

Steuerliche Änderungen bei spanischen Immobilienfonds

Stefan Meyer und José Blasi Navés

Vor fast 20 Jahren wurden in Spanien „offene“ Immobilienfonds mit dem Ziel eingeführt, Mietwohnungen zu schaffen. Die erhofften Wirkungen blieben jedoch weitgehend aus. Vielmehr müssen die Fonds im Zuge der heimischen Immobilienkrise ihre Werte korrigieren, was die Anleger aus den Sondervermögen flüchten lässt. In den Augen der Autoren könnten die Fonds dennoch eine Zukunft haben, denn der Gesetzgeber bindet die gewährte Steuererleichterung nicht länger an eine Mindestquote für Wohnimmobilien. (Red.)

Die spanischen Immobilienfonds wurden erstmalig durch das Gesetz 19/1992 über Immobilieninvestitionsgesellschaften und Immobilienfonds sowie Hypothekentitel, das im Sommer 1992 in Kraft trat, gesetzlich geregelt. Die unter dem Oberbegriff Institutionen für kollektive Immobilienanlagen (Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria, kurz IICI) ins Leben gerufenen Immobilienfonds sollten vor allem den in Spanien nur rudimentär existierenden Mietwohnungsmarkt stimulieren. Die spanischen Immobilienfonds wurden zunächst denselben Voraussetzungen wie andere bereits existierende kollektive Anlagevehikel unterstellt, hatten daneben aber zusätzlich noch spezielle weitere Voraussetzungen zu erfüllen. Sie unterstehen der Aufsicht der nationalen spanischen Wertpapierkommission (Comisión Nacional del Mercado de Valores, kurz CNMV).

Die gesetzlich geregelten Typen

Unter dem Oberbegriff IICI hat der spanische Gesetzgeber zwei verschiedene Typen geregelt, die Gesellschaften für Immobilieninvestitionen (Sociedades de Inversión Inmobiliaria, kurz SII) sowie die Offenen Immobilienfonds (Fondos de Inversión Inmobiliaria, kurz FII). Während die FII als Sondervermögen ohne Rechtspersönlichkeit sich zwingend einer Kapitalanlagegesellschaft sowie einer förmlichen Hinterlegungsstelle (meist einer Bank) bedienen müssen, steht es den SII grundsätzlich völlig frei, ihr Vermögen mittels der eigenen Geschäftsführung selbst zu verwalten beziehungsweise zu diesem Zweck eine eigene Kapitalanlagegesellschaft zu gründen. Ein weiterer wesentlicher Unterschied besteht darin, dass der FII jederzeit eine Liquiditätsreserve in Höhe von zehn Prozent des An-

lagevermögens bereithalten muss und seine Immobilien einmal jährlich zu bewerten hat. Hinzuweisen ist auch noch darauf, dass bei der zwingend vorgeschriebenen Bewertung der Immobilien des FII der geringere der beiden folgenden Werte anzusetzen ist: der Marktwert oder der Wert, der sich aus der Kapitalisierung der gesamten Mieteinnahmen des Gebäudes ergibt.

Während die SII 90 Prozent des Jahresdurchschnitts der monatlichen Aktivsaldo in Immobilien zu investieren hat, beträgt diese Reinvestitionsquote bei den spanischen FII lediglich 70 Prozent. Derzeit existieren in Spanien nur 16 IICI, davon neun in der Form einer SII und sieben in der Form eines FII. Der aktuellen spanischen Wirtschaftspresse der letzten Wochen ist zu entnehmen, dass der größte Fonds Santander Banif Inmobiliario in Schwierigkeiten geraten ist, geschlossen wurde und seitens der CNMV eine kontrollierte Abwicklung zu erwarten ist.

Für FII und SII gilt: Das Mindestkapital beträgt neun Millionen Euro. Die Summe der Gesamtverbindlichkeiten darf die Hälfte des Fondsvermögens nicht übersteigen und eine einzelne Immobilie nicht mehr als 35 Prozent des Fondsvermögens darstellen. Im Bau befindliche Immobilien dürfen insgesamt nicht mehr als 40 Prozent des Fondsvermögens ausmachen. Immobilieninvestitionen sind

Die Autoren

Stefan Meyer ist Rechtsanwalt in Madrid und José Blasi Navés Steuerberater in Barcelona, beide bei Monereo Meyer Marinell-Lo Abogados.

unmittelbar auf den Namen des erwerbenden Fonds im Grundbuch einzutragen. Fondsimmobilien dürfen erst nach drei Jahren, gerechnet ab dem jeweiligen Erwerbszeitpunkt, veräußert werden. Der Erwerb von Kaufoptionen ist zulässig. Diese dürfen aber nicht mehr als zehn Prozent des Fondsvermögens ausmachen. Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften sind bis zu 15 Prozent des Fondsvermögens gestattet. Beteiligungen an FII oder SII können auch im Wege einer Immobiliensacheinlage erworben beziehungsweise im Wege einer Sachgründung geschaffen werden.

Steuerliche Behandlung

FII und SII genießen eine Reduktion der spanischen Körperschaftsteuer auf ein Prozent, sofern die beiden Voraussetzungen erfüllt werden, dass die Investitionen in Wohnungen (auch Studentenwohnheime und Altersresidenzen) wenigstens 50 Prozent des Fondsvermögens und die Anzahl der Anleger wenigstens 100 betragen. Die im Vergleich zu anderen Ländern geringe Bedeutung der spanischen Immobilienfonds ist sicherlich auch darauf zurückzuführen, dass der Gesetzgeber dieses Anlagevehikel praktisch ausschließlich mit dem Ziel geschaffen hat, den spanischen Wohnungsmietmarkt anzukurbeln. Immobilienfonds, die dies nicht zum Ziel hatten, konnten in der Vergangenheit praktisch keinerlei Steuervorteile für sich in Anspruch nehmen. Schließlich ist darauf hinzuweisen, dass der Mietwohnungsmarkt in Spanien nur eine geringe Rolle spielt, was auch die Boomjahre vor dem Platzen der spanischen Immobilienblase gezeigt haben. In diesen Jahren haben Haushalte mehr denn je Wohnimmobilien erworben.

Durch das Gesetz 11/2009 vom 28. Oktober des vergangenen Jahres wurden die spanischen REITs eingeführt. In einer Zusatzvorschrift desselben Gesetzes hat der Gesetzgeber die Voraussetzung, dass wenigstens 50 Prozent des Fondsvermögens durch Wohnungen zu bilden ist, aufgegeben und lässt hierdurch ab sofort alle spanischen Immobilienfonds unabhängig von der Zusammensetzung ihrer Portfolios in den Genuss der Reduzierung der Körperschaftsteuer auf ein Prozent kommen. Diese wichtige Änderung wird durchaus ihre Wirkung zeigen, denn die Fonds werden in Zukunft nicht mehr gezwungen sein, im Einzelfall auf den Erwerb wertbringender Immobilien wie Büros oder Einkaufszentren zu verzichten, um diesen wichtigen Steuervorteil nicht zu verlieren.