

## Sonderdepesche

Umsatzsteuer in Spanien

Rechtsstand

01. November 2012

Umkehr der Steuerzahllast  
bei Baugesellschaften



► Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Präambel mit Übersichtsgrafik</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anwendungsfälle</b> .....	<b>6</b>
2.1	Rehabilitación .....	6
2.2	Reforma .....	6
2.3	Vermögensgesellschaft (sociedad patrimonial) .....	6
2.4	Bauträger / Promotor .....	7
2.5	Praktische Umsetzung mit Rechnungsmuster .....	8
2.6	Textelement für Rechnung ohne IVA .....	10
2.7	Private Bauherren mit Schaubild .....	10
<b>3.</b>	<b>Persönliche Meinung</b> .....	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Frühstücksgespräche</b> .....	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Haftungshinweise</b> .....	<b>14</b>
<b>6.</b>	<b>Schriftenreihe "Mallorca 2030"</b> .....	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>Ansprechpartner</b> .....	<b>16</b>

## 1. Präambel mit Übersichtsgrafik

Wie schon in unseren bisherigen Depeschen beschrieben, gilt ab dem 31. Oktober 2012 auch eine Neufassung des Umsatzsteuergesetzes (Ley del IVA, Gesetz 7/2012, Artikel 84).

Mit einer Frist von einem Tag ist eine Umkehr der Steuerpflicht in Kraft getreten, die große Auswirkungen für das gesamte Baugewerbe hat.

Alle Unternehmer - die im Sinne der Umsatzsteuer als Unternehmer gelten - haben sich mit diesen Vorschriften auseinander zu setzen und entsprechend anzuwenden. Betroffen sind Bauträger, Bauunternehmer und das gesamte Ausbaugewerbe. Ebenfalls betroffen sind "vermögenshaltende Gesellschaften" - im Folgenden "**VG**" genannt - bei denen ein Haus im Bau ist oder eine Sanierung/Rehabilitación ansteht. Insoweit müssen diese Gesellschaften ab sofort für Zwecke der Umsatzsteuer beim Finanzamt angemeldet werden, da sie für die Baunternehmer nunmehr die IVA abzuführen haben.

