

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

Die neue balearische Touristensteuer

August 2016

**Man muss die Dinge so nehmen, wie sie kommen.
Aber man sollte dafür sorgen, dass die Dinge so kommen,
wie man sie nehmen möchte.**

Inhalt

1. Executive Summary	4
1.1 Persönliche Einschätzung	4
1.2 Fazit.....	5
1.3 Empfehlung.....	5
2. Schätzung oder genaue Abrechnung	6
2.1 Einleitung	6
2.2 Grundlagen der Steuerpflicht?	7
2.3 Wer haftet für die Steuer?	8
2.4 Kann man sich vertreten lassen?	8
2.5 Verpflichtungen bei der Pauschalbesteuerung.....	8
2.6 Verzicht auf die Pauschalbesteuerung	9
2.7 Berechnung des jährlichen Steuerbetrags (Pauschalbesteuerung).....	10
2.8 Beispielrechnungen.....	11
2.9 Illegale Vermietung.....	12
3. Die Umsetzung in der Praxis	14
3.1 Zahlungsbeleg - formelle Vorgaben.....	14
3.2 Beispielrechnung.....	15
3.3 Berechnung des Steuerbetrags, der vom Gast bezahlt wird.....	16
3.4 Anmeldung über das Modelo 017.....	16
4. Unsere digitale Lösung	17
4.1 Grundlegende Herausforderung	17
4.2 Anlage „V“ und „AUS“ mit DATEV	18
4.3 Unterschiedliche Entwicklung der Anschaffungskosten	18
4.4 Kommunikation zwischen den Beratern	18
4.5 Webzugang auf Belege & Arbeitsergebnisse	19
4.6 Dokumentation	20
5. Veröffentlichungen & Ansprechpartner	21
5.1 64-seitige Zeitung	21
5.2 Bücher aus unserer Schriftenreihe.....	22
5.3 Ansprechpartner	23

1. Executive Summary

Die Rahmenbedingungen für Vermietungseinkünfte und die Touristensteuer sind nach einer Zeit der rechtlichen Unsicherheit in ein mehr oder weniger praktikables Korsett gegossen worden.

1.1 Persönliche Einschätzung

Die Urlaubsinsel Mallorca bricht Besucherrekorde. Das wird von vielen als Zeichen für das nahende Ende der Wirtschaftskrise begrüßt. Bei genauerer Betrachtung gibt es aber Entwicklungen, die es kritisch zu beleuchten gilt.

Der Boom ist keine eigene Leistung

Der aktuelle Boom der Balearen ist nicht in erster Linie eine Eigenleistung: Die Inseln profitieren in diesem Jahr wie selten zuvor vom Unglück anderer touristischer Ziele im Mittelmeerraum, von den Auswirkungen von Terror und Krieg in Nordafrika und dem Nahen Osten. Wenn die Mitbewerber sich erholen - und das wünschen die Inselbewohner, die sehr wohl wissen, was eine wirtschaftliche Abhängigkeit vom Tourismusgeschäft bedeutet, ihren Nachbarn von ganzem Herzen - dann werden die Balearen preislich aufgrund der unterschiedlichen Lohn- und Produktionskosten mit anderen Mittelmeeranrainern schwer mithalten können.

Konflikt zwischen Ferienwohnung & Wohnraum für Einheimische

Die seit Jahren rasant wachsende Zahl von Ferienwohnungen hat ein weiteres Problem in den Vordergrund gerückt. Zum einen mit Hinblick auf die Urlauber, denen gewisse Qualitätsstandards zugesichert werden müssen - zum anderen auch mit Blick auf die Bevölkerung, die ein Recht auf den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum hat. Beide Bedürfnisse ins Gleichgewicht zu bringen, wird nicht einfach sein - ist aber unabdingbar.

Gründe für die Touristensteuer

Die neue Regierung hat sich diesen Themenbereichen intensiv zugewandt und versucht mit der neuen Touristensteuer, die am 01. Juli 2016 eingeführt wurde, folgende Probleme einer Lösung zuzuführen:

- U.a. möchte man die Negativ-Entwicklung stoppen und umkehren, mit einem anderen und besseren Tourismusmodell, das auf Nachhaltigkeit beruht - und zwar sowohl auf einer ökologischen, als auch auf einer wirtschaftlichen und sozialen Nachhaltigkeit. Im Klartext: ein Tourismusmodell, das sich mit dem Erhalt der auf den Inseln einzigartigen Natur vereinbaren lässt, das auf lange Sicht zu einem gerechter verteilten Wohlstand beiträgt und das der Gesellschaft ein friedliches und ziviles Miteinander ermöglicht.
- Um diesen Ansprüchen gerecht zu werden, muss über die Kapazitäten der Inseln neu nachgedacht werden. Wenn der Strand zu voll und die Schlange vor der Kathedrale zu lang wird, dann verwandelt sich der Urlaubsgenuss schnell in Überdruß. Gerade Hoteliers, die an erster Stelle an den Besuchern verdienen, sollten daran interessiert sein, dass sich Urlauber auch noch in zehn, zwanzig oder dreißig Jahren hier wohlfühlen.

- Und auch auf die Bevölkerung muss Rücksicht genommen werden. Genervte Einheimische sind keine guten Gastgeber - und Urlauber werden nicht wiederkommen, wenn sie allein ob der schieren Masse, in der sie in den Sommermonaten auftreten, als Störfaktor wahrgenommen und behandelt werden.
- Wenn die nötigen Investitionen in den Erhalt der Umwelt, die Instandsetzung von Denkmälern und historischen Gebäuden sowie eine umfassende und professionelle Ausbildung der im Urlaubergewerbe arbeitenden Einheimischen umgesetzt werden, dann kann der Wandel von der Quantität zur Qualität gelingen - und ein nachhaltig betriebener Tourismus den Inseln auch in Zukunft als Hauptwirtschaftszweig erhalten bleiben.

Da sich durch die neue Touristensteuer eine völlig neue rechtliche Beurteilung der Vermietung mit entsprechenden steuerlichen Auswirkungen ergeben hat, informieren wir mit dieser Depesche.

Auch wenn die Einführung der Steuer in der Anfangsphase mit einem hohen Kommunikationsaufwand verbunden war, ist es unzweifelhaft, dass der für die Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften notwendige Verwaltungsaufwand nicht zu unterschätzen ist. Aber die Marktteilnehmer haben nunmehr etwas mehr Rechtssicherheit. Ob die Erhebung dieser Steuer sinngemäß ist, wird von uns nicht kommentiert, da diese Beurteilung den Interessenverbänden und der Politik zusteht.

1.2 Fazit

Das Gesetz erfasst neben den Hotels und allen anderen schon genehmigten touristischen Unterkünften bis hin zu Campings und Kreuzfahrtschiffen auch Vermietungen, die nach dem staatlichen Vermietungsgesetz für Wohnraum (LAU genannt) vorgenommen werden. Diese Vermietungen unterliegen ab dem 1. Juli 2016 der Tourismussteuer, wenn die Vermietungsdauer pro Mieter unter zwei Monaten liegt. Ein weiteres Kriterium ist, dass das Wohnobjekt über eine Internetplattform vermarktet wird, in der auf irgendeine Weise von Urlaub die Rede ist.

Es ist in diesen Fällen völlig unerheblich ob, eine Genehmigung zur touristischen Vermietung vorliegt oder nicht. Ebenfalls ohne Belang ist, ob man überhaupt eine solche Genehmigung erhalten könnte. Ob man die Touristensteuer abführen muss oder nicht, wird ausschließlich nach den oben genannten Kriterien bestimmt. Faktisch heißt das, dass fast jede kurzfristige Vermietung, für die man öffentliche Werbung vornimmt, der Touristensteuer unterliegt.

1.3 Empfehlung

Wir haben bezüglich der neuen Touristensteuer einige Modellrechnungen vorgenommen und sind zum Ergebnis gekommen, dass man angesichts der Möglichkeit, zwischen einer objektiven (pauschalieren) und einer direkten Besteuerung

Neue rechtliche
Beurteilung

Touristensteuer ab
dem 01. Juli 2016

Unabhängig von
einer touristischen
Genehmigung

Modellrechnungen

zu wählen, i.d.R. die pauschalisierte Besteuerung bevorzugen sollte.

