

APERTURA DE UN NEGOCIO EN LAS ISLAS BALEARES

SETTING UP YOUR BUSINESS ON THE BALEARIC ISLANDS

ERÖFFNUNG EINES UNTERNEHMENS AUF DEN BALEAREN



Una estupenda oportunidad de establecer su empresa en las Islas Baleares es adquirir un traspaso de un negocio rentable. La adquisición de negocios se puede realizar de varias maneras, por ejemplo mediante la compra o el alquiler de un nuevo local de negocios. Sin embargo, esto puede ser particularmente costoso debido al alto gasto de capital inicial, que puede ser necesario para adquirir el equipamiento del negocio. Por lo tanto, la adquisición mediante traspaso ofrece un negocio atractivo, una alternativa de menor coste para el establecimiento de una nueva empresa.

De acuerdo con la legislación española, es posible ceder el contrato de arrendamiento a un tercero sin la necesidad de contar con el consentimiento expreso del arrendador. Aquí se habla de la denominado "Traspaso". Sin embargo, en estos casos, el nuevo inquilino estará obligado a comunicarle formalmente al propietario sobre ello en un plazo de un mes. Este tipo de notificación normalmente se llevará a cabo mediante un burofax, tratándose de una forma de notificación muy particular. A su vez, se le otorga al propietario el derecho a aumentar la renta hasta un 20%. En este sentido hay que señalar que muchos contratos de arrendamiento a menudo contienen cláusulas que prohíben la cesión del contrato o se le da al dueño la posibilidad de exigir un determinado porcentaje del precio del traspaso. Sin embargo, no existe la obligación legal de hacerlo.

Por otra parte, no debe olvidarse que con la cesión de locales

de negocio, es necesario renovar la licencia de apertura del negocio, es decir, que se inscriba a nombre del nuevo gerente.

Por supuesto, tendrá el traspaso de los establecimientos comerciales consecuencias fiscales para los involucrados. No obstante, en determinados casos se puede evitar el pago del IVA y / o impuesto de transmisiones patrimoniales, cuando por ejemplo, se traspasa todo el negocio completo, es decir, cuando se va a continuar con el negocio. Además, el cedente de los locales comerciales está obligado a declarar la cantidad recibida en concepto de impuesto sobre la renta. Si el cedente es una persona jurídica, se deberá tener en cuenta esto para la declaración del impuesto de sociedades.

Para evitar malentendidos y sorpresas inesperadas, es aconsejable dejar examinar toda la operación

por parte de un profesional en derecho y comprar todas las opciones legales antes de la adquisición de un local comercial. Nuestro equipo altamente cualificado de abogados y asesores fiscales le ayudará a encontrar la mejor solución para sus problemas legales.



Taking over a profitable commercial premise is a great opportunity to set up your desired seasonal business on the Balearic Islands. The takeover may be performed in different ways such as, purchasing or renting a completely new business premise. However, these may result particularly expensive due to the eventual high capital investment required to properly equip your business premise. As a result, taking over an attractive commercial premise offers a cost-effective alternative to set up your seasonal business.

According to the Spanish legal provisions, lease agreements of business premises can be assigned to third parties without the express consent of the owner being required. This is what is widely known as "Traspaso". In these cases, the new tenant is obliged to give the owner formal notice thereof within one month, whereas the owner is granted the right to increase the rental price up to a 20%. This notice will nor-



mally take place through Burofax which is not more than a special kind of notification. In this respect, it must be observed that many lease agreements contain clauses either prohibiting the assignment of the lease agreements or granting the owner the possibility to receive a certain percentage of the assignment price. Despite this, there is no statutory provision concerning such issues.

At the same time, it must not be overlooked that the business opening license must be renewed and transferred to the new business manager.

As a general rule, the assignment of commercial premises is carried out through a commercial premise assignment contract and in return of the payment of an assignment payment by the acquiring party. This assignment price shall be calculated on the basis of the capacity of the commercial premise to generate profits. In this sense, it is highly advisable for the acquiring party to request and to check all information available about the business such as, inventory of goods, balance sheets of previous years, tax declarations, customer base, etc.

As was to be expected, the assignment of commercial premises produces fiscal consequences for the involved parties. However, payment of taxes, i.e. Value Added Tax or/and Transfer Tax can be prevented under some circumstances. This occurs, for instance, when the whole commercial premise is transferred or/and the acquiring party carry on the same business activity. Additionally, the assigning party is obliged to include the received amount as a part of his income tax. Should the assigning party a legal entity, this amount will be included in the Company tax.

It is highly recommendable before acquiring a commercial premise to request professional help in order to avoid possible misunderstandings and unexpected surprises. We are a team of experienced Lawyers and Tax Advisors which will help you to find the best solution to your legal problems.



