

WEGWEISER **Mallorca** 2030



Wohnungsbau

**Substanzielle Ersparnisse der spanischen
Ertrag-, Vermögen- und Erbschaftsteuer
durch eine optimierte Struktur**

Sie sind der Kapitän, wir die Lotsen

Mit über 60 Mitarbeitern, davon 15 Steuerberater und Rechtsanwälte, sind wir Ihr deutschsprachiger Partner auf Mallorca und in Spanien

Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Sonderregime im Vergleich - Modellrechnungen	3
2.1	Anlassfall	3
2.2	Besteuerung ohne Sonderregime.....	4
2.2.1	Ertragsteuer	4
2.2.2	Vermögensteuer.....	4
2.2.3	Erbschaftsteuer	5
2.3	Besteuerung mit Sonderregime und daran geknüpfte Gestaltungen	5
2.3.1	Ertragsteuer	5
2.3.2	Vermögensteuer.....	5
2.3.3	Erbschaftsteuer	6
2.4	Vergleichstabelle.....	6
3.	Das Sonderregime im Detail.....	6
3.1	Grundlage	6
3.2	Voraussetzungen	7
3.2.1	Gesellschaftszweck	7
3.2.2	Wohnimmobilien	7
3.2.3	Rechnungslegung.....	9
3.2.4	Ergänzende Tätigkeiten	9
3.3	Beantragung der Steuervergünstigung	9
3.4	Privilegierte Steuersätze	10
3.5	Weitere Aspekte:	10
3.6	Erfüllungsbestimmungen	11
3.7.	Verzicht auf die Sonderregelung.....	11
4.	Unser Team	12
4.1	Ansprechpartner.....	12
5.	Veröffentlichungen.....	13
5.1	Unsere Wegweiser – Ihr Nutzen.....	13
5.2	Themen vertiefen – unsere Fachbücher.....	16

1. Einleitung

Wer in Spanien gewerblich tätig wird, sieht sich mit einer Reihe von Steuerfolgen konfrontiert, die bei mangelhafter Gestaltung zu beträchtlichen Nachteilen in Form einer unnötig hohen Steuerbelastung führen können.

Ein gutes Beispiel für die Chancen, die sich mit einer intelligenten Gestaltung bieten, ist das spanische Sonderregime für Immobiliengesellschaften zu Zwecken der Körperschaftsteuer. Mit diesem ist eine Ertragsteuerbelastung von effektiv 3,75 Prozent erzielbar. Sofern entsprechend aufgesetzt, führt die Struktur außerdem auch zu einer Befreiung von der Vermögensteuer sowie einer weitreichenden Reduzierung der Erbschaftsteuer.

Das heißt: Ein- und dasselbe Steuerregime öffnet die Tore für eine dreifache Steueroptimierung. Hintergrund der Regelung ist die Zielsetzung des spanischen Gesetzgebers, Anreize für die Schaffung von Wohnraum und speziell zusätzlicher Mietobjekte zu bieten.

Im vorliegenden Wegweiser legen wir zunächst dar, welche Steuerfolgen die gewerbliche Wohnvermietung nach sich zieht, wenn das Sonderregime nicht beansprucht wird bzw. werden kann. Wir zeigen die Regelungen der Körperschaft-, Vermögen- und Erbschaftsteuer anhand eines Fallbeispiels auf.

Danach erklären wir, wie das Sonderregime funktioniert und welche Auswirkungen die von uns vorgeschlagene Strukturierung auf die genannten Steuerarten hat. Der Vergleich belegt eindrücklich, dass es sinnvoll und gewinnbringend ist, vor einer Investition eine qualitativ hochwertige Beratung einzuholen.

2. Sonderregime im Vergleich - Modellrechnungen

2.1 Anlassfall

Den Vergleich der Steuerfolgen gemäß Gestaltungsoptionen nehmen wir anhand einer Sociedad Limitada (SL - spanische GmbH) vor, die Immobilien zu Wohnzwecken an natürliche Personen vermietet. Nennen wir sie Finca SL. Dabei wird ein jährlicher Gewinn von 200.000 Euro erzielt. Der Buchwert der SL beträgt 4 Millionen Euro. Ebenso gehen wir davon aus, dass 100 Prozent der Anteile von einer in Deutschland ansässigen natürlichen Person gehalten werden. Die weiteren Eckdaten werden wir in den Rechenbeispielen variieren, um den Gestaltungsspielraum aufzuzeigen.

