

Mandantendepesche

Mallorca 2030

**DIGITALES
FINANZ- &
RECHNUNGS-
WESEN**

**GESTORIA
BEHÖRDLICHE
BESORGUNGEN
ALLER ART**

**BUCHHALTUNG
(A3, SAP, DATEV)
LOHN
BILANZEN**

**ERBEN
SCHENKEN
VERMÖGEN-
STEUER**

**BÜCHER
SEMINARE
DEPESCHEN
VORTRÄGE**

**STEUER-
ERKLÄRUNGEN**

**INTERNATIONALE
GESTALTUNGS-
BERATUNG**

**VERMIETUNG
VERPACHTUNG
TOURISTEN-
STEUER**

**RECHTLICHE
BETREUUNG
IMMOBILIEN-
ERWERB**

**Ansässigkeit in Spanien – neue Aspekte
Der BFH beerdigt die vermögenshaltende S.L.
Sozialversicherungspflicht bei touristischer Vermietung
IVA bei Wohnungsvermietung, EU-Neuerungen**

Mandantendepesche Dezember 2016

Inhalt

1.	Ansässigkeit aus spanischer Sicht – neue Aspekte	3
1.1	Zielsetzung und Fragestellung	3
1.2	Spanische Gesetzgebung	3
1.3	Vorgehensweise bei einem „ergiebigen Steuerzahler“	4
1.4	FAZIT	5
2.	AUS für Immobiliengesellschaften – drei neue BFH-Urteile.....	5
2.1	Keine marktübliche Miete mehr	5
2.2	Berechnung der Kostenmiete	6
2.3	FAZIT	7
2.4	Hinweis für unsere Mandanten.....	7
3.	Umsatzsteuerzahlung bei Wohnungsvermietung	8
3.1	Umsatzsteuerpflicht durch ausländische Dienstleister	8
3.2	Modelo 309	9
3.3	FAZIT	9
4.	Sozialversicherungspflicht bei touristischer Vermietung	10
4.1	Anmeldepflichten.....	10
4.2	Anmeldepflicht für Nichtresidenten.....	11
4.3	FAZIT	11
5.	Neuorganisation der Abteilung „Vermietung & Verpachtung“	11
6.	Neue Beschlüsse der EU	12
6.1	Erweiterung der Geldwäscherichtlinie.....	12
6.2	Vorgehen bei Steuerhinterziehung und -umgehung	13
7.	Schlussbemerkungen.....	14
7.1	Unsere Bücher und Mandantendepeschen.....	14
7.2	Ansprechpartner & Kontakt.....	15

1. Ansässigkeit aus spanischer Sicht – neue Aspekte

Die sehr häufig gestellte Frage bei den auf der Insel geführten Beratungsgesprächen ist die nach der steuerlichen Ansässigkeit. Die Familie möchte nach Mallorca ziehen und die Kinder sollen dann auf einer der guten internationalen Schulen die Ausbildung beginnen oder fortsetzen. Bei diesem Wunsch wird aufgrund der spanischen Steuergesetze die Frage der steuerlichen Ansässigkeit zu einer Kernfrage. Die Belastung mit der spanischen Einkommensteuer ist dabei weniger das Problem. Die Vermögensteuer auf den Balearen mit bis zu 3,45 % Belastung pro Jahr ist in den meisten Fällen der Grund, dass man sich gegen einen Umzug nach Mallorca entscheidet.

Der Vorstand einer Bank hat es geschafft, dass dessen Ehefrau und zwei Kinder auf Mallorca leben können, er selber aber nicht in Spanien zum Steuerresidenten erklärt wurde. Folgend schildern wir die Thematik unter dem Gesichtspunkt der spanischen Gesetzgebung sowie des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und Spanien. Die Ausführungen beziehen sich allein auf das spanische Steuerrecht und die steuerlichen Auswirkungen in Spanien. Etwaige steuerliche Konsequenzen in Deutschland sind von lokalen steuerlichen Beratern in Abstimmung mit dem spanischen Berater zu prüfen.

1.1 Zielsetzung und Fragestellung

Der Mandant will soviel Zeit als möglich in Spanien verbringen und erwägt auch die Umsiedlung seiner Familie (Ehepartner und Kinder), möchte aber eine steuerliche Ansässigkeit seiner eigenen Person vermeiden. Darüber hinaus geht es spezifisch um die Frage, ob und inwieweit die Einhaltung der so genannten 183-Tage-Regel zuverlässig vor einer Einstufung als spanischer Steuerbürger schützt.

