

Signale senden

Newsletter Spanien

Aktuelles aus den Bereichen Steuern, Recht und Wirtschaft in Spanien

Ausgabe Oktober 2015 · www.roedl.de / www.roedl.com/es

> Abschaffung des Besuchsbuchs, in welches die Inspektionen der Gewerbeaufsicht eingetragen wurden

Von **María Cubián**, Rödl & Partner Madrid

In Bezug auf das Gesetz 23/2015, vom 21. Juli, zur Regulierung des Systems der Gewerbe- und Sozialversicherungsaufsicht („*Ley 23/2015 Ordenadora del Sistema de la Inspección de Trabajo y Seguridad Social*“) möchten wir hier auf die für das Tagesgeschäft der Unternehmen vielleicht wichtigste Neuheit hinweisen, und zwar auf die Abschaffung der mehr als veralteten Besuchsbücher („*libro de visitas*“), zu deren Führung die Unternehmen, gemäß dem hierfür amtlich geregelten Muster, in jedem ihrer Arbeitszentren verpflichtet waren.

An dieser Stelle erinnern wir daran, dass diese Besuchsbücher der Gewerbeaufsicht immer dann, wenn ein Unternehmen vor dieser Behörde erscheinen musste oder wenn ein Inspektor einen Kontrollbesuch in einem Arbeitszentrum machte, vorgelegt werden mussten, damit die Akteure in denselben alle im Zusammenhang mit dem Gegenstand der Ladung oder der Inspektion durchgeführten Ermittlungen vermerkten.

Das letzte amtliche Muster, angeordnet auf Beschluss vom 11. April 2006 der Gewerbe- und Sozialversicherungsaufsicht, war schon fast zehn Jahre alt. Auch wenn per Beschluss vom 25. November 2008 derselben Behörde die Möglichkeit eingeräumt worden war das Besuchsbuch, nach vorheriger Genehmigung durch die Gewerbe- und Sozialversicherungsaufsicht selbst, durch die Anmeldung beim elektronischen Besuchsbuchs („*Libro de Visitas Electrónico*“) zu ersetzen, stellte sich diese Alternative in der Praxis als wenig effektiv heraus, zumal sie in zahlreichen autonomen Gebietskörperschaften niemals eingeführt worden war.

Das neue Gesetz hebt nun die Verpflichtung zur Führung des Besuchsbuchs auf und ersetzt es durch ein einfaches,

schriftlich von dem jeweils handelnden Beamten zu erstellendes, Protokoll, unabhängig davon, ob es sich um den Besuch eines Arbeitszentrums durch einen Inspektor oder um einen Besuch, den die Unternehmen selbst der Behörde abstatten, handelt. Allerdings müssen wir bis zum tatsächlichen Verschwinden der Besuchsbücher noch auf die Durchführungsverordnung warten, die zu regulieren hat, wie diese Protokolle, ihr Format und Inhalt, genau auszusehen haben.

Trotz des vorstehend Dargelegten, soll an dieser Stelle daran erinnert werden, dass die Aufbewahrungspflicht der Besuchsbücher, in Übereinstimmung mit den in dem Beschluss vom 11. April 2006 über das Besuchsbuch der Gewerbe- und Sozialversicherungsaufsicht enthaltenen Bestimmungen, fortbesteht, der in allem was nicht im Widerspruch zu dem neuen Gesetz 23/2015, vom 21. Juli, steht, seine Gültigkeit beibehält.

Weitere Informationen hierzu finden Sie auf folgender Webseite:

http://www.empleo.gob.es/itss/web/Atencion_al_Ciudadano/LIBRO_VISITAS/

> Öffentliche Beihilfen für Unternehmen, Entrepreneure und die Schaffung von Arbeitsplätzen

Diverse Behörden und öffentliche Organismen bieten Beihilfen und Anreize für die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Verbesserung von Infrastrukturen, den Erwerb von Vermögenswerten, die Erschließung ausländischer Märkte, usw. an. Die Vielzahl der Regelungen und der beteiligten Organismen ist gewaltig, weshalb es nicht immer leicht ist herauszufinden welche von ihnen zum jeweiligen Zeitpunkt Gültigkeit haben.

Deshalb haben wir uns dazu entschlossen in dieser Ausgabe auf einige Webseiten aufmerksam zu machen, die

den Zugang zur Information über solche Beihilfen deutlich erleichtern.

Zunächst wollen wir auf diese Webseite hinweisen: <http://www.aprendeafinanciarte.com/ayudas-publicas>

Auf ihr kann man auf unkomplizierte Weise Information über alle öffentlichen Beihilfen und Subventionen, die in Spanien und von der Europäischen Union gewährt werden (aktuell etwa 400) einholen, wobei man die Ergebnisse in Abhängigkeit von dem Kollektiv, für das sie bestimmt sind (Unternehmen, Entrepreneure, Freiberufler und kleine und mittlere Unternehmen („PYMES“)), der Branche, welcher der Antragsteller zugehörig ist, dem geografischen Gebiet, dem Organismus, der sie fördert, der Zweckbestimmung der Mittel (Investition, Auftragsvergabe, Entwicklung oder Konsolidierung von Märkten, Fortbildung, Finanzierung, usw.) oder dem Ablauf der Antragsfrist (Stichtag) eingrenzen kann.