Einerseits ist, unabhängig vom Erstaufwand, der laufende Verwaltungsaufwand gegenüber der direkten Besteuerung signifikant geringer. Andererseits können daraus resultierende Mehreinnahmen beim Steuerpflichtigen verbleiben, da die errechnete Pauschalsumme in jedem Fall gleich bleibt. Die konkreten Unterschiede können Sie den folgenden Detailbeschreibungen entnehmen. Sie sollten zeitnah mit Ihrem spanischen Steuerberater Kontakt aufnehmen und die Auswirkungen besprechen, eine Modellrechnung aufgrund der Vorjahreszahlen vornehmen und das Modelo 017 dann entsprechend ausgefüllt einreichen.

Organisationsfragen
sollten geklärt
werden

Ebenfalls sollten Sie mit dem deutschen und spanischen Steuerberater die Auswirkungen in Deutschland besprechen. Weiterhin sollte geklärt werden, wie die zukünftige Organisation, evtl. mit einem Vertreter bzgl. dieser Steuer, geregelt werden soll.

Unabhängig von unserer Empfehlung sollten Sie sich über folgende Themen Gedanken machen:

Wichtige
Überlegungen

- Die Touristensteuer wird vom Finanzamt erhoben. Dadurch wird sofort erkennbar, ob man bisher Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Vermietungseinnahmen) erzielt hat, die gegenüber dem spanischen Finanzamt zu erklären waren.
- Da ab September 2017 das spanische Finanzamt diese Erkenntnisse z.B mit den Finanzämtern in Deutschland für den Zeitraum ab 2016 teilt, sollte überprüft werden, ob man die spanischen Vermietungseinkünfte auch in seiner Einkommensteuererklärung in Deutschland angegeben hat.

2. Schätzung oder genaue Abrechnung

2.1 Einleitung

Das Parlament der Balearen verabschiedete am 30. März das Gesetz 2/2016 zur Einführung der Steuer auf touristische Aufenthalte (impuesto sobre estancias turísticas) auf den balearischen Inseln.

Durch dieses Gesetz werden Aufenthalte u. a. in den folgenden Unterkünften besteuert:

"...

- h)** Ferienwohnungen; Immobilien, die der Vermarktung von touristischen Aufenthalten dienen, und Immobilien, die der Vermarktung von touristischen Aufenthalten dienen und der Eintragung gemäß der dieselben regulierenden Gesetze unterliegen.

Betroffene
Unterkünfte

j) Wohnungen, die der Vermarktung von touristischen Aufenthalten dienen und welche die in der Gesetzgebung der Autonomen Region für dieselben vorgeschriebenen Anforderungen nicht erfüllen und somit nicht der Eintragung gemäß dem gültigen Tourismusgesetz unterliegen.

Das Gesetz sieht vor, dass der Betreiber der touristischen Einrichtung, nachfolgend „Stellvertreter“ genannt, die Steuern von den Steuerpflichtigen (Touristen) verlangt und einnimmt.

Anschließend deklariert der Stellvertreter (Betreiber) die Steuern beim Finanzamt der Autonomen Region und führt diese ab.

Zu diesem Zweck sieht das Steuergesetz zwei Formen für die Abführung der Steuern durch den Stellvertreter (Betreiber) vor:

- Die direkte Besteuerung (estimación directa)
- Die Pauschalbesteuerung (estimación objetiva)

Wir beantworten hier insbesondere die Fragen, die die Pauschalbesteuerung der unter h) und j) des Art. 4 des Gesetzes aufgeführten Einrichtungen betreffen.

2.2 Grundlagen der Steuerpflicht?

Besteuert wird die Bewirtschaftung von Immobilien, die als touristische Einrichtung klassifiziert sind. Das Steuergesetz bestimmt, was eine touristische Einrichtung ist und was nicht. In Bezug auf die Besteuerung stellt das Gesetz diesbezüglich seine eigene Definition auf; diese muss nicht mit der Definition anderer Steuervorschriften oder Vorschriften anderer Art übereinstimmen.

In diesem Sinne ist die Tatsache, dass eine bestimmte Immobilie hinsichtlich der Touristensteuer als touristische Einrichtung klassifiziert wird, nicht von der Bedingung abhängig, dass diese lt. Tourismusgesetz 8/2012 ebenso eingestuft wird. Auch die Erfüllung oder Nichterfüllung der in diesem Gesetz vorgeschriebenen Bedingungen für die Klassifizierung als touristische Unterkunft spielen in Bezug auf die Touristensteuer keine Rolle.

Die Bewirtschaftung u.a. der folgenden Einrichtungen bedingt die Pflicht des Betreibers, eine Touristensteuer einzuhoben und an die Steuerbehörde abzuführen:

- Ferienwohnungen, die in dem entsprechenden Register lt. Tourismusgesetz 8/2012 vom 9. Juli der Balearen eingetragen sind.
- Immobilien, die eine oder mehrere der folgenden Bedingungen erfüllen: Es werden Dienstleistungen angeboten, die denen einer die touristische Unterbringung betreibenden Firma wie ein z. B. einem Hotel oder einer Ferienwohnung

Möglichkeiten
der Erhebung

Betroffene
Einrichtungen

entsprechen. Die Wohnung wird über einen Kanal (Definition s.u.) zur touristischen Vermarktung angeboten und die Laufzeit der Vermietung beträgt weniger als zwei Monate, es sei denn es wird nachgewiesen, dass es sich um eine einfache Saisonvermietung handelt, wie sie im Mietgesetz 29/1994 vom 24. November vorgesehen ist.

Die Erfüllung einer dieser Voraussetzungen genügt, damit die Wohnung der Besteuerung mit der Touristensteuer unterliegt, unabhängig davon, ob diese von der Tourismusbehörde als solche anerkannt ist oder nicht.

Als Kanal zur touristischen Vermarktung werden z. B. angesehen: Reisebüros, Reservierungszentralen, Webseiten, B2B oder B2C-Plattformen, Immobilienmakler oder jedes andere System, über das die Immobilien den potentiellen Kunden für einen Urlaubsaufenthalt angeboten werden.

2.3 Wer haftet für die Steuer?

Übereinstimmend mit dem Gesetz und der Steuervorschrift sind jene natürlichen oder juristischen Personen, die ein Ferienwohnobjekt betreiben, zur Einzahlung der Steuer verpflichtet, unabhängig davon, ob sie die Eigentümer sind oder nicht.

In diesem Sinne gilt als Betreiber jener, der als Vermieter in dem mit den verschiedenen Mietern (Kunden) aufgesetzten Mietvertrag erscheint und die Verantwortung diesen gegenüber übernimmt.

Wenn der Eigentümer einer Immobilie die Bewirtschaftung gegen einen Preis an eine spezialisierte Firma abgibt, werden zwei Fälle unterschieden:

- Die Firma handelt in fremdem Namen als bloßer Kommissionär. In diesem Fall ist der Eigentümer zur Einzahlung der Steuer verpflichtet.
- Die Firma handelt gegenüber den Kunden im eigenen Namen. In diesem Fall ist es diese Firma selbst, die der Touristensteuer unterliegt und somit die entsprechenden formellen und materiellen Verpflichtungen erfüllen muss.

2.4 Kann man sich vertreten lassen?

Der Eigentümer kann, auch wenn dieser selbst die Wohnung betreibt und somit zur Versteuerung und Erfüllung der materiellen und formellen Verpflichtungen verpflichtet ist, durch einen Vertreter handeln, der in dessen Namen die Abwicklung gegenüber dem Finanzamt der Autonomen Region vornimmt.

2.5 Verpflichtungen bei der Pauschalbesteuerung

Welche Verpflichtungen hat der Betreiber einer der Touristensteuer unterliegenden Immobilie bei Anwendung der Pauschalbesteuerung?

