Your World First

C/M/S/
Law . Tax

# update

## Deutsch-Spanische Gruppe / Grupo Hispano-Alemán

Dezember 2018
Diciembre 2018

# Inhalt

**Gesellschaftsrecht**
**6** | Die Verpflichtung zur Ausschüttung von Dividenden bei nicht börsennotierten Kapitalgesellschaften
**9** | Was passiert, wenn plötzlich Schulden einer bereits abgewickelten Gesellschaft auftauchen?

**Wettbewerbsrecht**
**12** | Das Wettbewerbsrecht zur Beschränkung von internationalen Investor-Staat-Schiedsverfahren

**Öffentliches Recht**
**14** | Beschluss des Verfassungsgerichts bezüglich Stromproduktionssteuer. Mögliche Strategien für Stromerzeuger
**16** | Veröffentlichung des spanischen Gesetzes Nr. 9/2017 vom 8. November über das öffentliche Auftragswesen

**Immobilienrecht**
**19** | Ferienimmobilien in Spanien

**Wissen**
**25** | In eigener Sache

# Contenido

**Derecho de Sociedades**
**7** | Novedades en la lista de socios y en el Reglamento sobre la Lista de Socios
**10** | Novedades sobre las ventas en plataformas electrónicas y la utilización de sitios web de comparación de precios

**Derecho Procesal**
**13** | El nuevo Reglamento de la Institución Alemana de Arbitraje

**Derecho Laboral**
**15** | El semáforo alemán de los contratos de trabajo temporales

**Derecho Inmobiliario**
**17** | Aplicación análoga del § 566 del Código Civil alemán (*BGB*), si vendedor y arrendador no son la misma persona

**Derecho Tributario**
**23** | Novedades en el impuesto sobre las transmisiones inmobiliarias en la compraventa de acciones (*share deals*)

**Interesante saber**
**25** | Sobre nosotros

# Editorial

**Liebe Leser,**

die europäische Wirtschaft brummt und das hat alle damit verbundenen positiven Effekte, sowohl in Spanien als auch in Deutschland. Auch wenn der Regierungswechsel in Spanien bei Investoren natürlich Sorgen ausgelöst hat, scheint die fehlende Mehrheit der neuen Regierung dazu zu führen, dass pragmatische statt ideologischer Lösungen gesucht werden, die im Zweifel nicht die schlechtesten sind.

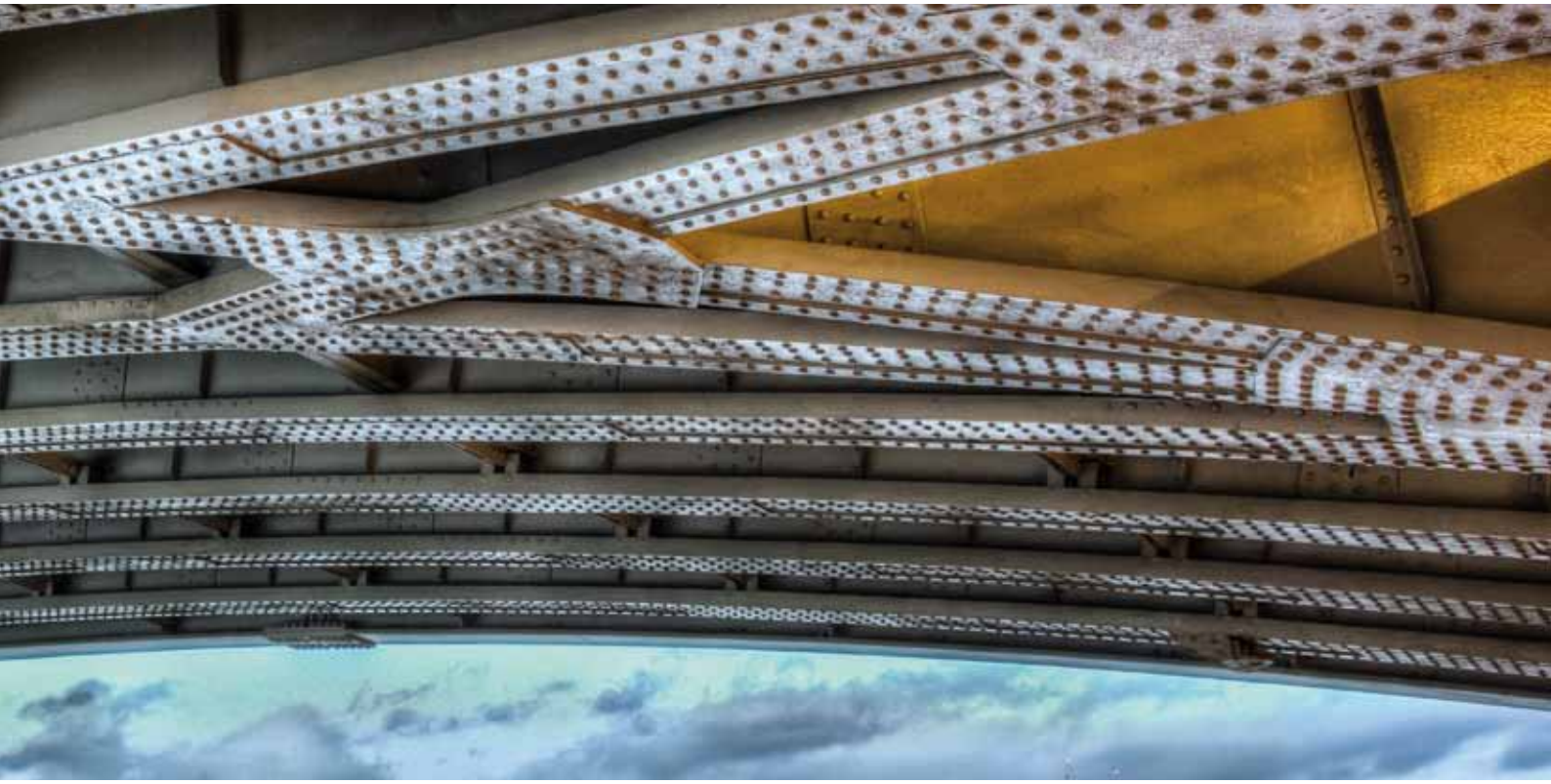
Wenn die schlechtesten Resultate des abgelaufenen Jahres für Spanien und Deutschland die Ergebnisse der Fußballweltmeisterschaft in Russland bleiben, dann können wir für unsere Länder weiter optimistisch sein.

Unser Update spiegelt mit seiner rechtlichen Vielfalt die Breite der deutsch-spanischen Wirtschaftsbeziehungen wider. Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie das eine oder andere Thema vertiefen oder darüber hinaus über von Ihnen beabsichtigte Investitionen und die damit verbundenen rechtlichen Implikationen sprechen wollen. Unser Team steht Ihnen nicht nur in Deutschland und Spanien, sondern darüber hinaus in allen CMS-Büros in 42 Ländern zur Verfügung.

**Dr. Andreas Otto**
**Dr. Luis Miguel de Dios**

**Dr. Andreas Otto**
Partner bei CMS Berlin.
**E** andreas.otto@cms-hs.com

**Dr. Luis Miguel de Dios**
Partner bei CMS Madrid.
**E** luismiguel.dedios@cms-asl.com



# Editorial

**Estimados lectores,**

La economía europea está en auge y esto se traduce en todos los efectos positivos asociados, tanto en España como en Alemania. Aunque el cambio de gobierno en España, como es lógico, ha suscitado preocupación entre los inversores, la falta de mayoría en el nuevo gobierno parece llevar a que se busquen soluciones pragmáticas y no ideológicas, que no son las peores en caso de duda.

Si los peores pronósticos de este año pasado para España y Alemania se quedan en los resultados del Mundial de Fútbol de Rusia, entonces podemos seguir siendo optimistas para nuestros países.

Con su diversidad jurídica, nuestro Update refleja la magnitud de las relaciones económicas entre Alemania y España. No dude en ponerse en contacto con nosotros si desea profundizar en alguno de estos temas o si desea hablar sobre sus inversiones previstas y las implicaciones legales asociadas. Nuestro equipo está a su disposición no sólo en Alemania y España, sino también en todas las oficinas de CMS de 42 países.

**Andreas Otto**
**Luis Miguel de Dios**

**Dr. Andreas Otto**
Socio en CMS Berlín.
**E** andreas.otto@cms-hs.com

**Dr. Luis Miguel de Dios**
Socio en CMS Madrid.
**E** luismiguel.dedios@cms-asl.com

**Gesellschaftsrecht**

# Die Verpflichtung zur Ausschüttung von Dividenden bei nicht börsennotierten Kapitalgesellschaften

Im Jahr 2011 wurde im spanischen Kapitalgesellschaftsgesetz (*Ley de Sociedades de Capital*) ein neuer Artikel 348 eingeführt, der dem Gesellschafter, der für eine Gewinnausschüttung gestimmt hat, ein Trennungsrecht einräumt, wenn die Hauptversammlung eine Dividendenausschüttung von mindestens einem Drittel des gesetzlich ausschüttungsfähigen Gewinns aus dem allgemeinen Betrieb des Gesellschaftszwecks im vorangegangenen Geschäftsjahr ablehnt.

Dieser Artikel wurde sofort für mehrere Jahre ausgesetzt, trat am 1. Januar 2017 jedoch wieder in Kraft.

Ziel dieser Regelung ist es, den Missbrauch durch Mehrheitsgesellschafter, die bei geschlossenen Gesellschaften üblich sind, zu unterbinden. Dabei wird der Minderheitsgesellschafter daran gehindert, eine Rendite auf seine Investition zu erzielen, während die Mehrheit in der Regel auf andere Weise profitiert, z. B. durch die Vergütung von Geschäftsführern oder die Herstellung von Beziehungen zu verbundenen Gesellschaften.

Obwohl die Regelung nur ein Trennungsrecht anerkennt, soll sie mittelbar dazu zwingen, die vorgesehene Mindestdividende auszuschütten.

Im Prinzip schien die Regel ausreichend, um das Problem der missbräuchlichen Hortung von Gewinnen durch die Mehrheit zu lösen, doch die Formulierung ist fragwürdig und ihre Anwendung hat viele Zweifel hervorgerufen.

Die Hauptprobleme, die sich im Zusammenhang mit der Anwendung von Artikel 348 des Kapitalgesellschaftsgesetzes ergeben haben, sind einerseits die Frage, ob das Trennungsrecht des Aktionärs in der Satzung ausgeschlossen werden kann, was generell abgelehnt wird, und andererseits die Auslegung des Begriffs „Gewinne aus dem allgemeinen Betrieb des Gesellschaftszwecks", die die Diskussion zwischen den Aktionären darüber einleitet, was als Gewinn aus der typischen Tätigkeit der Gesellschaft anzusehen ist.