1.2 Spanische Gesetzgebung

Das spanische Einkommensteuergesetz legt im Artikel 9 fest, dass eine Person als Resident in Spanien gilt, wenn zumindest einer der folgenden beiden Umstände gegeben ist:

- Wenn die Person 183 oder mehr Tage eines Kalenderjahrs in Spanien verbracht hat. Die gelegentlichen Abwesenheiten werden dazugezählt, um die Gesamtzahl der Tage zu bestimmen, es sei denn, der Steuerpflichtige weist den Steuersitz in einem anderen Land nach. Versucht die Person den Steuersitz in einem Land nachzuweisen, das von Spanien als „Steuer-oase“ eingestuft wird, kann die spanische Behörde den Nachweis darüber verlangen, dass die Person auch tatsächlich in diesem Land gelebt hat, d.h. 183 oder mehr Tage des Jahres dort verbracht hat.
- Wenn der Hauptsitz der Tätigkeit oder das wirtschaftliche Interesse (direkt oder indirekt) in Spanien liegt.

Wenn der Ehepartner und/oder die Kinder in Spanien leben, so geht die Steuerbehörde davon aus, dass eine steuerliche Ansässigkeit in Spanien vorliegt – „im Einklang mit den beiden vorher erwähnten Bedingungen“ und so fern nicht das Gegenteil nachgewiesen wird.

Im Umkehrschluss bedeutet das: Kann der Betroffene nachweisen, dass er 183 oder mehr Tage in einem anderen Land verbringt und sich der Hauptsitz der Tätigkeit oder der wirtschaftlichen Interessen nicht in Spanien befindet, und dass er in dem besagten anderen Land als steuerlich ansässig gemeldet ist und entsprechend dort versteuert, erkennt die spanische Steuerbehörde dies an. Allerdings müssen in diesem Fall beide Bedingungen tatsächlich vom Betroffenen nachgewiesen werden, ansonsten gilt das Gegenteil als erwiesen.

Bezüglich der Erfüllung der 183-Tage-Regelung empfiehlt sich eine genaue Buchführung und Dokumentation aller Reisebewegungen und Aufenthalte. Sollte aufgrund intensiver Reisetätigkeit in keinem der beiden Länder das Limit von 183 Tagen erreicht werden, würden die „sporadischen Abwesenheiten“ (d.h. Reisen in Drittländer) a priori dem Land mit den meisten Aufenthaltstagen zugerechnet.

Aus diesem Grund müssen bei einem Szenario von 150 Tagen Aufenthalt in Spanien, 100 Tage in Deutschland und weitere 115 Tage mit Reisen in verschiedene Teile der Welt mehrere Beweise für die steuerliche Ansässigkeit in Deutschland vorgelegt werden. Die „Ansässigkeitsbescheinigung“ der deutschen Steuerbehörde reicht alleine nicht – dies haben wir aufgrund praktischer Erfahrung bei Prüfungsverfahren zum Thema Ansässigkeit erleben müssen. Im folgenden Abschnitt beschreiben wir die Vorgehensweise der spanischen Behörden. Wir halten das für besonders wichtig, damit nicht die Idee aufkommt, man könne etwas konstruieren, was nicht der Realität entspricht.

1.3 Vorgehensweise bei einem „ergiebigem Steuerzahler“

Als Beispiel für die Sicht- und Vorgangsweise der spanischen Steuerbehörde dient der reale Fall eines Verfahrens bei einem „ergiebigem Steuerzahler“. Der Steuerpflichtige hatten während der letzten vier Jahre vor der Prüfung in Deutschland Steuern gezahlt und für diesen Zeitraum eine von den deutschen Steuerbehörden ausgestellte Bescheinigung über den dortigen Steuersitz und die ausgestellten Steuerbescheide vorgelegt. Die Bescheinigung galt bei der Prüfung nur als ein Indiz unter vielen, als weitaus schwerer wiegend wurden „reale“ Aspekte gewertet. Das Finanzamt hatte den Steuerpflichtigen über mehr als ein Jahr hinweg konsequent observiert. Beauftragte Handwerker, Nachbarn und Lieferanten wurden befragt. Die Daten der Versorgungsträger der genutzten Immobilie lagen über einen Zeitraum von mehr als fünf Jahren vor und wurden entsprechend analysiert und verglichen. Darüber hinaus wertete die Steuerbehörde im Zuge des Verfahrens die Kreditkarten und auch die Daten der Mobiltelefone aus, mit denen umfassende

Informationen über den wahren Aufenthaltsort des Steuerpflichtigen gezogen wurden.

1.4 FAZIT

In Bezug auf den Ausgangsfall des Bankenvorstandes und der Kenntnis aller geschilderten Umstände konnte mit einer ausführlichen, transparenten und der Realität entsprechenden Dokumentation nachgewiesen werden, dass der Steuerpflichtige weder wirtschaftliche Tätigkeiten und Interessen in Spanien hatte und auch weniger als 183 Tage anwesend war. Das Ergebnis ist, dass die Ehefrau und die beiden Kinder in Spanien Resident sind, der Ehemann aber in einem anderen EU-Land steuerlich ansässig ist. Der Ehemann unterliegt somit u.a. nur mit seinem in Spanien belegenen Vermögen der Vermögensteuer.

