

# Immobilien-gesellschaft Luxemburg

---

## I. Begriff der Immobilien-gesellschaft

1. Rechtsform
2. Gründung

## II. Steuerliche Aspekte

1. Besteuerung der Erträge aus Immobilienveräußerungen
2. Besteuerung von Anteilveräußerungsgewinnen

*2.1. Allgemein*

*2.2. Luxemburgische Immobilien-gesellschaft*

*2.3. Ausnahme*

*2.4. Lösung*

---

# Immobilien-gesellschaft Luxemburg

---

Diese Publikation dient nur zu Informationszwecken und ist nicht dazu geeignet eine Steuer- und/oder Rechtsberatung sowie das Lesen der Luxemburger Gesetzgebung und öffentlicher Stellungnahmen in Bezug auf Immobilien-gesellschaften zu ersetzen. Der Leser sollte nicht auf Grundlage der in dieser Publikation enthaltenen Informationen handeln, ohne eine individuelle Beratung durch fachkundige Personen eingeholt zu haben. Insbesondere in Bezug auf alle Informationen zur steuerlichen Behandlung von ausländischen Investitionen, sollte eine individuelle Beratung durch Steuerberater oder Rechtsanwälte erfolgen. LCG International AG übernimmt keine Verantwortung für solche Schäden, die aus Entscheidungen des Lesers resultieren, welche er auf Grund dieser Publikation getroffen hat.

Der folgende Text ist ein Auszug aus der LCG-Broschüre „Business Luxemburg Firmengründung“.

September 2013

*Ihr LCG Team*

---

# Immobilien­gesellschaft Luxemburg

---

## I. Begriff der Immobilien­gesellschaft

Bei einer Immobilien­gesellschaft handelt es sich um ein Unternehmen, dessen tatsächliche Tätigkeit und/oder satzungsmäßiger Zweck ausschließlich oder überwiegend darin besteht, Grundstücke zu erwerben, zu verwalten, zu nutzen und zu veräußern.

### 1. Rechtsform

Eine luxemburgische Immobilien­gesellschaft kann in Form einer Kapital­gesellschaft, mithin als Aktiengesellschaft (SA), als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (SARL), sowie als Kommandit­gesellschaft auf Aktien (SCA) oder Genossenschaft in Form einer AG (SCOSA) gegründet werden.

### 2. Gründung

Die Gründungsvoraussetzungen richten sich nach der jeweiligen Rechtsform.

## II. Steuerliche Aspekte

### 1. Besteuerung der Erträge aus Immobilien­veräußerungen

Grundsätzlich gilt für Gewinne aus der Veräußerung von Immobilien in steuerrechtlicher Hinsicht das Belegenheitsprinzip, sodass die Besteuerung dieser Erträge in dem Land erfolgt, in welchem die Immobilie belegen ist.

### 2. Besteuerung von Anteil­veräußerungsgewinnen

#### 2.1. Allgemein

Dagegen werden Gewinne aus Veräußerung der Anteile an einer ausländischen Immobilien­gesellschaft, in dessen Eigentum die inländische Immobilie steht, in der Regel im Ansässigkeitsstaat des Veräußerers, also am Sitz dieser Gesellschaft, besteuert.

#### 2.2. Luxemburgische Immobilien­gesellschaft

Handelt es sich bei der ausländischen Immobilien­gesellschaft um eine luxemburgische Kapital­gesellschaft, ist diese zwar grundsätzlich normal steuerpflichtig, kann jedoch unter Anwendung der Mutter-Tochter-Richtlinie von einer Steuerbefreiung im Hinblick auf Anteils­veräußerungsgewinne profitieren.

### 2.3. Ausnahme

Von der Umkehrung des Belegenheitsprinzips enthalten jedoch einige neue Doppelbesteuerungsabkommen, die Luxemburg mit vielen Ländern unterhält (beispielsweise mit Deutschland), eine Ausnahme.

Gemäß den neuen Bestimmungen wird das Belegenheitsprinzip auch auf die Veräußerung von Anteilen an Immobiliengesellschaften ausgedehnt, deren Vermögen zu mindestens 50% direkt oder indirekt aus Immobilien besteht.