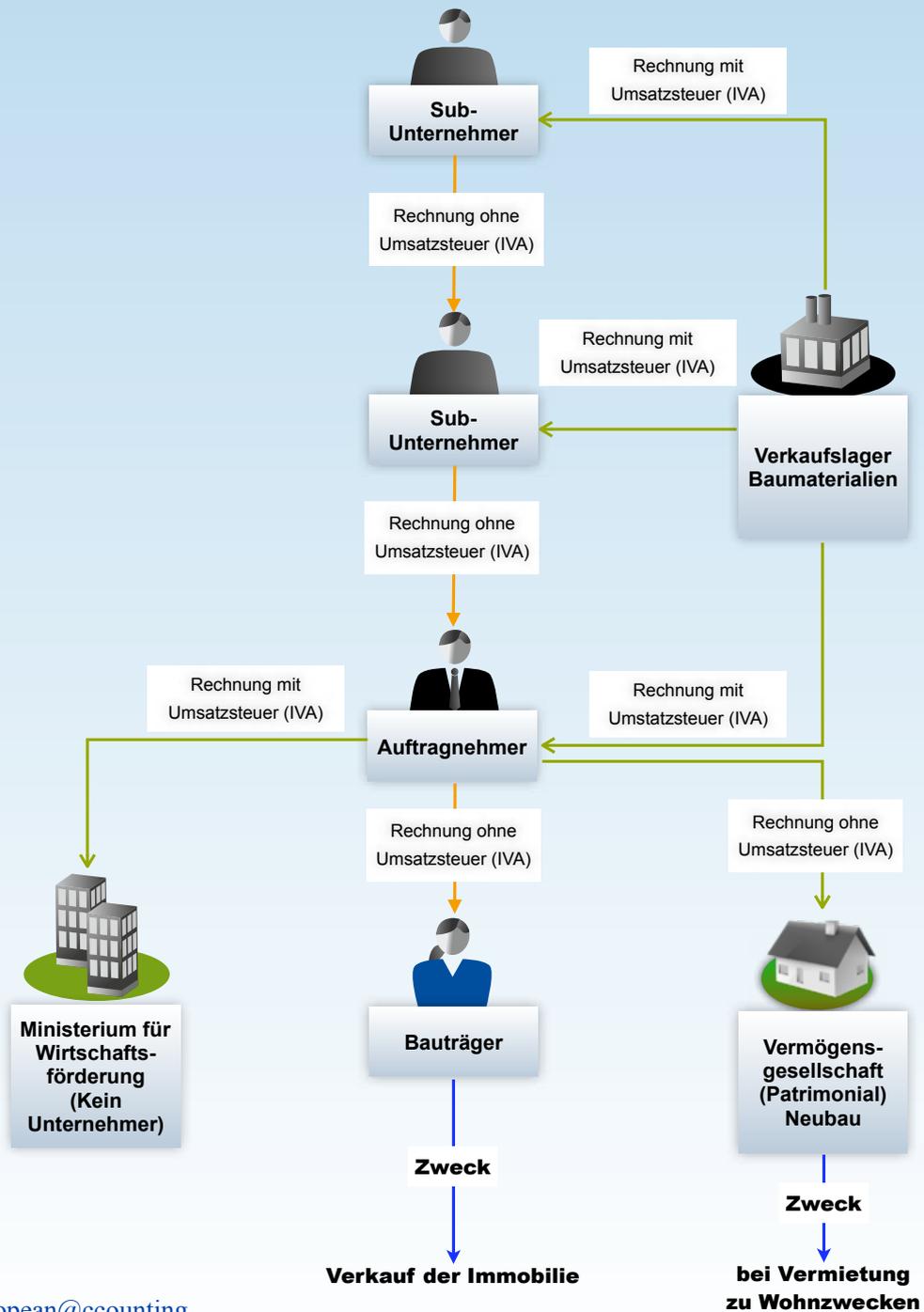
Mussten bislang Auftragnehmer und Subunternehmer eines Bauträgers Rechnungen zuzüglich IVA ausstellen und diese Steuer selbst abführen, sind es mit der Umkehr der Steuerpflicht (inversión del sujeto pasivo) nunmehr die Nutznießer der erbrachten Leistungen, und zwar nur für die Durchführung von Bau- und Sanierungsarbeiten.

### Gesetzestexte

Umsatzsteuergesetz Ley 37/1992 modifiziert durch Ley 38/2011 vom 10. Oktober (betr. Artikel 84.1.2 e) und die Resolución 11 der Ministerialabteilung Steuern vom Mai 2011, in Kraft getreten am 1. Januar 2012, sowie Ley 7/2012 (betr. Artikel 84.1.2 e und f), in Kraft getreten am 31. Oktober 2012. Verwaltungsanweisungen vom 01. Dezember 2012.

Anhand der folgenden **Übersichtsgrafik** auf der folgenden Seite ist der grundsätzlich neue Ablauf dargestellt:

# Bauausführung



## 2. Anwendungsfälle

### 2.1 Rehabilitación

Als Sanierung (rehabilitación) gilt eine umfassende, in die Gebäudestruktur eingreifende Maßnahme, die bestimmte Kriterien erfüllen muss. Die wichtigsten:

- ▶ Es muss sich um eine Immobilie zu Wohnzwecken handeln.
- ▶ Der Wert der Arbeiten muss zumindest 25 Prozent des Erwerbspreises (bis 2 Jahre nach Erwerb) bzw. des Marktwerts zu Beginn der Arbeiten, abzüglich der Kosten für das Grundstück, handeln.
- ▶ Mehr als 50 Prozent der Arbeiten müssen der Konsolidierung oder Behandlung von strukturellen Elementen, Fassaden oder Abdeckungen oder aber bestimmten Erweiterungs- oder Verbesserungsmaßnahmen wie z.B. der Einrichtung behindertengerechter Strukturen gelten.

