oder mit einer Hypothek belasten oder pfänden lassen würde, müsste der Käufer dafür geradestehen.

Wir beraten und begleiten Sie beim Immobilienerwerb in Spanien umfassend. Sprechen Sie uns an.

Elsa Ibañez Ferrer ist Corporate Communications Consultant bei bdp Spain.



Peter Capitain ist Rechtsanwalt (Abogado) bei bdp Spain.



Zahlung eines Erben zur Ablösung eines Wohnrechts



Erbt ein Steuerpflichtiger eine mit einem Wohnrecht belastete Immobilie und beabsichtigt er, nach entgeltlicher Ablösung des Wohnrechts, Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu erzielen, stellt sich die Frage nach der steuerlichen Qualifizierung dieser Zahlung. Das Finanzgericht Niedersachsen hat nun entschieden, dass sie zu (nachträglichen) Anschaffungskosten des Grundstücks und nicht zu sofort abziehbaren Werbungskosten führt.

Das entspricht der bisherigen Rechtsprechung des BFH. Danach sind Zahlungen zur Ablösung eines einem Dritten zustehenden dinglichen Rechts an einem Grundstück nachträgliche Anschaffungskosten i. S. d. § 255 Abs. 1 HGB, wenn

- durch das dingliche Recht die Befugnisse des Eigentümers i. S. v. § 903 BGB beschränkt gewesen sind,
- der Eigentümer durch die Ablösezahlung die Beschränkung seiner Eigentümerbefugnisse beseitigt und
- er sich somit die vollständige rechtliche und wirtschaftliche Verfügungsmacht an dem Grundstück verschafft.

Andererseits besteht nach Auffassung des BFH ein wirtschaftlicher Zusammenhang mit den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung, wenn der Eigentümer dem Wohnungsberechtigten ein Entgelt dafür zahlt, dass dieser sein Wohnrecht nicht (mehr) ausübt und er es damit erreicht, Mieteinkünfte erzielen zu können. Solche Zahlungen sind daher sofort abziehbare Werbungskosten.

Der BFH hat im Besprechungsfall die Revision im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren nachträglich zugelassen. In vergleichbaren Fallkonstellationen sind daher Einspruch bzw. Klage geboten.

FG Niedersachsen 02.07.2020, 2 K 228/19, Rev. BFH IX R 9/21

Rüdiger Kloth

ist Steuerberater und seit 1997 Partner bei bdp Hamburg.

„Ich will die Lebensqualität meiner Mitmenschen verbessern!“

Ángeles Muñoz ist Ärztin und derzeit die Bürgermeisterin von Marbella.

Frau Muñoz, Sie sind von Beruf Ärztin, wie und wann sind Sie zur Politik gekommen und warum?

Es war mir einfach ein persönliches Anliegen, die Lebensqualität meiner Mitmenschen zu verbessern, ein Bedürfnis, das ich schon hatte, als ich mich für ein Medizinstudium entschied.

Was dachten Sie, als Sie zum ersten Mal nach Marbella kamen? Was waren Ihre Eindrücke?



Zweifellos war es die Stadt, in der ich mit meiner Familie leben und all ihre Reize und Attraktionen genießen wollte. Es ist ein wunderbarer Ort, der jeden verzaubert und weiterhin ein Anziehungspunkt für viele Menschen ist, die eine exzellente Lebensqualität haben wollen. Ich könnte unzählige Ecken erwähnen wie die Altstadt, unsere beeindruckende Promenade, ohne zu vergessen, das gesamte ergänzende touristische Angebot zu genießen: Gastronomie, Kultur, Freizeit, Shopping oder Sport sowie die natürliche Umgebung.

Keiner hat das erwartet, aber die Immobilienpreise sind zuletzt sogar gestiegen. Wie sehen Sie Marbella nach der Pandemie?