Mithin sind die Gewinne aus der Veräußerung der Anteile an einer solchen Immobiliengesellschaft, die bisher nach den allgemeinen Regelungen im Staat des Veräußerers besteuert wurden, nun am Belegenheitsort der Immobilie steuerpflichtig.

Dies hat zur Folge, dass die luxemburgische Immobiliengesellschaft im Rahmen der Anteilsveräußerung nicht von dem günstigen Steuersystem ihres Landes profitieren kann, sobald sich die Immobilie im Ausland befindet.

### 2.4. Lösung

Diese Bestimmungen gelten jedoch nicht für eine Obergesellschaft mit Sitz- und Geschäftsleitung im Ausland. Über eine doppelstöckige Gesellschaftsstruktur kann eine günstige Besteuerung in Zusammenhang mit Immobilieninvestitionen weiterhin gewährleistet werden.

Denn sofern die Immobilie im Eigentum einer inländischen Immobiliengesellschaft steht, die wiederum gehalten wird von einer ausländischen Kapitalgesellschaft und nunmehr die Anteile der inländischen Immobiliengesellschaft veräußert werden, erfolgt die Besteuerung weiterhin bei der Auslandsgesellschaft.

Im Hinblick auf den Verkauf von Immobiliengesellschaftsanteilen hat sich in der luxemburgischen Praxis folgende steuerlich günstige Struktur herausgebildet:

#### 2.4.1. Luxemburgische Kapitalgesellschaft

Zunächst wird eine luxemburgische Kapitalgesellschaft, meist in der Gestalt einer luxemburgische SOPARFI-Finanzbeteiligungsholding, die wiederum die Rechtsform einer Aktiengesellschaft (SA) hat, gegründet. Die Luxemburger Aktiengesellschaft (SA) stellt insbesondere aufgrund der Möglichkeit einer Ausgabe leicht übertragbarer Inhaberaktien, eine bevorzugte Rechtsform in Luxemburg dar.

Bei der luxemburgischen Finanzbeteiligungsholding SOPARFI (Société de participations financières) handelt es sich um eine voll steuerpflichtige nicht regulierte Handelsgesellschaft, die von dem „Schachtelprivileg“ der Mutter-Tochter-Richtlinie profitiert. Die SOPARFI dient zwar vorwiegend dem Erwerb sowie der Verwaltung und Verwertung von finanziellen Beteiligungen jeglicher Art an luxemburgischen oder ausländischen Unternehmen, kann aber auch industrielle oder kommerzielle Tätigkeit ausüben.

Gegründet wird die SOPARFI-Finanzbeteiligungsholding mittels notariell beurkundeter Satzung (Gesellschaftsvertrag) und deren Veröffentlichung im Amtsblatt (Mémorial C). Anschließend wird ihre Satzung im Handelsregister (RCS) Luxemburgs hinterlegt.

#### *2.4.2. EU-Immobilien-gesellschaft*

Die Luxemburger SOPARFI-Finanzbeteiligungsholding wiederum gründet eine EU-Immobilien-gesellschaft oder erwirbt deren Kapitalanteile.

#### *2.4.3. Veräußerung der Anteile an der EU-Immobilien-gesellschaft*

Die luxemburgische SOPARFI-Finanzbeteiligungsholding veräußert daraufhin die Anteile an der EU-Immobilien-gesellschaft. Der hieraus resultierende Gewinn ist in Luxemburg zu versteuern. Allerdings sind unter Anwendung der Mutter-Tochter-Direktive u. a. die Steuerbefreiung von Dividenden, Veräußerung- und Liquidationserlösen aus Beteiligungen sowie die Befreiung von der Quellensteuer auf Dividendenausschüttungen möglich.

#### *2.4.4. Liquidation der luxemburgischen Kapitalgesellschaft*

Nach Liquidation der luxemburgischen SOPARFI-Finanzbeteiligungsholding erfolgt die Ausschüttung des Liquidationserlöses quellensteuerfrei.

.....  
LCG International AG

Sie erreichen den Verfasser unter:

Tel.: 00352 25 03 45

office@lcg-international.net

.....