Darüber hinaus hat die praktische Anwendung der Regelung auch Zweifel aufgeworfen, in Fällen, in denen die Gewinnausschüttung zu einer Insolvenz der Gesellschaft führen würde oder die Gesellschaft zwingen würde, ihre Verpflichtungen gegenüber Dritten zu verletzen (z. B. bei Finanzierungsverträgen, in denen ein Verbot der Dividendenausschüttung verhängt wurde).

Um diese praktischen Probleme, die bei der Anwendung des Gesetzes aufgetreten sind, zu lösen, wurde dem Parlament im November 2017 ein Gesetzesvorschlag zur Änderung des Wortlauts des Artikels vorgelegt. Mit dem neuen Wortlaut sollen u. a. folgende Änderungen eingeführt werden: Die Regelung soll nur anwendbar sein, wenn keine gegenteilige Satzungsbestimmung vorliegt (womit sie zu einer disponiblen und nicht zwingenden Regel geworden ist); das Trennungsrecht kann weiterhin nur ausgeübt werden, wenn mindestens in den letzten drei Jahren Gewinne erwirtschaftet werden konnten; die Mindestdividende wird von einem Drittel auf ein Viertel der Gewinne reduziert; und der Verweis auf die dem Betrieb des Gesellschaftszwecks innewohnenden Gewinne entfällt, wodurch dem Minderheitsgesellschafter das Recht auf Beteili-

gung an dem kompletten Gewinn für das Geschäftsjahr zugerechnet wird.

Obwohl der derzeitige Wortlaut der Norm eindeutig verbesserungsfähig ist, besteht Einigkeit darüber, dass der verfolgte Zweck gerechtfertigt ist. Auch wenn Artikel 348 die finanzielle Situation einiger Gesellschaften schwächen kann (durch Ausschüttung von Dividenden oder Zahlung des beizulegenden Zeitwerts an den Minderheitsgesellschafter, der sich trennen möchte), sind Minderheitsbeteiligungen an geschlossenen Gesellschaften mit einer geringen Anzahl von Gesellschaftern somit liquide Vermögenswerte und dies öffnet auch die Tür für Investitionen von Finanzierungspartnern. ■

**Elena Alcázar**
Rechtsanwältin bei CMS Madrid.
**E** elena.alcazar@cms-asl.com

**Derecho de Sociedades**

# Novedades en la lista de socios y en el Reglamento sobre la Lista de Socios

En el curso de la aplicación de la Cuarta Directiva de la UE sobre blanqueo de capitales, se han modificado las normas que rigen la lista de socios de las sociedades de responsabilidad limitada (*GmbH*). Desde el 26-06-2017 están en vigor nuevos requisitos según el § 40 de la Ley alemana de Sociedades de Responsabilidad Limitada (*GmbHG*) en su nueva redacción, lo que en la práctica conduce a incertidumbre a la hora de afrontar el trabajo diario. El § 40 apdo. 4 *GmbHG* autoriza al Ministerio Federal de Justicia a establecer disposiciones más detalladas mediante reglamento sobre la estructura de la lista de socios.

Desde el 01-07-2018 se aplica, además de las disposiciones de la *GmbHG*, el Reglamento sobre la Lista de Socios (*GesLV* en la versión del 20-06-2018). El reglamento contiene información detallada sobre la estructura de una lista de socios según el § 40 *GmbHG*. También se aplica a las *GmbHs* ya constituidas antes de la fecha de entrada en vigor del reglamento, con la condición de que se cumplan en todo caso los requisitos modificados cuando deba elaborarse una lista actualizada de socios sobre la base de una modificación con arreglo al § 40 apdo. 1 frase 1 *GmbHG* y presentarse la misma al registro mercantil. Como hasta ahora, la estructura básica de la lista de socios está determinada por la *GmbHG*. Sin embargo, el reglamento pretende aclarar las dudas y regular los detalles de la articulación de esta estructura. A través de una práctica más unificada, se pretende lograr una identificación rápida y efectiva de los socios y la asignación de las participaciones. Aunque el reglamento contiene muchas disposiciones no obligatorias, tiene sentido recurrir a ellas en caso de duda sobre de la estructura de la lista de socios.

A continuación encontrará un resumen aproximado, no definitivo, de las modificaciones:

1. Según el § 1 apdo. 1 frase 1 *GesLV*, se debe realizar una división continua en números enteros arábigos, ya sea asignando números individuales ("1") o números de segmento en forma decimal ("1.1"). No está permitido el uso de números romanos, números decimales o letras ("I.1", "1,1", "1.a"). Además, de conformidad con el § 1 apdo. 1 frase 3 *GesLV*, es posible elegir entre la numeración por participaciones y la numeración por socios, siempre que la numeración de las participaciones en su conjunto siga siendo secuencial en el sentido del reglamento.

   Se aplica el principio de continuidad de la numeración, es decir, un número una vez que se ha asignado a una participación no puede utilizarse para otra (§ 1 apdo. 2 *GesLV*). De acuerdo con el § 1 apdo. 3 *GesLV*, en caso de división o fusión de participaciones o de creación de nuevas participaciones deberán asignarse nuevos números individuales, por lo que en caso de división y creación de nuevas participaciones también será posible la identificación por números de segmento. Contrariamente al principio de continuidad de la numeración, el § 1 apdo. 4 *GesLV* permite la presentación de una lista de limpieza en caso de que la lista de socios se haya vuelto o pudiera resultar confusa debido a la numeración anterior.

2. De conformidad con el § 2 apdo. 1 *GesLV*, las modificaciones con respecto a la lista anteriormente inscrita en el registro mercantil deberán indicarse ahora en una columna de modificación, de conformidad con los apartados del § 2 *GesLV*. En principio, deben inscribirse los cambios que influyan en las participaciones o en la numeración de las participaciones o que den lugar a un cambio de titularidad (por ejemplo, división, fusión, amortización de participaciones, aumento de capital con emisión o aumento de participaciones, reducción de capital, transmisión de participaciones – § 2 apdo. 3 *GesLV*). Se pueden introducir otras modificaciones admisibles (§ 2 apdo. 4 *GesLV*).

3. Según el § 3 *GesLV*, los datos históricos deben ser eliminados por completo y no sólo tachados o marcados como "cancelados", por ejemplo.

4. De acuerdo con el § 4 apdo. 1 frase 1 *GesLV*, es posible simplificar la indicación de los porcentajes de participación redondeando a un decimal después de la coma. Sin embargo, la formulación abierta también permite redondear a más de un decimal. Sin embargo, no está permitido visualizar los decimales o la cuota porcentual como una fracción. Tampoco está permitido redondear a "0,0%", "25,0%" o "50,0%" (§ 4 apdo. 1 frase 2 *GesLV*), ya que, en particular, sería más difícil evaluar si un "beneficiario económico" (más del 25%) o un "control indirecto de un beneficiario económico" (que posea la mayoría de los derechos de voto) debe entenderse con arreglo a la Ley alemana de prevención del blanqueo de capitales (*GWG*). La suma de los porcentajes no tiene que ser necesariamente del 100% (§ 4 apdo. 3 *GesLV*). Las participaciones menores de menos del 1% sólo deben designarse como tales ("<1%" o "menos del 1%" – § 4 apdo. 4 *GesLV*; el Tribunal Regional Superior de Justicia (*OLG*) de Núremberg en su resolución de 23 de noviembre de 2017 – 12 W 1866/17, es decir, antes de la entrada en vigor del GesLV, aún rechazaba esto debido a la redacción de la *GmbHG*).

Otra decisión de un Tribunal Regional Superior aclara que para cada participación, con independencia de su valor nominal, debe indicarse su porcentaje de participación en el capital social: en el asunto resuelto por el *OLG* de Múnich (resolución del 12 de octubre de 2017 – 31 Wx 299/17) el demandante alegó que no era necesario indicar el porcentaje si el capital social estaba dividido en participaciones de un euro cada una, ya que dicho porcentaje no proporcionaba ninguna información significativa para el Registro de Transparencia. Sin embargo, según el *OLG* de Múnich, la indicación del porcentaje de participación es obligatoria para todas las participaciones, ya que ni el texto ni la exposición de motivos de la norma proporcionan indicios para una interpretación restrictiva del § 40 apdo. 1 frase 1 *GmbHG*. Esto también se aplica después de la entrada en vigor del *GesLV*.

Cabe esperar que la nueva normativa sobre la lista de socios demuestre su efectividad en la práctica. ■

**Dr. Katharina Haneke, M.A.**
Abogada en CMS Hamburgo.
**E** katharina.haneke@cms-hs.com

**Gesellschaftsrecht**

# Was passiert, wenn plötzlich Schulden einer bereits abgewickelten Gesellschaft auftauchen?

In einem Urteil vom Mai 2017 hat der Oberste Gerichtshof Spaniens (*Tribunal Supremo*) eine sehr umstrittene Frage aufgegriffen: Erlischt die Rechtspersönlichkeit einer Kapitalgesellschaft, wenn die Gesellschaft aus dem Handelsregister gelöscht wird?

Nach dem spanischen Kapitalgesellschaftsgesetz (*Ley de Sociedades de Capital*) beginnt der Liquidationsprozess einer Gesellschaft, sobald die Geschäftsführer entlassen und die Liquidatoren ernannt wurden. Die Abwicklung erfasst alle Transaktionen, die notwendig sind, um die Forderungen der Gesellschaft einzuziehen, ihre Vermögensgegenstände zu verwerten und alle ihre Schulden zu begleichen. Nach Abschluss des Liquidationsverfahrens müssen die Liquidatoren eine öffentliche Urkunde über das Erlöschen der Gesellschaft ausstellen, in der sie u. a. angeben, dass alle Gläubiger bezahlt oder ihre Forderungen in die Bücher aufgenommen wurden und dass den Gesellschaftern die Liquidationsgebühr oder deren Betrag gezahlt wurde. Die öffentliche Urkunde muss in das Handelsregister eingetragen werden, und ab diesem Zeitpunkt werden alle Eintragungen, die die Gesellschaft betreffen, gelöscht.

Hinsichtlich der Aktiva und Passiva, die nach der Auflösung der Gesellschaft und der Aufhebung ihrer Eintragung auftauchen, sieht das spanische Kapitalgesellschaftsgesetz vor, dass bei Aktiva die Liquidatoren verpflichtet sind, das Vermögen zu verwerten und den zusätzlichen Überschuss an die ehemaligen Gesellschafter anteilsmäßig auszuschütten. Im Falle auftauchender Verbindlichkeiten haften die ehemaligen Aktionäre gesamtschuldnerisch für die nicht gezahlten Schulden bis zur Höhe dessen, was sie als Liquidationsanteil erhalten haben.

