



Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rathenau & Kollegen

Portugal - Algarve

Rua António Crisógono dos Santos, 29, Bl. 3, Escr. B, D,
E, P-8600-678 Lagos
Tel: +351-282-780-270
Fax: +351-282-780-279
Email: anwalt@rathenau.com
Internet: www.anwalt-portugal.de

OFFSHORE-GESELLSCHAFTEN: STRAFBESTEUERUNG IN 2011

Schlüsselwörter: Kreditvertrag, Darlehen, Portugal, Anwalt, Beratung

von Rechtsanwalt *Dr. Alexander Rathenau* (anwalt@rathenau.com)

„Eigentümer, die ihre Immobilie in einer Offshore-Gesellschaft halten, sollten prüfen, ob sie diese aus steuerrechtlichen Gründen nicht auf sich persönlich übertragen“, sagt Dr. Rathenau, Experte im portugiesischen Immobilien- und Steuerrecht. Das Staatshaushaltsgesetz sieht für 2011 die Erhöhung der Grundsteuer auf 5 % vor.

"Offshore" bedeutet eigentlich "im Meer gelegen", wird jedoch oft auch mit der Bedeutung "außerhalb der eigenen Landesgrenzen" verwendet. Eine Offshore-Gesellschaft hat ihren Sitz außerhalb Portugals. Viele Länder bezeichnen Ihre Offshore-Gesellschaften als „International Business Company“ (IBC). Das sind in der Regel Aktiengesellschaften mit eigener Rechtspersönlichkeit. Im Sitzstaat werden keine oder nur geringe Steuern erhoben („Steuerparadiese“). Der Sitzstaat beabsichtigt damit die Anlockung ausländischer Investoren. In aller Regel bieten "Offshore-Gesellschaften" nur Länder an, die kein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) mit anderen Ländern, wie z.B. Portugal, unterhalten.

Die Gründung einer Offshore-Gesellschaft ist nichts Verwerfliches oder gar Illegales, sondern ein legitimer Akt. Der Erwerb einer portugiesischen Immobilie durch eine Offshore-Gesellschaft bringt mehrere Vorteile mit sich: a) Anonymität, da es keinen öffentlichen Handelsregister gibt (aus dem Grundbuch geht nur die Offshore-Gesellschaft hervor), b) Geheimhaltung der persönlichen Daten der Aktionäre durch den Rechtsanwalt, c) Diskretion (höchste Stufe an Datenschutz), d) garantierter Haftungsschutz ohne Stammkapitalpflicht, e) Steuerbefreiung im Sitzstaat, f) keine Buchführungs- und Bilanzierungspflicht (keine Buchhalter- oder Steuerberaterkosten), g) unbürokratische Übertragung der Aktien auf den/die Erben im Todesfall und h) Steuervorteile beim Verkauf der Aktien der Gesellschaft (anstatt der Immobilie wird die Gesellschaft, welche die Immobilie hält, veräußert). Als Offshore-Gesellschaften gelten nach dem portugiesischen Steuerrecht solche juristischen Personen, die ihren Sitz in einem der 83 Staaten haben, die in der Rechtsverordnung des portugiesischen Finanzministeriums Nr. 150/2004 vom 13.02.2004 genannt sind. Die Rechtsverordnung kann auf der Seite <http://www.anwalt-portugal.de> („Gesetze & Verordnungen“) heruntergeladen werden. Bermudas und die Cayman-Inseln sind kürzlich aus dieser „schwarzen Liste“ herausgenommen wurden, da die portugiesische Republik mit diesen Staaten Steuersabkommen abgeschlossen hat. Diese „Schwarze Liste“ darf nicht mit der von der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) veröffentlich-

ten Liste von Steuersündern verwechselt werden, auf der sich nur noch wenige Staaten befinden.