Marbella erlebte einen sehr intensiven Sommer und bietet wie immer das beste und attraktivste touristische Angebot, mit Dienstleistungen, die auf Exzellenz basieren und gleichzeitig extremen Sicherheitsmaßnahmen. Einer der Faktoren für das Wachstum des Bau- und Immobiliensektors ist natürlich unsere Stärke bei der Anziehung von Investitionen. Ich betone immer wieder, dass Marbella ein einzigartiges Reiseziel ist, um zu leben, zu wohnen und zu investieren.

Und während der Pandemie haben wir eine große Nachfrage von Unternehmern erlebt, die beschlossen haben, sich hier niederzulassen und durch Telearbeit zu arbeiten. Wir waren hierbei bereits in der Vergangenheit Pioniere, und in den letzten anderthalb Jahren haben wir gesehen, wie dieses Modell dank der Lebensqualität von Marbella einen Aufschwung erfahren hat.

Welche Investitionen stehen demnächst an?

Im kommunalen Bereich verfolgen wir vielfältige Projekte: Das erste öffentliche Wohnheim der Stadt, ein neues Fußballstadion mit einer Leichtathletikhalle, zwei Mehrzweckzentren, ein für Wettkämpfe zugelassenes Schwimmbad, ein 400.000 Quadratmeter großer Waldpark. Auf regionaler Ebene gibt es wichtige Initiativen wie die Erweiterung des Krankenhauses der Costa del Sol oder den Bau eines neuen Gerichtsgebäudes.

Ferner sind gemeinsame Aktionen der beiden Verwaltungsebenen im Rahmen des neuen Tourismusplans für Großstädte geplant, in dessen Rahmen zehn Millionen Euro für die Förderung der Marke Marbella bereitgestellt werden sollen. Was die privaten Investitionen anbelangt, so gibt es große Projekte im Bereich der Hotelinfrastruktur. Renommiertere Ketten wie ‚W‘, Four Seasons oder Club Med haben sich für unsere Stadt entschieden, um ihre neuen Anlagen zu errichten, was zeigt, wie sehr Marbella Projekte anzieht, die auf Spitzenleistungen basieren.

Wie möchten Sie, dass sich Marbella international und insbesondere in Mitteleuropa präsentiert?

Als das Juwel des südlichen Mittelmeers basiert ihr Angebot auf Exzellenz und Qualität sowohl für diejenigen, die uns besuchen als auch für diejenigen, die sich entscheiden, hier zu wohnen. Dass wir hier erfolgreich sind, zeigt, dass Marbella kürzlich von



der renommierten Reise-Website „Europeans Best Destinations“ als bestes Reiseziel Europas nominiert wurde.

Was sind Ihre Hoffnungen und Wünsche für die Stadt?

In den letzten Jahren haben wir große Fortschritte bei der Verbesserung der öffentlichen Einrichtungen gemacht. Es gab eine Periode der Vernachlässigung durch Verwaltungen wie die Junta de Andalucía während der PSOE-Regierungen, was wir glücklicherweise mit der neuen autonomen Regierung überwinden konnten. Sowohl im Bildungs- als auch im Gesundheitsbereich wurden außerordentliche Fortschritte erzielt. Wir haben unermüdlich daran gearbeitet, den Mangel an Investitionen und die vererbte Situation zu bewältigen.

Die Deutschen sind begeisterte Wanderer und das Projekt der längsten Promenade Europas gefällt ihnen. Wann wird es Wirklichkeit?

Wir wissen, dass unsere Promenade sowohl für Besucher, insbesondere aus Mitteleuropa, als auch für Einheimische eine große Attraktion ist. Wir machen weiterhin Fortschritte bei der Anbindung des gesamten Küstenstreifens der Stadt und haben nun 21 der 27 Kilometer langen Küstenlinie von Marbella erschlossen. Außerdem ist es uns gelungen, die Südseite der Sierra Blanca zum ersten Wanderwegenetz Spaniens zu machen, das das sogenannte „Q für Qualität“ erhalten hat, eine Auszeichnung des spanischen Instituts für Qualitätstourismus (ICTE), und wir sind auch das Tor zum kürzlich erklärten Nationalpark Sierra de las Nieves.

