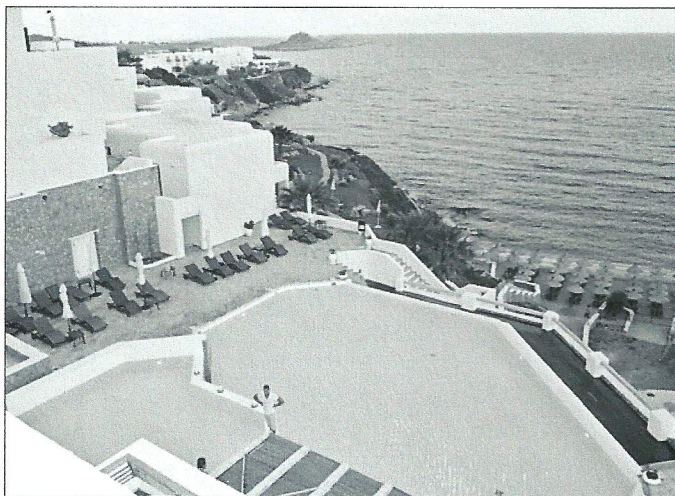


Steuerrechtliche Entwicklungen im griechischen Immobilienrecht

Besteuerung von juristischen Personen, insbesondere Gesellschaften

Die jüngste Steuerreform in Griechenland (Gesetz 3842/2010) hat im griechischen Grundstücksgeschäft auch Folgen für die Besteuerung von juristischen Personen, insbesondere Gesellschaften.

Von Rechtsanwalt Dr. iur.
Ilias S. Bissias *



Der Traum von der Immobilie auf einer Kykladeninsel (Foto: ek)

Während für einen ausländischen Bürger, der in Griechenland weder Wohnsitz noch geschäftliche Aktivitäten hat, der Erwerb einer Immobilie in Griechenland durch eine griechische Gesellschaft grundsätzlich (wegen der relativ hohen Erhaltungskosten) wenig sinnvoll und nur in Ausnahmefällen zu empfehlen ist, war bis Ende 2002 der Erwerb von Immobilien, vor allem der höheren Preiskategorie, durch eine ausländische Gesellschaft für zahlreiche ausländische Eigentümer ein geeignetes und häufig genutztes Vehikel, um steuerfreies Grundeigentum in Griechenland zu besitzen. Gemäß statistischen Angaben waren per Dezember 2002 ca. 2.800 ausländische Gesellschaften (vor allem aus dem Bereich der so genannten Offshore-Länder) bei den griechischen Finanzämtern registriert. Die besagten Gesellschaften besaßen Grundstücksobjekte in Griechenland zu Eigentum, deren Gesamtwert 800.000.000 Euro überstieg. Der Staat hatte damals beschlossen, die Privilegien dieser „Steuerroasen“ uno actu aufzuheben, indem im Dezember 2002 ausländischen Gesellschaften **, welche Immobilieneigentümer in Griechenland waren oder Nießbrauchrechte an Immobilien in Griechenland hatten, eine jährliche Pauschal-Grundsteuer von 3 % auferlegt wurde (per Gesetz 3091/2002). Bemessungsgrundlage für diese Steuer war der steuerliche Wert des jeweiligen Immobilienobjektes. Das Gesetz sah für EU-Gesellschaften (Aktiengesellschaften, Gesellschaften mit beschränkter Haftung sowie Personengesellschaften) einen Steuerbefreiungsgrund vor, sofern diese die genauen Angaben ihrer Aktionäre, Stammeinlage-Inhaber bzw. Teilhaber dem Finanzamt offen legten. Ebenfalls von der Steuerpflicht befreit

waren diejenigen Gesellschaften, welche Namensaktien hatten und deren Aktionäre bzw. sonstigen Gesellschafter oder Stammeinlage-Inhaber natürliche Personen waren. Das Gesetz stellte nicht auf die Person des sog. wirtschaftlich Berechtigten (d.h. des wahren Eigentümers) ab, sondern verlangte lediglich eine Offenlegungspflicht bezüglich der einzelnen Gesellschafter der in Betracht kommenden ausländischen Gesellschaft. Dadurch erzielte der Gesetzgeber in erster Linie die Bekämpfung der Steuerhinterziehung, vor allem der griechischen Steuerpflichtigen, welche häufig hinter den besagten ausländischen Gesellschaften als wahre Eigentümer „versteckt“ waren. Bei Gesellschaften mit Sitz außerhalb der EU wurde die oben erwähnte Befreiung unter den gleichen Voraussetzungen nur gewährt, sofern der ausländische Staat des Gesellschaftssitzes ein Rechtshilfeabkommen zur Bekämpfung der Steuerhinterziehung und des Betruges mit Griechenland abgeschlossen hatte. Bis heute hat jedoch Griechenland mit keinem Staat außerhalb der EU ein derartiges Rechtshilfeabkommen geschlossen. Insofern kann beispielsweise eine schweizerische Gesellschaft von dem gesetzlichen Steuerbefreiungsgrund kein Gebrauch machen.