Der Vermarktungs-
weg ist mit
ausschlaggebend

Der Betreiber

Vertretung ist
möglich

Die formellen Vorschriften dieser Regelung wurden auf ein Minimum reduziert und sind folgende:

- Anmeldung zur Touristensteuer mittels Formular „Modelo 017“ (elektronisch). Für das Geschäftsjahr 2016 konnten bereits im Betrieb befindliche Ferienimmobilien während des Monats Juli angemeldet werden. Für Immobilien, deren Vermietungsbetrieb danach aufgenommen wird, gilt: Anmeldung mit demselben Formular vor Aufnahme des Vermietungsbetriebs.
- Sofern sich der in der Anmeldung oder der vorangehenden Erklärung deklarierte Bewirtschaftungszeitraum des laufenden Geschäftsjahres oder ein anderer Faktor (Bettenzahl) geändert hat, muss dies im Januar des folgenden Geschäftsjahres mitgeteilt werden. Andernfalls ist keine Erklärung erforderlich.

Geringe formale
Vorschriften

Beispiel: In der Anmeldung wurde als Betriebszeitraum zwischen 123 und 213 Tage im Jahr angegeben und nach Ablauf des Geschäftsjahres belief sich der reale Bewirtschaftungszeitraum auf mehr als 213 Tage im Jahr. In diesem Fall muss im Januar des Folgejahres das Modelo 017 mit der entsprechenden Angabe eingereicht werden. Sofern der Bewirtschaftungszeitraum innerhalb des ursprünglich deklarierten Zeitraumes lag, ist keine weitere Erklärung erforderlich.

Diese zusätzliche Erklärung ist erforderlich, weil die vom Betreiber zu zahlenden Steuersumme von drei Faktoren abhängt: Kategorie der Unterkunft (in diesem Fall: Ferienwohnung), Anzahl der Betten und Anzahl der Tage, an denen die Immobilie zur Ferienvermietung angeboten wird (wichtig: NICHT die Anzahl der tatsächlichen Vermietungstage).

Zusätzliche
Angaben

Weitere formelle Verpflichtungen:

- Ausstellung eines Belegs über die Zahlung der Touristensteuer oder Aufschlüsselung der Gesamtrechnung unter gesonderter Angabe der Touristensteuer, sofern der Steuerpflichtige (Feriengast) dies verlangt.
- Jährliche Steuerzahlung zwischen dem 1. Mai und 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres.

Der Steuerbetrag für das Jahr 2016 wird somit in den Monaten Mai/Juni 2017 fällig. Das Finanzamt der Balearen berechnet den zahlungsfälligen Betrag anhand der Angaben, die in der Anmeldung (Modelo 017) gemacht wurden, und stellt dem Zahlungspflichtigen einen Bescheid zu. Das System ist somit ähnlich gestaltet wie jenes zur Zahlung vom Gemeindesteuern wie z. B. der Grundsteuer (IBI).

Mai/Juni 2017
erstmalige
Zahlung

2.6 Verzicht auf die Pauschalbesteuerung

Die Pauschalbesteuerung ist freiwillig und ein Verzicht somit möglich. Dieser Verzicht muss ausdrücklich und mittels des Modells 017 erklärt werden.

Einheitlich für alle
Immobilien

■ Auswirkungen des Verzichts

Der Verzicht führt zur Anwendung der Regelung der direkten Besteuerung auf alle von einer Person betriebenen touristischen Einrichtungen. Wenn z. B. drei Ferienimmobilien betrieben werden und für eine wird auf die Pauschalbesteuerung verzichtet, müssen danach alle Immobilien des Betreibers der Direktbesteuerung unterworfen werden. D. h. es werden grundsätzlich alle Immobilien eines Betreibers entweder der pauschalen oder der direkten Besteuerung unterworfen. Eine Mischformel ist nicht vorgesehen.

Der Verzicht auf die Pauschalbesteuerung hat zur Folge, dass mindestens zwei Geschäftsjahre die direkte Besteuerung zur Anwendung kommt. Diese Frist gilt stillschweigend als für jedes folgende Steuerjahr verlängert, sofern der Verzicht für das folgende Geschäftsjahr nicht im Dezember widerrufen wird.

■ Verpflichtungen der direkten Besteuerung

Zusätzlich zu den für die Pauschalbesteuerung vorgeschriebenen Verpflichtungen ergeben sich die folgenden materiellen und formellen Verpflichtungen:

- Das Einholen, die Aufbewahrung und Nummerierung der einzureichenden und von den Steuerpflichtigen (Touristen) einzufordernden Erklärungen, sowie die Nachweise über Befreiungssachverhalte (z. B. muss für Minderjährige unter 16 Jahren der Personalausweis, Reisepass oder ein anderes mit einem Foto versehenes Dokument verlangt werden, in dem das Alter nachgewiesen wird).
- Die Ausstellung, Aufbewahrung und Nummerierung der geforderten Belege über die Steuerzahlung seitens des Steuerpflichtigen.

Nachweis über
das Alter der
Touristen

Die folgenden Registerbücher sind zu führen:

- Buch der erhaltenen Deklarationen
- Buch der ausgestellten Zahlungsnachweise
- Einreichung von vier quartalsmäßigen Steuererklärungen während des Geschäftsjahres (Modelo 700).
- Einreichung einer jährlichen Zusammenfassung im Monat April des Folgejahres (Modelo 790).

Erforderliche
Dokumente

2.7 Berechnung des jährlichen Steuerbetrags (Pauschalbesteuerung)

Zur Berechnung der jährlichen Steuersumme für eine Ferienimmobilie werden die Anzahl der zu steuernden Plätze (Betten) und der jährliche Zeitraum der Betriebs (= Zeitraum, für den die Ferienimmobilie zur Vermietung angeboten wird) herangezogen.

Berechnung

• **Anzahl der zu steuernden Plätze**

Nicht alle Betten/Plätze (Doppelbett = 2 Plätze) werden besteuert, da berücksichtigt wird, dass einige derselben durch Minderjährige belegt werden. Die Anzahl der zu steuernden Plätze wird wie folgt errechnet: Anzahl der genehmigten Plätze – ((Anzahl der genehmigten Plätze-2) x 0,65)
Beispiel: Eine Ferienimmobilie mit 6 genehmigten Plätzen: $6 - ((6-2) \times 0,65) = 6 - 2,6 = 3,4$. Ergebnis: Von den 6 Plätzen werden nur 3,4 besteuert.

• **Jährlicher Zeitraum der Bewirtschaftung der Ferienimmobilie**

Der jährliche Zeitraum der Bewirtschaftung bezieht sich auf die Anzahl der Tage, an denen die Ferienimmobilie für die Vermietung zur Verfügung steht. Es handelt sich nicht um die Tage, an denen sie tatsächlich vermietet wurde. Somit hängt die Steuersumme nicht von der tatsächlichen Zahl der Gäste und deren Verweildauer ab.

• **Anwendung der relevanten Einheitsbeträge**

Nach Bestimmung dieser beiden Größen kommt jener Betrag zur Anwendung, der in der Anlage zum Gesetz für jeden steuerbaren Platz einer Ferienimmobilie abhängig vom Bewirtschaftungszeitraum aufgeführt ist:

Anzahl der Tage der Bewirtschaftung	Jährliche Steuersumme pro Bett/Platz
Mehr als 305 Tage im Jahr	89 €
Zwischen 214 und 305 Tage im Jahr	83 €
Zwischen 123 und 213 Tage im Jahr	79 €
Zwischen 63 und 122 Tage im Jahr	68 €
Weniger als 63 Tage im Jahr	40 €

Steuersumme pro Bett

2.8 Beispielrechnungen

Beispiel 1:

Bewirtschaftung der Ferienimmobilie zwischen 123 und 213 Tage im Jahr:	
Anzahl der Plätze	6
Anzahl der zu steuernden Plätze $6 - ((6-2) \times 0,65)$	3,4
Jährliche Steuersumme pro Platz	79 €
Jährliche Gesamtsteuersumme (79 x 3,4)	268,60 €

Beispiel 2:

Bewirtschaftung der Ferienimmobilie zwischen 123 und 213 Tage im Jahr:	
Anzahl der Plätze	4

Beispiele für 6 oder 4 Betten

Anzahl der zu steuernden Plätze $4 - ((4-2) \times 0,65)$	2,7
Jährliche Steuersumme pro Platz	68 €
Jährliche Gesamtsteuersumme (68 x 2,7)	183,60 €

HINWEIS: Diese Berechnungen werden aufgrund der Angaben im Modelo 017 und der sonstigen vorliegenden Unterlagen bei der Behörde, von dieser vorgenommen und dann in Form eines „Bescheides“ dem Betreiber oder dessen Vertreter zugestellt. Die Berechnungen sind in diesem Fall von uns nachvollzogen worden, um den Unterschied zwischen der pauschalisierten und der direkten Methode aufzuzeigen.