In der Literatur gibt es zwei Ansichten dazu, wann die Rechtspersönlichkeit einer Kapitalgesellschaft erlischt und welche Wirkung die Löschung der Eintragungen entfaltet. Einerseits argumentiert die Mehrheit der Autoren, dass mit der Löschung der Registereinträge die aufgelöste und liquidierte Gesellschaft automatisch ihre Rechtspersönlichkeit verliert und in eine Gemeinschaft umgewandelt wird. Folglich können sich die Gläubiger bei Schulden, die nach der Löschung der Eintragung entstehen, nur an die Gesellschafter wenden, da die liquidierte Gesellschaft mangels Rechtspersönlichkeit nicht verklagt oder in Anspruch genommen werden kann. Eine Klage gegen die Gesellschaft, deren Eintragung gelöscht wurde, kann nur erhoben werden, wenn gleichzeitig die Löschung der Eintragung und die Wiedereröffnung des Liquidationsverfahrens beantragt werden.

Andererseits argumentiert eine Minderheit der Rechtslehre, dass die Löschung ein formaler, registerrechtlicher Automatismus sei, der nicht dazu führt, dass die Rechtspersönlichkeit der Kapitalgesellschaft endet. Vielmehr überlebe die Rechtspersönlichkeit der Gesellschaft bis zum Abschluss aller Liquidationsvorgänge. Sie haftet deswegen für die nicht erfüllten alten Verpflichtungen und für die neu entdeckten Verpflichtungen.

Obwohl sich der Oberste Gerichtshof bereits überwiegend dieser Position angeschlossen hatte, gab es einige abweichende Entscheidungen. Mit dem neuesten Urteil bestätigt das Plenum der Zivilkammer vollumfänglich die Argumente dafür, dass die Löschung lediglich deklaratorische Wirkung hat und dass die erloschene Gesellschaft die Rechtsfähigkeit beibehält, verklagt zu werden. Grund hierfür ist, dass es Ansprüche gibt, bei denen eine gerichtliche Anerkennung der Forderung notwendig sein kann, wozu die Forderung gegen die Gesellschaft gerichtet werden muss. ■

**Dr. Luis Miguel de Dios**
Partner bei CMS Madrid.
**E** luismiguel.dedios@cms-asl.com

**Elena Alcázar**
Rechtsanwältin bei CMS Madrid.
**E** elena.alcazar@cms-asl.com

**Derecho de Sociedades**

# Novedades sobre las ventas en plataformas electrónicas y la utilización de sitios web de comparación de precios

¿Puede un fabricante de bienes prohibir a sus distribuidores selectivos la venta a través de plataformas online de terceros? A esta pregunta dan respuesta las normas y jurisprudencia relativas al Derecho de la Competencia, en particular el art. 101 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE) y el Reglamento (UE) 330/2010 de "exención por categorías".

El Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE), en su sentencia de 06-12-2017 – C 230/16 ("Coty"), concluyó que un fabricante puede prohibir a los miembros autorizados de su sistema de distribución selectiva la venta a través de plataformas online de terceros (por ejemplo, Amazon). Con carácter general, conviene recordar que el citado reglamento prevé la exención de ciertos acuerdos verticales, siempre que las partes tengan una cuota máxima de mercado del 30% y el acuerdo no contenga una de las así llamadas "restricciones especialmente graves" (art. 4). Para resumir, si un acuerdo vertical contiene alguna de estas restricciones, todo el acuerdo pierde el beneficio de una exención por categorías y hace muy improbable que el acuerdo pueda beneficiarse de una exención individual con arreglo al art. 101.3 TFUE. La sentencia Coty concluyó que una prohibición como la mencionada sobre plataformas de terceros no constituye (i) ni una restricción del territorio o clientela en el que o a la que el comprador pueda vender (art. 4 b)), (ii) ni una restricción de las ventas pasivas (art. 4 c)).

Una semana más tarde de la sentencia Coty, el Tribunal Supremo Federal de Alemania (*BGH*), en su sentencia de 12-12-2017 – KVZ 41/17 ("ASICS"), estableció que una prohibición en el marco de un sistema de distribución selectiva de participar en sitios de comparación de precios es considerada como una restricción de las ventas pasivas (art. 4 c)). Si bien es cierto que las plataformas de terceros y los sitios de comparación de precios no son lo mismo, el razonamiento del *BGH* parece difícil de conciliar con las conclusiones del TJUE en la sentencia Coty.

En concreto, el fabricante de calzados deportivos ASICS introdujo en sus contratos de distribución selectiva tres prohibiciones. Primero, de participar en sitios de comparación de precios. Segundo, de vender a través de plataformas online de terceros. Tercero, de anunciarse en sitios web de terceros que utilicen marcas ASICS. La autoridad alemana de competencia (*Bundeskartellamt*) determinó que las cláusulas primera y tercera eran restricciones especialmente graves en virtud del artículo 4 c), lo cual fue confirmado por el tribunal de primera instancia y, posteriormente, por el *BGH*.

Teniendo en cuenta la jurisprudencia del TJUE en Coty y previamente en la sentencia de 13-10-2011 – C-439/09 ("Pierre Fabre"), la decisión del *BGH* sorprende en cierta medida. Y ello puesto que el alto tribunal alemán podría haber concluído que la combinación de las referidas cláusulas conforma una prohibición de facto de vender online, lo cual según la sentencia Pierre Fabre constituye una restricción especialmente grave. Sin embargo, el *BGH* expresamente precisó que una prohibición de hacer uso de sitios de comparación de precios, a pesar de no ser una prohibición de facto de vender online, constituye por sí sola una restricción especialmente grave y, por lo tanto, constituye una infracción del art. 101 TFUE.

Como cabía esperar, la sentencia ha suscitado gran interés y provocado intenso debate entre los titulares de marcas de prestigio que mantienen sistemas de distribución y los operadores de plataformas online. Dicho esto, la Comisión Europea ha sugerido que la exención de una prohibición de venta a través de plataformas online de terceros en el contexto de acuerdos verticales, no está limitada a marcas de lujo ni a sistemas de distribución selectiva. En conclusión, a pesar de las dudas aclaradas en recientes sentencias judiciales, aún queda camino por recorrer para la armonización de las restricciones verticales en la Unión Europea. ■

**Daniel López Rus**
Abogado en CMS Bruselas.
**E** daniel.lopez@cms-hs.com

**Wettbewerbsrecht**

# Das Wettbewerbsrecht zur Beschränkung von internationalen Investor-Staat-Schiedsverfahren

Der Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union legt fest, dass, abgesehen von bestimmten Ausnahmefällen, staatliche Förderungsmittel mit dem Binnenmarkt inkompatibel sind und die Wettbewerbsfähigkeit verzerren könnten. Wenn ein Mitgliedstaat staatliche Zuschüsse einführen möchte, muss die Europäische Kommission im Voraus darüber informiert werden, damit eine Prüfung der Kompatibilität mit dem Binnenmarkt durchgeführt werden kann. Falls dies der EU-Kommission nicht mitgeteilt wird, könnten diese Zuschüsse als rechtswidrig angesehen und vom Staat nicht zurückerhalten werden, auch wenn im Nachhinein die EU-Kommission diese Zuschüsse als mit dem Binnenmarkt kompatibel erklärt.

Die spanische Regierung teilte das spezifische Besoldungssystem laut Königlichem Dekret 413/2014 vom Dezember 2014 der EU-Kommission erst nach dessen Umsetzung mit. In ihrem Beschluss hat die EU-Kommission dieses Besoldungssystem für rechtswidrig erklärt. Dennoch hat die EU-Kommission die Rückerstattung der Zuschüsse nicht beantragt, da eine Kompatibilität mit dem Binnenmarkt vorliegt und in angemessener Weise zu den Zielen der EU hinsichtlich erneuerbarer Energien beigetragen wird.

Dieser Beschluss verschafft den von den Änderungen betroffenen Investoren Sicherheit, da die im Rahmen des Königlichen Dekrets 413/2014 erhaltenen Zuschüsse nicht zurückgezahlt werden müssen, auch wenn sich die EU-Kommission nicht zu den vorherigen Königlichen Dekreten 661/2007 und 1578/2008 äußert.

Des Weiteren äußert sich der Beschluss zu internationalen Schiedsverfahren zwischen Investoren (viele kommen aus anderen Mitgliedstaaten) und Spanien in Bezug auf die eingegangenen Rückforderungen Spaniens. Aufgrund des neuen Königlichen Dekrets 413/2014 haben die Investoren eine Bonuskürzung in Kauf nehmen müssen und dabei den Differenzbetrag gefordert. Die Investoren haben argumentiert, dass ein Verstoß gegen den Grundsatz der Rechtssicherheit und der berechtigten Erwartungen aufgrund des Schutzes ausländischer Investitionen vorliegt, so wie es die europäische Energiecharta vorsieht.

In dieser Hinsicht gibt die EU-Kommission an, dass alle Bestimmungen, die ein Schiedsverfahren zwischen dem Investor und einem EU-Staat vorsehen, laut EU-Recht rechtswidrig sind und diese Art von Streitverfahren vor EU-Gerichten gelöst werden müssten. Laut EU-Kommission ist das EU-Recht hinsichtlich der Beziehungen zwischen einem Mitgliedstaat und den Investoren anderer Mitgliedstaaten maßgebend und liegt rangmäßig über der Energiecharta, d. h., dass sie den Gerichten der EU und nicht den in der Charta erwähnten Schiedsverfahren unterliegen.

Gemäß der EU-Kommission hat dies zur Folge, dass Spanien die jeweiligen Kompensationen von Investoren anderer Mitgliedstaaten, die von Schiedsverfahren beschlossen wurden, nicht auszahlen kann (hier wird ausdrücklich auf die Angelegenheit Eiser vs. Spanien hingewiesen). Die Auszahlung der Kompensation, die laut Schiedsspruch beschlossen wurde, könnte ebenfalls als staatlicher Zuschuss betrachtet werden. Deshalb muss die EU-Kommission über diese Kompensationen informiert werden, damit die Kompatibilität mit dem Binnenmarkt überprüft werden kann.

Dieser Kommissionsbeschluss stärkt die Stellung Spaniens gegenüber den Investoren anderer Mitgliedstaaten vor allem dann, wenn rechtswidrige staatliche Zuschüsse keine berechtigten Erwartungen hervorrufen können und es keine Ansprüche auf staatliche Zuschüsse gibt, da der Staat die Befugnis hat, jederzeit das Beihilfesystem zu beenden. ■

**Aida Oviedo**
Rechtsanwältin bei CMS Madrid.
**E** aida.oviedo@cms-asl.com

# El nuevo Reglamento de la Institución Alemana de Arbitraje

El 01-03-2018 entró en vigor el nuevo reglamento de Arbitraje de la Institución Alemana de Arbitraje (*Deutsche Institution für Schiedsgerichtsbarkeit, "DIS"*). El nuevo reglamento se aplicará a todos los procedimientos de arbitraje de la *DIS* que se inicien a partir de esa fecha. En comparación con las normas anteriores, la nueva redacción introduce numerosos cambios, que pretenden sobre todo aumentar la eficiencia, asegurar la calidad del procedimiento y gestionar adecuadamente las constelaciones procesales complejas.