Der Stadtteil „San Pedro Alcántara“ von Marbella scheint die große Wette des Augenblicks zu sein, und es gibt immer noch große Grundstücke, die erbaut werden können. Wann werden Sie beginnen diese zu entwickeln?

Wir arbeiten im gesamten Gemeindegebiet und haben dabei auch den künftigen Allgemeinen Stadtentwicklungsplan (PGOU) im Blick, in dem San Pedro Alcántara natürlich eine besondere Rolle spielen wird. Sowohl San Pedro als auch der Rest der Stadt werden von dem neuen Dokument profitieren, auf das wir als wirtschaftlicher und sozialer Motor von Marbella sehr hoffen.

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtzahl der Einwohner Marbellas beträgt inzwischen 30 Prozent. Welche Projekte gibt es oder sind in Planung, damit sich die Ausländer in dieser Stadt besser denn je fühlen?

Für uns ist Marbella dadurch charakterisiert, ein kosmopolitischer und integrativer Ort zu sein, der die verschiedenen Kulturen der Welt mit offenen Armen empfängt. Und diese Gemeinschaft wächst weiter: Im vergangenen Jahr waren mehr als 2.700 ausländische Einwohner in unserer Stadt gemeldet, die meisten von ihnen aus dem Vereinigten Königreich, Russland, Italien, Kolumbien und Deutschland.

Das hat viel damit zu tun, dass Marbella wegen seiner Lebensqualität als Wohnort gewählt wurde, aber auch mit den

Dienstleistungen, die das Rathaus anbietet, wie zum Beispiel den kostenlosen Öffentlichen Nahverkehr für angemeldete Einwohner, eine Pioniermaßnahme in unserem Land.

Unsere Kunden fragen uns oft nach dem Hafen von Al Thani, der seinerzeit nicht realisiert wurde. Wird dieses Projekt wieder aufgegriffen werden?

Es handelte sich um ein Projekt, für das die vorherige Regierung der Junta de Andalucía eine Konzession erteilt hatte, die dann aber nicht umgesetzt wurde. Der Oberste Gerichtshof hob den Schiedsspruch auf.

Die derzeitige Regionalregierung hat mit einer Investition von einer Million Euro die Modernisierung des Hafens von La Bajadilla in Angriff genommen. Außerdem wurde eine neue Eisfabrik gebaut, der alte Fischmarkt wurde abgerissen, und es werden mehr als dreißig neue Reederwohnungen entstehen.

Mit anderen Worten: Wir haben uns sehr für die Modernisierung der Fischereianlagen eingesetzt, um sie attraktiver und wettbewerbsfähiger zu machen und um die Entwicklung der Hafentätigkeit mit der Integration des Hafens in das Stadtbild in Einklang zu bringen.

Sie stehen schon seit Langem an der Spitze der Stadt. Die Einwohner von Marbella lieben und respektieren Sie. Was glauben Sie, ist der Grund für Ihren Erfolg und den Ihres Regierungsteams?

Ich danke Ihnen für Ihre freundlichen Worte. Was ich aber auf jeden Fall sagen kann, ist, dass wir ein geschlossenes, professionelles Team sind, das sich um das öffentliche Wohl kümmert. Unsere ständige Aufgabe ist es, zu arbeiten und den Bürgern, die uns die Verwaltung der Stadt anvertraut haben, zuzuhören. Ich glaube, diese Nähe macht uns auch zu einem Stadtrat, dem die Menschen vertrauen können. Ich bin auch sehr stolz auf alle unsere öffentlichen Bediensteten, die jeden Tag aufstehen, um den Einwohnern und Besuchern den besten Service zu bieten. Diese Kombination ist unser Rezept, um der Zukunft der Gemeinde mit Enthusiasmus und Sicherheit entgegenblicken.

Überall in Europa spricht man über die grundlegende Rolle, die Frauen an der Spitze von Organisationen, Unternehmen, Städten und Ländern spielen. Welchen Rat würden Sie als Frau an der Spitze jungen Menschen geben, die es beruflich weit bringen wollen?