2.9 Illegale Vermietung

Keine touristische
Genehmigung
möglich

Nachdem das Tourismusgesetz 8/2012 am 19. Juli 2012 verabschiedet wurde, war es für viele Eigentümer von Immobilien äußerst schwierig, ihre Apartments legal als Ferienunterkünfte zu vermieten. Das Gesetz erlaubte - und erlaubt - die touristische Vermietung von Wohnungen grundsätzlich nicht. Schon die Vermarktung über touristische Kanäle kann dazu führen, dass die Tourismusbehörde ein Verfahren wegen illegaler touristischer Vermietung einleitet. Das Gesetz sieht für Verstöße dieser Art Geldstrafen von 4.000 bis 40.000 Euro vor.

Vermietung
nach LAU

Die Eigentümer haben dann die Möglichkeit genutzt, nach dem Wohnmietgesetz (LAU) zu vermieten. Das Risiko einer illegalen Vermietung war jedoch nur zu vermeiden, wenn die Bewerbung nicht über touristische Vertriebskanäle erfolgte. Das bedeutete eine erhebliche Einschränkung.

Das balearische Steuergesetz geht nunmehr davon aus, dass Vermietungen von Unterkünften jeglicher Art für einen Zeitraum von weniger als zwei Monaten eine Ferienvermietung darstellen, für welche die Touristensteuer anfällt.

Somit sieht das Steuergesetz die Besteuerung einer Vermietungsmodalität vor, die bei strenger Auslegung des Tourismusgesetzes nicht erlaubt ist. In der Praxis fokussiert die Tourismusbehörde ihre Prüfungsaktivitäten auf Fälle, in denen Beschwerden von Nachbarn vorliegen. Die dabei verhängten Strafen belaufen sich unserer Kenntnis nach auf Beträge um die 4.000 Euro, d.h. der Strafrahmen (40.000 Euro und mehr) wird in der Praxis nicht oder nur selten ausgeschöpft.

Erforderliche
Nachweise für
Vermietung nach
LAU

Sollte die Unterkunft tatsächlich nicht als Urlaubsunterkunft vermietet werden, sondern eine „echte“ kurzzeitige Wohnvermietung vorliegen, muss dies im Prüfungsfall belegt werden. Hierzu reichen die Vorlage eines entsprechend formulierten Mietvertrages und der Beleg über die ordnungsgemäße Einzahlung der Mietkaution, was bedeutet, dass der Vertrag dem Wohnmietgesetz entspricht und somit keine Touristensteuer anfällt.



AGÈNCIA
TRIBUTÀRIA
ILLES BALEARS

Model | Modelo 017

Impost sobre estades turístiques
Impuesto sobre estancias turísticas

Declaració censal d'alta, modificació i cessament
Declaración censal de alta, modificación y cese

Identificació | Identificación :

Data | Fecha :



A DADES IDENTIFICATIVES DEL SUBSTITUT AMB DOMICILI FISCAL A ESPANYA | DATOS IDENTIFICATIVOS DEL SUSTITUTO CON DOMICILIO FISCAL EN ESPAÑA

NIF Llinatges i nom o denominació social | Apellidos y nombre o denominación social Nom comercial | Nombre comercial

Via pública | Vía pública

Número Lletra | Letra Escala | Escalera Pis | Piso Porta | Puerta Telèfon | Teléfono Mòbil | Móvil

Municipi | Municipio Província | Provincia CP E-mail

B DADES IDENTIFICATIVES DEL REPRESENTANT | DATOS IDENTIFICATIVOS DEL REPRESENTANTE

NIF Llinatges i nom o denominació social | Apellidos y nombre o denominación social Via pública | Vía pública

Número Lletra | Letra Escala | Escalera Pis | Piso Porta | Puerta Telèfon | Teléfono Mòbil | Móvil

Municipi | Municipio Província | Provincia CP E-mail

C DOMICILI A L'EFFECTE DE NOTIFICACIONS A LES ILLES BALEARS | DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES EN LAS ILLES BALEARS

Via pública | Vía pública

Número Lletra | Letra Escala | Escalera Pis | Piso Porta | Puerta Telèfon | Teléfono Mòbil | Móvil

Municipi | Municipio Província | Provincia CP E-mail

D CAUSA DE LA PRESENTACIÓ | CAUSA DE LA PRESENTACIÓN

Alta | Alta Data d'alta (inici de l'activitat) | Fecha de alta (inicio de la actividad)

Modificació de dades identificatives consignades en l'alta o modificació anterior
Modificación de datos identificativos consignados en el alta o anterior modificación

Cessament | Cese Data de cessament de l'activitat | Fecha de cese de la actividad

Nombre d'establiments objecte d'explotació (Cada establiment s'ha d'identificar en l'annex II)

Número de establecimientos objeto de explotación (Cada establecimiento debe identificarse en el anexo II)

Mètode d'estimació objectiva | Método de estimación objetiva

Explota establiments inclosos en el grup vuitè de l'annex 1 del Decret de l'impost?
¿Explota establecimientos incluidos en el grupo octavo del anexo 1 del Decreto del impuesto?

Alta d'un nou establiment | Alta de un nuevo establecimiento

Baixa d'establiment | Baja de establecimiento

Modificació en els elements tributaris d'un establiment
Modificación en los elementos tributarios de un establecimiento Nre. d'establiments | N.º de establecimientos

Altres motius | Otros motivos

Data | Fecha

Exemplar per al substitut
Ejemplar para el sustituto

Das Formular

3. Die Umsetzung in der Praxis

3.1 Zahlungsbeleg - formelle Vorgaben

Die Steuerzahlung des Gastes kann mit den folgenden beiden Dokumenten belegt werden:

- Die offizielle Rechnung: In diesem Fall muss die Touristensteuer spezifisch und von den übrigen Rechnungskonzepten gesondert aufgeführt werden.
- Ein separates Dokument, in der lediglich die Touristensteuer aufgeführt wird.

In beiden Fällen müssen zumindest die folgenden Daten im Dokument angegeben sein:

- Fortlaufende Nummer
- Identifizierung des Apartments: Lage und von der Tourismusbehörde zugeordnete Kennnummer (sofern diese nicht vorliegt, wird die Kennnummer bei Anmeldung über das Modell 017 vom Finanzamt der Balearen von Amts wegen unmittelbar zugeteilt).
- Steuerliche Identifizierung des Betreibers
- Identifizierung von mindestens einem der Steuerpflichten (Gäste) unter Angabe von dessen Personalausweis-/Reisepassnummer und der Wohnsitz-Anschrift.
- Anzahl der Tage des Aufenthaltes aller Steuerpflichtigen (Gäste) ggf. unter Angabe einer anwendbaren Befreiung.
- Der anwendbare Tarif pro Person und Tag des nicht steuerbefreiten Aufenthaltes.
- Die Steuersumme / der gezahlte Betrag.

Betrag pro Tag und Person (über 15 J.):

- Hochsaison: 1. Mai – 31. Oktober
 - Aufenthalte unter 9 Tagen: 1 Euro / Tag
 - Ab dem 9. Tag: 0,50 Euro / Tag
- Nebensaison: 1. November – 30. April
 - Aufenthalte unter 9 Tagen: 0,50 Euro / Tag
 - Ab dem 9. Tag: 0,25 Euro / Tag

Ausnahme: Minderjährige unter 16 Jahren sind von der Touristensteuer befreit.

HINWEIS: Die Steuer ist vom Gast an den Betreiber der Ferienimmobilie zu bezahlen. Ob dieser die Pauschalisierung oder die direkte Besteuerungsmethode gewählt hat, macht für diesen Vorgang keinen Unterschied.