Am 15.10.2010 hat die portugiesische Regierung dem Parlament den Entwurf des Staatshaushaltsgesetzes für 2011 vorgelegt. Bereits am 26.11.2010 soll endgültig über das Haushaltsgesetz abgestimmt werden, das sodann am 01.01.2011 in Kraft treten würde. Es sieht die Erhöhung der Grundsteuer für Immobilien, die von Offshore-Gesellschaften gehalten werden, auf 5 % vor. Bisher galt ein Steuersatz in Höhe von 1 % bzw. von 2 % bei Immobilien, die seit 1 Jahr leer standen oder sich in einem unbewohnbaren Zustand befanden. Die Grundsteuer soll demnach um das vierfache erhöht werden. Beispiel: Bei einem Einheitswert in Höhe von 250.000 € fiel bisher eine Grundsteuer in Höhe von 2.500 € an, die gesplittet im April und September zu zahlen war. Nach dem Haushaltsgesetz der Regierung wird die Grundsteuer im Beispielsfall in Zukunft 12.500 € betragen. Zum Vergleich: Andere Gesellschaften und natürliche Personen, die Immobilien in Portugal besitzen, zahlen im Durchschnitt eine Grundsteuer in Höhe von nur 0,4 %. Bereits im Jahr 2003 hatte der portugiesische Gesetzgeber eine Grundsteuer in Höhe von 5 % erhoben. Da der portugiesische Immobilienmarkt, zu dem auch die Tourismussparte gehört, durch diese Steuerhöhung stark betroffen wurde, wurde der Steuersatz im Jahr 2007 auf den aktuellen Regelsatz in Höhe von 1 % gesenkt. Die wiederholte Erhöhung der Grundsteuer auf 5 % stellt eine ungerechtfertigte Belastung der Bürger dar, die auf legalem Wege Immobilien durch eine Offshore-Gesellschaft halten. Anstatt die bereits angeschlagene Immobilienwirtschaft zu fördern, wird sie vom Gesetzgeber durch eine Strafbesteuerung geschwächt.

Durch die Steuererhöhung sollen offiziell die Geldwäsche und die damit einhergehende Steuerhinterziehung bekämpft werden. Im ersten Halbjahr 2010 haben portugiesische Investoren laut der portugiesischen Zentralbank Rund 1,2 tausend Millionen Euro in Offshore-Gesellschaften eingezahlt. Diese Offshore-Gesellschaften werden aber nicht – wie in der Algarve üblich und legal – zwecks Erwerb einer Immobilie gegründet. Vielmehr wurden sie überwiegend für illegale Machenschaften gegründet. Damit der Staat illegale Transaktionen von bzw. an Offshore-Gesellschaften überwachen kann, wurde bereits das Bankgeheimnis (s. dazu ESA 10/10) aufgehoben. Über 600 Steuerzahler erhielten in den vergangenen Monaten eine Steuerprüfung aufgrund von Transaktion im Zusammenhang mit Offshore-Gesellschaften. Mit der Erhöhung der Grundsteuer auf 5 % geht der Gesetzgeber nicht nur zu weit, sondern handelt auch widersprüchlich. Portugal selbst bietet auf Madeira Offshore-Gesellschaften an, die Weltweit Immobilien halten und z.B. in Italien in die „schwarze Liste“ aufgenommen wurden.

Eigentümer, die ihre Immobilie in einer Offshore-Gesellschaft halten, sollten deshalb prüfen, ob sie diese aus steuerrechtlichen Gründen nicht auf sich persönlich übertragen. Durch die Übertragung der Immobilie auf eine natürliche Person fallen auch die ständige Abhängigkeit von der Offshore-Verwaltungsfirma und die regelmäßigen Verwaltungsgebühren weg. In Ausnahmefällen ist aber auch eine Sitzverlegung der Gesellschaft möglich.

Stichwörter:

Scheidung, Ehe, Güterstand, Trennung, Hochzeit, Standesamt, Portugal Anwalt, Anwalt Portugal, Rechtsanwalt Portugal, Portugal Rechtsanwalt, Recht Portugal, Portugal Recht, Grundstücksrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Immobilienrecht Portugal, Kanzlei Portugal, Anwaltskanzlei Portugal, Anwalt Algarve, Portugiesisches Recht, Vertrag Portugal, Übersetzung portugiesisch, Beglaubigung Portugal, Rechtsberatung Portugal, Vertragsrecht Portugal, Grundstücksrecht Portugal, Baurecht Portugal, Verwaltungsrecht Portugal, Gesellschaftsrecht Portugal, Steuerrecht Portugal, Familienrecht Portugal, Erbrecht Portugal, Gesetze Portugal, Notar Portugal, Portugal Notar, Gerichte Portugal, Justiz Portugal, portugiesische Justiz, Verordnung Portugal, Auto Portugal, Advokat Portugal, Portugal Advokat, deutscher Rechtsanwalt Portugal, Deutsch-portugiesische Handelskammer, Deutsch-Portugiesische Industrie- und Handelskammer, Portugiesische Sprache, Beratung Portugal, Lagos Anwalt, Anwalt Lagos, Advogado Lagos, Advogado Portugal, Anwaltssozietät Portugal, Fragen zum portugiesischen Recht, Lawyer portugal, Lawyer Algarve, Solicitor Portugal, Solicitor Algarve, Portugueser Law.