

Mallorca

Mandantendepesche

2030

Mallorca 2030 – Publikation der European@ccounting – Center of Competence®, 2te Ausgabe · Februar 2017

EDITORIAL

Ein rechtliches
Labyrinth

3

Erwerbsvorgang,
Erwerbsneben-
kosten, Vermögen- &
Erbschaftsteuer

4

Besteuerung der
selbstgenutzten
Immobilie

14

Besteuerung der
Wohn- und
Ferienvermietung

18

Besteuerung der
touristischen
Vermietung

24

Die neue
Touristensteuer

26

Steuererklärungen
& Strafen

32

Ordnungsgemäße
Belege - Häufig
gestellte Fragen

36

Steuerliche
Behandlung in
Deutschland

38

SPEZIALTHEMEN

BFH beerdigt
die S.L.;
Steuerliche
Folgen eines Umzugs;
Anzahlungsoptionen
beim Kaufvertrag;
Rechtsprüfung beim
Hauskauf;
Haftung des Bauherren

42

Wettrüsten in
Mallorcas
Ferienfincas

54

Unsere
digitale Lösung

56

AUTORENTEAM & ANSPRECHPARTNER

Kompetente Experten
erklären Ihnen die
Schlüsselthemen
der Vermietung

62



Foto: ©fincallorca

Immobilienwerb, Selbstnutzung und erfolgreiche Ferien- oder Wohnungsvermietung bei ungewisser Rechtslage

**Immobilien Eigentum auf Mallorca entwickelt sich immer mehr zu einer nachhaltigen
Vorsorge mit Fundament und hoher emotionaler Rendite. Die Vermeidung von Risiken
beim Aufbau und Erhalt dieses Fundaments ist die Zielsetzung unserer Publikation.**

Mallorca behauptet sich wie ein Fels gegen alle Prognosen, dieses Ur-Ferienziel der Nordeuropäer hätte den Zenith seiner Entwicklung überschritten und befände sich auf dem direkten Weg zum Abstellgleis. Schon längst hat die Insel die vielzitierte „Monokultur des Tourismus“ verlassen und diversifiziert, und zwar als alternativer Wohnsitz – nicht nur Alterswohnsitz – für mobile Europäer

**„Immobilie auf Mallorca -
Vorsorge mit Fundament.“**

und manche Nichteuropäer, die wenig andere Orte finden, an denen man bei angenehmem Klima urbanes Vergnügen mit Landleben verknüpfen kann und praktisch jederzeit eine Flugzeugverbindung zum Herkunftsland findet.

Logischerweise richtet sich auch der Blick von Investoren, die nach einem sicheren Territorium für ihre Gelder suchen, auf dieses Stück Land im Mittelmeer, das individuelle Lebensqualität zum Massenprodukt gemacht hat. Inwieweit das zuviel ist und eigentlich schon wieder beschränkt werden sollte, und wenn ja, wie man das bewerkstelligen kann, ist nicht Thema dieser Veröffentlichung, obwohl im Fokus der öffentlichen Debatte. Wir konzentrieren uns auf die Umsetzungsebene, die genügend Probleme bietet. Tatsache ist nämlich, dass die Themen Immobilien Eigentum und Vermietung für das deutschsprachige Publikum immer wichtiger werden, und

Tatsache ist zugleich, dass viele wesentliche Sachverhalte noch immer viel zu wenig bekannt sind.

Wir beziehen uns auf steuerliche Richtlinien, auf rechtliche Vorschriften und auch auf die Lehren der Praxis. Alle diese Bereiche bedienen wir mit der vorliegenden Veröffentlichung. Denn es gehört zu unseren Standarderlebnissen, dass unser erstes Beratungsgespräch mit einem möglichen Kunden in der Erkenntnis mündet: zu spät, der Immobilienkäufer hätte sich schon viel früher um diese Themen kümmern sollen, der Schaden ist angerichtet, nun können wir nur noch reparieren, aber nicht mehr aktiv gestalten und im Wissen um die Prioritäten des Kunden eine ideale Kauf- und Eigentumsstruktur erarbeiten.

Dabei spielt auch die beabsichtigte Nutzung der Immobilie hinein, und immer häufiger lautet die Absicht: Vermieten, um die Ferienimmobilie ganz oder teilweise mit den daraus entstehenden Einnahmen zu finanzieren.

Nachdem die Nachfrage ungebrochen ist, was die Vermietung von Wohnobjekten in jeglicher Modalität betrifft, wird uns das Thema auf Jahre hinaus beschäftigen. Was dabei zu

**„Entweder man geht mit der
Zeit, oder mit der Zeit geht man.“**

beachten ist, finden Sie auf den folgenden mehr als 60 Seiten detailliert dargelegt. Im Folgenden ein Überblick über die Inhalte:

ERWERBSVORGANG

- **Rückblick, Überblick und Ausblick:** Der Markt im Jahr 2016, steuerliche Neuerungen, internationaler Informationsaustausch.
- **Erwerbsnebenkosten:** Neben dem Kaufpreis sind signifikant hohe Erwerbsnebenkosten (teilweise bis zu knapp 13 %) zu zahlen.
- **Vermögenssteuer:** Die balearischen Steuersätze liegen weltweit im Spitzenfeld und legen nahe, über eine Gestaltung zumindest nachzudenken.
- **Erbschaftsteuer:** Trotz einer Reform bleibt die Erbschaftsteuer unter nächsten Verwandten extrem günstig. Jedoch kann es zu einer effektiven doppelten Besteuerung kommen.

>> 04

SELBSTGENUTZTE IMMOBILIE

Wir erklären einerseits, welche Umsatzsteuerregelungen beim Bau eines Wohnobjekts zu beachten sind, andererseits sämtliche anderen steuerlichen Verpflichtungen, die sich während des Baus und danach bei der Nutzung ergeben.

- **Dienstleistungen & Rechnungen:** Bau, Umbau, Erweiterung, Sanierung und Renovierung lösen beim privaten Bauherrn unterschiedliche Steuerfolgen aus. Bestimmte Leistungen von Auftragnehmern unterliegen der reduzierten Umsatzsteuer – hier kann Wissen Geld sparen.
- **Steuerliche Vorschriften bei Bau und Nutzung:** Die Annahme eines Grundstückserwerbs zum Zweck der Errichtung eines Wohnobjekt wird steuerlich durchkonjugiert.

>> 14

„Alles verändert sich -
und wir sind dabei.“

UMSATZSTEUERFREIE VERMIETUNG

Wir gehen auf die Besonderheiten der umsatzsteuerfreien Wohn- und Ferienvermietung ein.

- **Einkünfte-Ermittlung in Spanien und Deutschland:** Warum bei deutschen Steuerbürgern mit Immobilieneigentum in Spanien die Steuervorschriften beider Länder zur Anwendung kommen und wie das funktioniert.
- **Praxishinweise:** Die spanische Einkommensteuer für Nichtresidente (Modelo 210) und ihre Eigenheiten.

>> 18

UMSATZSTEUERPFLICHTIGE FERIENVERMIETUNG

Die IVA-pflichtige Ferienvermietung macht den Eigentümer zum Gewerbetreibenden. Das hat umfassende Konsequenzen.

- **Wann ist Ferienvermietung IVA-pflichtig:** So definiert das Umsatzsteuergesetz den „alquiler turístico“.
- **Folgen für Nichtresidenten:** Besteuerung als „Betriebsstätte“.
- **Die Rolle der Agenturen:** Welche Probleme sich bei der Rechnungsstellung ausländischer Vermittleragenturen ergeben können.

>> 24

STEUERERKLÄRUNGEN UND STRAFEN

Ein Überblick über Steuerverpflichtungen in Spanien, kurze Einführung ins Steuersystem und was dem Steuerpflichtigen bei Versäumnissen blühen kann.

- **Von ETE bis zu Modelo 714:** Die wichtigsten persönlichen Steuererklärungen für Residenten und Nichtresidenten.
- **Strafberechnungen:** So funktioniert das spanische Steuerstrafsystem, mit Beispielrechnung.

>> 32

BELEGE – HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Unsere Mandanten erhalten ein Merkblatt, um ihnen die Aufbereitung der Belege zu erleichtern. Auszüge daraus finden Sie in diesem Kapitel.

- **So sieht eine korrekte Rechnung aus:** Verpflichtende Inhalte und Formvorschriften.
- **So sehen korrekte Einnahmebelege aus:** Die Vorgaben unterscheiden sich von jenen für die Kostenbelege.
- **Weitere Fragen/Antworten:** Rechnungen für eine Immobilie mit mehreren Eigentümern, Reisekosten, Nutzung durch Verwandte, usw.

>> 36

DEUTSCHER FISKUS UND SPANISCHE VERMIETUNG

Die Besteuerung in Deutschland erfolgt ausschließlich nach deutschen Steuernormen.

- **Gemischte Nutzung:** Selbstnutzung und Vermietung.

- **Besteuerung beim Verkauf:** Wann der Gewinn steuerfrei bleibt.

>> 38

BFH-URTEIL BEERDIGT DIE IMMOBILIEN-SL

Vor kurzem hat die höchste Instanz der deutschen Steuergerichtsbarkeit mit neuen Urteilen die Eigentumsstruktur über Gesellschaften ad absurdum geführt. Wir erklären den Entscheid und die Folgen.

>> 42

STEUERFOLGEN DES UMZUGS NACH SPANIEN

Warum man eine steuerliche Ansässigkeit in Spanien sorgfältig abwägen sollte und die Möglichkeit einer „geteilten Ansässigkeit“.

- **Bestimmung des Wohnsitzes:** Kriterien für die Ermittlung des Wohnsitzes durch Spanien, Deutschland und das Doppelbesteuerungsabkommen.

- **Sicherheit durch verbindliche Auskunft:** Wie in Zweifelsfällen bei der Steuerbehörde eine Entscheidung abgefragt werden kann.

>> 44

RECHTLICH BETRACHTET: VORVERTRÄGE

Guillermo Dezcallar von Illeslex erklärt die Unterschiede zwischen dem Optionsvertrag sowie drei unterschiedlichen Modalitäten von Vorverträgen mit Anzahlung.

>> 48

RECHTLICH BETRACHTET: IMMOBILIENKAUF

Daniel Olabarria von Bufete Buades listet 10 Fragen auf, die jeder Interessent vor einem Immobilienkauf stellen sollte.

>> 50

RECHTLICH BETRACHTET: HAFTUNG DES BAUHERRN

Dominic Porta von P&A Associates erklärt, unter welchen Bedingungen in Spanien ein Bauherr für Schulden eines Auftragnehmers haftbar gemacht werden kann.

>> 52

SO WIRD FERIENVERMIETUNG ERFOLGREICH

Ralf zur Linde, geschäftsführender Gesellschafter von Fincallorca, erklärt Kriterien, die über Erfolg und Misserfolg einer Ferienimmobilie mitentscheiden.

- **Preisgestaltung:** Welche Faktoren maßgeblich sind und wie Profis den idealen Marktpreis ermitteln.

- **Wettbewerbsvorteile:** Auch Kleinigkeiten können einen Unterschied machen.

>> 54

UNSERE DIGITALE LÖSUNG

Wir erklären, warum Technologie auch in der Steuerbranche eine immer größere Rolle spielt, und wie European@ccounting mit einer digitalen Lösung eine Schneise durch den spanisch-deutschen Steuerdschungel schlägt.

>> 56

THOMAS FITZNER - LEITER VUV



Thomas Fitzner
Leiter der Abteilung Vermietung
& Verpachtung (VuV)

Ein rechtliches Labyrinth

Wer eine Ferienimmobilie vermietet, muss zwischen drei Steuergesetzen und zwei Zivilrechtsgesetzen manövrieren, die in einigen Kernaspekten nicht miteinander abgestimmt und zudem Änderungen unterworfen sind.

Wie oft hat sich in unserem Büro ein Kunde mit der Bitte um ein „kurzes Gespräch über die Ferienvermietung“ gemeldet und sich dann gewundert, warum wir dafür aus Erfahrung mindestens eine Stunde einplanen! Dabei konnten manche nicht einmal über grundlegende Aspekte ihrer Vermietungstätigkeit Auskunft geben. Als ebenfalls klärungsbedürftig hat sich häufig auch die Rolle der Agentur erwiesen – tritt diese nur als Vermittlerin auf oder auch als direkter Vertragspartner der Endkunden?

Ferienvermietung ist die große Erfolgsgeschichte der Balearen, deshalb hat das Phänomen die erhöhte Aufmerksamkeit der Behörden auf sich gezogen. Das Ergebnis: Wer sich als Ferienvermieter nicht von Anfang an in dem damit verbundenen rechtlichen Labyrinth kompetent orientieren lässt, fordert das Schicksal heraus. Von Anfang an – das heißt in bestimmten Fällen bereits bei oder idealerweise vor dem Kauf einer Immobilie, die an Urlaubsgäste vermietet werden soll.

„Jede der 17 Regionen hat ein eigenes Tourismusgesetz.“

Hauptursache der steuer- wie auch zivilrechtlichen Verwirrung ist die Struktur des spanischen Staates, der zahlreiche Gesetzgebungskompetenzen an die Regionen weitergegeben hat. Steuerlich berührt die Ferienvermietung zwei staatliche Regelwerke, nämlich das Einkommensteuer- und Umsatzsteuergesetz, und ein regionales, nämlich die Touristensteuer. Zivilrechtlich kommen das staatliche Wohnvermietungsgesetz und das regionale Tourismusgesetz zum Tragen.

Eine perfekte Abstimmung zwischen den jeweiligen staatlichen und regionalen Gesetzen ist äußerst schwierig. So hat jede der 17 spanischen Regionen ihr eigenes Tourismusgesetz. Auf den Balearen wird die Ferienvermietung im Tourismusgesetz anders definiert als im staatlichen Umsatzsteuergesetz. Für die Umsatzsteuer (IVA) ist es vollkommen unerheblich, ob der Finca-Eigentümer eine Ferienvermietung laut balearischem Tourismusgesetz durchführt und ob er mit oder ohne die Lizenz der „Conselleria de Turisme“ vermietet. Die staatliche Finanzbehörde AEAT zieht bei ihrer Beurteilung allein die gebotenen Dienstleistungen in Betracht. Für die Zwecke der IVA spielt es zum Beispiel keine Rolle, ob die Immobilie über einschlägige Werbeplattformen angeboten wird. Für die balearische Tourismusbehörde hingegen ist genau das ein wesentliches Kriterium für die Lizenzpflicht.

Zwei steuerliche Modalitäten der Ferienvermietung

Das heißt in weiterer Folge, dass man steuerlich auf zwei Arten Ferienvermietung betreiben kann: Nach dem Umsatzsteuergesetz und nach dem Wohnvermietungsgesetz. Im ersten Fall liegt keine Wohnvermietung, sondern eine touristische Dienstleistung vor, die dem verminderten Umsatzsteuersatz von derzeit 10 Prozent unterliegt. Im zweiten Fall findet eine normale und somit von der Umsatzsteuer befreite Wohnvermietung für einen kurzen Zeitraum statt (sprich: zwei Monate oder weniger).

Dies hat weitere zivilrechtliche Konsequenzen, zum Beispiel bei Problemen mit einem Kunden. Denn als „reinrassiger Ferienvermieter“ unterliegt man demselben Regelwerk wie ein Hotel, während die kurzfristige Wohnvermietung dem Mieter den vollen Umfang des Mieterschutzes bietet und somit den Rausschmiss eines problematischen Gastes erschwert. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Vertragsgestaltung den Unterschieden Rechnung zu tragen.

Neben dem Spannungsfeld Ferienvermietung-Wohnvermietung ist in der Praxis ein weiteres Problem zu beobachten: Die Unkenntnis vieler Immobilieneigentümer – und mancher Steuerberater – über die korrekte Verbuchung von Einnahmen und Kosten, über den steuerlichen Status des Eigentümers bei der kurzzeitigen Wohnvermietung und im Speziellen die Rolle der Vermittler. Bei deutschen Steuerbürgern kommt die Versteuerung der Mieteinnahmen in beiden Ländern hinzu, was die Problemstellung noch ein Stück komplexer macht und z.B. ratsam erscheinen lässt, dass der spanische Berater mit dem deutschen kommunizieren kann.

Problemfeld: Leistungen ausländischer Vermittler

Ein konkretes Element hat auf Mallorca zu einer Verfahrenswelle gegen Ferienvermieter geführt: Leistungen ausländischer Vermittler. Je nach vertraglicher Ausgestaltung kann es sich dabei um eine Vermittlungsleistung handeln oder aber um eine Weitervermietung. Vereinzelt definieren Agenturen ihren Service auch als reine Werbeleistung.

Jede dieser Modalitäten verlangt eine andere umsatzsteuerliche Behandlung. Viele Finca-Eigentümer meinten, sich um die Umsatzsteuer nicht kümmern zu müssen, weil sie weder eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung durchführten noch beim Finanzamt als Unternehmer angemeldet waren. Tatsächlich jedoch macht jede Vermietungstätigkeit umsatzsteuerlich zum Unternehmer, unabhängig davon, ob Umsatzsteuer anfällt und ob der Eigentümer im einkommensteuerlichen Sinn als Unternehmer tätig wird. D.h. hier haben wir es auch mit einem Spannungsfeld zwischen zwei staatlichen Steuernormen zu tun.

Erschwerend kommt hinzu, dass sich nur wenige ausländische Agenturen die Mühe machen, die Umsatzsteuerfrage zu klären oder den Immobilieneigentümern dabei zu helfen. Vielfach erhalten die Eigentümer nicht

„Die Umsatzsteuer (IVA) ist spanienweit geregelt.“

einmal eine ordentliche Rechnung, sondern lediglich eine Mitteilung in Form einer Abrechnung. Eine löbliche Ausnahme stellt Fincallorca dar. Die deutsche Agentur beauftragte unser Büro, die Sachlage der Rechnungstellung zu klären und für die Kunden ein auch für Laien verständliches Merkblatt zu erstellen. Aufgrund der gezeigten Professionalität haben wir Fincallorca eingeladen, an dieser Publikation mitzuwirken.

Ebenfalls freuen wir uns über die Mitwirkung der drei Anwaltskanzleien Bufete Buades, Illeslex und P&A, denn nicht die Ferienvermietung, sondern auch das damit verbundene Immobilieneigentum bedingt zivilrechtliche Fragen, die eine seriöse Bearbeitung verlangen.

Das wohl brennendste zivilrechtliche Thema ist das Tourismusgesetz der Balearen. Der heftig diskutierte Entwurf für dessen anstehende Reform sieht einerseits die Zulassung von Appartements vor, andererseits eine globale Einschränkung der Gesamtzahl der Bettenplätze auf den Balearen. Wann und in welcher endgültigen Form das Gesetz in Kraft treten wird, steht in den Sternen. An den Spekulationen darüber beteiligen wir uns hier bewusst nicht.

In diesem Sinn hoffen wir, deutschsprachigen Ferienvermietern mit der vorliegenden Publikation eine nützliche und umfassende Orientierung zu geben. ■

ERWERB, NEBENKOSTEN, VERMÖGEN-
UND ERBSCHAFTSTEUER

Foto: ©fncallorca

Asesor Fiscal - Steuerberater
Dipl.-Kfm. Willi Plattes

I. Erwerb einer Immobilie auf Mallorca: Rückblick, Überblick, Ausblick

Eine Eigentumswohnung oder ein Haus auf Mallorca – warum denn nicht? Der Erwerb von Zweitwohnungen und Häusern in Spanien ist anspruchsvoll. Wir informieren über die Vermeidung von Fallstricken

Rückblick auf 2016

Mallorca war 2016 so beliebt wie nie zuvor. Was sich bereits im Laufe des letzten Jahres abzeichnete, liegt jetzt Schwarz auf Weiß vor: Palmas Airport Son Sant Joan hat 2016 insgesamt 26.253.882 Passagiere abgefertigt, fast elf Prozent mehr als im Vorjahr. Die Zahl der Maschinen, die in diesem Zeitraum hier landeten oder starteten, lag bei knapp unter zwei Millionen. Beim Großteil der Starts und Landungen am Flughafen von Palma handelte es sich um internationale Flüge. Die meisten Reisenden kamen aus Deutschland, gefolgt von Festlandspaniern und Briten. Angesichts der unsicheren Lage in Tunesien, Ägypten und der Türkei entscheiden sich auch in diesem Jahr wieder viele Touristen für einen Urlaub auf den Balearen. Reiseveranstalter gehen davon aus, dass Mallorca und die Nachbarinseln auch 2017 zu den Top-Reisezielen gehören.

Das Transaktionsvolumen von Immobilienkäufen ist nach Aussage der Makler ebenfalls signifikant gestiegen. Für sie war 2016 teilweise das beste Jahr in der Unternehmensgeschichte. Die Auftragsbücher sind für das Jahr 2017 auch schon prall gefüllt. Da privater Haus- und Grundbesitz nach wie vor eine der tragenden Säulen der europäischen Rechtsordnungen und darüber hinaus bei der

privaten Altersvorsorge sowie der nachhaltigen und generationsübergreifenden Vermögensanlage ist, sehen wir aktuell – mangels sinngebender Alternativen – keine Anzeichen dafür, dass sich die Nachfrage verändert.

Weiterhin werden wahrscheinlich, auch aufgrund der Finanzkrise, vermehrt von immer mehr Kapitalanlegern auch Ferienimmobilien nicht nur zur Selbstnutzung, sondern auch zu Vermietungszwecken in Deutschland oder im Ausland erwor-

ben. Gerade Ferienhäuser oder Ferienwohnungen in beliebten Urlaubsregionen wie Mallorca können eine hohe Rendite abwerfen. Wenn man sich für eine Vermietung entscheidet, punkten natürlich Ziele in der Mittelmeerregion durch ihre klimatischen Bedingungen, da bei guten Angeboten die Feriendomizile oft ganzjährig vermietbar sind.

Wer heute ein Ferienhaus kauft, denkt vielfach schon bei der Anschaffung über eine Vermietung nach. „Mehr als 80 % der Käufer haben bereits beim Erwerb die Mieteinnahmen im Blick, und der größte Teil von ihnen beginnt sofort nach dem Kauf mit der Vermietung“, sagt Tobias Wann, Vizepräsident für Zentraleuropa beim Online-Vermietungsportal Fewo-direkt.

Für uns ist es daher ein wichtiges Anliegen, sowohl Selbstnutzer wie auch Kapitalanleger über aktuelle rechtliche und steuerliche Grundlagen zu informieren. In dieser Publikation fokussieren wir uns auf die Darstellung der zu beachtenden rechtlichen und steuerrechtlichen Vorschriften. Danach stellen wir optimierte Kauf- und Nutzungsstrukturen dar.

Einfache Regeln?

Der Erwerb einer Immobilie im Ausland erscheint heute weniger kompliziert als früher. Ein Klick und man ist dabei. Das suggerieren die großen Immobilienportale und die Websites spezialisierter Vermittler.

Nach der Kontaktaufnahme übers Internet sind neben dem Anbieter und dem Kaufinteressent ein Notar, Steuerberater, Rechtsanwalt und Sachverständiger für die weiteren Schritte bis zum Abschluss verantwortlich. In Spanien unterliegen Kauf, Nutzung, Verkauf, Erben oder Verschenken Regeln, die von jenen in Deutschland zum Teil stark abweichen.

Neben diesen rein spanischen Themen sind aber die Auswirkungen in Deutschland mit zu beachten. Das betrifft u.a. Meldungen an die deutschen Finanzämter und die Problematik der verdeckten Gewinnausschüttung, die leider aufgrund von falscher Beratung schon einigen Eigentümern, neben der Zahlung von hohen Geldbeträgen, auch äußerst unangenehme Strafprozesse beschert haben. Weiterhin sind die umfangrei-

ÜBERSICHT

- I. Erwerb einer Immobilie auf Mallorca**
Rückblick auf 2016, Aktuelle Rechtslage, zu beachtende Grundlagen, Gestaltungsbedarf
- II. Erwerbsnebenkosten**
Hohe Erwerbsnebenkosten, Grunderwerbsteuer, Umsatzsteuer etc.
- III. Vermögensteuer**
Das aktuelle Dilemma, natürliche und juristische Personen, Deckelung und Freistellungen
- IV. Erbschaftsteuer**
Aufgrund der neuen Rechtsprechung moderatere Belastung, Besonderheit bei spanischen Schenkungen

chen Vorschriften des ab dem 1. Januar 2013 geltenden Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und Spanien zu beachten. Da zwischen den Ländern der Allgemeine Informationsaustausch (AIA) vereinbart ist, werden ab dem 1. Januar 2016 zwischen beiden Ländern alle Informationen über die Steuerpflichtigen ausgetauscht.

Der vergleichsweise hohe Aufwand, die passende Immobilie in der Ferne zu finden, zu kaufen und in einer steuerfreundlichen Struktur zu nutzen, lohnt sich. Nur so können sie verhindern, dass Ihr Traum vom Haus auf Mallorca nicht zum Albtraum wird. Abschließend kann man sagen: keinesfalls einfach – aber lösbar.

Politische Stabilität in Spanien

Wo Bomben gezündet werden und Menschen sterben, dort bleiben Urlauber weg. Ägypten, Tunesien und die Türkei kennen das Problem (leider) seit langer Zeit.

Spanien, ohnehin das Lieblingsreiseland der Deutschen, profitiert ganz besonders von der Instabilität andernorts. Das Unglück der Konkurrenz rund um das Mittelmeer kommt dem Land zugute, aber das soll sicher kein Grund sein, um mit diesen Zahlen zu prahlen. Neben den hinlänglich bekannten Wettervorzügen und der angesprochenen politischen Stabilität, hört man mittlerweile sehr häufig auch das Argument, dass unsere Insel(n) auch eine „Insel“ darstellt, die wenig oder fast gar nicht mit den gesamten Flüchtlingsproblemen konfrontiert wird. Nicht selten wird das als zusätzliches Kaufargument angeführt.

Gewinner sind die Balearen, Katalonien und die Kanaren. Wie nun mit dieser Nachfrage umgegangen werden soll, bedarf einer langfristig-zukunftsorientierten Diskussion. Auf den Kanaren gibt es z. B. seit 15 Jahren einen Baustopp für neue Hotels und Appartementsiedlungen, weil man dem Massentourismus und der Landschaftszerstückelung Einhalt gebieten will.

Zu beurteilen, ob solche Maßnahmen die richtigen Antworten auf die vielfachen wirtschaftlichen Probleme – u.a. auch der hohen Jugendarbeitslosigkeit – sind, kann nicht Aufgabe dieser Publikation sein.

Allgemeiner Informationsaustausch

Zwischen Spanien und Deutschland gelten bezüglich des Austausches von Daten über Finanzkonten und zwischen den Finanzämtern folgende Regelungen:

- ▶ FATCA – bilaterales Abkommen zum Foreign Account Tax Compliance Act v. 10. Okt. 2013
- ▶ Globaler Standard der OECD – Common Reporting Standard - CRS
- ▶ Bilaterale Vereinbarung vom 29. Okt. 2014; Unterzeichnung von Spanien, Deutschland und 50 weiteren Staaten.
- ▶ Übernahme des globalen Standards in eine EU-Amtshilferichtlinie vom 9. Dez. 2014 mit der Verpflichtung, erstmals für 2016 zum 30. September 2017 Daten zwischen den Finanzverwaltungen der Mitgliedstaaten der EU auszutauschen.

Durch die Umsetzung in nationales Recht wird erstmalig ab September 2017 für 2016 gemeldet. Die Schweiz und Österreich beginnen im September 2018 für 2017. Zur Klarstellung: „Automatisch“ heißt, dass die Daten ohne Aufforderung übermittelt werden.

„Der Mensch ist das, woran er glaubt.“

Steuerpolitische Achterbahn

Leider hatten wir auf politischer Ebene das Dilemma, dass die neue Linksrregierung eine Vielzahl von „alten“ Vorschriften und Steuerregelungen entweder aufgehoben oder verändert hat. Bei der Vermögensteuer kann man sich sogar damit rühmen, dass man weltweit zu den Spitzenreitern gehört.

Dieser Unsicherheiten wegen (fast) dauerhafter Änderungen der Gesetzgebung sind Gift für Investitionsentscheidungen. Für Investoren sind Sicherheit, Liquidität und Rendite die drei wichtigsten Faktoren. Diese drei Faktoren, die auch als magisches Dreieck bezeichnet werden, weil sie nicht gleichermaßen zu realisieren sind, gilt es in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten. Unsere Meinung ist, dass die mallorquinische Politik aktuell mit dem notwendigen Gleichgewicht des magischen Dreiecks in fahrlässiger Weise spielt.

Mallorca befindet sich bei der Suche nach Investoren nicht alleine auf der Welt; viele Regionen, Städte und Staaten suchen nach Investoren, um mit deren Hilfe auch politische Zukunftsvisionen umzusetzen. Die Investoren wollen wissen, was langfristig geplant ist. Wo sollen Wohngebiete entstehen, was geschieht mit der Weiterentwicklung oder dem Bestand von Palma, wo arbeiten Menschen (z.B. die Tourismusentwicklung), wo und wie werden Verkehrsströme gelenkt? Was bietet Mallorca den Bürgern und Gästen für Freizeit, Unterhaltung und Bildung? All dies gilt es zu beachten. Leider wurden fast nur populistische (Umverteilungs-) Aktionen beschlossen. Seit einiger Zeit ringt man um eine Lösung, um die Zukunft der Insel in ein Gesamtkonzept zu fassen. Dazu gehört natürlich auch die „Regulierung“ der Bettenanzahl von Hoteliers und privaten

„Wer die Erfüllung in den kleinen Dingen des Lebens findet, ist glücklich.“

Vermietern. Man wollte zuerst bis zum 31. Dezember 2016 ein neues Konzept mit klarstellenden Regeln verabschieden. Das hat man zur Jahreswende zurückgestellt und geht derzeit davon aus, dass man in ca. einem bis eineinhalb Jahren ein neues Gesetzeswerk präsentieren kann.

Für uns als Berater ist der beschriebene „Investitionscocktail“ keinesfalls einfach. Unsere Aufgabe besteht meistens darin, die Mandantschaft zu informieren, dass bisher als sicher geltende Strukturen durch eine Änderung der politischen Meinungsbildung nicht mehr zum gewünschten Ziel führen.

FAZIT: Neben der umfänglichen „Due Diligence“ der zivil- und baurechtlichen Fakten bedarf es beim Erwerb einer Immobilie umso mehr einer ausgewogenen wirtschaftlichen, steuerlichen und zivilrechtlichen Konzeption. Dabei legen wir insbesondere darauf Wert, dass wir einen hohen Schutz durch die Anwendung der Vorschriften des geltenden DBA anstreben. Das DBA bietet gegenüber dem spanischen und auch dem deutschen Recht einen höherwertigen Schutz und ist keinesfalls so häufigen Änderungen unterworfen wie die lokalen Gesetze.

Im Folgenden schildern wir die aktuell geltenden Gesetze und Vorschriften, die auf den Balearen zur Anwendung kommen und beachtet werden müssen:

Vermögensteuer – weltweit Spitzenklasse

Die von der Vorgängerregierung für 2015 beschlossene Erhöhung des persönlichen Freibetrags für die Vermögensteuer von 700.000 € auf 800.000 € wurde von der neuen Regierung bereits für dasselbe Jahr wieder zurückgenommen. Der darüber hinaus geltende Freibetrag von 300.000 Euro für die Hauptwohnsitzimmobilie wurde hingegen nicht angetastet. Allerdings sind die Steuersätze auf den Balearen mittlerweile nicht nur spanienweit, sondern tatsächlich weltweit in der Spitzenklasse.

Für Nichtresidenten hat die Reform der Vermögensteuer keine Auswirkungen, da sie für ihre Erklärung den nunmehr günstigeren gesamtspanischen Steuersatz in Anspruch nehmen können, die wir in dem Abschnitt über die Vermögensteuer und die Möglichkeiten zu deren Vermeidung darlegen. Anmerkung: Hier bedarf es einer entsprechenden Aufmerksamkeit und – je nach Sachverhalt – einer entsprechenden Gestaltung.

Erbschaftsteuer: Entspannung angesagt

Die Erbschaftsteuer der Balearen ist in fiskalischer Hinsicht einer der Punkte, der von außerhalb mit Neid betrachtet wird. Die mit einer komplizierten Formel geregelte Reduktion dieser Steuer auf 1 % (Eins von Hundert) für direkte Verwandte der auf- und absteigenden Linie (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel) sowie Ehepartner und eingetragenen Lebenspartner und zwar unabhängig vom Umfang des Erbes, wurde jedoch mit der Reform erheblich verändert. Der genannte resultierende Steuersatz von einem Prozent gilt bis zu einem geerbten Vermögen bis zu 700.000 €. Darüber werden Steuersätze von 8 bis zu 20 Prozent wirksam. Anmerkung: Hier bedarf es zwar nach wie vor einer entsprechenden Aufmerksamkeit, da aber durch die Anpassung an die EU-Regeln ab dem 01. Januar 2016 teilweise eine niedrigere Erbschaftsteuer anwendbar ist als in Deutschland, sind aufwendige Gestaltungen nicht mehr notwendig.

Grunderwerbsteuer: Ab 1 Million wird es teurer

Die Grunderwerbsteuer (ITP) besteht aus drei Modalitäten: Stempelsteuer (AJD), Gesellschaftsteuer (OS) und Steuer auf entgeltliche Vermögensübertragungen (TPO). In der Regel ist meistens die TPO gemeint, wenn von der Grunderwerbsteuer die Rede ist. Im Folgenden richten wir uns nach der üblichen Formulierung, dass wir beim Anfall von Grunderwerbsteuer die Abkürzung ITP verwenden. Diese Steuer fällt bei Folgeübertragungen von

Immobilien an (auf neue Immobilien fällt meistens Umsatzsteuer an) und ist somit für den Käufer der Hauptbestandteil der Erwerbsnebenkosten eines jeden Kaufs einer Immobilie. Die Auswirkungen beschreiben wir in einem eigenen Abschnitt.

Gestaltungsbedarf

Da neben den geschilderten Einflüssen drei weitere Vorschriftenrahmen zu berücksichtigen sind – die deutschen Steuergesetze, die spanischen und das Doppelbesteuerungsabkommen –, ist auch in Zukunft mit „wechselhaftem Wetter“ zu rechnen.

Solche Strukturen sollten von Beginn weg mit dem Blick auf die Steuervorschriften beider Länder und auch auf die des DBAs ausgelotet und besprochen werden. Das funktioniert nur, wenn der Eigentümer die Struktur gemeinsam mit dem deutschen und spanischen Steuerberater und Rechtsanwalt besprechen kann. Es sollte ein inhaltstiefer Austausch zwischen den Spezialisten in beiden Ländern erfolgen.

Das Ziel sollte sein, alles in einer Hand mit einem Büro abzuwickeln, was auch aus sprachlichen und inhaltlichen Gründen eine erhebliche Vereinfachung bedeutet. ■

II. Erwerbsnebenkosten

Die Erwerbsnebenkosten beim Kauf einer Immobilie sind mit ca. 12 % im Vergleich zu Deutschland sehr hoch

Bei Immobilienkäufen in Spanien muss den Transaktionskosten besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden. Im Folgenden beschreiben wir die notwendigen Schritte und die unterschiedlichen Kostenpositionen, die es zu beachten gilt, um den Erwerbsvorgang zu einem soliden Ende zu führen. D.h. dass der Erwerber im Eigentumsregister als Eigentümer wirklich eingetragen ist, alle Steuern bezahlt sind und keine sichtbaren Risiken vom Verkäufer übertragen wurden.

Was die „Sorgfältige Prüfung“ vor dem Kaufvorgang betrifft, verweisen wir auf unser 250-seitiges Buch „Vermeidung von Risiken beim Immobilienerwerb auf Mallorca“ ISBN: 978-3-7392-5263-6. Bei Amazon ist dieses Buch unter dem Suchkriterium „Mallorca 2030“ zu finden. Darin ist der Prozess der „Sorgfältigen Prüfung“ im Detail beschrieben. Nach der Entscheidung für eine Immobilie beginnt der Erwerbsprozess i.d.R. mit dem Optionsvertrag.

Steuerberaters/Notars eingezahlt und auf den Kaufpreis angerechnet, wenn die zugesicherten Eigenschaften auch alle vorliegen.

Achtung: Aufgrund der immer strengeren Auflagen im Rahmen des Geldwäschegesetzes und des damit verbundenen Aufwandes und der Risiken sind viele spanische Notare davon abgekommen, die Zahlungsabwicklung über ihr eigenes Treuhandkonto anzubieten.

In dieser Phase muss der Verkäufer alle Unterlagen besorgen, die dann von den Beratern des Käufers gesichtet, bearbeitet und überprüft werden müssen. Bei Nichterfüllung der zugesicherten Voraussetzungen – so sollte das vertraglich vereinbart sein – erhält der Käufer das Geld zurück. Vertragsstrafen sollten mit vereinbart werden.

Man kann im Eigentumsregister ein Ankaufsrecht für ein

„Der größte Feind der Qualität ist die Eile.“

Grundstück begründen und absichern. Wenn die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind, erhält man ebenfalls eine Absicherung für evtl. Beitreibungsmaßnahmen gegen den derzeitigen Eigentümer:

- ▶ Klare Vereinbarungen der Vertragsparteien in einer öffentlichen Urkunde (Escritura).
- ▶ Festsetzung des Kaufpreises.
- ▶ Bestimmung einer Frist, innerhalb welcher die Option auszuüben ist, längstens jedoch vier Jahre, bei Mietverträgen mit Optionsrecht die Dauer des Mietvertrages.
- ▶ Zahlung der Grunderwerbsteuer (ITP), sofern es sich nicht um ein neues oder im Sinn des Umsatzsteuergesetzes saniertes Objekt handelt (dann fällt Umsatzsteuer/IVA an). Die ITP und ggfs. IVA bezieht sich ausschließlich auf die Höhe des Optionspreises, nicht des vereinbarten Kaufpreises.
- ▶ Eintragung ins Eigentumsregister kann erfolgen.
- ▶ Pfändungen gegen den Optionsgeber, soweit sie nach Eintragung der Option ins Eigentumsregister erfolgen, werden nach Ausübung des Optionsrechtes ohne Gegenleistung ersatzlos gestrichen.

Da der Optionsvertrag ein eigenständiges und handelbares Recht darstellt, kann dieser Vertrag auch verkauft werden. Die Veräußerung von Optionsverträgen durch Privatpersonen wird in voller Höhe mit Grunderwerbsteuer (ITP) belastet. Der Gewinn wird in Spanien und auch in Deutschland der Besteuerung unterworfen.

Beispiel: Eine Privatperson erwirbt von einem Bau-träger für eine im Bau befindliche Immobilie eine Option über einen Wert von 100.000€. Nach sechs Monaten veräußert sie den Optionsvertrag zum Preis von 150.000€. Der Betrag von 150.000€ unterliegt neben der Einkommensteuer auch der spanischen Grunderwerbsteuer. Wenn der neue Optionsnehmer dann die erworbene Option durch den Kauf der Immobilie ausübt, wird nochmals die Grunderwerbsteuer auf den gesamten Kaufpreis fällig, da es sich um zwei Rechtsgeschäfte handelt.



Yvonne Plattes
Geschäftsführung - Gestoria



Maike Balzano
Assistentin der Geschäftsführung



Marina Isern Bestard
Asesora Fiscal - Steuerberaterin



Optionsvertrag

Das Instrument des Optionsvertrages ist in Deutschland unbekannt. In Spanien ist das ein übliches Verfahren. Im Optionsvertrag sichert der Verkäufer dem Käufer zu, dass die Immobilie bestimmte Eigenschaften aufweist und Voraussetzungen erfüllt (Dimensionen, baurechtliche und technische Voraussetzungen, etc.). Diese zugesicherten Eigenschaften und Voraussetzungen werden überprüft. Für die Prüfung vereinbaren die Parteien eine bestimmte Zeitspanne, innerhalb der Verkäufer die Immobilie an niemand anderen verkaufen darf. In dieser Zeit entscheidet man sich dann auch für die Struktur, die einerseits zur Nutzung des Objektes und andererseits die persönlichen Lebensumstände der Käufer berücksichtigt.

Der Käufer zahlt dafür eine sog. Optionsprämie in Höhe von üblicherweise 10 % des verhandelten Kaufpreises. Diese Optionsprämie wird i.d.R. auf ein Treuhandkonto eines Rechtsanwaltes/

Notarvertrag

In Spanien erfüllt der Notar andere Aufgaben als in Deutschland. Das spanische Notariats- und Grundbuchsystem hat sich – auch aufgrund von Betrugsfällen – bezüglich der gesamten Abläufe und Kontrollmechanismen hin zu einer (nach spanischer Definition) gesicherten Eigentumsübertragung der erworbenen Immobilie verändert.

Das spanische Notariats- und Grundbuchsystem regelt die rechtswirksame Übertragung des Eigentums. Um dies zu erreichen, sind laut spanischem Recht drei Anforderungen zu erfüllen:

- ▶ Einerseits ist ein „geeigneter Vertrag“ über den Vorgang erforderlich, der ein Kauf, ein Tausch oder eine Überlassung zur Begleichung von Schulden sein kann.
- ▶ Andererseits ist die Übergabe der Sache erforderlich, was im Fall einer Immobilie die Übergabe des Besitzes bedeutet.
- ▶ Anders als in Deutschland ist beim notariellen Akt der Kaufpreis zu bezahlen.

Notargebühren und Grundbuchkosten: Als Faustregel sollte man ca. 1,0 % des Kaufpreises kalkulieren. Diese beschriebenen Vorschriften auf die wir uns hier beziehen, sind im Bürgerlichen Gesetzbuch (Código Civil) enthalten und gelten in ganz Spanien.

Bei einem „geeigneten Vertrag“ handelt es sich nach spanischem Recht um einen Vertrag oder eine Vereinbarung, die in jeglicher Form gültig ist, in welcher er/sie abgeschlossen wurde. Dies kann mündlich oder schriftlich erfolgen. Doch wenn der Vertragsgegenstand eine Immobilie ist, so verfügt der Código Civil, dass dies in einem öffentlichen Dokument beurkundet sein muss.

Ist der notarielle Vertrag abgeschlossen, wird das Eigentum nicht übertragen, bis die Übergabe des Besitzes der Immobilie an den Käufer erfolgt ist. Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass trotz der Übergabe des Besitzes das Eigentum erst zu einem späteren Zeitpunkt übertragen wird, doch ist diese Vereinbarung nur zwischen den Vertragsparteien wirksam. Im Verhältnis gegenüber Dritten gilt das Eigentum immer als übertragen.

Darüber hinaus hat die notarielle Urkunde noch weitere Wirkungen. Sie stellt einen vollständigen Beweis für das Datum des Vertrags und des dokumentierten Sachverhalts dar und sie ist die Voraussetzung für die Eintragung der Übertragung ins Grundbuch und Eigentumsregister. Dies alles gründet sich einerseits auf die Beratung und die Legalitätskontrolle durch den Notar, andererseits auf die öffentliche Bezeugung, deren Durchführung untrennbar mit diesen Aktivitäten verbunden ist.

Die Eintragung im spanischen Eigentumsregister stellt nicht die Übertragung des Eigentums dar. Sie hat zum Zweck, jene Eigentumsübertragungen öffentlich zu machen, die bereits im Augenblick der Urkundenerrichtung stattgefunden haben, damit Dritte darüber Kenntnis erlangen können.



Grunderwerbsteuer

Bei allen Verkäufen, die nicht der Umsatzsteuer unterliegen, fällt statt dieser Grunderwerbsteuer an (Vermögensübertragungssteuer für Immobilien (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales = ITP). Die Regelungsbefugnis bezüglich der Höhe der Grunderwerbsteuern steht den spanischen Regionen zu. Auf den Balearen kommt ab dem 01. Januar 2016 die hier gezeigte Tabelle zur Anwendung.

Gesamtwert der Immobilie (Euro)	Steuerbetrag (Euro)	Überschießen-der Betrag bis (Euro)	Steuersatz (%)
0,00	0,00	400.000	8
400.000	32.000	200.000	9
600.000	50.000	4.00.000	10
1.000.000	90.000	Darüber hinaus	11

Die Übertragung von Immobilieneigentum in der Form, dass Gesellschaftsanteile verkauft werden, um damit Grunderwerbsteuer zu sparen, war ein beliebtes Sparmodell, welches aber seit einiger Zeit nicht mehr möglich ist. Sogar die Einbringung einer Immobilie in eine Gesellschaft mit demselben Anteilseigner ist mit Grunderwerbsteuer belastet. Ebenfalls ist bei einer Übertragung einer Immobilie ins Privatvermögen – an die Anteilseigner als natürliche Person – grundsätzlich Grunderwerbsteuer fällig. Es gibt allerdings legale Möglichkeiten der Vermeidung, wenn der gesamte Vorgang durch die Liquidation der Gesellschaft initiiert wird.

Die Übertragung von Gesellschaftsanteilen gegen Gewährung von neuen Gesellschaftsrechten kann ebenfalls legal bei einer soliden Gestaltung – auch länderübergreifend – grunderwerbsteuerfrei erfolgen.

Nachrichtlich: Die auf Mallorca verkauften Häuser werden häufig möbliert verkauft. Der Kaufpreis für die Möbel wird dann außerhalb der eigentlichen Kaufurkunde abgebildet und bezahlt. Will der Erwerber diese Kosten bei einem späteren Verkauf berücksichtigen, um den Gewinn zwischen Ankauf und Verkauf zu minimieren, hat er 4 % Grunderwerbsteuer zu bezahlen.