Sofern die Realität und ihre Darstellung mittels Anmeldungen, Bescheinigungen, Dokumenten usw. auseinanderklaffen, wird die spanische Steuerbehörde stets der Substanz den Vorrang einräumen, sofern der Sachverhalt im Zuge einer Inspektion gründlich geprüft wird. Insofern ist es möglich, zum spanischen Steuerbürger zu werden, ohne ein einziges Papier unterschrieben und/oder eingereicht zu haben, schlicht aufgrund des Umstandes, über einen bestimmten Zeitraum im Land zu weilen. Auch wird sich die spanische Steuerbehörde nicht vorbeugend mit einem freundlichen Hinweis melden, sondern das spanische System verlangt, dass die Betroffenen sich selbst um ihre Steuerpflichten kümmern. Wenn sich das Finanzamt meldet, ist es in aller Regel für eine gütliche Regelung zu spät.

Wir hoffen, dass diese Erläuterung und die aufgeführten Beispiele für Sie von Interesse sind, um die Situation einzuschätzen. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Erläuterungen zur Verfügung.

2. AUS für Immobiliengesellschaften – drei neue BFH-Urteile

Die höchste Instanz der deutschen Finanzgerichtsbarkeit, der Bundesfinanzhof (BFH), hat mit drei aktuellen und noch nicht im Bundessteuerblatt veröffentlichten Urteilen einen neuen Grundsatz für die steuerliche Behandlung von Immobiliengesellschaften aufgestellt. Damit hat sich diese auf Mallorca – und auch in Spanien und weltweit – sehr verbreitete Gestaltungsform des Immobilieneigentums praktisch erledigt. Für die Gesellschafter bestehender SLs und GmbHs mit Immobilieneigentum in Spanien bedeutet das die rückwirkende Einführung eines Prinzips, das zu einer Verfahrensflut führen wird.

2.1 Keine marktübliche Miete mehr

Bisher galt, dass eine marktübliche Miete – wie unter fremden Dritten üblich – vom Finanzamt anerkannt wurde. Das heißt: So lange der Gesellschafter für das

Bewohnen der Immobilie, die sich im Eigentum seiner eigenen Gesellschaft befand, eine marktübliche Miete bezahlte wie unter „fremden Dritten“, war er vor den Nachstellungen des Fiskus sicher. Tat er dies nicht, musste er ein Verfahren wegen „verdeckter Gewinnausschüttung“ befürchten, da die Steuerbehörde das kostenfreie oder im Vergleich mit marktüblichen Mieten allzu kostengünstig angesetzte Bewohnen der Immobilie als Zuwendung betrachtete, die in der Einkommensteuer zu deklarieren war – was von dem einen oder anderen deutschen Steuerbürger „vergessen“ wurde.

Dieser Damm ist nun gebrochen. In gleich drei Urteilen kommt der BFH zum Schluss, dass für Immobiliengesellschaften besondere Regeln gelten, die nichts mehr mit den bisher akzeptierten und gelebten steuerlichen Grundsätzen zu tun haben. Der „fremde Dritte“ wurde quasi beerdigt. Der BFH zog sich eine Berechnungsformel für eine steuerlich akzeptierte Miethöhe aus dem Ärmel, die unter normalen Marktbedingungen pure Science Fiction ist.

Das bedeutet, dass die Mehrzahl der vermögenshaltenden SLs in Spanien, über die zahlreiche wohlhabende Deutsche ihre selbstgenutzten Immobilien betreiben, in Deutschland mit einem Verfahren wegen „verdeckter Gewinnausschüttung“ rechnen müssen, obwohl sie an ihre Gesellschaft eine marktübliche Miete bezahlen.

2.2 Berechnung der Kostenmiete

Der einzige Schutz gegen ein solches Verfahren wäre eine „Kostenmiete“, die nach den folgenden Grundsätzen des BFH berechnet und bezahlt würde: Summiert werden eine Kapitalverzinsung von 4,5 Prozent, ein Gewinnaufschlag von 5 Prozent, die in Deutschland anzusetzende Abschreibung und der gesamte Instandhaltungsaufwand – und dies wird isoliert für jedes einzelne Jahr betrachtet. Das wiederum bedeutet, dass weder langfristige Renditeerwartungen – wie bei Vermietung unter fremden Dritten üblich – noch ein möglicher Gewinn aus Wertssteigerung und Verkauf in diese Berechnung Eingang finden.