2.2 Besteuerung ohne Sonderregime

2.2.1 Ertragsteuer

In Spanien ansässige Gesellschaften bezahlen auf den Gewinn, der aus Wohnvermietung erzielt wird, 25 Prozent Körperschaftsteuer. Das bedeutet, dass für die Finca SL 50.000 Euro Körperschaftsteuer anfallen. Danach steht ein Gewinn von 150.000 Euro zur Verfügung, dessen Ausschüttung neuerlich zu versteuern ist, bei Residenten mit 19 bis 26 Prozent, bei deutschen Nichtresidenten mit 15 Prozent, sofern nicht die Mutter-Tochter-Richtlinie der EU greift (dann keine Quellensteuer in Spanien).

Zu erwähnen ist, dass neben dem Sonderregime für Immobiliengesellschaften auch andere Begünstigungen greifen können, zum Beispiel die reduzierte Körperschaftsteuer von 15 % für neu geschaffene Unternehmen. Diese alternativen Begünstigungen und deren Voraussetzungen sind jedoch nicht Gegenstand der Betrachtung.

2.2.2 Vermögensteuer

Wenn wir davon ausgehen, dass der Buchwert der höchste Vergleichswert zu Zwecken der Vermögensteuer ist, bezahlt der 100-prozentige Gesellschafter der Finca SL als Nichtresident 36.546,37 Euro. Die Vermögensteuer wird jährlich fällig, maßgeblich ist das Immobilieneigentum per Stichtag 31.12. Angewendet wird eine progressive Tabelle auf den Betrag, der den persönlichen Freibetrag von 700.000 Euro übersteigt. Im Fall der Balearen wählt der ausländische Steuerpflichtige die günstigere zentralspanische Regelung.

Zwar kann Spanien gemäß Doppelbesteuerungsabkommen von deutschen Steuerbürgern die Vermögensteuer lediglich auf Immobilien verlangen, doch wurde dieses Recht mit der Reform des Abkommens im Jahr 2013 auf indirektes Immobilieneigentum ausgedehnt. Die Vermietung von Wohnungen bzw. Nutzung von Immobilien für eine gewerbliche Tätigkeit befreit nicht per se von der Vermögensteuer.

Die neuere Rechtsprechung ermöglicht die vollständige Vermeidung der Vermögensteuer durch eine Doppelstöcker-Struktur. Anteile an ausländischen Gesellschaften können laut spanischem Vermögensteuergesetz nicht besteuert werden. Die Doktrin des spanischen Finanzamtes folgt dieser in der Fachwelt einhellig vertretenen Auffassung zwar noch immer nicht, jedoch hat u.a. ein Urteil des Balearenischen Höchstgerichts vom Dezember 2020 den Weg für eine Bereinigung einer Anomalie bereitet, die erst mit der Änderung des Doppelbesteuerungsabkommens Deutschland-Spanien per 2013 entstanden war. D.h. die Nichtbesteuerung muss ggfs. über den Rechtsweg erstritten werden.

2.2.3 Erbschaftsteuer

Wenn der Gesellschafter die Anteile als einziges spanisches Vermögen an ein leibliches Kind vererbt (Verwandtschaftsgruppe I oder II, je nach Alter), das in Spanien kein Vorvermögen hat, so wird gemäß balearischer Tabelle eine Erbschaftsteuer von ca. 490.000 Euro fällig. In diesem Fall übt der Nichtresident sein Wahlrecht zugunsten der regionalen Gesetzgebung aus, da diese im Vergleich zur zentralspanischen Regelung vorteilhafter ist. Die Zahlung der Erbschaftsteuer ist Voraussetzung für die Überschreibung der Anteile an den Erben.

2.3 Besteuerung mit Sonderregime und daran geknüpfte Gestaltungen

2.3.1 Ertragsteuer

Die Finca SL erfüllt alle Voraussetzungen des Sonderregimes für Immobiliengesellschaften. U.a. betreibt die Gesellschaft die Vermietung von mindestens 8 Wohnobjekten (die Bedingungen im Detail werden im folgenden Kapitel dargelegt). Daraus ergibt sich eine Körperschaftsteuer, die einem effektiven Gesamtsteuersatz von 3,75 Prozent entspricht. Somit bezahlt die Finca SL 7.500 Euro Körperschaftsteuer.

2.3.2 Vermögensteuer

Die Anwendbarkeit des Sonderregimes hat nicht automatisch eine Befreiung von der Vermögensteuer zur Folge, jedoch bestehen grundsätzlich gute Chancen, dass die spezifischen Bedingungen der vermögensteuerlichen Befreiung erfüllt werden können, als da sind:

- Mindestens 5 Prozent Beteiligung
- Einstufung der Gesellschaft als wirtschaftlich aktiv (= nicht vermögenshaltend)
- Leitende Funktion des Geschäftsführers, deren Entlohnung mehr als die Hälfte des Einkommens aus Arbeit und gewerblichen Tätigkeiten ausmacht