„Fang an. Dadurch allein kann das Unmögliche möglich werden.“

Umsatzsteuer

Die Übertragung von Grundstücken durch Unternehmer (z.B. Bauträger) unterliegt i.d.R. der spanischen Umsatzsteuer und nicht der Grunderwerbsteuer. An dieser Stelle folgender Hinweis für den Privatinvestor: Wenn er ein neues Wohnobjekt von einem Bauträger erwirbt, wird der Bauträger die Immobilie mit Umsatzsteuer (IVA) von 10 % verkaufen, damit er für die Baukosten die entsprechende Vorsteuer vom Staat erhält. Wenn Umsatzsteuer anfällt, gibt es keine Erhebung der Grunderwerbsteuer, da sich diese beiden Steuerarten gegenseitig aufheben. Für den Käufer ergibt sich nur ein geringer monetärer Unterschied ob er nun eine Immobilie mit 10 % IVA oder mit Grunderwerbsteuer kauft. Neben der Umsatzsteuer wird noch eine sogenannte Beurkundungs- oder Stempelsteuer fällig, die auf den Balearen 1,2 % beträgt.

Gemeindliche Wertzuwachssteuer

Der Oberste Spanische Gerichtshof (Tribunal Supremo) hat im März 2012 die häufig angewendete Verlagerung der Bezahlung der gemeindlichen Wertzuwachssteuer hin zum Käufer für nichtig erklärt. Als Begründung wird insbesondere angeführt, dass es sich nicht um eine individuell vertraglich verhandelbare Vereinbarung handelt. Weiterhin – so lautet die Begründung – sehen auch die spanischen Verbraucherschutzbestimmungen die Nichtigkeit solcher Klauseln vor.

Achtung: Wenn hier von „Wertzuwachssteuer“ gesprochen wird, handelt es sich nicht um die zu zahlende Einkommensteuer auf den Gewinn, sondern um die „gemeindliche Wert-

zuwachssteuer“. Im Kapitel „Häufig gestellte Fragen“ haben wir dieses Thema ausführlicher erläutert.

Das Maklerhonorar

In Spanien wird das Honorar für die Vermittlung der Immobilie i.d.R. vom Veräußerer gezahlt und führt damit für den Erwerber zu keinen zusätzlichen Erwerbsnebenkosten. Dass der Veräußerer diesen Betrag in seiner Kalkulation berücksichtigt und somit den Kaufpreis beeinflusst, bedarf keiner gesonderten Erläuterung. Üblicherweise bezahlt der Veräußerer

an den Makler eine Vermittlungsgebühr zwischen 5 % - 6 % zzgl. der gesetzlichen IVA (Umsatzsteuer) von derzeit 21 %.

FAZIT

Die geschilderten Belastungen sollte man kennen, um eine solide Übertragung zu gewährleisten und böse Überraschungen zu vermeiden. Die Regelungen gelten unabhängig davon, ob man die Immobilie als Privatperson oder über eine Gesellschaftsstruktur erwirbt. ■

III. Vermögensteuer

In den meisten Staaten wurde die Vermögensteuer aufgrund der zahlreichen damit verbundenen Probleme abgeschafft. Die Balearen schrecken seit kurzem wohlhabende Ausländer mit besonders hohen Steuersätzen ab.

Unabhängig davon, ob die Investition auf den Balearen über eine Gesellschaftsstruktur oder als Privatperson erfolgen soll, müssen wir uns mit der Vermögen- und Erbschaftsteuer in Spanien auseinandersetzen. Neben der Ertragsteuer prägen diese beiden Steuerarten nach wie vor die Suche nach einer zivilrechtlich optimierten Struktur. Die Problematik ist auf den Inseln besonders akut, da die regionale Regierung ihre Kompetenzen genutzt und eigene Steuersätze festgelegt hat, die höher sind als in anderen Regionen. In der Region Madrid gilt sogar eine 100-prozentige Gutschrift, mit dem Effekt, dass überhaupt keine Vermögensteuer erhoben wird.

Vermögensteuer in Spanien

Die staatliche spanische Vermögensteuer wurde 1977 eingeführt und mit dem Königlichen Dekret 19/1991 neu geregelt. Das entsprechende Gesetz ist seit dem 01. Januar 1992 gültige Rechtsprechung zur Besteuerung spanischen Vermögens.

Ab dem Steuerjahr 2008 galt jedoch spanienweit eine Gutschrift von 100 %, was einer Abschaffung dieser Steuer gleichkam. Das Gesetz blieb allerdings bestehen und konnte durch eine simple Abschaffung der Gutschrift per Verfügung der Regierung jederzeit wieder eingeführt werden.

Von dieser Möglichkeit hat die Regierung mit dem Königlichen Dekret vom 16. September 2011 Gebrauch gemacht und die Vermögensteuer rückwirkend zum 01. Januar 2011 reaktiviert. Zunächst galt dieses Dekret für die Jahre 2011 und 2012, wurde dann aber für die folgenden Jahre verlängert. Aktuell ist keine Absicht zu erkennen, auf die Einnahmen aus dieser Steuer zu verzichten.

Auf den Balearen wurden rückwirkend per 2015 die Steuersätze angehoben, der Spitzensteuersatz beträgt seither 3,45 % für eine Bemessungsgrundlage ab 10,9 Millionen Euro. Ebenfalls wurde, wie schon erwähnt, der Freibetrag von 800.000 € wieder auf 700.000 € heruntergesetzt.

Steuerpflicht & Bemessungsgrundlage

Kraft Artikel 1 des Gesetzes 19/1991 wird die Vermögensteuer definiert als: „... eine Abgabe von direkter Art und persönlicher

Natur, die auf das Nettovermögen der natürlichen Personen unter den in diesem Gesetz festgelegten Bedingungen angewendet wird.“

Folglich sind alle natürlichen Person mit ihrem Nettovermögen steuerpflichtig. Wir müssen weiterhin zwischen beschränkter und unbeschränkter Vermögensteuerpflicht unterscheiden. Eine beschränkte Steuerpflicht besteht für in Spanien belegenes Vermögen oder Rechte einer natürlichen Person, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht im spanischen Hoheitsgebiet hat (sog. „Nichtresidenten“).

Die unbeschränkte Steuerpflicht mit ihrem gesamten Weltvermögen betrifft grundsätzlich diejenigen Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im spanischen Hoheitsgebiet haben (sog. „Residenten“).

Die Bemessungsgrundlage ist das Nettovermögen gem. Art. 9.I IP. Die Vermögensgegenstände und Rechte werden mit dem Verkehrswert bewertet. Dazu gehören u.a. auch Forderungen, beispielsweise aufgrund privater Darlehen, die ein Steuerpflichtiger gewährt hat. Belastungen – persönliche Schulden und Verpflichtungen – sind abzugsfähig.

Bei beschränkt Steuerpflichtigen (= Nichtresidenten) sind nur diejenigen Belastungen abziehbar, die in einem direkten Zusammenhang mit dem Erwerb der in Spanien belegenen Vermögensgegenstände stehen.

In diesem Zusammenhang wird uns häufig die Frage gestellt, ob ausländische Hypotheken oder Darlehen ebenfalls die Bemessungsgrundlage der spanischen Vermögensteuer reduzieren. Dazu bestehen verbindliche Rechtsauskünfte der Ministerialabteilung Steuern, z.B. die Auskunft V2480/2007, die festlegt, dass ein Hypothekendarlehen bei einer deutschen Körperschaft im Zusammenhang mit einer Immobilie in Spanien abzugsfähig ist, sofern ein direkter Bezug zum Erwerb besteht.

Achtung: In Bezug zu deutschen Investoren galt bis zum 31. Dezember 2012 (das neue DBA ist am 1. Januar 2013 in Kraft getreten) eine Regelung, die den Anfall der Vermögensteuer bei indirektem Immobilieneigentum über Gesellschaftsstrukturen verhinderte. Mit dem neuen DBA ist der „DBA-Schutz“ nicht mehr vorhanden. Somit können ab diesem Zeitpunkt auch deutsche Nichtresidenten, die eine Immobilie über eine Gesellschaft halten, in Spanien vermögensteuerpflichtig werden. Das gilt auch dann, wenn die Gesellschaften wirtschaftlich aktiv sind, z.B. in Form von Bauträgertätigkeiten. Leider wird das häufig vergessen.

„Man muss aus einem Unternehmen den aufregendsten Ort der Welt machen.“

Bemessungs- grundlage bis (Euro)	Steuerbetrag bis 2014 (Euro)	Steuerbetrag ab 2015 (Euro)	Überschießender Betrag bis (Euro)	Steuersatz bis 2014 (%)	Steuersatz ab 2015 (%)
0,00	0,00	0,00	170.472,04	0,20	0,28
170.472,04	340,95	477,32	170.465,00	0,30	0,41
340.937,04	852,34	1.176,23	340.932,71	0,50	0,69
681.869,75	2.557,00	3.528,67	654.869,76	0,90	1,24
1.336.739,51	8.693,83	11.649,06	1.390.739,49	1,30	1,79
2.727.479,00	26.422,44	36.543,30	2.727.479,00	1,70	2,35
5.454.958,00	72.789,58	100.639,06	5.454.957,99	2,10	2,90
10.909.915,99	187.343,70	258.832,84	Darüber hinaus	2,50	3,45

Vermögenssteuertabelle der Balearen



Thomas Fitzner
Assistent der Geschäftsführung



Andreu Bibiloni
Asesor Fiscal - Steuerberater



Die Vermögensteuertabellen der Balearen und des Staates

Eine Anmerkung für Leser, die beide Tabellen – die alte und die neue – im Detail studieren: Aus nicht nachvollziehbaren Gründen existieren einige winzige Diskrepanzen zwischen der alten und der neuen Tabelle. Wir geben hier die Zahlen der neuen Tabelle wieder.

REGIONALE GESETZE FÜR NICHTRESIDENTEN

Das staatliche Vermögensteuergesetz stellt einen Rahmen dar, innerhalb dessen die autonomen Regionen eigene Regelungen treffen können, konkret bezüglich Freibetrag, Steuersatz, Abzüge und Begünstigungen. So verfügte die Balearen-Regierung bei der Reaktivierung der Vermögensteuer durch den Staat für das Jahr 2011 eine 100-prozentige Gutschrift, womit Balearen-Bürger praktisch von der Steuer befreit waren, während Nichtresidenten mit vermögensteuerpflichtigem Immobilienbesitz auf den Balearen nach der staatlichen Regelung besteuert wurden. Eine ähnlich geartete Diskriminierung bestand über lange Zeit im Bereich der Erbschaft- und Schenkungsteuer.

Ein im September 2014 ergangenes Urteil der EU stellte die Rechtswidrigkeit dieser Regelung fest, worauf Spanien das Gesetz reformierte. Mit dieser Reform beseitigte Madrid auch die Diskriminierung der Nichtresidenten im Vermögensteuergesetz. Seit 1. Januar 2015 gilt somit die folgende Regelung:

„Nichts ist einfacher, als sich schwierig auszudrücken, und nichts ist schwieriger, als sich einfach auszudrücken.“

Die nicht in Spanien ansässigen Steuerpflichtigen, die in einem anderen EU-Land ansässig sind, haben nunmehr ein Recht auf die Anwendung der Gesetzgebung jener autonomen Region, in der sich der Großteil der Güter und Rechte befindet, deren Eigentümer sie sind, und für welche die Steuer eingefordert wird, da sie auf spanischem Boden liegen.

Im Allgemeinen regeln autonome Regionen diese Steuer in einer für ihre Steuerpflichtigen günstigeren Weise. Falls jedoch die regionalen Steuersätze höher liegen, wie im Fall der Balearen, hat der Nichtresident die Wahlmöglichkeit und kann die nunmehr günstigere staatliche Tabelle in Anspruch nehmen!

Vergleichsrechnung Balearen – Staat

Im Folgenden als Beispiel die Steuerberechnung eines zu versteuernden Vermögens von 2 Millionen €. Im Fall eines Nichtresidenten wäre das eine Immobilie im Wert von 2,7 Millionen €, wobei nach Abzug des Residenten wie Nichtresidenten gleichermaßen zustehenden Freibetrags – 700.000 € – 2 Millionen € als Bemessungsgrundlage übrig bleiben.

Offensichtlich würde die Besteuerung erheblich geringer ausfallen, wenn die Immobilie auf zwei Eigentümer aufgeteilt wäre, nicht nur aufgrund des Progressionseffekts, sondern auch, weil der Freibetrag jedem Steuerpflichtigen zusteht. In einem solchen Fall würde die Bemessungsgrundlage pro Person nur 650.000 € betragen, die Besteuerung würde laut balearischem Steuersatz 3.308,76 € pro Person betragen (gesamt 6.617,52 €), laut staatlichem Steuersatz 2.414,37 € pro Person (gesamt 4.828,73 €).

VERMÖGENSTEUER FÜR GESELLSCHAFTEN

Auch bei Nichtresidenten setzt die Vermögensteuer erst über dem Freibetrag von 700.000 € an. Somit stellt sich die Frage, mit welchen Wertansätzen die Steuerpflicht zu ermitteln ist und aufgrund eines welchen Wertansatzes

„Suche das Unerwartete.“

der indirekte Immobilienbesitz dann effektiv besteuert wird. Im Folgenden drei Grundfälle und die damit verbundene Auslegung der Vorschriften:

1. Immobilie in einer spanischen S.L.

Ein deutscher Steuerbürger hält Anteile an einer spanischen Sociedad Limitada (S.L.), in deren Anlagevermögen eine Immobilie verbucht ist. Besteuert wird in seinem Fall nicht das Eigentum der Immobilie, sondern das Eigentum von Anteilen an einer spanischen Kapitalgesellschaft. Somit ist für die Ermittlung der Steuerpflicht, wie auch für die Festsetzung der Bemessungsgrundlage und letztlich der Höhe der Steuer, der Wert dieser Anteile maßgeblich.

Gemäß der gesetzlichen Vorschriften wird dieser Wert bei Gesellschaften, die nicht an der Börse gehandelt werden, auf die folgende Weise ermittelt: Liegt für das letzte abgeschlossene Geschäftsjahr eine geprüfte Bilanz vor, ist der ausgewiesene Buchwert der Anteile anzusetzen. Liegt keine geprüfte Bilanz vor oder ist diese negativ ausgefallen, so ist der höchste der folgenden drei Werte anzusetzen:

- ▶ Nominalwert der Beteiligungen
- ▶ Buchwert (Realvermögen minus Verbindlichkeiten) laut der letzten genehmigten Jahresbilanz
- ▶ Kapitalisierung zu 20 Prozent des durchschnittlichen Gewinns der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre

2. Immobilie in einer S.L., die einer deutschen GmbH gehört

In dieser Konstellation, wie auch in jeder anderen Konstellation von Gesellschaften, die zwischen dem deutschen Steuerbürger und der spanischen Immobilie zwischengeschaltet sind, gilt die Regel, dass die Vermögensteuerpflicht grundsätzlich dann vorliegt, wenn zumindest 50 Prozent des gesamten Anlagevermögens aus spanischen Immobilien besteht.

Ob diese Voraussetzung vorliegt, wird wie folgt ermittelt: Gegenüberstellung jenes Teils der Aktivseite in der deutschen GmbH, der spanische Immobilien repräsentiert, mit jenem Teil, der andere Aktiva repräsentiert. Die spanische Immobilie wird in diesem Fall vom Wert des Gesell-

Bemessungsgrundlage	Steuerschuld	Überschießender Betrag bis zur nächsten Steuerstufe	Darauf Steuersatz in (%)
0,00	0,00	167.129,45	0,20
167.129,45	334,26	167.123,43	0,30
334.252,88	835,63	334.246,87	0,50
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,90
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,30
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,70
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,10
10.695.996,06	183.670,29	Darüber hinaus	2,50

Staatliche Vermögensteuertabelle

schaftskapitals repräsentiert, das in der spanischen SL auf der Passivseite, in der deutschen GmbH auf der Aktivseite der Bilanz verbucht ist.

Sofern der „50-Prozent-Test“ das Ergebnis erbringt, dass prinzipiell eine Vermögensteuerpflicht besteht, ist nun der Wert der GmbH-Anteile nach den Bestimmungen des spanischen Vermögensteuergesetzes zu ermitteln. Sofern dieser Wert über dem Freibetrag liegt, muss der in Deutschland ansässige GmbH-Teilhaber in Spanien die Vermögensteuer entrichten.

3. Immobilienbesitz einer deutschen GmbH

Hier ist ebenfalls der „50-Prozent-Test“ durchzuführen. Falls mindestens 50 Prozent des Anlagevermögens – wie im vorherigen Abschnitt geschildert – aus spanischen Immobilien besteht, fällt die Vermögensteuer an.

Allerdings müssen wir darauf hinweisen, dass es auch noch bestimmte Freistellungen gibt, die wir im Folgenden noch beschreiben.

BUCHWERT ODER MARKTWERT?

Sowohl für den geschilderten „50-Prozent-Test“, wie auch für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage stellt sich die Frage, ob jeweils der Buch- oder der Marktwert zum 31.12. (das ist der Vermögensteuerstichtag) des Erklärungsjahres anzusetzen ist.

Nachdem die Bewertungsrichtlinien der Vermögensteuer bezüglich Gesellschaftsanteilen prinzipiell auf den Buchwert abstellen, darf diese Vorgangsweise als logische Auslegung der Vorschriften angesehen werden. Dies wird von einer verbindlichen Auskunft vom 24. April 2014 prinzipiell bestätigt, allerdings nur für den direkten Besitz von SL-Anteilen durch einen deutschen Steuerbürger. Damit wird die Anwendung dieser Bewertungsmethode auf GmbH-Anteile nicht ausgeschlossen, jedoch wird die GmbH-Frage nicht behandelt, da sich die „Consultas Vinculantes“ stets ausschließlich auf den vorgelegten spezifischen Fall beschränken.

Für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage ist diese Frage mittlerweile durch eine neue Auskunft geklärt.

Für die Feststellung, ob eine Gesellschaft hauptsächlich der Verwaltung von Immobilien- oder sonstigem Besitz dient, was nur einen von mehreren Aspekten für die Ermittlung der Steuerpflicht darstellt, verweist die Auskunft V0158-14, die eine sogenannte doppelstöckige Struktur betrifft (Immobilie in einer spanischen SL, deren Anteile von einer deutschen GmbH gehalten werden), mit einer Bedingung auf die in der Buchhaltung verzeichneten Werte: „... sofern die (Buchhaltung) treulich die wahre Vermögenssituation der Gesellschaft wiedergibt“. Damit hält sich die Behörde die Hintertür offen, bei Diskrepanzen zwischen Buch- und aktuellem Marktwert auf den Zweitgenannten zurückgreifen zu können. Dies sollten Betroffene bei der Ermittlung der Frage beachten, ob es sich bei einer Gesellschaft im steuerlichen Sinn um eine vermögensverwaltende Gesellschaft handelt oder nicht.

Besteuerung von 100 Prozent der GmbH-Anteile?

Zeile	Beschreibung	Betrag in €
1	Steuerpflichtiges Gesamtvermögen vor Ansatz von Freibeträgen	6.000.000,00
2	Vermögensteuer vor Abzügen	70.155,30
3	Summe der Bemessungsgrundlagen der Einkommensteuer	27.789,00
4	Vermögensgewinne aus mehr als 1 Jahr gehaltenen Werten, die nicht eingerechnet werden	5.000,00
5	Gemeinsames Höchstlimit für Vermögensteuer + Einkommensteuer (60 % des Resultats aus Z3 minus Z4)	13.673,40
6	Errechnete Gesamtsteuerlast Einkommensteuer	5.179,32
7	Anteil davon aus Vermögensgewinnen laut Z4	1.182,36
8	Für Deckelung maßgebliche Summe aus Einkommensteuer und Vermögensteuer(Z6 minus Z7 plus Z2)	74.152,26
9	Überschussbetrag (Z8 minus Z5)	60.478,86
10	80 % des Gesamtsteuerbetrags der Vermögensteuer vor Anwendung der Deckelung	56.124,24
11	Finaler Vermögensteuerbetrag (Z2 minus dem niedrigeren Wert von Z9 und Z10)	14.031,06

Eine wörtliche Auslegung des Gesetzes hätte zur Konsequenz, dass der vermögensteuerpflichtige deutsche Anteilseigner einer deutschen GmbH als Bemessungsgrundlage 100 Prozent seiner Anteile ansetzen muss, obwohl diese Anteile beispielsweise nur zu 50 Prozent spanische Immobilien repräsentieren. Sofern der Rest des Anlagevermögens aus deutschem Vermögen besteht, würde sich die absurde Situation ergeben, dass der deutsche Steuerbürger auch für das deutsche Anlagevermögen mit spanischer Vermögensteuer belastet würde, was sowohl dem DBA als auch dem EU-Recht widersprechen würde.

Zu dieser Frage liegt uns nun eine verbindliche Auskunft von 2015 vor, die besagt, dass im Fall einer Steuerpflicht der Wert der Anteile jener spanischen Gesellschaft als Bemessungsgrundlage anzusetzen ist, in der sich die Immobilie befindet. Dieser Wert ist nach den spanischen Vermögensteuernormen zu berechnen. Sollte er unter die Freibetragsgrenze von 700.000 € rutschen und kein anderer in Spanien vermögensteuerpflichtiger Besitz vorhanden sein, würde somit keine Vermögensteuer anfallen.

„Die Lage hat sich nur von schlecht zu schlimm verändert.“

DIE DECKELUNG DER VERMÖGENSTEUER

Für die Vermögensteuer sieht das Gesetz eine Deckelung vor, um zu verhindern, dass Personen mit umfangreichem Vermögen, jedoch im Verhältnis dazu geringem Einkommen eine Konfiszierung ihres Eigentums erleiden. Diese Deckelung wird anhand einer komplizierten Formel errechnet, aus der sich ein Höchstbetrag für die Summe aus Einkommen- und Vermögensteuer ergibt. Allerdings ist diese Deckelung nicht unbeschränkt, sondern auch ihrerseits wiederum gedeckelt: Der ursprünglich ermittelte Vermögensteuerbetrag darf auf diese Weise um höchstens 80 Prozent reduziert werden. Anhand der untenstehenden Tabelle kann man erkennen wie die Deckelung zu berechnen ist und wie sie wirkt.

FREISTELLUNGEN

Allgemein

Unter deutschen Steuerpflichtigen kursiert die irrige Meinung, Anteile an einer spanischen Gesellschaft seien schon dann von der Vermögensteuer befreit, wenn diese Gesellschaft einen Angestellten beschäftigt. In Wahrheit ist dies nur eines von mehreren Kriterien. Generell gelten (auch für Nichtresidenten!) die folgenden kumulativen Bedingungen, d.h. jede einzelne muss erfüllt sein, damit die besagten Anteile nicht in die Bemessungsgrundlage für die Vermögensteuer eingerechnet werden:

1. Prozentsatz der Beteiligung

Der steuerpflichtige Inhaber muss einen Anteil von 5 % oder mehr halten. Dieser Prozentsatz steigt auf 20 % an, wenn die Berechnung gemeinsam mit den Anteilen des Ehepartners, Verwandte der auf- und absteigenden Linie oder in Nebenlinie zweiten Grades (Verwandtschaftsgruppe) erfolgt, unabhängig davon, ob der Verwandtschaftsgrad durch Blutsverwandtschaft, Affinität (Ehepartner, Schwager, usw.) oder Adoptierung entsteht.

2. Leitungsfunktionen und Entlohnung

Der Steuerpflichtige muss effektive Leitungsfunktionen in der beteiligten Gesellschaft ausüben und dafür eine Entlohnung erhalten, die mehr als 50% der Gesamtheit seiner Einnahmen aus Arbeit und wirtschaftliche Aktivitäten ausmacht. Dabei werden die Erträge aus der unternehmerischen Tätigkeit, deren zurechenbare Güter und Rechte der Freistellung in der Vermögensteuer unterliegen, nicht mitgerechnet. Die besagten Funktionen können von jeglicher Person der Verwandtschaftsgruppe ausgeübt werden.

Für die Ermittlung des Prozentsatzes, der die Entlohnung für Leitungsfunktionen in jeder Körperschaft gegenüber der Gesamtheit der Einkommen aus Arbeit und wirtschaftliche Tätigkeiten darstellt, werden die Erträge aus den Leitungsfunktionen bei anderen Körperschaften nicht mit einbezogen.

Als Leitungsfunktionen gelten die Ämter des Präsidenten, Generaldirektors, Managers, Geschäftsführers, Abteilungsleiter, Ratsmitglieder und Mitglieds des Verwaltungsrats oder eines äquivalenten Organs, wenn damit ein effektives Eingreifen in die Entscheidungen der Körperschaft einhergeht.

Die Leitungsfunktionen können sowohl durch Mitglieder des Verwaltungsorgans der Körperschaft, als auch durch leitendes Personal der obersten Direktion ausgeübt werden. Im letztgenannten Fall versteht sich

von selbst, dass für die Ausübung der Leitungsfunktionen ein Vertragsverhältnis notwendig ist. D.h. die Ausübung von Leitungsfunktionen, die ein effektives Mitwirken an Unternehmensentscheidungen mit sich bringen, muss mittels entsprechender Vertragswerke oder Satzungen nachgewiesen werden. Für die Berechnung der anzusetzenden Prozentsätze der Entlohnung, der Erträge aus wirtschaftlichen oder selbstständigen Tätigkeiten oder persönlicher Arbeit werden nur die Nettoerträge herangezogen, ohne Belastungen mit Lohn- oder Einkommensteuer.

3. Bedingungen hinsichtlich der Körperschaft

Die Körperschaft, an der die Beteiligung besteht, darf als Hauptaktivität nicht die Verwaltung von beweglichem oder Immobilienvermögen betreiben.

Dabei gilt, dass eine Körperschaft ein bewegliches oder Immobilienvermögen verwaltet und daher keine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt, wenn während mehr als 90 Tagen des Geschäftsjahres mehr als die Hälfte des Anlagevermögens aus Wertpapieren/Anteilen besteht oder nicht wirtschaftlichen Tätigkeiten zuzurechnen ist.

Die wirtschaftliche Tätigkeit wiederum – als eines von mehreren Kriterien für die Befreiung von der Vermögensteuer – ist an das Betreiben eines Büros mit zumindest einem Vollzeit-Angestellten geknüpft. Jedoch ist, wie erwähnt, der Umstand einer gewerblichen Tätigkeit einer Gesellschaft für Nichtresidenten nicht per se bereits ein Freistellungsmotiv bezüglich der Vermögensteuer.

FAZIT

Für Berater stellt es eine Herausforderung dar, diese schwierige Materie zu erläutern. Unseren Anspruch, komplexe Sachverhalte in einfacher Form zu beschreiben, haben wir bei der Vermögensteuer nicht wirklich erfüllen können. Hier ist auf so viele unterschiedliche Regelungen zu achten, das es unsolide wäre, diese nicht zu erwähnen. Dabei reden wir nicht einem fiskalischen Fatalismus das Wort: Durch rechtzeitige Beschäftigung mit dem Thema, solide Planung und präzise Umsetzung ist es möglich, die Vermögensteuerbelastung zu minimieren oder sogar zu verhindern. ■

Besuchen Sie unseren neuen Online-Vermögensteuerrechner

www.vermietung-mallorca.eu/steuerrechner

IV. Erbschaftsteuer

Das Problem der extrem hohen Erbschaftsteuer in Spanien hat sich für einige Personengruppen mit Bezug zu den Balearn praktisch erledigt. Trotzdem erfordert das Thema Aufmerksamkeit.

Baleарische Erbschaftsteuer

Nachdem Spanien am 3. September 2014 vom EuGH verurteilt und aufgefordert wurde, die Diskriminierung von EU-Nichtresidenten gegenüber spanischen Residenten bei der Erbschaftsteuer zu beseitigen, wurde in Madrid und auch in den einzelnen Regionen heftigst an einer Neuregelung für die Erbschaftsteuer gebastelt.

„Nur wer die Last wirklich selbst trägt, kennt ihr Gewicht.“

Die derzeitige balearische Regierung hat zum 1. Januar 2016 folgende Erbschaftsteuertabelle für Residenten und EU-Nichtresidenten in Kraft gesetzt. Da diese Erbschaftsteuer in Deutschland insoweit anrechenbar ist, wie deutsche Erbschaftsteuer in Spanien angefallen wäre, sind die Auswirkungen bei weitem nicht mehr so dramatisch wie vor dem EuGH-Urteil. Es bedarf sicherlich einer entsprechenden

Gestaltung, die aber im Gesamtkontext keinesfalls mehr daselbe Gewicht wie früher hat.

Spanische Schenkungsteuer

Anders als in Deutschland bestehen in Spanien unterschiedliche Regelungen für Schenkung und Erbschaft. Aktuell gilt auf den Balearn zwischen direkten Verwandten der auf- und absteigenden Linie, sowie zwischen Ehepartnern und Lebensgefährten unabhängig vom Wert des Geschenkten eine Flatrate von 7 %.

ACHTUNG: Allerdings weisen wir darauf hin, dass im Schenkungsfall ein allfälliger Wertzuwachs eines Gutes – zum Beispiel einer Immobilie – sehr wohl besteuert wird, indem der Schenker auf diesen ermittelten „Gewinn“ (Auflösung der stillen Reserven) Einkommensteuer bezahlen muss. Diese Regelung gibt es in Deutschland nicht.

Auf der folgenden Seite haben wir in vier Tabellen dem Grunde nach die möglichen Erb- und Schenkungsvorgänge dargestellt. Daraus ist erkennbar, in welchen Anlassfällen welche Steuersätze an welche Steuerbehörde zu bezahlen sind.



Thomas Fitzner
Assistent der Geschäftsführung



Yevgen Chernov
Asesor Fiscal - Steuerberater

Bemessungsgrundlage bis (Euro)	Steuerbetrag ab 2016 (Euro)	Überschießender Betrag bis (Euro)	Steuersatz ab 2016 (%)
0,00	0,00	700.000	1
700.000	7.000	300.000	8
1.000.000	31.000	1.000.000	11
2.000.000	141.000	1.000.000	15
3.000.000	291.000	Darüber hinaus	20

Reform der Erbschaftsteuer:
Güter (Immobilien) und Rechte in Spanien

Erblasser ansässig in	SPANIEN		
Erbe ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Regelung der autonomen Region des Erblassers		Staatliche Regelung
Einreichung & Bezahlung an	Autonome Region des Erblassers	AEAT (Staatliche Steuerbehörde)	

Erblasser ansässig in	EUROPÄISCHE UNION/ EUROPÄISCHER WIRTSCHAFTSRAUM		
Erbe ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Regelung der autonomen Region, in der sich der größere Teil der Güter & Rechte befindet		Staatliche Regelung
Einreichung & Bezahlung an	AEAT (Staatliche Steuerbehörde)		

Erblasser ansässig in	DRITTLAND		
Erbe ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Staatliche Regelung		
Einreichung & Bezahlung an	Autonome Region des Erblassers	AEAT (Staatliche Steuerbehörde)	

*Europäische Union/Europäischer Wirtschaftsraum Eigene Darstellung: European@ccounting

Reform der Erbschaftsteuer:
Güter und Rechte außerhalb von Spanien

Erblasser ansässig in	SPANIEN		
Erbe ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Regelung der autonomen Region des Erblassers	Keine Erbschaftsteuer in Spanien	
Zuständigkeit	Autonome Region des Erblassers		

Erblasser ansässig in	EUROPÄISCHE UNION/ EUROPÄISCHER WIRTSCHAFTSRAUM		
Erbe ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Regelung der autonomen Region der Ansässigkeit	Keine Erbschaftsteuer in Spanien	
Einreichung & Bezahlung an	AEAT (Staatliche Steuerbehörde)		

Erblasser ansässig in	DRITTLAND		
Erbe ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Staatliche Regelung	Keine Erbschaftsteuer in Spanien	
Einreichung & Bezahlung an	AEAT (Staatliche Steuerbehörde)		

*Europäische Union/Europäischer Wirtschaftsraum Eigene Darstellung: European@ccounting

Reform der Schenkungsteuer:
Immobilien

	Immobilien in SPANIEN		
Schenkungs-empfänger ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Regelung der autonomen Region, in der die Immobilie liegt		Staatliche Regelung
Zuständigkeit	Regelung der autonomen Region, in der die Immobilie liegt	AEAT (Staatliche Steuerbehörde)	

	Immobilien in EU/EWR*		
Schenkungs-empfänger ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Regelung der autonomen Region der Ansässigkeit	Keine Schenkungsteuer in Spanien	
Einreichung & Bezahlung an	AEAT (Staatliche Steuerbehörde)		

	Immobilien in DRITTLAND		
Schenkungs-empfänger ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Staatliche Regelung	Keine Schenkungsteuer in Spanien	
Einreichung & Bezahlung an	AEAT (Staatliche Steuerbehörde)		

*Europäische Union/Europäischer Wirtschaftsraum Eigene Darstellung: European@ccounting

Reform der Schenkungsteuer:
Güter und Rechte (ausgenommen Immobilien)

	Güter und Rechte in SPANIEN		
Schenkungs-empfänger ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Regelung der autonomen Region der Ansässigkeit	Keine Schenkungsteuer in Spanien	
Zuständigkeit	Autonome Region der Ansässigkeit		

	Güter und Rechte in EU/EWR*		
Schenkungs-empfänger ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Regelung der autonomen Region der Ansässigkeit	Keine Schenkungsteuer in Spanien	
Einreichung & Bezahlung an	AEAT (Staatliche Steuerbehörde)		

	Güter und Rechte in DRITTLAND		
Schenkungs-empfänger ansässig in	SPANIEN	EU/EWR*	DRITTLAND
Steuersatz	Regelung der autonomen Region der Ansässigkeit	Keine Schenkungsteuer in Spanien	
Einreichung & Bezahlung an	Autonome Region der Ansässigkeit		

*Europäische Union/Europäischer Wirtschaftsraum Eigene Darstellung: European@ccounting

Nach diesen Festlegungen kann dann der eigentliche Steuersatz mit der Steuerbelastung unter Berücksichtigung der Gesetzgebung der entsprechenden autonomen Region errechnet werden.

ACHTUNG: Effektive doppelte Belastung kann entstehen

Da zwischen Deutschland und Spanien für die Erbschaftsteuer kein Doppelbesteuerungsabkommen besteht, kann nach § 21 ErbStG die im Ausland anfallende Steuer auf die deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuer angerechnet werden. Diese Anrechnung ist allerdings auf die Höhe der auf das Auslandsvermögen entfallenden deutschen Steuer beschränkt (§ 21 Abs. 1 S. 2 ErbStG). Verhältnisrechnung nach § 21 Abs. 1 S. 2 ErbStG bei Mischerwerb.

Gem. § 21 Abs. 1 S. 3 ErbStG sind diese Berechnungen für jedes Land, in dem geerbt wird, gesondert anzuwenden. Weiterhin ist darauf zu achten, dass grundsätzlich bei Wegzug aus Deutschland die Erbschaftsteuerpflicht erst fünf Jahre nach dem Wegzug endet (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 b ErbStG). Eine weitere Besonderheit in Deutschland ist, dass die Steuerpflicht in Deutschland durch Erblasser (Schenker) oder Erben (Beschenkten) begründet wird.

Diese Berechnung gilt nur für bestimmte Vermögensarten (z.B. ausländisches Grundvermögen), nicht für Bankguthaben (Geldvermögen). Das ergibt sich aus § 121 BewG i.V.m. § 21 Abs. 2 ErbsTG. Somit entsteht hier eine echte Doppelbesteuerung, die nach gängiger Praxis dadurch etwas abgemildert wird, dass diese Steuer als Nachlassverbindlichkeit berücksichtigt werden kann.

Der BFH hat am 16. Januar 2008 II R 45/05 eine Klage zur Vorlage beim EUGH eingereicht, da hier offensichtlich ein Verstoß gegen höherrangiges Recht vorliegt. Der EuGH hat dazu am 12. Februar 2009 wie folgt Stellung genommen:

Der Europäische Gerichtshof (EuGH) hat in einem Grundsatzurteil (Rechtssache C-67/08, Block) entschieden, dass bei grenzüberschreitenden Erbfällen eine Doppelbesteuerung in mehreren Staaten der Europäischen Union nicht gegen die EU-Grundfreiheiten verstößt.

„Zwischen Unglück und Glück liegen nur zwei Buchstaben.“

Der Sachverhalt lautete: Die in Deutschland lebende Frau Block war Alleinerbin einer im Jahr 1999 in Deutschland verstorbenen Person, die dort ihren letzten Wohnsitz hatte. Der Nachlass bestand im Wesentlichen aus Kapitalvermögen, das dort zu einem geringen Teil von DM 144.255 in Deutschland deponiert war, während der größere Teil von umgerechnet DM 994.494 bei Finanzinstituten in Spanien angelegt war. Für das in Spanien angelegte Vermögen bezahlte Frau Block dort die spanische Erbschaftsteuer von DM 207.565,00.

Das deutsche Finanzamt setzte die auf das Gesamtvermögen anfallende Erbschaftsteuer fest, ohne dabei die bereits in Spanien entrichtete Erbschaftsteuer in Ansatz zu bringen. Obwohl die Steuerpflichtige die Anrechnung der bereits in Spanien gezahlten Erbschaftsteuer auf die deutsche Erbschaftsteuer beantragte, gestattete das Finanzamt lediglich die in Spanien entrichtete Erbschaftsteuer als Nachlassverbindlichkeit von der Bemessungsgrundlage für die in Deutschland geschuldete Erbschaftsteuer. Eine Anrechnung der spanischen Erbschaftsteuer nach § 21 Abs. 1 ErbStG komme nicht in Betracht, da es sich bei den Kapitalforderungen gegen Finanzinstitute in Spanien nicht um Auslandsvermögen gem. § 21 Abs. 2 Nr. 1 ErbStG i.V.m. § 121 BewG handle.

Die dabei auftretende Doppelbesteuerung mit der deutschen und der spanischen Erbschaftsteuer sei hinzunehmen.

Die Entscheidung des EuGH lautet:

„Zunächst stellt der EuGH klar, dass Erbschaften unter die in Art. 56 Abs. 1 des EG-Vertrages geregelte Kapitalverkehrsfreiheit innerhalb der Union fallen, und zwar selbst dann, wenn Erblasser und Erben ihren Wohnsitz in Deutschland haben, aber lediglich das Kapitalvermögen sich im Ausland befindet. Zugleich erkennt der EuGH auch, dass es in solchen Konstellationen zu einer juristischen Doppelbesteuerung des Nachlasses mit spanischer und deutscher Erbschaftsteuer kommt. Dieser

Steuernachteil habe seine Ursache aber darin, dass die beiden betroffenen Mitgliedstaaten (Spanien und Deutschland) ihre Besteuerungsbefugnis parallel zueinander ausgeübt haben und zwar so, dass der eine (Deutschland) sich dafür entschieden hat, auf die Kapitalforderung dann die deutsche Erbschaftsteuer zu erheben, wenn der Gläubiger seinen Wohnsitz in Deutschland hat, während der andere (Spanien) die Entscheidung getroffen hat, auf solche Forderungen die spanische Erbschaftsteuer dann zu erheben, wenn der Schuldner der Kapitalforderung in Spanien ansässig ist.“

Der EuGH weist darauf hin, dass negative Wirkungen aus einer derartigen Doppelbesteuerung gem. Art. 293 EGV beseitigt oder zumindest abgemildert werden können. Nach Auffassung des EuGH schreibt das Gemeinschaftsrecht aber bei seinem gegenwärtigen Entwicklungsstand und in einer Situation wie der des Verfahrens in Bezug auf die Beseitigung der Doppelbesteuerung innerhalb der Europäischen Union keine allgemeinen Kriterien für die Kompetenzverteilung zwischen den Mitgliedsstaaten vor.

„Und plötzlich weißt du: Es ist Zeit, etwas Neues zu beginnen und dem Zauber des Anfangs zu vertrauen.“

Dementsprechend sind bis heute im Rahmen des Gemeinschaftsrechtes keine durchgängigen Maßnahmen der Vereinheitlichung oder Harmonisierung zum Zweck der Beseitigung von Doppelbesteuerungstatbeständen erlassen worden.

Daraus folgt nach Ansicht des EuGH, dass die Mitgliedstaaten beim gegenwärtigen Entwicklungsstand des Gemeinschaftsrechts vorbehaltlich dessen Beachtung über eine gewisse Autonomie in diesem Bereich verfügen und deshalb nicht verpflichtet sind, ihr eigenes Steuersystem den verschiedenen Steuersystemen der anderen Mitgliedsstaaten anzupassen, namentlich die sich aus der parallelen Ausübung ihrer Besteuerungsbefugnisse ergebende Doppelbesteuerung zu beseitigen und so in einem Fall wie dem des betreffenden Verfahrens die Anrechnung der Erbschaftsteuer zu ermöglichen, die in einem anderen Mitgliedstaat als dem Wohnsitzstaat des Erben bereits entrichtet wurde.

In der Konsequenz dürfen daher Bankguthaben im EU-Ausland doppelt mit Erbschaftsteuer belastet werden. Bis einschließlich 2014 führte dies in der Spitzenbelastung – bei spanischen Bankguthaben – bei der Steuerklasse I (z.B. Kinder oder Ehegatte) zu einer Belastung von 58,56 %. In der Steuerklasse III bzw. IV konnte die Belastung in der Spitze 90,8 % betragen. Seit der spanischen Steuerreform hat sich die Situation für Nichtresidenten in autonomen Regionen mit erheblich niedrigeren Erbschaftsteuersätzen als den staatlichen – wie die Balearen – für direkte Angehörige verbessert. Das Problem bleibt aber trotzdem bestehen und kann gemeinsam mit ihrem Berater gelöst werden. ■



SELBSTGENUTZTE IMMOBILIE



Foto: ©fincallorca

Thomas Fitzner
Leiter Vermietung & VerpachtungAsesor Fiscal - Steuerberater
Dipl.-Kfm. Willi PlattesJohannes Schmid
VuV - Leiter Kommunikation

Besteuerung der selbstgenutzten Immobilie

Herr Sonnenschein erwirbt ein Grundstück auf Mallorca, um darauf ein Haus zu erreichen, welches er gemeinsam mit seiner Familie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken nutzen will. Wir beschreiben, worauf er zu achten hat.

I. ANGENOMMENER SACHVERHALT

Herr Sonnenschein ist Eigentümer eines Grundstücks auf Mallorca, das er im Jahr 2015 erworben hat. Zum Zeitpunkt des Erwerbs des Grundstücks gab es bereits ein Bauprojekt für die zukünftige Errichtung eines Wohnobjekts. Gegenwärtig führt Herr Sonnenschein die ersten Schritte zur Durchführung der Konstruktion der Immobilie auf dem Grundstück seines Eigentums aus. Sowohl der Kauf des Grundstücks als auch die bevorstehende Errichtung der Immobilie werden von Herrn Sonnenschein als Privatperson vorgenommen und nicht in der Eigenschaft eines Unternehmers.

Hinsichtlich der für die Errichtung der Immobilie erforderlichen Fachkräfte wie Architekten, Ingenieure, Topographen und andere werden sowohl spanische Freiberufler oder Firmen wie auch ausländische Freiberufler oder Firmen beauftragt werden. Das gleiche gilt für die Ausführung der Baumaßnahmen, mit der ebenfalls sowohl spanische Freiberufler oder Firmen wie auch ausländische (deutsche) Freiberufler oder Firmen beauftragt werden.

Vor Beginn der Baumaßnahmen der Immobilie erstellen wir eine kurze steuerliche Analyse hinsichtlich der Rechnungsstellung und Anwendung der Umsatzsteuer in Bezug auf die in Auftrag gegebenen Dienstleistungen sowie Information über weitere steuerliche Aspekte, die es aufgrund des Besitzes des Grundstücks und der zukünftigen Immobilie zu berücksichtigen gilt.

und einem Bauunternehmer sind und die Konstruktion eines Wohnhauses zum Zweck haben, mit dem reduzierten Umsatzsteuersatz von 10 % (zehn von Hundert) besteuert werden.

Dies bedeutet, dass auf alle Rechnungen, die Herr Sonnenschein (Bauherr) von den Auftragnehmern (Maurer, Klempner, Elektriker etc.) im Zusammenhang mit der Konstruktion der Immobilie erhält, der reduzierte Umsatzsteuersatz von 10 % zur Anwendung kommt.

Dennoch weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass dies nicht für alle an den Bauherren ausgestellten Rechnungen gilt. In bestimmten Fällen werden die erhaltenen Rechnungen, die direkt oder indirekt mit der Konstruktion der Immobilie in Verbindung stehen, nicht als Ausführung von Baumaßnahmen angesehen und werden daher mit dem allgemeinen Umsatzsteuersatz von 21 % (Einundzwanzig von Hundert) besteuert. Nachfolgend führen wir daher einige Beispiele von Dienstleistungen auf, die für die Konstruktion eines Wohnhauses erforderlich sind, und die mit 10 % besteuert werden und andere, die wiederum mit 21 % besteuert werden.