## Mejora de la eficiencia

La reducción de los plazos, especialmente en las primeras etapas de los procedimientos, posibilita que el tribunal arbitral inicie su labor con rapidez. Los plazos para el nombramiento de árbitros se redujeron de 30 días a sólo 21 días. Además, con independencia de la constitución del tribunal arbitral, el demandado deberá ahora presentar su escrito de contestación ante la *DIS* sólo 45 días después de la presentación de la demanda arbitral. Así pues, por regla general, el tribunal arbitral no sólo tendrá la demanda arbitral sino también el escrito de contestación en el momento de la constitución, de modo que podrá ocuparse directamente del litigio.

El tribunal arbitral celebrará una (tele-) conferencia sobre la conducción del procedimiento con las partes y sus abogados dentro de los 21 días siguientes a su constitución, en particular para establecer los detalles del procedimiento y el calendario procesal. También se examinará si el procedimiento debe llevarse a cabo como un "procedimiento abreviado" de conformidad con el anexo 4 del nuevo reglamento. En los procedimientos abreviados está limitado el número de alegaciones por escrito, se celebrará como máximo una audiencia oral y el tribunal arbitral dictará el laudo en un plazo de seis meses.

## Constelaciones procesales complejas

El nuevo Reglamento contiene disposiciones detalladas para tratar diversas constelaciones procesales complejas, como los procedimientos "*multi-contract*", "*multi-party*" y "*multi-party-multi-contract*", que, por lo demás, a menudo plantean grandes dificultades a las partes y a los tribunales arbitrales por falta de normas claras.

## Papel más activo de la *DIS*

La *DIS* asumirá más tareas en la administración de los procedimientos de arbitraje, tales como la gestión de los pagos anticipados de las costas procesales efectuados por las partes. Además, la *DIS* revisará el laudo arbitral en busca de errores formales.

Con el "Consejo de la *DIS*" se ha establecido un nuevo órgano que decide, entre otras cosas, sobre las solicitudes de rechazo de las partes contra los árbitros o sobre el número de árbitros si las partes no han llegado a un acuerdo. El Consejo, según sus estatutos, está compuesto por 15 miembros de al menos cinco países diferentes con experiencia práctica en arbitraje nacional e internacional, lo que garantiza la adopción de decisiones rápidas, apropiadas y neutrales durante los procedimientos en curso.

## Conclusión

El resultado de la reforma es un moderno y exitoso conjunto de reglas que harán que el arbitraje de la *DIS* en disputas internacionales sea aún más atractivo en el futuro, especialmente debido a que las costas procesales siguen siendo bajas para los estándares internacionales. En promedio, las costas procesales de las actuaciones en la *DIS* son un 30%–40% más bajas que las de la Cámara de Comercio Internacional. Hasta ahora, las nuevas normas sólo están disponibles en alemán e inglés, estando prevista una traducción a otros idiomas en el futuro. ■

**Tanja Stooß**
Abogada en CMS Stuttgart.
**E** tanja.stooss@cms-hs.com

**Öffentliches Recht**

# Beschluss des Verfassungsgerichts bezüglich Stromproduktionssteuer. Mögliche Strategien für Stromerzeuger

Mit dem Gesetz 15/2012 vom 27. Dezember 2012 über steuerliche Maßnahmen zur Energie-Nachhaltigkeit („Gesetz 15/2012") wurde in Spanien die Steuer auf die Produktion elektrischer Energie (*Impuesto sobre el Valor de la Producción de Energía Eléctrica [IVPEE]*) eingeführt, um somit die Umweltkosten intern auszugleichen. Demnach sind Stromerzeuger (unabhängig von der verwendeten Energiequelle) verpflichtet, Steuern in Höhe von 7% des Wertes des erzeugten Stroms zu entrichten.

Des Weiteren wurde, gemäß dem Gesetz 40/2015 vom 1. Oktober 2015, über die rechtliche Regelung des öffentlichen Sektors („Gesetz 40/2015"), in Kraft seit dem 2. Oktober 2016, die Staatshaftung für Gesetze, die für nichtig erklärt wurden, weil sie die Verfassung oder Europäische Normen verletzen, komplett verändert.

Unter diesem neuen System kann die Entschädigung für Staatshaftung nur dann beantragt werden, wenn die spezifische Verletzung der spanischen Verfassung oder der Europäischen Norm zuvor vor den Gerichten geltend gemacht wurde, bevor ein endgültiges Urteil abgegeben wurde, das die Beschwerde abweist.

Demnach könnte, wenn in Zukunft das Gesetz 15/2012 für nichtig erklärt wird, dieses Urteil als Rechtsmittel vor anderen Gerichten eingereicht werden.

Als Ergebnis haben Tausende Produzenten – monatelang – Rückforderungen der bezahlten Mengen der *IVPEE* eingereicht.

Allerdings haben diese Ansprüche mit der Veröffentlichung des jüngsten Beschlusses des Verfassungsgerichts vom 20. Juni 2018 einen Dämpfer erlitten, da dieses die Verfassungswidrigkeitsfrage des Obersten Verwaltungsgerichts zurückwies.

Das Verfassungsgericht stützt die Argumentation auf das Fehlen eines Verstoßes gegen den Grundsatz der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit. Es versteht, dass die Schaffung und Gestaltung von der *IVPEE* eine Option des Gesetzgebers ist, der einen großen Spielraum für die Einrichtung und Anpassung der Steuer hat, sofern sie im Einklang mit den Verfassungsprinzipien liegt. Außerdem liege kein Verstoß gegen das Verbot der Doppelbesteuerung vor, weil dieses nur die gleichzeitige Besteuerung durch Zentralstaat, Kommunen und Autonome Gemeinschaften betrifft, was nicht der Fall ist.

Was nun? Welche Auswirkungen hat der Beschluss auf Forderungen der Produzenten? Welche Strategien können diese einleiten?

Es gibt zwei Möglichkeiten: Man ficht weiter die *IVPEE* an, sowohl im Verwaltungsprozess als auch gerichtlich, und hält die Möglichkeit offen, die bezahlten Beträge einzufordern. Um dies zu tun, muss man auf ein Gericht warten, das entscheidet, diese Frage vor dem EuGH zu klären, und dass dieser zugunsten der Interessen der Produzenten entscheidet, was eher unwahrscheinlich ist.

Sollten jedoch die Produzenten die Anfechtung der *IVPEE* zurücknehmen, könnte dies hohe Beträge an Gerichtskosten einsparen, was strategisch auch einen starken Einfluss auf die erwählte Strategie haben kann. ■

**Carlos Tallón**
Rechtsanwalt bei CMS Madrid.
**E** carlos.tallon@cms-asl.com

# El semáforo alemán de los contratos de trabajo temporales

La duración de los contratos de trabajo en Alemania se puede limitar de dos maneras: según la duración (la llamada duración determinada sobre una base temporal) y según la finalidad (la llamada duración determinada con finalidad o sin razón de fondo). Se permite una duración determinada sobre una base temporal, es decir, sin razón de fondo, de hasta dos años con un máximo de tres posibles prórrogas, siempre que no exista una relación laboral previa con el mismo empleador. En la limitación por finalidad, la duración de la relación laboral no puede determinarse sobre una base temporal, sino que depende de la concurrencia de un acontecimiento imprevisible. Por su propia naturaleza, la duración asignada a la limitación por finalidad no está sujeta a ningún plazo legal, razón por la cual en el pasado se fijaron muchos plazos diferentes, las denominadas cadenas de duración limitada.

En su sentencia de 26-10-2016, (N° de expediente 7 AZR 135/15) el Tribunal Federal Laboral (*BAG*) de la República Federal de Alemania limitó considerablemente las posibilidades legales de fijar un plazo a tal efecto. Según el *BAG*, la revisión de la duración determinada según la finalidad ya no sólo debe examinar si la razón de fondo como tal es admisible, sino también si la duración determinada es nula en su conjunto debido a un abuso institucional de derecho. El umbral del abuso institucional de derecho depende principalmente de la duración total de los contratos de duración determinada y del número de prórrogas de los mismos. A la hora de examinar un abuso institucional de derecho, hay que tener en cuenta otras circunstancias, como por ejemplo si el empleado estuvo siempre ocupado en el mismo lugar de trabajo, con las mismas responsabilidades o si se trata de funciones que van modificándose y son muy diferentes.

Para determinar el umbral a favor del abuso institucional de derecho, el *BAG* se guía por los límites aplicables a la duración determinada sobre una base temporal (dos años, tres prórrogas). Si se supera este umbral de forma especialmente grave, ya sea de forma alternativa o acumulativa, se presumirá que se ha producido un abuso institucional de derecho en cuanto a la duración determinada según la finalidad.

El *BAG* utiliza un sistema de tres niveles, también conocido como "modelo de semáforo", para examinar una duración determinada de forma abusiva según la finalidad debido a relaciones laborales determinadas que sean frecuentes y prolongadas:

— Verde: el abuso de derecho sólo se produce en casos excepcionales, de forma alternativa, con un período máximo de empleo total de ocho años o un máximo de doce prórrogas; de forma acumulativa, con un período total de empleo y prórrogas, se permite un período máximo de 6 años con 9 prórrogas.
— Amarillo: se debe realizar un examen completo sobre el abuso, recayendo la carga de la prueba en el empleado, en el caso de (alternativamente) un período total de empleo de más de 8 años o 12 prórrogas o bien más de 6 años y más de 9 prórrogas.
— Rojo: el abuso de derecho se entenderá para un período total de más de 10 años o más de 15 prórrogas así como, en conjunto, para un período de más de 8 años o más de 12 prórrogas.

En caso de que exista abuso de derecho, la última duración determinada es nula a pesar de la existencia de una razón de fondo. El contrato de trabajo es entonces válido por tiempo indefinido.

La Gran Coalición alemana se propone restringir considerablemente los contratos laborales de duración determinada sin razón de fondo mediante límites legales máximos y una reducción de la duración determinada sobre una base temporal a un máximo de 18 meses. ■

**Stephanie Witt**
Abogada en CMS Colonia.
**E** stephanie.witt@cms-hs.com

**Öffentliches Recht**

# Veröffentlichung des spanischen Gesetzes Nr. 9/2017 vom 8. November über das öffentliche Auftragswesen

Am 9. März 2018 trat die neue Regelung über die Bedingungen zur Übertragung von Verträgen, die sich aus der Kontrahierung mit der öffentlichen Verwaltung ergeben, in Kraft: Gesetz 9/2017 vom 8. November über das öffentliche Auftragswesen zur Umsetzung der Richtlinien 2014/23/EU und 2014/24/EU des Europäischen Parlaments und des Europäischen Rates vom 26. Februar 2014 in spanisches Recht.