Von dieser Plattform hat man darüber hinaus Zugang zu Informationen über andere Finanzierungsarten, wie Bankprodukte oder Fonds, und zu Instrumenten, die der Verwaltung oder dem Management, der Vorbereitung der Dokumentation und Dossiers, Leitfaden usw. für die Finanzierung des Geschäfts dienen.

„Aprendeafinanciarte“ („Lern dich zu finanzieren“) ist eine Initiative der Handelskammern, die von dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und den Handelskammern von Andalusien, Aragonien, kanarischen Inseln, Kastilien - La Mancha, Extremadura, Galizien und Murcia finanziell unterstützt wird.

<http://www.ipyme.org/es-ES/BBDD/AyudasIncentivos/Paginas/AyudasCCAA.aspx> und <http://www.ipyme.org/es-ES/BBDD/NormativaAyudasEuropeas/Paginas/ConsultaAyudasEuropeas.aspx>

Die erste dieser Seiten bietet ebenfalls Zugang zu allen Beihilfen und Anreizen, die es seitens des Staates und der autonomen Gebietskörperschaften gibt, und die zweite zu allen europäischen Beihilfe- und Anreizprogrammen.

„Ipyme“ verfügt außerdem über Werkzeuge, um den Unternehmer bei der Erstellung seines eigenen Businessplans Hilfestellung zu leisten, u.a. Simulator- und Selbstbewertungsprogramme, und sie bietet den Zugang zu Kursen und Archiven (Datenbanken).

Ihre „dynamischen Leitfäden“ für Beihilfen und Anreize für Unternehmen (<http://www.ipyme.org/es-ES/GuiasDinamicas>) beinhalten alle Beihilfen und Anreize, die von der Verwaltung des Staates, der autonomen Gebietskörperschaften, den Kommunen und weiteren öffentlichen Organismen gewährt oder ausgeschrieben werden, sowohl nach Branchen, als auch nach geografischen Gebieten oder den potenziellen Beihilfeempfängern

sortiert. „Dynamisch“ steht für die ständige Aktualisierung der Leitfäden.

Sie werden von der „Generaldirektion für Industrie und kleine und mittlere Unternehmen“ (*Dirección General de Industria y de la Pequeña y Mediana Empresa*) des Ministeriums für Industrie, Energie und Tourismus erstellt.

Sollte jemand den Wunsch hegen ständig auf dem Laufenden zu sein, kann er sich auf der Webseite <http://www.creatuempresa.org/es-ES/Apoyo/AyudasSubvenciones/Paginas/UltimasAyudas.aspx> informieren, auf der täglich die neuesten, von den öffentlichen Verwaltungen und mit diesen verbundenen Organismen veröffentlichten Beihilfen ins Netz gestellt werden.

Nachstehend haben wir eine Auswahl der aktuell im Zusammenhang mit der Schaffung von Arbeitsplätzen oder mit den Bedingungen, unter denen diese vorgenommen wird, gültigen Beihilfen zusammengestellt:

* Regierung von Katalonien („*Generalidad de Cataluña*“): Programm: *Hacemos Empleo para Jóvenes* („Lasst uns Arbeitsplätze für junge Menschen schaffen“).

Subventionen an Unternehmen im Allgemeinen.

Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2015.

Frist zur Einreichung von Anträgen: für Fördereinrichtungen bis zum 20. Oktober 2015 und für alle anderen einstellenden Unternehmen zwei Monate seit Vertragschlussdatum.

* Regierung von Kastilien und Leon („*Junta de Castilla y León*“): Subventionen für die Förderung der stabilen Beschäftigung auf fremde Rechnung von Personen, die aufgrund von betriebsbedingten Massenentlassung arbeitslos geworden sind.

Laufzeit und Antragsfrist: 15. November 2015.

* Regierung von Madrid („*Comunidad de Madrid*“): *Plan de Empleo Joven* („Beschäftigungsplan für junge Menschen“). Programm zur beruflichen Qualifizierung für Lehrlinge und Programm für die Erlangung beruflicher Praxis für junge Facharbeiter.

Subventionen an Unternehmen im Allgemeinen und an gemeinnützige Einrichtungen.

Laufzeit und Antragsfrist: 20. November 2015.

* Generalidad de Cataluña: *Plan de Gobierno 2013-2016 de Recuperación económica y creación de empleo* („Plan 2013-2016 der Regierung für die wirtschaftliche Erholung und Schaffung von Arbeitsplätzen“).

Subventionen an Unternehmen im Allgemeinen für die Einstellung von Arbeitslosen, die älter als 45 sind.

Laufzeit: 30. November 2016.