Es gibt verschiedene Faktoren, die es uns ermöglichen, in unserer beruflichen Laufbahn voranzukommen, aber vor allem würde ich die ständige Arbeit, die Bescheidenheit und die wichtige Fähigkeit hervorheben, die verschiedenen Herausforderungen anzunehmen, die sich ergeben. Ich sehe mich nicht in der Lage Ratschläge zu erteilen, aber ich würde alle jungen Frauen ermutigen, nicht aufzugeben und weiter daran zu arbeiten alle ihre Ziele zu erreichen.

Frau Muñoz, wir danken Ihnen für dieses Gespräch.

Integrative Steuergestaltung

Doppelbesteuerung im Chinageschäft kann durch wechselseitige Weiterberechnung geleisteter Steuern oder Betriebsausgaben vermieden werden. Das erfordert aber eine länderübergreifende Gestaltung.

In zwei Beiträgen, welche auf unserem Webinar „Vermeidung der Doppelbesteuerung im Chinageschäft“ vom 27.01.2021 basieren, erläutern wir in dieser und der nächsten Ausgabe von bdp aktuell, wie Sie die internationale Doppelbesteuerung vermeiden können.

Was ist Doppelbesteuerung?

Doppelbesteuerung beschreibt ein Steuerprinzip, das sich auf Einkommenssteuern bezieht, die zweimal auf dieselbe Einkommensquelle gezahlt werden.

Dabei werden zwei Arten der Doppelbesteuerung unterschieden: Die internationale Doppelbesteuerung bezieht sich auf die Besteuerung ausländischer Einkünfte in dem Land, in dem die Einkünfte erzielt werden, sowie in dem Land, in dem ein Investor ansässig ist. Die Körperschaftdoppelbesteuerung bezieht sich auf die Körperschaftsteuer (KSt) und auf die individuelle Einkommensteuer, die beide auf Dividenden erhoben werden. Hier steht die internationale Doppelbesteuerung im Fokus.

Beispiele internationaler Doppelbesteuerung

Eine deutsche Firma gründet eine Tochtergesellschaft, ein Wholly Foreign

Owned Enterprise (WFOE), also eine GmbH mit 100% ausländischer Gesellschafterstruktur. Es stellt sich heraus, dass das WFOE sich prächtig entwickelt, denn es erwirtschaftet Gewinne und schüttet Dividenden aus. Daraufhin wird in China eine Art Kapitalertragssteuer (Quellensteuer) einbehalten. Wie diese Dividenden in Deutschland behandelt werden, hängt von der Beteiligungsquote ab.

Es gibt die Möglichkeit, dass die Dividenden in Deutschland bei Kapitalgesellschaften von der Besteuerungsgrundlage ausgenommen werden können. Wenn die deutsche Firma jedoch keine Kapitalgesellschaft ist, ist die Bemessungsgrundlage für eine solche Ausnahme nicht gegeben. In so einem Fall könnte

abgewogen werden, sofern ausländische Dividendeneinkünfte einen erheblichen Ergebnisbeitrag leisten, ob eine Personengesellschaft für diesen Zweck in Deutschland vorteilhaft wäre oder zur Reduzierung der Doppelbesteuerung eine Änderung der Rechtsform in Deutschland vorgenommen werden könnte.

Eine weitere klassische Situation tritt gerne in den Anfangsjahren der chinesischen Tochter auf. Es werden Mitarbeiter aus dem deutschen Mutterunternehmen nach China entsendet, die bei der Installation und beim Einfahren der Produktionsanlagen helfen oder Servicemitarbeiter in China schulen.

Wenn die Firma gut beraten ist, dann weiß sie, dass sie diese Mitarbeiter nicht kostenfrei nach China entsenden kann. Die Arbeit muss fair berechnet werden, sonst moniert das die deutsche Betriebsprüfung. Dabei hat der deutsche Fiskus





mittlerweile ein Augenmerk auf internationale Beziehungen. Es ist ja aus den Buchhaltungsunterlagen einfach erkennbar, wenn regelmäßige Reisekosten nach China aufkommen sind und Mitarbeiter mehrere Monate in China verbracht haben, aber Gehalt in Deutschland bezahlt wurde.