Beispiel: Für eine Immobilie im Wert von zirka einer Million Euro müsste der Gesellschafter etwa 70.000 Euro Miete bezahlen, und zusätzlich sämtliche im betreffenden Jahr anfallenden Nebenkosten, Reparaturen und Instandhaltungsaufwendungen. Wenn zum Beispiel eine neue Heizungsanlage oder neue Fenster im Wert von 30.000 Euro eingebaut werden, würden diese aktivierungspflichtigen Kosten die Miete weiter erhöhen, wenn auch nur um den Anteil der jährlichen Abschreibung. Beahlt der Gesellschafter weniger, liegt laut BFH eine verdeckte Gewinnausschüttung vor, die zu einer Steuernachzahlung von zirka 48 Prozent auf die Differenz zwischen Marktmiete und Kostenmiete führt. Dazu kommen dann noch Strafen und Zinsen.

Genauerer lässt sich über die Konsequenzen für die Betroffenen aktuell noch nicht sagen: Weil diese Urteile so frisch sind, hat die Diskussion in Fachkreisen erst begonnen. Da bislang keiner der Betroffenen von der Anwendung des Prinzips der Kostenmiete etwas wissen konnte, dürfte der Vorsatz als Voraussetzung für eine strafrechtliche Verfolgung wegfallen, zumindest was die aktuelle Handhabung der Mietfrage betrifft. Nicht geklärt ist die Frage, ob die Gesellschafter nun, da der BFH die Rechtslage klargestellt hat, schleunigst Selbstanzeige erstatten und die Mietzahlungen der Vergangenheit berichtigen müssen, um einer Strafverfolgung zu entgehen.

2.3 FAZIT

Eine Folge lässt sich jedoch bereits absehen: Die absurd hohe Pflichtmiete macht die vermögenshaltende Gesellschaft mit selbstgenutzter Immobilie steuerlich so unattraktiv, dass diese Eigentumsstruktur keinen Sinn mehr hat und daher mit einer Flut an Liquidationen zu rechnen ist. Wir raten dazu, bestehende Kapitalgesellschaften unter diesem Aspekt zu prüfen. Das wird i.d.R. dazu führen, dass die Gesellschaft liquidiert werden sollte, ohne die Vergangenheit aus den Augen zu verlieren. **Grundlagen:** BFH Urteile vom 27.7.2016, I R 8/15; I R 12/15; I R 71/15 – bei Erstellung dieser Depesche noch nicht im Bundessteuerblatt veröffentlicht.

2.4 Hinweis für unsere Mandanten

Wir haben aufgrund der signifikanten Auswirkungen der Urteile eine Task Force ins Leben gerufen, die organisatorisch von unserer Maike@europeanaccounting.net geleitet wird. Sie wird in absehbarer Zeit mit unseren Mandanten Kontakt aufnehmen. Wir bieten dann an, aufgrund der uns vorliegenden Buchhaltungsdaten eine Berechnung der Kostenmiete nach den Vorgaben der drei beschriebenen BFH-Urteile vorzunehmen um dann über diese Simulation die möglichen Steuernachzahlungen in Deutschland zu errechnen. Diese Simulationsrechnungen können als Grundlage dienen, um gemeinsam mit dem deutschen Steuerberater eine Strategie zu erarbeiten. Da ab September 2017 der automatische Informationsaustausch zwischen Spanien und Deutschland beginnt, geht es nicht mehr darum, **ob** dem deutschen Finanzamt die Sachverhalte bekannt werden, sondern nur noch darum, **wann** man Post von der Finanzverwaltung erhält. Diese Fälle werden i.d.R. dann von „Fachprüfern für Auslandsbeziehungen“ mit betreut, bzw. diese werden zur Außenprüfung hinzugezogen. Die Fachprüfer sind entsprechend geschult und qualifiziert und setzen die benannten Urteile schon in der Praxis um. In der Prüfungsanfrage des deutschen Finanzamtes (Auszug aus einem aktuellen Verfahren) stehen dann i.d.R. kurz und schmerzfrei folgende Sätze:

Das Grundstück und Gebäude wird vom Gesellschafter zu Wohnzwecken genutzt. Die Ertragslage der spanischen Gesellschaft ist seit 2005 bis 2014 negativ (Dauerverluste). Offensichtlich ist die gezahlte „Miete“ zu niedrig um einen Gewinn zu erzielen. Es ist aber Ziel und Aufgabe einer Kapitalgesellschaft einen Gewinn zu

erzielen.

Die angemessene Miete ist nach dem ortsüblichen Mietspiegel (Fremdvergleich, Preisvergleichsmethode) in ...Ort...auf Mallorca zu bestimmen. Als Untergrenze für eine dem Fremdvergleich entsprechende Miete sind die Kosten der Gesellschaft zuzüglich einem Gewinnzuschlag anzusetzen.

Der Vorteil aus der verbilligten Nutzung der spanischen Ferienimmobilie ist als verdeckte Gewinnausschüttung zu qualifizieren und führt zu Einkünften im Inland. Für die Besteuerung des Gesellschafter im Inland ist die deutsche Finanzverwaltung zuständig. Dabei ist deutsches Steuerrecht maßgeblich.