**FAZIT:** Eine solche Maßnahme wird nach wie vor mit einer verminderten IVA von 10 Prozent belegt. Es tritt aber für diese Fälle auch die Umkehr der Steuerlast - wie in der Graik Nr. 1 dargestellt) in Kraft.

### 2.2 Reforma

Im Unterschied dazu steht die Reforma, die bei Immobilien in Eigennutzung ebenfalls mit einer verminderten IVA von 10 Prozent belegt ist. Das ist eine Sanierung, eine Reparatur oder ein Umbau, bei der/dem die Kriterien der Rehabilitación nicht erfüllt werden. Es muss sich in diesen Fällen auch um ein Wohnobjekt in Eigennutzung handeln, der Wert des verwendeten Materials muss weniger als 40 Prozent der Gesamtkosten betragen, bzw. müssen die Arbeitskosten mehr als 60 Prozent ausmachen.

**Fazit:** In diesen Fällen bleibt alles beim alten Verfahren. Es tritt für diese Fälle **keine** Umkehr der Steuerlast in Kraft!

### 2.3 Vermögensgesellschaft (sociedad patrimonial)

Weil die Regelungen über die Umkehr der IVA-Steuerpflicht quasi über Nacht eingeführt wurden und noch keine verbindlichen Rechtsauskünfte der Steuerbehörde oder Urteile vorliegen, bestehen Zweifel bezüglich der praktischen Umsetzung.

In jedem Fall ergibt sich für den typischen Fall einer VG (sociedad patrimonial), die ein Haus errichtet, für das später ein Mietvertrag abgeschlossen werden soll, eine neue Situation.

Die VG ist nach der neuen Gesetzgebung zum umsatzsteuerlichen Unternehmer geworden! Aufgrund dieser rechtlichen Umqualifizierung wird der Projektzweck der Vermietung als Wohnraum - der umsatzsteuerbefreit ist - als umsatzsteuerpflichtiger Zweck definiert.

Die Umkehrung der Steuerpflicht ist somit auch hier anzuwenden!

**Beispiel:** Musste ein deutscher Handwerker, der auf Mallorca eine Leistung im Zuge eines Hausbaus einer VG erbrachte, bislang eine Rechnung mit spanischer IVA ausstellen und diese an das spanische Finanzamt abführen, ist es seit dem 31. Oktober die VG, die für die Abführung dieser Abgabe verantwortlich ist. Diese haftet nach der neuen Rechtsprechung dann auch für die Abführung. Die betroffene Immobilie kann in die Haftungsmasse mit aufgenommen werden.

**FAZIT:** Die VG, die ein Bauprojekt zum Zweck der späteren Vermietung betreibt, muss sich beim Finanzamt als IVA-Steuerpflichtiger anmelden und entsprechende Quartalsklärungen einreichen! Mit dieser Erklärung sind die von den genannten Auftragnehmern und Subunternehmern nicht in den Rechnungen inkludierte IVA nun abzuführen. Das bedeutet auch, dass in der Buchhaltung der VG strikt zwischen allen Leistungen zu unterscheiden ist, bei denen eine Umkehr der Steuerpflicht stattfindet, sowie jenen, wo dies nicht der Fall ist.

Aus Sicht der Liquidität des Bauherren - hier die VG - ändert sich fast nichts, da die IVA nunmehr nicht mehr an die Unternehmer gezahlt werden muss, sondern an das Finanzamt. Sollte eine VG nachträglich den Projektzweck ändern und das Objekt verkaufen, wird die Grunderwerbssteuer (ITP) fällig, was bedeutet, dass die abgeführte IVA verloren ist.

## 2.4 Bauträger / Promotor

Anders als bei der VG, bei der die IVA quartalsmäßig abzuführen ist, wird der Bauträger behandelt, der die IVA erst abzuführen hat, wenn er diese aus dem Verkauf erhält. Insofern entsteht für diese Berufsgruppe eine deutliche Liquiditätsentlastung bei der IVA.