Die Besteuerung von juristischen Personen nach der jüngsten Steuerreform im April 2010 (Gesetz Nr. 3842/2010)

Die Pauschalbesteuerung von 3 % für ausländische Gesellschaften wurde im vergangenen April geändert und der Steuersatz neu auf 15 % p.a. (!!!) erhöht, was in der Praxis aufgrund der nunmehr enormen Steuerbelastung das Ende des Immobilienbesitzes durch Nicht-EU-Gesellschaften in Griechenland auslöste. Nach der neuen Regelung muss beispielsweise eine schweizerische Gesellschaft mit einem Ferienhaus auf Mykonos, dessen Wert € 600.000.- beträgt, jährlich € 90.000.- Grundsteuer (!!!) an den griechischen Fiskus leisten.

Diese aus der Sicht der ausländischen Immobilieneigentümer wenig investitionsfreundliche Regelung führte in den letzten Monaten zu einer Welle von notariellen Eigentumsübertragungen. Dabei übertrugen die ausländischen Nicht-EU-Gesellschaften ihre Eigentumsrechte vorwiegend auf deren wirtschaftlich berechnete Person bzw. Personen, d.h. auf die „wahren Eigentümer“, während andere die Übertragung auf EU-Gesellschaften wählten, um den Steuerbefreiungsgrund im Sinne der vorgenannten, weiterhin noch gültigen Steuerbefreiungsmöglichkeit (im Sinne des Gesetzes vom Dezem-

ber 2002), geltend zu machen und somit die 15-Prozent-Pauschalbesteuerung zu vermeiden.

Nach dem oben Gesagten lässt sich festhalten, dass nach der neuesten Steuerreform der Erwerb einer Immobilie in Griechenland über eine ausländische Gesellschaft nur dann wirtschaftlich zu empfehlen ist, sofern a. der Erwerber eine EU-Gesellschaft ist (z.B. eine steuergünstige zypriische Gesellschaft) und b. die Voraussetzungen für eine Steuerbefreiung durch Offenlegung des bzw. der Gesellschafter erfüllt sind.

Sonstige Grundsteuern für juristische Personen

Die bisher geltende Sondergebühr für Immobilienvermögen (ETAK) wurde für die juristischen Personen abgeschafft und durch eine jährliche Pauschalbesteuerung des Immobilienvermögens ersetzt. Das Immobilienvermögen von juristischen Personen, (inländischen oder ausländischen) wird seit April 2010 einheitlich mit einer jährlichen Steuer in Höhe von 6 ‰ (0,6 %) des steuerlichen Wertes der Immobilie versteuert.

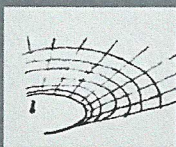
Frist zur Einreichung der jährlichen Grundbesitzsteuererklärung für juristische Personen

Juristische Personen, welche Immobilien in ihrem Eigentum haben (maßgeblicher Zeitpunkt: der 1. Januar des etwaigen Kalenderjahres) sind verpflichtet, je nach Endziffer ihrer Steuernummer, innerhalb von 11 Werktagen, beginnend ab dem 15.05. des jeweiligen Kalenderjahres, eine Grundbesitzsteuererklärung beim örtlich zuständigen Finanzamt einzureichen.

** Anmerkung: von der besagten Regelung sind auch griechische Gesellschaften betroffen.

* (RA Dr. Bissias ist der Managing Partner der Anwaltskanzlei Bissias & Partner, Athen. Er ist Mitglied des Anwaltsverbandes Athen, des Deutschen Anwaltsvereins sowie des Schweizerischen Anwaltsverbandes und Vertrauensanwalt der Schweizerischen Botschaft in Athen, E-Mail: bissias@bissiaslaw.gr)

Fortsetzung folgt: Immobilienerwerb in Grenzgebieten Griechenlands – Aktuelle Entwicklungen zum Erwerb für Schweizerische Bürger



griechenland.net
Griechenland auf Deutsch

Wir über uns

Kontakt

Impressum

Werbung schalten

Praktikumsplätze

Mediendienste

Besuchen Sie unsere Webseite www.griechenland.net!

► Täglich aktuelle Nachrichten!

► Bei www.griechenland.net

können Sie auch die *Griechenland Zeitung* bestellen!

News

Urlaub und Reisen

Shop

Nachrichten-Archiv

Griechenland intern

Adressen

Forum