Herausforderung: Die Nettobesteuerung soll sinken

In solchen Fällen fragen sich deutsche Betriebsprüfer, ob es sich tatsächlich um eine deutsche Betriebsausgabe handelt. Um den Betriebsausgabenabzug zu retten, muss die erbrachte Dienstleistung zu fairen Transferpreisen (*Arm's length principle*) dem chinesischen Tochterunternehmen weiterbelastet werden. Daraufhin behält China auf diese Weiterbelastung eine Quellensteuer ein (auf Dienstleistungen), was man so in Deutschland nicht kennt. Dahinter steckt das Prinzip, dass bei Abrechnung einer Dienstleistung nach China auch Gewinn in China erbracht wurde, weshalb China eine Quellensteuer (zum Teil Umsatzsteuer, zum Teil Kapitalsteuer) abzieht, was dazu führt, dass der deutsche Rechnungsaussteller etwas weniger bekommt. Die Herausforderung ist also, das Geschäft so zu gestalten, dass möglichst alles angerechnet werden kann, damit die Nettobesteuerung auf ein möglichst geringes Maß sinkt.

Quellensteuersätze für verschiedene Einkünfte

In China werden unterschiedliche Dienstleistungen verschieden hoch besteuert. Zudem wird unterschieden, ob eine Dienstleistung vom deutschen Mutterunternehmen in Deutschland erbracht wurde (z. B. Vertriebsunterstützung) oder ob Leute aus Deutschland in China Arbeit verrichten, wie z. B. den Aufbau von Maschinen o. Ä. Wenn die Arbeit in China länger als 183 Tage dauert, hat man als deutsches Unternehmen, vielleicht sogar neben der Tochtergesellschaft, ungewollt eine Betriebsstätte des deutschen Unternehmens begründet.

Bei der Entsendung von Mitarbeitern nach China, die gegen ein Entgelt

dort Dienstleistungen verrichten, innerhalb eines Projekts, welches länger als 183 Tage dauert, begründet sich eine Betriebsstätte von selbst. Der chinesische Fiskus verlangt dann neben der USt eine KSt von 25%. Wenn die Dienstleistung aus Deutschland erbracht wird, sind in der Quellensteuer nur relativ unkritische Steuern enthalten, nämlich 6% USt für Serviceleistungen (Beratungsleistungen) und 12% (12% der 6%) Zusatzsteuern und eine KSt von 25%. Durch geschickte Gestaltung können die USt und die KSt aber auf bis zu 0% gesenkt werden. Wenn es sich um eine Berechnung für eine Lizenz handelt, dann setzen sich die Quellensteuern aus 10% KSt, 6% USt und 12% Zusatzsteuern zusammen.

Bei den Zinsen gestaltet es sich beispielsweise wie folgt: Die deutsche Muttergesellschaft gibt ein Gesellschafterdarlehen nach China und berechnet dafür Zinsen, in denen 6% USt, 10% KSt sowie 12% Zusatzsteuern enthalten sind. Bezüglich der Ausschüttung von Dividenden gilt, dass die Quellensteuern zwischen Deutschland und China seit einiger Zeit auf 5% abgesenkt worden sind. Hinzu kommen allerdings noch die 10% KSt

Steuergutschriften in Deutschland

Im Chinageschäft kommt es bezüglich der Doppelbesteuerung häufig zu der Situation, dass eine Tochtergesellschaft in China gegründet wird, von der dann Zinsen oder Dividenden oder beides erhalten werden. Außerdem werden Dienstleistungen nach China belastet, was zu Einkünften aus der Tochtergesellschaft in China führt, auf die der chinesische Fiskus KSt erhebt, welche in vielen Fällen auf die deutsche KSt angerechnet werden kann.

Oder bei Betriebsstätteneinkünften können die gesamten Einkünfte aus der deutschen Bemessungsgrundlage für das deutsche zu versteuernde Einkommen der deutschen GmbH als Muttergesellschaft herausgenommen werden.