Daten für die
Eingabe

Beträge pro Tag
und Gast

3.2 Beispielrechnung

Eine Familie mit 4 Mitgliedern, von denen eines jünger als 16 Jahre ist, und einem Aufenthalt von 15 Tagen in der Hochsaison:

Steuerpflichtiger	Tage	Quote / Tage	Gesamt
Erwachsener 1	8	1,00 €	8,00 €
	7	0.50 €	3,50 €
Erwachsener 2	8	1,00 €	8,00 €
	7	0.50 €	3,50 €
Erwachsener 3	8	1,00 €	8,00 €
	7	0.50 €	3,50 €
Ein Minderjähriger unter 16 Jahre	15	Befreit	0,00 €
Gesamtsumme			34,50 €

Berechnung

Das Ergebnis lautet: Die Familie hat für die Dauer des Aufenthaltes 34,50 € balearische Touristensteuer zu bezahlen. Hier müssen wir noch auf die Umsatzsteuer (IVA) eingehen. Diese ist mit 10 % auf die dargestellte Bemessungsgrundlage zu berechnen, gilt aber nur, wenn der Betreiber der Umsatzsteuer unterliegt!

Hierzu ist anzumerken, dass auch das Umsatzsteuergesetz eine eigene Regelung bezüglich der Einstufung einer Vermietung als touristisch hat. Anders als das balearische Tourismusgesetz und das balearische Gesetz über die Touristensteuer geht das gesamtstaatliche Umsatzsteuergesetz auf die Frage der Vermarktung nicht ein, sondern stellt einzig und allein auf die Art der angebotenen Dienstleistungen ab. In dem Moment, da der Vermieter während der Dauer des Aufenthaltes irgendeine Dienstleistung anbietet, wie sie im Gastgewerbe üblich sind (Reinigung, Wechsel der Bettwäsche, Informationsdienst, etc.), geht das IVA-Gesetz von einer touristischen Vermietung aus, und zwar unabhängig davon, ob für die Immobilie eine Lizenz zur Ferienvermietung vorliegt oder überhaupt ausgestellt werden kann ist. Liegen diese Dienstleistungen nicht vor, ist für das IVA-Gesetz auch dann eine touristische Vermietung nicht gegeben, wenn die Vermarktung über touristische Vermittlungsplattformen läuft – im Unterschied zu den beiden erwähnten regionalen Regelungen.

Konflikt zwischen drei rechtlichen Vorschriften

Beachtenswert

Was passiert, wenn die von den Steuerpflichtigen eingenommenen Steuerbeträge nicht mit den aufgrund der Pauschalmethode abzuführenden Steuerbeträgen übereinstimmen? Der Stellvertreter (Betreiber) ist nur verpflichtet, die anhand der erwähnten Eckdaten berechnete Steuersumme abzuführen, unabhängig von der tatsächlich von den Steuerpflichtigen (Touristen) eingenommenen Summe. Abhängig davon, ob die aufgrund der Tourismussteuer erzielten Einnahmen höher oder niedriger ausfallen als die an das Finanzamt abzuführende Steuersumme, wird somit ein Gewinn oder Verlust erzielt, der steuerlich anzusetzen ist.

Tatsächliche Belegung

Einordnung
der Unterkunft

3.3 Berechnung des Steuerbetrags, der vom Gast bezahlt wird

Der Steuerbetrag hängt von der Unterkunft ab:

Art der Unterkunft	Euro pro Tag*
Hotels der Kategorie 5 Sterne plus, 5 Sterne und 4 Sterne plus / Ferienappartements der Kategorie 4 Schlüssel und 4 Schlüssel plus	2
Hotels der Kategorie 4 Sterne und 3 Sterne plus / Ferienappartements der Kategorie 3 Schlüssel plus	1,5
Hotels und Ferienappartements der Kategorie 3, 2 oder 1 Stern(e)/Schlüssel	1
Hotels und Ferienappartements der Kategorie 3, 2 oder 1 Stern(e)	1
Ferienvermietung (Fincas, Appartements, Häuser) und andere touristische Unterkünfte	1
Landhotels, Agroturismos und Gasthöfe	1
Pensionen, Gasthäuser und Campingplätze, Herbergen und Berghütten	0,5
Touristische Kreuzfahrtschiffe	1

+ 10% IVA

Ausnahmen:

Kinder unter 16 Jahren sind von der Steuer ausgenommen.

Ab dem 9. Aufenthaltstag in der gleichen Unterkunft sinkt der Betrag um die Hälfte.

In der Nebensaison (1. November bis 30. April) sinkt der Betrag um 50 Prozent.

3.4 Anmeldung über das Modelo 017

Die Anmeldung zur Touristensteuer sowie die Mitteilung möglicher Änderungen der angegebenen Daten können nur über die Webseite des Finanzamtes der Balearen (www.atib.es) erfolgen.

Hierfür ist ein entsprechendes elektronisches Zertifikat oder ein digitaler Ausweis nötig. Gültig sind die generell für Mitteilungen an die elektronischen Plattformen der verschiedenen Behörden (Finanzamt, Sozialversicherung etc.) genutzten Zertifikate. Wenn ein Vertreter (Steuerberater, Gestoría) mit der Abwicklung beauftragt wird, ist es ausreichend, dass dieser über eines der genannten Zertifikate verfügt, da dieser die Abwicklung im Namen des Stellvertreters (Betreibers) vornimmt. In diesem Fall muss der Stellvertreter den Vertreter bemächtigen, die Abwicklung in dessen Namen vorzunehmen. Diese Vollmacht muss der Finanzbehörde der Autonomen Region vorliegen.

Praktische Hinweise
für die Anmeldung

4. Unsere digitale Lösung

4.1 Grundlegende Herausforderung

Bei allen möglichen Arten von Vermietungseinkünften (Eigennutzung, Wohnungs- oder auch touristischer Vermietung) müssen die spanischen steuerlichen Vorschriften eingehalten und die notwendigen Steuererklärungen im Rahmen der Selbsterklärung eingereicht werden. Die Belege sind so aufzubereiten, dass u.a. die Einnahmen nach Tagen und Zeiträumen dokumentiert werden. Ebenfalls müssen die Kosten (Belege), die mit der Vermietung entstehen, erfasst, bearbeitet und für eine evtl. Prüfung des Finanzamtes zugriffsfähig abgelegt werden.

Die Belege sind die Grundlage

Auf der Grundlage dieser Unterlagen werden dann z.B. von uns in Spanien die notwendigen Steuererklärungen (Modelo 210, 200, 303, 390 und 347) erstellt, der Steuerbetrag ausgerechnet und die entsprechende Steuer an das Finanzamt abgeführt.

Diese Arbeiten werden bei unserer länderübergreifenden Lösung über ein eigens dafür entwickeltes System nach den spanischen Vorschriften erfasst, gebucht und aufbereitet, um die beschriebenen steuerlichen Vorschriften zu erfüllen.

Da es dem deutschen Finanzamt völlig egal ist, wie die Einkünfte in Spanien zu ermitteln oder zu besteuern sind, ist der Steuerpflichtige verpflichtet, die Unterlagen nochmals nach den deutschen Vorschriften aufzubereiten und im Rahmen seiner deutschen Einkommensteuererklärung mit den entsprechenden Formularen im Rahmen seiner deutschen Einkommensteuererklärung beim Finanzamt einzureichen.

Völlig unterschiedliche Betrachtung

Diese Arbeiten werden mit unserer Lösung in folgender Weise erledigt. Sobald der Beleg digital bei uns an der eigens für den Mandanten eingerichteten Emailadresse vorliegt, wird er zugleich im spanischen wie auch im deutschen System erfasst, d.h. für beide Erfassungen reicht ein Arbeitsgang.

Entsprechend kann dann – wenn gewünscht – der Einnahme- oder Ausgabenbeleg in der deutschen DATEV-Erklärung erfasst werden. Jeder Beleg wird somit für das jeweilige Land erfasst und steht den spanischen und auch den deutschen Behörden in digitaler Form zur Verfügung.