ÜBERSICHT

I. Angenommener Sachverhalt

Am Beispiel von Herrn Sonnenschein erläutern wir einen häufig vorkommenden Sachverhalt

II. Dienstleistungen & Rechnungen

Themen der ordnungsgemäßen Rechnungsstellung, der Umsatzsteuer und der Aufbewahrung von Belegen werden beschrieben

III. Steuerliche Vorschriften

Steuerliche Vorgaben während der Bauphase und ab dem Zeitpunkt der Nutzung werden beschrieben.

II. DIENSTLEISTUNGEN & RECHNUNGEN

Reduzierte Umsatzsteuer (10 %)

In Artikel 91.Uno.3.1° des USt.-Gesetzes ist festgelegt, dass die Erbringung von Dienstleistungen zur Ausführung von Baumaßnahmen mit oder ohne Einbringung von Material, die Konsequenz eines Vertrages zwischen einem Bauträger

„Genie ist Geduld.“

Die folgenden Dienstleistungen zur Ausführung von Baumaßnahmen, die während des Bauprozesses der Immobilie erbracht werden, werden mit dem reduzierten Umsatzsteuersatz von 10 % besteuert: Maurerarbeiten, Klempnerarbeiten, Elektrikerarbeiten, Schreinerarbeiten (Metall / Holz der Türen und Rollläden), Gipsarbeiten, Malerarbeiten, Installation von Heizsystemen und Klimaanlage, Installation von Solaranlagen, Brunnenbau oder Wasserbohrungen, Errichtung von Trennmauern der Parzelle, auf der die im Bau befindliche Immobilie liegt, der Konstruktion der Immobilie vorangehenden Erdaushebungen, Installation von festem Küchen- oder Badezimmermöbel und Einbauschränken, Installation von Schutzwänden für Badewannen und Duschkabinen, Errichtung / Aufbereitung von zum Wohnhaus gehörenden Gärten, Asphaltierung des Privatweges der Parzelle als Zugang zum Wohnhaus, Installation von Kaminen, Installation von Fahr-

stühlen, Verlegung von Parkett, Installation von Markisen an der Fassade, Installation von Antennen im Bereich Telekommunikation etc.

All diese im vorangehenden Absatz aufgeführten Dienstleistungen sowie weitere ähnliche, die zur Ausführung der Arbeiten zur Konstruktion eines Wohnhauses erforderlich sein können, werden mit dem reduzierten Umsatzsteuersatz von 10 % besteuert, sofern diese während des Bauprozesses erbracht werden. Nach Fertigstellung der Immobilie (mit Baufertigstellungsbescheinigung und Bewohnbarkeitsbescheinigung) wird die Erbringung zusätzlicher Dienstleistungen an der Immobilie mit dem allgemeinen Umsatzsteuersatz von 21 % besteuert.

Im Gegensatz dazu werden die folgenden während des Bauprozesses des Wohnhauses erbrachten Dienstleistungen mit dem allgemeinen Umsatzsteuersatz von 21 % besteuert: Dienstleistungen, die von Architekten, technischen Architekten, Topographen und anderen, die der Konstruktion der Immobilie dienen, erbracht werden; Abrissarbeiten alter, vor Konstruktion der neuen Immobilie bestehender Bauten, Dienstleistungen zur Konstruktion eines Apartmentblocks, dessen Zweck die Betreibung als Hotelkomplex ist (keine Wohnungen), Dienstleistungen zum Bau von Schwimmbädern und anderer Sportanlagen (Padel- oder Tennisplätze etc.), Dienstleistungen zur Vermietung von Maschinen (Hebebühnen, Bagger, Lkw etc.), Installation von Feuerlöschern, Küchen- oder Badezimmerschränken und anderer ohne feste Installation, Haushaltsgeräte und der Kauf von Mobiliar im Allgemeinen, Reinigungsdienstleistungen bei Baufertigstellung, Asphaltierung öffentlicher Wege etc.

Ausweis der Umsatzsteuer in der Rechnung

Die von den Bauunternehmern an Herrn Sonnenschein ausgestellten Rechnungen müssen immer die Umsatzsteuer in der Rechnung ausweisen. Der Bauherr, Eigentümer des zukünftigen Wohnhauses, zahlt die entsprechende Umsatzsteuer an die Bauunternehmer und diese sind verpflichtet, die Umsatzsteuer über ihre Umsatzsteuererklärungen an das Finanzamt abzuführen. Somit ist Herr Sonnenschein nicht verpflichtet Steuererklärungen für die Umsatzsteuer (IVA) einzureichen.

Der schädlichste Satz in jeder Sprache ist: „So haben wir das immer gemacht“.

In den Rechnungen aufzunehmender Zusatz

Herrn Sonnenschein, der als Privatperson und nicht als Unternehmer handelt, weisen wir darauf hin, dass jeglicher Formfehler in den Rechnungen (fehlende Anschrift oder Steuernummer, inkorrekt in der Rechnung aufgenommener Zusatz etc.) auf keinen Fall ein Problem für Herrn Sonnenschein darstellen würde, sondern die Verantwortung hierfür bei den rechnungsstellenden Unternehmern liegen.

Aus diesem Grund ist zu praktischen Zwecken einzig darauf achten, dass mit der Rechnung der reduzierte Umsatzsteuersatz (10 %) in jenen Fällen, auf die dieser anwendbar ist, berechnet wird. In anderen Fällen kann man den reduzierten Umsatzsteuersatz nicht verlangen und es muss akzeptiert werden, dass in der Rechnung der allgemeine Umsatzsteuersatz (21 %) berechnet wird.

Zu informativen Zwecken teilen wir mit, dass, sofern die Bauunternehmer in die Rechnung einen Zusatz aufnehmen wollen, um den reduzierten Umsatzsteuersatz (10 %) in ihrer Rechnung zu rechtfertigen, dieser in etwa folgendermaßen lauten müsste:

„Prestaciones de servicios de ejecución de obra, entre promotor y contratista, para la construcción de una vivienda (art. 91.Uno.3.1° LIVA)“

(„Erbringung von Dienstleistungen zur Ausführung von Baumaßnahmen zwischen Bauträger und Bauunternehmer für die Konstruktion eines Wohnhauses Art. 91.Uno.3.1° Umsatzsteuergesetz“)

Dienstleistungen durch ausländische Unternehmer

Für durch bestimmte Fachkräfte zu erbringende Dienstleistungen, die zur Konstruktion eines Wohnhauses erforderlich sind, als auch für die Ausführung der Baumaßnahmen am Wohnhaus als solche

werden zum einen spanische natürliche Personen und Firmen und zum anderen ausländische (deutsche) natürliche Personen und Firmen beauftragt werden.

Für die Beauftragung von Dienstleistungen an ausländische Personen oder Firmen gibt es in Bezug auf das in den beiden vorangehenden Abschnitten aufgeführte keinen Unterschied. **Die von ausländischen Personen oder Firmen ausgestellten Rechnungen müssen die entsprechende spanische Umsatzsteuer ausweisen.**

In Artikel 70.Uno.1° des Umsatzsteuergesetzes ist festgelegt, dass Dienstleistungen in Zusammenhang mit in Spanien gelegenen Immobilien als in Spanien erbracht gelten. Das bedeutet, dass die zu berechnende Umsatzsteuer die spanische Umsatzsteuer ist. Rechnungen, die in Zusammenhang mit der Konstruktion eines Wohnhauses auf Mallorca stehen, können keine Umsatzsteuer eines ausländischen Landes aufweisen. Da zudem der Rechnungsempfänger (Herr Sonnenschein) nicht als Unternehmer handelt, ist der Rechnungssteller (ausländischer Unternehmer) derjenige, der zur Berechnung der Umsatzsteuer und Abführung an das spanische Finanzamt verpflichtet ist.

Dies bedeutet, dass die ausländischen Personen oder Firmen, die Herrn Sonnenschein Dienstleistungen in Zusammenhang mit der Konstruktion des Wohnhauses erbringen, sich zu Umsatzsteuerzwecken in Spanien anmelden und eine Steuernummer erhalten müssen, damit sie ihrem Kunden (Herrn Sonnenschein) die spanische Umsatzsteuer in Rechnung stellen und regelmäßige Umsatzsteuererklärungen zur Abführung der eingenommenen Umsatzsteuer an das spanische Finanzamt abgeben können. In jedem Fall handelt es sich um eine Verpflichtung der beauftragten ausländischen Personen oder Firmen und liegt nicht in der Verantwortung von Herrn Sonnenschein.

Der in der Rechnung seitens der ausländischen Personen oder Firmen anwendbare Umsatzsteuersatz hängt - wie bei den von spanischen Personen oder Firmen erbrachten Dienstleistungen - von der Art der erbrachten Dienstleistungen ab.

Rechtfertigung der Umsatzsteuer von 10 %

Jeder Bauunternehmer, der während der Bauphase der Immobilie an derselben beteiligt ist, ist sich darüber im Klaren, dass es sich um einen Neubau handelt und somit der reduzierte Umsatzsteuersatz von 10 % anwendbar ist. Andererseits werden diese wissen, dass der Bauherr als Privatperson und nicht als Unternehmer handelt. Vor diesem Szenario wissen die Bauunternehmer, dass sie in ihren Rechnungen über die Dienstleistungen der Ausführung von Baumaßnahmen den Umsatzsteuersatz von 10 % ausweisen müssen.

„Die Kraft des Baumes liegt in seiner Wurzel. Die Kraft des Menschen in seinem Herzen.“

Dennoch kann sich der Fall ergeben, dass einige Bauunternehmer eine formelle Rechtfertigung der Baubedingungen fordern, als Garantie dafür,





dass die Anforderungen zur Rechnungsstellung mit dem reduzierten Umsatzsteuersatz erfüllt werden. In diesem Fall könnte ihnen **eine vom Bauträger unterschriebene schriftliche Mitteilung über die Bedingungen und den Zweck der Baumaßnahmen ausgehändigt werden**. Dieses Dokument könnte allen Bauunternehmern ausgehändigt werden, obgleich dies nicht obligatorisch oder gesetzlich vorgeschrieben ist. Es ist nur empfehlenswert in den Fällen, in denen der Bauunternehmer dies verlangt, und in anderen, um den Bauunternehmer zu überzeugen und zu beruhigen, damit dieser seine Rechnung mit dem reduzierten Umsatzsteuersatz ausstellt.

Diese Fälle könnten sich hauptsächlich gegenüber Bauunternehmern ergeben, in im letzten Bauabschnitt Arbeiten durchführen und sich nicht klar darüber sind, dass es sich um einen Neubau handelt, oder auch gegenüber ausländischen Bauunternehmern, aufgrund der Tatsache, dass diese die spanischen Steuergesetze nicht kennen und daher eine Garantie verlangen. Eine solche Mitteilung an die/den Bauunternehmer sollte dann von ihrem Steuerberater formuliert werden.

Aufbewahrung der Rechnungen

Wie bereits zuvor erwähnt nimmt Herr Sonnenschein den Bau der Immobilie für die private Nutzung vor. Somit muss Herr Sonnenschein während des Bauprozesses keine Umsatzsteuererklärungen oder Steuererklärungen anderer Art einreichen. Es besteht ebenfalls keine Verpflichtung zur Führung einer Buchhaltung, da Herr Sonnenschein keine wirtschaftliche Tätigkeit ausübt.

Die Verpflichtungen von Herrn Sonnenschein gegenüber dem Finanzamt ergeben sich nicht aus dem Bauprozess der Immobilie, sondern sind vielmehr dieselben Verpflichtungen, die jede Privatperson aufgrund der Tatsache innehat, dass sie eine Immobilie in Spanien besitzt. Hinsichtlich der Steuern gibt es lediglich zwei Verpflichtungen für Herrn Sonnenschein, die sich aus dem Bauprozess ergeben: Die Zahlung der Bausteuern, erhoben von der Gemeinde, und die Erstellung und Zahlung des Modells 600 für die Neubauerklärung. Alle steuerlichen Verpflichtungen von Herrn Sonnenschein werden in dem folgenden Abschnitt analysiert.

Obgleich der Bauherr als Privatperson handelt und somit nicht zur Führung einer Buchhaltung verpflichtet ist, weisen wir an dieser Stelle auf die Notwendigkeit hin, sämtliche direkt oder indirekt mit dem Bau der Immobilie in Verbindung stehenden Rechnungen aufzubewahren. Es besteht eine Verpflichtung, die bezahlten vorzulegen; dies wird bei einer Überprüfung der notariellen Neubauerklärung oder der Feststellung des gemeindlichen Wertes notwendig. Wenn das Wohnhaus verkauft, vererbt oder verschenkt wird, werden die Unterlagen ebenfalls angefordert.

„Wenn es überhaupt ein Rezept für den Erfolg gibt, besteht er darin, sich in die Lage anderer Menschen zu versetzen.“

Der aus der Übertragung einer Immobilie erlangte Vermögensgewinn muss in der Einkommensteuererklärung der Nichtresidenten zu einem Steuersatz von 19 % versteuert werden. Der potentielle Vermögensgewinn, der sich in der Zukunft ergeben kann, entspricht der Differenz zwischen dem Anschaffungswert der Immobilie und dem Übertragungswert derselben.

Der Übertragungswert der Immobilie wird der in der zukünftigen Verkaufsurkunde derselben genannte Wert sein. Im Gegensatz dazu setzt sich der Anschaffungswert der Immobilie aus dem in der Kaufurkunde des Grundstückes angegebenen Wert und sämtlicher Kosten (Rechnungen, Gebühren und Steuern) zusammen, die direkt oder indirekt mit der Konstruktion der Immobilie in Verbindung stehen. Um den Gesamtanschaffungspreis der Immobilie nachzuweisen, ist es daher erforderlich, alle Unterlagen aufzubewahren, welche die während des Bauprozesses gezahlten Kosten wiedergeben.

Wenn also sämtliche Rechnungen aller anfallenden Baukosten geordnet aufbewahrt werden, kann Herr Sonnenschein in Zukunft die realen Gesamtkosten der Immobilie nachweisen, um so eine möglichst geringe Einkommensteuerquote der Nicht-Residenten zu zahlen.

„Viele versuchen in sich zu gehen und stellen fest: Da ist keiner.“

III. STEUERLICHE VORSCHRIFTEN

Steuerliche Verpflichtungen, die sich aus dem Besitz eines Grundstückes ergeben

► Grundsteuer (IBI)

Herr Sonnenschein muss jährlich die Grundsteuer an das Rathaus zahlen, in dessen Gemeinde das Grundstück liegt (oder an das Finanzamt der Balearen – ATIB, sofern dieses die Eintreibung dieser Steuer übernommen hat). Die Höhe der Grundsteuer ist abhängig vom Katasterwert und wird direkt vom Rathaus per Bescheid erhoben, ohne dass der Steuerpflichtige eine jährliche Steuererklärung einreichen muss.

Da Herr Sonnenschein nicht in Spanien ansässig ist, wäre es ratsam, nach Erhalt des Grundsteuerbescheids im ersten oder zweiten Jahr des Eigentums der Liegenschaft dem Rathaus oder der ATIB eine Einzugsermächtigung für die Grundsteuer für ein spanisches Konto zu erteilen. Auf diese Weise werden potentielle Probleme aufgrund nicht fristgerechter Zahlung vermieden, sollte der Steuerbescheid nicht zugestellt werden können oder verloren gehen.

„Einen Fehler machen und ihn nicht korrigieren - das erst heißt, wirklich einen Fehler machen.“

► Vermögensteuer (IP)

Nicht in Spanien ansässige natürliche Personen unterliegen der Vermögensteuer in Spanien aufgrund der beschränkten Steuerpflicht. Dies bedeutet, dass sie die Vermögenssteuer auf alle ihre in Spanien gelegenen Güter deklarieren und abführen müssen. In Hinblick auf die Vermögensteuer sind sowohl für Residenten als auch für Nichtresidenten die ersten 700.000 Euro des Vermögens von derselben befreit.

Dies bedeutet, dass Herr Sonnenschein für den Besitz einer Liegenschaft auf Mallorca verpflichtet ist, Vermögensteuer in Spanien zu deklarieren und abzuführen, sofern der Anschaffungswert derselben mehr als 700.000 Euro beträgt.

Das Grundstück wurde im Jahr 2015 erworben und der Kaufpreis des Grundstückes war höher als 700.000 Euro. Daher ist Herr Sonnenschein seit dem Jahr 2015 verpflichtet in Spanien Vermögensteuer zu deklarieren und abzuführen. **Sofern die Vermögenssteuererklärung für das Jahr 2015 nicht eingereicht wurde, wäre es ratsam, diese sobald wie möglich einzureichen und die Steuern zu zahlen (Modell 714).** Im Gegensatz zu der Grundsteuer handelt es sich bei der Vermögensteuer um eine sogenannte „Selbstveranlagung“ (autoliquidación), d. h. Herr Sonnenschein ist zur Einreichung der Steuererklärung und Zahlung der Steuern verpflichtet.

Beispiel: Wenn der Anschaffungswert des Grundstückes bei 1,5 Millionen Euro lag, würde die Vermögensteuer in Spanien auf der Basis eines Wertes von 800.000 Euro deklariert werden (nach Anwendung der Befreiung auf die ersten 700.000 Euro des Vermögens). Bei einer Bemessungsgrundlage von 800.000 Euro würde sich der jährliche Vermögensteuerbetrag auf 3.690 Euro belaufen.

Steuerliche Verpflichtungen während des Bauprozesses

► Grundsteuer (IBI)

Siehe vorangehender Abschnitt.

► Vermögensteuer (IP)

Siehe vorangehender Abschnitt. Hier ist jedoch zu berücksichtigen, dass sich die Bemessungsgrundlage für die Vermögensteuer während des Bauprozesses des Wohnhauses aus dem Anschaffungswert des Grundstücks zuzüglich aller bis zum 31. Dezember des jeweiligen Jahres in die Konstruktion desselben investierten Kosten zusammensetzt. Dies bedeutet, dass die zu zahlende Vermögensteuersumme im Vergleich zum Vorjahr in dem Maße, in dem die Bauarbeiten fortschreiten, ansteigt.

► Bausteuern (ICIO)

Im Gegensatz zu den zwei zuvor aufgeführten Steuern, die jährlich zu zahlen sind, handelt es sich bei den Bausteuern um Steuern, die während des Bauprozesses der Immobilie anfallen.

„Dieser Mann hat nicht nur Stil, er beherrscht auch die Gratwanderung zwischen spanischer Leidenschaft und deutscher Vernunft.“

Die Bausteuer wird vom Rathaus bei Beantragung der entsprechenden Baugenehmigung für die Konstruktion der Immobilie verlangt. Die Bemessungsgrundlage dieser Steuer entspricht den Ausführungskosten der Bauarbeiten. Die anfängliche Zahlung der Bausteuer wird jedoch auf Grundlage des Wertes des zusammen mit dem Projekt eingereichten Kostenvoranschlags für die Ausführung der Bauarbeiten bei Beantragung der Baugenehmigung vorgenommen. Sollte es im Verlauf der Baumaßnahmen zu Änderungen des ursprünglichen Projektes kommen, muss die Baugenehmigung seitens des Rathauses erweitert oder geändert werden, um bei Abschluss der Baumaßnahmen die Baufertigstellungsbescheinigung zu erlangen. In diesem Fall würde das Rathaus die Zahlung eines zusätzlichen Bausteuerbetrags fordern, der von der Wertsteigerung des Projektes abhängig ist.

In jedem Fall kann das Rathaus nach Abschluss der Baumaßnahmen überprüfen, wie hoch die tatsächlichen endgültigen Kosten derselben waren und ggf. die Zahlung eines entsprechenden Zusatzbetrags der Bausteuer fordern. Der Steuersatz beträgt 4 %. Zusätzlich verlangen die meisten Rathäuser eine Gebühr für die Erteilung der Baugenehmigung, die sich auf etwa 1,5 % der Kosten der geplanten Baumaßnahmen beläuft.

Diese Steuer (und ggf. die Gebühr) werden vom Rathaus erhoben. Normalerweise übernimmt die Abwicklung / Erhalt des Zahlscheins der Generalunternehmer oder der Architekt, je nachdem, wer die Beantragung der Baugenehmigung beim entsprechenden Rathaus vornimmt.

► Steuern auf Vermögensübertragungen und beurkundete Rechtsgeschäfte (ITPAJD)

Nach Fertigstellung der Konstruktion des Wohnhauses muss eine notarielle Neubauerklärung aufgesetzt werden, in der die Kosten der Ausführung der Baumaßnahmen des Wohnhauses deklariert werden. Dieser Schritt ist erforderlich, um die Existenz eines Wohnhauses beim Grundbuch und beim Katasteramt eintragen lassen zu können. Andernfalls würde die Liegenschaft formell weiterhin als Grundstück registriert bleiben.

Vor Eintragung der notariellen Neubauerklärung im Grundbuch muss Herr Sonnenschein die Steuer auf Vermögensübertragungen und beurkundete Rechtsgeschäfte in ihrer Modalität der beurkundeten Rechtsgeschäfte mittels des Formulars Modelo 600 deklarieren und abführen. Die Modalität der beurkundeten Rechtsgeschäfte wird mit dem Steuersatz von 1,2 % besteuert.

Steuerliche Verpflichtungen ab Fertigstellung

► Grundsteuer (IBI)

Siehe vorangehender Abschnitt. Hier ist zu berücksichtigen, dass das Katasteramt nach Fertigstellung des Wohnhauses und Ausstellung der Neubauerklärung Kenntnis über die neue Situation der Liegenschaft erlangt und der Katasterwert sich erhöht. Somit erhöht sich ebenfalls die jährlich zu zahlende Grundsteuerquote.

► Vermögensteuer (IP)

Siehe vorangehender Abschnitt.

► Einkommensteuer der Nichtresidenten (IRNR)

Nicht in Spanien ansässige natürliche Personen, die Eigentümer von in Spanien gelegenen Immobilien sind, die ihnen zur Verfügung stehen, müssen sich jährlich fiktive Einkünfte anrechnen, die in der Einkommensteuer besteuert werden müssen.

Formell ist dieser Mechanismus unter dem Begriff der „Anrechnung von Immobilieneinkünften“ bekannt. Der Hauptwohnsitz jedes Steuerpflichtigen ist von der Besteuerung befreit. Für die übrigen Immobilien jedoch, durch die Mieteinnahmen erzielt werden könnten, muss eine fiktive Miete angerechnet werden, wenn diese dem Eigentümer zur Verfügung stehen. Durch diese Vorschrift soll ein Anreiz für die Erlangung von Mieteinnahmen aus Immobilien geschaffen werden, die nicht als Hauptwohnsitz dienen. Wenn der Eigentümer entscheidet, das Wohnhaus zu seiner Verfügung zu halten und nicht zu vermieten, muss für dasselbe jährlich eine fiktive Miete deklariert werden, die mit einem Steuersatz von 19 % besteuert wird.

Die angerechnete fiktive Miete ist abhängig vom Gesamtkatasterwert der Liegenschaft (Grundstück und Bebauung).

Beispiel: Bei einem Gesamtkatasterwert einer Liegenschaft von 500.000 Euro würde die dem Eigentümer jährlich anzurechnende fiktive Miete 5.500 Euro betragen ($500.000 \times 1,1\%$). Somit würde sich die jährlich zu zahlende Steuersumme auf 1.045 Euro ($5.500 \times 19\%$) belaufen.

Diese Steuer wird im Rahmen einer jährlichen Selbstveranlagung (autoliquidación) deklariert und beglichen, die Herr Sonnenschein spätestens bis zum 31. Dezember des jeweiligen Folgejahres mittels Modelo 210 einreichen muss. So muss beispielsweise die Einkommensteuererklärung der Nichtresidenten für das Jahr 2016 spätestens bis zum Dezember 2017 eingereicht werden.

Die Verpflichtung zur Einreichung der jährlichen Steuererklärung und Zahlung der entsprechenden Steuersumme beginnt in dem Jahr, in dem die Bauarbeiten abgeschlossen wurden und das Wohnhaus für

„Ein Mensch ohne Humor ist wie ein Haus mit immer trüben Fenstern.“

die Nutzung zur Verfügung steht (Baufertigstellungsbescheinigung und Bewohnbarkeitsbescheinigung). ■

Mehr Informationen: www.vermietung-mallorca.eu/selbstnutzung/



BESTEUERUNG - WOHN- UND FERIENVERMIETUNG



Foto: ©Omid Mahdawi, fotolia.com

Johannes Schmid
Leiter KommunikationThomas Fitzner - Leiter Abteilung
Vermietung & Verpachtung

Besteuerung bei der Wohnungs- und IVA-freien Ferienvermietung

Besonderheiten bei der Besteuerung der Einkünfte aus der Vermietung von Wohnraum, der auch an Feriengäste vermietet wird.

FAMILIE SONNENSCHNITT

Wer heute ein Ferienhaus kauft, denkt vielfach schon bei der Anschaffung über eine Vermietung nach. Unsere Familie Sonnenschein, die wir schon bei der Besteuerung der „selbstgenutzten“ Immobilie kennengelernt haben, lässt sich von uns beraten um die Auswirkungen in Spanien und Deutschland zu erfahren. Wir erläutern auch hier die Auswirkungen bei der Besteuerung und schildern zuerst die grundsätzlichen Unterschiede zwischen den Begriffen und der Vorgehensweise.

I. DIE DEUTSCHE SICHT

ÜBERSICHT

I. Die deutsche Sicht der Einkünfteermittlung

Auf was ist in Spanien zu achten?

DBA und die „Anrechnung“

Auswirkungen des Doppelbesteuerungsabkommens

II. Die spanische Sicht

Erklärung des Spannungsverhältnisses zwischen Ferien- und Wohnungsvermietung

Werbungskosten

Beschreibung der beschränkt und unbeschränkt abzugsfähigen Kosten

AfA - Amortización

Besonderheit bei der Zuschreibung zum Buchwert

Modelo 210

Hinweise für die Abgabe der Steuererklärung

Unsere digitale Lösung

Kurzbeschreibung der Lösung für unsere Mandanten

Die meisten Leser kennen die Bezeichnung „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ aus Deutschland. Die deutschen Steuerpflichtigen müssen eine sogenannte Anlage „V“ im Rahmen ihrer Einkommensteuererklärung abgeben und damit die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erfassen und gegenüber dem Finanzamt deklarieren.

Diese Steuererklärung muss abgegeben werden, sobald eine entgeltliche Überlassung von Vermögensgegenständen des Privatvermögens an andere Personen zur Nutzung vorgenommen wird. Die Einkünfte werden durch den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt. Unter Werbungskosten versteht man in Deutschland Kosten, die mit der Vermietung in Zusammenhang stehen. Dazu zählen typischerweise u.a. die Abschreibung (AfA) für das Gebäude, Ausgaben für den Bezug von Wasser, Strom oder Brennstoff (werden diese Kosten auf den Mieter umgelegt, ist diese Umlage als Ein-

nahme zu erfassen), die Grundsteuer, die AfA auf vermietete Einrichtungsgegenstände, die Finanzierungskosten (Zinsen für Hypothek, Grundschuld, Disagio, Abschlussgebühr) soweit mit der Wohnung im Zusammenhang stehend, Instandhaltungs-

„Wir kämpfen auch dafür, dass
Du gegen uns sein kannst.“

Instandsetzungskosten, Kosten für Rechts- und Steuerberatung soweit sie auf die Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung entfallen, etc.

Weiterhin besteht eine Vielzahl von gesetzlichen Vorschriften und Regeln über die verbilligte Vermietung an nahestehende Personen und die Ermittlung der Herstellkosten und/oder anschaffungsnahen Herstellkosten, der Behandlung der Umsatzsteuer und der Behandlung und Einreichung der Belege und Nachweise über die erzielten Einnahmen und die Bezahlung der „Werbungskosten“.

Erstellung der Anlage „V“ für die spanische Immobilie

Wir beschreiben hier die deutsche Sicht der Dinge, da Sie als Leser darüber informiert sein müssen, dass das deutsche Finanzamt für die spanische Immobilie ebenfalls die Erstellung einer „Anlage „V“ im Rahmen der Erstellung der deutschen Einkommensteuererklärung verlangt und dabei **ausschließlich** die deutschen Regeln anwendet.

D.h. im Klartext, dass das deutsche Finanzamt so tut, als wenn die Immobilie in Deutschland stehen würde. Entsprechend hat der deutsche Steuerpflichtige in Deutschland unter ausschließlicher Anwendung der deutschen Vorschriften die entsprechende deutsche Einkommensteuer auf die spanischen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung zu zahlen. Da aber ebenfalls auch der spanische Staat diese Einkünfte der Vermietungstätigkeit einer Besteuerung unterwirft, käme es zu einer doppelten Besteuerung. Um diese zu vermeiden,

kommen die Vorschriften des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Spanien und Deutschland zur Anwendung.

Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) und die Anrechnungsmethode

Seit dem 1. Januar 2013 gilt zwischen Deutschland und Spanien ein neues Doppelbesteuerungsabkommen. Bezüglich der hier beschriebenen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung haben die Staaten sich geeinigt, dass die „Anrechnungsmethode“ angewendet wird. Was bedeutet das?

Die im Inland (hier Deutschland) zu zahlende Steuer darf um den Betrag gekürzt werden, der wegen des betreffenden Vorgangs schon im Ausland an Steuer gezahlt werden musste, allerdings wird höchstens auf den Betrag an deutscher Steuer verzichtet, den Deutschland für diesen Vorfall selbst fordern würde (keine Erstattung „überschießender“ ausländischer Steuern und auch keine Verrechnung mit deutschen Steuern auf andere Vorfälle).

Nach deutschem Recht ist die Anrechnungsmethode bei der Einkommensteuer, Körperschaftsteuer und Erbschaftsteuer (sowie früher auch bei der Vermögensteuer) anzutreffen. Rechtsgrundlage für ihre

„Hoffe wenig und wirke viel! Das ist der kürzeste Weg zum Ziel.“

Anwendung sind teils Bestimmungen in den betreffenden nationalen Steuergesetzen (§§ 34 c, 34 d EStG, § 26 KStG, § 21 ErbStG), teils weitere reichende Regelungen in bilateralen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA). Zwischen Spanien und Deutschland ist die Anrechnungsmethode für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anzuwenden.

Die Anrechnung der ausländischen Steuer auf die deutsche Steuer setzt voraus, dass es sich bei der ausländischen Steuer um eine Steuer von derselben Art wie die deutsche Steuer handelt. Die Anrechnungsmethode will nämlich nur eine zusätzliche wirtschaftliche Belastung im grenzüberschreitenden Rahmen verhindern, wie sie entstehen würde, wenn ein und dieselbe Steuerart in zwei Staaten in vollem Umfang erhoben werden würde.

Eine solche Zusatzbelastung, die den Einsatz der Anrechnungsmethode erfordern würde, gibt es dagegen nicht, wenn es sich um verschiedene Steuerarten handelt (z.B. keine Anrechnung ausländischer Grundsteuer auf ein Mietgrundstück auf die dt. Einkommensteuer auf die daraus bezogenen Mieten, weil auch in Deutschland das Nebeneinander dieser zwei Steuerarten normal wäre, also keiner Abhilfe bedarf).

An zwei Beispielen erläutern wir das Thema:

Beispiel 1: Im Beitrag über die „selbstgenutzte Immobilie“ haben wir gesehen, dass die spanische „Selbstnutzungsteuer“ eine Steuerart ist, die es in Deutschland nicht gibt. Aufgrund der Definition im DBA kann somit diese Steuer in Deutschland auch nicht angerechnet werden.

Beispiel 2: In Deutschland gibt es bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung die Möglichkeit, einen größeren Erhaltungsaufwand als Werbungskosten über einen Zeitraum zwischen drei bis fünf Jahren zu verteilen. Diese Möglichkeit erlaubt das spanische Recht nicht. Die Aufwendungen müssen aktiviert werden und können somit nur mit einer AfA in Höhe von z.B. 3 % (drei v. Hundert) als spanische Werbungskosten p.a. geltend gemacht werden. Das führt nach den bestehenden Regeln dazu, dass wir in Spanien z.B. einen Überschuss bei den Vermietungseinkünften haben und in Deutschland wegen der Berücksichtigung des größeren Instandhaltungsaufwandes einen Verlust bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung (VuV) haben. Folgendes Ergebnis: Einerseits ist die in Spanien gezahlte Steuer anrechenbar und andererseits kann es zu einer signifikanten Einkommensteuererstattung in Deutschland führen.

Fazit: Mit in Spanien erwirtschafteten Verlusten bei VuV erreicht man in Deutschland eine Erstattung von in Deutschland gezahlter Einkommensteuer.

Zielsetzung - Steuerplanung

An diesen beiden Beispielen ist die Komplexität der Materie ersichtlich. Zu beachten ist ebenfalls, dass sich damit die Buchwerte der Immobilie in beiden Ländern unterschiedlich entwickeln, was äußerst wichtig bei der Ermittlung des Gewinnes bei einem evtl. Verkauf ist. Weiterhin müssen die spanischen Belege so aufbereitet werden, dass sie dem deutschen Steuerberater (bzw. dem Finanzamt) in der notwendigen rechtlichen Form zur Verfügung gestellt werden können. Ebenfalls sollte bei der Steu-



erplanung – um evtl. größere Instandhaltungsaufwendungen in Spanien durchzuführen – eine Kommunikation zwischen dem deutschen und spanischen Berater erfolgen, um zu ermitteln, ob die Aufwendungen durch die deutsche Einkommensteuererstattung finanziert werden können.

Anlage „AUS“

Wenn die in Spanien gezahlte Einkommensteuer bei den Einkünften aus VuV in Deutschland bei der Einkommensteuererklärung angerechnet werden sollen, muss die Anlage „AUS“ in Deutschland mit der Einkommensteuererklärung eingereicht werden.

In der Anlage „AUS“ sind die Angaben über die ausländischen Einkünfte und Steuern für jeden ausländischen Herkunftsstaat gesondert zu machen. Hat der Ehegatte ebenfalls ausländische Einkünfte, muss er eine eigene Anlage „AUS“ abgeben. In dem hier beschriebenen Fall sind die Einkünfte aus VuV in Deutschland steuerpflichtig, somit müssen die Einkünfte sowie die Quellensteuer auf der Seite 1 der Anlage „AUS“ eingetragen und zusätzlich beim deutschen Finanzamt nach der Einkunftsart der Anlage „V“ beigefügt werden. Die Berechnung und Zahlung der Steuer muss gemäß dem deutschen § 68b EStDV durch Vorlage des ausländischen Steuerbescheides – oder der eingereichten Steuererklärung – und einer eindeutigen Zahlungsquittung nachgewiesen werden. Diese Bearbeitung obliegt auch der Abstimmung zwischen dem deutschen und spanischen Steuerberater.

„Es gibt eine Möglichkeit es besser zu machen - Finde sie.“

II. DIE SPANISCHE SICHT

Einleitung

Wir haben uns dazu entschlossen, bei den folgenden Darstellungen und Beschreibungen die deutschen Begriffe zu verwenden. Da es z. B. im Spanischen kein Wort für den Begriff „Werbungskosten“ gibt, würden wir die Schwierigkeit der Materie noch erhöhen, wenn wir nicht die deutschen Begriffe verwenden – soweit sie inhaltlich zutreffend sind. Da wegen falscher Übersetzungen schon Kriege entstanden sind, haben wir uns für diesen Weg entschieden und hoffen auf Verständnis.

Spannungsverhältnis zwischen Ferien- und Wohnungsvermietung

Vorab müssen wir uns mit rechtlichen Begrifflichkeiten auseinandersetzen. Auf den Balearen gibt es zwei Möglichkeiten der „Vermietung“. Einerseits kann man nach dem allgemein gültigen spanischen Wohnmietgesetz (LAU) vermieten oder man entscheidet sich für eine touristische Vermietung Umsatzsteuergesetz. Bei der Vermietung nach LAU muss man wissen, dass nach diesem Gesetz auch eine kurzfristige Vermietung von wenigen Tagen zählen kann, es bedarf keiner langfristigen Vertragsgestaltungen. Bei der touristischen Vermietung bedarf es einer touristischen Lizenz vom örtlichen Tourismusministerium und der Erbringung von hotelähnlichen Dienstleistungen, wie z.B. tägliche Reinigung o.ä.

Nunmehr hat die Balearenregierung festgelegt, dass eine Wohnung die auf der Grundlage „LAU“ vermietet wird, dann eine touristische Lizenz benötigt, wenn diese Wohnung oder das Haus zur Vermietung auf einer Vermarktungsplattform für Ferienvermietung angeboten wird.

Als Kanal zur touristischen Vermarktung werden z. B. angesehen: Reisebüros, Reservierungszentralen, Webseiten, P2P Plattformen, Immobilienmakler oder jedes andere System, über das die Immobilien potentiellen Kunden eines touristischen Aufenthaltes angeboten werden.

FAZIT: Der Eigentümer muss dann die touristische Lizenz beantragen und die Tourismussteuer einbehalten und abführen. D.h. aber nicht, dass die Mieteinkünfte als gewerbliche Einkünfte mit spanischer Umsatzsteuer qualifiziert werden. Das liegt erst vor, wenn man die o.a. hotelähnlichen Dienstleistungen anbietet. Wir beschreiben folgend die LAU-Vermietung, die nicht als gewerbliche (touristische) Dienstleistung ausgestaltet wird.

Einkünfte aus Wohnungsvermietung in Spanien

Einnahmen

Bei der Ermittlung der Einkünfte in Spanien beschreiben wir zuerst den Bereich der Einnahmen. Alle Einnahmen werden taggenau erfasst und in einer Steuererklärung (Modelo 210) jeweils am 20. des dem Quartal folgenden Monats erstellt und gegenüber dem spanischen Finanzamt erklärt. D.h., dass pro Kalenderjahr maximal vier Steuererklärungen abzugeben sind.

Anders als in Deutschland müssen aber für alle Tage, an denen keine Vermietung und somit keine Mieteinnahmen vorliegen, die „Selbstnutzungssteuer“ errechnet, erklärt und abgeführt werden. Für diese „Selbstnutzungszeiten“ muss bis spätestens 31. Dezember des folgenden Jahres

eine weitere Steuererklärung (Ebenfalls mit dem Modelo 210) erstellt und bezahlt werden. Als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Selbstnutzungsteuer dient der Katasterwert (IBI). Von diesem Betrag sind dann 1,1 % zu errechnen. Vom dem so ermittelten Betrag sind aktuell 19 % (Neunzehn v. Hundert), ab dem Jahr 2016, als Nichtresidentensteuer für die nicht vermieteten Tage (Basis sind 360 Tage) zu erklären und zu bezahlen (Steuersatz EU/EWR-Bürger).

„Essen ist ein Bedürfnis, genießen eine Kunst.“

- Hierzu gilt es noch Folgendes zu bedenken:
- ▶ Wenn jemand z.B. zehn Immobilien hat und bei jeder Immobilie im Laufe des Jahres Leerstände hat, muss er auch für zehn Immobilien in Spanien die „Selbstnutzungssteuer“ erklären und bezahlen.
 - ▶ Da es in Deutschland keine Selbstnutzungssteuer gibt, sind die gesamten gezahlten Steuerbeträge für die „Selbstnutzung“ in Deutschland nicht anrechenbar.
 - ▶ Die Selbstnutzungssteuerbeträge sind ebenfalls nicht in der Anlage „V“ zu erfassen.

Werbungskosten

Wenn wir hier in der Überschrift den Begriff „Werbungskosten“ verwenden, sprechen wir insbesondere den deutschen Leser an. Er versteht unter Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten abzugsfähigen Aufwendungen.

In Spanien kann man diese Definition ebenfalls verwenden, da auch hier alle Kosten, die dazu dienen, eine Mieteinnahme zu erzielen, als abzugsfähig anzusehen sind.

Bei der Berücksichtigung der Kosten in Spanien haben wir allerdings im Gegensatz zu Deutschland eine völlig andere Struktur der möglichen Abzugsfähigkeit. Zudem leidet die diesbezügliche Regelung bis heute unter einem Geburtsfehler, der zur Folge hat, dass die steuerliche Behandlung der Kosten bei der Vermietung spanischer Immobilien durch Nichtresidenten in vielen Details mit praktischen Auswirkungen nicht befriedigend geregelt ist.

Bis einschließlich 2009 konnten nichtresidente Steuerpflichtige Kosten überhaupt nicht anrechnen. Es wurde eine pauschale Steuer in Höhe von damals 25 % als Steuerlast auf die erzielten Einnahmen erhoben. Das wurde von der EU massiv beanstandet, da es keinesfalls EU-kompatibel war. Spanien handelte dann im Jahr 2010.

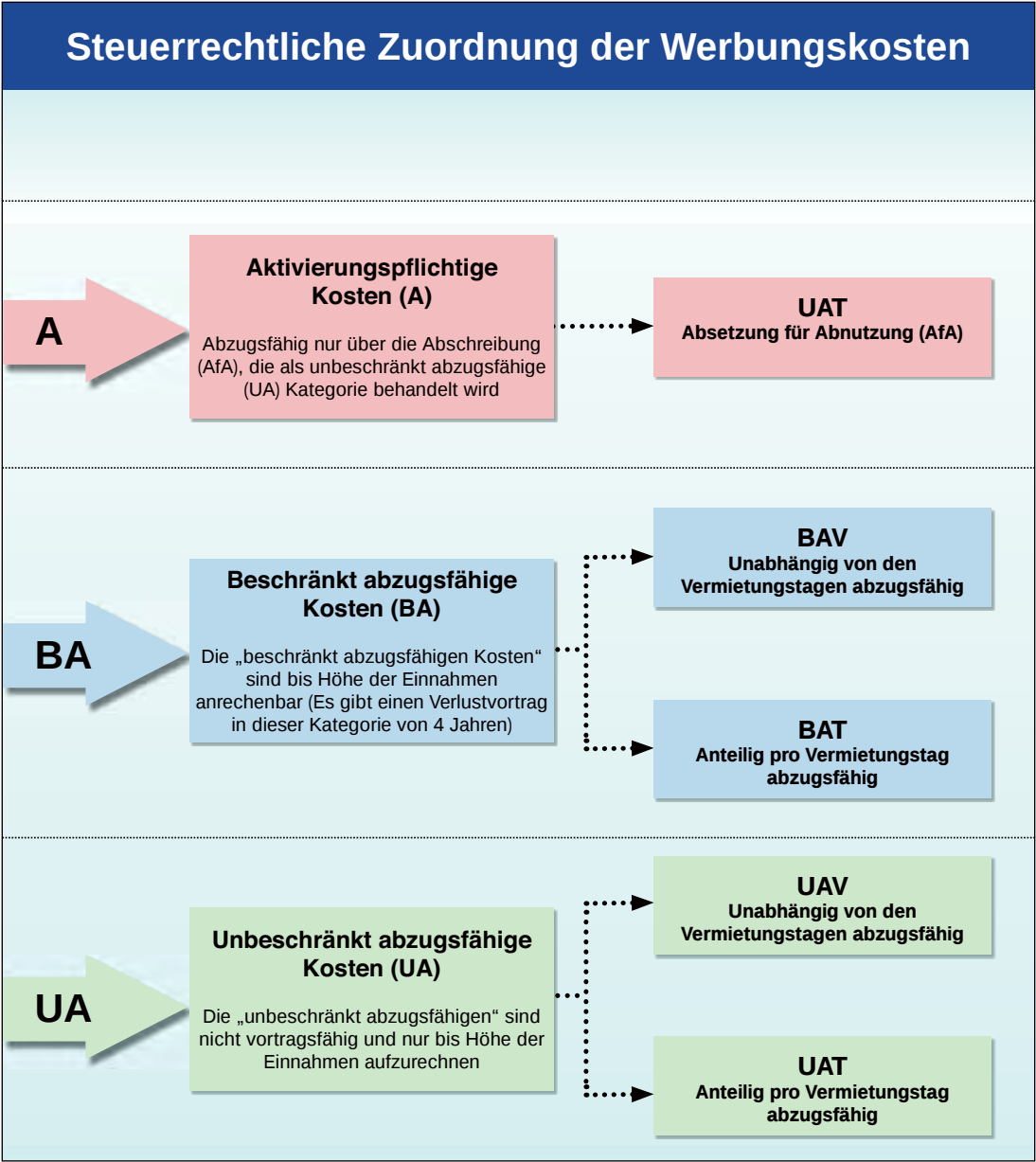
„Sobald du aufhörst zu wünschen, dass die Dinge ewig währen, hörst du auf zu leiden wenn sie vergehen.“

Als der spanische Gesetzgeber per 2010 die Kostenanrechnung für nichtresidente EU/EWR-Bürger erlaubte, erstellte er dafür kein eigenes Gesetz, sondern verwies auf die entsprechenden Regelungen des Einkommensteuergesetzes für natürliche Personen, sprich: spanische Residenten. Dabei wurden jedoch keinerlei Klarstellungen oder Anpassungen vorgenommen, um auf die besondere Situation der Nichtresidenten sowie die für sie geltenden formellen Vorgaben einzugehen. Aus diesem Grund ist das ganze Besteuerungssystem diesbezüglich „unrund“.

Simplex Beispiel: Die jährlich anfallende Grundsteuer wird üblicherweise im Herbst erhoben. Residenten kennen den genauen Betrag somit früh genug, denn sie müssen erst mit der Einkommensteuer (IRPF) zum 30. Juni des Folgejahres diese nach Maßgabe der vermieteten Tage ansetzen. Nichtresidenten hingegen sind – sofern positive Mieterträge vorliegen – zu Quartalerklärungen im laufenden Jahr verpflichtet. Sie kennen aber im ersten Quartal noch nicht den Betrag der Grundsteuer, der von der Gemeinde gefordert wird.

