

Erweiterte und aktualisierte Ausgabe

Schriftenreihe Mallorca 2030

# Vermeidung von Risiken beim Immobilienerwerb auf Mallorca

*Eine „Sorgfältige Prüfung“ als Basis*

*Jiménez, Heckschen, Strunk, Olabarria, Manthey,  
Girharz, Fitzner, Plattes*



DigiBook

In Zusammenarbeit mit der  
**Mallorca Zeitung**

*Erfahrung hat Zukunft*

Der Unterschied zwischen einem nahezu  
richtigen Rat und einem treffenden ist groß  
- es ist wie der Unterschied zwischen einem  
Glühwürmchen und einem Blitz.

## **Zur Schriftenreihe Mallorca 2030**

### ***Leben, Arbeiten, Vermögen und Steuern auf der Mittelmeerinsel***

*„Heute Risiken verstehen und bewirtschaften, um auch in Zukunft Mehrwert zu schaffen.“*

Die Welt befindet sich in einer dramatischen Zeitenwende. Was derzeit geschieht, liegt außerhalb des Erfahrungsbereiches unserer Generation. An einen Traumwandler auf hohem Seil fühlt sich erinnert, wer den Gang der Weltwirtschaft beobachtet. Losgelöst von der Schwerkraft des gesunden Menschenverstandes türmen sich Schuldenberge auf, als gäbe es kein Morgen.

Die Dynamik, die sich im Finanz- und Währungsbereich, bei ökologischen und demografischen Fragen aufgebaut hat, dazu die hohe Volatilität in vielen gesellschaftsrechtlichen und wirtschaftlichen Bereichen – all dies spricht für eine Zukunft, in dem der Wandel nicht die Ausnahme, sondern die Regel sein wird. Eine Zukunft voller Umwälzungen und Brüche erwartet uns.

Dies alles vollzieht sich vor dem Hintergrund fortgesetzter Technologiesprünge in einer sich globalisierenden Wirtschaft, mit völlig unterschiedlichen Rechts- und Steuersystemen. In der Folge finden politische, gesellschaftsrechtliche, steuerliche, technologische und wirtschaftliche Veränderungen immer rascher statt. Mehr noch: Sie beeinflussen sich wechselseitig – mal verstärkend, mal bremsend – und werden so in der Wahrnehmung der Menschen immer komplexer, auch im Sinne von weniger greifbar. Dies gilt umso mehr, als sie weit in die Zukunft

reichen, im Fall des demografischen Wandels sogar generationenübergreifend wirken.

Wenn Sie dieses Buch lesen, haben Sie in irgendeiner Weise Interesse an Mallorca. D.h. auch, dass Sie mit einer anderen Kultur und einem anderen Rechts- und Steuersystem konfrontiert sind.

Mit unserer Schriftenreihe „*MALLORCA 2030*“ möchten wir einen bescheidenen aber nützlichen Beitrag dazu leisten, für Entscheidungen bessere Grundlagen zu schaffen, indem wir Themen, die in unserer Kompetenz liegen, sachlich aufbereiten und auf möglichst alle Aspekte hinweisen, die bei der Entscheidungsfindung eine Rolle spielen. Dabei machen wir aus unserer subjektiven Begeisterung für Mallorca keinen Hehl, bemühen uns jedoch um jene Objektivität, die Glaubwürdigkeit erzeugt, und beziehen in unsere Analyse ohne Scheu auch problematische Aspekte mit ein.

*Es gibt keinen Besitz, der Nachlässigkeit verträgt.*

Mit unseren Publikationen wollen wir natürlich unsere Kompetenz in Steuer- und Rechtsfragen darstellen und diese Themen der Öffentlichkeit auf leicht verständliche Weise zugänglich machen. Nachdem diese beiden Fachbereiche jedoch in engem Verhältnis zur Realität stehen, weil sie diese widerspiegeln und in gewisser Weise eine Reaktion auf dieselbe darstellen, wird der Leser in unseren Büchern auf eine thematische Breite stoßen, die möglicherweise überrascht. Dazu gehören auch kulturelle Aspekte, die bei der Übersiedlung in ein anderes Land oder bei wirtschaftlicher Tätigkeiten in demselben zu berücksichtigen sind.

In unseren Veröffentlichungen gehen wir über die bloße Darstellung und Analyse hinaus, indem wir auch entsprechende Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Unternehmerisch Handelnde, Familien und Privatpersonen müssen sich heute einem tief greifenden Wandel auf proaktive Weise, nämlich planerisch und gestalterisch stellen. Wir sehen es als beiderseitig lohnendes Unterfangen, hierbei Orientierung zu geben, indem wir wegweisend und zielorientiert beraten.