Bezüglich der Einstufung der Wohnvermietung als gewerbliche Tätigkeit ist anzumerken, dass in Anlehnung an das Sonderregime vielfach die Mindestzahl von 8 Immobilien als Schwelle genannt wird. Damit kann eine Anerkennung jedoch nicht garantiert werden, da das Gesetz im Wortlaut eine andere Bedingung formuliert: Für die Verwaltung der Immobilienvermietung muss ein Vollzeit-Angestellter notwendig sein. Abhängig von Art und Größe der Wohnobjekte kann dies einerseits bereits bei weniger als 8 Immobilien erfüllt sein, in anderen Fällen lässt sich diese Notwendigkeit auch bei mehr Immobilien schwer darstellen (Beispiel: 10 kleine Stadtwohnungen in Langzeitvermietung).

Es lohnt sich in jedem Fall, das Kleingedruckte dieser Regelung sowie die Interpretation der Steuerbehörden und Gerichte zu kennen, was die zahlreichen damit verbundenen Detailfragen betrifft (Beispiel: Muss ein eigenes Büro unterhalten werden?).

Im Fall der Finca SL nehmen wir an, dass alle Hürden genommen sind. Damit sind die Anteile von der Vermögensteuer befreit.

2.3.3 Erbschaftsteuer

Die Erfüllung der Kriterien für die Befreiung von der Vermögensteuer öffnet die Tore zu einer Minderung der Bemessungsgrundlage zu Zwecken der Erbschaftsteuer um 95 % in Anwendung der diesbezüglichen Regelungen des balearischen Erbschaftsteuergesetzes.

Allerdings ist eine zusätzliche Bedingung zu erfüllen: Der Erbe muss die Anteile mindestens fünf Jahre halten und darf in diesem Zeitraum nichts unternehmen, was zu einer substantziellen Wertminderung der Anteile führen könnte. Andernfalls muss er den Differenzbetrag zuzüglich Zinsen nachzahlen.

Gehen wir neuerlich von einem leiblichen Kind des Gesellschafters aus, das kein Vorvermögen in Spanien hat, mindert sich bei Erfüllung aller Bedingungen die Erbschaftsteuer somit auf 24.500 Euro.

2.4 Vergleichstabelle

Im Folgenden eine Übersicht der Modellrechnungen. Zu beachten ist, dass die Annahmefälle hier schematisch und ohne Berücksichtigung zahlreicher Details abgehandelt werden, die in der Praxis sehr wohl geprüft und hinterfragt werden müssten und zu abweichenden Zahlen führen können.

	Ohne Sonderregime und daran geknüpfte Gestaltungen	Mit Sonderregime und daran geknüpfte Gestaltungen
Körperschaftsteuer	50.000,00 €	7.500,00 €
Vermögensteuer	36.546,37 €	0,00 €
Erbschaftsteuer	410.000,00 €	24.500,00 €

3. Das Sonderregime im Detail

3.1 Grundlage

Die Steuersonderregelung für Unternehmen, die sich der Vermietung von Wohnimmobilien widmen, wurde im Jahr 2003 eingeführt und wird heute durch Artikel 48 und 49 der Königlichen Gesetzesverordnung 27/2014 vom 27. November 2014 zur Annahme der überarbeiteten Fassung des spanischen Körperschaftsteuergesetzes (Ley Impuesto sobre Sociedades - LIS) geregelt.

Die Anwendung dieser Sonderregelung ist fakultativ und besteht hauptsächlich aus einer Minderung der Körperschaftsteuerlast um mindestens 85 % bezüglich der Einkünfte, die aus der Vermietung von Wohnungen entstehen, sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt werden. Daraus ergibt sich die erwähnte effektive Gesamtsteuerbelastung (nicht Steuersatz) von 3,75 %.

3.2 Voraussetzungen

3.2.1 Gesellschaftszweck

Unternehmen, die sich dieser Sonderregelung unterstellen möchten, müssen die Vermietung von Wohnimmobilien auf spanischem Staatsgebiet zum Gesellschaftszweck haben, wenn auch nicht ausschließlich. Die zu vermietenden Wohnimmobilien können vom Unternehmen erworben, errichtet oder vermarktet worden sein. Der Gesellschaftszweck muss im Rahmen einer Geschäftstätigkeit erfolgen. Das bedeutet, dass hierfür sowohl materielle als auch personelle Ressourcen vorhanden sein müssen, die eine Unternehmensorganisation im Sinne von Artikel 5 des LIS¹ ausmachen. Dafür ist zunächst die Beschäftigung einer Person in Vollzeit erforderlich. Andernfalls könnte das Unternehmen als reine Vermögensverwaltungsgesellschaft angesehen werden, die lediglich Immobilien hält.