Anhand der folgenden Grafik beschreiben wir, wie die bestehenden Vorschriften bezüglich der „beschränkt“ und „unbeschränkt abzugsfähigen“ Kosten behandelt werden. Im Sinne einer vereinfachten Bearbeitung, eines optimierten Prozessablaufes und einer höheren Transparenz verwenden wir dafür eigene Abkürzungen.

Anhand der nebenstehenden Grafik sind die jeweiligen Zuordnungen mit den verwendeten Abkürzungen zu ersehen:



A - Aktivierung / Activación

UAT - Unbeschränkt Abzugsfähig - Tage / Sin Límite - Día

UAV - Unbeschränkt Abzugsfähig - Voll / Sin Límite - Total

BAT - Beschränkt Abzugsfähig - Tage / Con Límite - Día

BAV - Beschränkt Abzugsfähig - Voll / Con Límite - Total

NA - Nicht Abzugsfähig / No deducible

Die einzelnen Kategorien von „Kosten“ beschreiben wir in den folgenden Kapiteln. Die verwendeten Abkürzungen haben wir in den Überschriften verwendet, um die Zuordnung zu erleichtern.

Aktivierungspflichtige Kosten (A)

Alle Kosten, die für eine Verbesserung, Veränderung (Umbau) oder Vergrößerung der Immobilie aufgewendet werden, erhöhen deren Wert und sind somit nicht direkt abzugsfähig, sondern werden nur indirekt über die Abschreibung (AfA) berücksichtigt.

In einer verbindlichen Auskunft zu dieser Vorschrift finden wir die folgende Definition: Es gilt der Grundsatz, dass aktiviert werden muss, wenn sich die Lebensdauer des Gutes wesentlich erhöht oder eine wesentliche Verbesserung erzielt wird.

Beispiele für Kosten, die aktiviert werden müssen: Einbau eines Liftes, einer neuen umweltschonenden Heizung, eine umfassende Sanierung, neue Fenster mit Dreifachverglasung, Solaranlage etc.

Beschränkt abzugsfähige Kosten (BA)

Dabei handelt es sich um Kosten, die dazu aufgewendet werden, um das entsprechende Wirtschaftsgut weiter nutzen zu können. (Sobald es sich um „lebensverlängernde“ Nutzungskosten handelt, müssen diese Kosten aktiviert werden).

„Wenn Ihre Vernunft
Begeisterung sucht.“

Dazu gehören die Reparatur- und Instandhaltungskosten. Diese werden laufend aufgewendet, um den normalen Gebrauch des materiellen Bestandes zu ermöglichen, wie Austausch/Erneuerung von Fenstern, Leitungen, Armaturen, Parkettböden, aber auch einer Klimaanlage, Dachreparatur, Malerarbeiten, Reparatur von Türen, etc.

Der Gesetzgeber zählt zu dieser Kategorie des Weiteren alle Kosten, die mit der Finanzierung des Objektes oder der Reparaturen etc. in einem direkten Zusammenhang stehen. Dazu gehören u.a. auch Zinsen für ein Darlehen, um die Erschließungskosten zu bezahlen.

Die beschränkt abzugsfähigen Kosten können je Abrechnungszeitraum – das ist das Quartal – jeweils nur bis zur Höhe der Einnahmen aufgerechnet werden. Der (negative) Überhang führt zu einem Negativsaldo, der zwar steuerlich im entsprechenden Quartal nicht berücksichtigt, aber sehr wohl vorgetragen wird, d.h. er kann für das Folgequartal und alle Quartale der folgenden vier Jahren berücksichtigt werden. Aus deutscher Sicht würde man über einen „Verlustvortrag“ sprechen.

Würde nach Ablauf von vier Jahren noch ein Negativsaldo vorhanden sein, geht dieser steuerlich verloren.

Anteilig pro Vermietungstag (BAT)

Der spanische Grundsatz für die Abzugsfähigkeit der Kosten lautet: Kosten (Werbungskosten), die im direkten zeitlichen Zusammenhang mit der Vermietung liegen, sind nur dann abzugsfähig, wenn entsprechende Einnahmen vorhanden sind, und auch nur bis zu deren Höhe. Dieser Grundsatz wird so ausgelegt, dass für die Tage, an denen keine Einnahmen vorliegen, ebenfalls der Werbungskostenabzug versagt bleibt. Dies wird pro Quartal nach Maßgabe der genauen Zahl an Tagen berechnet. Für die Praxis bedeutet das, dass zuerst die gesamten Kosten ermittelt und dann ins Verhältnis zu den genutzten (Vermietungs-) Tagen gesetzt werden. Entstehende negative Überhänge sind dann steuerlich „vortragsfähig“!

Dazu zählen zum Beispiel die Finanzierungskosten (z.B. Zinsen). Diese können nur in jenem Quartal geltend gemacht werden (Anrechnung und/oder Vortrag auf folgende Quartale), in dem tatsächlich Vermietungseinnahmen erzielt werden. Das bedeutet, dass in einem Quartal ohne Vermietung der entsprechende Anteil der Finanzierungskosten an den

beschränkt abzugsfähigen und somit vortragsfähigen Kosten (z.B. ein Viertel der jährlichen Zinslast für ein Darlehen) steuerlich verloren geht.

Verbleibt hingegen in einem Quartal mit Vermietungseinnahmen ein Überhang an Finanzierungskosten, der aufgrund der beschränkten Abzugsfähigkeit dieser Kostenart nicht angerechnet werden kann, so kann dieser Überhang vorgetragen werden, d.h. er kann in den folgenden vier Jahren gegen positive Resultate aufgerechnet werden.

Unabhängig von Vermietungstagen (BAV)

Das sind solche Kosten, die nur dadurch entstehen, dass man Einnahmen aus Vermietungen erzielt. Diese sind vollständig – d.h. unabhängig von den effektiven Vermietungstagen – abzugsfähig. Das sind z. B. in dieser Kategorie die Kosten für Malerarbeiten, die nötig sind, um das Objekt für die künftige Vermietung attraktiv zu machen. In diesem Fall ist offensichtlich, dass es sich um Kosten handelt, die einzig und allein aufgrund der Vermietungsabsicht entstanden sind (was bei einer Prüfung jedoch nur anerkannt wird, wenn danach tatsächlich eine intensive Vermietungstätigkeit erfolgt).

„Zukunft braucht Herkunft.“

Die große Einschränkung ist natürlich auch hier, dass diese Kosten – obwohl komplett abzugsfähig – nur bis zur Höhe der Gesamteinnahmen steuerlich abzugsfähig sind. Darüber hinausgehende Aufwendungen (Werbungskosten) sind „vortragsfähig“. Auch hier gilt die Vortragsfähigkeit für alle Quartale der nächsten vier Jahre.

Unbeschränkt abzugsfähige Kosten (UA)

Zu dieser Art zählen alle Kosten, die mit der laufenden Nutzung des Hauses in Zusammenhang stehen. Das sind die lfd. Betriebskosten, wie Grundsteuer, Müllgebühren, Umlagen der Eigentümergemeinschaft, Versicherung, Dienstleistungen wie Rechts- und Steuerberatung, Sicherheit, Gartenpflege, Verwaltung, Werbung, Mietervermittlung, aber auch der Saldo einer nicht eintreibbaren Forderung. Darüber hinaus wird die Abschreibung (AfA) dieser Kostenart zugewiesen.

Die unbeschränkt abzugsfähigen Kosten werden bei Nichtresidenten je Quartal gegen die Einnahmen aufgerechnet. All jene unbeschränkt abzugsfähigen Kosten, die nicht aufgerechnet werden können, gehen verloren.

Der spanische Gesetzgeber unterscheidet auch die unbeschränkt abzugsfähigen Kosten nochmals in solche, die nur anteilig nach Maßgabe der wirklich durchgeführten Vermietungstage abzugsfähig sind, und solche, die komplett abzugsfähig sind. Diesen Unterschied beschreiben wir wie folgt:

Anteilig pro Vermietungstag (UAT)

Der spanische Grundsatz für die Abzugsfähigkeit der Kosten lautet: Kosten (Werbungskosten) sind nur dann abzugsfähig, wenn entsprechende Einnahmen – und auch nur bis zu deren Höhe – vorliegen. Dieser Grundsatz wird so ausgelegt, dass für die Tage, an denen keine Einnahmen vorliegen, ebenfalls der Werbungskostenabzug versagt bleibt. Dies wird pro Quartal nach Maßgabe der genauen Zahl an Tagen berechnet. Für die Praxis bedeutet das, dass zuerst die gesamten Kosten ermittelt und dann ins Verhältnis zu den genutzten (Vermietungs-) Tagen gesetzt werden. Entstehende Überhänge gehen den Nichtresidenten bei unbeschränkt abzugsfähigen Kosten verloren.

„Nichts in der Welt wirkt
so ansteckend wie Lachen
und gute Laune.“

Unabhängig von den Vermietungstagen (UAV)

Solche Kosten die nur dadurch entstehen, dass man Einnahmen aus Vermietungen erzielt, sind vollständig – d.h. unabhängig von den effektiven Vermietungstagen – abzugsfähig. Das sind z. B. in dieser Kategorie die Kosten für den Steuerberater und der Erstellung des Modelo 210. Diese Steuererklärung muss man ja nur erstellen, weil man vermietet, die damit verbundenen Kosten würden andernfalls nicht entstehen. Die Erstellung des Modelos 210 für die „Selbstnutzung“ hingegen kann man steuerlich nicht geltend machen.

Auch hier gilt die Einschränkung, dass diese Kosten nur maximal bis zur Höhe der Gesamteinnahmen steuerliche Wirkung entfalten. Darüber hinausgehende Aufwendungen (Werbungskosten) gehen verloren.

Nicht abzugsfähige Kosten (NA)

Ausdrücklich NICHT zu den abzugsfähigen Reparatur- und Instandhaltungskosten zählt der Gesetzgeber jene Kosten, die aufgrund von Schäden durch höhere Gewalt oder Unfälle entstehen (z.B. Sturmschäden), ebenso wie Versicherungszahlungen für solche Schäden steuerlich nicht auf die Einnahmen durchschlagen.

Ansonsten sind Kosten nicht abzugsfähig, die in keinem inhaltlichen Zusammenhang mit der Vermietung der Immobilie stehen. Hierbei müssen wir auf die formale Vorschrift hinweisen, dass Rechnungen z.B. auf die richtige Adresse ausgestellt werden müssen.

Berechnung und Aufrechnung von Kosten

Die Berechnung und Besteuerung erfolgt in isolierter Weise pro Immobilie. Nichtresidenten können den Verlust aus einer Immobilie **nicht** gegen den Gewinn einer anderen Immobilie aufrechnen. Bei spanischen Residenten sind solche Negativsalden mit anderen positiven Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie mit den anderen Einkünften aus der Kategorie des allgemeinen Einkommens (Arbeit, gewerbliche Tätigkeit, Pensionen, usw.), verrechenbar. Die Frage, ob diese Ungleichbehandlung gegen geltendes EU-Recht verstößt, wird in diesem Artikel nicht behandelt.

Nun stellt sich die Frage, welche Kosten in einer Quartalsrechnung zuerst anzusetzen sind: die „beschränkt“ oder die „unbeschränkt“ abzugsfähigen? Weder das Gesetz, noch die Verordnung, noch Gerichtsurteile oder verbindliche Auskünfte liefern dazu einen Hinweis oder eine Vorgabe. Den einzigen Hinweis liefert eine Anleitung der Behörde zur Erstellung der Einkommensteuererklärung für Residenten – dort werden zuerst die beschränkt abzugsfähigen Kosten angesetzt. Allerdings hat diese Berechnungsweise für Residenten ganz andere steuerliche Konsequenzen als für Nichtresidenten.

Die Frage ist für Nichtresidenten von großer Bedeutung, denn ein Überhang an unbeschränkt abzugsfähigen Kosten – die hier eher als „unbeschränkt abzugsfähig“ zu bezeichnen wären – geht steuerlich verloren, weil er nicht mehr gegen spätere positive Resultate aufgerechnet werden kann. Hingegen dient ein Überhang an „beschränkt abzugsfähigen Kosten“ als Verlustvortrag und kann vier Jahre lang gegen Gewinne aufgerechnet werden.

Somit ergibt sich die folgende Praxislösung: Residenten setzen zuerst die beschränkt abzugsfähigen Kosten an, weil ein Überhang an unbeschränkt abzugsfähigen Kosten problemlos und direkt kompensiert werden kann, ja mehr noch: Verbleibt ein Negativsaldo, kann dieser im neuen Kleid der „negativen Bemessungsgrundlage des allgemeinen Einkommens“ vier Jahre lang als Verlust vorgetragen werden.

Nichtresidenten hingegen setzen zuerst die unbeschränkt abzugsfähigen

„Die meisten verwechseln
Dabeisein mit Erleben.“

gen Kosten an, weil für sie alleine ein Überhang an beschränkt – nämlich bis zur Höhe der jeweiligen Quartaleinnahmen – abzugsfähigen Kosten steuerlich zur Minderung künftiger Gewinnbesteuerung verwertbar ist.

Nachdem die präzise Vorgehensweise gesetzlich nicht geregelt ist, erscheint es unproblematisch, den damit entstandenen Spielraum in einer für die eigenen Interessen günstigen Weise zu nutzen. Wir sehen auch hier einen Bezug zum EU-Recht, da der Nichtresident gegenüber dem Residenten nicht diskriminiert werden darf.

Sonderbehandlung AfA - Amortización

Die Abschreibung (Deutschland: Absetzung für Abnutzung - AfA, Spanien: amortización) ist unter zweierlei Gesichtspunkten zu betrachten. Auf der einen Seite fällt die Abschreibung in die Kategorie der unbeschränkt abzugsfähigen Kosten mit tagesanteiliger Anrechnung (UAT).

Andererseits wird durch die Höhe der AfA der Buchwert der Immobilie beeinflusst, der bei einem allfälligen Verkauf zur Berechnung des steuerlichen Ergebnisses herangezogen wird. Nun gibt es bei natürlichen nichtresidenten Personen eine Sonderbehandlung, die sich aufgrund einer „verbindlichen Auskunft“ ergibt.

Der Steuerpflichtige errechnet den AfA-Betrag z. B. in Höhe von 3 % aufgrund des für ihn geltenden Einkommensteuergesetzes für Nichtresidenten. Wir nehmen hier beispielhaft einmal an, dieser Betrag würde 100 € betragen. Da – wie beschrieben – die AfA als „unbeschränkt abzugsfähige“ Kosten und nur auf der Basis der effektiv vermieteten Tage berücksichtigt werden kann, nehmen wir beispielhaft an, dass von den angenommenen 100 € nur 60 € steuerlich geltend gemacht werden können.

„Unser Problem ist nicht
Unwissenheit, sondern
Tatenlosigkeit.“

Gemäß der Definition und Anwendungsvorschriften der „unbeschränkt abzugsfähigen“ Kosten, wären die verbleibenden 40 € steuerlich verloren. Diese Regelung ist aber **nicht** bei der AfA anzuwenden! Der nicht berücksichtigte AfA-Betrag in Höhe von 40 € wird dem Buchwert der Immobilie wieder hinzugerechnet und geht damit nicht verloren.

Diese Regelung gilt aber nicht, wenn die Kosten (Werbungskosten) nach den Vorschriften des spanischen Körperschaftsteuergesetzes ermittelt werden müssen. Das ist regelmäßig bei der Ermittlung der Einkünfte für touristische Vermietung der Fall. In diesem Fall ist u.a. auch die AfA nur bis zur Höhe von 2 % möglich.

Hinweise für die Abgabe des Modelo 210

Grundsätzlich gilt Folgendes: Das Modelo 210 ist für jedes Quartal einzureichen, in dem positive Einkünfte vorliegen.

Ist das steuerliche Ergebnis in einem oder mehreren Quartalen der ersten drei Quartale Null oder negativ, so ist die zusammenfassende Erklärung für die Negativ/Null-Quartale nicht im jeweiligen Quartal abzugeben, sondern bis 20. Januar des Folgejahres zeitgleich mit, jedoch getrennt von einer allfälligen Erklärung für das vierte Quartal.

Wenn „Retenciones“ (Einbehaltungen) vorliegen, z.B. bei Vermietung an eine Körperschaft, wird zwecks Rückerstattung eines eventuell vorausbezahlten Steuer-Überschussbetrags ab dem 1. Februar des Folgejahres ein eigenes Modell 210 eingereicht. Der Steuerpflichtige hat dafür ab diesem Datum gerechnet vier Jahre Zeit.

Für die Berechnungen zur Erstellung des Modelo 210 müssen u.a. Kosten auf jedes der vier Quartale eines Jahres aufgeteilt werden, die bis zum Ende der jeweiligen Einreichungsfrist noch gar nicht bekannt sind. Ein Beispiel sind Stromrechnungen, die aktuell alle zwei Monate erstellt werden und somit regelmäßig für jedes zweite Quartal den Betrag für den jeweils letzten Monat offen lassen.

In der Praxis gibt es dafür nur eine Lösung: In die Berechnung wird eine Kostenschätzung anhand früherer Rechnungen aufgenommen. Wenn die später eintrudelnde Rechnung dann einen markant anderen Betrag aufweist, muss eine berichtigende Erklärung eingereicht werden.

Mehr Informationen zur vermieteten Wohnimmobilie



www.vermietung-mallorca.eu/lau



Unsere digitale Lösung

Wenn man sich mit der spanischen steuerlichen Behandlung der „Werbungskosten“ beschäftigt, kann man schnell die Lust an dem Beruf des Steuerberaters verlieren. Dem Investor, der sich damit auseinanderzusetzen hat, wird die Lust an einer Immobilieninvestition in Spanien genommen.

„Zu sein, was wir sind, und zu werden, wozu wir fähig sind, ist das einzige Ziel des Lebens.“

Da wir ein Immobilienportfolio von über einer Milliarde Euro betreuen, müssen wir uns eingehend mit dem „Steuerdschungel“ beschäftigen und haben uns entschlossen, diese komplexen Vorgänge einer digitalen Lösung zuzuführen (siehe S. 56-61).

Einerseits haben wir eine eigene Abteilung gegründet, die wir **VuV** (Abteilung für **V**ermietung und **V**erpachtung) nennen. Andererseits haben wir die steuerlichen Zuordnungen mit den jeweils unterschiedlichen Auswirkungen mit einer umfangreichen Matrix digital so aufbereitet, dass eine verbesserte und effizientere Bearbeitung möglich ist. Unsere Lösung beschreiben wir ausführlicher in dem Beitrag „Unsere digitale Lösung“ ab Seite 56 dieser Zeitung.

ACHTUNG: Da ab dem 01. Januar 2016 zwischen Spanien und Deutschland der allgemeine Informationsaustausch vereinbart ist, werden die deutschen Finanzämter Kenntnis von den spanischen Vermietungseinkünften erhalten. Damit die in Spanien gezahlte Steuer in Deutschland dann zur Anrechnung kommt, muss eine entsprechende Qualität der Belege und der erforderlichen Unterlagen vorhanden sein. Das wird unserer Kenntnis nach zu umfangreichen Fragen führen, die nur bei einer guten Datenlage entsprechend qualitativ beantwortet werden können. Die ersten Daten werden im September dieses Jahres an die deutschen Finanzämter gesendet. Sollte der ein oder andere Steuerpflichtige vielleicht unbeabsichtigt die spanischen Einkünfte in Deutschland nicht erklärt haben, sollte schnellstmöglich eine entsprechende Nachklärung erstellt werden. ■

Dabei ist jedoch zu bedenken, dass eine nachträgliche Berichtigung neben den zusätzlichen Bearbeitungskosten des Steuerbüros weitere Nachteile hat: Wird eine berichtigende Erklärung mit Nachzahlung eingereicht, wird eine Strafe fällig, während das Finanzamt für jede Nachklärung mit einem Resultat zugunsten des Steuerpflichtigen (d.h. Rückerstattung) ausführliche Erläuterungen und Belege verlangt.

Eine ähnliche Situation ergibt sich mit der Grundsteuer (IBI), die üblicherweise im Laufe des Jahres je nach Region – für das gesamte Jahr – erhoben wird. Auch hier sollte anhand früherer Grundsteuerbescheide ein geschätzter Betrag angesetzt werden.

Den Buchstaben des Gesetzes nach ist nicht nur für jede Immobilie, sondern darüber hinaus für jeden Zahlenden (= Mieter) ein eigenes Modelo 210 zu erstellen. Das würde bei Eigentümern mit Kurzzeitvermietung zu absurden Komplikationen führen.

In der Praxis fassen die Steuerbüros in Spanien alle Zahlenden in einem Formular zusammen. Es ist nicht bekannt, dass die Steuerbehörde auf eine buchstabengetreue Umsetzung dieser Vorschrift besteht. Nach

„Leben ist ewiger Unterricht in Ursache und Wirkung.“

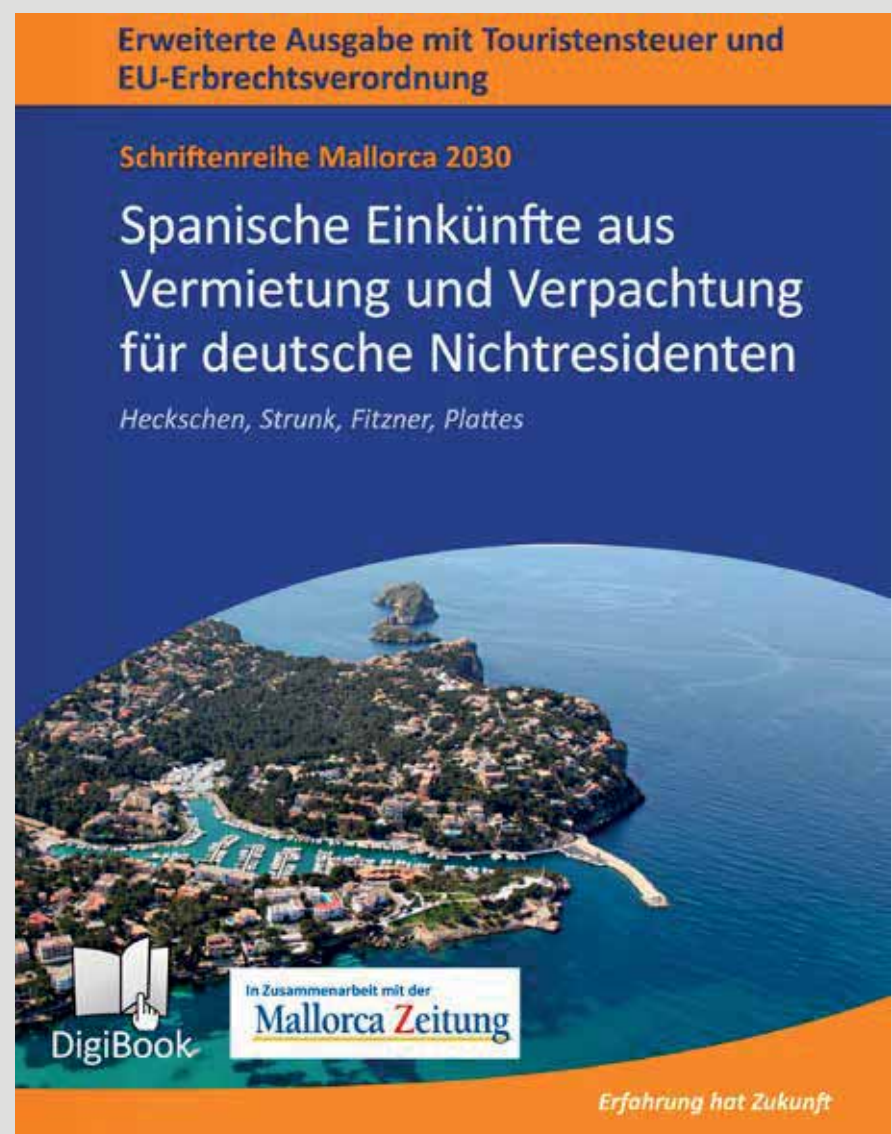
vielfacher Diskussion mit dem Finanzamt der Balearen ist deutlich geworden, dass den Finanzbeamten die Praxisferne des Gesetzes bewusst ist. Wenn man genau nach den Gesetzesgrundlagen handeln würde, hätte auch die Finanzbehörde einen bedeutend höheren Arbeitsaufwand, ohne mehr Steuersubstrat zu erzielen. Aus Gründen der beidseitig angestrebten Arbeitserleichterung wird die Handhabung, wie hier beschrieben, derzeit akzeptiert, ohne dass das Restrisiko einer Formalstrafe komplett ausgeschlossen werden kann. Die Vorschrift „Pro Immobilie eine eigene Erklärung“ ist jedoch in jedem Fall zu befolgen.

Hinweise: Der Steuerpflichtige muss in nachvollziehbaren Nebenrechnungen für evtl. Prüfungen seitens des Finanzamtes Folgendes belegen können:

- ▶ **Zuordnung** der erhaltenen Eingangsrechnungen zu den dargestellten Kostenkategorien.
- ▶ Darstellung der unterschiedlichen „Aktiven“ (Buchwerte) mit den AfA-Beträgen und der Restlaufzeiten.
- ▶ Die Quartale mit den „negativen“ Salden müssen so aufbereitet sein, dass die unterschiedliche Behandlung der „beschränkt abzugsfähigen“ und der „unbeschränkt abzugsfähigen“ Kosten zu erkennen und nachzuvollziehen sind. Daraus entwickeln sich dann die berücksichtigungsfähigen Verlustvorträge, die ebenfalls nachvollziehbar dargestellt werden müssen.
- ▶ Für die „Verlustvorträge“ müssen Listen geführt werden, damit die Berücksichtigung in den folgenden Quartalen erfolgt, in denen die entsprechende Verrechnungsmöglichkeit besteht.

Information

Möchten Sie mehr zu diesem Thema erfahren? In unserem Buch gibt es alle Informationen rund um „Spanische Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für deutsche Nichtresidenten“. U.a. bei Amazon unter dem Stichwort „Mallorca 2030“.



FERIENVERMIETUNG MIT IVA

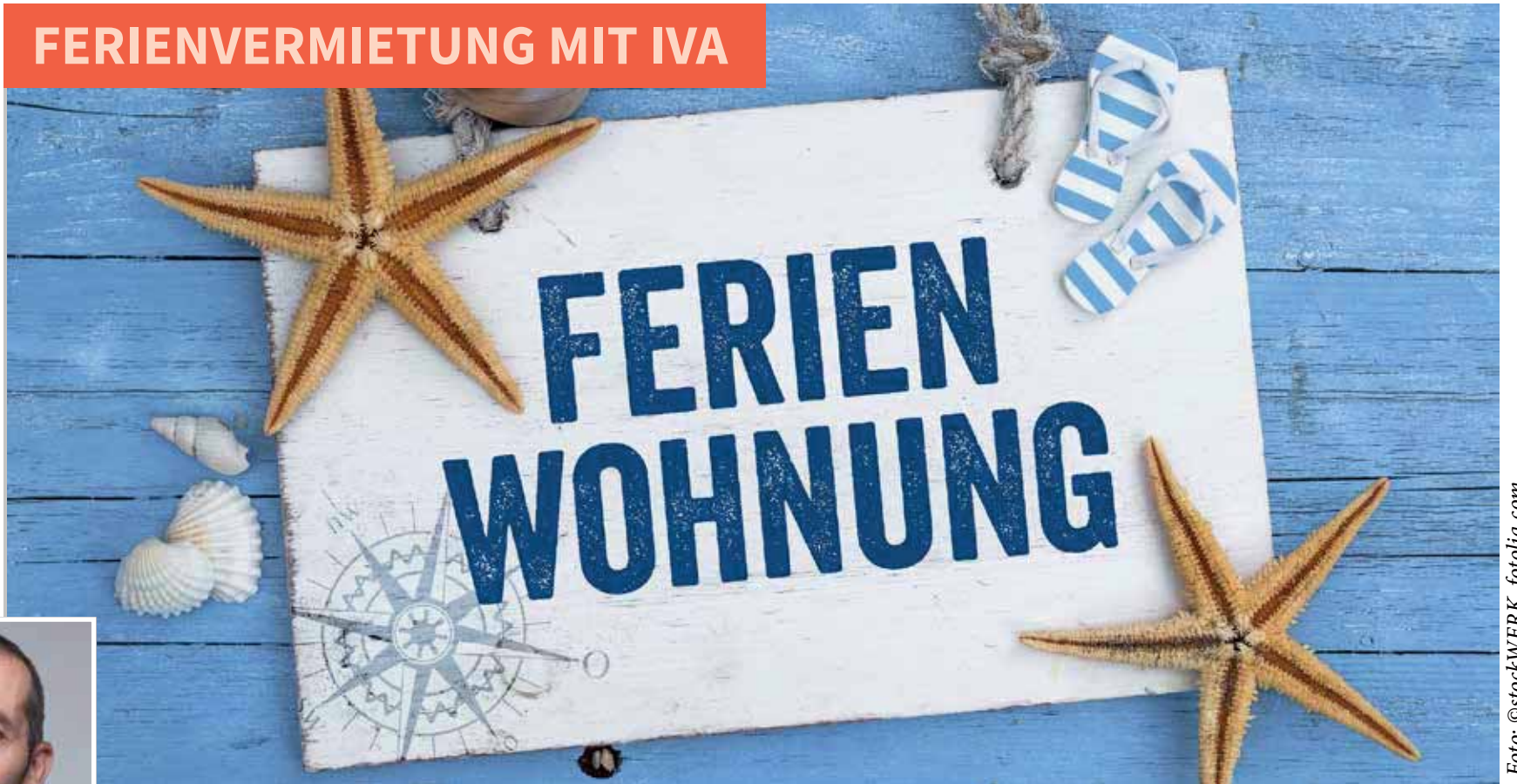


Foto: ©stockWERK, fotolia.com

Thomas Fitzner
Assistent der Geschäftsführung

Vermietung als Tourismus-Dienstleistung

Die umsatzsteuerpflichtige Ferienvermietung gilt als gewerbliche Tätigkeit. Das hat weitreichende Konsequenzen, auch und besonders für Nichtresidenten.

I. EINFÜHRUNG

Die Frage, wann man zum Unternehmer wird, ist in Spanien nicht mit einem Zweizeiler zu beantworten. Gerade die Vermietung von Wohnobjekten lädt zu Missverständnissen ein, denn je nachdem, welches Steuergesetz man zu Rate zieht, wird der Vermieter zum Gewerbetreibenden oder eben nicht. Bei der umsatzsteuerpflichtigen Ferienvermietung hingegen liegt der Fall klar: Der Vermieter wird zu Zwecken der Einkommen- wie auch der Umsatzsteuer zum Gewerbetreibenden. Die Folgen sind vielfältig und nicht nur steuerlicher Natur. Aber beginnen wir mit der Umsatzsteuer selbst:

um die Art der wirtschaftlichen Leistung, nicht um den zivilrechtlichen Rahmen. Daher kann die AEAT eine auf den Balearen aktuell verbotene Ferienvermietung von Appartements besteuern. Umgekehrt heißt das: Die Besteuerung per se legitimiert eine unerlaubte Ferienvermietung in keiner Weise, die Behörden funktionieren auf unterschiedlichen Spuren.

Je nach den Umständen kann diese Umsatzsteuerpflicht für den Vermieter interessant sein.

III. FOLGEN DER UMSATZSTEUERPFLICHT

Die wohl augenfälligste Konsequenz der Umsatzsteuerpflicht belegt sogleich die Notwendigkeit, sich bereits vor dem Erwerb einer Immobilie, die man touristisch vermieten möchte, um die Steuerfragen zu kümmern. Denn wer das Wohnobjekt einer IVA-pflichtigen Tätigkeit zuführt, erlangt somit das Recht auf IVA-Rückerstattung. Beim Kauf eines Grundstücks oder einer neuen/sanierten Immobilie können erhebliche Beträge zurückverlangt werden. Dies erfordert jedoch, dass in den folgenden zehn Jahren tatsächlich, ernsthaft und nachweislich eine IVA-pflichtige Tätigkeit betrieben wird, ansonsten droht eine nachträgliche Berichtigung, sprich: teilweise oder komplette Rückzahlung der rückerstatteten IVA.

**„Wenn man eine Arbeit mag,
dann ist es keine Arbeit.“**

Auch für den laufenden Betrieb hat die IVA-Pflicht nicht nur Nachteile: Die verauslagte Umsatzsteuer kann mit der eingenommenen gegenverrechnet werden. Insbesondere gilt dies für die Rechnungen der Vermittlungsagenturen, die mit 21 Prozent IVA ausgestellt werden (sollten). Der Haken: Das Finanzamt ist pingeliger mit den Rechnungen und der Buchhaltung, der administrative Aufwand entsprechend höher.

Und noch einen Nachteil hat die IVA-Pflicht: Wer die Immobilie gelegentlich selbst nutzen will, muss nicht nur fremdübliche Einnahmen verbuchen (wie bei der IVA-befreiten Ferienvermietung auch), sondern auch entsprechend Umsatzsteuer abführen bzw. berechnen. Denn das Finanzamt geht bei der gewerblichen Vermietung davon aus, dass die Immobilie zu 100

ÜBERSICHT

- I. Einführung**
Der Vermieter gilt als Gewerbetreibender
- II. Wann ist Ferienvermietung IVA-pflichtig?**
Steuer- und Zivilrecht funktionieren getrennt
- III. Folgen der Umsatzsteuerpflicht**
Rechtzeitige Beratung, um Vorteile zu nutzen
- IV. Folgen für Nichtresidenten**
Besteuerung als „Betriebsstätte“
- V. Mehrere Eigentümer: Gütergemeinschaft**
„Comunidad de bienes“ mit eigener Steuernummer
- VI. Formelle Verpflichtungen**
Es gelten die Regeln der Körperschaftsteuer
- VII. Die Rolle der Agenturen**
Nur Vermittlung oder Weitervermietung?
- VIII. Fazit: solide Planung unerlässlich**
Beratung bereits im Vorfeld des Erwerbs

II. WANN IST FERIENVERMIETUNG IVA-PFLICHTIG?

Anders als das Tourismusgesetz der Balearen kennt das Umsatzsteuergesetz den Begriff des „alquiler turístico“ nicht. Die IVA-Pflicht für die Ferienvermietung versteckt sich im Artikel 20 des Umsatzsteuergesetzes, in dem es eigentlich um die Umsatzsteuerbefreiung geht. Allerdings ist unter Absatz 23 b) auch die Ausnahme von dieser Befreiung vermerkt, nämlich: „Die Vermietung von möblierten Wohnobjekten, wenn sich der Vermieter zur Erbringung irgendeiner der Dienstleistungen verpflichtet, wie sie in der Hotelindustrie üblich sind, wie Restaurant, Reinigung, Wäschereinigung und andere analoge Dienstleistungen.“

Das bedeutet: Unabhängig davon, ob der Eigentümer der Ferienimmobilie eine Lizenz des balearischen Tourismusministeriums hat oder erhalten würde, wird er in dem Moment umsatzsteuerpflichtig, da er den Mieter während des Aufenthaltes mit irgendeiner hotellerie-ähnlichen Dienstleistung verwöhnt oder eine solche in seiner Werbung anbietet. D.h. dem staatlichen Finanzamt (AEAT) geht es strikt

Prozent der gewerblichen Tätigkeit zuzuschreiben ist. Jede Selbstnutzung wird somit wie eine „Fremdnutzung“ behandelt und muss fremdüblich bezahlt bzw. verbucht werden – auch dann, wenn Oma und Opa mal eine Woche auf Mallorca verbringen wollen.

IV. FOLGEN FÜR NICHTRESIDENTEN

Während eine normale Wohnvermietung oder eine „Ferienvermietung light“ (d.h. nach Wohnvermietungsgesetz ohne IVA) von einem Nichtresidenten lediglich die Einreichung einer Einkommensteuererklärung in jedem Quartal mit Mieteinnahmen verlangt, wird der Ausländer mit der IVA-pflichtigen Ferienvermietung zur „Betriebsstätte“ (establecimiento permanente). Das bedeutet, dass die Besteuerung nun nach den Regeln der Körperschaftsteuer funktioniert, nicht der Einkommensteuer, also nach den Regeln der Besteuerung einer Gesellschaft oder Firma. Dafür ist keine wie immer geartete Anmeldung oder Gründung nötig, der Prozess erfolgt automatisch. Wichtig: Die Besteuerung nach den Regeln einer Betriebsstätte und der Körperschaftsteuer ändert nichts am Status der Nichtresidenten als natürliche Personen.

Dies bedeutet in weiterer Folge, dass keine Selbstnutzungssteuer für die Tage ohne Vermietung zu bezahlen ist. Die Immobilie gilt als gewerbliche Einrichtung, eine Selbstnutzung ist nicht vorgesehen.

V. MEHR ALS EIN EIGENTÜMER: GÜTERGEMEINSCHAFT

Wenn eine Ferienimmobilie mehrere Eigentümer hat, stellt sich die Frage der Rechnungstellung, da nach den bei der IVA-Vermietung strenger Kriterien des Finanzamts nur solche Rechnungen berücksichtigt werden, die auf den Vermieter ausgestellt sind und eine Rechnung in Spanien immer nur an einen Leistungsempfänger gerichtet sein kann. Bei einem 50/50-Eigentum würde dies bedeuten, dass man von jedem Rechnungssteller zwei Rechnungen verlangen müsste, jeweils mit dem halben Betrag.

„Wer keine Probleme löst, darf sich nicht wundern, dass sich keiner für das Angebot interessiert.“

Doch hier greift eine andere Regelung, die den Vermietern einerseits das Leben erschwert, aber zumindest bei der Rechnungstellung Abhilfe schafft: In dem Moment, da eine Immobilie mit mehr als einem Eigentümer IVA-pflichtig betrieben wird, verlangt das Finanzamt die Gründung einer Gütergemeinschaft (comunidad de bienes), die ihre eigene Steuernummer erhält und die somit, was die Rechnungstellung betrifft, unabhängig von der Zahl der Eigentümer als eine Person auftritt. Diese Praxisregelung greift nicht nur bei IVA-pflichtiger Ferienvermietung, sondern bei jeder IVA-pflichtigen Vermietung (beide Modalitäten können die Ferienvermietung betreffen, die Erklärung folgt weiter unten).

Die „comunidad de bienes“ entfaltet ihre Wirkung für die Rechnungstellung, Umsatzsteuer und Körperschaftsteuer, d.h. alle diese Erklärungen werden in gemeinschaftlicher Form von der „CB“ eingereicht. Ausgenommen davon sind IVA-pflichtige Vermietungen, die nicht a priori eine gewerbliche Tätigkeit darstellen – hier treten die Vermieter wieder als Individuen auf und reichen getrennt ihre Einkommensteuererklärungen ein. Egal ob IVA-pflichtige Ferienvermietung oder IVA-pflichtige sonstige Vermietung – die Vermögensteuer bleibt in jedem Fall eine individuelle Angelegenheit, d.h. jeder Miteigentümer hat seine Erklärung ganz normal als natürliche Person einzureichen.

VI. FORMELLE VERPFLICHTUNGEN

Die simpelste Folge ist die Pflicht zu IVA-Erklärungen, die für jedes Quartal einzureichen sind, ganz egal ob Mieteinnahmen vorliegen oder nicht, einschließlich einer informativen Sammelerklärung im Januar des Folgejahres.

Für die Einkommensteuer gelten, wie erwähnt, die Regeln der Körperschaftsteuer sowohl was die Berechnung der Steuerlast, als auch was den formellen Rahmen betrifft. D.h. bis 25. Juli des Folgejahres ist die Jahreserklärung fällig, doch während des Jahres sind nach Maßgabe des Vorjahresresultats Vorauszahlungen zu leisten.

Die Ferienvermietung bringt jedoch weitere Verpflichtungen mit sich. So ist im Prinzip eine Pflicht zur Anmeldung bei der spanischen Sozialversicherung nötig. Denn 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.

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 Selbstständige 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.

Im Fall einer Gütergemeinschaft müssten im Prinzip auch alle Eigentümer zur Sozialversicherung angemeldet werden, jedoch bestehen Möglichkeiten, dies zu vermeiden. Generell gilt: Aufgrund der administrativen und finanziellen Konsequenzen sowie der zahlreichen „Wenns“ und „Abers“ in den Detailverordnungen sollte jeder Einzelfall gesondert geprüft werden.

VII. DIE ROLLE DER AGENTUREN

Für einige Unruhe unter Ferienvermietern haben die nicht gänzlich geklärte Rolle mancher Agenturen, die als Vermittler agieren, sowie Probleme mit deren Rechnungstellung geführt. In vielen Fällen beschränken sich diese Agenturen darauf, den Vermietern eine simple Abrechnung zu schicken, in der aufscheint, wieviel von den Feriengästen kassiert und welcher Betrag davon als Provision einbehalten wurde. Der Rest wird an den Finca-Eigentümer überwiesen. Viele Eigentümer verbuchen nun diesen Rest als Brutto-Einnahmen.

Das Problem dabei: Die Vermittlung stellt eine Leistung der Agentur an den Vermieter dar und ist in Spanien umsatzsteuerpflichtig, und zwar nicht mit dem reduzierten Steuersatz von 10 %, sondern mit dem vollen Umsatzsteuersatz von 21 %. Das bedeutet, dass der Vermieter den gesamten vom Feriengast bezahlten Betrag als Einnahmen und die Provision als Kosten verbuchen muss.

Dies aber nur, sofern die Agentur tatsächlich nur als Vermittler agiert. Manche Agenturen bieten ein anderes Arrangement an, indem sie dem Eigentümer für einen bestimmten Zeitraum einen Fixbetrag bezahlen und die Ferienimmobilie auf eigene Rechnung vermieten. Die Folge: Der Fixbetrag ist im Grunde eine Mietzahlung. In dem Moment aber, da eine spanische Immobilie an eine Firma und nicht an den Endkunden vermietet wird, ist keine der Voraussetzungen für Umsatzsteuerbefreiung (bei Wohnvermietung) oder reduzierte Umsatzsteuer (bei direkter Ferienvermietung) mehr vorhanden, sodass diese Zahlung der Agentur mit 21 % Umsatzsteuer belastet ist.

Wenn diese Frage in der Vereinbarung zwischen Agentur und Eigentümer nicht anders geregelt ist, muss der Eigentümer auf das erzielte Einkommen 21 % Umsatzsteuer abführen. Dabei ist anzumerken, dass die Finanzbehörden der Balearen im Allgemeinen nicht die Agentur aufs Korn nehmen, weil diese durch die internationalen Umsatzsteuerregelungen zumeist geschützt ist, sondern den Finca-Eigentümer.

VIII. FAZIT: SOLIDE PLANUNG UNERLÄSSLICH

Die Schlussfolgerung aus dem Gesagten: Ferienvermietung mit IVA ist so komplex und hält dermaßen viele Fallstricke bereit, dass man zuallerletzt an kompetenter Beratung sparen sollte. Insbesondere ist zu empfehlen, sich im Vorfeld der Tätigkeit und – sofern möglich – bereits vor dem Erwerb der Immobilie über das rechtliche Panorama zu informieren, um dann eine Entscheidung zu treffen. ■



Foto: ©tobago77, fotolia.com

TOURISTENSTEUER UND VERMIETUNGSEINKÜNFTE



Foto: © racamani, fotolia.com

Thomas Fitzner, Leiter
der Abteilung Vermietung
& Verpachtung

Die neue Touristensteuer

Auch die zweite Auflage der politisch umstrittenen Touristensteuer – ehemals „Ecotasa“ genannt – verpflichtet die Betreiber von Urlaubsquartieren zur Verwaltung der Steuerpflichten von Touristen.

EINLEITUNG

Zwar ging die Einführung der Touristensteuer, die am 1. Juli 2016 in Kraft trat, mit derselben improvisierten Plötzlichkeit vonstatten wie das bei vielen anderen Gesetzen in Spanien leider schon zur Tradition geworden ist. Aber was die Systematik der Abgabe betrifft, hat sich die Balearen-Regierung um eine praxisnahe Regelung bemüht, und auch was die finanzielle Belastung betrifft, wollte man allen Schmerzgrenzen fern bleiben. Offensichtlich hat die Regierung aus dem Fehlstart im Jahr 2002 ihre Lehren gezogen. Das Resultat: Ein halbes Jahr nach der Einführung wird in der Öffentlichkeit über den „impuesto sobre estancias turísticas“ an sich nicht mehr diskutiert. Nur über die Verwendung der Einkünfte – von Juli bis Dezember 2016 wurden 30 Millionen Euro eingenommen – ist ein heftiger Streit entbrannt.

Leider haben Gesetz und Umsetzung trotz aller Bemühungen noch immer Macken. So hat man bei der Gestaltung des Formulars komplett die Möglichkeit vergessen, dass auch Nichtresidenten auf den Balearen Immobilien haben und an Urlauber vermieten, weshalb sich das Dokument in diesen Fällen gar nicht korrekt ausfüllen lässt. Das ist insofern erstaunlich, als der Gesetzgeber die Definition dessen, was Ferienvermietung ist und somit den Betreiber zum Abführen der Touristensteuer verpflichtet, sehr breit ausgelegt. Mit dem Ergebnis, dass auch die Ferienvermietung von Immobilien erfasst wird, die laut Tourismusgesetz derselben Regierung gar keine Ferienvermietung machen dürfen.