Diesem Anliegen dient unsere Schriftenreihe. Sie vereint die Expertise von über die Landesgrenzen hinaus anerkannten Spezialisten mit umfassender Erfahrung in den beschriebenen Disziplinen.

Mit der vorliegenden Publikation behandeln wir das Thema der „*Sorgfältigen Prüfung*“ als Basis einer Kaufentscheidung, womit die Gesamtheit der Maßnahmen beschrieben ist, die den Erwerb einer Immobilie auf Mallorca begleiten. Obwohl unsere Ausführungen auf die werthaltige Ferienimmobilie fokussiert sind, gelten diese vollinhaltlich auch für Gewerbeimmobilien sowie M&A-Transaktionen.

Die vorliegende Veröffentlichung gründet auf den Erfahrungen von fast zwei Dekaden. Die [European@ccounting](mailto:European@ccounting) mit ihren über dreißig Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern betreut erfolgreich spanische Immobilien (Ferien- und gewerbliche Immobilien) mit einem Gesamtwert von weit über einer Milliarde Euro. Unser umfangreicher Erfahrungsschatz wird in dieser Veröffentlichung an die Leserschaft weitergegeben.

Die beteiligten Autoren haben ihr Immobilienwissen kombiniert mit den angrenzenden Themen der rechtlichen, finanziellen, steuerrechtlichen und baurechtlichen „*Sorgfältigen Prüfung*“ ebenfalls einfließen lassen.

*Ahnungslosigkeit wird unterschätzt. Nichts führt sicherer zu mehr Erfahrung.*

Unser Buch erklärt nicht nur, wie der Prozess der „Sorgfältigen Prüfung“ in Spanien am besten aufgebaut wird, sondern analysiert auch die für den potenziell Betroffenen oder Interessierten wichtigen Fragen bezüglich der zivilrechtlichen und steuerlichen Struktur des Erwerbs.

**VERTRAUEN**  
**Neun anspruchsvolle Buchstaben**





**European@ccounting  
Center of Competence®**

Cami dels Reis 308,  
Complejo Ca`n Granada,  
Torre A, 2°  
07010 Palma de Mallorca  
Spanien  
Tel.: +34 971 679 418  
Fax: +34 971 676 904

[thomas@europeanaccounting.net](mailto:thomas@europeanaccounting.net)

Int. Tax: ES - B 570 348 11

® Marca Comunitaria

[www.europeanaccounting.net](http://www.europeanaccounting.net)

registro mercantil  
Mallorca tomo  
1767, libro 0, folio 75, seccion 8,  
hoja PM-36084

**Pressekontakt**

[thomas@europeanaccounting.net](mailto:thomas@europeanaccounting.net)

**Gestaltung**

Christoph Luchs,  
Cogneus Design,  
Marburg (Lahn)

[www.cogneus.com](http://www.cogneus.com)



## **Grafiken & Tabellen**

Ralf Apfel / European Accounting  
Jakob Stachowiak / Cogneus Design

## **Fotos**

Minkner & Partner  
Thomas Fitzner



■ S. BARTON, T. BARRERA, M. BARRERA, D. BARRERA, L. BARRERA

# Wir erzählen die Insel Mallorca Zeitung

[www.mallorcazeitung.es](http://www.mallorcazeitung.es)

## ► Inhaltsverzeichnis

### **1. Zielsetzung**

- 1.1 Grundlagen
- 1.2 Leistungen, die Sie einfordern sollten
- 1.3 Bericht über die Sorgfältige Prüfung
- 1.4 Optimierte Kaufstruktur

### **2. Allgemein gültige Immobilieneigenschaften**

- 2.1 Standortgebundenheit
- 2.2 Heterogenität
- 2.3 Entwicklungsdauer
- 2.4 Kapitalbindung
- 2.5 Langfristigkeit
- 2.6 Transaktionskosten
- 2.7 Der Markt
- 2.8 Der Standort
- 2.9 Die Entwicklung
- 2.10 Das Objekt
- 2.11 Die Verwertung

### **3. Bestandteile der „Sorgfältigen Prüfung“**

- 3.1 Begriffsdefinition
- 3.2 Zielsetzung
- 3.3 Organisation der „Sorgfältigen Prüfung“
  - 3.3.1 Verkäufer
  - 3.3.2 Käufer
- 3.4 Arten der „Sorgfältigen Prüfung“