Antragsstellung für die Ausschreibung im Jahr 2015: bis 30. November 2015.

Antragsstellung für die Ausschreibung im Jahr 2016: vom 1. Januar bis zum 30. November 2016.

* Comunidad de Madrid: Beihilfen für den Erwerb neuer Anlagen und Verschrottung der ersetzten Anlagen während der Laufzeit des „*IV Plan Director de Prevención de Riesgos Laborales*“ („IV Leitplan zur Verhütung von Arbeitsrisiken der Comunidad de Madrid“).

Unternehmer und Freiberufler.

Antragsstellungsfrist und Laufzeit: 31. Dezember 2015.

* Regionalregierung Aragonien („*Diputación General de Aragón*“): „*Programa Oportunidad Empleo Joven*“ („Programm Chance für die Beschäftigung junger Menschen“).

Subventionen für Unternehmer im Allgemeinen.

Laufzeit: 31. Dezember 2015.

Die Anträge müssen innerhalb einer Frist von einem Monat nach Abschluss des Arbeitsvertrages gestellt werden.

* Generalidad de Cataluña: „*Programa de experiencia profesional Cataluña Jóvenes por el empleo*“ („Programm Berufserfahrung Katalonien Beschäftigung für junge Menschen“).

Subventionen für die Beschäftigung junger Menschen.

Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2015.

Antragsstellung: 2 Monate seit Vertragsabschluss; spätestens bis zum 31. Dezember 2015.

* Regierung von Asturien („*Principado de Asturias*“): „*Sistema de Garantía Juvenil*“ („Sicherungssystem für Jugendliche“). „*Programa Operativo Juvenil*“ („Operatives Programm für Jugendliche“).

Subvention von Handlungen zur Förderung der Beschäftigung und von nicht arbeitsrechtlichen praktischen Fortbildungsmaßnahmen für junge Hochschulabgänger.

Laufzeit: bis zum 31. Dezember 2015.

* Regionalregierung von Kantabrien („*Diputación Regional de Cantabria*“): Programme zur Förderung der unbefristeten Einstellung von Arbeitskräften, Ersteinstellung oder Umwandlung von befristeten Arbeitsverträgen in unbefristete Arbeitsverträge.

Subventionen für kleine und mittlere Unternehmen und gemeinnützige Privateinrichtungen.

Laufzeit: bis 31. Dezember 2015.

Antragsstellung: 3 Monate seit Abschluss des Arbeitsvertrages oder Umwandlung in ein unbefristetes Arbeitsverhältnis.

* Ministerium für Industrie, Energie und Tourismus: Programm MOVELE 2015, MINETUR.

Subvention für den Erwerb von Elektrofahrzeugen im Jahr 2015.

Unternehmer im Allgemeinen, Freiberufler und natürliche Personen.

Antragsfrist: bis zum 31. Dezember 2015.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche Beihilfen im Zusammenhang mit der Förderung der Beschäftigung von Personen mit Behinderung und regionale Beihilfen für die Entwicklung der Beschäftigung in diversen Kommunen.

Kontakt für weitere Informationen



María Cubián

Abogado

Tel.: + 34 91 535 99 77

E-Mail: maria.cubian@roedl.es

> Modifizierungen des Kapitalgesellschaftsgesetzes betreffend das Verwaltungsorgan

Von Ana Tuya, Rödl & Partner Madrid

Die am Kapitalgesellschaftsgesetz im Zusammenhang mit dem Verwaltungsorgan vorgenommenen Änderungen verfolgen das Ziel die Transparenz der leitenden Organe, die gleichberechtigte Behandlung aller Aktionäre, das Risikomanagement und die Unabhängigkeit, die Beteiligung und die Professionalisierung der Ratsmitglieder angesichts der in den letzten Jahren gewonnenen Erfahrungen zu verbessern. Unter den geänderten Aspekten sind unserer Einschätzung nach, und ohne näher auf die Regu-

lierung der börsennotierten Gesellschaften einzugehen, folgende besonders nennenswert:

Regulierung der Vergütung des Verwalters

Grundsätzlich sieht sich der unentgeltliche Charakter des Amtes von der Neuregulierung unberührt, sofern die jeweils entsprechende Satzung nichts anderes bestimmt, Fall, für den die Gesetzesnovelle Neuregelungen einführt, damit die Vergütungen in angemessener Form die tatsächliche Entwicklung des Unternehmens widerspiegeln und mit den Interessen der Gesellschaft und ihrer Aktionäre im Einklang stehen:

- > Die Vergütung muss in einem „**vernünftigen Verhältnis**“ zu der Bedeutung der Gesellschaft, der wirtschaftlichen Situation, in der sie sich zum jeweiligen Zeitpunkt befindet, und zu den marktüblichen Standards von vergleichbaren Unternehmen stehen.
- > Die Satzung muss das für die Verwalter vorgesehene Vergütungssystem beinhalten. Die maximale Jahresvergütung aller Verwalter ist von der Hauptversammlung zu genehmigen und, sofern diese nichts anderes bestimmt, sind es die Verwalter, die die Verteilung dieser Vergütung untereinander per Beschluss, unter Berücksichtigung der von jedem einzelnen von ihnen übernommenen Aufgaben und Haftungen, selbst bestimmen.
- > Für die Verwalter werden verschiedene Vergütungsmöglichkeiten definiert, die, u.a., auf einer oder mehreren der nachstehend aufgeführten beruhen können: a) eine feste Zuweisung; b) Aufwandsentschädigungen für die Teilnahme an Sitzungen; c) Gewinnbeteiligung; d) variable Vergütungen mit allgemeinen Indikatoren oder Referenzwerten; e) Vergütung in Form von Aktien oder in Verbindung mit deren Entwicklung; f) Abfindungen bei Ausscheiden und g) zweckdienliche Spar- oder Vorsorgeprogramme.

Obligatorische Sitzungen des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist verpflichtet mindestens einmal pro Quartal zusammenzutreten, um dessen konstante Teilnahme an dem Leben der Gesellschaft zu gewährleisten.

Übertragung von Befugnissen. Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrages mit dem geschäftsführenden entsandten Mitglied des Verwaltungsrates („*Consejero Delegado*“).

Ferner wird die Verpflichtung zur Unterzeichnung eines **Vertrages zwischen der Gesellschaft und dem Verwaltungsratsmitglied**, auf das Befugnisse des Verwaltungsrates übertragen werden, eingeführt, welcher im Vorfeld im Rahmen einer Sitzung mit einer Zweidrittel-

mehrheit seiner Mitglieder verabschiedet werden muss, wobei das betroffene Mitglied auf sein Teilnahme- und Stimmrecht verzichtet. In dem Vertrag, der als Anhang zu dem entsprechenden Sitzungsprotokoll zu nehmen ist, sind alle Konzepte, für die ihm aufgrund seiner geschäftsführenden Aufgaben eine Vergütung zustehen könnte, detailliert zu benennen, einschließlich der bei vorzeitigem Ausscheiden aus dem Amt ggfs. anfallenden Abfindung und weiteren Summen, die ihm von der Gesellschaft zu erstatten sind.

Sorgfaltspflichten und Loyalität. Interessenkonflikte.

- > Die Sorgfalt- und Loyalitätspflichten sowie die Verfahren, die bei Auftreten von Interessenkonflikten zwischen dem Verwalter und der Gesellschaft einzuhalten sind, werden genau definiert. Hierbei sind die Natur des Amtes und die Aufgaben, die jedem einzelnen Verwalter zugewiesen wurden, zu berücksichtigen.
- > Die Haftung der Verwalter gegenüber der Gesellschaft, den Gesellschaftern und den Gesellschaftsgläubigern setzt das Vorliegen eines vorsätzlichen oder schuldhaften Verhaltens derselben voraus. Von einem schuldhaften Verhalten wird dann ausgegangen, wenn die Handlung gegen das Gesetz oder die Satzung verstößt, solange nicht das Gegenteil nachgewiesen wird.
- > Die Haftungsregelung findet auf die faktischen Verwalter Anwendung.
- > Sollte keine ständige Übertragung von Befugnissen des Verwaltungsrates auf einen oder mehrere *consejeros delegados* stattgefunden haben, finden sämtliche Bestimmungen betreffend die Aufgaben/Pflichten und die Haftung auf diejenige Person Anwendung, der die Befugnisse der obersten Führungsebene der Gesellschaft zugewiesen wurden, unabhängig davon, wie diese bezeichnet wird.
- > Eine natürliche Person, die einen Verwalter, der die Eigenschaft einer juristischen Person inne hat, vertritt, unterliegt denselben Aufgaben und Pflichten wie dieser und haftet gesamtschuldnerisch mit der von ihm vertretenen juristischen Person.

In Rödl & Partner stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung, um etwaige Fragen oder Zweifel, die Sie bezüglich der hier vorgestellten Gesetzesnovelle haben könnten, zu beantworten.

Kontakt für weitere Informationen**Ana Tuya**

Abogado

Tel.: + 34 91 535 99 77

E-Mail: ana.tuya@roedl.es

> Strafrechtliche Haftung der juristischen Personen

Von Joaquín Echavarrí, Rödl & Partner Madrid

Das spanische Abgeordnetenhaus hat am vergangenen 26. März 2015 die Reform des Strafgesetzbuches verabschiedet, die am 1. Juli 2015 in Kraft getreten ist.

Im Zuge dieser Reform fungiert die Einführung von angemessenen Modellen für die Verhinderung von Straftaten als Ausschließungsgrund der strafrechtlichen Haftung der juristischen Personen.

Bisher wies das Strafgesetzbuch die Haftung für die von ihren Führungskräften und Angestellten begangenen Straftaten den Unternehmerorganisationen zu. Der Gute Wille des Unternehmens, ausgedrückt in Form von Überwachungs- und Kontrollmaßnahmen, diente ausschließlich als Milderungsgrund der möglichen zu verhängenden Strafen.