Weit gefasste Definition

Das Gesetz erfasst nämlich neben Hotels und den schon genehmigten touristischen Unterkünften auch Vermietungen, die nach dem staatlichen Vermietungsgesetz für Wohnraum (LAU genannt) vorgenommen werden. Diese Vermietungen unterliegen seit dem 1. Juli 2016 der Touristensteuer, wenn die Vermietungsdauer pro Mieter unter zwei Monaten liegt. Ein weiteres Kriterium für die Einstufung als Ferienvermietung ist gegeben, wenn das Wohnobjekt (Haus oder Appartement) über eine Internetplattform vermarktet wird. Es reicht schon, wenn

die Wohnung bei einem Makler zur Vermietung auf dessen Website gelistet ist, um der Touristensteuer zu unterliegen.

Es ist in diesen Fällen völlig unerheblich, ob man eine touristische Lizenz hat oder nicht. Ebenfalls ist unwichtig, ob man überhaupt eine touristische Lizenz erhalten könnte. Ob man die Touristensteuer abführen muss oder nicht, wird ausschliesslich nach den oben genannten Kriterien bestimmt. Das Formular zur Steueranmeldung wird diesem Widerspruch durch einen Kunstkniff gerecht: Zwar wird die Nummer der Lizenz zur Ferienvermietung abgefragt, doch wenn nicht vorhanden, wird einfach eine eigene Nummer für die Zwecke der Touristensteuer generiert.

„Vielleicht verdirbt Geld tatsächlich den Charakter. Auf keinen Fall aber macht ein Mangel an Geld ihn besser.“

Faktisch heißt das, dass fast jede kurzfristige Vermietung, für die man öffentliche Werbung vornimmt, der Touristensteuer unterliegt.

Empfehlung

Bevor wir eine Empfehlung aussprechen, geben wir die folgenden Punkte zu bedenken:

► Die Touristensteuer wird vom balearischen Finanzamt erhoben. Dadurch wird sofort erkennbar, ob bisher Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Vermietungseinnahmen) gegenüber dem staatlichen Finanzamt deklariert wurden – es ist ja nicht auszuschließen, dass die beiden Behörden miteinander kommunizieren.

► Da ab September 2017 das spanische Finanzamt diese Erkenntnisse z.B. mit den Finanzämtern in Deutschland für den Zeitraum ab 2016 teilt, sollte man überprüfen, ob man die spanischen Vermietungseinkünfte auch in Deutschland in seiner Einkommensteuererklärung angegeben hat.

Wir haben bezüglich der neuen Touristensteuer einige Modellrechnungen vorgenommen und sind zu dem Ergebnis gekommen, dass von den beiden angebotenen Besteuerungsarten

ÜBERSICHT

I. Executive Summary

Darstellung der verbesserten und klaren Rahmenbedingungen

II. Schätzung oder genaue Abrechnung

Die Option der Pauschalmethode ermöglicht eine vereinfachte Abwicklung

III. Erforderliche Handlungen

Basistabellen und organisatorische Grundvoraussetzungen

– pauschalierte oder direkte Besteuerung – i.d.R. die pauschalisierte Steuerschätzung bevorzugen sollte.

Einerseits ist unabhängig vom Erstaufwand der laufende Verwaltungsaufwand gegenüber der direkten Besteuerung signifikant geringer. Andererseits können daraus resultierende Mehreinnahmen beim Steuerpflichtigen verbleiben, denn die Touristensteuer bleibt unabhängig

„Die Zeit ist der Zug in die Zukunft.“

von den realen Einnahmen immer gleich. Die konkreten Unterschiede können Sie den folgenden Detailbeschreibungen entnehmen. Sie sollten mit Ihrem spanischen Steuerberater die Auswirkungen besprechen, eine Modellrechnung aufgrund der Vorjahreszahlen vornehmen und die Steueranmeldung mittels Modelo 017 durchführen.

Ebenfalls sollten Sie gemeinsam mit dem deutschen und spanischen Steuerberater die Auswirkungen in Deutschland besprechen. Weiterhin sollte geklärt werden wer den Zahlungspflichtigen beim balearischen Finanzamt vertritt – diesbezüglich ist eine spezifische Regelung in Kraft, die nichts mit dem bekannten „representante fiscal“ zu tun hat. ■

Schätzung oder genaue Abrechnung

Der Gesetzgeber bietet die Möglichkeit einer simplifizierten Besteuerung

DAS GESETZ IM WORTLAUT - AUSZÜGE

Durch das balearische Gesetz 2/2016 über „Steuern auf touristische Aufenthalte“ (Touristensteuer) werden Aufenthalte u. a. in den folgenden Unterkünften besteuert:

- ▶ Ferienwohnungen, welche die Anforderungen des Tourismusgesetzes der Balearen erfüllen und somit der Registrierungspflicht unterliegen.
- ▶ Ferienwohnungen, welche die Anforderungen des Tourismusgesetzes nicht erfüllen.

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

- ▶ Die direkte Steuereinschätzung
- ▶ Die objektive Steuereinschätzung

Wir beantworten hier insbesondere die verschiedenen Fragen, die die Besteuerung nach der objektiven Steuereinschätzung der unter **h)** und **j)** des Art. 4 des Gesetzes aufgeführten Einrichtungen betreffen.

Grundlagen der Steuerpflicht

Besteuert wird die Bewirtschaftung von Immobilien, die als touristische Einrichtung klassifiziert sind. Durch das Steuergesetz wird bestimmt, welche Einrichtung als touristisch erachtet wird und welche nicht. In Bezug auf die Besteuerung stellt das Gesetz seine eigene Definition diesbezüglich 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 touristisch spielen in Bezug auf die Touristensteuer keine Rolle.

Die Bewirtschaftung u.a. der folgenden Einrichtungen unterliegt der Touristensteuer:

- ▶ 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 touristischen Unterbringung betreibenden Firma wie ein z. B. einem Hotel oder einer Ferienwohnung 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.

**„Geniale Menschen beginnen
große Werke, fleißige
Menschen vollenden sie.“**

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, P2P Plattformen, Immobilienmakler oder jedes andere System, über das die Immobilien potentiellen Kunden eines touristischen Aufenthaltes angeboten werden.





Wer haftet für die Steuer?

Übereinstimmend mit dem Gesetz und der Steuervorschrift sind jene natürlichen oder juristischen Personen zur Besteuerung verpflichtet, die die Bewirtschaftung der Wohnung betreiben, unabhängig davon, ob diese die Eigentümer derselben 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.

In dem Fall, dass 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 Versteuerung verpflichtet.
- ▶ Die Firma handelt gegenüber den Kunden im eigenen Namen. In diesem Fall ist es diese Firma, die der Touristensteuer unterliegt und somit die entsprechenden formellen und materiellen Verpflichtungen erfüllen muss.

Kann man sich vertreten lassen?

Kann eine Firma, die nicht zur Einzahlung der Touristensteuer verpflichtet ist, im Namen des Eigentümers, der als Betreiber handelt, die hiermit in Zusammenhang stehende Bearbeitung und Abwicklung vornehmen?

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.

**„Mäßigkeit ist verhängnisvoll,
nichts hat so viel Erfolg
wie das Übermaß.“**

Verpflichtungen bei der pauschalen Steuereinschätzung

Welche Verpflichtungen hat der Betreiber einer der Touristensteuer unterliegenden Immobilie nach der Regelung der objektiven Steuereinschätzung?

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

- ▶ Anmeldung zur Touristensteuer mittels des Modells 017. Für das Geschäftsjahr 2016 während des Monats Juli.
- ▶ Sofern sich der in der Anmeldung oder der vorangehenden Erklärung deklarierte Bewirtschaftungszeitraum des laufenden Geschäftsjahres geändert hat, muss dieses im Januar des folgenden Geschäftsjahres mitgeteilt werden. Andernfalls ist keine Erklärung erforderlich.

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 Modell 017 mit der Erklärung dieser Situation eingereicht werden. Sofern der Bewirtschaftungszeitraum innerhalb des ursprünglich deklarierten Zeitraumes lag, ist keine weitere Erklärung erforderlich.

Diese zusätzliche Erklärung ist erforderlich, weil die durch den Betreiber zu zahlenden Steuersumme abhängig vom Bewirtschaftungszeitraum variiert.

Als Bewirtschaftungszeitraum versteht sich die Anzahl der Tage im Jahr, in denen die Immobilie der Vermietung unterliegt, d. h. für dieselbe zur Verfügung steht, unabhängig davon, ob diese tatsächlich vermietet wird oder nicht.

- ▶ Ausstellung des Zahlungsbelegs der Touristensteuern für den Steuerpflichtigen (Kunden), sofern dieser einen solchen verlangt.
- ▶ Jährliche Steuerzahlung zwischen dem 1. Mai und 30. Juni des folgenden Geschäftsjahres.

Die Steuersumme für das Jahr 2016 wird somit in den Monaten Mai bis Juni 2017 fällig. Das Finanzamt der Balearen kalkuliert den zu zahlenden Betrag und teilt diesen in Form eines Bescheids mit. Das System ist das Gleiche wie das zur Zahlung anderer städtischer Abgaben wie z. B. der Grundsteuern (IBI).

Verzicht auf die Pauschalmethode

Die Regelung der objektiven Steuereinschätzung ist freiwillig und ein Verzicht somit möglich. Der Verzicht muss ausdrücklich und mittels des Modelo 017 erklärt werden.

**„Zuhören überzeugt mehr
als argumentieren.“**

Der Verzicht führt zur Anwendung der Regelung der direkten Steuereinschätzung auf alle von einer Person betriebenen touristischen Einrichtungen. Wenn z. B. drei Ferienimmobilien betrieben werden und für eine wird auf die objektive Steuereinschätzung verzichtet, werden alle nach der Regelung der direkten Steuereinschätzung besteuert. D. h. es werden entweder alle nach der objektiven oder aber alle nach der direkten Steuereinschätzung besteuert.

Der Verzicht auf die Regelung der objektiven Steuereinschätzung hat die Aufnahme in die Regelung der direkten Steuereinschätzung für mindestens zwei Geschäftsjahre zur Folge. Diese Frist gilt stillschweigend für jedes folgende Steuerjahr als verlängert, sofern der Verzicht nicht während des Monats Dezember des letzten Geschäftsjahres der Anwendung widerrufen wird.

Zusätzlich zu den für die objektive Steuereinschätzung vorgeschriebenen sind die materiellen und formellen Verpflichtungen folgende:

- ▶ Der Erhalt, die Aufbewahrung und Nummerierung der einzureichenden und von den Steuerpflichtigen (Touristen) einzufordernden Deklarationen sowie die Nachweise der möglichen anwendbaren Befreiungen (z. B. für Minderjährige unter 16 Jahren, muss das Familienbuch, der Personalausweis, Reisepass oder jedes andere mit einem Foto versehene Dokument, in dem das Alter nachgewiesen wird, verlangt werden).
- ▶ Die Ausstellung, Aufbewahrung und Nummerierung der geforderten Belege über die Steuerzahlung seitens des Steuerpflichtigen.
- ▶ Die folgenden Registerbücher sind zu führen:
 - Buch der erhaltenen Deklarationen
 - Buch der ausgestellten Zahlungsnachweise
- ▶ Einreichung von vier quartalsmäßigen Steuererklärungen während des Geschäftsjahres (Modell 700).
- ▶ Einreichung einer jährlichen Zusammenfassung im Monat April (Modell 790).

Steuerlast bei der Pauschalmethode

Die Anzahl der zu besteuern den Plätze und der jährliche Zeitraum der Betreibung der Ferienimmobilie sind die wesentlichen Grundlagen für die Errechnung der Steuerlast bei der Pauschalmethode.

- ▶ **Anzahl der zu besteuern den Plätze** Als Platz wird ein Bettenplatz definiert (d.h. ein Doppelbett gilt als zwei Plätze). Nicht alle Plätze werden besteuert, da berücksichtigt wird, dass einige durch Minderjährige belegt werden. Die Anzahl der zu besteuern den Plätze wird wie folgt errechnet: Anzahl der genehmigten Plätze – ((Anzahl der genehmigten Plätze - 2) x 0,65). Beispiel: Eine Ferienimmobilie

„Nimm es als Vergnügen und es ist Vergnügen. Nimm es als Qual und es ist Qual.“

Bestandteile der Beweisführung sind ein entsprechender Mietvertrag und der Beleg über die ordnungsgemäße Einzahlung der Mietkaution. ■

Ferienimmobilie mit 4 Plätzen, die 4 Monate im Sommer betrieben wird:	
Anzahl der Plätze	4
Anzahl der zu steuernden Plätze $4 - ((4-2) \times 0,65)$	2,7
Jahresbetrag pro Platz	68 €
Gesamter Jahresbetrag $(68 \times 2,7)$	183,60 €



AGÈNCIA
TRIBUTÀRIA
ILLES BALEARS

Model | Modelo **017**

Impost sobre estades turístiques
Impuesto sobre estancias turísticas

Identificació | Identificación

Data | Fecha



RELACIÓ D'ESTABLIMENTS | RELACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS

Denominació comercial Denominación comercial		Codi d'establiment o matrícula en embarcacions Código de establecimiento o matrícula en embarcaciones		Tipus Tipo	
Categoria Categoría	Places Píezas	N.º parcel·les N.º parcelas	Dies d'exploració any natural Díes de exploración año natural		
Abanderament Abanderamiento	Companyia explotadora Compañía explotadora		Tipus de places N.º de places		
Nom via pública Nombre vía pública		Nombre Número	Lletra Letra	Escala Escalera	Pis Písc
					Porta Puerta
Telefoni Teléfono	Mòbil Móvil	Municipi Municipio	CP		Ita Isla

Referència cadastral | Referencia catastral

Si l'establiment està integrat per més d'una referència cadastral, indicar les lletres de major a menor valor cadastral.
Si el establecimiento está integrado por más de una referencia catastral, indicar las letras de mayor a menor valor catastral.

--

Erforderliche Handlungen

Organisatorische Grundvoraussetzungen & Basistabellen

Nachweis gegenüber dem Gast

Der Gast kann vom Betreiber der Ferienimmobilie einen Beleg über die Zahlung der Touristensteuer verlangen. Dies kann auf zweierlei Arten geschehen:

- ▶ Als Teil der Gesamtrechnung: 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 mindestens die folgenden Daten enthalten sein:

- ▶ Die fortlaufende Nummerierung des Dokuments.
- ▶ Identifizierung des Wohnobjekts: 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 zugeteilt).
- ▶ Steuernummer des Betreibers
- ▶ Identifizierung von mindestens einem der Steuerpflichtigen (Gäste) unter Angabe von dessen Personalausweis-/Reisepassnummer und der Anschrift.
- ▶ Anzahl der Tage des Aufenthaltes aller Steuerpflichtigen (Gäste) ggf. unter Angabe der anwendbaren Befreiung.
- ▶ Der anwendbare Tarif pro Person und Tag des nicht steuerbefreiten Aufenthaltes.
- ▶ Die Steuersumme und der gezahlte Betrag.

„Nicht jeder Mensch kann ein schönes Gesicht haben, aber ein freundliches.“

Für Personen über 16 Jahre fällt pro Tag und Person der folgende Steuerbetrag an:

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

Ausnahme: Minderjährige bis zur Vollendung des 16. Lebensjahrs sind von der Touristensteuer befreit.

HINWEIS: Diese Steuer ist vom Gast an den Betreiber zu zahlen. Dabei ist es unerheblich, ob dieser die Pauschal- oder die direkte Methode gewählt hat.

Beispiel: Eine Familie mit 4 Mitgliedern, von denen eines jünger als 16 Jahre ist, und ein 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 €
Minderjähriger unter 16 Jahre	15	Befreit	0,00 €
Gesamtsumme			34,50 €

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.

„Freud und Leid sind ein Rad, das sich dreht.“

Maßgeblich ist der Pauschalbetrag

Was passiert, wenn die Summe der von den Mietgästen bezahlten Steuerbeträge nicht mit dem aufgrund der Regelung der objektiven Steuereinschätzung abzuführenden Steuerbetrag übereinstimmt? Der Stellvertreter (Betreiber) ist nur verpflichtet, den Pauschalbetrag abzuführen, unabhängig davon, wieviel er tatsächlich von den Steuerpflichtigen (Touristen) eingenommen hat. Abhängig davon, ob die aufgrund der Touristensteuer erzielten Einnahmen höher oder niedriger ausfallen als der an das Finanzamt abzuführende Steuerbetrag, wird somit ein Gewinn oder Verlust erzielt.

Die Steuersätze der Unterkunftarten

Die Höhe der Steuer hängt von der Kategorie 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, Agroturismus und Gasthöfe	1
Pensionen, Gasthäuser und Campingplätze, Herbergen und Berghütten	0,5
Kreuzfahrtschiffe	1

+ 10% IVA

Ausnahmen:

- ▶ Kinder unter 16 Jahren sind in allen Unterkunftarten von der Steuer ausgenommen.
- ▶ Ab dem 9. Aufenthaltstag in derselben Unterkunft sinkt der Betrag um die Hälfte.
- ▶ In der Nebensaison (1. November bis 30. April) sinkt der Betrag um 50 Prozent.

Anmeldung über das Modelo 017

Die Anmeldung zur Tourismussteuer 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 erforderlich. Gültig sind generell die für Mitteilungen, Meldungen und Erklärungen an die elektronischen Portale der verschiedenen Behörden (Finanzamt, Sozialversicherung etc.) genutzten Zertifikate.

Falls ein Vertreter (Steuerberater, Gestoría) mit der Abwicklung beauftragt wird, ist es ausreichend, dass dieser über eines der genannten Zertifikate verfügt, da er die Abwicklung im Namen des Stellvertreters (Betreibers) vornimmt. In diesem Fall muss der Stellvertreter den Vertreter bevollmächtigen, die Abwicklung in dessen Namen vorzunehmen. Diese Vollmacht muss für eine eventuelle Vorlage bei der Finanzbehörde bereitgehalten werden. ■

Unser neues Online-Portal Vermietung und Verpachtung

Wer sind wir?

Erben / Schenken

Vermögenssteuer

Mandantenbereich

Aktuelles

Nutzungsarten



www.vermietung-mallorca.eu

STEUERERKLÄRUNGEN & STRAFEN



Asesora Fiscal - Steuerberaterin
Esperanza Arévalo Rubert



Asesor Fiscal - Steuerberater
Antonio Mas Vallbona



Foto: ©animaflores, fotolia.com

I. Alle Jahre wieder

Steuerklärungen in Spanien und Unterschiede zu Deutschland

Bei fast jeder Erstberatung von Deutschen hinsichtlich der steuerlichen Behandlung von Einkünften in Spanien hören wir den Satz: „Bei uns in Deutschland wird das aber so gemacht!“. Ohne an dieser Stelle auf die vielfältigen Unterschiede der Besteuerung zwischen den beiden Ländern einzugehen, wollen wir die Thematik einmal aus der Helikoptersicht betrachten.

Die Steuerpflichtigen in Deutschland kennen das „Veranlagungsverfahren“ und sind es gewohnt, dass man von dem jeweils zuständigen Finanzamt auf die Abgabe der Steuererklärungen hingewiesen wird.

Dieses Verfahren und dieses Vorgehen gibt es in Spanien nicht! Der normale spanische Steuerberater – auch wenn er gut deutsch spricht – kann inhaltlich mit dem Begriff „Veranlagung“ nichts anfangen. Dieses deutsche System bezeichnen wir hier einmal als „Diskussionsprozess“. In Spanien kommt stattdessen die sogenannte „Selbstveranlagung“ (autoliquidación) zur Anwendung. Sollte es zu einem „Diskussionsprozess“ mit dem spanischen Finanzamt kommen, dann steht in der Regel eine Betriebsprüfung oder ein Ermittlungsverfahren bevor.

Außerdem erhält man in Spanien keinen Steuerbescheid. Anhand der folgenden Beschreibung über die spanische „autoliquidación“ verdeutlichen wir die komplett unterschiedliche Denk- und Verfahrensstruktur.

„Autoliquidación“

in Spanien

Steuerpflichtige in Spanien – ob Resident oder Nichtresident – müssen die Steuererklärungen im Rahmen der Selbstveranlagung (autoliquidación) beim Finanzamt abgeben. Und: Die Abgabe muss zusammen mit der Bezahlung der selbst errechneten Steuerlast erfolgen! Der Steuerpflichtige hat also folgende Aufgaben in Eigenverantwortung zu erledigen:

- Er muss selbst herausfinden, welche Steuerarten ihn betreffen, welche damit verbundenen Steuererklärungen erstellt werden müssen und beim Finanzamt einzureichen sind. Bei knapp einhundert möglichen Steuererklärungen kann das eine durchaus anspruchsvolle und vor allem zeitraubende Angelegenheit sein.

- Er hat die Steuerklärung in Eigenverantwortung zu erstellen bzw. erstellen zu lassen und auch auf die Abgabefristen zu achten. Möglichkeiten zur Verlängerung dieser Fristen gibt es keine!

- Mit Einreichung der Erklärung beim Finanzamt ist die selbst ausgerechnete Steuerlast an das Finanzamt zu bezahlen.

Der Steuerpflichtige erhält keinen Steuerbescheid oder eine wie auch immer geartete Mitteilung des Finanzamtes über die Abgabe der eingereichten Erklärung oder die Zahlung der Steuerbeträge. Als Beweis für die Einreichung gilt das bei Einreichung gestempelte Formular (sofern noch in Papierform eingereicht wurde), der elektronische Einreichungsnachweis und ggfs. die Überweisungsbestätigung der Bank. Diese Belege sollten daher zwingend aufbewahrt werden.

Wenn sich der Steuerpflichtige dazu entschließen sollte, ein Einspruchsverfahren anzustrengen, besteht keine Möglichkeit, sich den strittigen Steuerbetrag bis zur Entscheidung über den Einspruch stunden zu lassen. Der strittige Steuerbetrag ist auf alle Fälle zu zahlen und wird dann nach einem gewonnenen Verfahren inklusive der gesetzlich vorgeschriebenen Zinsen an den Steuerpflichtigen zurückgezahlt.

„Veranlagung“ in Deutschland

In Deutschland kommt bei der Einkommensteuer das sogenannte „Veranlagungsverfahren“ mit unterschiedlichen „Veranlagungsarten“ zum Tragen. Will heißen: Im Gegensatz zu Spanien wird man vom Finanzamt aufgefordert, Steuererklärungen abzugeben oder einzureichen.

Man wird dabei ebenfalls auf die Fristen hingewiesen und kann unter Umständen auch Fristverlängerungen beantragen, die bei stichhaltiger Begründung in der Regel auch gewährt werden.

Hat man die entsprechenden Steuererklärungen beim Finanzamt eingereicht, erhält man in Deutschland nach einer bestimmten Zeit den Steuerbescheid. Mit diesem wird man zu einer Steuerzahlung bis zu einem vorgegebenen Datum aufgefordert.

Außerdem besteht die Möglichkeit, gegen den Steuerbescheid Einspruch einzulegen. Beantragt man gleichzeitig die „Aussetzung der Vollziehung“ des strittigen Steuerbetrages, wird dieser in der Regel bis zur Entscheidung über den Einspruch gestundet. ■

ÜBERSICHT

- I. Alle Jahre wieder**
Autoliquidación in Spanien; Veranlagung in Deutschland
- II. Steuererklärungen**
Beschreibung wichtiger Steuererklärungen
- III. Strafberechnungen der spanischen Behörde**
Darstellung der unterschiedlichen Berechnungsformen

II. Steuererklärungen

Im Folgenden geben wir einen Überblick über die wichtigsten Steuererklärungen in Spanien, die häufig nicht oder falsch eingereicht werden.

Auslandstransaktionen „E.T.E.“

Bis einschließlich 20. Januar des Folgejahres müssen in Spanien ansässige natürliche und juristische Personen ihrer Erklärungsverpflichtung gegenüber der Spanischen Nationalbank nachkommen, sofern sie im Ausland Transaktionen durchgeführt haben oder aber Aktiv- oder Passivsaldo oder Veränderungen derselben im Gesamtumfang von mehr als einer Million Euro und weniger als 50 Millionen Euro aufweisen. Bei höheren Beträgen gelten sowohl andere Einreichungsfristen als auch verschärfte inhaltliche Vorgaben.

Es handelt sich bei diesem Prozedere um eine Informationserklärung für statistische Zwecke. Die Abkürzung E.T.E. steht für „Encuesta sobre Transacciones Exteriores“ (wörtlich: Umfrage über Auslandstransaktionen).

Auslandsvermögenserklärung „Modelo 720“

Bis einschließlich 31. März müssen Spanien-Residenten eine zu Informationszwecken dienende Erklärung über ihr Auslandsvermögen einreichen. Dieses sogenannte „Modelo 720“ ist unter folgenden Voraussetzungen Pflicht:

- Wer in Spanien als Steuerbürger ansässig wird und in zumindest einer von drei Vermögenskategorien – (1) Bankkonten, (2) Wertpapiere/Beteiligungen/Versicherungen, (3) Immobilien – den Mindestwert von 50.000 Euro überschreitet.

„Glück und Unglück nehmen den Menschen die Maske ab.“

- Wenn im Vergleich mit dem letzten eingereichten Modelo 720 der Gesamtsaldo in einer Vermögenskategorie um mehr als 20.000 Euro angestiegen oder eine früher gemeldete Vermögensposition (Bankkonto, Wertpapierposition, usw.) erloschen ist. Aufgrund der Komplexität der Erklärung, der damit verbundenen Risiken sowie der Wechselwirkungen mit anderen Erklärungen empfehlen wir, die Bearbeitung des Modelo 720 grundsätzlich mit einer Beratung zu verbinden.

Einkommensteuererklärung „Modelo 100“

Vom 1. April bis zum 30. Juni des Folgejahres läuft die Einreichungsfrist der Einkommensteuererklärung für spanische Residenten. Diese zuweilen sehr komplexe Erklärung betrifft das weltweite Einkommen einer natürlichen Person und kann anders als die Auslandsvermögenserklärung (Modelo 720) und die Vermögensteuererklärung (Modelo 714) auch als gemeinsame Erklärung zusammen mit dem Ehepartner eingereicht werden.

Viele auf Mallorca lebende Deutsche sind in Deutschland weiterhin beschränkt einkommensteuerpflichtig oder – in Einzelfällen – in beiden Ländern unbeschränkt einkommensteuerpflichtig. Aufgrund der Unterschiede zwischen beiden Ländern, was Steuersystem und Fristen betrifft, sollte die Bearbeitung beider Erklärungen koordiniert erfolgen. In Deutschland hat der Steuerpflichtige bis Ende des Folgejahres Zeit, um seine Erklärung einzureichen, während der endgültige Steuerbescheid der Behörde oft erheblich später eingeht. In Spanien hingegen wird die Steuererklärung weit früher und in Form einer endgültigen Selbstveranlagung fällig. Um diese Differenzen bei Erklärungspflicht in beiden Ländern auszutarieren, wird in der Praxis die folgende Lösung vorgeschlagen:

Die Berechnungen für die deutsche Steuererklärung werden rechtzeitig für die Erstellung des Modelo 100 in Spanien durchgeführt, um die in Deutschland bezahlten Steuern gemäß Doppelbesteuerungsabkommen berücksichtigen zu können. Sofern der endgültige Bescheid in Deutschland keine nennenswerten Differenzen aufweist, wird die spanische Erklärung nicht mehr nachgebessert. Somit können die Erklärungen in beiden Ländern vollständig und fristgerecht eingereicht werden.

„Liebe kann durch Verbergen nicht verborgen werden.“

Vermögensteuererklärung „Modelo 714“

Ebenfalls vom 1. April bis zum 30. Juni läuft die Einreichungsfrist für die Vermögensteuer 2015 für spanische Residenten sowie – und das ist der Unterschied zur Einkommensteuer – auch für Nichtresidenten.

„Du kannst dein Leben nicht verbreitern oder verlängern – nur vertiefen.“

Residenten bezahlen Vermögensteuer auf ihr Weltvermögen, während Nichtresidenten die Steuer lediglich auf ihre Vermögenswerte in Spanien abführen. Aufgrund des Doppelbesteuerungsabkommens müssen deutsche, österreichische und schweizerische Steuerbürger in Spanien lediglich für Immobilieneigentum Vermögensteuer bezahlen. Achtung: Deutsche auch dann, wenn die Immobilie über eine oder mehrere Gesellschaften gehalten wird, sofern bestimmte Bedingungen zutreffen. Für Residenten wie für Nichtresidenten gilt aktuell ein persönlicher Freibetrag von 700.000 Euro pro Kopf.

Ein Resident kann für seine als Hauptwohnsitz genutzte Immobilie einen zusätzlichen Freibetrag von 300.000 Euro geltend machen.

Bei Nichtresidenten, die aufgrund einer dinglichen – nicht persönlich umfassenden – Steuerpflicht die Vermögensteuer auf eine spanische Immobilie bezahlen müssen, senken Verbindlichkeiten die Bemessungsgrundlage nur dann, wenn sie ursächlich und nachweislich mit dem Erwerb der Immobilie in Verbindung stehen. Residenten hingegen, die für alle Vermögenswerte besteuert werden, können Verbindlichkeiten jeglicher Art geltend machen und somit ihre Steuerlast mindern.

Wichtig: Während die Vermögensteuer in der Vergangenheit ein Stiefkind der Steuerfahndung war, gibt es Hinweise darauf, dass die Behörde auch in diesem Bereich ihre Bemühungen verstärkt und die Befolgung der Steuerpflicht systematisch zu prüfen beginnt. Der vereinbarte automatische Informationsaustausch zwischen den Steuerbehörden der hier beschriebenen Länder erhöht das Risiko bei nachlässiger Behandlung der Steuerverpflichtungen in Spanien zusätzlich.

Sonderregime „Modelo 150“

Bis 30. Juni des Folgejahres läuft die Einreichungsfrist für die Einkommensteuererklärung für Residenten, die nach dem „Lex Beckham“ genannten Steuerregime versteuern. Diese ursprünglich mit Blick auf Fußballstars und Spitzenmanager eingeführte Sonderregelung besagt, dass Residenten unter bestimmten Voraussetzungen das Steuerregime für Nichtresidenten in Anspruch nehmen können, und nur für das in Spanien erzielte Arbeitseinkommen bis 600.000 Euro einen pauschalen Steuersatz von aktuell 19 Prozent entrichten.

Nichtresidenten „Modelo 210“



Jeweils bis zum 20. im Monat nach dem Quartal ist die Einkommensteuer für jene Nichtresidenten einzureichen, die im entsprechenden Quartal Mieteinnahmen aus einer spanischen Immobilie erzielen. Bei Eigennutzung kann die Jahreserklärung ab dem 1. Januar des Folgejahres eingereicht werden, die Frist läuft bis 31. Dezember.

Vom 1. bis zum 25. Juli des Folgejahres ist die Einkommensteuer für jene nichtresidenten natürlichen Personen einzureichen, die Einkommen aus touristischer Vermietung mit Betriebsstätte erzielen. Auch müssen sie jeweils die Quartals-Umsatzsteuererklärung (Modelo 303) einreichen. Das Modelo 200 ist dasselbe Formular, das von Gesellschaften für die Körperschaftsteuererklärung verwendet wird. ■

Nichtresidenten,,Modelo 200“

Wichtige Steuererklärungen im Überblick:

Modelo	Termin	Erläuterung
Handelsbilanz	25.07.	Jeweils spätestens am 25. Juli des Folgejahres muss die Handelsbilanz beim Handelsregister eingereicht werden. Erfolgt das nicht, wird das Handelsregister gesperrt und notarielle Urkunden erlangen im Außenverhältnis keine Rechtswirksamkeit.
Libro Contable	30.04.	Jeweils am 30.04. des Folgejahres muss das „Buchhaltungsbuch“ (Libro Contable) beim Handelsregister eingereicht und registriert werden. Das ist die Sammlung aller Buchhaltungssätze für das vergangene Jahr.
Libro de Socios	30.04	Die Liste der Gesellschafter der Kapitalgesellschaft muss dem Handelsregister gemeldet werden.
Libro de Actas	30.04	Bis 30. April müssen die Gesellschafterbeschlüsse beim Handelsregister registriert werden.
M 100	30.06.	Einkommensteuererklärung von Spanien-Residenten
M 111	20.04./20.07./ 20.10./20.01.	Erklärung für abzuführende Lohnsteuer und Einbehaltungen
M 115	20.04./20.07./ 20.10./20.01.	Erklärung für Mieteinbehaltungen/Quellensteuer
M 130	20.04./20.07./ 20.10./20.01.	Einkommensteuervorauszahlungen von selbständig tätigen Residenten
M 131	20.04./20.07./ 20.10./20.01.	Einkommensteuervorauszahlungen für „Módulos“ (Pauschalversteuerung)
M 180	31.01.	Jahressteuererklärung für die Mieteinbehaltungen. (M115)
M 190	31.01.	Jahressteuererklärung für abzuführende Lohnsteuer und Einbehaltungen. (M111)
M 200	20.07.	Körperschaftsteuererklärung: • Kapitalgesellschaften • Touristisch & gewerblich genutzte Wohnungen oder Häuser
M 210	31.12.	Jahressteuererklärung von Nichtresidenten bei Selbstnutzung
M 210	20.04./20.07./ 20.10./20.01.	Quartalserklärung von Nichtresidenten für folgende Einkünfte: • Zu Wohnzwecken vermietete Immobilie
M 296	31.01.	Jahreserklärung von Nichtresidenten ohne ständige Niederlassung für einbehaltene Quellensteuer
M 303	20.04./20.07./ 20.10./20.01.	Umsatzsteuererklärung bei touristischer und gewerblicher Vermietung, die je Quartal eingereicht werden muss.
M 310	20.07./20.10./ 20.01.	Umsatzsteuererklärung bei Pauschalversteuerung (Módulos), die je Quartal eingereicht werden muss.
M 311	20.01.	Umsatzsteuererklärung bei Pauschalversteuerung (Modulos), für das vierte Quartal, die dann auch als Jahreserklärung gilt
M 347	28.02.	Erklärung über Umsätze mit Kunden/Lieferanten bei einem jeweiligen Jahresumsatz über 3.000,00 €
M 349	20.04./20.07./ 20.10./20.01.	Erklärung über Umsätze innerhalb der EU (incl. Zollpapiere, wenn diese ausgestellt wurden). Diese Erklärung muss je Quartal erstellt werden.
M 360	30.09.	Antrag auf Rückerstattung von Umsatzsteuer innerhalb der EU
M 390	30.01.	Umsatzsteuer-Jahreserklärung
M 714	30.06.	Vermögensteuererklärung für Nichtresidenten und Residenten
M 848	14.02.	Mitteilung an die Behörde, wenn der Jahresumsatz über 1. Mio. betragen hat. Das kann zu einer Gewerbesteuerbelastung führen.
M 720	30.06.	Auslandsvermögenserklärung für Residenten
MD-4	30.09.	Entwicklungsbilanz über Investitionen von Nichtresidenten - Ausländische Investitionen
E.T.E.	20.01.	Encuesta sobre Transacciones Exteriores“ – Umfrage der Natinalbank über Auslandstransaktionen – natürliche und juristische Personen (Residenten)
Steuerbilanz	25.07.	Jeweils spätestens am 25. Juli des Folgejahres muss die Handelsbilanz mit der entsprechenden Erklärung zur Körperschaftsteuer eingereicht werden.

III. Strafberechnungen der spanischen Steuerbehörde

ALLGEMEINE ANMERKUNGEN:

- Die in den Tabellen angegebenen Summen sind nur als Beispiel zu verstehen, das unter einer Reihe von Bedingungen Anwendung findet, bzw. als Überblick. Die Strafbestimmungen im Steuergesetz sehen u.a. eine Reihe von Strafen für spezifische Verfehlungen vor, für die z.T. sehr komplexe Berechnungsformeln bestehen.

„Sei immer ein wenig freundlicher als notwendig.“

- Nicht berücksichtigt sind allfällige strafrechtliche Konsequenzen (generell ab einem Fehlbetrag von 120.000 Euro pro Jahr/Erklärung oder bei besonders schweren Vergehen).
- Ebenfalls nicht berücksichtigt sind Nachlässe, die unter bestimmten Umständen wie Verzicht auf Einspruchsverfahren oder Einzahlung innerhalb bestimmter Fristen zur Anwendung kommen.
- Anders geregelt und daher hier nicht behandelt werden Versäumnisse bezüglich der Informationserklärung Modelo 720.
- Angenommen wird ein Modellfall mit einer Erklärung mit Abgabefrist laut folgender Tabelle (z.B. Vermögensteuer) und eine Einreichung bzw. Veranlagung per 9. Februar 2017.
- Des Weiteren angenommen werden das Einverständnis des Betroffenen (Verzicht auf Einspruchsmöglichkeit) und prompte Einzahlung laut Frist im Zahlbescheid.

ANNAHMEN DER BEISPIELRECHNUNG

Alle Beträge in Euro.

Abgabefristen

2012: 02. Juli 2013 2013: 30. Juni 2014
2014: 30. Juni. 2015 2015: 30. Juni 2016
2016: 30. Juni 2016

„Der Sinn der Ruhe ist:
Erfüllt sein von allem.“

Berechnung der Säumniszinsen

Tage zwischen (Fälligkeit + 1 Jahr) und (Datum Abgabe) dividiert durch 365 x gesetzlich für das entsprechende Jahr festgelegtem Zinssatz x Steuerschuld. Im Koeffizient setzt das Finanzamt für die Berechnung vier Stellen nach dem Komma an, geringfügige Differenzen zum tatsächlich vom eingeforderten Betrag sind dennoch weiterhin möglich.

Strafzuschläge bei eigeninitiativer Nacherklärung

In der folgenden Tabelle zeigen wir die Zuschläge auf den Nachzahlungsbetrag von 3.000,00 € wenn noch kein Verfahren vom Finanzamt eingeleitet wurde. In Deutschland würde man dazu sagen: Es handelt sich um eine Selbstanzeige.

Jahr	Betrag der Nachzahlung	Aufschlag („recargo“)	Säumniszinsen	Gesamtzuschlag
2011	verjährt	-	-	-
2012	3.000,00 €	600,00 €	480,98 €	1.080,98 €
2013	3.000,00 €	600,00 €	331,39	931,39 €
2014	3.000,00 €	600,00 €	190,68 €	790,68 €
2015	3.000,00 €	450,00 €	- €	450,00 €
2016	(3.000,00 €)	In Frist	- €	- €

Strafzuschläge bei Nacherklärung, wenn das Finanzamt bereits ein Verfahren eingeleitet hat

In Spanien unterscheidet man zwischen „leichtem Verstoß“, „schwerem Verstoß“ und „sehr schwerem Verstoß“. Mit den folgenden Tabellen zeigen wir die entsprechenden Auswirkungen:

Leichter Verstoß – Schadenssumme bis zu 3.000 Euro, keine erschwerenden Umstände (wie gefälschte Rechnungen, usw.)

Jahr	Betrag der Nachzahlung	Strafe	Max. Strafe („sanción“)	Säumniszinsen	Zuschläge, Zinsen, Strafen – Gesamt
2011	verjährt	-	-	-	-
2012	3.000,00 €	50 %	1.500,00 €	480,98 €	1.980,98 €
2013	3.000,00 €	50 %	1.500,00 €	331,39 €	1.831,39 €
2014	3.000,00 €	50 %	1.500,00 €	190,68 €	1.690,68 €
2015	3.000,00 €	50 %	1.500,00 €	68,73 €	1.568,73 €
2016	-	In Frist	- €	- €	- €

Schwerer Verstoß – Schadenssumme höher als 3.000 Euro und Verschleierung, sofern diese mehr als 10 % der Nachzahlungssumme betrifft.

Jahr	Betrag der Nachzahlung	Strafe	Max. Strafe („sanción“)	Säumniszinsen	Zuschläge, Zinsen, Strafen – Gesamt
2011	verjährt	-	-	-	-
2012	3.001,00 €	50-100 %	3.001,00 €	480,98 €	3.481,98 €
2013	3.001,00 €	50-100 %	3.001,00 €	331,39 €	3.332,39 €
2014	3.001,00 €	50-100 %	3.001,00 €	190,68 €	3.191,68 €
2015	3.001,00 €	50-100 %	3.001,00 €	68,73 €	3.069,73 €
2016	-	In Frist	- €	- €	- €

Sehr schwerer Verstoß – Anwendung betrügerischer Methoden (gefälschte Dokumente, usw.) oder Nichteinzahlung einbehaltener Beträge (retenciones) oder Nichteinzahlung von umgewälzten Abschlagszahlungen, sofern diese mehr als 50 % der Nachzahlungssumme ausmachen.

Jahr	Betrag der Nachzahlung	Strafe	Max. Strafe („sanción“)	Säumniszinsen	Zuschläge, Zinsen, Strafen – Gesamt
2011	verjährt	-	-	-	5.203,91 €
2012	3.001,00 €	100-150 %	4.501,50 €	551,54 €	5.053,04 €
2013	3.001,00 €	100-150 %	4.501,50 €	401,90 €	4.903,40 €
2014	3.001,00 €	100-150 %	4.501,50 €	252,26 €	4.753,76 €
2015	3.001,00 €	100-150 %	4.501,50 €	111,51 €	4.613,01 €
2016	-	In Frist	- €	- €	- €

Anmerkungen:

- Berechnung Säumniszinsen anders als bei freiwilliger Nacherklärung schon ab Tag der Fälligkeit (statt Fälligkeit + 1 Jahr) und Abgabe dividiert durch 365 x jährl. Zinssatz x Steuerschuld.
- Bei Nachversteuerung aufgrund eines Verfahrens wird im Rechenbeispiel der jeweilige maximale Strafsatz angesetzt. Jedoch kann die Behörde aufgrund verschiedener Motive (z.B. wiederholtes Vergehen oder andere erschwerende Umstände) die Schwere eines Vergehens in einer höheren Kategorie einstufen, womit auch höhere Strafsätze zur Anwendung kommen können.

FAZIT

In der Praxis stellen wir vielfach eine sehr aggressive Vorgangsweise der Steuerbehörden fest. Häufig wird mit einem staatsanwaltlichen Ermittlungsverfahren gedroht, das bei 120 T€ Steuerbetrag pro Steuerart und Steuerjahr eingeleitet werden kann. In diesen Fällen fragt die Behörde vom Zentralfinanzamt die Entscheidung darüber ab, ob es im Verwaltungsverfahren bleibt oder an das Gericht übergeben wird. Ein staatsanwaltliches Ermittlungsverfahren kann u.U. angewendet werden, wenn man eine entsprechende Strafe bezahlt. Die Staatsanwälte können bis zum Sechsfachen (kein Schreibfehler) der errechneten Steuerlast als Strafe erheben. Dann ist man zwar vorbestraft, muss aber nicht ins Gefängnis. ■

ORDNUNGSGEMÄSSE BELEGE - HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN



Foto: ©MH, fotolia.com



Yevgen Chernov
Asesor Fiscal - Steuerberater



Johannes Schmid
VuV - Leiter Kommunikation

Kosten- und Einnahmenbelege, korrekte Rechnung, häufig gestellte Fragen

Da wir täglich mit Fragen unserer Mandantschaft konfrontiert sind, haben wir für unsere Mandanten ein Merkblatt mit entsprechenden Antworten erstellt. Hier zeigen wir Auszüge daraus.

I. EINLEITUNG

Unser Merkblatt vermittelt Mandanten, die in Spanien nach dem Wohnmietgesetz (LAU) ohne Umsatzsteuer vermieten, Praxishinweise für die Erstellung der Quartalerklärungen (Modelo 210) der Einkommensteuer auf das daraus erzielte Einkommen. Es beinhaltet u.a. Richtlinien für steuerrechtlich anrechenbare Belege und Antworten auf häufig gestellte Fragen.

II. RICHTLINIEN FÜR KOSTENBELEGE

In Spanien gilt eine Rechnung nur als gültig, wenn sie auch als solche beschriftet ist. So muss eine gültige Rechnung immer als „Factura“ gekennzeichnet sein. Folgende Dokumente können daher nicht als Ausgabenbeleg steuerrechtlich geltend gemacht werden:

- ▶ Kostenvoranschlag (Sp. „Presupuesto“)
- ▶ Lieferschein (Sp. „Albarán“ oder „Nota de Entrega“)
- ▶ Pro-forma Rechnung (Sp. „Factura Proforma“)

- ▶ Kassenticket
- ▶ Auftrags- oder Bestellbestätigung (Sp. „Hoja de Encargo“)
- ▶ Zahlungs- oder Empfangsbeleg
- ▶ Kontoauszüge der Abbuchungen (ausgenommen Darlehenszinsen)

III. WANN IST EINE RECHNUNG FORMAL RICHTIG?

- ▶ Eine gültige Rechnung enthält folgende Daten und/oder Elemente:
- ▶ Klar als Rechnung („Factura“) gekennzeichnet
- ▶ Rechnungsnummer (ggf. Serie)
- ▶ Ausstellungsdatum
- ▶ Vollständiger Name/Geschäftsname und Anschrift des Rechnungstellers
- ▶ Vollständiger Name und Anschrift des Rechnungsempfängers
- ▶ Spanische Steuernummer (NIF/CIF) des Rechnungstellers. Sollte der Rechnungsteller eine Gesellschaft in einem anderen EU-Land sein, so muss die Rechnung die ihr zugeteilte Steuernummer des jeweiligen Landes aufweisen.
- ▶ NIF/CIF des Rechnungsempfängers
- ▶ Beschreibung der Leistung und Einzelpreis einer jeden Leistung
- ▶ Der angewandte Steuersatz (z.B. IVA 21%)
- ▶ Der Steuersatz muss separat ausgewiesen werden (IVA inkl. ist nicht erlaubt)
- ▶ Datum der Leistungserbringung sofern abweichend vom Datum der Rechnungstellung
- ▶ Der Beleg muss klar leserlich sein. Alle oben genannten Daten müssen zu erkennen sein.
- ▶ Auch für Anzahlungen muss eine Rechnung ausgestellt werden
- ▶ Die Rechnung kann in jeder Sprache geschrieben sein, solange sie die oben genannten Kriterien erfüllt. Jedoch kann das Finanzamt im Fall einer Prüfung eine Übersetzung in eine der spanischen Amtssprachen verlangen.