3.4.1 Einstiegsprüfung

3.4.2 Erwerbsvorbereitende „Sorgfältige Prüfung“ – Optionsvertrag

3.4.3 Behörden – Kaufabwicklung

3.4.4 Phasen

## **4. Gesicherte Eigentumsübetragung in Spanien**

4.1 Das spanische Notariats- und Grundbuchsystem

4.2 Geeigneter Vertrag

4.3 Eigentum und Besitz

4.4 Die wichtige Eintragung im Eigentumsregister

4.4.1 Beispiel eines doppelten Verkaufs

4.4.2 Beispiel einer Pfändung nach erfolgtem Notarvertrag

4.4.3 Fazit

4.5 Gesetzliche Grundlagen

4.5.1 Informationen vor Unterzeichnung der Urkunde

4.5.2 Die kritische Zeitspanne

4.6 Einreichung der Urkunde beim Grundbuchamt

4.7 Fristen für die Registrierung

4.8 Fazit und gelebte Praxis

## **5. Immobilienerwerb in Deutschland**

5.1 Vorbereitungsphase

5.2 Besonderheiten bei einzelnen Objekttypen

5.2.1 Wohnungseigentum

5.2.2 Noch zu bebauende Objekte

5.2.3 Bauträgerobjekte

5.2.4 Erbbaurechte

- 5.3 Beurkundungsphase
- 5.4 Besonderheiten beim Bauträgervertrag
- 5.5 Grundbuchvollzug

## **6. Rechtliche Prüfung / Vertragsbedingungen**

- 6.1 Der privatschriftliche Vertrag
- 6.2 Beschreibung des Vertragsobjektes
- 6.3 Beschreibung eines unbebauten Grundstücks
- 6.4 Beschreibung eines bebauten Grundstücks
- 6.5 Der Kaufpreis
- 6.6 Sachmängelhaftung
- 6.7 Die Dezenalversicherung – Allgemeines
- 6.8 Die Dezenalversicherung – eine  
Praxiseinschätzung
- 6.9 Vorkaufsrechte
  - 6.9.1 Vorkaufsrecht des Mieters
  - 6.9.2 Vorkaufsrecht des Miteigentümers
  - 6.9.3 Vorkaufsrecht für finca rústica
  - 6.9.4 Vorkaufsrecht der Gemeinde
- 6.10 Nießbrauch
- 6.11 Hypotheken
- 6.12 Optionsrecht
- 6.13 Sonstiges

## **7. Baurechtliche Prüfung**

- 7.1 Einleitung
- 7.2 Allgemeines
  - 7.2.1 Grundbuch
  - 7.2.2 Kataster
  - 7.2.3 Bauordnung

- 7.3 Voraussetzungen
  - 7.3.1 Unterlagen
  - 7.3.2 Besichtigung
  - 7.3.3 Behördengänge
  - 7.3.4 Lage des Objektes

- 7.4 Prüfungen
  - 7.4.1 Grundbucheintrag
  - 7.4.2 Katasterdaten
  - 7.4.3 Vorhandene bauliche Anlagen
  - 7.4.4 Gegenüberstellung der Flächen
  - 7.4.5 Baurechtliche Situation

- 7.5 Empfehlungen

## **8. Bautechnische Prüfung**

- 8.1 Einleitung
- 8.2 Bauzustandsanalyse
  - 8.2.1 Auftragsbeschreibung
  - 8.2.2 Ortstermine und verwendete Hilfsmittel
  - 8.2.3 Beschreibung des IST-Zustandes
- 8.3 Objektbeschreibung / Objektdaten
- 8.4 Bestandsaufnahme
  - 8.4.1 Gebäudetechnik
  - 8.4.2 Gebäude
  - 8.4.3 Außenanlagen
- 8.5 Analyse und Bewertung: SOLL-IST-Vergleich
- 8.6 Kostenschätzung
  - 8.6.1 Kriech- und Versorgungskeller
  - 8.6.2 Kellerräume
  - 8.6.3 Treppenhaus zum OG / Panoramafenster

- 8.6.4 Kalkulation der Malerarbeiten - Innen
- 8.6.5 Kalkulation Schiebefensteranlagen
- 8.6.6 Kalkulation der Malerarbeiten - außen
- 8.6.7 Kalkulation Innendämmung
- 8.7 Bewertung der Bauteile / Risiken
- 8.8 Instandhaltungskosten
- 8.9 Fazit / Empfehlung

## **9. Energieeffizienz**

- 9.1 Gesetzliche Grundlagen
- 9.2 Zielobjekte
- 9.3 Parameter und Informationen
- 9.4 Verpflichtungen
- 9.5 Strafen bei Nichtbeachtung