Eine direkte Steuergutschrift, in Form einer Anrechnung der chinesischen KSt, gibt es in der Regel auf die Einkunftsarten der Dividenden, Zinsen, Lizenz-

gebühren, Erträge aus Eigenkapital und Umlagerung (*stock transfer*) gemäß DBA, Verwaltungshonorare oder sonstige Einkünfte. Hinsichtlich der Erträge aus Dividenden gilt die vorstehende Bestimmung nur für solche Dividenden, die von einer in China ansässigen Gesellschaft an eine in Deutschland ansässige Gesellschaft (ausgenommen Personengesellschaften) gezahlt werden, die direkt mindestens 10% des Kapitals der Gesellschaft besitzt und die zum Zeitpunkt der Ermittlung des Gewinns des Unternehmens, das diese Dividenden ausschüttet, nicht abgezogen wurden.

Ausblick

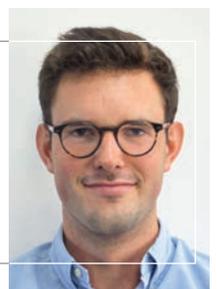
In der Folgeausgabe von bdp aktuell erläutern wir die Prinzipien einer vorausschauenden Planung und deren praktischer Umsetzung samt kommunikativer Begleitung.



Dr. Michael Bormann
ist Steuerberater und seit 1992 bdp-Gründungspartner.



Ricky Ma
ist Tax Consultant und Leiter der Steuerabteilung bei bdp China.



Luis Bock
ist wissenschaftlicher Mitarbeiter bei bdp Berlin.

Grenzüberschreitungen

Grenzüberschreitende Steuergestaltungen müssen vorab dem Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) gemeldet werden. Das gilt auch für legale Steuervermeidungen.



Christian Schütze
ist Steuerberater,
Teamleiter bei bdp
Potsdam und seit
2007 bdp-Partner.

Mit dem Gesetz zur Einführung einer Pflicht zur Mitteilung grenzüberschreitender Steuergestaltungen vom 21. Dezember 2019 hat der deutsche Gesetzgeber eine EU-Richtlinie in deutsches Recht umgesetzt. Seit 01. Juli 2020 müssen sogenannte grenzüberschreitende Steuergestaltungen vorab dem Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) gemeldet werden. Die Meldefrist beträgt 30 Tage. Es sind dazu auch alle meldepflichtigen Gestaltungen rückwirkend ab dem 25. Juni 2018 anzuzeigen.

Eine Meldepflicht besteht im Zusammenhang mit allen Steuern, für die das

EU-Amtshilfegesetz Anwendung findet. Dies sind vor allem alle Ertragssteuern (Einkommens-, Körperschafts-, Gewerbesteuer), aber auch Umsatzsteuer, Grunderwerbssteuer und Erbschafts- bzw. Schenkungssteuer sowie weitere.

Ziel ist es, grenzüberschreitende Gestaltungen, die zur Minderung oder Vermeidung von Steuern führen sollen, sehr zeitig zu erkennen und gegebenenfalls gegenzusteuern. Dabei geht es nicht bzw. nicht nur um missbräuchliche Gestaltungen, sondern vielmehr um legale Steuervermeidungen. Es muss sich um Sachverhalte handeln, bei denen mindestens zwei Staaten betroffen sind. Dabei geht Deutschland davon aus, dass dadurch deutsche Steuern gespart werden sollen.

Im Gesetz gibt es viele unbestimmte Rechtsbegriffe. Das Bundesfinanzministerium (BMF) hat nun mit Schreiben vom 29. März 2021 versucht, die eigene Auffassung der Gesetzesauslegung auf 71 Seiten (!) dazulegen.

Die primäre Meldepflicht trifft den Gestalter, hier „Intermediär“ genannt. Intermediär ist jeder, der eine Gestaltung konzipiert, vermarktet, organisiert, zur Nutzung bereitstellt oder deren Umsetzung steuert. Es kann jeder Akteur sein, z. B. Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt oder sonstige Berater.