Artikel 31bis des neuen Strafgesetzbuches regelt nun die vollständige Befreiung von der Haftung, solange Präventionsprogramme aufgelegt werden, die eine Reihe von Eignungs- und Wirksamkeitsvoraussetzungen erfüllen.

Im Zuge dieser Gesetzesnovelle wird jeglicher Organisation die Möglichkeit genommen, auf die Einführung eines Plans zur Verhinderung von Straftaten, eines *Compliance*-Modells, das auf die Kriminalitätsbekämpfung abzielt, zu verzichten, und alle anderen, die bereits über ein eigenes Straftatpräventionsmodell verfügen, müssen dieses, unabhängig davon, ob es auf lokaler Ebene oder durch das Mutterhaus eingeführt wurde, überprüfen, um es an die neuen Anforderungen anzupassen.

Hierfür bedarf es der Ernennung eines „Verantwortlichen, der die Einhaltung der Vorschriften und die Prävention von Straftaten überwacht“ (*Compliance Officer*), der direkt dem Verwaltungsorgan der Gesellschaft unterstellt ist. Seine Aufgaben beinhalten: (i) die Einführung des

Programms zur Verhinderung von Straftaten in die der Gesellschaftsstruktur; (ii) die Überwachung und Kontrolle der Effektivität des Präventionsprogramms; (iii) das Einbringen von Verbesserungs- oder Änderungsvorschlägen für das Programm bei Feststellung neuer Risiken; (v) das sofortige Ergreifen neuer Präventionsmaßnahmen, im Falle des Eintritts einer kriminellen Tätigkeit; und, schließlich, (vi) die regelmäßige und effektive Berichterstattung über das Präventionsprogramm gegenüber dem Verwaltungsorgan.

Die Modelle zur Straftatbekämpfung müssen folgende Voraussetzungen erfüllen:

- (i) Identifizierung der Aktivitäten, in deren Umfeld die Straftaten, die es zu verhindern gilt, begangen werden.
- (ii) Protokolle oder Verfahren, die den Prozess zur Willensbildung der juristischen Person und zum Treffen von Entscheidungen, die im Zusammenhang mit jenen stehen, sowie zur Umsetzung derselben konkretisieren.
- (iii) Modelle für die Verwaltung der finanziellen Mittel, die zur Verhinderung der Begehung von Straftaten, die es zu verhindern gilt, angemessen sind.
- (iv) Informationskanäle über mögliche Risiken und Nichteinhaltungen zu dem Organismus, der mit der Überwachung der Umsetzung und der Einhaltung des Präventionsmodells betraut ist.
- (v) Disziplinarregelung, die die Nichteinhaltung der gemäß Modell eingeführten Maßnahmen in angemessener Form bestraft, und abschließend,
- (vi) die regelmäßige Überprüfung des Modells und jeder etwaigen Änderung.

Rödl & Partner steht Ihnen gerne bei der Einführung und Überwachung eines Grundmodells zur Prävention von Straftaten in sämtlichen Bereichen, die zur Anpassung an die neuen Voraussetzungen überprüft werden müssen, beratend zur Seite; so kann unsere Prozessabteilung Sie bei der Abwicklung des Plans zur Verhütung von Straftaten anleiten, unsere Rechtsabteilung für Datenschutz und Informationsgesellschaft kann Sie bei der Identifizierung der Risiken des Informationssystems ihrer Organisation und beim Ergreifen der laut den geltenden Vorschriften erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen tatkräftig unterstützen, und unsere Arbeitsrechtsabteilung kann Ihnen bei der Erstellung einer Sanktionsregelung im Fall der Nichteinhaltung der Maßnahmen, die in ihrem Modell zur Prävention von Straftaten verankert sind, behilflich sein.

Um Sie auf dem Laufenden zu halten, wird Rödl & Partner Sie regelmäßig über unseren Newsletter über alle Neuheiten, die sich in dieser Angelegenheit ergeben, unterrichten.

Bitte zögern Sie nicht mit uns in Kontakt zu treten, um zu erfahren wie wir Sie konkret unterstützen können.

Kontakt für weitere Informationen

Arbeitsrechtsabteilung:



Joaquín Echavarrí

Abogado

Tel.: + 34 93 238 93 70

E-Mail: joaquin.echavarri@roedl.es

Prozessabteilung:



Diego Mendizábal

Abogado

Tel.: + 34 91 535 99 77

E-Mail: diego.mendizabal@roedl.es

Abteilung für Datenschutz und Informationsgesellschaft:



María Bardají Cruz

Abogado

Tel.: + 34 91 535 99 77

E-Mail: maria.bardaji@roedl.es

> Die Polemik der touristischen Nutzung von Immobilien und ihre ungleiche Regulierung

Von **Adrián Velasco**, Rödl & Partner Madrid

Obwohl Immobilieneigentümer schon seit vielen Jahren in Spanien ihre Wohnungen an Touristen vermieten, ist die Vermietung bzw. diese Art von Überlassung einer Wohnung seit der Erscheinung der Vermittler-Plattformen, der sogenannten kooperativen Wirtschaft, wie u.a. Airbnb

oder Homeaway, stark gestiegen. Diese Lösung bringt den Eigentümern die ihre Immobilien zur Verfügung stellen bzw. an die Touristen vermieten attraktive Rendite von zwischen 5 bis 10%.