**Anfrage:** Wir wurden mit der Frage konfrontiert ob der Kauf eines unbebauten Grundstückes, welches mit 21 % IVA belastet ist, ebenfalls unter diese Regelung fällt. Dadurch würden erhebliche liquide Vorteile erreicht.

**Antwort:** Die in der Neufassung des Umsatzsteuergesetzes vorgesehene Umkehr der Steuerpflicht bei Bauträgern trifft unserer Erkenntnis zufolge auf den besprochenen Fall – Kauf eines Baugrundstücks durch einen in Spanien ansässigen Bauträger – nicht zu.

Die besagte Steuerpflicht-Umkehr gilt laut Artikel 84 Eins.2 f) des Umsatzsteuergesetzes nur für die Ausführung von Bau- und Sanierungsarbeiten und die Überlassung von Personal für dieselben. Ausnahmen sind laut Ziffer e) desselben Artikels jene Fälle, bei denen Körperschaften auf die Befreiung von der Umsatzsteuerpflicht verzichten, und zwar nur bei den in den Abschnitten 20 und 22 genannten Vorgängen (Übertragung von nicht bebaubaren Grundstücken, sowie von Immobilien aus zweiter Hand) und bei Übertragungen im Zuge eines Konkurses oder einer hypothekarischen Vollstreckung.

Eine weitere Ausnahme ist der Verkauf durch eine ausländische Körperschaft oder einen ausländischen Unternehmer laut Artikel 84 Uno 2° a)

**FAZIT:** Die 21 % fallen an und sind durch den Verkäufer an das Finanzamt abzuführen.

## 2.5 Praktische Umsetzung mit Rechnungsmuster

Eine weitere wichtige Frage ergibt sich für alle Beteiligten bezüglich der praktischen Umsetzung der Steuerpflicht-Umkehr. Der Gesetzgeber nimmt den Ankauf von Material von dieser Regelung aus, d.h. dass die Auftragnehmer und Subunternehmer das Material plus IVA bezahlen. Die Rechnung für die dann erbrachten Leistungen im Rahmen eines Hausbaus – unabhängig vom Anteil des Materials in denselben – wird dann bereits unter Anwendung der Steuerpflicht-Umkehr, d.h. ohne IVA ausgestellt.

Grundsätzlich wird das ein Unternehmer nur tun, wenn der Kunde ihm nachweist, dass die Leistung Bestandteil eines Bau- oder Sanierungsprojekts für einen Bauträger ist, andernfalls – d.h. wenn vom Empfänger der Leistung nicht ausdrücklich gewünscht – verrechnet er die IVA.

Der Nachweis erfolgt beispielsweise anhand Vorlage der Baulizenz sowie eines Formulars, in dem der Kunde mit Unterschrift bestätigt, dass es sich um einen Vorgang mit Umkehr der Steuerpflicht handelt. Ein entsprechendes Textelement, das dann in der betreffenden Rechnung aufscheinen sollte, ersehen Sie in unserer Musterrechnung.

Siehe folgende Grafik mit einer Musterrechnung



**Baufirma S.L.**

Baufirma S.L., Plaza Major, 45, E-07001 Palma de Mallorca

Wunderbar Immobilien S.L.  
Cami Vell de Buyola S/N  
07458 Inca  
SPAIN

Factura / Rechnung		
N° documento	Fecha	Página
<b>53/2012</b>	05.12.2012	1 / 1
N.º de cliente	UID - Entidad de contrapartida	
10022	ESB5041412	
Su contacto	Bitte geben Sie bei jedem Schriftverkehr die Kunden- & Objektnummer an	
-Ningún empleado dep.ventas-		

Descripción	Quantity	UM	Precio	IVA %	Total EUR
1 <b>Certificación Adjunta N° 3 / Laut Arbeitsbericht Nr. 3</b>	1,00		45.589,35	0,00	45.589,35

Artikelnr.: 200001

**El sujeto pasivo del impuesto es el destinatario de la operación conforme al artículo 84.1.2º.f) de la modificada Ley de IVA 37/1992.**

**Gemäß Artikel 84.1 Absatz 2 f) des modifizierten Umsatzsteuergesetzes 37/1992 ist der Empfänger/Nutznieser dieses Geschäftsvorgangs der Steuerpflichtige.**

Subtotal	45.589,35
Importe neto	<b>45.589,35</b>
<b>Total EUR</b>	<b>45.589,35</b>

Wir bedanken uns herzlichst für Ihren Auftrag.