3. Umsatzsteuerzahlung bei Wohnungsvermietung

Eine unangenehme Überraschung haben einige Vermieter von Ferienwohnungen in den vergangenen Wochen erlebt. Das Finanzamt hat die Zahlen und Zahlungen geprüft, und ist selbst bei jenen, die meinen, alles richtig gemacht zu haben, auf einen schmerzhaft hohen Fehlbetrag gestoßen: Die Vermieter schulden Umsatzsteuer. Es dürfte sich dabei um die ersten von zahlreichen derartigen Fällen handeln, denn die Steuerbehörde hat über Zahlungsdienstleister die Daten der Empfänger abgefragt und prüft nun, ob das eingegangene Geld A) in der Einkommensteuer angesetzt wurde, und B) ob auch bezüglich der Umsatzsteuer alles im Reinen ist.

Und das ist es bei vielen eben nicht. Was viele Betroffene verwundert, denn sie betreiben oft keine „reinrassige“ Ferienvermietung, die ja umsatzsteuerpflichtig ist, sondern die administrativ und steuerlich schlankere Variante, nämlich kurzzeitige Wohnvermietung nach dem staatlichen Wohnvermietungsgesetz (L.A.U.), für die keine IVA-Buchhaltung notwendig ist.

3.1 Umsatzsteuerpflicht durch ausländische Dienstleister

Wie kann jemand Umsatzsteuer schulden, der gar keine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit ausübt? Das ist im Fall der Ferienvermietung einfach. Das Problem sitzt im Ausland: Vermittlerdienste, über deren Websites Kunden geangelt werden, schicken den Vermietern mehr oder weniger ausführliche Abrechnungen. Oftmals übernehmen die Vermittler das Kassieren und leiten die erhaltene Miete abzüglich ihrer Vermittlerprovision an die Fincabesitzer weiter. Obwohl in der Praxis nur einmal Geld fließt, handelt es sich dabei jedoch um zwei Geschäfte: Einerseits bezahlt der Kunde dem Fincabesitzer die Miete, andererseits bezahlt der Fincabesitzer dem Vermittler seine Provision.

Die Miete ist im Fall der Wohnvermietung gemäß L.A.U. umsatzsteuerfrei. Die erwähnte Provision jedoch ist weder umsatzsteuerfrei, noch mit dem verminderten Umsatzsteuersatz belastet, sondern muss mit derzeit 21 Prozent IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido) abgerechnet werden. Und zwar unabhängig davon, ob der

Fincabesitzer nun mit oder ohne Umsatzsteuer vermietet.

Selbst wenn der Vermittler eine Rechnung stellt, kann sich ein Problem ergeben, nämlich dann, wenn die Rechnung korrekt gestellt ist – mit Umkehr der Umsatzsteuerlast. Denn für eine Dienstleistung im Zusammenhang mit einer spanischen Immobilie fällt die Umsatzsteuer eindeutig in Spanien an. Und der Fincabesitzer ist im Sinne des Umsatzsteuergesetzes Unternehmer – egal ob er für die Umsatzsteuer angemeldet ist oder nicht, und selbst wenn er im Sinne der Einkommensteuer NICHT als Unternehmer gilt. Somit kann auch ein umsatzsteuerfrei vermietender Fincabesitzer eine Rechnung mit IVA-Umkehr erhalten. Darauf ist ein Netto-Betrag vermerkt und der Zusatz im Sinne von: Die Umsatzsteuer wird vom Empfänger der Rechnung geschuldet. Im Klartext: Der Fincabesitzer muss nun auf den genannten Betrag beim spanischen Finanzamt die fälligen 21 Prozent abführen.

3.2 Modelo 309

Für solche Fälle – Umsatzsteuerzahlungen von Unternehmen, die kein Recht auf Umsatzsteuerabzug haben – gibt es auch ein eigenes Formular, nämlich das Modelo 309. Deshalb sollten sich Fincabesitzer, denen nicht klar ist, wie in ihrem Fall die Umsatzsteuer auf die Provisionszahlungen geregelt ist, ehestmöglich die Rechnungen oder Abrechnungen ihrer Vermittler ansehen. Wenn darauf keine Umsatzsteuer vermerkt ist oder ein Hinweis auf Umsatzsteuer-Umkehr (*inversión del sujeto pasivo*), dann herrscht Handlungsbedarf, es sei denn, man vertraut darauf, dass der internationale Vermittler in Spanien steuerlich angemeldet ist und dort brav für seine Dienste die IVA einzahlt – das wird jedoch nur selten der Fall sein.