## **10. Finanzielle & steuerliche Prüfung**

- 10.1 Die Grunderwerbsteuer
  - 10.1.1 Gesetzliche Grundlagen
  - 10.1.2 Steuersätze seit dem 1. Mai 2012
  - 10.1.3 Steuersätze seit dem 1. Januar 2013
  - 10.1.4 Grunderwerbsteuer bei Möbelkauf
- 10.2 Wertzuwachssteuer
- 10.3 Die Umsatzsteuer
  - 10.3.1 Umsatzsteuer-Umkehr - Allgemeines
  - 10.3.2 So funktioniert die „Inversión del Sujeto Pasivo“
  - 10.3.3 Die Umsatzsteuer-Umkehr bei Bauleistungen an Private
  - 10.3.4 Internationale Umsatzsteuerregelung
  - 10.3.5 Die Sanierung im Sinn der Umsatzsteuer



- 10.3.6 Renovierung/Umbau im Sinn der Umsatzsteuer
- 10.3.7 Hausbau durch Vermögensgesellschaft
- 10.3.8 Bauträger/Promotor
- 10.3.9 Gesetzestexte
- 10.4 Die Grundsteuer - IBI
  - 10.4.1 Gesetzliche Grundlagen
  - 10.4.2 Beispiele
- 10.5 Das Maklerhonorar
- 10.6 Notargebühren und Grundbuchkosten
- 10.7 Finanzierung & Finanzierungskosten
- 10.8 Kosten der sorgfältigen Prüfung

## **11. Spanische Erbschaftsteuer**

- 11.1 Einführung
  - 11.1.1 Der Zahlungspflichtige und die solidarische Haftung
  - 11.1.2 Erbschaftsteuer auf den Balearen seit dem 1. Januar 2007
  - 11.1.3 Steuerprogressionstabelle des Staates
  - 11.1.4 Koeffiziententabelle
- 11.2 EuGH-Urteil vom 03.09. 2014 - Spanien wurde verklagt
  - 11.2.1 Überblick: Erbschaft - Güter und Rechte in Spanien
  - 11.2.2 Überblick: Erbschaft - Güter und Rechte außerhalb von Spanien
  - 11.2.3 Überblick: Schenkung von Immobilien
  - 11.2.4 Überblick: Schenkung Güter und Rechte
- 11.3 Forderung nach Rückerstattung

- 11.4 Diskriminierung gegenüber Drittländern
- 11.5 Effektive doppelte Belastung bleibt bestehen
  - 11.5.1 Ausblick

## **12. Spanische Vermögensteuer**

- 12.1 Allgemeines
- 12.2 Steuerpflicht & Bemessungsgrundlage
- 12.3 Die Vermögensteuertabelle der Balearen
- 12.4 Belastung bei 2 Mio. Vermögen\*
- 12.5 Anwendung regionaler Gesetze auf Nichtresidenten
- 12.6 Die Deckelung der Vermögensteuer
- 12.7 Die Vermögensteuer bei Gesellschaften
- 12.8 Drei Grundfälle
  - 12.8.1 Besitz über eine spanische SL
  - 12.8.2 Besitz über eine spanische SL und deutsche GmbH
  - 12.8.3 Besitz über eine deutsche GmbH
- 12.9 Häufig gestellte Fragen
  - 12.9.1 Buchwert oder Marktwert?
  - 12.9.2 Besteuerung von 100 Prozent der Anteile?
- 12.10 Kriterien für eine Freistellung
  - 12.10.1 Allgemein
  - 12.10.2 Prozentsatz der Beteiligung
  - 12.10.3 Leitungsfunktionen und Entlohnung
  - 12.10.4 Bedingungen hinsichtlich der Körperschaft
- 12.11 Bauträger-Firmen sind ebenfalls betroffen
- 12.12 Abgabefristen