Condiciones de pago - Base de caja -

Zahlbar bis	Skonto	Betrag	Zahlbetrag
05.12.2012			45.589,35

Baufirma S.L.  
C.I.F.: B5789450  
Plaza Major, 45  
07001 Palma de Mallorca  
Spain

Director general: Chef  
Teléfono: 971000000  
Fax: 971000000  
Correo electrónico: office@baufirma.com

Datos bancarios:  
Número de cuenta:  
BIC:  
IBAN:

La Caixa  
2100-4500-45-0000000000  
CAIXXX  
ES21004500450000000000

## 2.6 Textelement für Rechnung ohne IVA

Aus der vorstehenden Grafik können Sie den folgenden Text in die betroffenen Rechnungen übernehmen:

El sujeto pasivo del impuesto es el destinatario de la operación conforme al artículo 84.1.2º.f) de la modificada Ley de IVA 37/1992.

Übersetzung in Deutsch: Gemäß Artikel 84.1 Absatz 2 f) des modifizierten Umsatzsteuergesetzes 37/1992 ist der Empfänger/Nutznießler dieses Geschäftsvorgangs der Steuerpflichtige.

**WICHTIG:** Von der Umkehr der Steuerpflicht sind nur Arbeiten im Rahmen der Bau- oder Sanierungsausführung betroffen, nicht aber andere Leistungen wie zum Beispiel die von Architekten, Ingenieuren, usw. Diese Erbringer von Dienstleistungen stellen ihre Rechnungen nach wie vor einschl. IVA aus, wobei auch ein anderer Steuersatz - aktuell 21 % - zur Anwendung kommt.

## 2.7 Private Bauherren mit Schaubild

Nicht verändert hat sich die Situation für private Bauherren, die eine Immobilie für ihre eigene Nutzung errichten.

**FAZIT:** Die gesamte Leistungs- und Zuliefererkette stellt die Rechnungen mit IVA aus. Insoweit hat sich nichts geändert, wie auch aus der **folgenden Grafik** erkennbar ist.

# Bauausführung



### 3. Persönliche Meinung

Der politische Hintergrund der neuen Regelung ist einerseits die verbreitete Praxis der Ausstellung von Scheinrechnungen, die IVA enthalten, die durch die Kunden vom Finanzamt zurückgefordert werden, ohne dass die Aussteller jemals einzahlen.

Andererseits sind bei der großen Konkurswelle in der spanischen Bauwirtschaft dem Finanzamt erhebliche Umsatzsteuerbeträge verloren gegangen, da die Haftung der IVA bei dem jeweiligen Bauunternehmer lag.

Nunmehr sind der Erwerber, der Rückerstattungsberechtigte und der Einzahlungspflichtige dieselbe Person. Des Weiteren wird die Haftung für nicht eingezahlte IVA auf die mit der Rechnung im Zusammenhang stehende Immobilie ausgeweitet, sodass es durchaus im Interesse des Eigners (z.B. der VG) steht, selbst die Einzahlung der IVA vorzunehmen.

Grundsätzlich erscheint uns das als eine gute Regelung. Die Umsetzung ist allerdings für alle Beteiligten in dem vom Gesetzgeber vorgegebenen Zeit nicht solide umsetzbar. Ein so umfangreiches neues Regelwerk innerhalb von nur wenigen Stunden in Kraft zu setzen verschärft die große Unsicherheit in politisch sinngebende Gestaltungskraft.