Viel häufiger liegt der Schwarze Peter nun beim Vermieter. Im schlimmsten Fall muss er auf die gesamten als Provisionen berechneten Nettobeträge dem spanischen Fiskus 21 Prozent Umsatzsteuer nachzahlen, samt Aufschläge und gegebenenfalls Zinsen wegen Versäumnis.

3.3 FAZIT

Im Finanzamt wurde die Devise ausgegeben, die fehlende Umsatzsteuer direkt bei den Fincabesitzern einzutreiben. Das dürfte dem neuen Boom-Modell der balearischen Tourismuswirtschaft eine weitere Delle versetzen, nachdem die mangelnde Abstimmung zwischen den anzuwendenden Gesetzeswerken (zwei balearischen und zwei staatlichen) sowie das Ringen um ein neues Tourismusgesetz nachhaltig für Frust und Verunsicherung sorgen. Es gibt bereits Immobilieneigentümer, die im Angesicht der bürokratischen Hürden und rechtlichen Unsicherheiten komplett auf eine Vermietung verzichten.

Für jene hingegen, die weiterhin am „Goldrush“ der Ferienvermietung teilhaben und dabei ihre Lebensqualität bewahren wollen, gilt mehr denn je, sich um die rechtlichen und steuerlichen Fragen zu kümmern, bevor der gefürchtete Brief mit einer Einladung zu einem „Gespräch“ im Finanzamt hereinflattert.

4. Sozialversicherungspflicht bei touristischer Vermietung

Bei Ausübung der touristischen Vermietung mit IVA besteht in der Regel die Pflicht zur Anmeldung als Selbständiger (Autónomo) bei der Sozialversicherung. Die touristische Vermietung stellt eine gewerbliche Tätigkeit dar und muss steuerlich als solche angemeldet werden, einschließlich der Anmeldung für eine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit. Sowohl steuer- als auch arbeitsrechtlich handelt es sich nicht mehr allein um eine Vermietung, sondern um ein Paket von Dienstleistungen, in denen die kurzfristige Vermietung der Wohnstätte nur eine Teilleistung darstellt, analog zu Hotellerie und Gastgewerbe.

Das spanische Sonderregime für Selbständige (Régimen Especial de Trabajadores Autónomos – RETA) sieht die Anmeldung bei der Sozialversicherung unter den folgenden Bedingungen vor:

- Personen ab 18 Jahre, die in gewohnheitsmäßiger, persönlicher und direkter Form, auf eigene Rechnung und abseits der Anleitung und Organisation Dritter eine wirtschaftliche oder fachberufliche Tätigkeit mit Gewinnerzielungsabsicht ausüben, unabhängig davon, ob sie dabei Angestellte beschäftigen oder nicht.

Als gewohnheitsmäßig wird eine Tätigkeit betrachtet, wenn die Einkünfte daraus das berufsübergreifende Mindestgehalt überschreiten. Für 2016 liegt diese Schwelle bei 9.172,80 Euro brutto.

Aus dem Gesagten ergibt sich, dass für die Ferienvermietung mit IVA grundsätzlich die Anmeldung als Selbständiger erforderlich ist.

4.1 Anmeldepflichten

Wenn der Eigentümer die Ferienimmobilie an einen Dritten weitervermietet und dieser seinerseits Ferienvermietung betreibt, ist der Eigentümer nicht zur Anmeldung als Autónomo verpflichtet, weil seine Tätigkeit dann ja nur eine Vermietung der Immobilie beinhaltet, nicht die Erbringung anderer Dienstleistungen. Wird die Ferienvermietung hingegen vom Eigentümer betrieben, indem er entweder selbst die erforderlichen Dienstleistungen erbringt oder Dritte damit beauftragt, muss er sich als Selbständiger zur Sozialversicherung anmelden.

Ebenfalls befreit wäre der Eigentümer, wenn er schon für eine andere Tätigkeit bei der Sozialversicherung als Autónomo angemeldet wäre. Er müsste diese Anmel-

dung nur entsprechend erweitern.

Bei Aufnahme der Tätigkeit mag noch nicht abzuschätzen sein, ob die genannte Schwelle überschritten wird. Dafür behilft man sich mit einer Schätzung, wobei man sich eher am oberen Ende der Erwartungen orientieren sollte. Wird die Tätigkeit unterjährig aufgenommen, versteht sich die genannte Schwelle von 9.172,80 Euro anteilig für den betreffenden Teilzeitraum.

4.2 Anmeldepflicht für Nichtresidenten

Auch Nichtresidenten sind von dieser Anmeldungspflicht betroffen, da sie in Spanien eine gewerbliche Tätigkeit ausüben. Eine Ausnahme würde nur für Personen gemacht, die eine Anmeldung zur Sozialversicherung als Selbständige im Land der Ansässigkeit nachweisen können. Ebenfalls nicht anmeldungspflichtig wäre ein Nichtresident, wenn er die gesamte Verwaltung und Betreuung einer bevollmächtigten Person vor Ort überträgt. Diese müsste jedoch zum genannten Zweck angestellt werden.