Das öffentliche Auftragswesen spielt eine Schlüsselrolle, da es eines der auf dem Binnenmarkt basierenden Instrumente ist, um ein intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum zu erreichen und gleichzeitig eine wirtschaftlich vernünftigere Verwendung der öffentlichen Mittel zu gewährleisten.

Im Bereich der Arbeitsverhältnisse besteht nicht mehr die Möglichkeit, in den Ausschreibungsunterlagen den Vertragseintritt vorzuschreiben, wenn die Voraussetzungen des Art. 44 des spanischen Arbeitnehmerstatuts *(Estatuto de los Trabajadores)* nicht erfüllt sind oder wenn ein Tarifvertrag oder Tarifverhandlungen von allgemeiner Wirksamkeit dies nicht erfordern. Sind die Voraussetzungen für den gesetzlichen oder vertraglichen Eintritt erfüllt, so muss der Auftraggeber in den Ausschreibungsunterlagen Angaben über die Bedingungen der Verträge der zu ersetzenden Arbeitnehmer machen. Zu diesem Zweck muss das Unternehmen, das die unter den Vertrag fallende Dienstleistung erbringt, *„die Listen des unter den Vertragseintritt fallenden Personals mit folgenden Angaben vorlegen: Tarifvertrag und Angaben zur Kategorie, Art des Vertrages, Arbeitszeit, Dienstalter, Vertragsablauf, Bruttojahresgehalt jedes Arbeitnehmers sowie alle Vereinbarungen, die für die von dem Vertragseintritt betroffenen Arbeitnehmer gelten“.*

Darüber hinaus *„enthalten die besonderen Verwaltungsvorschriften stets eine Verpflichtung des Auftragnehmers, den von dem Vertragseintritt betroffenen Arbeitnehmern nicht ausgezahlte Löhne sowie die fälligen Sozialversicherungsbeiträge zu zahlen, auch wenn der Vertrag gekündigt wird und die Arbeitnehmer vom neuen Auftragnehmer übernommen werden, aber in keinem Fall fällt diese Verpflichtung auf den neuen Auftragnehmer. In diesem Fall behält die Verwaltung – nachdem sie festgestellt hat, dass die vorgenannten Gehälter nicht gezahlt wurden – die dem Auftragnehmer zur Sicherstellung der Zahlung der vorgenannten Gehälter geschuldeten Beträge ein und gibt die endgültige Sicherheit erst zurück, wenn ihre Zahlung nachgewiesen wurde.“*

Das neue Gesetz über das öffentliche Auftragswesen legt auch fest, dass die Umsetzung des Branchentarifvertrags Priorität gegenüber der Umsetzung des Firmentarifvertrages hat. Daher müssen die Ausschreibungsunterlagen die Verpflichtung des erfolgreichen Bieters enthalten, die Lohnbedingungen der Arbeitnehmer gemäß dem geltenden Branchentarifvertrag einzuhalten.

Außerdem lehnen die Vergabestellen Angebote ab, wenn sie feststellen, dass sie ungewöhnlich niedrig sind, gegen die Vorschriften für die Vergabe von Unteraufträgen verstoßen oder die geltenden nationalen oder internationalen Umwelt, Sozial- oder Arbeitsverpflichtungen, einschließlich bestehender Branchentarifverträge, nicht einhalten.

Für die Ausführung des Auftrages können die Vergabestellen besonde-

re soziale Bedingungen festlegen, um die Einhaltung der geltenden Branchentarifverträge und Flächentarifverträge zu gewährleisten. Die Nichteinhaltung der Bedingungen, die in den geltenden Tarifverträgen für die Arbeitnehmer während der Leistungserbringung festgelegt sind, kann zur Kündigung des Vertrages führen. ■

**Elena Esparza**
Partnerin bei CMS Madrid.
**E** elena.esparza@cms-asl.com

**Eloy Martín de Lucía Llanas**
Rechtsanwalt bei CMS Madrid.
**E** eloy.martindelucia@cms-asl.com

**Derecho Inmobiliario**

# Aplicación análoga del § 566 del Código Civil alemán (*BGB*), si vendedor y arrendador no son la misma persona

## Contexto

Según lo dispuesto en el § 566 *BGB* ("La compraventa no anula el arrendamiento"), el comprador de un inmueble arrendado con adquisición de la propiedad asume los derechos y obligaciones de un arrendamiento existente. El comprador asume la posición del arrendador. Si no existe identidad entre el propietario, el vendedor y el arrendador en el momento de la adquisición de la propiedad, el § 566 *BGB* no es directamente aplicable según su redacción. En su sentencia de 12-07-1017 – XII ZR 26/16,- el Tribunal Supremo Federal de Alemania (*BGH*) señaló las circunstancias en las que el § 566 *BGB* es aplicable por analogía a pesar de la divergencia de estas interpretaciones.

## La resolución

La sociedad de responsabilidad limitada *H-GmbH* celebró varios contratos de arrendamiento con el arrendatario para superficies de arrendamiento comerciales con una duración determinada. En el momento de la celebración de los contratos de arrendamiento, la sociedad de responsabilidad limitada *G-GmbH* era propietaria de la superficie arrendada.

Posteriormente, la *G-GmbH* vendió la superficie arrendada al comprador. Después de la adquisición, el comprador rescindió el contrato de arrendamiento con el arrendatario y presentó una demanda de desalojo. Entre otras cosas, el *BGH* tuvo que pronunciarse sobre si la relación de arrendamiento se había transferido al comprador.

Aunque no existía identidad entre el arrendador y el vendedor en el momento de celebrarse el contrato de arrendamiento y, contrariamente a decisiones anteriores, el *BGH* afirma la transferencia del arrendamiento. En consecuencia, el § 566 *BGB* es aplicable si el arrendamiento de la propiedad vendida tiene lugar con el consentimiento y en el exclusivo interés económico del propietario y el

arrendador no tiene interés propio en la continuación del arrendamiento.

En esta constelación se daban las condiciones para una aplicación análoga: un vacío legal imprevisto y una situación de intereses similar.

El fin del § 566 del *BGB* es proteger ampliamente al arrendatario de perder la posesión del objeto arrendado a favor del comprador en caso de venta del inmueble. Este interés del arrendatario existe no sólo si éste celebra un contrato de arrendamiento con el propietario del objeto arrendado, sino también cuando celebra un contrato con un tercero que actúa en su propio nombre pero por cuenta del propietario. La exposición de motivos de la norma no indica que el arrendatario no deba ser protegido en tal caso. Más bien, se puede decir que esta constelación simplemente no fue considerada.

## Consejo práctico

La decisión del *BGH* aclara los requisitos para la aplicación análoga del § 566 *BGB*. Hasta ahora, el riesgo de que el propietario y el arrendador no fueran la misma persona debía señalarse en una auditoría de compra debido a la existencia de jurisprudencia discrepante. Según la opinión sostenida hasta ahora por el Tribunal Regional Superior de Colonia (*OLG*), en este caso el contrato de arrendamiento no se transferiría al adquirente de conformidad con el § 566 *BGB*, sino que seguiría en vigor para el arrendador, que no es idéntico al propietario del inmueble. Sin embargo, si en una transacción inmobiliaria existe incertidumbre acerca de si el contrato de arrendamiento original se celebró con el consentimiento y en beneficio exclusivo del propietario, sigue siendo aconsejable exigir al vendedor la conclusión de un suplemento al contrato de arrendamiento que confirme la existencia del arrendamiento entre el vendedor y el arrendatario.

El *BGH* también se ha pronunciado sobre otra cuestión. En ausencia de un vacío legal, el § 566 *BGB* no es aplicable de forma análoga a otros tipos de contratos o contratos para la transferencia de uso en relación con el alquiler y el arrendamiento. ■

**Aylin Kocak**
Abogada en CMS Stuttgart.
**E** aylin.kocak@cms-hs.com

# Ferienimmobilien in Spanien[1]

## Besonderheiten bei Kauf, Verkauf, Erbschaft und Schenkung unter Berücksichtigung steuerlicher Aspekte[2]

Der spanische Wohnungsmarkt hat 2017 seinen Wachstumstrend der letzten Jahre fortgesetzt. Ausländische Käufer haben dabei eine wichtige Rolle gespielt, da sie 13,11 % (insgesamt 61.000) aller Wohnungskäufe tätigten. Hinter Briten und Franzosen belegten deutsche Staatsangehörige Platz 3 der kauffreudigsten Ausländer. Die seit 2008 kontinuierlich wachsende Bedeutung ausländischer Investitionen in Spanien erklärt sich vermutlich durch die Schönheit der Küste, die ausgezeichnete Küche, das milde Klima und die sinkenden Immobilienpreise. Weniger vorteilhaft erscheinen die steuerrechtlichen Rahmenbedingungen: Hier sind nämlich erhebliche Verpflichtungen zu berücksichtigen, die zum Teil auch im Erbfall oder bei Schenkungen fällig werden.

Beim Verkauf von Wohnimmobilien in Spanien bestehen keine Beschränkungen für Unionsbürger, so dass grundsätzlich die gleichen rechtlichen und steuerlichen Regelungen wie für spanische Staatsangehörige gelten. In einigen Fällen haben Nichtansässige jedoch bestimmten zusätzlichen Verpflichtungen nachzukommen.

Zunächst ist festzustellen, dass für selbstgenutzte Wohnungen und Zweitwohnungen (für Urlaubszwecke) die gleichen Regelungen gelten.

Das Eigentum an einer „Zweitimmobilie" in Spanien qualifiziert den Eigentümer nicht ohne Weiteres als Ansässigen (*residente*). Gemäß Art. 9 des spanischen Einkommensteuergesetzes wird die steuerliche Ansässigkeit in Spanien (*residencia fiscal*) unter einer der folgenden Voraussetzungen erworben:

— nach insgesamt 183 Tagen Aufenthalt in Spanien innerhalb eines Kalenderjahres
— wenn sich der Schwerpunkt oder die Grundlage der Tätigkeiten oder wirtschaftlichen Interessen direkt oder indirekt in Spanien befinden
— wenn ein Ehegatte in Spanien lebt
— wenn minderjährige Kinder, die vom Steuerzahler abhängig sind, ihren gewöhnlichen Aufenthalt in Spanien haben

Im Folgenden werden die verschiedenen Möglichkeiten für den Erwerb und die Veräußerung von Zweitwohnungen in Spanien nach ihrem entgeltlichen und unentgeltlichen Charakter im Detail beleuchtet:

### I. Erwerb einer Immobilie

Beim entgeltlichen Erwerb eines Zweitwohnsitzes durch eine in Spanien nichtansässige Person (*no residente*) besteht kein wesentlicher Unterschied gegenüber dem Erwerb durch einen Ansässigen.