Was den Begriff der Geschäftstätigkeit angeht, so hat die Generaldirektion für Steuern, die der spanischen Steuerverwaltung die maßgebenden Kriterien vorgibt, verbindliche Auskünfte über Ausnahmefälle herausgegeben, in denen auch ohne Beschäftigung einer Person von einer Geschäftstätigkeit ausgegangen werden kann. Insbesondere wird davon ausgegangen, dass eine wirtschaftliche Tätigkeit auch in Unternehmenssituationen vorliegt, in denen ein Unternehmen über ein signifikantes Immobilienvermögen verfügt, für dessen Verwaltung mindestens eine Person erforderlich wäre, diese Anforderung jedoch durch die Vergabe von Unteraufträgen und die Auslagerung der Verwaltung an fachlich spezialisierte Dritte abgelöst wird (Dirección General de Tributos - DGT V3706/2015).

Dieser Gesellschaftszweck ist vereinbar mit:

- Der Ausübung anderer komplementärer Tätigkeiten.
- Der Übertragung der vermieteten Objekte nach Ablauf eines Zeitraumes von mindestens 3 Jahren, in denen die besagten Immobilien vermietet oder zur Vermietung angeboten werden müssen.

3.2.2 Wohnimmobilien

Es muss sich um Wohnimmobilien handeln, die bestimmte Anforderungen in Bezug auf Anzahl der Wohnungen und Mietdauer erfüllen:

1 Ley del Impuesto sobre Sociedades - Körperschaftsteuergesetz

- Anzahl der Wohnungen. Die Anzahl der vermieteten bzw. zur Vermietung angebotenen Wohnungen innerhalb jedes Besteuerungszeitraums muss zu jeder Zeit größer oder gleich acht sein. Es besteht keine Höchstgrenze. Sollte das Unternehmen zu Beginn des Besteuerungszeitraums über acht oder mehr vermietete Wohnimmobilien verfügen und infolge einer Eigentumsübertragung einer oder mehrerer Wohnimmobilien danach weniger als acht Wohnimmobilien zur Verfügung haben, kann diese Sonderregelung auch dann nicht angewandt werden, wenn zum Abschluss des Besteuerungszeitraums die Mindestzahl erneut erreicht worden ist.
- Mietdauer. Um die angewandte Steuervergünstigung in Anspruch nehmen zu können, müssen die Wohnimmobilien für mindestens drei Jahre vermietet bzw. zur Vermietung angeboten werden. Der Zeitraum von drei Jahren gilt für:
 - Wohnimmobilien, die vor dem Zeitpunkt der Anwendung der Sonderregelung im Eigentum des Unternehmens standen. Der Zeitraum beginnt mit dem Anfang des Besteuerungszeitraums, in dem die Anwendung der Sonderregelung beantragt wird, sofern die Wohnimmobilien zu diesem Zeitpunkt bereits vermietet waren.
 - Wohnimmobilien, die zwar vor dem Zeitpunkt der Anwendung der Sonderregelung im Eigentum des Unternehmens standen, jedoch zu Beginn des Besteuerungszeitraums, in dem die Anwendung der Sonderregelung beantragt wird, nicht vermietet waren. Bei Wohnimmobilien, die nach diesem Zeitpunkt erworben oder vermarktet werden, beginnt der Zeitraum in dem Augenblick, in dem die Wohnimmobilie zum ersten Mal vermietet wird.

Bei Nichterfüllung der Anforderungen hinsichtlich der Mietdauer geht die Steuervergünstigung verloren, die das Unternehmen auf die Einnahmen aus der Vermietung der Wohnimmobilie während der gesamten Dauer der Anwendung der Regelung erhalten hat. Das Unternehmen muss in diesem Fall den Gesamtbetrag der angewandten Vergünstigungen aus sämtlichen Besteuerungszeiträumen, in denen diese Sonderregelung angewandt wurde, zuzüglich Verzugszinsen unbeschadet etwaiger anwendbarer Geldstrafen und Zuschläge zurückerstatten.

- Der Wohnimmobilie gleichgestellt sind: Das Mobiliar, Abstellräume, Garagen (höchstens zwei), sowie weitere vermietete Räumlichkeiten, Bereiche oder Dienstleistungen, sofern diese zusammen mit der Wohnung vermietet werden. Hiervon ausgenommen sind Geschäftsräume.
- Als Vermietung einer Wohnimmobilie versteht man die Vermietung eines bewohnbaren Gebäudes, dessen vorrangigster Zweck die Deckung eines permanenten Bedarfs des Mieters an Wohnraum ist (daher ist z.B. die Ferienvermietung ausgeschlossen).