Ferienvermietete Immobilien werden oft von Ehepaaren, Familien, Investorengruppen oder Kommanditgesellschaften erworben und betrieben. Damit sich nicht alle Miteigentümer bei der Sozialversicherung anmelden müssen, kann eine Regelung getroffen werden, wonach einer der Miteigentümer von den anderen eine Vollmacht erhält und vertraglich die Übertragung aller mit der Ferienvermietung verbundenen Aufgaben an den Genannten vereinbart wird. Im Fall einer KG wäre dies der Geschäftsführer.

4.3 FAZIT

Aufgrund der administrativen und finanziellen Konsequenzen sowie der zahlreichen „Wenns“ und „Abers“ in den Detailverordnungen sollte jeder Einzelfall gesondert geprüft werden. Die monatliche Belastung durch die Beiträge die an die Sozialversicherung zu zahlen sind, liegen bei ca. 300,00 € pro Monat. Bei dieser Belastung stellt sich vielleicht auch die Frage, ob eine touristische Vermietung wirtschaftlich noch sinngebend ist.

5. Neuorganisation der Abteilung „Vermietung & Verpachtung“

Aufgrund der außerordentlichen Komplexität der spanischen Besteuerung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (hausintern „VuV“ genannt) haben wir den gesamten Bereich reorganisiert. Die Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter haben die Strukturen in den letzten zwei Monaten vollkommen neu gestaltet. Neben der vollständig digitalen Kommunikation mit dem Mandanten können wir ab dem 01. Januar 2017 folgenden Zusatznutzen anbieten:

- Anlageverzeichnis, welches pro Quartal aktualisiert wird und vom Mandanten

via gesichertem Web-Zugang eingesehen werden kann.

- Alle Belege liegen geordnet und transparent im „Elektronischen Leitz Ordner“ (ELO) und können jederzeit über das Web eingesehen und heruntergeladen werden. Der deutsche Steuerberater kann anhand dieser Unterlagen die „Anlage V“ für die deutsche Steuererklärung erstellen.
- Da mittlerweile der automatische Datenaustausch (automatisch heißt: ohne Anforderung) zwischen den spanischen und deutschen Finanzämtern vereinbart ist, werden Fragen der Finanzämter in absehbarer Zeit beantwortet werden müssen. (Erstmalig werden die Daten im September 2017 für das Kalenderjahr 2016 ausgetauscht). Durch den eingerichteten Onlinezugriff sind die Unterlagen für den deutschen Steuerberater und den Mandanten jederzeit einsehbar.
- Mehr Offenheit und Transparenz – z.B. Onlinezugriff auf unsere Arbeitsergebnisse – stärken das gegenseitige Vertrauen. Über unsere Website können die Mandanten jederzeit ihre spanischen „Grunddaten“ (Kaufurkunde, NIE-Nummer, Wohnbarkeitsbescheinigung, etc.) und auch die von uns erstellten Steuererklärungen einsehen, herunterladen oder ausdrucken. Somit haben die Mandanten u.a. eine Kontrollmöglichkeit über unsere Arbeitsergebnisse. Nach erfolgter Auftragserteilung und der Integration der Daten in unser Dokumentenmanagementsystem ELO erhalten sie ein Passwort für den Datenzugang.

Wenn Sie zu unserer Neuorganisation Fragen haben, steht Ihnen der leitende Mitarbeiter unserer „VuV-Abteilung“, Herr Johannes Schmid, gerne zur Verfügung: Johannes@europeanaccounting.net

6. Neue Beschlüsse der EU

6.1 Erweiterung der Geldwäscherichtlinie

Der Rat der Europäischen Union hat am 08.11.2016 Einigung über einen Vorschlag erzielt, wonach Steuerbehörden Zugang zu Informationen gewährt wird, die von Anti-Geldwäsche-Behörden gehalten werden. Die Richtlinie wird die Mitgliedstaaten verpflichten, den Zugang zu Informationen über das wirtschaftliche Eigentum von Unternehmen zu ermöglichen. Sie wird ab dem 01.01.2018 gelten. Der Vorschlag ist eine von mehreren Maßnahmen, die die Kommission im Juli 2016 als Reaktion auf die Enthüllungen der „Panama Papers“ vom April 2016 vorgelegt hat.