Obwohl dies ziemlich einfach erscheint, muss die Regelung der verschiedenen autonomen Regionen berücksichtigt werden, da seit 2013 mittels des Gesetzes 4/2013 für Flexibilisierungs- und Förderungsmaßnahmen des Mietwohnungsmarktes diese Art von Mietverträgen von dem Städtischen Mietgesetz (Ley de Arrendamientos Urbanos) ausgeschlossen wurden, wodurch den autonomen Regionen die Rechtsetzungsbefugnis in diesem Bereich gewährt wurde.

Die Erfordernis einer Regulierung entspricht einem gewissen Druck seitens der Hotelbranche, die in der zunehmenden Vermietung von Ferienwohnungen einen unlauteren Wettbewerb sieht. Dieses Phänomen hat eine besondere Bedeutung in Städten wie Madrid oder Barcelona in Spanien oder Amsterdam und New York, wo die Plattform Airbnb stark kritisiert wurde, auf Grund der fehlenden Identifikation der Mieter an die Behörden, der Mangel an steuerlichen Einkommen, sowie der Missbrauch einiger Eigentümer, die ihre Unterkunfts-Services Leistung unter der kooperativen Wirtschaft tarnen.

Nicht jede autonome Region in Spanien hat ihre Gesetzgebungsbefugnis in diesem Bereich ausgeübt. Die touristischen Unterkünfte wurden zuerst in jenen autonomen Regionen geregelt, in denen die Touristenbranche eine wichtige Einkommensquelle darstellt, wie zum Beispiel die Balearen, Kanaren, Katalonien oder Madrid.

Aufgrund der Vielzahl der regionalen Regulierung, wird nicht in jeder autonomen Region dasselbe unter touristischer Wohnung verstanden. Auf den Balearen zum Beispiel, unbeschadet dessen, dass jede Insel seine eigenen Vorschriften hat, gelten nur die freistehenden Einfamilienhäuser oder Doppelhaus-Hälften als Unterkunft für touristisches Nutzen. Im Gegensatz hierzu wird in Katalonien kein Unterschied diesbezüglich gemacht und es werden als Unterkunft für touristische Nutzung „*diejenigen die von ihren Eigentümern übertragen werden, direkt oder indirekt an Dritte, zum wiederholten Male, gegen Vergütung, für einen saisonalen Aufenthalt und mit sofortiger Verfügbarkeit*“ betrachtet, während in Madrid Zweck dieser Nutzung und nach dem anwendbaren Gesetz möblierte Wohnungen, Appartements und Einfamilienhäuser für sofortigen Gebrauch angeboten werden. In ähnlicher Weise hat Aragonien seine Regelung angepasst, in der ausdrücklich bestimmt wird, dass unter dieser Kategorie auch die Immobilien mit horizontaler Eigentümerschaft fallen. Diese autonome Region sowie auch die Kanaren oder Madrid stellen außerdem die Bedingung, dass die Wohnung in Angebotskanälen angezeigt werden muss. In Bezug auf diesen letzten Punkt hat Aragonien mittels einer gründlichen Liste konkretisiert, was unter *Angebotskanälen* zu verstehen ist, diese wären unter anderem: Reisebüros, Reservierungszentralen, sowie virtuelle Vermittlerunternehmen. Es muss hier betont werden, dass

diese Regulierung, abgesehen von den traditionellen Vertriebskanälen ausdrücklich auch die innovativeren auflistet, wie z.B. den Internet-Vertrieb.

Es ist hinzufügen, dass die meisten geltenden Vorschriften die Verpflichtung enthält die komplette Wohnung zu vermieten. Es gibt bis zum Datum der Veröffentlichung dieses Artikels keine autonome Region, die die Vermietung von einzelnen Zimmern ermöglicht. Jedoch ist uns bekannt, dass in Katalonien unter anderem, an einen Regulierungsentwurf gearbeitet wird.

Ein weiterer wichtiger Aspekt in den verschiedenen Regulierungen ist die Zeitbeschränkung der Wohnung für touristische Nutzung: Während auf den Balearen kein Mindestzeitraum vorgeschrieben ist, werden in Katalonien und Aragonien nur als solche Wohnungen für touristische Nutzung betrachtet, die für ein Zeitraum von weniger als 31 Tagen und mindestens zwei Mal im Jahr vermietet werden. Andererseits setzt Madrid eine Mindestdauer von 5 Tagen für jeden Aufenthalt fest während drei kontinuierlichen Monaten über das gesamte Kalenderjahr.