3.2.3 Rechnungslegung

Die Vermietung der Wohnimmobilien, wie auch die anderen ergänzenden Tätigkeiten des Unternehmens müssen für jede erworbene oder vermarktete Immobilie gesondert bilanziert werden. Diese Aufschlüsselung ist notwendig, damit die Einnahmen ersichtlich werden, die den einzelnen Wohnungen, Räumlichkeiten oder eingetragenen Teileinheiten, in welche die Immobilie aufgeteilt ist, zuzurechnen sind. Die Nichteinhaltung dieser Erfordernis führt zum Verlust der Steuervergünstigung.

3.2.4 Ergänzende Tätigkeiten

Sofern das Unternehmen eine andere Tätigkeit als die Vermietung von Wohnimmobilien ausübt – hierbei werden die Einnahmen aus der Übertragung von Wohnimmobilien nach Ablauf des Zeitraums von drei Jahren nicht berücksichtigt – kann die Sonderregelung nur bei Erfüllung von zumindest einer der folgenden Bedingungen angewandt werden:

- Die Einnahmen, auf die eine Steuervergünstigung angewandt werden kann, müssen mindestens 55 % der Gesamteinnahmen aus dem Besteuerungszeitraum ausmachen. Die Steuervergünstigung kann nur auf die Einnahmen aus der Vermietung von Wohnimmobilien angewandt werden.
- Mindestens 55 % der Vermögenswerte des Unternehmens erzielen Einnahmen, auf die eine Steuervergünstigung angewandt werden kann. Das bedeutet, dass mindestens 55 % der Vermögenswerte des Unternehmens aus vermieteten oder nicht vermieteten, jedoch zur Vermietung angebotenen Wohnimmobilien bestehen müssen. Die Vermögenswerte müssen anhand der Bilanz des Unternehmens zum Ende des Geschäftsjahres und somit anhand der Buchwerte besagter Bilanz bestimmt werden.

3.3 Beantragung der Steuervergünstigung

Die Option auf Anwendung der Sonderregelung erfordert, dass eine schriftliche Mitteilung an die Steuerbehörde ergeht. Die Steuervergünstigung ist ab demselben Besteuerungszeitraum, in dem die schriftliche Mitteilung erfolgt, sowie auf die folgenden Besteuerungszeiträume anwendbar, solange nicht ausdrücklich auf die Steuervergünstigung verzichtet wird. Demzufolge betrifft die Steuervergünstigung sämtliche Einkünfte aus dem ersten Besteuerungszeitraum, selbst wenn ein Teil dieser Einkünfte aus der Vermietung von Immobilien stammt, die bereits vor dem Zeitpunkt der Mitteilung der Option auf Anwendung der Sonderregelung an die Steuerbehörde bestanden.

Es bestehen keine Vorgaben zur Form, in der die besagte Mitteilung an die Steuerbehörde erfolgen soll. Verlangt wird lediglich eine ausdrückliche Mitteilung in einer geeigneten Weise, sodass ein entsprechender Nachweis über die Ausübung dieser Option vorliegt.

Demzufolge ist noch vor Ende des Besteuerungszeitraums ein Schreiben bei der Steuerbehörde einzureichen, aus dem hervorgeht, dass die Absicht auf Anwendung der Steuervergünstigung besteht. Beabsichtigt man beispielsweise, die Sonderregelung für das Geschäftsjahr 2021 zu beanspruchen, so muss die Mitteilung bis zum 31. Dezember des besagten Jahres erfolgen.

3.4 Privilegierte Steuersätze

Unternehmen, die sich der Vermietung von Wohnimmobilien widmen und auf die besagte Sonderregelung Anwendung findet, unterliegen dem allgemeinen Steuersatz von 25 %. Das bedeutet, dass die Anwendung der Sonderregelung keine Änderung des Steuersatzes zur Folge hat.

Allerdings kommen diese Unternehmen grundsätzlich in den Genuss eines Freibetrags im Umfang von 85 % der Bemessungsgrundlage bezüglich jener Einnahmen aus der Vermietung von Wohnimmobilien, die die Voraussetzungen zur Anwendung dieser Sonderregelung erfüllen.

Die Mieteinkünfte, auf die diese Vergünstigung anwendbar ist, bestehen aus den erhaltenen Gesamteinnahmen abzüglich der direkt mit der Erzielung dieser Einnahmen verbundenen Ausgaben und des entsprechenden Teils der allgemeinen Ausgaben, die auf diese Einnahmen entfallen.

Die übrigen, nicht aus der Vermietung von Wohnimmobilien stammenden Einnahmen unterliegen umfassend und ohne Reduzierung dem allgemeinen Steuersatz von 25 %. Dazu gehören beispielsweise Einkünfte aus der Vermietung von Geschäftsräumen oder einzelner Garagenstellplätze, Gewinne aus Immobilienverkäufen usw.