## **13. Signifikante Problemkreise**

### 13.1 Verdeckte Gewinnausschüttung

13.1.1 Beispiel einer ordnungsgemäßen Bilanzstruktur

13.1.2 Steuerliche Behandlung der Zinsen

13.1.3 Behandlung beim steuerlichen Residenten in Spanien

13.1.4 Behandlung beim steuerlichen Nichtresidenten in Spanien

13.1.5 Beispiel einer Struktur für die G & V

13.1.6 Mieterlöse - Ingresos

13.1.7 Berechnung der Miethöhe - Urteil des BFH

13.1.8 Steuernachzahlungen beim Gesellschafter in Deutschland

### 13.2 Zinsbesteuerung in Deutschland

13.2.1 Praxisbetrachtung

13.2.2 Zuflussprinzip - der Normalfall

13.2.3 Zuflussprinzip - die Ausnahme: der beherrschende Gesellschafter

### 13.3 Das Außensteuergesetz

13.3.1 Steuernachzahlungen beim Gesellschafter in Deutschland

## **14. Optimierte Kaufstrukturen**

### 14.1 Erwerb als natürliche Person

14.1.1 Einkommensteuer

14.1.2 Vermögensteuerbelastung

14.1.3 Besteuerung bei der Veräußerung in Spanien

14.1.4 Besteuerung beim Erben in Spanien

14.1.5 Besteuerung in Deutschland

14.1.6 Fazit

14.2 Touristische Vermietung - eine spanische Besonderheit

14.2.1 Gesetzliche Regularien

14.2.2 Steuerliche Konsequenzen

14.3 Erwerb mit einer S.L. > Shareholder ist eine natürliche Person

14.4 Erwerb mit einer S.L. > Shareholder ist eine Kapitalgesellschaft ...

14.5 Fazit

## **15. Optimierte Beteiligungsstrukturen**

15.1 Gewerbliche Investitionen über eine KG

15.2 Das partiarische Darlehen

15.2.1 Grundsätzliches

15.2.2 Deutsche Regelungen

15.2.3 Spanische Regelungen

15.2.4 Zielstruktur

15.2.5 Die Hypothek

15.2.6 Steuern / Kosten

15.2.7 Fazit / Umsetzung

## **16. Muster zweisprachiger Optionsvertrag**

## **17. Muster zweisprachiger Kaufvertrag**

## **18. Anhänge**

18.1 Einkommensteuersätze 2015 und 2016

18.2 Kapitalertragsteuer 2015 und 2016

18.3 Steuersätze für Nichtresidenten 2015 und 2016

18.4 Körperschaftsteuersätze 2015 und 2016  
18.5 Neue Abschreibungstabellen ab dem 01. Januar  
2015

## **19. Abbildungsverzeichnis**

## **20. Abkürzungsverzeichnis**

## **21. Haftungshinweise**

## **22. Erfolgreiche Zusammenarbeit**

### 22.1 Das Team – die Autoren

22.1.1 Carlos Jiménez Gallego

22.1.2 Prof. Dr. Heribert Heckschen

22.1.3 Prof. Dr. habil. Günther Strunk

22.1.4 Daniel Olabarria Vaquero, LL.M.

22.1.5 Curd Manthey

22.1.6 Oliver Girharz

22.1.7 Thomas Fitzner

22.1.8 Willi Plattes

### 22.2 Danksagungen

## **23. Publikationen**

# 1. Zielsetzung

## 1.1 Grundlagen

Leider gehört(e) in der mallorquinischen Praxis eine „*Sorgfältigen Prüfung*“ bei einem Immobilienkauf nicht immer zu den Grundlagen. Die signifikant hohe Zahl von Prozessen wegen illegaler Anbauten oder nicht legalisierter Veränderungen am Haus, die manchmal bis zum Totalabriss geführt haben, sind der traurige Beweis für entsprechend defizitäre Prüfungen. Hier scheint die Botschaft der Makler und Hausverkäufer, dass es sich um ein einmaliges Schnäppchen handelt, bei dem man ganz schnell zuschlagen muss, eine zu hohe Wirkkraft gehabt zu haben.

Die Zahlungen von „*steuerneutralen Entscheidungshilfen*“ zur Erlangung von Baugenehmigungen waren ebenfalls weit verbreitet. Eine Folge davon sind zahlreiche Korruptionsprozesse gegen Politiker und hohe Verwaltungsbeamte, insbesondere auf den Balearen. Auch die aktuell noch sehr hohe Anzahl anhängiger Verfahren wird die Brisanz des hier behandelten Themas sicher verstärken.

An dieser Stelle erlauben wir uns den Hinweis, dass man die „*Sorgfältige Prüfung*“ von unabhängigen Personen durchführen lassen sollte. Die Beauftragung von „*langjährig befreundeten*“ Parteien kann zu Ergebnissen führen, die nicht wirklich auf Objektivität und die Wahrung des Interesses des Käufers beruhen. In den o.a. Prozessen wurden sehr häufig Schmiergeldzahlungen der Anwälte an

Makler offengelegt, um den Auftrag der „*Sorgfältigen Prüfung*“ vom Makler zugewiesen zu bekommen.

Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, des umgesetzten und gelebten Informationsaustausches zwischen Deutschland und Spanien sowie der potenziellen Bestrafungsmöglichkeiten aufgrund des spanischen Geldwäschegesetzes sind die Zahlungen von steuerneutralen Geldern heute kein Thema mehr. Leider strahlen diese Praktiken aber noch ab.