DATEV

Nur so kann erreicht werden, dass der Steuerpflichtige – oder dessen deutscher Steuerberater – die notwendigen Unterlagen erhält, um in Deutschland die entsprechenden steuerlichen Vorschriften zu erfüllen. Durch diese Art der zweigleisigen digitalen Bearbeitung/Erfassung ist darüber hinaus z.B. eine Historie der Anschaffungskosten – auch im Vergleich zwischen den unterschiedlichen länderspezifischen Vorschriften – jederzeit möglich.

Digital für beide Finanzämter

Sollten z.B. Verkaufsabsichten oder Schenkungs- oder Erbthemen anstehen, sind auf Grundlage einer soliden Datenbasis für Deutschland und Spanien die entsprechenden steuerlichen Auswirkungen berechenbar und stehen als Grundlage für wirtschaftliche Entscheidungen zur Verfügung. Dieser gesamte Prozess ist im Rahmen unserer Initiative Steuer 4.0 ein Teil unserer Antwort auf die signifikanten digitalen Herausforderungen.

4.2 Anlage „V“ und „AUS“ mit DATEV

Anlage V & AUS

Wir erstellen für den Mandanten oder dessen deutschen Steuerberater die Anlage „V“ und die Anlage „AUS“ in unserem DATEV-Programm. Dann senden wir dem deutschen Steuerberater die Daten zu, der diese dann in die deutsche Einkommensteuererklärung seines Mandanten integrieren kann.

4.3 Unterschiedliche Entwicklung der Anschaffungskosten

Wichtige Grundlagen

Neben der unterschiedlichen Erfassung der Anschaffungskosten nach deutschen und spanischen Vorschriften (separate Anlageverzeichnisse) werden während der Nutzungsphase alle Belege in einer einzigen Exceltabelle erfasst und durchnummeriert. Bei Erstellung der Anlage „V“ werden aus dieser Exceltabelle die Rechnungen (Belege) den jeweiligen Nummern der entsprechenden Zeilen in der Anlage „V“ zugeordnet und verknüpft.

Da der deutsche Steuerberater diese Belege mit der dazugehörigen Exceltabelle erhält, kann er die Einnahmen und auch die Werbungskosten, die in der Anlage „V“ berücksichtigt werden müssen, eindeutig zuordnen.

Dasselbe System wird auch bei der Erstellung der Anlage „AUS“ verwendet. Das ist notwendig, da nur die nachweislich in Spanien gezahlte Steuer in Deutschland angerechnet werden kann. Das dazugehörige Belegwerk muss zur Einreichung der Steuererklärung des Mandanten in Deutschland vorliegen.

4.4 Kommunikation zwischen den Beratern

Onlinezugriff

Aufgrund der beschriebenen Datenlage kann eine nützliche Kommunikation zwischen dem deutschen und spanischen Steuerberater erfolgen. Der deutsche Steuerberater kann – wenn ihm der Mandat das erlaubt – den Zugang zu unserem Datenraum erhalten, in dem die beschriebenen Dokumente online zur Verfügung stehen.

Steuererstattung
in Deutschland
möglich

Es kann dabei sehr nützlich sein, wenn der deutsche Steuerberater mit dem zuständigen Mitarbeiter bei der European@ccounting im Austausch steht, um die strategische Planung im Rahmen der deutschen steuerlichen Möglichkeiten zu besprechen. So kann z.B. entschieden werden, dass der Einbau einer neuen Heizungsanlage nicht über einen Zeitraum von fünf Jahren, sondern von zwei Jah-

ren abgeschrieben werden soll. Hier weisen wir nochmals darauf hin, dass die dann entstehenden negativen Einkünfte in Deutschland mit anderen deutschen Einkünften in den entsprechenden Jahren zu verrechnen sind und auch zu einer Steuererstattung in Deutschland führen können.

Diese Absprache zwischen den Beratern kann z.B. auch bei folgendem Fall sehr wichtig sein: Wenn die Immobilie länger als 10 Jahre im Privateigentum des Steuerpflichtigen steht, kann der Veräußerungsvorgang in Deutschland steuerfrei sein. Solche Veräußerungen liegen außerhalb der Fristen des § 23 EStG und gelten als private Veräußerungsgeschäfte, die in Deutschland nicht versteuert werden. Die in Spanien zu zahlende Steuer ist somit nicht anrechenbar und stellt daher die Endsteuerbelastung dar.

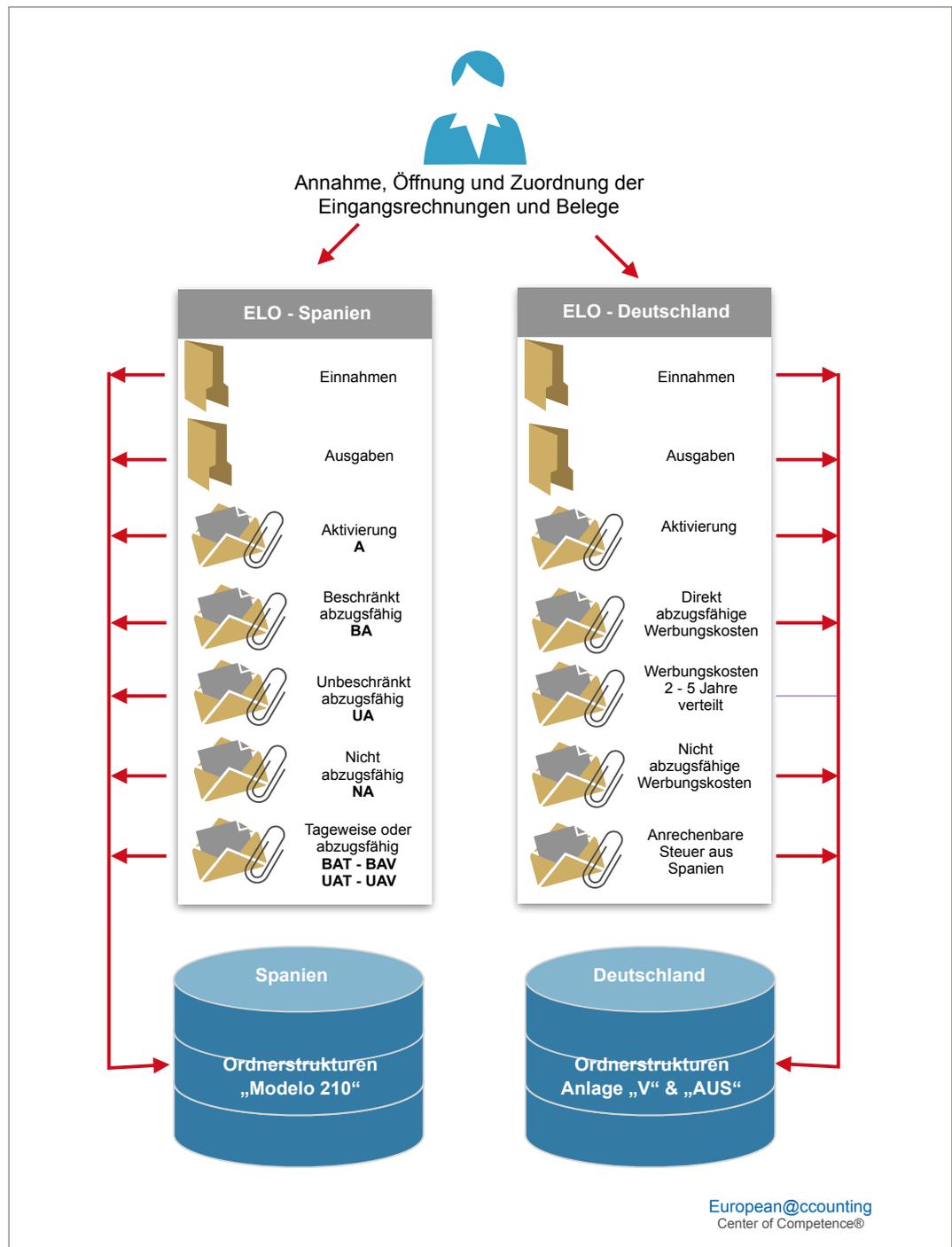
4.5 Webzugang auf Belege & Arbeitsergebnisse

Über unsere Website kann der Kunde jederzeit seine spanischen Stammdaten (Kaufurkunde, NIE-Nummer, etc.), und auch die von uns erstellten Steuererklärungen mit den notwendigen Belegen und den Nachweisen über die Steuerzahlung einsehen, sich herunterladen oder ausdrucken. Somit hat der Kunde u.a. eine Kontrollmöglichkeit über unsere Arbeitsergebnisse. Nach erfolgter Auftragserteilung erhält der Kunde die Zugangsberechtigung und eine kleine Anweisung, wie er das nur ihm bekannte Passwort für diesen Prozess – Zugang zu seinen Daten über unsere Website – generieren kann.