Wir sind im engen Kontakt mit den zuständigen Personen beim Finanzamt. Auch dort herrscht noch große Unsicherheit bei der Anwendung. Die Verwaltungsanweisungen für dieses Gesetz, welches ab dem 31. Oktober gilt, sind erst am 03. Dezember übermittelt worden. Leider werden auch mit dieser Verwaltungsrichtlinie bei weitem nicht alle offenen Fragen beantwortet.

Wir haben uns deshalb entschlossen für unsere Mandanten aus dieser Branche im Januar des Jahres 2013 einige Gespräche und Informationen anzubieten. Diese "Frühstücksgespräche" werden auch durch einen qualifizierten Rechtsanwalt mit begleitet.

Die Termine entnehmen Sie bitte dem folgenden Gliederungspunkt.

#### 4. Frühstücksgespräche

Liebe Leserinnen und Leser, das hier behandelte Thema ist noch nicht komplett rechtlich ausgereift. Wir haben fast täglich Zweifelsfragen zu klären. Das gestaltet sich auch deshalb als sehr schwierig, da erst vor wenigen Tagen die Anwendungsvorschriften erlassen wurden. Diese werfen aber auch wiederum Fragen auf.

Wir haben uns deshalb entschlossen im Januar für unsere Mandanten "Frühstücksgespräche" an folgenden Tagen - jeweils von 9:00 Uhr bis 11:00 Uhr - durchzuführen.

**Montag den 07. Januar 2013, ab 9:00 Uhr**

**Mittwoch, den 09. Januar 2013, ab 9:00 Uhr**

**Freitag, den 11. Januar 2013, ab 9:00 Uhr**

Wir gehen davon aus, dass wir bis dahin weitere Zweifelsfragen geklärt haben. Bei Interesse bitten wir Sie sich bei Frau Yvonne Plattes

Emailadresse: [Yvonne@Plattes.net](mailto:Yvonne@Plattes.net)

anzumelden.

Andererseits bitten wir Sie die Personenanzahl und Ihre dringenden Fragen mitzuteilen. Ein langjähriger Kooperationspartner und Rechtsanwalt - der sich im Baugewerbe ausgezeichnet auskennt - wird ebenfalls bei den Frühstücksgesprächen mit anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.

## 5. Haftungshinweise

Diese Informationsdepesche dient ausschließlich zu Informationszwecken. Für den Inhalt können wir keine Haftung übernehmen, obwohl sie auf Informationen beruht, die wir als sehr zuverlässig erachten. Die genutzten Informationsquellen ändern sich täglich durch Rechtsprechung auf europäischer, landesspezifischer und/oder regionaler Entscheidungen. Weiterhin kann der Transfer mit elektronischen Medien Änderungen hervorrufen. Wir können deshalb keine Zusicherung oder Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Ausgewogenheit abgeben und auch keine diesbezügliche Haftung oder Verantwortung übernehmen. Jede Entscheidung bedarf geeigneter und fallbezogener Aufbereitung und Beratung und sollte nicht alleine aufgrund dieses Dokumentes erfolgen.

6. Schriftenreihe "Mallorca 2030"

Diese Schriftenreihe können Sie bei [Amazon.de](https://www.amazon.de) bestellen.

## 7. Ansprechpartner

Asesor Fiscal - Steuerberater

**Dipl. Kfm. Willi Plattes**

n° colegiado 862

====

Asesora Fiscal - Steuerberaterin

**Petra Schmidt**

Petra@europeanaccounting.net

=====

Assistent der

Geschäftsführung

**Thomas Fitzner**

Thomas@europeanaccounting.net

=====

**European@ccounting**

Center of Competence ®

Cami dels Reis 308

Complejo Ca'n Granada

Torre A, 2º

E-07010 Palma de Mallorca

Tel. 0034 971 679 418

Fax 0034 971 676 904

[WilliPlattes@europeanaccounting.net](mailto:WilliPlattes@europeanaccounting.net)

[www.europeanaccounting.net](http://www.europeanaccounting.net)