In den meisten autonomen Regionen wird eine sogenannte Verantwortungserklärung (auf Spanisch „*declaración responsable*“) für die Tätigkeitsaufnahme benötigt, die bei der Gemeindeverwaltung oder eine entsprechende dafür eingerichtete Verwaltungsstelle beantragt werden muss. Diese Erklärung enthält die Identifizierungsdaten des Immobilieneigentümers, sowie auch die Daten der natürlichen oder juristischen Personen, die die Wohnung verwalten und die maximale Anzahl der Personen die die Immobilie bewohnen können. Besonders hervorzuheben sind diesbezüglich die Vorschriften der Balearen, die ein Punktesystem vorsieht, um die Touristenunterkunft je nach Eigenschaft und Leistung zu bewerten. Falls die Wohnung einen gewissen Punktwert nicht erreicht, kann diese in das entsprechende Register für Touristische Unternehmen, Tätigkeiten und Unterkünfte nicht eingeschrieben werden. Hinsichtlich der Besteuerung, ist darauf hinzuweisen, dass im Allgemeinen die Einnahme aus der Vermietung von Wohnungen für Feriennutzung, als Einkommen aus Immobilienvermögen betrachtet wird, d.h. natürliche Personen die als Eigentümer einer Immobilie diese als touristische Wohnung vermieten, müssen diese Einnahmen in der Einkommenssteuererklärung als Einkommen unter diesem Konzept aufnehmen.

Das Einkommen aus Immobilienvermögen erlaubt die nötigen entstandenen Kosten von den Einnahmen abzuziehen, die während der Mietdauer der Immobilie erzeugt werden. Es können daher keine Betriebsausgaben abgezogen werden, wenn die Wohnung unbesetzt bleibt. Diese Kosten entsprechen unter anderem der Finanzierung, Reparatur, Erhaltung, Versorgung und Steuern. Es sind nur solche Kosten abzuziehen die tatsächlich aus der Mietzeit der Wohnung entstanden sind und konkret darf der Gesamtbetrag der Finanzierungs-, Erhaltungs- und Verbesserungskosten, die für diese Wohnung entstanden sind, nicht den Gesamtbetrag der vollständigen Einnahmen überschreiten.

Als eine wirtschaftliche Tätigkeit wird angesehen bzw. kann als solche erklärt werden, sofern eine Räumlichkeit einzig und allein für eine touristische Vermietung genutzt wird und eine Person ganzzeitig bzw. in Vollzeit zur exklusiven Verwaltung dieser Räumlichkeit/Ferienunterkunft eingestellt wird oder in den Fällen in denen nur in Teilzeit eingestellt wird aber durch ein Hotelgewerbe entsprechende Dienstleistungen angeboten werden, wie zum Beispiel, die regelmäßige Reinigung der Wohnung oder das Wechseln von Bettwäsche und Handtüchern.

In Bezug auf die Mehrwertsteuer, gilt die allgemeine Regel, dass die Vermietung der Wohnungen für touristische Nutzung von dieser Steuer befreit ist, sofern der Vermieter nicht verpflichtet ist die entsprechenden Hoteldienstleistungen zu erbringen. Im diesem Fall muss eine Rechnung erstellt werden und eine Mehrwertsteuer von 10% angewandt/berechnet werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass das Wechseln von Bettwäsche und Handtüchern nicht als Hoteldienstleistung angesehen wird, wenn diese nur zu Beginn und am Ende des Aufenthaltes durchgeführt wird.

Allerdings gibt es noch eine dritte Möglichkeit, und zwar diejenige, bei der der Eigentümer die Wohnung an einen Dritten (Verwaltungsfirma) abtritt, der die Verwaltung bzw. Vermietung der Ferienwohnung übernimmt. In diesem Fall stellt der Eigentümer die Rechnung an die Verwaltungsfirma aus mit einer Mehrwertsteuer von 21 % und diese wiederum erstellt dem Mieter die Rechnung zu einem Mehrwertsteuersatz von 10 %.

In Bezug auf Steuergesetzgebung in Katalonien ist zusätzlich zu dem Vorstehenden besonders hervorzuheben, dass der Eigentümer der Ferienwohnung auch eine Regionalsteuer auf die Übernachtungen erheben muss, die vierteljährlich abzuführen ist.

Weiterhin möchten wir auch auf einen besonderen Schwierigkeitsfaktor für diese Nutzung hinweisen, der in allen autonomen Regionen vorkommen kann, d.h. das Verbot seitens der Eigentümer-Gemeinschaften. Die meisten der analysierten sektorenbezogenen Regelungen erlauben die Vermietung für touristische Nutzung nicht, wenn es ausdrücklich in den Gemeinschafts-Statuten, die vorschriftsmäßig im Grundbuch eingetragen sind, so festgesetzt ist. Diesbezüglich können die Eigentümer-Gemeinschaften ihre Statuten ändern und die touristische Nutzungen in den Wohnungen verbieten. Hierfür ist allerdings die Einstimmigkeit aller Eigentümer notwendig, außer in Katalonien, da reichen 4/5 der Eigentümer aus.