Eine großartige Gelegenheit zur Einrichtung Ihres Unternehmens auf den Balearen besteht darin, ein profitables Geschäftslokal zu übernehmen. Die Geschäftsübernahme kann auf verschiedene Weise durchgeführt werden, beispielsweise durch den Kauf oder die Anmietung eines neuen Geschäftslokals. Trotzdem können diese sich wegen des hohen Kapitaleinsatzes, der eventuell erforderlich ist zur Geschäftsausstattung, als besonders kostspielig erweisen. Daher bietet die Übernahme eines attraktiven Geschäfts, eine kostengünstigere Alternative zur Einrichtung eines neuen Unternehmens.

Nach den spanischen Rechtsvorschriften können Mietverträge von Geschäftslokalen an einen Dritten ohne ausdrückliches Einverständnis des Eigentümers überlassen werden. Hier spricht man vom sogenannten „Traspaso“. In diesen Fällen ist der neue Mieter jedoch verpflichtet, innerhalb einer Monatsdauer den Eigentümer förmlich zu benachrichtigen. Normalerweise wird diese Benachrichtigung durch Burofax erfolgen, hierbei handelt es sich um eine besondere Form der Zustellung. Dem Eigentümer wird seinerseits das Recht gewährt, den Mietpreis bis zu 20% zu erhöhen. Diesbezüglich ist zu beachten, dass viele Mietverträge häufig Klauseln enthalten, die entweder ihre Übertragung verbieten oder dem Eigentümer die Möglichkeit einräumen, einen bestimmten Prozentsatz des Übertragungspreises zu fordern. Allerdings besteht keine gesetzliche Verpflichtung dazu.

Außerdem darf bei der Übertragung von Geschäftslokalen nicht unberücksichtigt bleiben, dass die Geschäftseröffnungslizenz renoviert werden soll bzw. auf den Namen des neuen Geschäftsführers umgeschrieben werden muss.

In der Regel erfolgt die Übertragung von Geschäftslokalen durch einen Geschäftsübertragungs-

vertrag und gegen die Zahlung eines Übertragungspreises vom Erwerber. Zur Berechnung dieses Preises sollte man insbesondere die Möglichkeiten der Gewinnerzielung eingehend prüfen. Hier wird dem Erwerber empfohlen, alle vorliegenden Informationen über das Geschäft anzufordern und zu prüfen, z.B. Güterverzeichnis, Bilanz der letzten Jahre, Steuererklärungen, Kundenbestand, etc.

Natürlich hat die Übertragung von Geschäftslokalen steuerliche Konsequenzen für die Beteiligten. Allerdings kann man das Anfallen von Mehrwertsteuer oder/und Übertragungssteuer in bestimmten Fällen vermeiden, dies wenn beispielsweise der ganze Geschäftsbereich übertragen wird bzw. der Geschäftsbetrieb weitergeführt wird. Zusätzlich dazu ist der Übertragende des Geschäftslokals verpflichtet, den empfangenen Betrag bei der Einkommensteuer zu deklarieren. Sollte der Übertragende eine juristische Person sein ist dies bei der Körperschaftsteuererklärung zu berücksichtigen.

Es ist ratsam zur Vorbeugung etwaiger Missverständnisse und unerwarteter Überraschungen die rechtlichen Möglichkeiten vor dem Erwerb eines Geschäftslokals durch einen Rechtskundigen prüfen zu lassen. Unser Team von hocherfahrenen Rechtsanwälten und Steuerberatern wird Ihnen helfen, die beste Lösung für ihre rechtlichen Fragen zu finden.

Christian Gerboth

Calle Pintor Puget 14, Santa Eulalia, Ibiza
Jaime III 3, 07012 Palma de Mallorca,
Tel. 0034-971722494
www.gerboth-partner.com
info@gerboth-partner.com



In cooperation with:



Gerboth & Partner European Lawyers

“Wir helfen Ihnen in allen Immobilienrechtsachen !”

“We help you in any real estate case !”

“Le asesoramos en cada caso inmobiliario”



Areas Legales

- **Derecho Inmobiliario** / Property Law / Immobilienrecht
- **Derecho de sociedades** / Company Law / Gesellschaftsrecht
- **Su SL en 48 hrs.** / Your SL in 48h. / Ihre SL in 48 Stunden
- **Derecho de Sucesiones y Fiscal** / Inheritance and Tax Law / Erb- und Steuerrecht

Calle Pintor Puget 14 | 07840 Ibiza | Tel. (0034) 971 72 24 94 | Fax: (0034) 971 72 33 47 | info@gerboth-partner.com | www.mallorca-anwalt.com