Ziel dieses Buches ist, dem Leser eine weitreichende Darstellung einer inhaltstiefen und soliden „*Sorgfältigen Prüfung*“ für einen anstehenden oder geplanten Kauf einer Immobilie auf Mallorca und den Balearen mit den vorhandenen Problemfeldern und Schwerpunkten aufzuzeigen. Wir lassen bei dieser Beschreibung unsere Erfahrung von fast zwei Dekaden einfließen, um möglichst viele zu vermeidende Fallstricke aufzuzeigen.

Ein Immobilienerwerb birgt nicht nur große Potenziale, sondern auch beachtliche Risiken. Um diese erkennen zu können, benötigen Sie kompetentes Wissen, Erfahrung, Spezialisten und Berater, die Ihnen die Chancen und Gefahren umfassend und verlässlich aufzeigen.

Dabei geht es einerseits um Besonderheiten, die einer Immobilientransaktion grundsätzlich innewohnen, andererseits aber auch um nachhaltige Kenntnisse der örtlichen (spanischen und mallorquinischen) rechtlichen, baurechtlichen, bautechnischen und steuerlichen Besonderheiten. Der gesamte Prozess wird dann noch durch die Notwendigkeit kompliziert, die länderübergreifenden zivil- und steuerrechtlichen Vorschriften zu integrieren, um einen nachhaltigen Mehrwert für den Investor so weit wie möglich zu garantieren.



Wir beschreiben, wie eine fundierte Analyse und detaillierte Beurteilung des Transaktionsobjektes erstellt werden sollte, damit eine Grundlage für das Gelingen des Projektes vorliegt. Eine solide „*Sorgfältige Prüfung*“ erleichtert die Entscheidungsfindung durch strukturierte Aufbereitung der Informationen, bietet dem Erwerber Unterstützung im Verhandlungsprozess und vermeidet Integrationsprobleme nach dem Kauf.

Da wir ein umfangreiches spanisches Immobilienvermögen betreuen und verwalten, erlauben wir uns zu behaupten, dass wir über eine gewisse Erfahrung in diesem Bereich verfügen. Diese Erfahrungen geben wir in diesem Buch gerne an Sie weiter.

Die Finanzkrise hat ein bedeutend höheres Informationsbedürfnis auf behördlicher Seite hervorgerufen. Die spanische Regierung hat eine signifikante Verbesserung der behördlichen Arbeit erwirkt. Die teilweise aggressive Vorgehensweise der Behörden sollte bei einem geplanten Immobilienkauf mitbedacht werden. Diesen Tatbestand beschreiben und berücksichtigen wir ebenfalls.

## **1.2 Leistungen, die Sie einfordern sollten**

Eine detaillierte Analyse aller für eine Immobilientransaktion relevanten Aspekte erzeugt Transparenz und zeigt Ihnen nicht nur Risiken im Rahmen eines Eigentümerwechsels auf. Es sollten auch zusätzliche Hilfestellungen gegeben werden, um in einem fremden Rechtskreis einerseits eine optimale Kauf- und/oder Eigentümerstruktur zu finden, und andererseits eine komplette Betreuung – in Ihrer Muttersprache – bei der Umsetzung zu leisten.

Keine Transaktion ist wie die andere. Trotz eines hohen Standards halten wir die Berücksichtigung der individuellen Gegebenheiten bei einem Immobilienkauf selbst für einen entscheidenden Erfolgsfaktor. Dies gilt gleichermaßen für private wie auch für institutionelle und strategische Investoren.

Es gibt auf dem Markt eine Vielzahl von Unternehmen und Institutionen, die die hier beschriebenen Leistungen anbieten. Im Folgenden wird Ihnen geschildert, wie wir die Dinge sehen und angehen. Dadurch erhält der Leser eine Vielzahl von Informationen, die er bei den Verhandlungen mit dem/den jeweiligen Anbietern nutzen kann.

Isolierte Sichtweisen werden den heutigen komplexen Aufgabenstellungen nicht mehr gerecht. Unsere Leistungen berücksichtigen das. Sie erhalten Zugang zu unserem immobilienpezifischen Know-how in allen Fachbereichen. Wir arbeiten in unserem Netzwerk in fachübergreifenden Teams mit Notaren, Rechtsanwälten, Steuerberatern, Ingenieuren und Architekten national und länderübergreifend zusammen. Unsere Projekte werden immer von einem erfahrenen Verantwortlichen geleitet, der gleichzeitig auch Ihr ständiger Ansprechpartner ist – in Ihrer Muttersprache.