Ü B E R S I C H T

- I. Einleitung**
Wohnmietgesetz ohne Umsatzsteuer
- II. Richtlinien für Kostenbelege**
Begriffe für Kostenbelege
- III. Wann ist eine Rechnung formal richtig?**
Spanische Rechtsvorschriften
- IV. Richtlinien für Einnahmenbelege**
Begriffe für Einnahmenbelege
- V. Häufig gestellte Fragen**
Themen aus der täglichen Praxis

- Berichtigte Rechnungen oder Gutschriften (Sp. „Factura rectificativa / Abono“) müssen dieselben Daten wie eine normale Rechnung beinhalten. Die Berichtigung muss klar dargelegt und die Rechnungsnummer der zu berichtigenden Rechnung ausgewiesen werden.
- Eine Rechnung, die nicht auf die spanische Adresse des Empfängers ausgestellt wurde, kann geltend gemacht werden, sofern die spanische Adresse des Rechnungsempfängers als Lieferadresse ausgewiesen ist. Außerdem ist es möglich, eine solche Rechnung geltend zu machen, sofern man durch Transportbelege oder Logistikrechnungen den Transport zur spanischen Adresse nachweisen und zuordnen kann.

Praxishinweis: In Großkaufhäusern und Märkten (z.B. Baumärkten, Elektromärkten...) kann man sich für gewöhnlich anhand des an der Kasse empfangenen Belegs am Informationsschalter eine gültige Rechnung ausstellen lassen.

**„Diebstahl ist doch nur
gewaltlose Umverteilung.“**

IV. RICHTLINIEN FÜR EINNAHMENBELEGE

Generell sind die Belegrichtlinien für Einnahmen weniger streng als für Kosten.

- Als gültige Belege gelten Mietverträge, Bankauszüge, Rechnungen oder Bestätigungen eines Vermittlers (z.B. FEWO, AirBnB...)
- Auch eine einfache E-Mail oder Auflistung (z.B. in Excel) kann als Beleg der Einnahmen dienen.
- Es gilt jedoch zu beachten, dass das Datum, die Dauer der Vermietung und der Name des Mieters klar ausgewiesen und den Einnahmen zugeordnet werden können.
- Sollten Provisionen fällig sein, werden diese nicht von den Mieteinnahmen abgerechnet, sondern als Kosten berücksichtigt. Hierzu ist wieder ein gültiger Kostenbeleg nötig.
- Kauttionen werden nicht als Einnahmen verbucht (außer die Kauttion sollte vom Vermieter einbehalten werden).

V. HÄUFIG GESTELLTE FRAGEN

Was geschieht mit quartalsübergreifenden Belegen?

Quartalsübergreifende Belege werden anteilig pro Quartal angerechnet. Das bedeutet, dass die Kosten oder Einnahmen auf die Anzahl der entsprechenden Tage aufgeteilt und dann anteilig den entsprechenden Quartalen zugeordnet werden.

Wie müssen Rechnungen ausgestellt sein, wenn die Immobilie mehrere Eigentümer hat?

Eine gültige spanische Rechnung kann nur einen Rechnungsempfänger aufweisen. Die Erwähnung mehrerer Eigentümer im Zusatztext ist nicht unbedingt nötig (in vielen Fällen auch gar nicht möglich, z.B. bei großen Versorgungsträgern), solange plausibel bleibt, dass eine Immobilie mehreren Eigentümern gehört, die sie anteilig betreiben, z.B. über ein gemeinsames Konto in Spanien.

Wie weist man die steuerliche Ansässigkeit eines Minderjährigen nach, wenn im Staat der Ansässigkeit keine steuerliche Erfassung erfolgt?

Da Minderjährige in vielen Ländern steuerlich nicht erfasst werden, kann die steuerliche Ansässigkeit eines Minderjährigen in solchen Fällen nur indirekt nachgewiesen werden, z.B. durch eine Ansässigkeitsbescheinigung der Eltern sowie einem begleitenden Beleg für das Verwandtschaftsverhältnis.

Können ausländische Rechnungen geltend gemacht werden?

Rechnungen aus dem Ausland können unter bestimmten Bedingungen in Spanien geltend gemacht werden. Die Rechnung muss dieselben Daten wie eine gültige spanische Rechnung beinhalten. (Steuernummer, Name, Steuersatz...) Des Weiteren muss klar nachweisbar sein, dass die beschriebenen Leistungen/Waren der spanischen Immobilie zuzuordnen sind. Dies ist möglich z.B. mittels Angabe der spanischen Immobilie als Lieferadresse möglich oder durch entsprechende Transportbelege.

Wie ist eine Anzahlung ein Jahr im Voraus einzubuchen?

Grundsätzlich sind sämtliche Einnahmen dem Zeitraum der betreffenden Leistung, d.h. dem Vermietungszeitraum, zuzuordnen und steuerlich geltend zu machen, unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung.

Was geschieht mit Belegen, die außerhalb des betreffenden Quartals datiert sind?

Im Allgemeinen werden die entsprechenden Kosten im Zeitraum der Leistungserbringung verbucht, z.B. Nachzügler-Rechnungen von Dienstleistern, sofern die Beträge bekannt sind. Sind die Beträge nicht bekannt, muss von Fall zu Fall entschieden werden, ob man die Kosten später noch einbuchen kann.

Wenn ich keine gesetzeskonforme Rechnung erhalte...?

Für geringere Beträge sollten Quittungen ausreichen. Generell ist das Finanzamt jedoch sehr formalistisch, deshalb besteht die Gefahr, dass nicht ordnungsgemäß belegbare Kosten aberkannt werden.

Wie sind Reisekosten zu behandeln?

Reisekosten (z.B. Flüge oder Mietwagen) sind nur dann anrechenbar, wenn die Kosten finanziell angemessen sind und eine eindeutige Zweckbindung der Reise nachweisbar ist (z.B. Handwerkertermin). Sobald eine Reise jedoch nicht mehr ausschließlich für Erledigungen im Zusammenhang mit der Vermietung genutzt wird, so sind die daraus entstehenden Kosten nicht einmal mehr anteilig steuerlich anrechenbar (z.B. Handwerkertermin mit anschließendem Urlaub).

Wenn eine Immobilie selbst genutzt oder Freunden/Verwandten kostenfrei zur Verfügung gestellt wird...

Für die entsprechenden Zeiträume ist die fremdübliche Miete als Einnahme zu verbuchen. Tut man das nicht, werden Kosten wie Mobiliar, Haushaltsgeräte und Reparaturen aberkannt. In Deutschland wird die Selbstnutzung nicht besteuert. Wenn die Immobilie drei Jahre vor der Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde, nicht mit der Absicht des Wiederverkaufs erworben wurde und kein gewerblicher Grundstücks-handel (Drei-Objekte-Regel) vorliegt, unterliegt die Veräußerung nicht der deutschen Einkommensteuer. Jedoch ist zu beachten, dass die Einkommensteuer beim Verkauf fällig wird, sobald die Immobilie auch Personen außerhalb des unmittelbaren Verwandtenkreises zur Nutzung unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird.

Welche Kosten sind vortragsfähig?

Vortragsfähig sind die sogenannten „beschränkt abzugsfähigen Kosten.“ Dabei handelt es sich um Aufwendungen mit dem Ziel, die Nutzbarkeit des Mietobjekts zu gewährleisten. Dazu gehören Reparatur- und Instandhaltungskosten, z.B. Austausch von Fenstern, Leitungen, Klimaanlage, Dachreparatur, etc. Auch Kosten, die mit der Finanzierung des Erwerbs des Mietobjekts oder der Reparaturen in einem direkten Zusammenhang stehen (z.B. Darlehenszinsen) gelten als vortragsfähig. Die beschränkt abzugsfähigen Kosten sind über vier Jahre vortragsfähig. Auch für aktivierungspflichtige Kosten, die nur über die Abschreibung berücksichtigt werden, gibt es eine Sonderregelung: Sie sind anteilig gemäß Vermietungszeiträumen anzusetzen. Somit bleibt die nicht verwendete Abschreibung steuerlich erhalten und wird dem Buchwert des Wirtschaftsguts wieder hinzugerechnet. Als aktivierungspflichtig gelten alle Kosten, die für eine Verbesserung, Veränderung (Umbau) oder Vergrößerung der Immobilie aufgewendet werden und somit den Wert der Immobilie erhöhen. (z.B. umfassende Sanierung, Einbau einer Solaranlage, Bau eines Pools). ■



Foto: ©fncallorca

STEUERLICHE BEHANDLUNG IN DEUTSCHLAND



Asesor Fiscal - Steuerberater
Dipl.-Kfm. Willi Plattes



Steuerberater - Prof. Dr.
Günther Strunk

Der deutsche Fiskus und die Vermietung in Spanien

Da es dem deutschen Finanzamt völlig egal ist, wie die Vermietungseinkünfte in Spanien behandelt werden, bedarf es der Kenntnis wichtiger Vorschriften, um eine optimierte Struktur zu finden. Wir unterscheiden bei den Erläuterungen zwischen der Nutzungsbesteuerung und der Besteuerung beim Verkauf. Die allerneueste BFH-Rechtsprechung ist leider ebenfalls ein Thema.

I. EINLEITUNG

In dem seit 1. Januar 2013 geltenden Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Bundesrepublik Deutschland und dem Königreich Spanien ist vereinbart, dass bezüglich der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung das sogenannte „Anrechnungsverfahren“ anzuwenden ist. Die in dieser Veröffentlichung beschriebenen Fälle gehen von Immobilieneigentum in Spanien aus. D.h., dass zuerst die Besteuerung in Spanien erfolgt.

Dem deutschen Fiskus ist es aber völlig egal wie die spanische Besteuerung der hier beschriebenen Vermietungseinkünfte erfolgt. Gedanklich sollte man sich eine „Eselsbrücke“ bauen und so tun, als ob die Immobilie in Deutschland stünde, denn die in Spanien erwirtschafteten Einkünfte werden ausschließlich nach deutschen Vorschriften nochmals der Besteuerung unterworfen. Um aber eine „Doppelbesteuerung“ zu vermeiden, wird die in Spanien gezahlte Steuer angerechnet. Das gilt aber nur, wenn auf den steuerlichen Vorgang in Spanien deutsche Steuer angefallen wäre.

II. NUTZUNGSBESTEUERUNG

Bei der laufenden Besteuerung während der Nutzungsphase unterscheiden wir nach den spanischen steuerlichen Vorschriften zwischen den Kategorien „Ausschließliche Selbstnutzung“, „Gemischte Nutzung“, „Ausschließliche Vermietung“ und „Touristische Vermietung“.

II.1. AUSSCHLIESSLICHE SELBSTNUTZUNG IN SPANIEN

Behandlung Spanien: Wenn der/die Steuerpflichtigen, die auch Eigentümer der Immobilie sind, die Immobilie ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken nutzen, müssen Sie in Spanien die schon beschriebene Selbstnutzungsteuer bezahlen. Zur Erinnerung: Die Berechnung erfolgt mit 1,1 % des aktuellen IBI-Werts, davon sind dann 19 % pauschale Nichtresidentensteuer (Steuersatz für das Jahr 2016) für das Jahr der Nutzung zu erklären und an das spanische Finanzamt abzuführen.

Behandlung Deutschland: In Deutschland unterliegen selbstgenutzte Immobilien – dazu zählen auch selbstgenutzte Ferienimmobilien im Ausnahmefall – keiner Nutzungsbesteuerung. Es ist ebenfalls nicht erforderlich, die spanische Immobilie in seiner deutschen Steuererklärung anzugeben bzw. dem deutschen Finanzamt eine entsprechende Mitteilung zu machen. Da die spanische selbstgenutzte Immobilie in Deutschland nicht besteuert wird, kann auch die in Spanien gezahlte Einkommensteuer für die Selbstnutzung nicht in Deutschland angerechnet werden. Die gezahlte spanische Steuer erlangt somit Endsteuercharakter.

II.2. GEMISCHTE NUTZUNG IN SPANIEN

Behandlung Spanien: Wenn eine spanische Immobilie zu Wohnzwecken vermietet wird, sind die damit in Zusammenhang stehenden Kosten (Werbungskosten) nach bestimmten Regeln – die wir in dem entsprechenden Kapitel beschrieben haben – abzugsfähig. Für die Zeiten, in denen keine Vermietung durchgeführt werden konnte (z.B. wg. Renovierung, Suche nach neuem Mieter etc.), müssen in Spanien diese Zeiten mit der o.a. „Selbstnutzungsteuer“ besteuert werden. Sie haben somit in Spanien einerseits für jedes Quartal eine Steuererklärung (Modelo 210) mit den „Vermietungstagen“ einzureichen, andererseits muss bis spätestens zum Ende des folgenden Jahres eine Steuererklärung (ebenfalls mit dem Modelo 210) für die nicht vermieteten Tage mit der „Selbstnutzungssteuer“ erstellt und eingereicht werden.

ÜBERSICHT

I. Einleitung

Doppelbesteuerungsabkommen und Anrechnungsverfahren

II. Nutzungsbesteuerung

Selbstnutzung, Wohnungsvermietung, gemischte und touristische Nutzung

III. Besteuerung des Gewinns bei Veräußerung

Selbstgenutzte und vermietete Immobilien – Behandlung in Spanien und Deutschland

IV. Verdeckte Gewinnausschüttung

Neueste BFH-Rechtsprechung beendigt den Kauf über eine Kapitalgesellschaft

Behandlung Deutschland: In Deutschland ist für das jeweilige Kalenderjahr die Anlage V (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) für die vermietete Immobilie in Spanien zu erstellen und mit der deutschen Einkommensteuererklärung fristgerecht einzureichen. Die Ermittlung dieser Einkünfte erfolgt ausschließlich nach deutschen Vorschriften. Wenn der Steuerpflichtige somit z.B. nachweisen kann, dass er trotz nachhaltiger Aktivitäten die Wohnungsvermietung nicht ganzjährig durchführen konnte, kann er die gesamten Werbungskosten für das gesamte Jahr geltend machen, und nicht nur anteilig wie in Spanien. Es können u.a. die deutschen Möglichkeiten der Abschreibung für größere Instandhaltungsaufwendungen über einen Zeitraum zwischen 2 und 5 Jahren genutzt werden, auch wenn das spanische Steuerrecht diese Möglichkeit nicht oder nur sehr eingeschränkt bietet. Aufgrund dieser unterschiedlichen Behandlungen ist leicht ersichtlich, dass sich auch die Buchwerte der Immobilie unterschiedlich entwickeln, was bei einem Verkauf zu signifikanten Unterschieden bei der Besteuerung – und auch bei der Anrechnung der spanischen Steuern in Deutschland – führen kann. Das hat zur Folge, dass auch entsprechende Berechnungstabellen vorhanden sein sollten, die die unterschiedliche Buchwertentwicklung darstellen.

Bei der hier beschriebenen Nutzungsbesteuerung muss dann mit der Anlage „AUS“ die in Spanien gezahlte Einkommensteuer errechnet und erklärt werden. In Deutschland ist die in Spanien gezahlte Einkommensteuer nur anrechenbar, wenn sie mit der Anlage „AUS“ im Rahmen der Einkommensteuererklärung des deutschen Steuerpflichtigen mit eingereicht wird. Die in Spanien gezahlte „Selbstnutzungsteuer“ für die in diesem Beispiel dargestellte nicht vermietete Zeit ist nicht anrechenbar, da es in Deutschland eine solche Besteuerung nicht gibt.

„Ein aufrichtiger Gedanke kann
Himmel und Erde bewegen.“

II.3. AUSSCHLIESSLICHE VERMIETUNG IN SPANIEN

Behandlung Spanien: Wenn eine spanische Immobilie ganzjährig zu Wohnzwecken vermietet wird, sind die damit in Zusammenhang stehenden Kosten (Werbungskosten) nach bestimmten Regeln abzugsfähig, die wir in dem entsprechenden Kapitel beschrieben haben. Sie haben somit in Spanien für jedes Quartal eine Steuererklärung (Modelo 210) mit den „Vermietungstagen“ zu erstellen und beim Finanzamt einzureichen.

Behandlung Deutschland: In Deutschland ist für das jeweilige Kalenderjahr die Anlage V (Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) für die vermietete Immobilie in Spanien zu erstellen und mit der deutschen Einkommensteuererklärung fristgerecht einzureichen. Ansonsten gelten dieselben Vorschriften wie im vorherigen Kapitel beschrieben.

II.4. TOURISTISCHE VERMIETUNG IN SPANIEN

Behandlung Spanien: Wenn eine spanische Immobilie von einem Nichtresidenten ganzjährig zu touristischen Zwecken – d.h. mit hotelähnlichen Dienstleistungen – am Markt angeboten wird, unterliegt er in Spanien den Vorschriften des Körperschaft- und Umsatzsteuergesetzes. D.h., es ist mindestens eine quartalsmäßige Buchhaltung zu erstellen, um wie bei einer S.L. (Äquivalent zur deutschen GmbH) alle Steuererklärungen einzureichen und die Vorschriften zu erfüllen. An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass der Steuerpflichtige damit auch in Spanien sozialversicherungspflichtig wird.

Behandlung Deutschland: In Deutschland ist für das jeweilige Kalenderjahr die Anlage V zu erstellen, da lt. gängiger BFH-Rechtsprechung keine gewerblichen Einkünfte, sondern Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vorliegen. Somit sind die Vorschriften aus dem vorherigen Absatz zu übernehmen.

In diesem Fall müssen wir aber darauf hinweisen, dass es i.d.R. zu einer Überprüfung kommt, ob der Tatbestand der „Liebhaberei“ vorliegt. Ebenfalls ist das Thema der „Selbstnutzung“ von Familienangehörigen in der touristisch genutzten Immobilie immer ein Diskussionsthema. Im BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004 hat die Finanzverwaltung zur „Einkunfterzielung bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung“ Stellung genommen. Aus dem Fehlen der Einkunfterzielungsabsicht (Liebhaberei) folgt bekanntlich, dass Verluste, die gerade bei dieser Einkunftsart häufig aus hohen Finanzierungskosten entstehen, nicht abzugsfähig sind. Der neue Erlass ersetzt ausdrücklich den seinerzeit grundlegenden Liebhaberei-Erlass vom 23. Juli 1992 und nachfolgende Detailerlässe.

Gravierend ist vor allem, dass der Zeitraum, in dem ein Totalüberschuss (= Überschuss der Mieterträge über die Kosten) erreicht werden muss, von 100 auf 30 Jahre verkürzt wurde.

„Das Wesentliche ist zu
wissen, was du willst.“

Das BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004 schließt sich der ständigen BFH-Rechtsprechung an, nach der „bei einer auf Dauer angelegten Vermietungstätigkeit grundsätzlich ohne weitere Prüfung vom Vorliegen der Einkunfterzielungsabsicht auszugehen“ ist und präzisiert, dass diese auf Dauer angelegte Vermietungstätigkeit dann gegeben ist, wenn bei Beginn der Vermietung keine Befristung vorgesehen ist. Im Klartext bedeutet das: Bei Dauervermietung besteht ein „Liebhaberei-Überprüfungsverbot“. Unschädlich soll nach Rdn. 4 sein, wenn der Entschluss zur Dauervermietung später aufgrund eines nachweislich neu gefassten Entschlusses ersetzt und das Grundstück veräußert oder selbst genutzt wird.

Bei der **Vermietung von Ferienwohnungen** übernimmt das BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004 die BFH-Rechtsprechung:

- (1) Bei ausschließlich zur Vermietung an fremde Dritte bereit gehaltenen Ferienwohnungen ist grundsätzlich von der Einkunfterzielungsabsicht auszugehen, d. h. kein Liebhabereitest erforderlich.

- (2) Bei Ferienwohnungen, die zeitweise auch selbst genutzt werden, ist der „Liebhabereitest“ erforderlich, d. h. in 30 Jahren muss ein Überschuss aus den Fremdmieten über die Werbungskosten der Vermietungszeiten nachgewiesen werden.

Die Absicht, die Ferienwohnung ausschließlich an fremde Dritte vermieten zu wollen, muss glaubhaft gemacht werden, z. B. dadurch, dass der Steuerpflichtige am selben Ort mehr als eine Ferienwohnung hat und die größere bzw. besser ausgestattete Wohnung zur zeitweisen Selbstnutzung, die andere Wohnung dagegen zur ausschließlichen Fremdvermietung vorgesehen ist.

Bei ausschließlich vermieteten Wohnungen sind auch die Werbungskosten aus Leerstandszeiten voll abzugsfähig, bei zeitweise selbst genutzten Wohnungen sind die Werbungskosten aus Leerstandszeiten aufzuteilen, im Zweifelsfall dürfen sie zu 50% abgezogen werden. In beiden Fällen gilt, dass bei „zu geringer Zahl der Vermietungstage“ die Vermietungsabsicht „durch entsprechend gesteigerte Werbemaßnahmen“, z.

„Man muss nicht unbedingt
der Erste sein, es reicht, wenn
man Besseres zu bieten hat.“





B. durch häufigere Zeitungsanzeigen, nachzuweisen ist. Wann „eine geringere Zahl der Vermietungstage“ vorliegt, lässt das BMF-Schreiben vom 8. Oktober 2004 offen, weil dies von Feriengebiet zu Feriengebiet stark unterschiedlich ist. Dafür regelt es minutiös, dass kurzfristige Aufenthalte in einer Ferienwohnung zu Wartungsarbeiten, zur Schlüsselübergabe etc. keine Selbstnutzung darstellen, dass aber bei mehrtägigen Aufenthalten – etwa durch ein Stundenbuch – nachzuweisen ist, dass der gesamte Aufenthaltstag vollständig zu (Wartungs-)Arbeiten für die Wohnung ausgefüllt war. Es gilt somit, dass der erforderliche Aufwand für die Nachweise mit eingeplant werden sollte.

III. BESTEUERUNG BEIM VERKAUF

Behandlung Spanien: Wenn eine Immobilie veräußert wird, ist in Spanien der Gewinn zu ermitteln, der sich aus dem Unterschied zwischen den Anschaffungskosten oder dem aktuellen Buchwert und dem Veräußerungspreis ergibt. Kosten, die in Zusammenhang mit der Transaktion stehen, wie z.B. Makler, Notar, Steuerberater, Rechtsanwalt etc. können bei der Ermittlung des Veräußerungsgewinnes in Abzug gebracht werden. Auf den so ermittelten Gewinn ist aktuell für deutsche Nichtresidenten ein Steuersatz in Höhe von 19 % (Steuersatz 2016) an das spanische Finanzamt zu zahlen. In Spanien gibt es keine steuerfreien Veräußerungen bei Selbstnutzung durch Nichtresidenten oder eine 10-Jahresfrist-Regelung. Insoweit ist mit der Zahlung der Steuer in Höhe von 19 % in Spanien der Vorgang abgeschlossen. Inwieweit steuerbefreiende Tatbestände in Deutschland genutzt werden können, beschreiben wir im folgenden Absatz.

ACHTUNG: Diese Ausführungen gelten nicht für die Einkünfte aus der touristischen Vermietung. Nach spanischem Recht handelt es sich um gewerbliche Einkünfte, die einem Steuersatz von 25 % unterliegen.

Behandlung Deutschland: Gewinne aus der Veräußerung von Wirtschaftsgütern des Privatvermögens – dazu gehören auch selbstgenutzte Immobilien – waren bis einschließlich 1998 nur steuerpflichtig, wenn es sich um Spekulationsgeschäfte i. S. des § 23 EStG handelte oder um die Veräußerung einer wesentlichen Beteiligung i. S. des § 17 EStG. Spekulationsgeschäfte i. S. des § 23 EStG lagen nur vor, wenn Anschaffung und Veräußerung bei Grundstücken innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren erfolgte und bei anderen Wirtschaftsgütern – insbesondere Wertpapieren – innerhalb von sechs Monaten oder wenn die Veräußerung von Wirtschaftsgütern früher erfolgte als der Erwerb.

„Die meiste Arbeit ist noch nicht getan – eine wunderbare Zukunft.“

Durch das StEntlG 1999/2000/2002 vom 24. 3. 1999 hat der § 23 EStG eine umfangreiche Änderung erfahren. Zum einen sind die Fristen, innerhalb derer eine Veräußerung steuerpflichtig ist, bei Grundstücken auf zehn Jahre und bei anderen Wirtschaftsgütern auf ein Jahr verlängert worden. Darüber hinaus wurden aber auch neue Besteuerungstatbestände geschaffen. Um deutlich zum Ausdruck zu bringen, dass Spekulationsabsicht für die steuerliche Erfassung von Gewinnen i. S. des § 23 EStG weder bisher noch künftig erforderlich ist, wurde zudem auf den Begriff „Spekulationsgeschäft“ in der gesetzlichen Neufassung des § 23 EStG verzichtet; der Gesetzgeber spricht nur noch von privaten Veräußerungsgeschäften. Die Veräußerung von selbstgenutzten Immobilien gehören bei der steuerrechtlichen Einordnung zu den „privaten Veräußerungsgeschäften“

Ausnahme von der Besteuerung

Von der Besteuerung des Veräußerungsgewinns sind Wirtschaftsgüter ausgenommen, die ausschließlich d. h. ununterbrochen

- (1) vom Zeitpunkt der Anschaffung oder Fertigstellung bis zur Veräußerung zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Für die Bestimmung des Zeitpunkts der Anschaffung und der Veräußerung ist in diesem Zusammenhang jeweils auf den Zeitpunkt der Übertragung des wirtschaftlichen Eigentums abzustellen. Ein Leerstand vor Beginn der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken ist unschädlich, wenn er mit der beabsichtigten Nutzung des Wirtschaftsguts zu eigenen Wohnzwecken im Zusammenhang steht. Dies gilt auch für einen Leerstand zwischen Beendigung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken und Veräußerung des Gebäudes, wenn der Steuerpflichtige die Veräußerungsabsicht nachweist;

- (2) im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren, d.h. in einem zusammenhängenden Zeitraum innerhalb der letzten drei Kalenderjahre, der nicht die vollen drei Kalenderjahre umfassen muss, zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden. Ein Leerstand zwischen Beendigung der Selbstnutzung und Veräußerung ist unschädlich, wenn das Wirtschaftsgut im Jahr der Beendigung der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde.

„Wenn du helle Dinge denkst, wirst du helle Dinge an dich ziehen.“

Beispiel: Eine Eigentumswohnung, die der Steuerpflichtige „A“ 1995 angeschafft und anschließend vermietet hatte, wird nach Beendigung des Mietverhältnisses im Dezember 1998 bis zur Veräußerung im Januar 2000 von ihm zu eigenen Wohnzwecken genutzt. Da „A“ die Wohnung im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt hat, unterliegt ein erzielter Veräußerungsgewinn nicht der Besteuerung. Hätte „A“ die Eigentumswohnung 1999 auch nur kurzfristig zu anderen Zwecken genutzt (z. B. vorübergehende Fremdvermietung), wäre der erzielte Veräußerungsgewinn zu versteuern.

Die Finanzverwaltung bezieht das „ausschließlich“ der ersten Alternative uneingeschränkt auch auf den zweiten Teil der Befreiungsalternative, obwohl der Gesetzestext das nicht widerspiegelt, und fordert in dem maßgebenden Dreijahreszeitraum eine ausschließliche, d. h. ununterbrochene Nutzung zu eigenen Wohnzwecken.

Nutzung zu eigenen Wohnzwecken

Die Voraussetzung „Nutzung zu eigenen Wohnzwecken“ ist erfüllt, wenn der Eigentümer des Gebäudes das Wirtschaftsgut allein, mit seinen Familienangehörigen oder gemeinsam mit einem Dritten bewohnt. Auch wenn Teile der Wohnung unentgeltlich einem Dritten zur Nutzung zu Wohnzwecken überlassen werden, wird die Wohnung noch insgesamt zu eigenen Wohnzwecken des Eigentümers genutzt. Dabei ist aber Voraussetzung, dass die dem Eigentümer verbleibenden Räume noch den Begriff der Wohnung erfüllen und das Führen eines eigenen Hausstands ermöglichen. In der Praxis wird diese Zusatzvoraussetzung kaum von Bedeutung sein, weil die Grenze zwischen einem „gemeinsamen Bewohnen einer Wohnung mit einem Dritten“ und der „unentgeltlichen Überlassung von Teilen einer Wohnung an Dritte“ kaum zu ziehen sein wird. Insbesondere, wenn Teile der Wohnung gemeinsam von allen Bewohnern genutzt werden (z.B. Bad, Küche, Keller), dürfte regelmäßig bereits ein gemeinsames Bewohnen anzunehmen und damit die Voraussetzung der Selbstnutzung erfüllt sein.

Anders ist die Situation allerdings, wenn eine gesamte Wohnung unentgeltlich zur Nutzung zu Wohnzwecken überlassen wird. Selbst wenn die Überlassung an unterhaltsberechtigte Angehörige erfolgt, liegt darin keine Nutzung zu eigenen Wohnzwecken des Eigentümers. Lediglich die unentgeltliche Überlassung an ein Kind, für das ein Anspruch auf Kindergeld oder Kinderfreibetrag besteht, gilt noch als Nutzung zu eigenen Wohnzwecken des Eigentümers. Nutzt dieses Kind die Wohnung nicht allein, sondern z.B. mit seinem Lebensgefährten, kann dies steuerlich schädlich sein

Wegfall der Steuerbefreiung

Die geschilderten Voraussetzungen zur steuerbefreiten Veräußerung der selbstgenutzten Immobilie kommen nicht zum Tragen, wenn einer der beiden folgenden Tatbestände vorliegt oder von der Finanzverwaltung nachgewiesen werden kann.

(1) Veräußerungsabsicht

Wenn die Immobilie drei Jahre vor der Veräußerung ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt, aber mit der Absicht des Wiederverkaufs erworben wurde, unterliegt die Veräußerung der deutschen Einkommensteuer.

(2) Drei-Objekt-Grenze

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Immobilie kann steuerfrei sein oder aber, bei Vorliegen eines gewerblichen Grundstückshandels, der vollen Einkommensteuer und Gewerbesteuer unterliegen. Nach Auffassung des BFH liegt ein gewerblicher Grundstückshandel selbst dann vor, wenn die Veräußerung der Immobilie nachweislich in einer Notsituation erfolgte. Inhaltlich geht es dabei um die Abgrenzung der privaten Vermögensverwaltung von einer gewerblichen Tätigkeit. Private Vermögensverwaltung liegt nach der Auffassung der Rechtsprechung nur dann vor, wenn die Fruchtziehung aus zu erhaltender Substanz im Vordergrund steht. Ist die Tätigkeit hingegen auf Substanzverwertung durch Ausnutzung von Substanzwertsteigerungen gerichtet, handelt es sich um eine gewerbliche steuerpflichtige Tätigkeit. Zu der Frage, wann diese Grenze der Fruchtziehung überschritten ist, existiert eine Vielzahl von Urteilen der Finanzgerichte und des Bundesfinanzhofes.

Insbesondere hat die Rechtsprechung im Interesse der Rechtsicherheit die sogenannte Drei-Objekt-Grenze entwickelt. Danach wird der Bereich der privaten Vermögensverwaltung i. d. R. dann überschritten, wenn der Steuerpflichtige mehr als drei Objekte veräußert und zwischen Kauf bzw. Errichtung des Objekts und dessen Verkauf jeweils ein enger zeitlicher Zusammenhang von i. d. R. nicht mehr als 5 Jahren besteht. Objekt i. S. dieser Drei-Objekt-Grenze ist dabei jedes selbstständig veräußerbare Immobilienobjekt, d. h. Wohneinheiten wie Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen, unbebaute Grundstücke bzw. Parzellen, aber auch Miteigentumsanteile an den zuvor genannten Objekten sowie Anteile an Grundstückspersonengesellschaften. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Objekt im Inland oder Ausland gelegen ist.

Ferien- und Zweitwohnungen

Bezogen auf eine Ferienwohnung, die der Steuerpflichtige nur zeitweise zu eigenen Urlaubs- und Erholungszwecken genutzt hat, oder einer sonstigen Zweitwohnung – z. B. einer Wohnung am Beschäftigungsort – ergeben sich jedoch aus der verschärfenden Betrachtung der Finanzverwaltung keine negativen Konsequenzen. Die Finanzverwaltung definiert, dass eine ununterbrochene Nutzung zu eigenen Wohnzwecken auch dann vorliegt,

wenn das Wirtschaftsgut vom Steuerpflichtigen nur zeitweise bewohnt wird, in der übrigen Zeit ihm jedoch als Wohnung zur Verfügung steht.

FAZIT

Der Gewinn aus einer im Privatvermögen gehaltenen Immobilie ist grundsätzlich steuerfrei. Dies gilt insbesondere, wenn die Immobilie innerhalb des Zeitraums der letzten drei Kalenderjahre, der nicht die vollen drei Kalenderjahre umfassen muss, zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Allerdings gibt es hiervon zwei Ausnahmen: Wenn zwischen Kauf und Verkauf der Immobilie weniger als 10 Jahre liegen (und die Immobilie nicht privaten Wohnzwecken dient), handelt es sich um einen voll steuerpflichtigen Spekulationsgewinn nach § 23 EStG. Die zweite Ausnahme – gewerblicher Grundstückshandel – beruht auf Richterrecht. Liegt ein gewerblicher Grundstückshandel vor, so sind alle Gewinne, die dieser gewerblichen Tätigkeit zuzuordnen sind, sowohl Einkommensteuer- als auch Gewerbesteuerpflichtig.

„Du siehst Dinge und fragst: warum?
Doch ich träume von Dingen, über
die ich sage: warum nicht?“

**IV. VERDECKTE GEWINNAUSSCHÜTTUNG
– NEUE BFH-RECHTSPRECHUNG**

An dieser Stelle weisen wir nochmals auf das äußerst wichtige Thema der allerneuesten BFH-Rechtsprechung (Urteile vom 27.7.2016, I R 8/15; I R 12/15; I R 71/15) hin. In drei gleichlautenden Urteilen hat die höchste Instanz der deutschen Finanzgerichtsbarkeit klargestellt, dass bei der Überlassung von Immobilien an den Gesellschafter, Geschäftsführer oder nahestehende Personen immer die Kostenmiete zuzüglich eines angemessenen Gewinnaufschlags gilt. Damit ist die Gestaltung des Erwerbs einer eigengenutzten Immobilie in Spanien über eine deutsche oder spanische Kapitalgesellschaft in den seltensten Fällen noch sinngebend.

Eine ausführlichere Analyse der erwähnten BFH-Urteile finden Sie im folgenden Kapitel. ■

Weiter Informationen zur Vermietung und Verpachtung**Erben / Schenken****Nutzungsarten einer Immobilie****Aktuelle Themen**

NEUE DRAMATISCHE BFH-RECHTSPRECHUNG



Foto: ©Helgaundhaegar, fotolia.com



Dipl. Kfm. Willi Plattes
Asesor Fiscal - Steuerberater



Andreu Bibiloni
Asesor Fiscal - Steuerberater

Der BFH beerdigt den Kauf über eine Kapitalgesellschaft

Mit drei fast gleichlautenden Urteilen hat der deutsche Bundesfinanzhof den Erwerb einer selbst genutzten Immobilie in Spanien über eine Kapitalgesellschaft ad absurdum geführt. Die Urteile führen zu dramatischen Konsequenzen.

I. Einleitung

Die höchste Instanz der deutschen Finanzgerichtsbarkeit, der Bundesfinanzhof (BFH), hat mit drei aktuellen Urteilen neue Grundsätze für die steuerliche Behandlung von Immobiliengesellschaften aufgestellt. Damit hat sich diese auf den Balearen 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 mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu einer Verfahrensflut führen wird. Wir stellen den Sachverhalt kurz dar und empfehlen den Betroffenen die Erstellung einer Simulationsrechnung, damit diese mit dem deutschen Steuerberater/Wirtschaftsprüfer besprochen werden kann, um dann gemeinsam mit dem spanischen Steuerberater eine steuerfreundliche Lösung umzusetzen. Es gibt für diese Lösung nur noch ein Zeitfenster bis zum Beginn des Informationsaustauschs im September dieses Jahres.

III. VERDECKTE GEWINNAUSSCHÜTTUNG TEIL 1

In Deutschland hat der BFH nach einem über zehn Jahre dauernden Verfahren im Jahr 2013 ein Urteil gefällt, bei dem die Überlassung einer Ferienimmobilie in Andratx (Mallorca) zu einer „verdeckten Gewinnausschüttung“ (vGA) geführt hat. Mit diesem Paukenschlag hat der BFH dieser weit verbreiteten Gestaltung in steuerlicher Hinsicht eine Absage erteilt, indem die Nutzungsüberlassung an den oder die Gesellschafter als vGA nach Art. 10 Abs 3 i.V.m. Abs. 1 des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und Spanien zu behandeln sei. In diesem Urteil wurde eine marktübliche Miete angesetzt, die als Bemessungsgrundlage für die Berechnung der vGA herangezogen wurde. Dieses Urteil führte zu erheblichen Veränderungen in der Besteuerung beim Kauf von Ferienimmobilien über eine S.L. oder eine deutsche GmbH. Im Urteil wurde jedoch von einer marktüblichen Miete gesprochen.

ÜBERSICHT

- I. Einleitung**
Beschreibung der rückwirkenden Einführung der Kostenmiete
- II. Alte Regelungen**
Bis 2007 war der Erwerb über eine S.L. eine vorteilhafte Option
- III. Verdeckte Gewinnausschüttung Teil 1**
Der BFH beschließt den Ansatz einer Marktmiete bei selbstgenutzten Immobilien
- IV. Verdeckte Gewinnausschüttung Teil 2**
Der BFH beschließt den Ansatz einer Kostenmiete bei selbstgenutzten Immobilien

II. ALTE REGELUNGEN

Bis zum Jahr 2007 war der Erwerb einer Ferienimmobilie über die Struktur einer S.L. ein sehr interessantes Modell. Neben der Ersparnis der Grunderwerbsteuer hatte man beim Verkauf lediglich 15 % Körperschaftsteuer zu zahlen. Kaufte man die Immobilie als Privatperson, musste man neben der Grunderwerbsteuer beim Verkauf 35 % Einkommensteuer auf den Gewinn bezahlen. Der spanische Gesetzgeber hat diese (Spar-) Möglichkeiten nach und nach alle abgeschafft. Der Erwerb über eine Kapitalgesellschaft kann heutzutage aus spanischer Sicht nur noch in ganz besonderen Ausnahmefällen eine sinngebende Struktur sein. Soweit die spanische Sicht der Dinge.

„Je besser die Strategie ist, um so schneller kommt der Erfolg.“

IV. VERDECKTE GEWINNAUSSCHÜTTUNG TEIL 2

Nunmehr hat der BFH aktuell in drei gleichlautenden Urteilen klargestellt, dass bei der Überlassung von Immobilien an den Gesellschafter, Geschäftsführer oder nahestehende Personen immer die Kostenmiete zuzüglich eines angemessenen Gewinnaufschlags gilt. Bisher wurde bei der Betrachtung über die Gewinnerwartung (Totalüberschussprognose) einer Immobilie regelmäßig auch ein möglicher Veräußerungsgewinn inkludiert. Das ist insbesondere auf Mallorca mit ein häufig vorliegender Grund, eine Immobilie zu erwerben – was durch die Immobilienpreisentwicklung der letzten dreißig Jahre bestätigt wird.

Diese Sichtweise wurde vom BFH ebenfalls aufgegeben. Die Vermietung muss lt. BFH für jedes Jahr der Betrachtung kosten-

deckend sein und ein angemessener Gewinnaufschlag darf nicht fehlen. Das hört sich beim ersten Lesen zuerst einmal nicht besonders schlimm an. Da der BFH in seinen Urteilen aber auch definiert hat, was er unter dem Begriff „Kostenmiete“ versteht, wird deutlich, welche Auswirkungen die neue Rechtsprechung hat. Wenn Sie den nächsten Abschnitt lesen, werden Sie erkennen, dass die Grundsätze von solidem kaufmännischem Handeln bei den Richtern des BFH unbekannt zu sein scheinen.

Der BFH definiert die „Kostenmiete“

Grundlage der Berechnung der Kostenmiete ist nach Ansicht des BFH die „Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz“, auch „Zweite Berechnungsverordnung“ genannt, wobei steuerliche Vorteile, die der Kapitalgesellschaft unabhängig von der Vorteilszuwendung an den Gesellschafter zustehen

„Produktargumente ohne Emotionen sind tote Argumente.“

(z.B. erhöhte AfA), hiervon abweichend nicht zu berücksichtigen sind, soweit sie die reguläre AfA (§ 7 EStG) übersteigen.

Einzubeziehen ist jedoch eine Verzinsung des eingesetzten Eigenkapitals in Höhe von 4,5 % (Vierkommafünf v. Hundert). Zusätzlich wird der ordentliche und gewissenhafte Geschäftsleiter einen angemessenen Gewinnaufschlag verlangen, den der BFH mit 5 % (Fünf v. Hundert) ansetzt.

Die Prüfungen der deutschen Finanzämter haben begonnen

Die deutschen Wohnsitzfinanzämter haben schon mit der Bearbeitung begonnen und ziehen bei diesen Fällen einen „Fachprüfer für Auslandsbeziehungen“ hinzu. Diese Fachprüfer sind entsprechend geschult und qualifiziert. Aus einem aktuellen Verfahren zitieren wir aus dem Inhalt des Schreibens an einen betroffenen Steuerpflichtigen aus Deutschland mit einer Immobilie auf Mallorca:

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

„Wir sind niemals am Ziel, sondern immer auf dem Weg.“

verdeckte Gewinnausschüttung zu qualifizieren und führt zu Einkünften aus Kapitalvermögen (Dividenden) im Inland.

Für die Besteuerung des Gesellschafters im Inland ist die deutsche Finanzverwaltung zuständig. Dabei ist deutsches Steuerrecht maßgeblich.

Da sich die deutsche Finanzverwaltung aktuell auf geltendes Recht der obersten Gerichtsbarkeit stützt, sehen wir die Erfolgsaussichten von Einsprüchen als äußerst gering an.

ACHTUNG: Bei der Berechnung ist der Regelsteuersatz anzuwenden. Eine vGA unterliegt zumindest seit dem VZ 2011 nicht mehr der Abgeltungsteuer und zumindest seit VZ 2007 auch nicht mehr dem Teileinkünfteverfahren, wenn die vGA das Einkommen der Gesellschaft gemindert hat. Hierunter fallen auch verhinderte Vermögensmehrungen. Bei dem vorliegenden Fall ist diese Rechtsprechung anzuwenden.

Anhand des nebenstehenden Berechnungsbeispiels wird klar, dass der BFH zu dem Ergebnis kommt, eine Wohnim-

moblie müsste eine Rendite von 6,4 % (sechskommavier v. Hundert) erwirtschaften. Es steht uns nicht zu, über diesen Ansatz zu lamentieren, halten diese Rendite im augenblicklichen wirtschaftlichen Umfeld aber keinesfalls für realisierbar.