Den „Nutzer“ (i. e. den Steuerpflichtigen) trifft eine Meldepflicht nur, wenn Intermediäre sich auf ihre Verschwiegenheit berufen, kein meldepflichtiger Intermediär existiert oder der Nutzer als sogenannter Inhouse-Gestalter eine Gestaltung selbst konzipiert hat.

Nicht meldepflichtig sind Gestaltungen, bei denen sich als Nebeneffekt auch eine Steuerersparnis ergibt, der Hauptgrund aber außersteuerlich ist. Dies muss dann unbedingt dokumentiert werden.

Die Meldung muss nach amtlich vorgeschriebenem Datensatz elektronisch an das BZSt gemacht werden.

Wird eine grenzüberschreitende Steuergestaltung verwirklicht, muss der Nutzer diese in der Steuererklärung für die Steuerart und den Besteuerungszeitraum oder den Besteuerungszeitpunkt angeben, in der sich der steuerliche Vorteil der grenzüberschreitenden Steuergestaltung erstmals auswirken soll.

Vorsätzliche oder leichtfertige Verstöße gegen die Mitteilungspflichten stellen Ordnungswidrigkeiten dar, die mit einem Bußgeld von bis zu 25.000 Euro geahndet werden können.

International tätigen Unternehmen raten wir angesichts der Fülle von steuerrechtlichen Unwägbarkeiten dringend zu einer eingehenden Beratung und sorgfältigen Dokumentation des Sachverhalts, damit die Gefahr späterer Überraschungen gemindert werden kann.



Rettung in rauer See

Restrukturierungsberatung ist seit drei Jahrzehnten eine Kernkompetenz von bdp. Seit Jahresanfang wurden frühzeitige Restrukturierungen erleichtert. Wir erläutern, wie wir Ihnen helfen können.

Die Beratung von Unternehmen in Krisensituationen ist eine Kernkompetenz von bdp und fordert insbesondere unseren Teamgeist: das effiziente Zusammenwirken der betriebswirtschaftlichen Experten, der Steuer- und Rechtsberater sowie ggf. weiterer Fachleute mit z. B. technischem Hintergrund.

Das bedeutet für das Unternehmen in der Krise weit mehr als nur einen Zeitgewinn: Unterlagen müssen nicht mehrfach zusammengestellt werden, die Koordination der Beteiligten erfolgt durch uns, Zwischenstände und Ergebnisse stehen allen Beteiligten unmittelbar zur Verfügung.

Für die Restrukturierung gab es in den nunmehr drei Jahrzehnten, die bdp am Markt ist, eine Vielzahl an Veränderungen vor allem regulatorischer Art. Vorschriften für die Kreditvergabe und das Risikomanagement der Banken wurden ebenso weiterentwickelt wie das Insolvenzrecht, die steuerliche Behandlung von Sanierungsgewinnen oder das Kapitalmarktrecht.

Anfang 2021 wurden umfangreiche Neuregelungen zu Restrukturierung und Insolvenz wirksam mit dem sperrigen Namen „Gesetz zur Fortentwicklung des Sanierungs- und Insolvenzrechts (SanInsFoG)“. Kern bildet das „Gesetz über den Stabilisierungs- und Restrukturierungsrahmen für Unternehmen (StaRUG)“ mit Auswirkungen auf 23 weitere Rechtsvorschriften. Mit diesem Gesetz erweitert sich der Werkzeugkasten für die Restrukturierung von Unternehmen (vgl. auch bdp aktuell 178). Erklärtes Ziel ist, dass der Beginn von Restrukturierungen frühzeitiger als bisher erfolgt.

Entsprechend wurde die Haftung der Geschäftsleiter für ein zu spätes Handeln verschärft. Die Geschäftsleitung ist nun gesetzlich verpflichtet, ein Frühwarnsystem im Unternehmen zu etablieren, mit dem über einen Zeitraum von jeweils 24 Monaten eine drohende Zahlungsun-

fähigkeit zuverlässig erkannt und abgewehrt werden kann.