3.5 Weitere Aspekte:

- **Besondere Vergünstigung bei Mietern mit Behinderung.** Eine Vergünstigung von 90 % auf den Gesamtbetrag der Steuerschuld aus den Einnahmen aus der Vermietung von Wohnimmobilien, die die Voraussetzungen zur Anwendung dieser Sonderregelung erfüllen, wird gewährt, sofern es sich beim Mieter um einen Behinderten handelt und die Wohnimmobilie behindertengerecht eingerichtet worden ist. Diese Arbeiten müssen von der zuständigen Behörde bescheinigt werden.
- **Stark ermäßigte Umsatzsteuer von 4 %.** Der Erwerb neuer Immobilien durch Unternehmen, die sich der Wohnvermietung widmen und die Sonderregelung des Körperschaftsteuergesetz anwenden, unterliegt einem stark ermäßigten Steuersatz von 4 %, sofern die Vergünstigung auf die Einkünfte aus der späteren Vermietung anwendbar ist. Das erwerbende Unternehmen hat dem Steuerpflichtigen diesen Umstand vor Entstehung der Steuerschuld anhand einer unterzeichneten schriftlichen Erklärung mitzuteilen. Darin ist unter eigener Verantwortung anzugeben, dass die Voraussetzungen zur Anwendung der besagten Sonderregelung erfüllt werden.

3.6 Erfüllungsbestimmungen

Folgende Gegebenheiten bedeuten eine Nichterfüllung der Voraussetzungen zur Anwendung dieser Sonderregelung:

- Unterschreitung der Mindestanzahl vermieteter oder zur Vermietung angebotener Wohnimmobilien. Selbst wenn das Unternehmen zu Beginn des Geschäftsjahres über die Mindestanzahl der erforderlichen Wohnimmobilien verfügte, aber eine davon im Verlauf desselben Besteuerungszeitraums veräußert und damit die Mindestanzahl an vermieteten oder zur Vermietung angebotenen Wohnimmobilien unterschreitet, darf er die Vergünstigung in diesem Geschäftsjahr nicht anwenden, selbst wenn zum Abschluss des Besteuerungszeitraums die Mindestzahl erneut erreicht worden ist.
- Eine der Wohnimmobilien erfüllt nicht die Voraussetzung des Mindestzeitraums von drei Jahren, in denen die Wohnung vermietet sein muss oder zur Vermietung angeboten werden muss. Die auf diese Wohnimmobilie anwendbare und bisher angewandte Vergünstigung geht verloren. Daher muss das Unternehmen die Steuersituation des Jahres der Nichterfüllung und auch die der Vorjahre bereinigen, in denen die Sonderregelung angewandt wurde. Abgesehen vom höheren Steuerbetrag durch Verlust der in den vorangegangenen Geschäftsjahren auf diese Wohnimmobilie zu Unrecht angewandten Vergünstigung fallen Zinsen, Säumniszuschläge bzw. Geldstrafen an.
- An die Steuerbehörde ist keine schriftliche Mitteilung über die Absicht auf Anwendung der Sonderregelung ergangen oder es wurde keine getrennte Buchhaltung geführt. Dies führt zu einer Rückzahlungspflicht der in jedem Geschäftsjahr angewandten Vergünstigung. Hinzu kommen die entsprechenden Zinsen, Säumniszuschläge bzw. Geldstrafen.

3.7. Verzicht auf die Sonderregelung

Auch der Verzicht auf diese Sonderregelung bedarf einer Mitteilung an die Steuerbehörde. Die Vergünstigung wird auf den letzten vollendeten Besteuerungszeitraum angewandt.

4. Unser Team

Katharina Groth, Rechtsanwältin & Abogada inscrita

Studierte an der Freien Universität Berlin, legte beide Staatsexamen ab und arbeitete danach an deutschen Gerichten und einer spanischen Anwaltskanzlei.

Natalia Letian, Rechtsanwältin / Abogada

Studierte an der Universität Málaga und der Ludwig-Maximilians-Universität München. Berufserfahrung in deutschen und spanischen Anwaltskanzleien.

Blanca Capellá, Rechtsanwältin für Baurecht

Seit ihrem Studium in Madrid und auf den Balearen hat die Rechtsanwältin neben der Teilnahme an spezialisierter Weiterbildung auch zahlreiche Veranstaltungen zum Thema Baurecht organisiert. 2012 gründete sie ihre eigene Kanzlei.

Curd Manthey, Architekt

Curd Manthey ist Dipl. Ing. Architekt mit Universitätsabschluss und hat in Deutschland, Italien und Spanien studiert. Seit 2001 ist er Mitglied der Architektenkammer der Balearen und als freischaffender Architekt und Gutachter tätig.