FAZIT

Durch die drei weitgehend gleichlautenden Urteile des obersten deutschen Rechtsprechungsorgans ist es wohl ausgeschlossen, noch unter der Kostenmiete eine vGA zu vermeiden. Würde man die Kostenmiete nach der Definition des BFH wirklich bezahlen, um eine vGA zu vermeiden, gilt es zu bedenken, dass diese Miete aus versteuertem Geld zu zahlen ist und somit in der Kapitalgesellschaft einer nochmaligen Besteuerung unterliegt. Damit dürfte die Struktur, eine Wohnimmobilie – hier eine Ferienimmobilie in Spanien – über eine Kapitalgesellschaft zu erwerben, ad absurdum geführt worden sein. Bedenken Sie bitte, dass die hier behandelte Thematik auch für deutsche GmbHs gilt, die direkt, d.h. ohne Zwischenschaltung einer S.L., eine spanische Immobilie erworben haben. Um die Auswirkungen besser zu verstehen, haben wir folgendes Beispiel gebildet:

1.1 Immobilie auf Mallorca

Kaufpreis	1.000.000,00 EUR
Anteil des Gebäudes	700.000,00 EUR
Anteil des Grundstücks	300.000,00 EUR
Finanzierung durch Eigenkapital	1.000.000,00 EUR
Neue Heizungsanlage	100.000,00 EUR

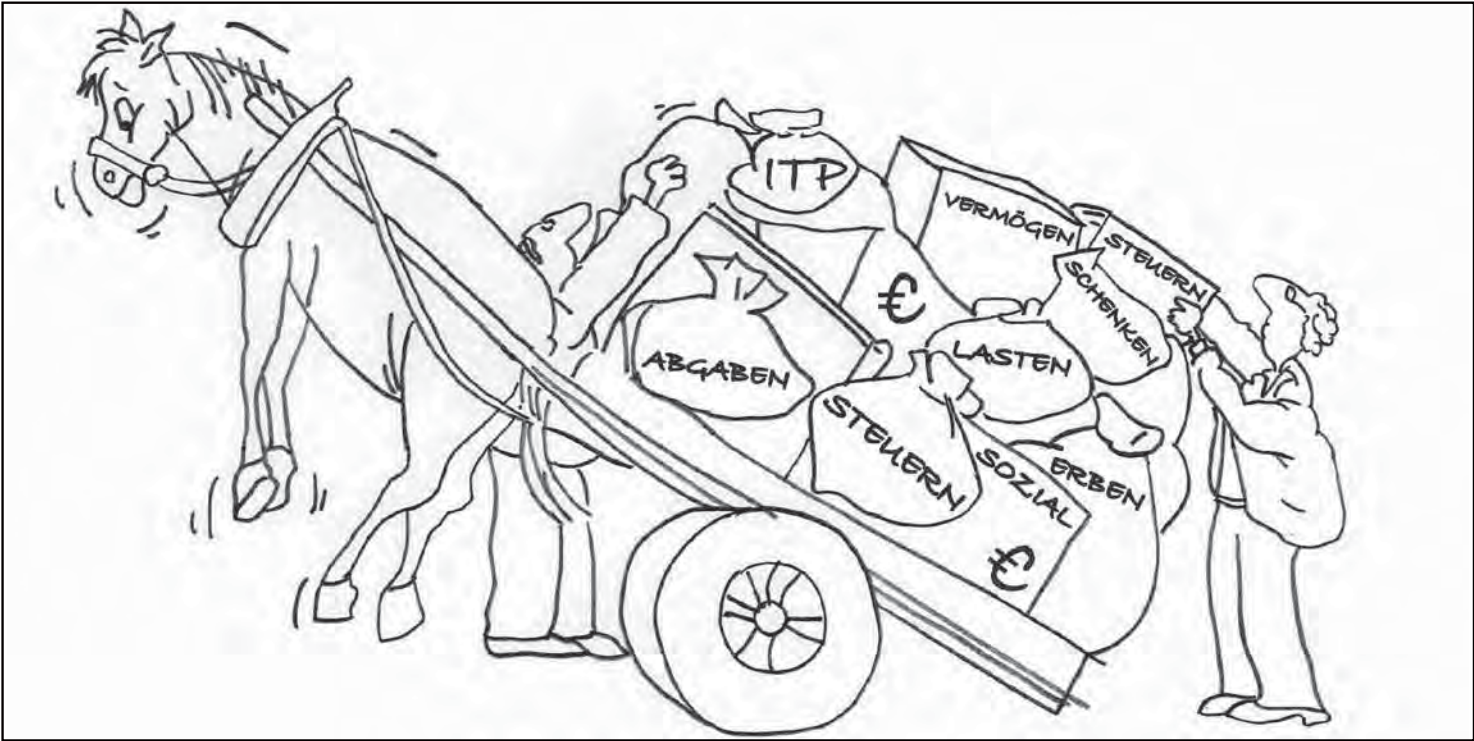
1.2 Berechnung nach neuer BFH-Rechtsprechung

Kapitalverzinsung 4,5 % von 1.000.000,00 EUR	45.000,00 EUR
Gebäude-AfA 2 % von 700 T€	14.000,00 EUR
Heizungsanlage 2 % von 100 T€	2.000,00 EUR
Gewinnaufschlag 5 % (61.000,00 EUR x 5 %)	3.050,00 EUR
Summe/Kostenmiete lt. BFH	64.050,00 EUR
./. bisher angesetzte Miete - hier darf nur die vereinbarte und gezahlte Kaltmiete angesetzt werden, da alle Nebenkosten vom Mieter zu zahlen sind. In unserem Beispiel gehen wir von einer marktüblichen Miete in Höhe von 2 T€ pro Monat aus.	24.000,00 EUR
Differenz vGA	40.050,00 EUR

1.3 Steuernachzahlung beim Gesellschafter

Zusätzliche steuerpflichtige Einkünfte	40.050,00 EUR
Gesamtbetrag der Einkünfte	40.050,00 EUR
Steuersatz des Anteilseigners gem. § 32 a EStG - 45 %	18.022,50 EUR
+ Soli 5,5 %	991,23 EUR
Gesamtsteuerbelastung*	19.013,73 EUR
in Prozent	47,48 %
Es sind Nachzahlungen bis zu 10 Jahren (deutsche Verjährungsfrist) möglich	ca. 190.000,00 EUR

* die genannten Beträge beinhalten keine Strafen und Zinsen. ■



UMZUG NACH SPANIEN - ANSÄSSIGKEIT - VERSTEUERUNG
DES WELTEINKOMMENS



Foto: ©fincallorca



Prof. Dr. Günter Strunk
Steuerberater



Dipl.-Kfm. Benjamin Karten
Steuerberater



Asesor Fiscal - Steuerberater
Dipl.-Kfm. Willi Plattes

Steuerliche Folgen aus einem Umzug nach Spanien

Aufgrund dramatischer Besteuerungsunterschiede in Abhängigkeit von der Ansässigkeit in Deutschland oder Spanien sollte sehr darauf geachtet werden, ob man in Spanien „Resident“ oder „Nichtresident“ ist.

I. Einleitung

Zahlreiche Menschen in Deutschland denken aus vielerlei Gründen darüber nach, zunächst neben dem deutschen Wohnsitz einen weiteren in Spanien zu begründen. Dies zumeist ohne sich darüber Gedanken zu machen, welche steuerlichen Folgen dies in Deutschland und/oder in Spanien auslöst. Häufig ist mit einer Wohnsitznahme in Spanien nicht ein Wechsel der Ansässigkeit verbunden, zumal Spanien aus vielerlei steuerlichen Gründen, insbesondere wegen der nicht unerheblichen Vermögensteuer, als Staat der steuerlichen Ansässigkeit nicht attraktiv ist. Aber wie lebt es sich mit zwei Wohnsitzen in Deutschland und Spanien und was passiert, wenn die Ansässigkeit von Deutschland nach Spanien umschlägt? Diesen Fragen gehen wir nach.

„Verloren hat nicht der, der zu Boden geht, sondern der, der liegenbleibt.“

Einkünften besteuern würde, die vorliegend – in unserem Beispiel – nicht gegeben sein sollen.

Aufgabe des deutschen Wohnsitzes und nur ein spanischer Wohnsitz

Der andere Extrempunkt der möglichen Erscheinungsformen ist der vollständige Wegzug aus Deutschland. Ein solch „echter“ vollständiger Wegzug aus Deutschland liegt nur dann vor, wenn ein Wohnsitz in Deutschland nicht mehr unterhalten wird und auch kein gewöhnlicher Aufenthalt mit Anwesenheit von mehr als 183 Tagen im Kalenderjahr in Deutschland gegeben ist. In einem solchen Fall ist die Person in Spanien unbeschränkt steuerpflichtig und unterliegt dort der unbegrenzten Besteuerung nach dem Einkommen, dem Vermögen und der unentgeltlichen Übertragung im Rahmen von Schenkungen oder Erbschaften. Deutschland behält für bestimmte Einkünfte, die aus Deutschland stammen, ein zumeist in der Höhe beschränktes Besteuerungsrecht, wobei Spanien die im Ausland gezahlten Steuern regelmäßig anrechnet, damit eine Doppelbesteuerung vermieden wird.

„Aufgeben heißt verlieren.“

Die bedeutenderen Konsequenzen entstehen für die bisher in Deutschland ansässigen Personen durch die Maßnahmen des deutschen Steuergesetzgebers, der insbesondere die stillen Reserven in einem Betriebsvermögen, einem Einzelunternehmen oder einer Personengesellschaft versteuert, wenn durch den Wegzug das Unternehmen ins Ausland verlagert wird und Deutschland zukünftig nicht mehr das Besteuerungsrecht an

II. DEUTSCHE BETRACHTUNGSWEISE

Deutscher Wohnsitz & Lebensmittelpunkt plus einem spanischen Wohnsitz

Der übliche Beginn ist, dass der Wohnsitz in Deutschland, die persönlichen Sozialkontakte und die beruflichen Verbindungen zu Deutschland aufrecht erhalten bleiben und zusätzlich eine Wohnung oder ein Haus zur privaten Feriennutzung auf Mallorca erworben oder angemietet wird. Für deutsche Steuerzwecke ändert sich nichts, da zwar nach deutschem Rechtsverständnis ein Wohnsitz in Spanien begründet wird, aber die unbegrenzte Besteuerung in Deutschland auch durch das Doppelbesteuerungsabkommen Deutschlands mit Spanien nicht eingeschränkt wird. Zu einer doppelten Besteuerung mit Spanien kommt es auch nicht, da Spanien in einem solchen Fall den „deutschen Zuzügler“ als „Nichtresidenten“ ansieht und diesen nur mit lokalen spanischen

ÜBERSICHT

- I. Einleitung**
Doppelbesteuerungsabkommen und Anrechnungsverfahren
- II. Deutsche Betrachtung**
Unterschiedliche Wohnsitze und deren steuerliche Auswirkungen
- III. Spanische Betrachtung**
Unterschiedliche Wohnsitze und deren steuerliche Auswirkungen
- IV. Verbindliche Auskunft**
Beschreibung der Möglichkeit einer „verbindlichen Auskunft“ an einem realen Beispiel

den stillen Reserven besitzt. Eine sofortige ungemilderte Besteuerung der stillen Reserven ist die Folge, sodass diese Liquiditätsbelastungen bei allen geplanten Maßnahmen unbedingt berücksichtigt werden müssen. Grundsätzlich werden auch die stillen Reserven in Beteiligungen an Kapitalgesellschaften von mindestens 1% in seinem Privatvermögen besteuert, doch hat hier der Gesetzgeber eine unverzinsliche Stundungsmöglichkeit bis zum endgültigen Verkauf der Anteile vorgesehen.

„Die Welt entzieht sich jeder Vorhersehbarkeit.“

Deutscher Wohnsitz plus spanischer Wohnsitz – Bestimmung der Ansässigkeit

Regelmäßig problematischer in der steuerlichen Beurteilung sind die Fälle, bei denen die Familie in beiden Staaten über Wohnsitze verfügt und sich die Aufenthaltszeit in etwa zu gleichen Anteilen auf beide Länder verteilt und sich auch in beiden Ländern Freundeskreise, Beziehungsgeflechte und Beschäftigungsverhältnisse begründet haben. Denn hier tritt neben die unstreitig gegebene unbeschränkte Steuerpflicht in beiden Staaten die Frage der abkommensrechtlichen Ansässigkeit hinzu. Diese ist deshalb wichtig, weil nur der „Ansässigkeitsstaat“ das unbeschränkte Besteuerungsrecht behält und der andere Staat nur in den Begrenzungen des Abkommensrecht „sein“ Besteuerungsrecht für die lokalen Einkünfte ausüben kann.

Wonach bestimmt sich nun aber diese so entscheidende abkommensrechtliche Ansässigkeit? Der Blick ins Gesetz hilft auch in diesen Fällen. Gem. Art. 4 Abs. 2 Buchstabe a) DBA Deutschland Spanien gilt:

„Die Person gilt als nur in dem Staat ansässig, in dem sie über eine ständige Wohnstätte verfügt; verfügt sie in beiden Staaten über eine ständige Wohnstätte, so gilt sie als nur in dem Staat ansässig, zu dem sie die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen hat (Mittelpunkt der Lebensinteressen)“.

Bevor somit über die Frage des Mittelpunktes der Lebensinteressen diskutiert wird, was leider in zahlreichen Fällen viel zu früh erfolgt, ist zu prüfen, ob eine ständige Wohnstätte in beiden Staaten gegeben ist.

Ständige Wohnstätte

Der Begriff der „ständigen Wohnstätte“ ist rein abkommensrechtlich auszulegen und ist ein „tatsächliches Mehr“ als der Wohnsitz nach innerstaatlichem Recht. Eine Wohnung ist „ständige Wohnstätte“, wenn sie nach Art und Intensität ihrer Nutzung eine nicht nur hin und wieder

„Wer siegen will, muss sich verändern.“

aufgesuchte, sondern in den allgemeinen Lebensrhythmus des Steuerpflichtigen einbezogene Anlaufstelle darstellt. Eine Wohnstätte ist danach ständig, wenn sie auf Grund einer langfristigen Rechtsposition (Miete oder Eigentum) ständig genutzt werden kann und tatsächlich regelmäßig genutzt wird.

Grundsätzlich muss sich an diesem Ort auch nicht der Lebensmittelpunkt befinden, andererseits reicht eine nur gelegentliche Nutzung nicht aus. Der Unterschied zum Wohnsitz im Sinne des § 8 AO (Deutsche Abgabenordnung) liegt darin, dass es für dessen Begründung ausreichen kann, dass eine Wohnung ständig zur Nutzung bereitgehalten und tatsächlich nur von Fall zu Fall genutzt wird, doch reicht dies für die Annahme der ständigen Wohnstätte nicht aus.

Die Frage des Mittelpunktes der Lebensinteressen stellt sich immer erst dann, wenn offensichtlich in beiden Ländern gleichwertige Wohnsitze vorhanden sind, die im Sinne des Art. 4 Abs. 2 Buchstabe a) DBA Deutschland – Spanien zu zwei ständigen Wohnstätten führen. Gleichwohl wird in der Praxis am Ort der ständigen Wohnstätte auch der Lebensmittelpunkt sein, z. B. wenn die Kinder auf Mallorca die Schule besuchen und nur ein Elternteil aus beruflichen Gründen während der Woche in Deutschland lebt.

Schwieriger und mit größerer Aufmerksamkeit und Vorsicht zu betrachten sind Fälle von älteren Ehepaaren, bei denen keine schulpflichtigen Kinder mehr im Haushalt leben und

die auch nicht mehr beruflich tätig sind, aber gleichwohl z. B. trotz eines regelmäßigen Aufenthalts auf Mallorca als in Deutschland ansässig gelten möchten. Hier bedarf es der Dokumentation der tatsächlichen Lebensumstände, wobei z. B. die Finanzverwaltungen über die konkreten Wärme-, Energie- und Wasserverbräuche in den jeweiligen Wohnungen ermitteln wollen, ob diese nicht im Sinne einer ständigen Wohnstätte genutzt werden.

FAZIT aus deutscher Sicht

Aufgrund der zum Teil dramatischen Besteuerungsunterschiede in Abhängigkeit von der Ansässigkeit in Deutschland oder Spanien ist regelmäßig sehr genau zu prüfen, ob man tatsächlich noch in Spanien als sogenannter Nichtresident behandelt wird. Dies ist dann stets der Fall, wenn der bzw. die Steuerpflichtigen nach Abkommensrecht im anderen Land als ansässig gelten. Eine kontinuierliche Prüfung der tatsächlichen Lebensumstände wird daher dringend empfohlen.

„Dem Menschen einen Glauben schenken, heißt, seine Kraft verzehnfachen.“

III. SPANISCHE BETRACHTUNGSWEISE

Die spanische Sicht der Ansässigkeit

In Artikel 9 des spanischen Einkommensteuergesetzes ist festgelegt, dass eine Person als Resident in Spanien gilt, wenn einer der folgenden beiden Umstände gegeben ist:

a) Aufenthalt von mehr als 183 Tagen in Spanien. 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. Sofern der Steuerpflichtige versucht den Steuersitz in einem „Steuerparadies“ nachzuweisen, kann die spanische Behörde von dem Steuerpflichtigen den Nachweis darüber verlangen, dass dieser mehr als 183 Tage in diesem Land gelebt hat.

b) Der Hauptsitz der Tätigkeit oder der wirtschaftlichen Interessen (direkt oder indirekt) liegt in Spanien. Eine Person, deren Mittelpunkt der Lebensinteressen in Spanien liegt (Ehepartner oder Kinder unter 18 Jahre, die in Spanien leben), gilt als Steuerresident in Spanien, außer bei Nachweis des Gegenteils.

Sofern eine Person Punkt a) oder b) erfüllt, gilt diese als Steuerresident in Spanien. Gilt diese Person jedoch nach den deutschen Gesetzen ebenfalls als Steuerresident, muss jeder Punkt des Artikel 4.2 des Doppelbesteuerungsabkommens analysiert werden, um festzustellen, ob der Steuersitz in Spanien oder in Deutschland liegt.





Hinsichtlich des Artikel 9. a) des spanischen Einkommensteuergesetzes (183 Tage-Regel), muss berücksichtigt werden, dass das spanische Gesetz vorschreibt, dass gelegentliche Abwesenheiten dazugezählt werden, um die 183 Tage festzulegen. Zudem schreibt der Artikel vor, dass gelegentliche Abwesenheiten nicht gezählt werden, wenn der Steuersitz in einem anderen Land nachgewiesen wird. Fälschlich wird dies von einigen Personen dahingehend interpretiert, dass der Nachweis über den Steuersitz in einem anderen Land in Form der in der EU üblichen Ansässigkeitsbescheinigung über den Steuersitz erbracht werden kann und dass in diesem Fall vermieden wird, dass die spanischen Steuerbehörden die gelegentlichen Abwesenheiten dazuzählen.

Dies ist nicht korrekt. Wie zuvor erläutert ist die Bescheinigung über den Steuersitz ein wichtiger und erster Schritt, um den Steuersitz in einem anderen Land nachzuweisen, die spanischen Steuerbehörden können jedoch weitere Beweise verlangen, um die tatsächliche Residenz dort nachzuweisen. Bei Nachweis der Realität der Residenz in Deutschland durch zusätzliche Unterlagen und Fakten (tatsächliche Tage der Residenz mehr als 183 Tagen oder Mittelpunkt der wirtschaftlichen Interessen, Lebensmittelpunkt etc., sofern die mehr als 183 Tage tatsächlichen Aufenthalts in Deutschland nicht nachgewiesen werden können), werden die spanischen Steuerbehörden die „gelegentliche Abwesenheit“ nicht als Tage in Spanien zählen.

„Gut sein heißt, mit sich selber im Einklang sein.“

In Artikel 9.a) ist ebenfalls festgelegt, dass, sofern der Steuerpflichtige versucht den Steuersitz in einem „Steuerparadies“ nachzuweisen, die spanische Behörde von dem Steuerpflichtigen den Nachweise verlangen kann, dass dieser mehr als 183 Tage in diesem Land gelebt hat. In diesem Artikel ist nicht festgehalten, dass „die spanischen Steuerbehörden nur den Nachweis fordern können, dass der Steuerpflichtige im Fall von Steuerparadiesen mehr als 183 Tage in einem anderen Land gelebt hat.“ Das bedeutet, dass die spanischen Steuerbehörden im Fall von Steuerparadiesen in der Forderung von Beweisen nicht eingeschränkt sind. In der Praxis verlangen die spanischen Steuerbehörden aussagefähige Beweise in jedem Fall.

Aus diesem Grund werden z. B. bei einem Szenario von 150 Tagen Aufenthalt in Spanien, 100 Tagen in Deutschland und weiteren 115 Tagen mit Reisen in verschiedene Teile der Welt, mehrere Beweise für die Steuerresidenz in Deutschland vorgelegt werden müssen. Nur die bloße Steueransässigkeitsbescheinigung der deutschen Behörden reicht nicht.

Als Beispiel können wir einen Fall anführen, in dem wir kürzlich eine Steuerprüfung abgeschlossen haben, in der ein deutsches Rentnerehepaar zugestimmt hat, eine spanische Steuerresidenz für die letzten vier Jahre zu akzeptieren. Die Eheleute haben während der letzten vier Jahre in Deutschland Steuern gezahlt und für diese Zeit eine von den deutschen Steuerbehörden ausgestellte Bescheinigung über den dortigen Steuersitz vorgelegt. Diese Bescheinigung über den Steuersitz der deutschen Behörden hat die spanischen Steuerbehörden nicht abgehalten, die Gesamtsituation und alle von den deutschen Rentnern vorgelegten Beweise und Unterlagen zu analysieren, und ist zu dem Schluss gelangt, dass die deutschen Rentner Residenten in Spanien sind. In dem beschriebenen Fall weisen wir ergänzend darauf hin, dass die spanischen Finanzbehörden das Ehepaar über zwei Jahre komplett observiert haben. Es wurden nicht nur Kreditkartenabrechnungen, Flugdaten, Bilder etc. akribisch

aufgelistet, sondern auch intensive Befragungen von Handwerkern, Nachbarn und Bekannten durchgeführt.

In solchen Fällen besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit des Verständigungsverfahrens nach Doppelbesteuerungsabkommen und EU-Schiedskonvention. Dieser Antrag kann in jedem der betroffenen Länder gestellt werden. Die Berater sollten im Vorfeld die Aktenlage berücksichtigen und damit auch die Erfolgsaussichten abschätzen.

Leider können wir somit keine generelle Aussage dahingehend treffen, dass z.B. bei einem Aufenthalt von weniger als 183 Tagen, z.B. nur 150 Tagen, im Jahr in Spanien (die übrige Zeit in Deutschland und in anderen Ländern) und als Inhaber einer Bescheinigung als Steuerresident in Deutschland nach dem Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Spanien und Deutschland, Spanien die gelegentlichen Abwesenheiten nicht addieren und diese Person als Nichtresident in Spanien behandeln wird.

„Das deutlichste Anzeichen der Weisheit ist eine immer gleich bleibende Heiterkeit.“

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es bei innehaben einer Bescheinigung als deutscher Steuerresident und nur 150 Tagen Aufenthalt im Jahr in Spanien, schwierig ist, dass die spanischen Steuerbehörden diese Person zum Steuerresidenten in Spanien erklären. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die spanischen Steuerbehörden anderweitige Elemente analysieren können, um die Steueransässigkeit in Deutschland zu akzeptieren, da die „Tage“ nicht das einzige Element zur Einstufung der Steueransässigkeit sind. Insbesondere bei „ergiebigen Steuerzahlern“, bei denen eine relevante in Spanien zu zahlende Steuerquote anfallen könnte, kann der betriebene Aufwand und die Untersuchungsintensität seitens der spanischen Steuerbehörden hoch sein.

Wenn in einem Land jährlich Steuern gezahlt werden und in diesem Land, in dem man als Resident Steuern zahlt, eine Bescheinigung über den Steuersitz beantragt, wird diese i.d.R. einfach und ohne eine komplette Analyse über den realen Steuersitz ausgestellt. Denn das Land, in dem Steuern gezahlt werden ist verständlicherweise glücklich über diesen Umstand und die dortigen Steuerbehörden werden die Residenz nicht in Frage stellen, da sie andernfalls Steuern zurückzahlen müssten. Den spanischen Steuerbehörden ist dieser Sachverhalt bekannt und in einigen Fällen entscheiden sie die „wirklichen Verhältnisse“ der Situation zu analysieren.

In Artikel 4 des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Spanien und der Bundesrepublik Deutschland ist folgendes festgelegt:

Ansässige Person

(1) Im Sinne dieses Abkommens bedeutet der Ausdruck «eine in einem Vertragsstaat ansässige Person» eine Person, die nach dem Recht dieses Staates, eines seiner Länder oder einer ihrer Gebietskörperschaften dort aufgrund ihres Wohnsitzes, ihres ständigen Aufenthalts, des Ortes ihrer Geschäftsleitung oder eines anderen ähnlichen Merkmals steuerpflichtig ist, und umfasst auch diesen Staat, seine Länder und ihre Gebietskörperschaften. Der Ausdruck umfasst jedoch nicht eine Person, die in diesem Staat nur mit Einkünften aus Quellen in diesem Staat oder mit in diesem Staat gelegenen Vermögen steuerpflichtig ist.

(2) Ist nach Absatz 1 eine natürliche Person in beiden Vertragsstaaten ansässig, so gilt Folgendes:

a) Die Person gilt als nur in dem Vertragsstaat ansässig, in dem sie über eine ständige Wohnstätte verfügt; verfügt sie in beiden Vertragsstaaten über eine ständige Wohnstätte, so gilt sie als in dem Vertragsstaat ansässig, zu dem sie die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen hat (Mittelpunkt der Lebensinteressen);

„Es genügt nicht, dass man zur Sache spricht. Man muss zu den Menschen sprechen.“

b) kann nicht bestimmt werden, in welchem Staat die Person den Mittelpunkt der Lebensinteressen hat, oder verfügt sie in keinem der Staaten über eine ständige Wohnstätte, so gilt sie als nur in dem Vertragsstaat ansässig, in dem sie ihren gewöhnlichen Aufenthalt hat;

c) hat die Person ihren gewöhnlichen Aufenthalt in beiden Staaten oder in keinem der Staaten, so gilt sie als in dem Vertragsstaat ansässig, dessen Staatsangehörigkeit sie hat;

„Er hat eine starke Nähe zum mitreißenden Wort.“

d) hat die Person die Staatsangehöriger beider Staaten oder keines der Staaten, so regeln die zuständigen Behörden der Vertragsstaaten die Frage in gegenseitigem Einvernehmen.

Gemäß dieses Artikels müssen zunächst die internen Gesetze jedes Landes analysiert werden, um festzustellen, in welchem Land man Resident ist. Sollte man gemäß zweier unterschiedlicher Gesetze in beiden Ländern als Resident gelten, muss festgestellt werden, wo der „gewöhnliche Aufenthalt“ ist, um den Steuersitz festzustellen.

FAZIT aus spanischer Sicht

Auch wenn eine natürliche Person sich weniger als 183 Tage in Spanien aufhält und eine Bescheinigung über den Steuersitz in Deutschland hat, lässt das nicht eindeutig den Schluss zu, dass diese Person nicht Steuerresident in Spanien ist. Die Gesamtsituation des Steuerpflichtigen kann von den Behörden wie beschrieben analysiert werden. Es mag in den meisten Fällen funktionieren, da die Steuerbehörden in einigen Fällen die Analyse einstellen, wenn ihnen eine Bescheinigung über den Steuersitz in einem anderen Land vorgelegt wird. In anderen Fällen jedoch (hauptsächlich bei „wichtigen Steuerzahlern“ oder wenn eindeutige Beweise über den Aufenthalt vieler Tage in Spanien vorliegen wie z. B. Strom- und Wasserverbrauch, spanische Kreditkarten oder Mobiltelefone, etc.) beginnen die spanischen Steuerbehörden eine komplette Analyse der realen und allgemeinen Situation des Steuerpflichtigen.

IV. VERBINDLICHE AUSKUNFT

Das bisher Beschriebene sind die allgemeinen Regeln, die auf eine Vielzahl von Fällen anwendbar sind. Da aber häufig die familiären Gegebenheiten von den „allgemeinen“ Lebensumständen abweichen und es um signifikante Steuerbelastungen geht, raten wir u.U. dazu eine „verbindliche Auskunft“ beim Finanzamt einzuholen. Das wollen wir an

„Man isst, um zu leben, man lebt nicht, um zu essen.“

einem Beispiel darstellen.

Wir zeigen in diesem Artikel, wie wir unsere Stellungnahme bei einer konkreten Anfrage aufbauen und beziehen uns nur auf das spanische Steuerrecht und die steuerlichen Auswirkungen in Spanien. Etwaige steuerliche Konsequenzen in Deutschland sind dann gemeinsam mit den lokalen steuerlichen Beratern in Deutschland zu prüfen und abzustimmen.

Zielsetzung und Fragestellung

Der Mandant will soviel Zeit wie 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.

Spanische Gesetzgebung

Die Vorschriften des spanischen Einkommensteuergesetzes haben wir schon ausgiebig beschrieben. 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 vorher erwähnten Bedingungen“ und sofern 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 alle Bedingungen tatsächlich vom Betroffenen nachgewiesen werden, ansonsten gilt grundsätzlich 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.

FAZIT - Verbindliche Auskunft

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 Vermögenssteuer.

Sofern die Realität und ihre Darstellung mittels Anmeldungen, Bescheinigungen, Dokumenten usw. auseinanderklaffen, wird die spanische Steuerbehörde stets der Substanz den Vorrang einräumen, immer vorausgesetzt, der Sachverhalt wird im Zuge einer Inspektion gründlich geprüft. 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. ■

Information

Möchten Sie mehr zu diesem Thema erfahren? In unserem Buch gibt es alle Informationen rund um „Ansässigkeit in Spanien – neue Aspekte“. Im Web unter www.vermietung-mallorca.eu

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

www.europeanaccounting.net



Foto: ©ILLESLEX



Guillermo Dezcallar
Abogado

Vor dem Kaufvertrag: Welche Anzahlung ist die beste Option?

Zwischen dem „Optionsvertrag“ und drei Modalitäten des „Vorvertrags mit Anzahlung“ bestehen signifikante Unterschiede. Ein Überblick.

Es ist bei allen Immobilientransaktionen üblich, dass vor Unterzeichnung der offiziellen Urkunde beim Notar der Käufer an den Verkäufer einen Teilbetrag vorab bezahlt, d.h. eine Art „Anzahlung“ leistet, oder aber bei einem Dritten einen bestimmten Betrag hinterlegt. Die Zahlung dieses Betrages erfolgt normalerweise kurz vor Unterzeichnung eines privaten Dokuments (oder Vetrages) zwischen den Parteien, in welchem die grundlegenden Bedingungen festgelegt werden, die in der Verkaufsurkunde Eingang finden und zu denen somit die Übertragung der Liegenschaft stattfindet.

Diese Art der „Anzahlung“ kann im spanischen Recht auf unterschiedliche Arten geleistet werden, die jeweils an verschiedene juristische Rechtsformen mit sehr unterschiedlichen Auswirkungen gebunden sind. Prinzipiell unterscheiden wir zwei Rechtsformen: den Optionsvertrag (contrato de opción) und die Anzahlungsvereinbarung (contrato de arras). Die Differenzierung zwischen einer und der anderen Rechtsform ist von wesentlicher Bedeutung, da die Auswirkungen unterschiedlich sind und je nach Fall den Käufer oder den Verkäufer begünstigen oder benachteiligen können. Aus diesem Grund ist die Wahl der Rechtsform mit äußerster Sorgfalt zu treffen, um unangenehme Überraschungen zu vermeiden, die zu endlosen Rechtsstreitigkeiten mit ungewissem Ausgang führen können.

I. EIGENTLICH SCHON EIN KAUFVERTRAG: DIE ANZAHLUNGSVEREINBARUNG

Zunächst wollen wir die Anzahlungsvereinbarung durchleuchten, um sie anschließend mit ähnlichen Formen wie dem Optionsvertrag zu vergleichen. Wichtig: Obwohl umgangssprachlich von einer „Anzahlungsvereinbarung“ gesprochen wird, haben wir es in Wahrheit mit einem Kaufvertrag zu tun, in dem eine Anzahlungsvereinbarung abgeschlossen wird, aufgrund welcher der Käufer einen bestimmten Teil des Kaufpreises anzahlt.

Das spanische Zivilgesetzbuch widmet dieser Rechtsform lediglich einen Artikel (1454), der wörtlich festlegt: „Sofern eine Anzahlung oder die Hinterlegung eines Depots im Kaufvertrag vereinbart wurde, kann der Vertrag aufgelöst werden und der Käufer verliert diese oder der Verkäufer muss den Betrag in doppelter Höhe an den Käufer bezahlen“.

Man könnte nun meinen, dass es sich hierbei um eine einfache Vereinbarung ohne große Komplikationen handelt – doch weit gefehlt. Das Nichtvorhandensein von Regelungen ist durch die spanische Rechtsprechung behoben worden, denn diese hat die Angeldvereinbarung geschaffen und unterscheidet dabei drei Modalitäten: Bestätigungs-Anzahlung (arras confirmatorias), Anzahlung für den Entschädigungsfall (arras penales), sowie die Anzahlung als Garantie der Vertragseinhaltung (arras penitenciales).

II. ARRAS CONFIRMATORIAS: DIE HÖHE DER ANZAHLUNG HAT KEINEN EINFLUSS AUF EINE EVENTUELLE ENTSCHÄDIGUNG

Die Bestätigungs-Anzahlung ist einzig und allein ein Beweis für die Existenz eines Vertrages, in welchem der gezahlte Betrag eine Vorauszahlung für einen vereinbarten Kaufpreis darstellt. Aus diesem Grunde repräsentieren diese Vorauszahlungen die Absicht, einen Kaufvertrag zu unterzeichnen, und berechtigen keine der Parteien, den Vertrag aufzulösen oder von diesem zurückzutreten.

Grundlegend muss beachtet werden, dass die geleisteten und erhaltenen Zahlungen in jedem Fall als Anzahlung für den vereinbarten Kaufpreis angesehen werden, wenn kein Verwendungszweck angegeben wird, und daher einer Vorauszahlung entsprechen. Somit kann generell gesagt werden, dass die geleisteten Anzahlungen ohne Angabe des Verwendungszwecks in jedem Fall bestätigend sind (arras confirmatorias).

Bei Vereinbarung einer Bestätigungs-Anzahlung ist es notwendig, deren Wirkung im Fall der Vertragseinhaltung und -nicht-einhaltung im Detail festzulegen. Im Falle der Einhaltung des Vertrages wird die bestätigende Anzahlung mit dem gesamten vereinbarten Kaufpreis verrechnet – hierbei handelt es sich also um eine einfache Vorauszahlung. Bei Nichteinhaltung

ÜBERSICHT

- I. Die Anzahlungsvereinbarung
Was man über die Modalitäten wissen sollte
- II. Arras confirmatorias
Bestätigungs-Anzahlung
- III. Arras penales
Anzahlung für den Entschädigungsfall
- IV. Arras penitenciales
Anzahlung als Garantie der Vertragseinhaltung
- V. Optionsvertrag - Opción de compra
Ein handel- und registrierbares Recht auf den Kauf

seitens einer der Parteien hat die andere zwei Möglichkeiten: Entweder die Einhaltung des Vertrages zu fordern oder aber den Vertrag aufzulösen, in beiden Fällen mit der entsprechenden Schadenersatzzahlung, ohne dass die Anzahlung als Entschädigung anzusehen ist oder für die Festlegung von deren Umfang dient.

Wenn also der Verkäufer seinen Verpflichtungen nicht nachkommt und nicht verkaufen möchte, kann der Käufer ihn zum Kauf zwingen, notfalls gerichtlich, oder aber eine Auflösung des Vertrages erwirken, falls notwendig ebenfalls gerichtlich, in beiden Fällen mit Rückerstattung der Anzahlung und Leistung einer Schadenersatzzahlung.

Falls es der Käufer ist, der den Vertrag nicht erfüllt, kann ihn der Verkäufer ebenfalls zu einem Kauf zwingen, auch auf gerichtlichem Weg, oder die Auflösung des Vertrages erwirken, neuerlich mit Schadenersatzzahlung in beiden Fällen.

III. ARRAS PENALES: DIE ÜBERFLÜSSIGE MINDESTENTSCHÄDIGUNG

An zweiter Stelle erklären wir die Anzahlung für den Entschädigungsfall (arras penales). Sie stellt ein Mittelding zwischen der Bestätigungsanzahlung und der Anzahlung als Garantie der Vertragseinhaltung dar. Die Bezeichnung ist ziemlich unpräzise, da es sich vielmehr um eine einfache Strafklausel handelt, die ihre Anwendung in den Artikeln 1152ff des Bürgerlichen Gesetzbuches findet. Diese Modalität des Vorvertrags beinhaltet

„Glück ist, wenn man ein bisschen davon ernten kann, was man einmal gesät hat.“

eine Garantie der Vertragseinhaltung oder Entschädigung bei Nichterfüllung, welche im Fall des Nichtzustandekommens des Verkaufs nicht zurückgezahlt wird, wobei keiner der beiden Vertragspartner der Rücktritt erlaubt wird. Mit dieser Anzahlung wird die Nichterfüllung des Vertrags nicht legitimiert, sondern sie garantiert dem geschädigten Vertragspartner eine Art Mindesentschädigung, für deren Erhalt kein Nachweis über verursachte Schäden erbracht werden muss.

An dieser Stelle nochmals der Hinweis, dass wie bei der Bestätigungsanzahlung und im Gegensatz zur Anzahlung als Besicherung für die Vertragseinhaltung keine der Parteien dazu berechtigt wird, vom Vertrag zurückzutreten. D.h. beide Seiten sind zur Einhaltung der Vereinbarung verpflichtet, der Vertrag sieht die Möglichkeit des Rücktritts nicht vor.

Bei Einhaltung der Verpflichtungen beider Seiten kommt somit die Anzahlung für den Entschädigungsfall nicht ins Spiel. Sie entfaltet ihre Wirkung einzig und allein bei Nichterfüllung der Vertragsbedingungen. Falls also dieser Typus von Anzahlung vereinbart wurde und eine der Seiten ihren Teil des Vertrages nicht erfüllt, muss diese Seite die vereinbarte Entschädigung bezahlen (wie in der Anzahlung als Garantie der Vertragseinhaltung), aber die andere Seite hat wie im Fall der Bestätigungsanzahlung zusätzlich dazu die Möglichkeit, die Durchsetzung der Zahlung des Kaufpreises oder der Übergabe des Kaufgegenstandes, oder aber die Auflösung des Vertrages zu beantragen.

Aus diesem Grunde ist diese Art der Anzahlungsvereinbarung im Grunde genommen überflüssig, da die beabsichtigte Wirkung am besten zu erzielen ist, indem in den Vertrag eine Strafklausel aufgenommen wird, welche die Regelung über Entschädigung und Zinsen bei Nichterfüllung ersetzt. Diese Ansicht wird sowohl von der Rechtsdoktrin als auch der Rechtsprechung vertreten. Des Weiteren ist durch Anwendung des Artikels 1154 des Bürgerlichen Gesetzbuches möglich, dass der zahlungsfällige Entschädigungsbetrag im Fall der Anzahlung für den Entschädigungsfall vom Gericht korrigiert werden kann.

IV. ARRAS PENITENCIALES: ANZAHLUNG ALS GARANTIE DER VERTRAGSEINHALTUNG

Am meisten Verwendung findet zweifelsohne die Anzahlung als Garantie der Vertragseinhaltung (arras penitenciales), die auch als Rücktritts- oder Austrittszahlung bezeichnet wird und auf welche der vorab genannte Artikel 1454 des Bürgerlichen Gesetzbuches Bezug nimmt. Diese Zahlungen haben den Zweck, einen rechtmäßigen Vertragsrücktritt zu ermöglichen und kommen nicht bei einem Verkauf zur Anwendung, sondern bei einem gegenseitigen Versprechen, dass ein Kaufvertrag abgeschlossen werden soll. Somit handelt es sich bei der Anzahlung als Garantie der Vertragseinhaltung um eine Formel, den Rücktritt einer Seite von der eingegangenen Verpflichtung mittels Zahlung einer „Strafe“ zu legitimieren.

Im Gegensatz zu den vorangegangenen Modalitäten ist diese die einzige, die beiden Vertragsparteien erlaubt, rechtmäßig aus dem geschlossenen Vertrag auszusteigen, aus welchen Gründen immer. Dieser Rücktritt geschieht unter Verlust der Anzahlung für den, der sie geleistet hat (Käufer), oder die Rückzahlung in doppelter Höhe durch denjenigen, der sie erhalten hat (Verkäufer). Damit diese Form der Anzahlungsregelung ihre Wirksamkeit entfalten kann, muss dies ausdrücklich und unmissverständlich im Vertrag festgelegt worden sein, denn erfolgt dies nicht, gilt die Anzahlung automatisch als Bestätigungsanzahlung.

Wie man sieht, ist es also wichtig, die Rechtsform eines Anzahlungsabkommens oder -vertrages im Vergleich mit anderen Modalitäten sorgfältig abzuwägen. Insbesondere darf das Anzahlungsabkommen nicht mit dem sogenannten Optionsvertrag verwechselt werden, denn die Zielsetzung beider Verträge ist sehr ähnlich. In Wahrheit haben wir es jedoch mit zwei unterschiedlichen Rechtsformen zu tun.

V. OPTIONSVERTRAG: KEINE ANZAHLUNG, SONDERN EIN RECHT, DAS IM GRUNDBUCH EINGETRAGEN WERDEN KANN

Im Gegensatz zum Anzahlungsabkommen ist der Optionsvertrag eine Vertragsmodalität, in deren Rahmen eine Seite (Optionsgeber) der anderen (Optionsnehmer) das Recht gewährt, innerhalb eines bestimmten Zeitraums und unter bestimmten Bedingungen über den Abschluss – oder Nichtabschluss – eines Kaufvertrages zu entscheiden. Während der Optionsfrist kann der Käufer in jedem Moment den Kauf des Eigentums erwirken und der Verkäufer ist verpflichtet, zu erscheinen und die Kaufurkunde zu unterzeichnen. Die Folge ist, dass der Optionsvertrag einzig und allein den Optionsgeber (Verkäufer) fest verpflichtet, nämlich dazu, das Gut, das Gegenstand des Optionsvertrags ist, im Eigentum zu behalten (d.h. nicht an Dritte zu veräußern) und in einem für den Verkauf an den Optionsnehmer-Käufer geeigneten Zustand zu erhalten.

Der Optionsvertrag kann je nach Wunsch der Parteien entgeltlich oder unentgeltlich gestaltet werden. Falls eine Vereinbarung mit Optionszahlung vereinbart wird, verpflichtet sich der Optionsnehmer, an den Optionsgeber einen bestimmten Betrag zu bezahlen. Im Gegenzug erhält der Optionsnehmer das sogenannte Optionsrecht. Diesen Betrag kennt man als „Optionsprämie“ und je nach Vereinbarung kann dieser Betrag als Anzahlung zum Kaufpreis gesehen werden oder aber als davon getrennte Leistung.

Im Gegensatz zu dem, was bei Anzahlungen jeglicher Art geschieht, kann der Käufer nach Unterzeichnung eines Optionsvertrags im Rahmen der getroffenen Vereinbarungen frei entscheiden, ob er kaufen möchte oder nicht, während der Verkäufer verpflichtet ist, den Kaufvertrag gemäß der getroffenen Vereinbarungen zu unterzeichnen, sobald der Käufer ihn dazu auffordert. Die rechtlichen Auswirkungen bei Nichteinhaltung unterscheiden sich von denen eines Anzahlungsabkommens.

Im Falle des Optionsnehmers-Käufers kann man nicht von einer Nichteinhaltung sprechen, da der Optionsvertrag ihn zu nichts verpflichtet. Nichtsdestotrotz hat er im Fall, dass er das Optionsrecht nicht wahrnehmen möchte, finanzielle Folgen zu tragen, da er den als Optionsprämie gezahlten Betrag verliert, womit sich das Ergebnis nicht von den Folgen eines Anzahlungsvertrags als Garantie zur Vertragseinhaltung unterscheidet.

Der Optionsgeber-Verkäufer kann hingegen von seinen Verpflichtungen nicht einseitig zurücktreten, da er im Fall, dass der Optionsnehmer-Käufer den Kauf durchführen will, der Aufforderung nachkommen und die Urkunde vor dem Notar zu den im Optionsvertrag vereinbarten Bedingungen ausstellen lassen und unterzeichnen muss.

Falls der Optionsgeber-Verkäufer dies verweigert, kann der Optionsnehmer-Käufer gemäß Artikel 1124 ff entscheiden, ob er vom Optionsgeber die Vertragseinhaltung fordert oder aber die Auflösung des Vertrages vorzieht, was eine Schadenersatzzahlung beinhaltet, die nötigenfalls auch gerichtlich eingefordert werden kann.

Abschließend ein wichtiger Punkt: Im Gegensatz zu den Anzahlungsabkommen kann das Kaufoptionsrecht, sofern öffentlich beurkundet, im Grundbuch eingetragen werden. Dies bedeutet, dass das Kaufrecht über allen im Nachhinein erfolgten Eintragungen steht und verhindert, dass eventuell an einen Dritten verkauft werden kann – sofern dieser vorsichtshalber einen Grundbuchauszug beantragt.

Bei der Vorbereitung eines Kaufes / Verkaufes ist es daher zu empfehlen, die im Hinblick auf die Bedürfnisse der Vertragsparteien (Verkäufer und Käufer) geeignetste Rechtsform auszuwählen, da von dieser Wahl die rechtlichen Konsequenzen abhängen und eine unüberlegte Entscheidung ungewünschte Folgen für eine oder beide Vertragsparteien haben kann. ■

RECHTSPRÜFUNG



Foto: ©Bufete Buades



Daniel Olabarria Vaquero, LL.M.
Abogado

10 rechtliche Fragen, die jeder Hauskäufer stellen sollte

Mit der folgenden Anwalts-Checklist sind die wichtigsten Punkte abgedeckt, die man vor dem Erwerb einer Immobilie auf den Balearen prüfen sollte.

Eine Immobilie kostet eine Menge Geld. Die Versuchung, an Problemen zu sparen, von denen man nicht einmal weiß, ob sie überhaupt existieren, ist groß. Doch die Erfahrung lehrt, dass die folgenden 10 Fragen unbedingt kompetent und rechtssicher beantwortet werden sollten, bevor man seine Unterschrift unter eine Kaufurkunde setzt und ein sechs- oder siebenstelliger Betrag den Besitzer wechselt.

I. DER WAHRE EIGENTÜMER

Es klingt banal, doch zuallerst muss geprüft werden, ob die Person, die sich als Eigentümer der Immobilie ausgibt, es tatsächlich ist. Da hilft schon ein simpler Grundbuchauszug, den man bei Beginn der Prüfung abfragen sollte, und danach auch noch einmal kurz vor dem Notartermin, um sicherzustellen, dass sich in der Zwischenzeit nichts geändert hat.