Aufgrund der gewonnenen und umfangreichen Kenntnisse während des durchgeführten Prozesses kann somit ohne große Anfangskosten eine Betreuung nach dem Kauf angeboten werden.

Die jeweiligen Schwerpunkte, die Sie nach unseren Erfahrungen zwingend einfordern sollten, beschreiben wir im *„Bericht über die Sorgfältige Prüfung“*.

## 1.3 Bericht über die Sorgfältige Prüfung

Im Rahmen der Anforderung und der Einsichtnahme in die bereitgestellten – oder auch zu beschaffenden – Dokumente erstellt das Beraterteam für den potenziellen Investor einen „*Bericht – Sorgfältige Prüfung*“.

Je nach dem Volumen der Transaktion kann dieser einen recht unterschiedlichen Umfang aufweisen, hat aber in der Regel immer denselben strukturellen Aufbau. Dazu gehören insbesondere die folgenden Punkte:

- ▶ Beschreibung des Prüfungsauftrags und -umfangs
- ▶ Grundsätzliche Informationen über die beabsichtigte Transaktion
- ▶ Kernberichte zu den Analysen:
  - Rechtliche Prüfung
  - Baurechtliche & technische Prüfung
  - Finanzielle & steuerliche Prüfung
- ▶ Zusammenfassung des Ergebnisses und Handlungsempfehlung
- ▶ Erstellung des zivilrechtlichen und steuerlichen Konzeptes
- ▶ Anhänge

Der Bericht über die „*Sorgfältige Prüfung*“ kann immer nur so gut sein wie die notwendigen Dokumente, auf dem derselbe aufgebaut ist. Aus diesem Grund gehört in den meisten Fällen die Datenbeschaffung zu den Aufgaben.

## 1.4 Optimierte Kaufstruktur

Da es sich bei unserem Zielpublikum häufig um länderübergreifend aufgestellte Strukturen und Klientel handelt, sind die Anforderungen zivil- und steuerrechtlicher Art meist komplexer, als man annimmt. Dass in diesem Bereich ebenfalls mannigfaltige Fehlentscheidungen getroffen wurden, erkennt man u.a. an der hohen Zahl von Steuernachzahlungen aufgrund der „*verdeckten Gewinnausschüttungen*“ bei nicht gezahlter Miete an seine eigene Kapitalgesellschaft und der (Nach-)Versteuerung von Zinsen in Deutschland für Darlehen, die zum Kauf der Immobilie verwendet wurden.

Außerdem gehören die spanische Vermögensteuer (ab einer bestimmten Höhe des Kaufpreises) und die neue europäische Erbrechtsregelung, die ab dem 17. August 2015 in Kraft tritt, zur Entscheidungsmatrix.

Bei der spanischen Erbschaftsteuer hat sich das Thema aufgrund des Urteils aus Brüssel vom 03. September 2014 signifikant entschärft. Nichtsdestotrotz ist absehbar, dass ab 2016 eine Reform der Erbschaftsteuer in Spanien dieses Thema wieder auf die Agenda bringen wird.

Wenn es sich um eine größere Ferienimmobilie oder touristisch/gewerbliche Immobilie handelt, spielen die zivil- und steuerlichen Aspekte bei der Entscheidungsfindung bezüglich der richtigen Gesellschaftsform und der täglichen Abläufe eine maßgebliche Rolle. Die Gesellschaftsform, der Gesellschaftssitz, die kaufmännische Struktur und die Art der Geschäftsführung hängen von den mit den verschiedenen möglichen Optionen verbundenen steuerlichen Konsequenzen ab.

Da nun kein Land das Recht hat, seinen Nachbarn vorzuschreiben, wie hoch dieses seine Bürger oder auch immobilienhaltende Nichtresidenten und Unternehmen besteuern sollen, sind qualifizierte Berater mit länderübergreifendem Wissen gefordert. Es müssen die steuerlichen, zivil- und erbrechtlichen Vorschriften im Heimatland des Erwerbers und auch die in Spanien – hier Mallorca – kombiniert mit den Vorschriften des jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommens und der OECD bekannt sein.

Für international tätige Unternehmen, die verschiedenen steuerlichen Regelungen und dem Mitwirken unterschiedlicher Steuerbehörden unterworfen sind, erarbeiten wir ein passendes internationales Steuerkonzept, welches eine Verknüpfung der verschiedenen Vorschriften der betroffenen Länder optimiert. Ebenfalls gilt es, für eine besonders effektive steuerliche Planung die lokalen und regionalen Unterschiede bei den Steuern und Abgaben innerhalb Spaniens zu berücksichtigen.