Alle nichtansässigen Personen, die eine Wohnung in Spanien erwerben möchten, benötigen eine „persönliche Identifikationsnummer" (*Número de Identificación de Extranjeros, „NIE"*), die in Spanien bei der Ausländerbehörde, beim Generalkommissariat für Ausländer oder bei den spanischen Konsulaten im Ausland beantragt werden kann. Erst nach Erhalt dieser persönlichen Identifikationsnummer teilt die spanische Steuerbehörde die Steuernummer mit. Die Steuernummer ist Voraussetzung für die Eintragung ins Grundbuch und den Abschluss aller Kauf- und Verkaufsverträge.

Anders als beispielsweise im deutschen Recht, nach dem die Eigentumsübertragung einer Immobilie erst mit Eintragung ins Grundbuch stattfindet, erfolgt sie im spanischen Recht bereits mit Abschluss des Kaufvertrages. Um Rechtssicherheit zu gewährleisten, ist jedoch zu empfehlen, den Kaufvertrag notariell beglaubigen zu lassen (*Escritura Pública de Compraventa*).

Der Steuersatz bei einem Hauskauf unterscheidet zwischen neuen und gebrauchten Immobilien. Beim Kauf einer neuen Immobilie ist vom Käufer (eine natürliche oder juristische Person) entweder die Mehrwertsteuer (*„IVA"*) in Höhe von zurzeit 10 % des Kaufpreises (siehe hierzu die Regelung im Art. 91 I Abs. 1 Nr. 7 des Mehrwertsteuergesetzes) oder stattdessen in einzelnen Autonomen Gemeinschaften (entsprechend unseren Bundesländern) eine andere Steuer zu entrichten.

[1] Otto/Rubio Arias, Ferienimmobilien in Spanien, NWB-EV 7/2018, S. 248. Mit freundlicher Genehmigung des NWB Verlags, Herne.
[2] Gesetzgebung und Rechtsprechung wurden bis April 2018 berücksichtigt.

Bei einer gebrauchten Immobilie ist der Käufer von der Mehrwertsteuer befreit. Er muss aber die sogenannte Grunderwerbsteuer zahlen (*Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, „ITP"*), geregelt im Gesetz über die Besteuerung von Vermögensübertragungen und Rechtsgeschäften. Ihre Höhe unterscheidet sich je nach Autonomer Gemeinschaft (die derzeit niedrigste in Madrid mit einem Steuersatz ab 6 % und die höchste auf den Balearen mit bis zu 11 %). Die Grunderwerbsteuer muss beim Finanzamt des Ortes, an dem sich die Immobilie befindet, innerhalb von 30 Tagen ab dem Zeitpunkt des privatschriftlichen Abschlusses oder der notariellen Beglaubigung des Kaufvertrages entrichtet werden. Es ist zu beachten, dass das spanische Finanzamt den Kaufpreis der Immobilie für zu niedrig erachten und höhere Steuern verlangen kann. Das Steuersystem der Grunderwerbsteuer sieht unter anderem auch ein Vergünstigungssystem vor (z. B. für Großfamilien, Jugendliche und Menschen mit Behinderung).

In beiden Fällen (Kauf einer neuen oder gebrauchten Immobilie) ist die Stempelsteuer (*Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, „AJD"*) zu zahlen, die auf notarielle, gewerbliche und administrative Dokumente erhoben wird.

Wenn der Kauf erfolgreich abgeschlossen wurde, muss der Käufer den Inhalt der (notariellen) Urkunden im Grundbuch eintragen lassen. Der Käufer muss die Kosten für die notariellen Dienstleistungen und für die Eintragung übernehmen, wobei die Kosten vom Preis der Immobilie abhängen. Die Notargebühren sind im Jahre 1989 gesetzlich festgelegt und seitdem nicht erhöht worden. Für die Errichtung einer beglaubigten Kaufurkunde betragen die Notargebühren in der Regel zwischen EUR 600 und EUR 875. Die Grundbuchgebühren liegen in der Regel zwischen EUR 400 und EUR 650.

Damit ein ausländisches Unternehmen in den spanischen Rechts- und Wirtschaftsraum eintreten und insbesondere Immobilien in Spanien erwerben kann, ist es nicht notwendig, eine Gesellschaft in Spanien zu gründen. Auch eine unselbstständige Zweigniederlassung in Spanien kann Partei eines Grundstückskaufvertrages sein. Diese benötigt eine Steueridentifikationsnummer (*Código de Identificación Fiscal, „CIF"*) der spanischen Steuerbehörde und einen gesetzlichen Vertreter mit Adresse in Spanien für Benachrichtigungszwecke.

## II. Verwaltung einer Immobilie

Wenn der Käufer (eine natürliche oder juristische Person) Eigentum an der Immobilie erworben hat, muss er jährlich die Grundsteuer entrichten (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles, „IBI"*), geregelt im Unterabschnitt 2 des Gesetzes über die gemeindlichen Steuern. Sie wird in jeder Gemeinde nach dem Katasterwert des Grundstücks und des darauf errichteten Gebäudes festgelegt. Diese Steuer fällt jeweils zum 1. Januar eines Jahres an. Die Katasteraktualisierung vom 29. Dezember 2017 führte in mehr als 1.200 Gemeinden zu einer Erhöhung des Katasterwertes und damit auch zu einer höheren Steuerbelastung.

Darüber hinaus wird am 31. Dezember eines jeden Jahres die Vermögensteuer (*Impuesto sobre el Patrimonio, „IP"*) erhoben. Sie betrifft das Vermögen natürlicher Personen. Sie wird vom Staat und von den Autonomen Gemeinschaften zusammen vereinnahmt. Der Steuersatz liegt gemäß Art. 30 Abs. 2 des spanischen Vermögensteuergesetzes (*Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, „LIP"*). zwischen 0,2 % und 2,5 %. Eine Steuerbefreiung ist für den Hauptwohnsitz vorgesehen, wenn der Immobilienwert EUR 300.000 (Art. 4 Abs. 9 *LIP*) nicht übersteigt. Das Gesamtvermögen wird nicht besteuert, wenn dieses gemäß Art. 28 Abs. 2 *LIP* unter EUR 700.000 liegt (der Wert des Hauptwohnsitzes wird hierbei nicht einberechnet). Wer in einem Staat ansässig ist, der ein Doppelbesteuerungsabkommen mit Spanien abgeschlossen hat (wie Deutschland), muss die Steuer nur auf in Spanien gelegenes Vermögen zahlen. Nichtansässige aus der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum haben die Wahl zwischen der Anwendung der nationalen Regelungen oder derjenigen der Autonomen Gemeinschaft, in der sich der größte Teil ihres Vermögens und ihrer Rechte befindet, und können daher die für sie günstigste Regelung wählen.

## III. Veräußerung einer Immobilie

### 1. Verkauf einer Immobilie

Der Verkauf von Immobilien in Spanien kann diverse Steuern auslösen. Der Verkäufer ist verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach dem Verkauf eine Steuererklärung abzugeben.

Bei jeder Veräußerung von Wohnimmobilien fällt die von den Gemeinden festgelegte und vom Verkäufer (natürliche oder juristische Person) zu zahlende Wertzuwachssteuer in Höhe von maximal 30 % an (*plusvalía municipal oder Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana*). Berechnungsgrundlage sind dabei der Katasterwert und die Anzahl der Jahre (maximal 20), die sich die Immobilie im Eigentum des Verkäufers befand. Die Steuer wird gemäß Art. 110 Abs. 2 lit. a) des Gesetzes über die gemeindlichen Steuern innerhalb von 30 Tagen nach der Übertragung

fällig und ist nur auf Wohnimmobilien in Städten, jedoch nicht im ländlichen Raum anwendbar.

Die Steuer war in den letzten Jahren besonders umstritten, da sie im Laufe der Zeit stark angestiegen ist und bis 2015 unabhängig davon anfiel, ob die Transaktion wirklich zu einem Gewinn für den Verkäufer führte. Das spanische Verfassungsgericht hat in seinem Urteil vom 11. Mai 2017 entschieden, dass es verfassungswidrig ist, Verkäufe von Wohnungen zu besteuern, die zu keinem Gewinn oder sogar zu Verlusten führen. Die entsprechende gesetzliche Änderung, die rückwirkend ab Juni 2017 gelten soll, befindet sich derzeit allerdings noch im Gesetzgebungsverfahren.

Die Steuer wird vom Käufer und nicht vom Verkäufer entrichtet, wenn der Verkäufer seinen gewöhnlichen Aufenthalt nicht in Spanien hat.

Daneben muss die Veräußerungsgewinnsteuer (*Impuesto sobre la Plusvalía Patrimonial*), die zwischen Ansässigen und Nichtansässigen unterscheidet, entrichtet werden. Sie wurde mit der Steuerreform 2015 für die Fälle gesenkt, in denen der Vorerwerbszeitraum vor 1994 lag. In Spanien Ansässige werden mit der Einkommensteuer (*Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, „IRPF"*) besteuert, wobei die Höhe der Steuer zwischen 21 % und 23 % liegt. Auf der anderen Seite wird die Einkommensteuer für Nichtansässige (*Impuesto sobre la Renta de los No Residentes*, *„IRNR"*) erhoben, die für Bürger der Europäischen Union 19 % und für Island, Norwegen und die übrigen Nichtansässigen 24 % beträgt.

Die Steuer wird auf die Differenz zwischen dem Erwerbswert (*valor de adquisición*) und dem Übertragungswert (*valor de transmisión*) erhoben. Der Nichtansässige muss sie innerhalb von vier Monaten nach der notariellen Beurkundung entrichten. Sie wird nur in Spanien erhoben, wenn der Eigentümer die Immobilie selbst genutzt hat. Hat der Eigentümer die Immobilie jedoch vermietet, kann das auch in Deutschland zur Besteuerung führen. Seit Inkrafttreten des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Spanien und Deutschland am 1. Januar 2013 ist jedoch eine Anrechnung zulässig, wenn der Steuerpflichtige in Deutschland ansässig ist.

Wenn der Verkauf der Immobilie durch eine juristische Person erfolgt, wird eine Körperschaftsteuer (*Impuesto sobre Sociedades*) erhoben, deren Höhe von der Größe der Körperschaft abhängt.

Beim Verkauf ist die Grundsteuer (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles, „IBI"*) für das Verkaufsjahr noch vom Verkäufer zu entrichten. Wie bereits erwähnt, ist diese Steuer immer am ersten Tag des Kalenderjahres fällig. Erfolgt der Verkauf also vor dem 31. Dezember eines Jahres, in dem der Verkäufer die Immobilie besessen hat, ist er zur Zahlung dieser Steuer für das ganze Jahr verpflichtet. Die Rechtsprechung des spanischen Obersten Gerichtshofs (*Tribunal Supremo*) erkennt jedoch an, dass der Verkäufer diese Steuer anteilig auf den Käufer abwälzen kann, je nachdem, wie lange der Käufer im betreffenden Kalenderjahr Eigentümer der Immobilie sein wird.

