

# Der Informationsaustausch zwischen deutschen und spanischen Steuerbehörden: Ein Fall aus der Praxis

*Von Carlos Ramallo Pallast  
Rechtsanwalt & Partner  
Kanzlei Ramallo Pallast  
Wakefield & Partner  
Köln, Mallorca, Barcelona,  
Kanarische Inseln*

Die Welt verändert sich mit rasanter Geschwindigkeit. Dies gilt auch für die zunehmende steuerliche Erfassung von Spanien-Immobilien und steuerlich relevanten Auslands-Sachverhalten durch deutsche Behörden. Schützenhilfe erhalten deutsche Steuerbehörden von ihren spanischen Kollegen. Ein jüngster Gerichtsfall veranschaulicht geradezu lehrbuchartig die Risiken, die viele deutsche Immobilieneigentümer verkennen. Es handelt sich um einen Zufallsfund in Spanien, der bereits bei vielen Immobilieneigentümern zu einem Nachbeben vor dem Veranlagungsfinanzamt geführt hat.

## **Freiheitsstrafe wegen Steuerhinterziehung**

Auf Mallorca wurde 2010 ein schwedischer Immobilieneigentümer wegen Steuerhinterziehung in der Höhe von 153'123 Euro anlässlich des Verkaufs seiner Immobilie zu einer Freiheitsstrafe von 1 Jahr und 3 Monaten verurteilt. Sein Steuerberater, der sich das vermeintliche Steuersparmodell ausgedacht hatte, wurde einige Tage später zu einer Freiheitsstrafe von 3 Jahren und 10 Monaten und einer Geldstrafe von 600'000 Euro verurteilt. Weitere Verfahren laufen derzeit noch.

## **Wagemutiges «Steuersparmodell»**

Eine bekannte mallorquinische Steuerkanzlei hatte unzähligen Mandanten ein wagemutiges «Steuersparmodell» empfohlen. Das Modell bestand darin, die Immobilie über eine spanische Gesellschaft zu erwerben. Daran ist per se nichts auszusetzen. Gesellschafterin der spanischen Gesellschaft war im Falle des verurteilten Hauseigentümers

wiederum eine Briefkasten-Gesellschaft auf den British Virgin Islands (BVI). Diese Domizil-Gesellschaft gehörte natürlich auch dem Herrn aus Schweden, auch wenn sog. «Nominees» im Register die Spur verwischen sollten.

Der spanische Steuerberater hatte wohl im Eifer des Gefechts übersehen, dass BVI-Gesellschaften in Spanien auf einer schwarzen Liste stehen, mit hin «blacklistet» sind und Steuerfahnder anziehen wie das Licht die Motten. Als der Hausverkauf anstand, wurden einfach die Anteile an der spanischen Gesellschaft verkauft. Anstelle des tatsächlich geflossenen Kaufpreises über 875'000 Euro wurden nur 475'000 beurkundet. Die Einkommensteuer als Nicht-Resident glaubte der Verurteilte durch die doppelstöckige Gesellschaftskonstruktion geschickt um 153'123 Euro reduziert zu haben.

Die Freude währte indes nicht lange. Bei der Durchsuchung der Kanzlei wurden mehr als 800 Akten von weiteren Mandanten mit ähnlichen Konstruktionen beschlagnahmt und erfasst und die Ergebnisse hieraus u.a. den deutschen Steuerbehörden mitgeteilt. Nicht wenige deutsche Mandanten hatten die Dienste dieser Steuerkanzlei in den zurückliegenden Jahren in Anspruch genommen. Hierdurch wurde eine Lawine von Kontrollmitteilungen nach Deutschland ausgelöst, die wiederum zu einem Aufschrei des Entsetzens daheim bei den Betroffenen in Deutschland führte.

## **Lehren aus dem aktuellen Fall**

1. *«Laissez faire» – Das war einmal:* Das Urteil zeigt, dass die Zeiten des «Laissez faire» in steuerlicher Hinsicht auch in Spanien nicht erst seit gestern vorbei sind. Auch in Spanien ist Steuerhinterziehung kein Kavaliersdelikt mehr. Dem Eigentümer wurde im aktuellen Fall zum Verhängnis, dass er den Grenzwert von 120'000 Euro hinterzogener Steuern überschritten hatte. Erst ab

diesem Betrag wird in Spanien die Strafbarkeit begründet.

2. *Vermögensrechtliche Verhältnisse ordnen:* Deutsche Immobilieneigentümer sind gut beraten, ihre vermögensrechtlichen Verhältnisse auch in Spanien zu ordnen. Andernfalls laufen sie Gefahr, dass auch in Deutschland Unheil droht. Der Informationsaustausch funktioniert reibungslos und mit zunehmender Intensität. Nicht nur der automatisierte Informationsaustausch im Rahmen der Zinsbesteuerung ist von Relevanz, sondern auch die Reichweite des neuen Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) seit dem 1.1.2012. Das neue DBA erstreckt sich im Gegensatz zur Rechtslage bis 2012 auf sämtliche Steuerarten. Die Vertragspartner haben sich ferner zur Leistung umfassender Amtshilfe verpflichtet. Waghalsige Konstruktionen, wie die im vorliegenden Gerichtsfall, werden zunehmend einer Überprüfung unterzogen.

3. *Auf laufende Besteuerung achten:* Viele deutsche Immobilieneigentümer kommen der laufenden Besteuerung ihres Immobilieneigentums in Spanien nicht nach. Die jährlich anfallenden steuerlichen Verpflichtungen sind oftmals nicht bekannt. Es droht ernsthafte Gefahr, dass im Rahmen der sich häufenden Steuerprüfungen von Immobilieneigentümern oder Immobiliengesellschaften die Erkenntnisse im Rahmen des Informationsaustausches auch nach Deutschland gemeldet werden.

4. *Antizipieren statt nur agieren:* Auch in Spanien wurde eine neue Ära eingeleitet. Falsch beraten ist, wer nur auf Ereignisse reagiert. Diese müssen antizipiert werden, und nicht optimal erfasste Sachverhalte müssen in steuerlicher Hinsicht rechtzeitig aufgearbeitet werden.

[ramallo@rpwlawyers.com](mailto:ramallo@rpwlawyers.com)  
[www.ramallopallast.com](http://www.ramallopallast.com)