Andreu Bibiloni, Steuerberater

Studierte Wirtschaftswissenschaften an der Uni Palma, danach u.a. sieben Jahre bei Ernst & Young als Steuerberater tätig. Seit 2014 bei European@ccounting.

Antoni Morro, Steuerberater

Studierte Rechts- und Wirtschaftswissenschaften in Barcelona, Master in Steuerrecht, 2017 bis 2018 bei Deloitte, seither bei European@ccounting.

4.1 Ansprechpartner

Yvonne Plattes, Geschäftsführung

Yvonne Plattes, Ehefrau von Willi Plattes, ist seit 2000 geschäftsführende Mitgesellschafterin der European@ccounting. Sie ist unter anderen zuständig für die Betreuung von Neukunden, für Personalfragen, Gestoria und die Büroorganisation.

Maike Balzano, Gestoría - Assistentin der Geschäftsführung

Studium der Wirtschaftswissenschaften und Spanien- & Lateinamerikastudien an der Universität Bielefeld. Berufserfahrung im Immobilienbereich auf Mallorca und grenzüberschreitende Beratungstätigkeiten Deutschland/Spanien. Seit 2014 bei der EA für die Betreuung und internen Koordination der Mandantschaft tätig.

Thomas Fitzner, Assistent der Geschäftsführung

Seit 2012 in der aktuellen Funktion tätig, u.a. verantwortlich für die Kundenbetreuung und Koordination bei Bearbeitungen der Einkommen- und Vermögensteuer, der Auslandsvermögensklärung sowie der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

5. Veröffentlichungen

5.1 Unsere Wegweiser – Ihr Nutzen

Erfolgreich vermieten, Risiken vermeiden

Steuerung und Besteuerung Immobilieninvestitionen von Privatanlegern Vom Zweitwohnsitz bis zum Renditeobjekt

Wir erklären die rechtlichen und ertragsteuerlichen Vorschriften, die bei einer Immobilieninvestition einer Privatperson zu beachten sind. Interaktive Berechnungstabellen ergänzen Informationen und Erläuterungen zu angrenzenden Themen wie z.B. die Sinnhaftigkeit einer Investition über eine S.L. sowie Vermögen- und Erbschaftsteuer.

Gestaltung einer Zukunft ohne S.L.

Der Giftschrank der verdeckten Gewinnausschüttung zwingt zum Handeln

Wir beschreiben die wesentlichen Angriffsflächen, die von deutschen Steuerprüfern ins Visier genommen werden, was bei Teilhabern vermögenshaltender Gesellschaften mit spanischem Immobilieneigentum zu signifikanten Auswirkungen führen kann – hohe Steuernachzahlungen, Strafen sowie u.U. auch strafrechtliche Konsequenzen – und zeigen Lösungen auf.

Optimierte Strukturen für Bauträger

Gestaltungen mit Effekt: Unterschiede bei der finalen Steuerbelastung von 25 % bis 46 %

Dieser Wegweiser erläutert die für eine Entscheidung relevanten Fakten und Bedingungen. Ausführlich gehen wir auf die von uns empfohlene Organisationsstruktur einer deutschen GmbH & Co. KG ein, die in Spanien mit einer Betriebsstätte tätig wird.

Wohn- und Ferienvermietung Steuerberatung 4.0

Transparenz, Datenzugriff, Kontrolle Alltagsmanager zur Steuerung von Immobilieninvestitionen

Am 30. September 2017 sind die ersten Datenpakete im Rahmen des AIA (Automatischen Informationsaustausch) zwischen Spanien und Deutschland ausgetauscht worden. In beiden Ländern ist die fiskalische Kontrolle von Mieteinnahmen verschärft worden. Wir beschreiben eine ideale Lösung für deutsche Immobilieneigner mit Mieteinnahmen in Spanien.

Vermögensteuer für deutsche Nichtresidenten

Regel- und Sonderfälle Optimierungsmöglichkeiten

Bedingt durch das seit 2013 geltende neue DBA Deutschland-Spanien kann nicht nur direktes Immobilieneigentum in Spanien zur Vermögensteuerpflicht führen, sondern auch Eigentum über eine Gesellschaftsstruktur. Unser Wegweiser bildet den aktuellen Stand ab und beschreibt Optimierungsstrategien.

Erbschaft- und Schenkungsteuer

Systematik, Problemstellungen und Optimierungsmöglichkeiten im Verhältnis Balearen/Spanien – Deutsches Testament in Spanien

Ein Erb- oder Schenkungsvorgang im Ausland stellt die Betroffenen vor besondere Herausforderungen. Wir beschreiben die steuerlichen Besonderheiten in Spanien, die Details der Abwicklung und die Möglichkeiten der Optimierung. Ein eigenes Kapitel widmen wir der Sonderform des Nachfolgekompaktes.