## 2. Unentgeltliche Übertragung einer Immobilie: „mortis causa" und „inter vivos"

Wenn die Eigentumsübertragung einer Immobilie in Spanien durch Erbschaft oder Schenkung erfolgt, muss der Begünstigte Erbschaft- und Schenkungsteuer (*Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*, geregelt im Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz, *Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones*), Wertzuwachssteuer (die gemäß Art. 110 Abs. 1 lit. b) des Gesetzes über die gemeindlichen Steuern im Falle einer Übertragung durch Erbschaft innerhalb von sechs Monaten entrichtet werden muss) und Grundsteuer zahlen.

Die nationale Regelung der Erbschaft- und Schenkungsteuer sieht einen progressiven Satz von 7,65 % bis 34 % vor, auf den ein Multiplikatorkoeffizient (1,0 bis 2,4) je nach Erblasser/Schenker und Wert des Erbschafts- oder Schenkungsgegenstandes anzuwenden ist. Die Besteuerung ist in jeder Autonomen Gemeinschaft unterschiedlich. Im Vergleich zur nationalen Regelung enthalten die dortigen Regelungen diverse Vergünstigungen und Steuerbefreiungen, wodurch die Steuerbelastung erheblich sinken kann.

In der Vergangenheit galten die günstigeren regionalen Regelungen nur für in Spanien ansässige Personen und diskriminierten somit Unionsbürger. Der Europäische Gerichtshof (EuGH) entschied jedoch am 3. September 2014, dass das spanische Erbschaft- und Schenkungsteuersystem zu stark zwischen Ansässigen und Nichtansässigen differenziere und daher gegen das Unionsrecht und den freien Kapitalverkehr gemäß Art. 63 des AEUV (Vertrag über die Arbeitsweise der Europäischen Union) verstoße.

Durch entsprechende gesetzliche Änderung vom 1. Januar 2015 gilt nun Folgendes für das Erbschaft- und Schenkungsteuersystem:

### a) Vererbung von Immobilien:

Hatte der Verstorbene seinen Wohnsitz in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des Europäischen

Wirtschaftsraums, so findet die regionale Regelung derjenigen Autonomen Gemeinschaft Anwendung, in der sich der größte Teil des Nachlasses befindet. Ist in Spanien kein Vermögen vorhanden, gelten die Vorschriften derjenigen Autonomen Gemeinschaft, in der der Steuerpflichtige seinen Wohnsitz hat.

War der Verstorbene in Spanien ansässig, so wenden nichtansässige Steuerpflichtige aus einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums die Rechtsvorschriften der Autonomen Gemeinschaft an, in der der Erblasser zuletzt ansässig war.

b) Schenkung von Immobilien:

Haben die Steuerpflichtigen ihren Wohnsitz nicht in Spanien, sondern in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums, gelten die Vorschriften der Autonomen Gemeinschaft, in der sich die Immobilie befindet.

Befindet sich die Immobilie in einem anderen Mitgliedstaat der Europäischen Union oder des Europäischen Wirtschaftsraums und haben die Steuerpflichtigen ihren Wohnsitz jedoch in Spanien, gelten die regionalen Vorschriften der Autonomen Gemeinschaft, in der sie wohnen.

Es ist zu beachten, dass es zwischen Spanien und Deutschland kein Doppelbesteuerungsabkommen in Erbschafts- und Schenkungsangelegenheiten gibt. Dies bedeutet, dass es insoweit zu Doppelbesteuerungen kommen kann.

Ist der Beschenkte/Erbe eine juristische Person (Gesellschaft) oder eine gemeinnützige juristische Person (z. B. Stiftung), ist keine Erbschaft- oder Schenkungsteuer, sondern die Körperschaftsteuer bzw. Steuer nach dem Gesetz 49/2002 jeweils zu zahlen.

**Fazit:**

Aufgrund der Vielzahl der Regelungen des spanischen Zentralstaates, der Autonomen Gemeinschaften und von zahllosen Gemeinden ist eine auf den jeweiligen Einzelfall zugeschnittene, professionelle Rechtsberatung unerlässlich. ■

**Dr. Andreas Otto**
Partner bei CMS Berlin.
**E** andreas.otto@cms-hs.com

**Cristina Rubio Arias, LL. M.**
Abogada bei CMS Berlin.
**E** cristina.rubioarias@cms-hs.com

# Novedades en el impuesto sobre las transmisiones inmobiliarias en la compraventa de acciones (*share deals*)

En la reunión de ministros de Hacienda de los estados federales de Alemania celebrada en Berlín el 21 de junio de 2018, el debate sobre la aplicación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales a las operaciones realizadas como *share deal* entró en una nueva fase. En la reunión se acordaron las siguientes medidas:

— Creación de una nueva obligación tributaria para las sociedades capitalistas:
Según la legislación vigente, cualquier cambio de socios en una sociedad personalista que posea bienes inmuebles que implique el 95% o más de las acciones del patrimonio social en un período de cinco años, desencadena una obligación fiscal. Esta obligación fiscal no sólo se aplica si el porcentaje mencionado de las acciones se encuentra en manos de un socio, sino también en el caso de que se transfiera un 95% o más de todas las acciones a "nuevos socios". En el futuro, esta disposición también se aplicará a un cambio de socios en sociedades capitalistas. Para evitar que en su *share deal* de una sociedad capitalista se incurra en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, en el futuro será necesario que un socio ya existente conserve una participación suficiente para no desencadenar la obligación fiscal.

— Reducción del nivel de participación social:
No sólo se extenderá la obligación tributaria, tal y como indicado en el punto anterior, a sociedades capitalistas, sino que el nivel de participación relevante se reducirá de al menos el 95% a al menos el 90% de las acciones. En caso de querer evitar en un *share deal* el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, en el futuro sólo se podrá adquirir el 89,9% de las acciones de la sociedad.

— Ampliación de los plazos de cinco a diez años:
Los actuales plazos de cinco años previstos en las disposiciones de la Ley alemana del impuesto sobre transacciones inmobiliarias (*Grunderwerbsteuergesetz*) se ampliarán a diez años. Hasta ahora, las transacciones de acciones se estructuraban de tal manera que inicialmente el 94,9% de las acciones del patrimonio de la sociedad personalista se transfería a un nuevo socio y, transcurridos cinco años, el 5,1% restante también se transfería a este socio. Tras la ampliación de los períodos de cinco años a diez años, el 5,1% restante (respectivamente el 10,1%, teniendo en cuenta la reducción del nivel de participaciones sociales mencionada en el punto anterior que se han planteado los ministros) no podrá transferirse a este nuevo socio hasta que hayan transcurrido diez años. Asimismo, durante ese período, la entidad estará vinculada por los acuerdos celebrados y, por tanto, limitada en su libertad de acción.

Los Ministerios de Hacienda de los estados federales de Alemania, tal y como como el Ministerio Federal de Hacienda, tienen ahora la tarea de convertir estas propuestas en textos legislativos con carácter de urgencia, que serán introducidos en el procedimiento legislativo por el Ministerio Federal de Hacienda.

## Conclusiones

Las modificaciones previstas son principalmente relevantes para las operaciones convencionales con acciones inmobiliarias. Sin embargo, también pueden tener un impacto en la obligación de pagar el impuesto sobre transmisiones inmobiliarias de las empresas o sobre la reestructuración de sociedades con arreglo al Derecho de sociedades, en la medida en que la propiedad inmueble en Alemania se vea afectada indirectamente.

La implementación de los cambios anunciados a la ley significaría para futuras transacciones de acciones

que el vendedor (u otro accionista minoritario) debe retener una participación de más del 10% de la sociedad de inversión inmobiliaria durante un período de al menos diez años. Debido a la ampliación de la cuota tributaria para los cambios de socio/accionista, esto se aplicaría tanto a las sociedades capitalistas como a las sociedades personalistas. No se han anunciado cambios en cuanto a las posibilidades de estructurar esta participación minoritaria restante.

En principio, el objetivo de evitar la agrupación de acciones sigue siendo igualmente importante. Sin embargo, sobre la base de las propuestas, se requerirá la presencia de un "antiguo accionista", incluso en el caso de las sociedades capitalistas. Esto significa que ya no sería posible adquirir el 100% de las acciones inmediatamente a través de estructuras de coinversión sin tener que pagar el impuesto sobre transmisiones inmobiliarias.

La ampliación prevista de la tributación de *share deals* para las sociedades capitalistas representa un cambio de paradigma en la legislación sobre el impuesto a las transferencias de bienes inmuebles. La ampliación plantea la cuestión de si las exenciones fiscales en virtud de los artículos 5 y 6 de la Ley del impuesto sobre transmisiones inmobiliarias se aplicarán también en el futuro a las sociedades capitalistas, a fin de evitar un trato desigual de las sociedades personalistas y capitalistas. Hasta ahora, estas exenciones fiscales requerían la participación de sociedades personalistas. Si no se amplían las exenciones fiscales de conformidad con los artículos 5 y 6 de la Ley del impuesto sobre transmisiones inmobiliarias, la adquisición de una participación adicional del 10,1% al cabo de diez años por parte de un accionista del 89,9% de las sociedades capitalistas siempre estaría sujeta al impuesto en su totalidad, mientras que una exención fiscal del 89,9% se aplicaría generalmente a las sociedades personalistas.

Los detalles de las enmiendas no se conocerán hasta que se presente el proyecto de ley. Es de esperar que en lugar de poner a prueba los límites constitucionales, los legisladores evitarán cualquier efecto retroactivo.

Por lo que se refiere a *share deals* en curso, debe prestarse especial atención al avance del proceso legislativo y a las modificaciones previstas a la hora de estructurar el acuerdo.

Sus personas de contacto de CMS estarán encantadas de asesorarle al respecto. ■

Equipo de CMS Alemania

# In eigener Sache/ Sobre nosotros

## Erweiterung deutsch-spanische Gruppe

### Victoria Moser-Lange:

Victoria Moser-Lange ist im Juli dieses Jahres, nach Fertigstellung ihrer Dissertation, erneut als Rechtsanwältin der Deutsch-Spanischen Gruppe von CMS gestoßen. Sie verstärkt das Team des Berliner Partners Dr. Andreas Otto, das für eine umfassende Beratung spanischer Investoren in Deutschland, insbesondere aus dem Immobilien- und Hotelsektor, geschätzt ist.

Victoria Moser-Lange ist zweisprachig aufgewachsen. Während ihres Studiums in Freiburg hat sie ein Jahr an der University of Hong Kong absolviert. Praktische Erfahrungen hat sie während des Referendariats u. a. in der Rechtsabteilung von Siemens Argentinien in Buenos Aires sammeln können. Sie ist verhandlungssicher in Spanisch und Englisch.