Nachdem wir unsere Aufgabe darin sehen, Streitigkeiten mit dem Finanzamt zu vermeiden, ist es gelegentlich sinngemäß, eine „*verbindliche Auskunft*“ einzufordern, um nachhaltige Sicherheit zu erreichen. Mit diesem Instrument haben wir hinreichend Erfahrung und haben u.a. bei Zweifelsfragen zur Vermögensteuer durch unser gewähltes Steuerkonzept erhebliche Ersparnisse für unsere Mandanten erzielt.

Die geschilderten Unterschiede lassen den Schluss zu, dass es sich in den meisten Fällen um eine echte Chance handelt, bei solider Vorbereitung, Planung und Umsetzung signifikante und legale Vorteile zu erreichen.

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

## **Ihr Autorenteam**

Carlos Jiménez Gallego, Notar in Palma de Mallorca; Prof. Dr. Heribert Heckschen, Notar - Dresden; Prof. Dr. habil. Günther Strunk, Steuerberater - Hamburg; Daniel Olabarria Vaquero, LL.M. Rechtsanwalt - Palma, Curd Manthey, Architekt - Palma; Oliver Girharz, zertifizierter und gerichtlich anerkannter Bausachverständiger - Palma; Thomas Fitzner, Assistent der Geschäftsleitung - Palma; Dipl.-Kfm. Willi Plattes, Asesor Fiscal - Steuerberater - Palma

## **2. Allgemein gültige Immobilieneigenschaften**

### **2.1 Standortgebundenheit**

Der Standort ist das wichtigste Merkmal einer Immobilie. Es wird durch die Entscheidung des Investors festgelegt und ist endgültig. Die Lage bestimmt nicht nur die Nutzungsmöglichkeit, sondern auch den ökonomischen und subjektiven Wert. Deshalb ist die Lage einer Immobilie in starker Abhängigkeit von benachbarten Nutzungen (z.B. Einkaufsmöglichkeiten, internationale Schulen, Kulturangebot, Restaurants, Bars, Yachthäfen und/oder Strände, etc.) in die Analyse des Mikrostandortes einzubeziehen.

### **2.2 Heterogenität**

Aufgrund des Standortes sowie der individuellen Architektur und Nutzung ist jede Immobilie einzigartig. So ist selbst jede Wohnung in einem Gebäude aufgrund ihrer Lage im selben einmalig. Die Heterogenität der einzelnen Objekte führt zu einer eingeschränkten Markttransparenz, was u.a. die Bewertung des realen Preises erschwert.

### **2.3 Entwicklungsdauer**



Häufig werden Ferienimmobilien von Bauträgern gekauft. Diese Immobilien befinden sich oft noch in der Bauphase. Bis zur Baufertigstellung eines Hauses – welches auf Mallorca meist in einer „urbanización“ (Wohnsiedlung) liegt – können in Abhängigkeit von der Größe des Projektes mehrere Jahre vergehen. So hatte man z.B. in Port d'Andratx teilweise bis zu sechs Jahre mit Baulärm zu tun. Diese Tatsachen bedingen, dass die Reaktionsfähigkeit und Möglichkeit zur Anpassung eines Bauprojektes gering sind und auf Nachfrageschwankungen nur sehr träge reagiert werden kann. Dieser Time-Lag bedingt ein höheres ökonomisches Risiko, da der Erbauer ein Produkt erstellt, ohne zu wissen, auf welche Nachfrage die Immobilie zum Zeitpunkt der Fertigstellung treffen wird.

## **2.4 Kapitalbindung**

Durch den hohen und langfristigen Kapitaleinsatz sollten nur solvente Investoren eine hier beschriebene Investition in eine Ferienimmobilie vornehmen. Da Immobilien nicht innerhalb einer kurzen Zeit zu einem angemessenen Preis verkauft werden können, ist die Kapitalbindung auch unter diesem Aspekt zu bewerten.

## **2.5 Langfristigkeit**

Dank ihrem langen Lebenszyklus zählen Immobilien zu den langlebigen realen Wirtschaftsgütern. Während die Nutzungsdauer des Bodens, der zur Bebauung zur Verfügung gestellt wird, zeitlich unbegrenzt ist und dieser Boden auch aufgrund der Insellage ein vergleichsweise seltenes Gut ist, fallen bei einem Gebäude die ökonomische und technische Nutzungsdauer auseinander. In der Regel übertrifft die technische Lebensdauer die wirtschaftliche