Die spanische Einkommensteuer für Residenten

Umfassende Beschreibung der Funktionsweise und formellen Regelungen Stand Steuerjahr 2019

Wir erklären die grundsätzliche Struktur der Einkommensteuer, die Einkommensarten und die Systematik der Berechnung. Dabei kommen u.a. auch Optimierungsmöglichkeiten, der Zusammenhang mit der Vermögensteuer sowie Problemstellungen für deutsche Spanien-Residenten zur Sprache.

DATEV und die Betriebsstätte oder Tochtergesellschaft in Spanien

Lösungen mit Datentransfer nach DATEV Tax Compliance und Echtzeitdaten mit direktem Belegzugriff

Steuroptimierte Strukturen erfordern vor allem im internationalen Zusammenhang eine optimierte Betreuung. In Zusammenarbeit mit der DATEV hat European@ccounting eine Lösung für deutsche Geschäftsprojekte in Spanien entwickelt, um die anfallenden Datenmengen effizienter zu organisieren, zu bearbeiten und zu nutzen.

Steuerliche und strafrechtliche Probleme bei der Besteuerung spanischer Immobilien

Vortrag bei der Jahresarbeitstagung Steuerstrafrecht 2020 in Berlin

In diesem Wegweiser geben wir einen Vortrag von Dipl.Kfm. Willi Plattes zu den unterschiedlichsten Steuerfällen im Verhältnis Spanien-Deutschland wieder. U.a. bespricht er die speziellen Probleme der privaten Holding-GmbH sowie die neuen Meldepflichten für grenzübergreifende Steuergestaltungen.

Wohnungsbau

Substanzielle Ersparnisse der spanischen Ertrag-, Vermögen- und Erbschaftsteuer durch eine optimierte Struktur

Ein spezielles Steuerregime für Wohnvermietung in Spanien öffnet die Tore für eine dreifache Optimierung. Wir legen die Steuerfolgen mit und ohne Sonderregimes dar und erklären dessen Funktionsweise sowie die Auswirkungen unseres Strukturierungsvorschlags auf die genannten Steuerarten.

5.2 Themen vertiefen – unsere Fachbücher



Vermeidung von Risiken beim Immobilienerwerb auf Mallorca

Eine sorgfältige Prüfung als Basis.

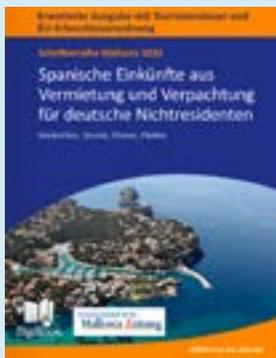
Baurecht, Bautechnik, Steuern, Verträge usw. – ein kompetentes Autorenteam zeigt auf, was ausländische Investoren beim Erwerb einer spanischen Immobilie berücksichtigen sollten und vermittelt Grundlagen für eine maßgeschneiderte „Due Diligence“.



Erfolgreiche Wohn- und Ferienvermietung auf Mallorca

Risikovermeidung bei ungewisser Rechtslage für deutsche Nichtresidenten

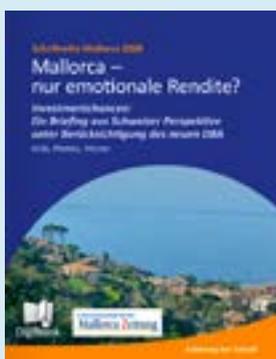
Diese dritte Auflage unseres Standardwerks geht detailliert auf die Reform des balearischen Tourismusgesetzes ein und liefert Immobilieneigentümern einen Überblick über relevante Steuer- und Rechtsthemen.



Auswandern nach Mallorca

Neue Rahmenbedingungen für Steuerpflicht, Ansässigkeit und Investment in Spanien

Was löst der Wegzug steuerlich in Deutschland aus und auf welche Vorschriften muss sich der ausländische Resident in Spanien und insbesondere auf Mallorca einstellen? Ein fiskalischer und rechtlicher Ratgeber vom Immobilienkauf bis zur Erbschaftsteuer.



Mallorca – nur emotionale Rendite?

Investmentchancen: Ein Briefing aus Schweizer Perspektive unter Berücksichtigung des neuen DBA

Seit 2013 gibt es zwischen Spanien und der Schweiz ein neues Doppelbesteuerungsabkommen. Wir analysieren die Chancen und Probleme des Standorts Mallorca aus der spezifischen Sicht von schweizerischen Investoren .



European@ccounting Center of Competence®

Mit über 60 Mitarbeitern, davon 15 Steuerberater und Rechtsanwälte, sind wir Ihr deutschsprachiger Partner auf Mallorca und in Spanien.

„Wir fühlen uns nicht nur verantwortlich für das, was wir tun, sondern auch für das, was wir nicht tun.“