Zugriff auf die wesentlichen Daten

4.6 Dokumentation

Die Belege über die Einnahmen und Ausgaben werden in entsprechenden Tabellen erfasst und mit einem eindeutigen Nummernkreis pro Besteuerungsperiode versehen. Damit ist eine eindeutige Zuordnung zu den jeweiligen Steuererklärungen in Deutschland und Spanien möglich. Die Dokumentation ist so gestaltet, dass sie von den deutschen und spanischen Finanzämtern akzeptiert wird, was bei evtl. Überprüfungen eine wichtige Rolle spielt.



5. Veröffentlichungen & Ansprechpartner

5.1 64-seitige Zeitung

M

Mandantendepesche
Mallorca 2030

Mallorca 2030 – eine Publikation der European@ccounting – Center of Competence®, Palma de Mallorca · Juni 2016

<div style="background-color: #2980b9; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; font-weight: bold;">EDITORIAL</div> <div style="padding: 5px; font-size: 0.8em;">Meinung des Tourismusministeriums</div>	3	 <p style="font-size: 0.7em; margin: 0;">Castell de Bendinat</p>
<div style="background-color: #2980b9; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; font-weight: bold;">PRIVATINVESTOR – PROBLEMSTELLUNG</div> <div style="padding: 5px; font-size: 0.8em;">Steuerreform; Grunderwerb-, Erbschaft- und Vermögensteuer</div>	4	
<div style="background-color: #2980b9; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; font-weight: bold;">LÖSUNGEN – WISSEN UND ERFAHRUNG</div> <div style="padding: 5px; font-size: 0.8em;">Unsere Lösung – Optimierte Struktur</div>	14	
<div style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; font-weight: bold;">INSTITUTIONELLE INVESTOREN</div> <div style="padding: 5px; font-size: 0.8em;">Dramatische Unterschiede der Steuerbelastung</div>	20	
<div style="background-color: #e67e22; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; font-weight: bold;">UNSERE DIGITALE LÖSUNG</div> <div style="padding: 5px; font-size: 0.8em;">Unsere Lösung – Digitale Strukturen</div>	26	
<div style="background-color: #2980b9; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; font-weight: bold;">STEUERERKLÄRUNGEN & STRAFEN</div> <div style="padding: 5px; font-size: 0.8em;">Wichtige Steuererklärungen; Strafen und Zinsen</div>	34	
<div style="background-color: #2980b9; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; font-weight: bold;">SPEZIALTHEMEN</div> <div style="padding: 5px; font-size: 0.8em;">Güterstandsregelungen; Ansässigkeit; EU-Erbverordnung</div>	38	
<div style="background-color: #2980b9; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; font-weight: bold;">HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN</div> <div style="padding: 5px; font-size: 0.8em;">Verdeckte Gewinnausschüttung; Progressionsvorbehalt; Anrechnung; etc.</div>	50	
<div style="background-color: #2980b9; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; font-weight: bold;">WER SIND WIR?</div> <div style="padding: 5px; font-size: 0.8em;">Ansprechpartner & Dienstleistungsangebot</div>	58	
<div style="background-color: #2980b9; color: white; padding: 5px; font-size: 0.8em; font-weight: bold;">AUTORENTEAM</div> <div style="padding: 5px; font-size: 0.8em;">Prof. Strunk & Heckschen; Stb. & RA. Kärten, Biliboni, Chernov, Fitzner, Vaquer, Pérez, Plattes</div>	62	

Lust auf Zukunft

Sie wollen eine Ferien-Immobilie auf Mallorca erwerben? Sie sind als institutioneller Investor auf die Insel gereist? Sie wollen hier unternehmerisch tätig werden? Lassen Sie sich von unseren Beiträgen und Ideen optimal beraten

Flüchtlingskrise, Terroranschläge, Korruption, Staatsverschuldung und expansive Geldpolitik: bei solchen Themen schmilzt die Zukunftsfreude wie eine Eisscholle auf dem Weg nach Süden. Dazu kommt die Tatsache, dass wir schon bald in einer Welt leben, in der jedes Produkt, jede Dienstleistung und jeder Akteur permanent beurteilt wird. Und in der maximale Geschwindigkeit bei hundertprozentiger Qualität zum alles entscheidenden Kriterium wird.

Solche, wenig verheißungsvollen Szenarien führen häufig dazu, dass man sein Lebenskonzept auf den Prüfstand stellt. Dabei wird Heimat nicht mehr als unentrinnbares Schicksal, sondern als Willensentscheidung empfunden. Für viele wird die Wahl des Wohnortes zur rationalen Kalkulation, in der neben kulturellen und privaten Bindungen eben auch nackte wirtschaftliche Aspekte zählen. Mallorca kommt in vielen Fällen als eine neue (Zweit-) Heimat in Sicht. Motto: „Dass ich alt werde, kann ich nicht verhindern. Aber dass es bei schlechtem Wetter geschieht, das schon.“

Mallorca gilt als eine Insel der Ruhe, der Sicherheit, einer guten ärztlichen Versorgung, hoher Lebensqualität, fantastischer Flugverbindungen und ausgesprochen guter internationaler Schulen mit tollen Zukunftschancen für die Kinder. Daneben führen die Finanzkrise und die Suche nach sinnvollen realwirtschaftlichen Investitionen ebenfalls verstärkt zum Erwerb einer Ferienimmobilie. Denn gerade Ferienhäuser oder Ferienwohnungen in beliebten Urlaubsregionen wie Mallorca können hohe Renditen abwerfen.

Doch sollte man sich bei seinem privaten oder geschäftlichen Umzug nach Mallorca im Klaren sein, dass man damit einen fremden Rechts- und Kulturraum betritt. Diese Veröffentlichung soll demjenigen, der in beiden Staaten tätig ist - oder es beabsichtigt - einen Überblick über die Vermeidung von Risiken verschaffen. Unsere Beiträge sind darauf

ausgerichtet, proaktiv zu handeln, um Risiken umfanglich zu betrachten und legal zu optimieren. Wir beantworten die wichtigsten Fragen deutscher Investoren, und beschreiben Strategien zur Vermeidung von Risiken.

In unserer Mandantendepesche „Mallorca 2030“ finden Sie aber auch Meinungen und Beiträge von Fachautoren und Kolumnisten. Zum Beispiel über die Zukunftsaussichten der Tourismusbranche auf Mallorca. Um die hiesige Urlaubs-Industrie dreht sich die Insel wie die Erde um die Sonne. Veränderungen in der Branche spiegeln über kurz oder lang auch alle anderen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bereiche Mallorcas wider.