Wie der Rat der Europäischen Union mitteilt, benötigen die Steuerbehörden insbesondere einen umfassenderen Zugang zu Informationen über das wirtschaftliche Eigentum von zwischengeschalteten Stellen und andere einschlägige Angaben zu den Kundensorgfaltspflichten. Die Richtlinie soll es ihnen ermöglichen, im Rahmen der Überwachung der ordnungsgemäßen Anwendung der Vorschriften über

den automatischen Austausch von Steuerinformationen Zugang zu diesen Angaben zu erhalten. Handelt es sich beim Inhaber eines Finanzkontos um eine zwischengeschaltete Struktur, so sind die Finanzinstitute durch die RL 2014/107/EU verpflichtet, diese Stelle zu überprüfen und den wirtschaftlichen Eigentümer zu melden. Für die Anwendung dieser Bestimmung sind Informationen erforderlich, die von den für die Verhinderung der Geldwäsche zuständigen Behörden gem. RL 2015/849/EU gehalten werden. Der Zugang zu diesen Informationen soll gewährleisten, dass die Steuerbehörden besser in der Lage sind, ihren Überwachungspflichten nachzukommen.

6.2 Vorgehen bei Steuerhinterziehung und -umgehung

Die EU-Kommission hat am 10.11.2016 eine Konsultation zu Maßnahmen gegenüber Finanzberatern und -intermediären zur Eindämmung potenziell aggressiver Steuerplanungsstrategien eingeleitet.

Wie die Kommission darlegt, haben die jüngsten Enthüllungen gezeigt, dass bestimmte Intermediäre, wie z.B. Steuerberater (StB), ihren Kunden geholfen haben, Gewinne am Fiskus vorbei ins Ausland zu schaffen. Wenngleich gewisse komplexe Geschäfte und die Einrichtung von Offshore-Unternehmen vollkommen gerechtfertigt sein können, besteht doch kein Zweifel daran, dass bestimmte andere Aktivitäten kaum legitim, wenn nicht gar illegal sind. Wie die Kommission in ihrer jüngsten Mitteilung über weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Transparenz und der Bekämpfung von Steuerhinterziehung und Steuervermeidung dargelegt hat, will sie mehr Licht in die Tätigkeit von StB bringen. Außerdem soll über wirksame Abschreckungsmaßnahmen nachgedacht werden, die sich sowohl gegen jene richten, die aggressive Steuerplanungsmodelle unterstützen und ermöglichen, als auch gegen jene, die sie nutzen. Der Kommission geht es bei der Konsultation insbesondere darum, wie eine verpflichtende Offenlegungsregelung für StB eingeführt werden könnte. Diese würde Intermediäre verpflichten, über Modelle, die als aggressive oder missbräuchliche Steuerpraktiken angesehen werden könnten, frühzeitig Auskunft zu geben, und würde die Ziele der nicht bindenden OECD-Leitlinien (BEPS-Aktionspunkt 12) für die Offenlegung aggressiver Steuerplanung widerspiegeln. Die öffentliche Konsultation wird zur Entscheidung darüber beitragen, ob es angemessen ist, verbindliche Regeln auf EU-Ebene einzuführen, und welches Rechtsinstrument dafür ggf. zum Einsatz kommen sollte. Die Konsultationsfrist endet am 16.02.2017.

7. Schlussbemerkungen

7.1 Unsere Bücher und Mandantendepeschen



Dieses Buch ist bei Amazon unter dem Suchkriterium „**Mallorca 2030**“ erhältlich und als ePaper online zu lesen. [Lesen Sie hier!](#)



Dieses Buch ist bei Amazon unter dem Suchkriterium „**Mallorca 2030**“ erhältlich und als ePaper online zu lesen. [Lesen Sie hier!](#)



Unser ePaper: [Lesen Sie hier!](#)



Unser ePaper: [Lesen Sie hier!](#)

7.2 Ansprechpartner & Kontakt

Dipl. Kfm. Willi Plattes

Asesor Fiscal - Steuerberater
Geschäftsführer

Andreu Bibiloni

Asesor Fiscal - Steuerberater

Yevgen Chernov

Asesor Fiscal - Steuerberater

Antonio Mas Valbona

Asesor Fiscal - Steuerberater

Esperanza Arévalo Rubert

Asesora Fiscal - Steuerberaterin

Marina Isern Bestard

Asesora Fiscal - Steuerberaterin

Yvonne Plattes

Leiterin Gestoría - Geschäftsführerin

Maike Balzano

Assistentin der Geschäftsführung
Gestoría

Thomas Fitzner

Assistent der Geschäftsführung
Steuern

Kontakt: thomas@europeanaccounting.net

European@ccounting

Center of Competence®

Complejo Can Granada
Camí dels Reis 308, Torre A, 2°
E-07010 Palma de Mallorca

Int. Tax: ES - B 570 348 11
®Marca Comunitaria
Registro mercantil: Mallorca tomo
1767, libro 0, folio 75, seccion 8,
hoja PM-36084

www.europeanaccounting.net



European@ccounting Center of Competence®

Mit sechs Berufsträgern und 45 Kolleginnen / Kollegen sind wir Ihr deutschsprachiger Partner auf Mallorca.

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