Abschließend können wir bestätigen, dass ein großer Teil der autonomen Gesetzgeber versucht haben die Vermietung der Immobilien für touristischen Nutzung und deren Wachstum als Alternative zur traditionellen Unterkunft aufgrund des Aufschwungs der neuen Angebotskanäle im Internet zu regulieren. Nichts desto trotz, verpflichtet die Mehrheit der Bestimmungen zu einer detaillierten Analyse in jedem einzelnen Fall abhängig von jeder Region in welcher sich die Immobilie befindet, da wie in diesem

Artikel dargestellt in jeder autonomen Region wesentliche Unterschiede bestehen. Hier ist die Entwicklung der maßgebenden Gesetzesregelungen in den autonomen Regionen abzuwarten, die in diesem Bereich noch keine gesetzliche Regelung vorgenommen haben sowie die Reaktion jener autonomen Regionen die schon strengere Regelungen haben, um sich an die Anforderungen der Wettbewerbsbehörden anzupassen und die Regelungen entsprechend zu flexibilisieren.

Kontakt für weitere Informationen



Adrián Velasco

Rechtsanwalt

Tel.: + 34 91 535 99 77

E-Mail: adrian.velasco@roedl.es

> Notiz

RÖDL & PARTNER auf der Immobilienmesse EXPO REAL, die vom 5. bis 7. Oktober in München stattgefunden hat.

Die spanische Niederlassung des internationalen Unternehmens zeigte bei einem der wichtigsten Events der Immobilienbranche mit ihren Banking- und Immobilienabteilungen Präsenz.

Die spanische Niederlassung des Unternehmens war ein weiteres Jahr auf der internationalen Immobilienmesse EXPO REAL, diesmal am Stand von Barcelona-Katalonien (Pavillon A2, Stand 331), vertreten. Das Event, das zu den wichtigsten der Branche in Europa zählt, fand in München vom 5. bis 7. Oktober statt.

Ana Sacristán, Leiterin der Immobilien-Abteilung, und Magdalena Bertram, Leiterin der Banking-Abteilung, vertraten die spanische Delegation dieser Firma bei diesem Event, das heute als Referenz im Bereich der Immobilienwirtschaft gilt, da es unterschiedliche Branchen, die alle mit ihr im Zusammenhang stehen, zusammenführt: das Spektrum reicht von der Architektur über die Immobilie als Investition, bis zum Marketing, dem Verkauf und den gesetzlichen Aspekten, die diese Wirtschaftstätigkeit umfassen.

Dieses Jahr zählte die EXPO REAL knapp 38.000 Besucher aus 74 unterschiedlichen Ländern und mehr als 1.700 Aussteller. Diese weitreichende Abdeckung der Branche macht sie für die Teilnehmer besonders interessant. Für Ana Sacristán ist, aus Sicht der Branche in Spanien, die Messe eine hervorragende Gelegenheit, um mit den unterschiedlichen Marktakteuren in Kontakt zu treten: *„Wir hoffen, dass sich nun sowohl die deutschen institutionellen Anleger als auch die deutschen Privatanleger, deren Profil für gewöhnlich konservativer ist, als das der Akteure, die in den letzten Jahren auf unserem Immobilienmarkt tätig waren, endlich dazu entschließen, an die Qualitäten desselben zu glauben, und ebenso an die Investitionsmöglichkeiten, die im spanischen Real Estate möglich sind“*, erklärt die Leiterin der Immobilien-Abteilung von Rödl & Partner España.



Ana Sacristán:

ana.sacristan@roedl.es

Magdalena Bertram:

magdalena.bertram@roedl.es

Signale senden

„Erfolgreiche unternehmerische Weichenstellungen fußen auf fundierten Informationen und professionellem Know How. Derartige Wettbewerbsvorteile fallen nicht einfach vom Himmel. Die Zeichen der Zeit sind vorhanden, sie müssen „nur“ gedeutet werden. Entscheidenden Vorsprung genießen regelmäßig diejenigen Vordenker, die in der Lage sind, Neuigkeiten zu analysieren und gewinnbringend einzusetzen.“

Rödl & Partner



Impressum Newsletter Spanien, Ausgabe Februar 2015

Herausgeber: Rödl & Partner Abogados y Asesores Tributarios S.L.P.
Raimundo Fernandez Villaverde 61, 6°C – 28003 Madrid
Tel.: +34 91 535 9977 – madrid@roedl.es

Avenida Diagonal 468, 5°C – 08006 Barcelona
Tel.: +34 93 238 9370 – barcelona@roedl.es

Verantwortlich für den Inhalt:
Georg Abegg – georg.abegg@roedl.es

Layout/Satz: Maria Bardají Cruz – maria.bardaji@roedl.es

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.