Wir verfügen über bdp-eigene Standards und Tools zur Analyse, Planung und Berichterstattung. Die Anwendung dieser Standards schafft den Raum, das individuelle Problem eines Unternehmens in der Krise herauszuarbeiten und geeignete Lösungswege zu entwickeln.

Die nachfolgenden Leistungen im Bereich Restrukturierungsberatung können wir erbringen:

- Unterstützung bei der Einrichtung von Frühwarnsystemen gemäß StaRUG
- Prüfung auf das Vorliegen von Insolvenzantragsgründen gemäß IDW S11
- Erstellung von Fortführungsprognosen bzw. Sanierungskonzepten gemäß IDW S6

Holger Schewe
ist Geschäftsführer
der bdp Management
Consultants GmbH.



- Erstellung von Restrukturierungsplänen gemäß StaRUG
- Begleitung bei den Verhandlungen mit den Beteiligten im Restrukturierungsprozess
- Unterstützung bei der Kommunikation im Restrukturierungsprozess
- Unterstützung bei der Umsetzung der Maßnahmen zur Restrukturierung bis hin zum Interimsmanagement
- Beratung zu insolvenzrechtlichen Fragen

Je früher Sie uns zu diesen Themen ansprechen, desto effizienter können wir Ihnen helfen.



Fax an bdp Berlin: 030 - 44 33 61 54

Fax an bdp Hamburg: 040 - 35 36 05

Ja, ich möchte gerne weitere Informationen.

- Ich interessiere mich für die Beratungsleistungen von bdp und möchte einen Termin vereinbaren.
- Bitte senden Sie mir monatlich und unverbindlich *bdp aktuell* zu.
- Ich möchte mich über das Chinageschäft informieren. Bitte kontaktieren Sie mich.
- Mich interessieren Immobilien in Spanien. Bitte rufen Sie mich an.

Name _____

Firma _____

Straße _____

PLZ/Ort _____

Telefon _____

Fax _____

E-Mail _____

Unterschrift _____



Rechtsanwälte · Steuerberater
Wirtschaftsprüfer

Sozietät



Restrukturierung · Finanzierung
M&A · Chinaberatung

GmbH

Berlin · Frankfurt/M. · Hamburg · Marbella · Potsdam
Qingdao · Rostock · Schwerin · Shanghai · Sofia · Tianjin · Zürich



www.bdp-team.de

bdp Germany

Berlin

Danziger Straße 64 · 10435 Berlin
bdp.berlin@bdp-team.de · +49 30 – 44 33 61 - 0

Frankfurt

Frankfurter Landstraße 2-4 · 61440 Oberursel
bdp.frankfurt@bdp-team.de · +49 6171 – 586 88 05

Hamburg

Stadthausbrücke 12 · 20355 Hamburg
bdp.hamburg@bdp-team.de · +49 40 – 35 51 58 - 0

Hamburg Hafen

Steinhöft 5 - 7 · 20459 Hamburg
hamburg@bdp-team.de · +49 40 – 30 99 36 - 0

Potsdam

Friedrich-Ebert-Straße 36 · 14469 Potsdam
bdp.potsdam@bdp-team.de · +49 331 – 601 2848 - 1

Rostock

Kunkeldanweg 12 · 18055 Rostock
bdp.rostock@bdp-team.de · +49 381 – 6 86 68 64

Schwerin

Demmlerstraße 1 · 19053 Schwerin
bdp.schwerin@bdp-team.de · +49 385 – 5 93 40 - 0

bdp Bulgaria

Sofia

Bratia Miladinovi Str. 16 · Sofia 1000

bdp China

Tianjin

Room K, 20th Floor, Teda Building, 256 Jiefang South Road
Hexi District, 300042 Tianjin, China

Qingdao

Room 27A, Building C, No. 37 Donghai West Road
266071 Qingdao, China

Shanghai

Room 759, Building 3, German Center
No. 88 Keyuan Rd., Pudong, 201203 Shanghai, China

bdp Spain

Marbella

Marbella Hill Village, Casa 6 Sur, 29602 Marbella/Málaga

bdp Switzerland

Zürich

Stockerstraße 41 · 8002 Zürich