### Victoria Moser-Lange:

Victoria Moser-Lange se ha reincorporado como abogada al Grupo Hispano-Alemán de CMS en julio de este año después de haber terminado su tesis doctoral. Forma parte del equipo de Andreas Otto, especializado en el asesoramiento íntegro de inversores españoles en Alemania, en particular del sector inmobiliario y hotelero.

Hija de madre española, Victoria Moser-Lange se crió bilingüe. Durante sus estudios en Friburgo Brisgovia tuvo la oportunidad de pasar un año en la Universidad de Hong Kong. A su vez ha podido ganar experiencia profesional en el departamento jurídico de Siemens Argentina en Buenos Aires. Gracias a ello, domina tanto el español como el inglés.

### Tanja Stooß:

Tanja Stooß arbeitet seit November 2017 als Rechtsanwältin im Bereich Dispute Resolution bei CMS in Stuttgart. Sie ist spezialisiert auf nationale und internationale Schiedsverfahren. Daneben vertritt sie Mandanten in Verfahren vor deutschen staatlichen Gerichten, häufig in handels- oder gesellschaftsrechtsrechtlichen Streitigkeiten, und berät bei der Konzeption von vertraglichen Streitbeilegungsklauseln.

Tanja Stooß hat in Heidelberg studiert und dort die fachspezifische Fremdsprachenausbildung in Rechtsspanisch erfolgreich abgeschlossen. Während des Studiums absolvierte sie unter anderem ein Praktikum im Bereich Corporate/German Desk bei einer großen mexikanischen Anwaltskanzlei. Vor der Aufnahme ihrer Anwaltstätigkeit in Stuttgart verbrachte sie knapp drei Monate bei CMS Madrid und unterstützte dort den German Desk.

### Tanja Stooß:

Tanja Stooß ha pasado a trabajar como abogada en el área de resolución de conflictos en CMS Stuttgart desde noviembre de 2017. Está especializada en procedimientos arbitrales nacionales e internacionales. Además, representa a clientes en procedimientos ante los tribunales estatales alemanes, a menudo en disputas mercantiles o corporativas, y asesora en la redacción de cláusulas contractuales de resolución de conflictos.

Tanja Stooß estudió en Heidelberg y completó con éxito el curso especializado en español jurídico. Durante sus estudios realizó unas prácticas en el departamento de derecho corporativo/German Desk de un gran bufete de abogados mexicano. Antes de iniciar su práctica profesional como abogada en Stuttgart, trabajó casi tres meses en CMS Madrid y colaboró con el German Desk.

Die Deutsch-Spanische Gruppe von CMS mit ihrer Spezialisierung auf die Beratung deutsch-spanischer grenzüberschreitender Transaktionen erweitert mit Victoria Moser-Lange und Tanja Stooß daher erneut ihre Kapazitäten und kommt damit dem steigenden Beratungsbedarf spanischer Investoren in Deutschland bzw. deutscher Investoren in Spanien nach.

Con las incorporaciones de Victoria Moser-Lange y Tanja Stooß, el Grupo Hispano-Alemán de CMS Hasche Sigle se

refuerza para satisfacer la demanda de asesoramiento transnacional por parte de clientes españoles que siguen aprovechando del asesoramiento especializado para expandir en Alemania.

### CMS expandiert weiter

In diesem Jahr ist die mexikanische Kanzlei Woodhouse Lorente Ludlow dem CMS Verbund als 15. CMS Mitgliedsfirma beigetreten. Die Kanzlei wird fortan CMS Woodhouse Lorente Ludlow heißen. Damit stärkt CMS seine Präsenz in Lateinamerika, wo bereits Büros in Bogotá, Lima, Santiago und Rio de Janeiro bestehen.

CMS ist jetzt mit 74 Büros in 42 Ländern und mehr als 7.500 Mitarbeitern sowie über 1.000 Partnern vertreten.

### CMS sigue expandiéndose

Este año, el bufete de abogados mexicano Woodhouse Lorente Ludlow se ha incorporado a CMS, siendo la decimoquinta firma asociada. El bufete se denominará a partir de ahora CMS Woodhouse Lorente Ludlow. De esta manera, se refuerza la presencia de CMS en Latinoamérica, donde ya existen oficinas en Bogotá, Lima, Santiago y Río de Janeiro.

Actualmente, CMS cuenta ya con 74 oficinas en 42 países y más de 7.500 empleados, así como más de 1.000 socios.

### Neue CMS-Studie im Bereich M&A

Im März 2018 hat CMS die M&A Study veröffentlicht. Darin vergleicht CMS mehr als 3.650 Transaktionen mit Fokus auf die 438 CMS-Deals im Jahr 2017 und die 2.488 CMS-Deals im Zeitraum 2010–2016.

### Nuevo estudio en el sector de M&A

En marzo de 2018 CMS publicó el estudio en el sector de M&A. En él, CMS compara más de 3.650 transacciones, centrándose en los 438 acuerdos CMS en 2017 y los 2.488 acuerdos CMS en el período 2010–2016.

### Neue CMS European Real Estate Deal Point Study

Im Oktober 2018 wurde die vierte „European Real Estate Deal Point Study 2018“ veröffentlicht. CMS untersucht in dieser Studie über 1.300 Transaktionen, die CMS entweder anwaltlich betreut oder beurkundet hat auf Entwicklungen und Trends über einen Zeitraum von acht Jahren. Die Untersuchung versetzt Sie in die Lage, in Vertragsverhandlungen noch besser einschätzen zu können, was aktuell am Markt an Regelungen durchsetzbar ist oder nicht.

### Nuevo estudio europeo Real Estate Deal Point

En octubre de 2018 se publicó el cuarto “Real Estate Deal Point Study 2018”, estudio que se basa en casi 1.300 transacciones en las que CMS asesoró a una de las partes contractuales o actuó como notaría. De esta manera pueden presentarse los desarrollos experimentados durante los últimos ocho años en lo que respecta a reglamentos claves en los contratos de compraventa.

### Weitere CMS-Publikationen

CMS hat außerdem den „CMS Guide to tax regimes in Central and Eastern Europe“, „CMS Guide to Labour Law in Central Eastern Europe“, „CMS Renewables Guide“, „CMS Guide Pensions“, „CMS Guide to Private Placement of Funds“ und den „CMS Guide to Passporting“ veröffentlicht.

Bitte kontaktieren Sie uns, sollten Sie an den Studien bzw. Publikationen interessiert sein.

### Otras publicaciones

Asimismo, CMS ha publicado “CMS Guide to tax regimes in Central and Eastern Europe”, “CMS Guide to Labour Law in Central Eastern Europe”, “CMS Renewables Guide”, “CMS Guide Pensions”, “CMS Guide to Private Placement of Funds” y “CMS Guide to Passporting”.

Si está interesado en recibir los estudios o publicaciones, no dude en contactarnos.

### Auszeichungen für CMS

CMS Deutschland erreichte 2018 erneut in insgesamt 16 Bereichen den ersten Platz des Kanzleirankings Legal 500.

### Premios para CMS

CMS Alemania ha conseguido en 2018 ocupar de nuevo el primer puesto en 16 áreas en el ranking de bufetes de abogados Legal 500.

**Impressum**

Das Update Deutsch-Spanische Gruppe/ Grupo Hispano-Alemán wird verlegt von CMS Hasche Sigle, Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, und CMS Albiñana & Suárez de Lezo

CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlin | Deutschland

CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Paseo de Recoletos, 7–9
28004 Madrid | Spanien

Verantwortlich für die fachliche Koordination:

Dr. Luis Miguel de Dios
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Paseo de Recoletos, 7–9
28004 Madrid | Spanien

Dr. Andreas Otto
CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlin | Deutschland

**Aviso legal**

CMS Hasche Sigle, Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB y CMS Albiñana & Suárez de Lezo editan el presente Update del Grupo Hispano-Alemán/Deutsch-Spanische Gruppe

CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlín | Alemania

CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Paseo de Recoletos, 7–9
28004 Madrid | España

Responsables de la coordinación:

Luis Miguel de Dios
CMS Albiñana & Suárez de Lezo
Paseo de Recoletos, 7–9
28004 Madrid | España

Andreas Otto
CMS Hasche Sigle
Partnerschaft von Rechtsanwälten
und Steuerberatern mbB
Lennéstraße 7
10785 Berlín | Alemania

**Druckerei**
**Imprenta**

vierC print+mediafabrik GmbH&Co.KG
Gustav-Holzmann-Str. 2, 10317 Berlin

C/M/S/ Law-Now™
Law . Tax

**Ihr kostenloser juristischer Online-Informationsdienst.**

E-Mail-Abodienst für Fachartikel zu
vielfältigen juristischen Themen.
**cms-lawnow.com**

C/M/S/ e-guides
Law . Tax

**Ihre juristische Online-Bibliothek.**

Profunde internationale Fachrecherche
und juristisches Expertenwissen nach Maß.
**eguides.cmslegal.com**

Dieses Dokument stellt keine Rechtsberatung dar und verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen. Es erhebt keinen Anspruch auf Richtigkeit oder Vollständigkeit und die in ihm enthaltenen Informationen können eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Sollten Sie weitere Fragen bezüglich der hier angesprochenen oder hinsichtlich anderer rechtlicher Themen haben, so wenden Sie sich bitte an Ihren Ansprechpartner bei CMS Hasche Sigle.

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozietäten. Mehr als 600 Anwälte sind in acht wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands sowie in Brüssel, Hongkong, Moskau, Peking, Shanghai und Teheran für unsere Mandanten tätig. CMS Hasche Sigle ist Mitglied der CMS Legal Services EEIG, einer europäischen wirtschaftlichen Interessenvereinigung zur Koordinierung von unabhängigen Anwaltssozietäten. CMS EEIG ist nicht für Mandanten tätig. Derartige Leistungen werden ausschließlich von den Mitgliedssozietäten in den jeweiligen Ländern erbracht. CMS EEIG und deren Mitgliedssozietäten sind rechtlich eigenständige und unabhängige Einheiten. Keine dieser Einheiten ist dazu berechtigt, im Namen einer anderen Verpflichtungen einzugehen. CMS EEIG und die einzelnen Mitgliedssozietäten haften jeweils ausschließlich für eigene Handlungen und Unterlassungen. Der Markenname „CMS“ und die Bezeichnung „Sozietät“ können sich auf einzelne oder alle Mitgliedssozietäten oder deren Büros beziehen.

**CMS-Standorte:**
Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Funchal, Genf, Glasgow, Hamburg, Hongkong, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lima, Lissabon, Ljubljana, London, Luanda, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Manchester, Maskat, Mexiko-Stadt, Monaco, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Posen, Prag, Reading, Riad, Rio de Janeiro, Rom, Santiago de Chile, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sheffield, Singapur, Skopje, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Teheran, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

CMS Hasche Sigle Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, Sitz: Berlin, (AG Charlottenburg, PR 316 B), Liste der Partner: s. Website.

**cms.law**

© CMS Hasche Sigle (Dezember 2018) – UMR