Qualität ist die neue Lösung

ERWERB EINER FERIENIMMOBILIE

Dem Erwerbsvorgang einer Ferienimmobilie gebührt große Aufmerksamkeit. Durch mannigfaltige Gesetzesänderungen auf Mallorca werden fälschlicherweise Horrorszenarien verbreitet, die den Erwerb als unattraktiv darstellen. Dem ist nicht so. Es bedarf nur einer ganzheitlichen und komplexen Optimierungsstruktur, die nicht nur den Erwerbsvorgang mit allen wichtigen rechtlichen und baurechtlichen Prüfungen einschließt, sondern auch alle anderen Lebenszyklen einer Immobilie:

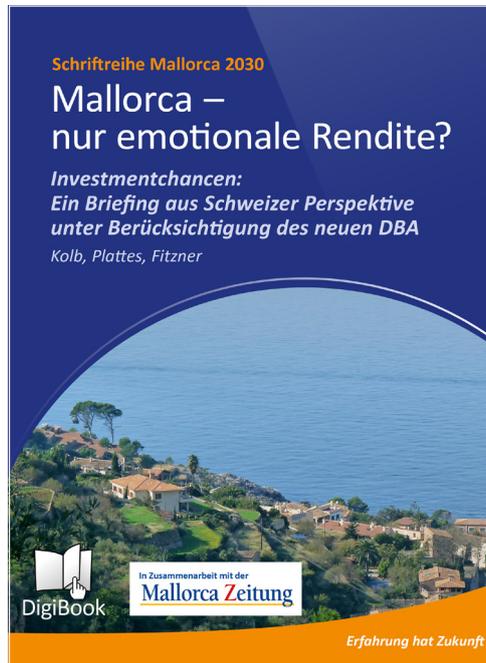
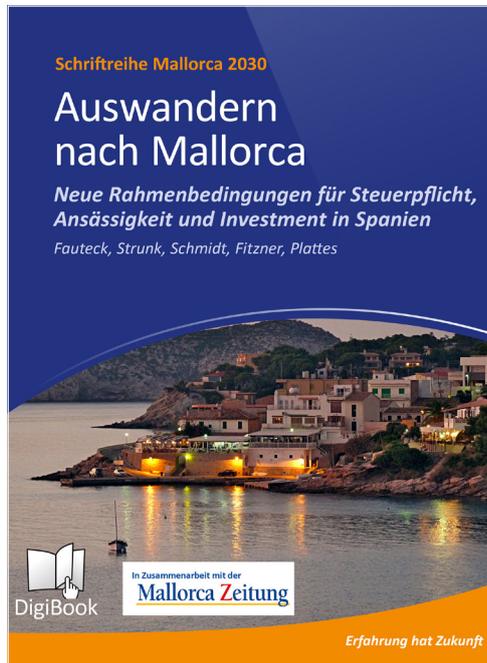
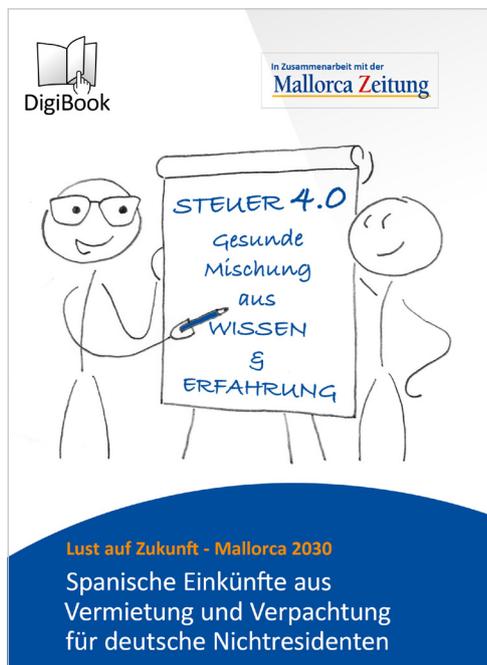
- ▶ **STRUKTUR:** Optimierte steuerliche (Einkommen-, Erbschaft- und Vermögensteuer) Struktur, damit in

Blick auf eine Vielzahl wichtiger Vorschriften

64-seitige Beilage aus der „Mallorca Zeitung“ als elektronische Datei. Darin beschreiben wir wesentliche Grundlagen über Investitionen auf Mallorca.

Zum Exemplar (PDF): [Lust auf Zukunft](#)

5.2 Bücher aus unserer Schriftenreihe



Erhältlich bei Amazon mit dem Suchkriterium „Mallorca 2030“, im iBookstore und anderen Internet-Verkaufsplattformen.

5.3 Ansprechpartner

Asesor Fiscal - Steuerberater
Dipl.Kfm. Willi Plattes - Geschäftsführer

Asesor Fiscal - Steuerberater
Andreu Bibiloni

Asesor Fiscal - Steuerberater
Yevgen Chernov

Asesor Fiscal - Steuerberater
Antonio Mas Valbona

Asesora Fiscal - Steuerberaterin
Esperanza Arévalo

Geschäftsführung Gestoria
Yvonne Plattes

Assistentin der Geschäftsführung
Maïke Balzano - Gestoría

Assistent der Geschäftsführung
Thomas Fitzner - Steuerberatung

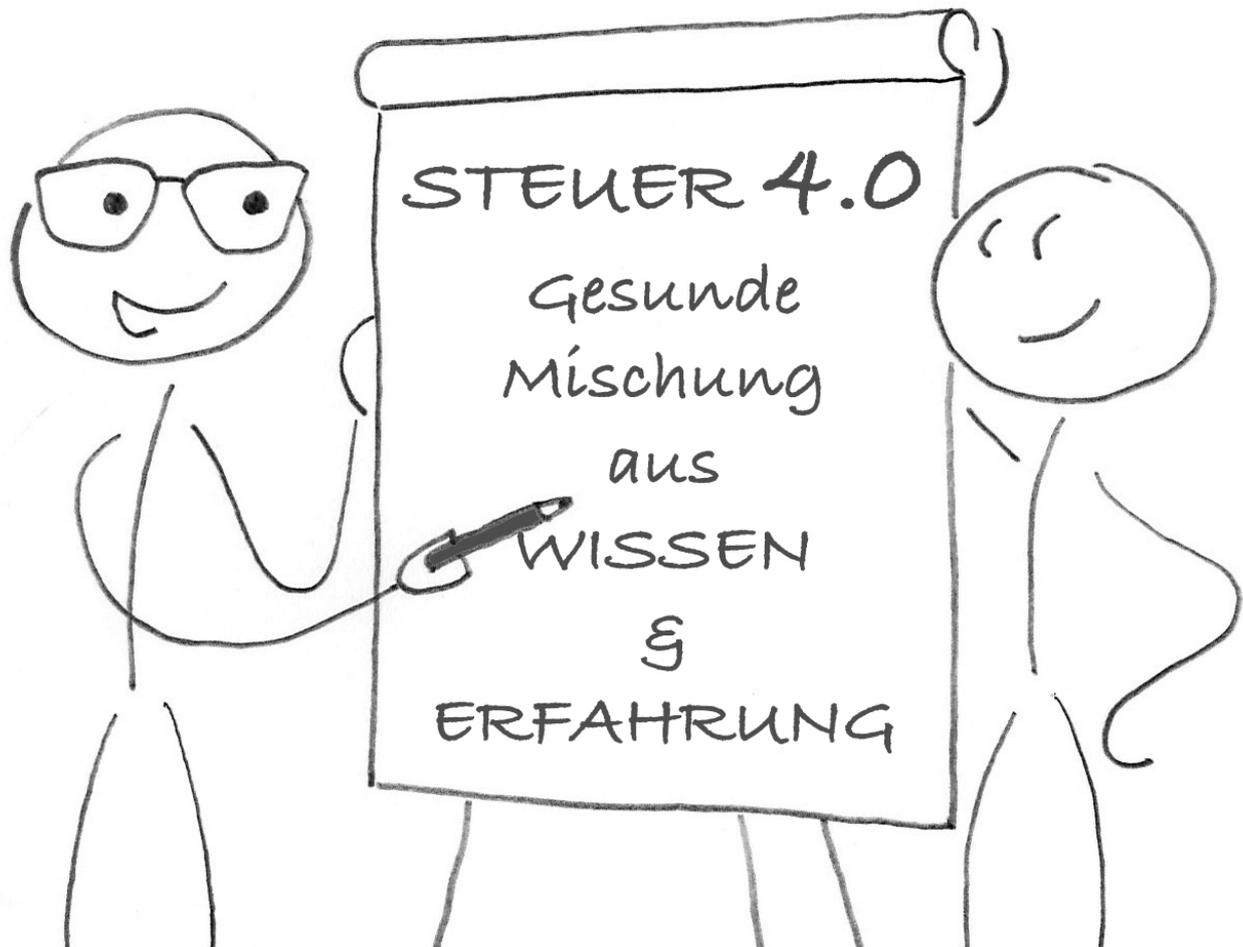
Kontakt: thomas@europeanaccounting.net

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®

Ihr deutschsprachiger Partner auf Mallorca
Risikovermeidung bei länderübergreifenden Sachverhalten

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