II. DER UNTERZEICHNER

Oft hat der Käufer nicht direkt mit dem Eigentümer der Immobilie zu tun, sondern mit einer Person, die in dessen Namen handelt und auch die Urkunde unterzeichnet. Diese Bemächtigung muss mit einer Urkunde belegt werden, wobei in Spanien eine detaillierte Auflistung aller Handlungen nötig ist, zu denen die Person bemächtigt wird (eine Rundum-Vollmacht wie in Deutschland ist in Spanien nicht gültig!).

Vertritt der Bemächtigte eine juristische Person, so muss neben der Bemächtigungsurkunde auch ein entsprechender Eintrag im Handelsregister vorliegen. Vertritt er eine Handelsgesellschaft, muss ein Amt mit entsprechender Bemächtigung nachgewiesen werden, wie z.B. Geschäftsführer.

Hierbei ist zu prüfen, ob dieser alleine zeichnungsbefugt ist oder nur gemeinsam mit einem oder mehreren weiteren Ver-

tretern der Gesellschaft unterschreiben darf. Beim Verkauf muss der Vertreter einer Gesellschaft angeben, ob die Immobilie ein wesentliches Aktivum der Gesellschaft darstellt (mehr als 25 % der Aktiva). Falls ja, muss der Verkauf vorher per Gesellschafterbeschluss genehmigt sein.

III. VORVERTRAG

Soferne vor dem Notartermin ein Vorvertrag unterschrieben wird, gleich welcher Art, ist darauf zu achten, dass alle Bedingungen des Verkaufs vollständig und klar darin enthalten sind, da diese für die Erstellung der Kaufurkunde und somit für die Bedingungen, unter denen später die Übertragung stattfindet, maßgeblich sind und ohne Nachverhandlung nicht mehr geändert werden können. Erfahrungsgemäß wird den im Vorvertrag ausformulierten Bedingungen oft zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt.

IV. BAUGENEHMIGUNGEN

Eine weitere wichtige Frage betrifft den rechtlichen Status eines Gebäudes, d.h. ob dieses mit Baugenehmigung errichtet wurde und alle diesbezüglichen Unterlagen vorhanden sind. Auch das langjährige Vorhandensein eines Gebäudes bedeutet nicht, dass dieses über eine entsprechende Baugenehmigung verfügt oder dass – wenn es eine gegeben hat – die Errichtung nach den darin enthaltenen Vorgaben erfolgt ist.

Daher sollte man sowohl die Unterlagen der Bauleitung sowie der Gemeinde und anderer Behörden prüfen (lassen), einschließlich die Bewohnbarkeitsbescheinigung. Diese Prüfung sollte sich nicht nur auf das Wohnobjekt selbst beschränken, sondern auch alle dazugehörigen Gebäude und/oder den allfälligen Swimmingpool umfassen, da es nicht selten vorkommt, dass ein Immobilieneigentümer nach Erhalt der Baugenehmigung Erweiterungen oder Neubauten in Gang setzt, die in der Genehmigung nicht abgedeckt sind.

V. VERSTÖSSE GEGEN DAS BAURECHT

Bezugnehmend auf den vorhergehenden Absatz: Das Nichtvorhandensein einer Baugenehmigung für ein Gebäude oder einen Gebäudeteil bedeutet einen Verstoß gegen die Bauord-

ÜBERSICHT

- I. Der wahre Eigentümer
- II. Der Unterzeichner
- III. Vorvertrag
- IV. Baugenehmigungen
- V. Verstöße gegen das Baurecht
- VI. Grundstückskauf zwecks Hausbau
- VII. Vorhandensein dinglicher Rechte
- VIII. Belastungen
- IX. Stand aller Zahlungen
- X. Steuerliche Aspekte

nung. In diesem Fall muss geprüft werden, ob ein Verfahren im Gang oder abgeschlossen ist, das eine Strafe oder einen Abrissbescheid zur Folge hatte oder haben könnte.

Selbst wenn diese Verstöße schon verjährt wären und ein Abriss somit nicht mehr verfügt werden kann, bedeutet das oben Gesagte, dass jedes neue Projekt erst genehmigt werden kann, wenn eine komplette Legalisierung der Immobilie erfolgt ist. Diese Legalisierung kann ihrerseits den Abriss eines illegal erstellten Teils erfordern, um eine neue Baugenehmigung zu erhalten. Jedoch ist jeder Fall einzeln zu analysieren, denn je nach den konkreten baurechtlichen Rahmenbedingungen können die Konsequenzen sehr unterschiedlich sein. So gibt es Verstöße, die nie verjähren, zum Beispiel Bauarbeiten auf geschütztem Boden im Außenbereich (suelo rústico protegido).

**„Wer seine Wünsche zählt,
ist immer reich genug.“**

VI. GRUNDSTÜCKSKAUF ZWECKS HAUSBAU

Die Einstufung des Bodens ist maßgebend für die baurechtliche Situation einer Immobilie und die Möglichkeiten, auf einem Grundstück ein Gebäude zu errichten. Wer ein Grundstück erwerben möchte, um darauf ein Wohnhaus zu bauen, muss die baurechtliche Einstufung des Bodens, die erlaubte Zweckwidmung und die Bebaubarkeit prüfen, um zu eruieren, ob und was gebaut werden darf sowie in welchem Ausmaß: Parameter wie bebaubare Fläche, Höhe, Volumen, Zahl der Etagen, Balkon/Terrasse, usw.

Wer ein Grundstück im Außenbereich (suelo rústico) erwirbt, um darauf ein Wohnobjekt zu errichten, muss diese Prüfung besonders sorgfältig durchführen, da die Möglichkeiten hier von zahlreichen Faktoren wie u.a. der Lage des Terrains abhängen. Auf Menorca zum Beispiel verbietet der Flächenwidmungsplan die Erteilung von Baugenehmigungen für Wohnobjekte im Außenbereich.

Auf Mallorca kann auf einem Grundstück im Außenbereich ein einziges Wohnobjekt errichtet werden, wobei hierbei wieder darauf zu achten ist, ob die Liegenschaft sich auf geschützten Boden befindet und in welchem Gemeindegebiet, da die baurechtlichen Vorgaben und das Ausmaß des Schutzes von Gemeinde zu Gemeinde variieren.

Wesentliche Parameter für den Bau eines Einfamilienhauses sind die nötige Mindestfläche der Liegenschaft und das Datum der letzten Grundstücksteilung. Abhängig von diesen beiden Faktoren kann sich ein Grundstück als legal bebaubar erweisen oder nicht.

VII. VORHANDENSEIN DINGLICHER RECHTE

Auf einer Immobilie können Rechte Dritter lasten, welche die Nutzung durch den Eigentümer oder sogar die Bebaubarkeit einschränken können, wie zum Beispiel ein Nießbrauch oder eine Grunddienstbarkeit (Wegerecht).

VIII. BELASTUNGEN

Ebenso zu prüfen sind mögliche Belastungen der Immobilie. Die häufigste Belastung ist die durch eine Hypothek, jedoch existieren auch andere Arten, wie zum Beispiel eine Pfändung zugunsten des Finanzamtes, der Sozialversicherung oder Dritter. Oder es könnte eine vorbeugende Vormerkung eingetragen sein.

IX. STAND ALLER ZAHLUNGEN

Bezüglich aller Gebühren, Steuern und anderen Zahlungen dürfen keine Rückstände vorliegen, diese müssen bis zum Moment des Notartermins geleistet sein. Hierbei ist vor allem die Zahlung der Grundsteuer zu prüfen sowie – bei Eigentümergemeinschaften – der Stand der Zahlungen von Umlagen und sonstigen Beiträgen. In diesem Zusammenhang sollte man sich darüber informieren, ob bei der letzten Eigentümerversammlung besondere Ausgaben beschlossen wurden, da Kosten dieser Art unmittelbar nach dem Erwerb einer Immobilie zu den besonders unangenehmen Überraschungen gehören.

X. STEUERLICHE ASPEKTE

Last but not least sei die steuerliche Seite erwähnt. Abhängig von den Rahmenbedingungen kann bei einem Kauf Grunderwerbsteuer oder Umsatzsteuer sowie Stempelsteuer anfallen. Des Weiteren können auch Faktoren wie die Fremdfinanzierung, die geplante Verwendung und eine mögliche Übertragung in der Zukunft einen Einfluss darauf haben, wie man den Erwerb gestaltet. Daher sollte man das Thema vorab mit einem Steuerberater durchsprechen. ■



HAFTUNG DES BAUHERREN



Foto: ©Porta & Associates

Dominic Porta
Rechtsanwalt - Abogado inscrito

Haftung des Bauherrn für Schulden des Auftragsnehmers

Wenn eine Privatperson baut, stellt sich sofort die Frage, ob er als Bauherr für Schulden
des beauftragten Bauunternehmers haftet.

Der Traum vom eigenen Haus ist ein Traum, der auf Mallorca oft in die Realität umgesetzt wird. Allerdings gibt es einiges zu beachten, damit aus dem Traum vom eigenen Haus kein Albtraum wird.

ÜBERSICHT

- I. Haftung eines privaten Bauherrn**
Umbau, Ausbau, Neubau
- II. Haftung eines Privaten bei einmaligem Bau und Verkauf**
Maßgebende sozialversicherungsrechtliche Normen
- III. Haftung eines Privaten bei regelmäßigem Bau und Verkauf**
Einstufung als Unternehmer mit haftungsrechtlichen Folgen
- IV. Wie schützt man sich vor Haftung?**
Maßnahmen vor Auftragserteilung und während der Ausführung

Stellen Sie sich daher vor, Sie haben gerade ein Grundstück auf Mallorca oder in Spanien erworben und wollen nun Ihr Traumhaus darauf errichten. Oder stellen Sie sich vor, Sie möchten an Ihrer schon bestehenden Immobilie Ausbau- oder Änderungsmaßnahmen durchführen.

Wie die meisten Privatpersonen, die nicht aus der Baubranche stammen, werden Sie für diese Baumaßnahmen ein oder sogar mehrere Bauunternehmen beauftragen. Hier ist Vorsicht geboten, denn auch wenn eine Privatperson einen solchen Auftrag vergibt, geht sie unter gewissen Umständen das Risiko ein, für bestimmte Schulden des beauftragten Unternehmens haftbar gemacht zu werden.

Dies hat der Oberste Gerichtshof von Madrid (STSJ Madrid 01-12-2003) in seinem Urteil vom 01.12.2003 klar gestellt: Privatleute, die an ihrem eigenen Haus Arbeiten in Auftrag geben haften nicht solidarisch für die Lohn- und Sozialversicherungsschulden der beauftragten Unternehmen. Es bedarf dazu vielmehr einer unternehmerischen Aktivität, damit die solidarische Haftung greift, welche bei Privatleuten, die für sich selbst um-, aus- oder neubauen, gewöhnlich nicht vorhanden ist. Gestützt wird dies durch die Gerichtsentscheidungen des Obersten Katalonischen Gerichtshof vom 05.09.2002 (STSJ Cataluña 05-09-2002) und dem Obersten Spanischen Gerichtshof vom 15.07.1996 (STS 15-07-1996).

Zu berücksichtigen ist jedoch die subsidiäre (nachrangige) Haftung des Eigentümers einer Immobilie, die sich aus Art. 168 Absatz 1 des Allgemeinen Sozialversicherungsgesetzes (Ley General de la Seguridad Social) ergibt. Darin sind die Fälle geregelt, in denen das beauftragte Bauunternehmen für insolvent erklärt wird. Geschieht dies, haftet der Immobilieneigentümer nachrangig für die Lohn- und Sozialversicherungsschulden des beauftragten Bauunternehmens. Sollten die bestehenden Schulden des Bauunternehmens also nicht aus der Insolvenzmasse bedient werden können, steht es der Sozialversicherung frei, sich an den privaten Bauherrn zu halten. Diese Haftung lässt sich nicht ausschließen.

Die Schulden, die dabei zu berücksichtigen sind, sind insbesondere Lohn-, Sozialversicherungs- und Steuerschulden.

I. HAFTUNG EINES PRIVATEN BAUHERRN

Wie verhält es sich mit der Haftung, wenn ein privater Bauherr, der für sich selbst um-, aus- oder neubaut?

Zunächst gibt es eine gute Nachricht für alle private Bauherren, denn vom Grundsatz her haften private Bauherren – im Gegensatz zu Unternehmen – nicht solidarisch, d.h. nicht neben dem beauftragten Bauunternehmen für Lohn- und Sozialversicherungsschulden. Dies bedeutet in anderen Worten ausgedrückt, dass die staatlichen Stellen wie Finanzamt und Sozialversicherung nicht zwischen Ihnen und dem beauftragten Unternehmen frei wählen können, sondern sich zunächst am beauftragten Unternehmen für etwaige bestehende Schulden befriedigen müssen.

„Interessiere dich für dein Leben. Du bist der einzige, der etwas daraus machen kann.“

Eine einzige Ausnahme besteht hier dann, sofern der private Bauherr Reparaturarbeiten an seinem eigenen Haus in Auftrag gibt. Bei dieser Art von Auftragsverhältnis übernimmt der private Bauherr nicht die Haftung für die Sozialversicherungs- und Lohnschulden des beauftragten Unternehmens. Im Umkehrschluss bedeutet dies allerdings, dass der private Bauherr sehr wohl diese Verantwortung eingeht, wenn er einen Neu-, Um-, oder Anbau in Auftrag gibt.

II. HAFTUNG EINES PRIVATEN BEI EINMALIGEM BAU UND VERKAUF

Wie verhält es sich, wenn eine Privatperson einmal baut und anschließend verkauft?

Die solidarische Haftung für Steuer-, Lohn-, und Sozialversicherungsschulden einer Privatperson, die einmal eine Immobilie baut und anschließend verkauft, besteht dann, wenn die Privatperson dadurch als Unternehmer zu sehen ist.

Gemäß Art. 1 des Handelsgesetzbuchs (Código de Comercio) ist zumindest jener ein Kaufmann und somit zwangsläufig auch Unternehmer, der unter anderem gewöhnlich eine bestimmte Tätigkeit ausübt. Nach dieser Definition fällt das einmalig oder sogar unregelmäßig auftretende Immobiliengeschäft nicht unter den Unternehmerbegriff.

Im Rahmen der Sozialversicherung ist eine Person als Unternehmer zu sehen, wenn ihm von den in den sozialversicherungsrechtlichen Regelungen genannten Arbeitnehmern Dienstleistungen angeboten bzw. ausgeführt werden. Sofern der private Bauherr bei seinem Bauvorhaben keine eigenen Angestellten hat oder auf andere Art und Weise Personen beschäftigt, die unter die sozialversicherungsrechtlichen Richtlinien fallen, kann er nicht als Unternehmer im Sinne des Sozialversicherungsgesetzes gesehen werden.

Nach Art. 5 Abs. 1 lit. d) des Mehrwert- bzw. Umsatzsteuergesetzes (LIVA) wäre der private Bauherr aus steuerlicher Sicht als Unternehmer zu werten, da er die in diesem Gesetz genannten Bauaktivitäten mit dem Ziel, die Immobilie zu verkaufen, ausführen würde.

Zusammenfassend bedeutet dies, dass bei einem einmaligen Bauvorhaben mit anschließendem Verkauf durch eine Privatperson, diese zumindest steuerrechtlich als Unternehmer anzusehen ist und somit für Steuerschulden des beauftragten Unternehmens haften würde. Ob der private Bauherr auch aus kaufmännischer oder sozialversicherungsrechtlicher Sicht als Unternehmer einzustufen ist, kommt auf die Bewertung im Einzelfall an.

Da der Hausbau keine Ausnahme des schon erwähnten Art. 168.1 des Allgemeinen Sozialversicherungsgesetzes darstellt, bliebe in jedem Fall die subsidiäre Haftung für die Lohn- und Sozialversicherungsschulden des beauftragten Unternehmens bestehen.

„Man muss nicht jede Erfahrung selber machen sollen.“

In diesem Fall würde die Privatperson sowohl aus kaufmännischer, sozialversicherungsrechtlicher als auch steuerrechtlicher Sicht als Unternehmer gelten. Als Konsequenz hieraus würde diese Person sowohl solidarisch als auch subsidiär zum beauftragten Unternehmen für dessen Steuer-, Lohn- und Sozialversicherungsschulden haften.

III. HAFTUNG EINES PRIVATEN BEI REGELMÄSSIGEM BAU UND VERKAUF

Wie verhält es sich, wenn eine Privatperson regelmäßig baut und anschließend verkauft (gewerblich)?

Eine Privatperson, die regelmäßig baut oder umbaut, um die Immobilie anschließend zu verkaufen, ist als Unternehmer einzustufen. Dies führt dazu, dass sowohl die solidarische als auch subsidiäre Haftung für Lohn-, Steuer- und Sozialversicherungsschulden entsteht.

Das Gesetz sieht kein bestimmtes Limit für das Bauvolumen vor, das eine Haftung hervorrufen kann, sondern trennt vielmehr nach den schon aufgeführten Kriterien.

IV. WIE SCHÜTZT MAN SICH VOR HAFTUNG?

Wie kann man sich also als privater Bauherr vor diesen Fällen schützen? Dafür sollten sowohl vor Auftragserteilung als auch während der Durchführung der Baumaßnahmen gewisse Bescheinigungen vom beauftragten Unternehmen angefordert werden.

Vor Auftragserteilung:

1. Unbedenklichkeitsbescheinigung der Sozialversicherung (Certificado de estar al corriente de pagos del Seguro Social).
2. Belege über die Zahlungen der letzten 2 Monate an die Sozialversicherung (Justificación acreditativa del pago de las cuotas de seguridad social de los últimos dos meses).
3. Anmeldebescheinigung der Sozialversicherung und Kopien der Arbeitsverträge aller Arbeitnehmer, die im Rahmen des Auftrages tätig sein werden. Diese Bescheinigung muss stets aktualisiert werden (Partes de alta y copia de los contratos de trabajo de todos trabajadores que vayan a acceder a la obra objeto de la contrata).
4. Monatlich aktualisierter Arbeitnehmerbericht der Einzugsstelle für die Beiträge an die Sozialversicherung (ITA, Informe de Trabajadores en Alta, ausgestellt von TGSS, Tesorería General de la Seguridad Social).

„Lass niemals einen Tag vergehen, ohne dass du dir sagst: Morgen mache ich es besser.“

Monatlich während des Auftrages:

1. Aktuelle Bescheinigung, dass der Auftragnehmer seiner Pflicht zur Beitragszahlung an die Sozialversicherung nachkommt – „Unbedenklichkeitsbescheinigung“
2. (Certificación actualizada del certificado de encontrarse al corriente de pago de obligaciones con la Seguridad Social).
3. Nachweis der Beitragszahlung an die Sozialversicherung des letzten Monats (Justificación acreditativa del pago de las cuotas de seguridad social del último mes).
4. Nachweis der Lohnzahlungen an die Arbeitnehmer für die im Rahmen des Auftrages erbrachten Dienstleistungen (Justificante de pago de los salarios de los trabajadores que han prestado servicios en la obra objeto de la contrata). ■



Foto: ©Porta & Associates

ERFOLGSKRITERIEN DES MARKTES



Foto: ©fincallorca

Ralf zur Linde
Geschäftsführender Gesellschafter
von fincallorca

Wettrüsten in Mallorcas Ferienfincas

Vierscheibentoaster, Basketballkorb und Gegenschwimmanlage sind nur einige Faktoren, die es zu beachten gilt, wenn Ferienvermietung Erfolg haben soll.

Wer mit seiner Finca auf Mallorca am Ferienhausboom teilhaben möchte, sollte sich auf der altbekannten Rezeptur „Lage, Lage, Lage“ nicht ausruhen. Im Rahmen der Ferienvermietung gibt es eine Vielzahl weiterer Kriterien, die über den Auslastungserfolg und damit über die jährlichen Mieteinnahmen entscheiden.

weitere Fragen müssen sich übrigens nicht nur frischgebackene Ferienhausvermieter stellen, sondern auch alte Hasen in der Branche. Und zwar jedes Jahr aufs Neue.

III. AUSSTATTUNG UND LAGE

Denn mit dem Ferienhausboom wächst auch der Anspruch seitens der Fincaurlauber. Und wer heute immer noch nicht das Ausstattungsmerkmal „Internetzugang“ in seiner Finca bietet, bekommt ganz gewiss nicht die Bude eingerannt. Am deutlichsten stellt sich so etwas immer dann dar, wenn zwei quasi baugleiche Fincas unmittelbar nebeneinander liegen und der einzige Unterschied ein (nicht) vorhandenes WLAN ist. Dann ist es keine Seltenheit, dass die mit WLAN ausgestattete Finca eine Auslastung von bis zu 200 Nächten im Jahr „schafft“, die andere hingegen nicht einmal die Hälfte dessen.

**„Besiegt ist nur, wer den
Mut verliert. Sieger ist jeder,
der weiterkämpfen will.“**

Dies ist aber auch nur dann der Fall, wenn die Nachtpreise auf einem ortsüblichen Niveau liegen. Neben möglichst umfangreichen Ausstattungsmerkmalen ist die eingangs schon erwähnte Lage also durchaus ein wichtiger – aber eben längst nicht allein entscheidender – Faktor. Und hier gilt eindeutig der Grundsatz: je näher die Ferienfinca an der Küste liegt, desto höher kann der aufgerufene Nachtpreis sein. Auch hier wird der Sachverhalt umso deutlicher, je mehr man ihn in den direkten Vergleich zweier (abermals angenommen baugleicher) Fincas setzt. Selbst wenn beide Fincas internetfähig wären, würde die Finca in der Inselmitte bei gleichem Preis erfahrungsgemäß weniger Auslastung erhalten als jene in Küstennähe. Anders ausgedrückt: Sie könnte nur dann dieselbe Auslastung schaffen, wenn sie zu einem günstigeren Preis angeboten würde. Und noch anders ausgedrückt: Um dieselbe Auslastung auf gleichem Preisniveau zu erreichen, benötigt die Finca in der Inselmitte zusätzliche Ausstattungsmerkmale, die die Finca in Küstennähe nicht bietet.

ÜBERSICHT

I. Grundlagen
Eigentümer und Nutzungszeiten

II. Preisgestaltung
Welche Fragen stellen sich?

III. Ausstattung und Lage
Wichtig für die Preisfindung

IV. Wettbewerbsvorteile
Welche Unterschiede können den Ausschlag geben?

IV. Die magische „45“
Durchschnittspreis als Orientierung

IV. Fazit
Zur Lage kommt die Positionierung

I. GRUNDLAGEN

Die meisten deutschen Fincabesitzer bewohnen ihre Ferienimmobilie auf Mallorca nicht das ganze Jahr. Häufig sind es sogar nur einige Wochen. Andere wiederum nutzen ihr Ferienhaus ausschließlich in den Wintermonaten. Und wieder andere gar nur wochenweise in mehr oder weniger regelmäßigen Abständen über das Jahr verteilt. Allen gemeinsam ist aber das Vorhandensein ungenutzter Leerstand-Zeiten, die sich aufgrund von Erhalt und Pflege oder auch bei eventuell vorhandener Immobilienhypothek mitunter empfindlich kostenintensiv gestalten können. Die Finca in eben diesen Zeiten zu Ferienzwecken an deutsche Touristen und Fincaurlauber nicht nur kostendeckend, sondern sogar gewinnbringend zu vermieten, liegt nahe. Das funktioniert aber nur, wenn zum einen einige formalrechtliche Notwendigkeiten berücksichtigt werden und zum anderen eine wirklich intelligente Preisgestaltung angesetzt wird.

II. PREISGESTALTUNG

Während die formalrechtlichen Notwendigkeiten (wie Vermietlizenz, maximale Zimmerzahl, Verbot einer Endreinigungspauschale usw.) leicht durch die Berücksichtigung einiger weniger gesetzlicher Vorgaben zu klären sind, ist die Frage der intelligenten Preisgestaltung eine echte Wissenschaft für sich. Welchen Nachtpreis kann man für eine Finca in Llubi in der Hochsaison aufrufen? Wie viel günstiger muss das Haus im Monat April sein? Kann man für eine gleichwertige Finca in Valldemossa mehr verlangen? Über welche Ausstattungsmerkmale sollte eine Finca unbedingt verfügen? Diese und etliche

Die Folge dieser Erkenntnis ist ein regelrechtes Wettrennen der Fincas im Buhlen um die meisten Belegungsnächte. Und so finden die Fincakunden in ihrer Urlaubsfina heute nicht selten eine Klimaanlage in allen Schlafzimmern, eine Gegenschwimmanlage im Pool, Heizpilze auf der Terrasse, einen Carport für den Mietwagen u.v.m. Dabei müssen es gar nicht immer diese kostspieligen Anschaffungen sein, die die Behauptung gegenüber konkurrierenden Fincas bzw. die erwünschten Umsatzsteigerungen bringen.

**„Phantasie ist wichtiger als Wissen,
denn Wissen ist begrenzt.“**

IV. UNIQUE SELLING POINTS

Oft ist es die Konzentration auf ein oder zwei schöne Alleinstellungsmerkmale, die einer Finca bereits ein deutliches Mehr an Buchungen bescheren können. Marketingler nennen solche Alleinstellungsmerkmale „unique selling points“ (kurz „USP“). Seine Finca beispielsweise als besonders familienfreundlich am Markt zu positionieren, kann einen großen Effekt ohne teures Investment haben. Ein Basketballkorb an der Hauswand, eine kleine Spielesammlung, ein Vierscheibentoaster oder zwei Wasserballtore kosten nicht viel, führen aber in Summe zu einem echten USP gegenüber anderen Fincas auf dem Markt.

Die Kernfrage bleibt aber bestehen: Welche Ausstattungsmerkmale rechtfertigen welchen Preis in welchem Monat und in welcher Region der Insel? Oder konkreter gefragt: Um wieviel Euro kann denn nun ein Eigentümer einer Finca in Inca den Nachtpreis im August erhöhen, wenn ein Vierscheibentoaster nachgerüstet wurde? Und wieviel mehr darf eine Nacht in einem Haus in Valldemossa in den Wintermonaten kosten, wenn es neuerdings über eine Fußbodenheizung verfügt?

V. DIE MAGISCHE „45“

Zur Beantwortung dieser Fragen spielt aktuell die Zahl 45 eine absolut entscheidende – weil grundlegend orientierende – Rolle. Wir von Fincallorca wissen schon jetzt, dass der durchschnittliche Preis pro Person und Nacht in einer Finca auf Mallorca im bevorstehenden Buchungsjahr 2017 rund 45 Euro kosten wird. Eine durchschnittliche Sechs-Personen-Finca kostet dieses Jahr also rund 270 Euro pro Nacht. Um nun

**„Das größte Risiko ist, kein
Risiko einzugehen.“**

zu bewerten, wie sehr ein Haus unter oder über diesem Durchschnitt liegt bzw. ohne Belegungsverlust liegen darf, haben wir in der Vergangenheit immer nur auf der Basis unserer Erfahrung – also mehr oder weniger aus dem Bauch heraus – abschätzen können. Erfreulicherweise verfügen wir seit einiger Zeit aber endlich über eine spezielle, firmeneigene Software, mit der wir cent- und nachtgenaue Durchschnittswerte ermitteln sowie sehr detaillierte Lage- und Ausstattungsvergleiche wie die obigen durchführen können. Dies geschieht auf der Basis der weit mehr als 1.000 Fincas in unserem Portfolio sowie der genauen Kenntnis von Lagen, Ausstattungen, Preisen, Himmelsausrichtungen u.v.m.

So haben wir heute ein exaktes Wissen darüber, dass beispielsweise eine Finca in Costix (ohne Klimaanlage) einen durchschnittlichen Preis von 228,57 Euro im Juli hat, während es eine Finca in Artà (ebenfalls ohne Klimaanlage) im selben Monat auf durchschnittlich 299,77 Euro bringt. Und wir wissen auch, dass dieselbe Finca in Artà, hätte sie eine Klimaanlage, rund 60 Euro mehr Geld pro Nacht einnehmen könnte. Wir wissen also, welchen preislichen Effekt der Basketballkorb in Inca im Gegensatz zum Vierscheibentoaster in Sa Coma hat und

können dies in die Preisberatungsgespräche mit unseren Hauseigentümern zielgerichtet einbringen. Die Folge ist sozusagen eine echte Extremwertberechnung, wobei der Extremwert die maximal zu erzielende Jahresmiete im Spannungsfeld von Auslastung und Preisniveau darstellt.

Bei aller Mathematik darf aber nie vergessen werden, dass Urlaub und Urlaubsplanung immer mit starken Emotionen und ganz individuellen Bedürfnissen, Wünschen und Assoziationen verbunden sind. Während sich der eine Urlauber in den wildromantisch verwunschenen Garten der Finca „Pina“ verliebt, hat es einem anderen die alte Windmühle auf dem Grundstück der Finca „Es Molí“ angetan, die zu alledem auch noch über eine tolle Hauseingangstür aus Bali verfügt. Es gibt zahllose „weiche“ Kriterien, die sich nicht bis zum Ende durchkalkulieren lassen und dann doch wieder nur mit Erfahrung und einem guten Bauchgefühl bewertet werden können – und sollten.

Die oben schon erwähnten gesetzlichen Vorgaben zählen allerdings keinesfalls zu ebensolchen weichen Kriterien. Im Gegenteil: Sie können sich zu absoluten Ausschlusskriterien entwickeln, da sie darüber entscheiden, ob ein Haus überhaupt für die Ferienvermietung genutzt werden kann. Häuser ohne Bewohnbarkeitsbescheinigung beispielsweise, oder solche mit zu vielen Schlafzimmern, zu wenigen Bädern oder einem zu geringen Ausstattungsstandard sind schlichtweg nicht legalisierbar. Noch ist unklar, inwieweit sich dies im Rahmen neuer Gesetze ändern und u. U. sogar verschärfen wird. Fakt ist aber, dass gerade Neu-Einsteiger in die Ferienhausvermietung auf Mallorca beim Erwerb ihrer Immobilie darauf achten sollten, ob sie bereits über eine touristische Vermietlizenz verfügt, oder ob sie wenigstens im Nachgang das theoretische Zeug dazu hätte, später eine Genehmigung zu erhalten.

**„Die Stimmung im Unternehmen
ist genau so wichtig wie
Kapital und Wissen.“**

VI. FAZIT

Grundsätzlich also gilt: Um sein Haus im anspruchsvoller werdenden Fincurlaubsmarkt erfolgreich zu positionieren, ist es erforderlich, ausstattungsbezogene Mindeststandards zu erfüllen und diese Jahr für Jahr kontinuierlich weiterzuentwickeln. Vermeintlich schwächere Immobilienlagen können durch ein möglichst großes Plus an Ausstattung preislich ausgeglichen werden. Wer dies beherzigt, sein Haus gut pflegt, für ein hohes Maß an Sauberkeit sorgt, die gesetzlichen Vorgaben beachtet und dadurch im Laufe der Zeit viele positive Kundenbewertungen (im Internet) sammelt, kann so mit einer einzigen Finca ein nachhaltiges und gewinnbringendes Zusatzgeschäft aufsetzen. Im Durchschnitt übrigens 46.000 Euro. ■



Foto: ©fincallorca

UNSERE DIGITALE LÖSUNG



Johannes Schmid
Unternehmenskommunikation
Sachbearbeitung



Christian Plattes
Digitale Prozesse & Strukturen
Sachbearbeitung



Klaus Brandt
Web & Media Solutions



Foto: © freshidea, fotolia.com

Ihr Nutzen mit unserer digitalen Lösung

Das Internet und die Digitalisierung haben unser (Steuer-)Leben radikal verändert. Dazu kommt eine signifikante Verschärfung der steuerlichen Transparenz über Landesgrenzen hinweg. Unternehmer, Investoren und Steuerberater sind gefordert, sich sinngebend und zukunftsorientiert aufzustellen. Wir beschreiben unser Lösungsangebot.

Bevor wir unsere Lösung für eine solide Betreuung der spanischen Wohn- und Ferienvermietung beschreiben, bedarf es der Betrachtung zweier prominenter und globaler Veränderungsprozesse, deren Spielregeln zwingend beachtet werden müssen.

I. DIGITALISIERUNG

Wir stehen erst am Beginn eines langen Prozesses, der über immer weiter reichende Vernetzung und Automatisierung ganze Lebensbereiche umkrempeln wird. Die Basis dafür ist die Technologie: Cloud Computing, Big Data Analytics, Cognitive Computing und intelligente Netze beeinflussen die Möglichkeiten ebenso wie die immer vielfältigeren, kompakteren und leistungsfähigeren Endgeräte. Smartphones, Tablets und Ultrabooks sorgen dafür, dass dem permanenten Informationsaustausch kaum noch physische Grenzen gesetzt sind.

Parallel werden die Datennetze immer schneller und verteilen stetig steigende Datenvolumina. Dies alles ist die Grundlage für eine zunehmende Vernetzung von Geräten, Maschinen, Bauteilen etc., sodass eine Reihe von Prozessen inzwischen ohne aktives Zutun von Menschen automatisiert ablaufen kann.

Für die Unternehmer geht es dabei vor allem darum, neue digitale Wertschöpfungsketten aufzubauen oder die bestehenden zumindest digital zu verlängern und durch die konsequente Digitalisierung aller Geschäftsprozesse ihre Effizienz weiter zu steigern. Für uns bringt die digitale Transformation zwei Handlungsfelder mit sich: Einerseits müssen wir unsere eigenen Prozesse entsprechend umgestalten und andererseits sind wir Sparringpartner für unsere Mandanten.

Mit einem jungen Team, welches einerseits international ausgebildet wurde und andererseits die Digitalisierung als Ihre Leidenschaft sieht, haben wir eine neue "digitale Prozess-Struktur"

in unserer Abteilung "Vermietung und Verpachtung" (hausintern VuV genannt) in enger Abstimmung mit unseren Steuerberatern aufgebaut. Die neuen Prozess-Strukturen sehen Sie in dem nebenstehenden Schaubild.

Die Lösung wird dauerhaft dem Rütteltest der Praxis unterworfen, um für die Zukunft gewappnet zu bleiben. Es ist ein Höchstmaß an Flexibilität und Mobilität bei der Nutzung von Software, Hardware und Infrastruktur unter intensiver Einbin-

„Wir müssen Unternehmen um kundendefinierte Probleme herum bauen, nicht um Ziele.“

dung der regionalen und länderübergreifenden Steuergesetzen gefragt. Das wird den Bearbeitungsaufwand verringern, die Aktualität der Datenbasis noch weiter steigern und damit letztlich die Wettbewerbsfähigkeit für die Mandantschaft und uns verbessern.

Steuertransparenz ist Realität

Steuern zu zahlen ist eine gesellschaftliche Pflicht. Steuern zu sparen ist unternehmerische Verantwortung. So einfach, wie sie klingen mag, ist die Realität allerdings schon lange nicht mehr. Das Spannungsfeld zwischen staatlichem Anspruch auf hohe Steuereinnahmen und dem enormen Aufwand zur unternehmerischen Steuerlast-Optimierung hat sich stark akzentuiert. Viele Staaten sind auf der Suche nach zusätzlichem Steuersubstrat, weil ihre Finanzen durch die Wirtschaftskrise in Schieflage geraten sind. Gleichzeitig führt die gesellschaftliche und technologische Entwicklung zu immer mehr Transparenz.

Zu den neuen Realitäten gehört, dass heute auch vollkommen legale Steuerplanungsmaßnahmen durch die Mühle der moralischen Empörung gedreht werden. Das geschieht mit einer räumlichen und zeitlichen Verbreitung, wie sie nur dank neuer Medien und aktiver Interessengruppen zustande

ÜBERSICHT

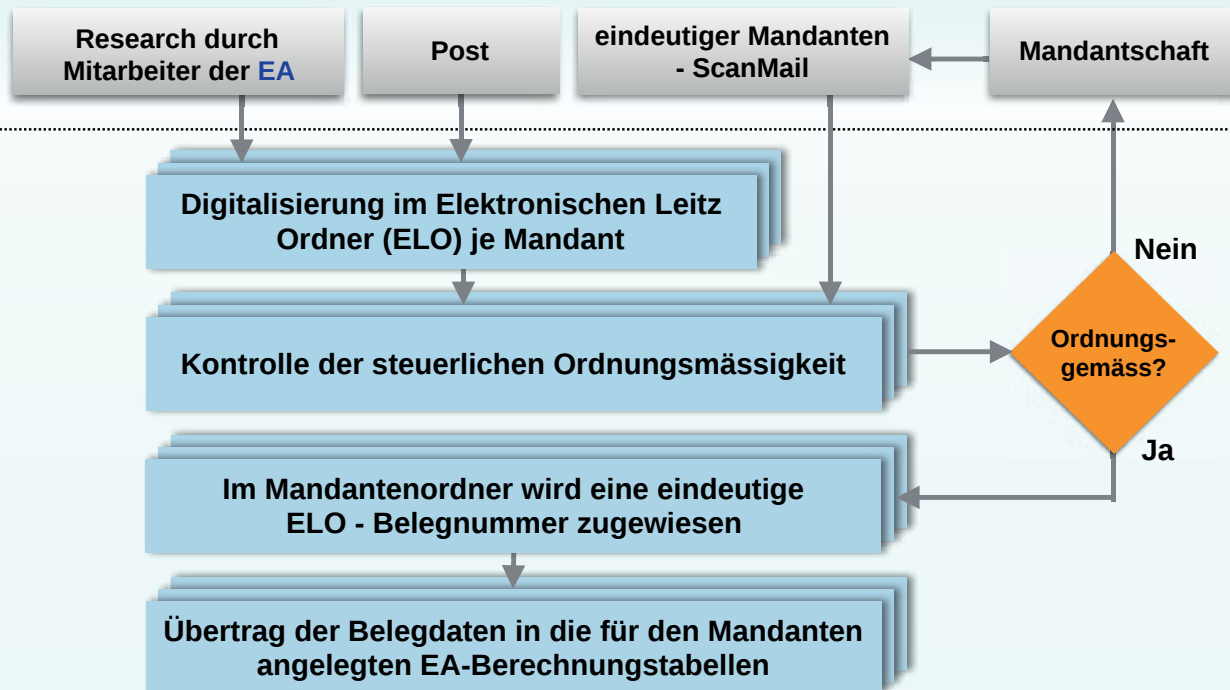
- I. Nutzen der Digitalisierung**
Unsere Lösungen und die neue Prozessstruktur
- II. Werbungskosten in Spanien**
Besonderheiten der steuerlichen Zuordnungen
- III. Anlageverzeichnis**
Ein leider zu häufig unterschätztes Problem
- IV. Bestandteile unseres Angebotes**
Einige Dienstleistungen werden beschrieben

Digitale Prozess-Struktur bei der European@ccounting (EA) Bereich: Vermietung & Verpachtung

EA erhält die Belege von der Mandantschaft per:

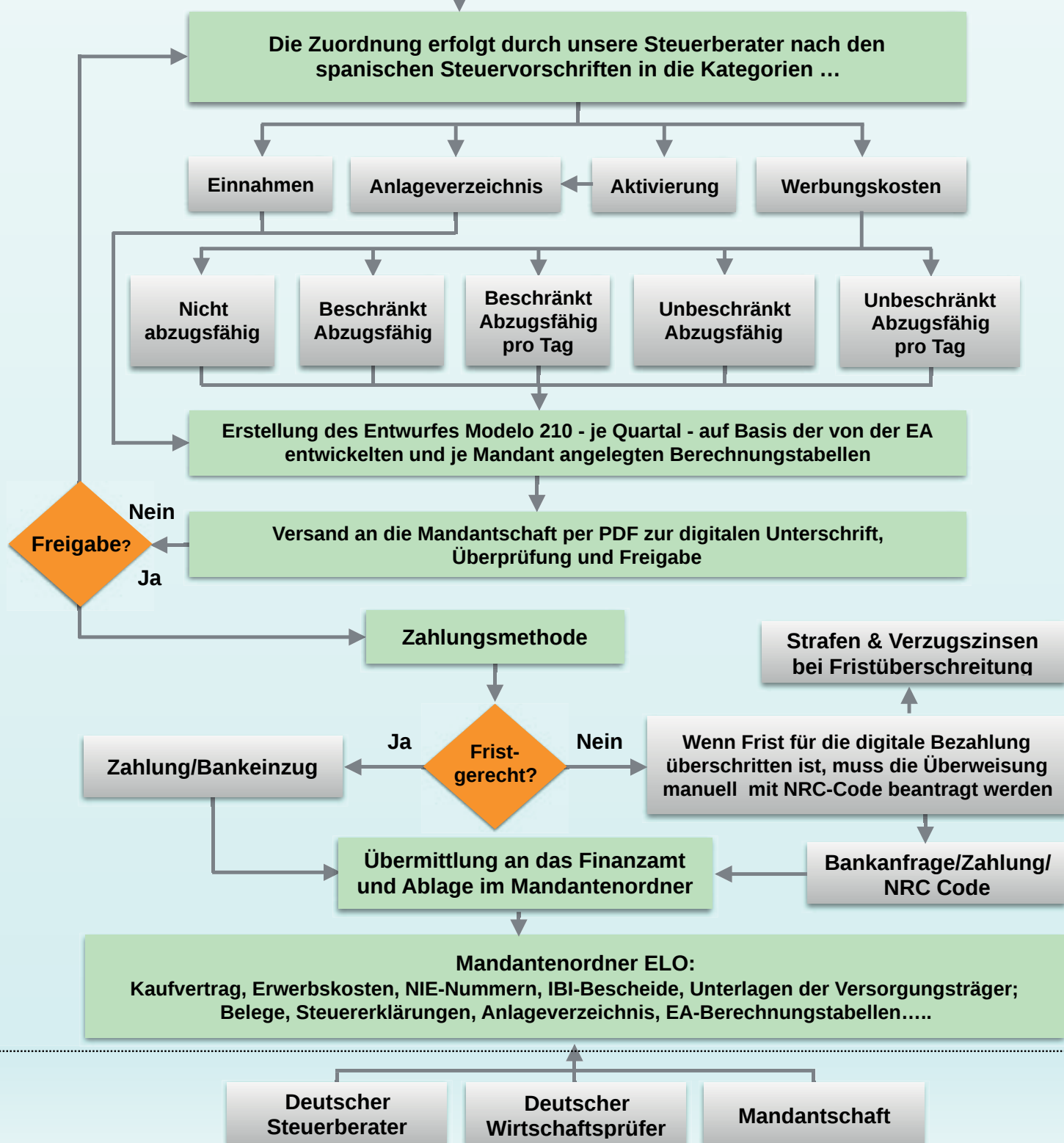
EA

Fortlaufende
Bearbeitung pro Beleg



EA

Quartalsweise
Bearbeitung



Der digitale Zugriff über das WEB auf den kompletten oder selektierten Inhalt des Mandantenordner über den ELO-WEB-Client gehört mit zu unserer Dienstleistung

kommen kann. Ein durch gezielte Leaks und mit Unterstützung von Social Media genährter Journalismus trägt zu dieser Entwicklung bei. Generell haben das Wissen und die Informationen zu Fragen der Unternehmensbesteuerung bei verschiedenen Anspruchsgruppen und in der Bevölkerung zugenommen.

Das internationale Steuersystem und die Methoden zur Ausschöpfung der rechtlichen Steuer-Ersparnis sind heutzutage nicht mehr das Geheimnis einiger Weisen, sondern längst Gegenstand öffentlicher Debatten. Die kürzlich veröffentlichten sogenannten "Panama-Papiere" haben wieder eine neue Fassade dieser neuen Welt der Transparenz aufgezeigt. Es gibt auch verschiedene Beispiele (Apple, Amazon, Google, etc.) für den Graben zwischen öffentlichen Erwartungen hinsichtlich der Steuerpflicht und der Realität – auch wenn sich alles im Rahmen der geltenden Steuergesetzgebung bewegt. Verschiedene Interessengruppen fordern daher von den Unternehmen und Investoren, Steuern nicht mehr ausschließlich als einen zu minimierenden Kostenfaktor zu betrachten, sondern vielmehr als "Dividende an die Gesellschaft".

Die bereits absehbaren gesetzlichen und regulatorischen Entwicklungen werden keine Trendumkehr mit sich bringen. Im Gegenteil, die neue Transparenz wird sich verstärkt von Daten-Leaks, investigativem Journalismus und Interessengruppen auf die Ebene von Gesetzen und internationalen Abkommen verlagern.

Die zunehmende Transparenz und die Forderung nach moralischen Maßstäben stellen uns vor ein Dilemma: Einerseits sind wir den Unternehmen gegenüber verpflichtet, deren Steuerlast mithilfe legaler Steuerplanung möglichst niedrig zu halten. Andererseits sind wir mit den Interessensgruppen konfrontiert, die vom Unternehmen einen auf wenig fassbare moralische Kriterien beruhenden "fairen" Beitrag einfordern. Erschwerend kommt hinzu, dass sich dieser moralische Aspekt mit der Zeit verändert. Eine tiefergehende Auseinandersetzung mit diesen neuen Anforderungen der Steuerplanung wird für Investoren und Berater unab-

Wissen, welches vorhanden sein sollte. Neben den spanischen Vorschriften sollte man ebenfalls die deutschen Verwaltungsanweisungen und Steuergesetze kennen, da wir gesehen haben, dass es signifikante länderübergreifende Auswirkungen gibt. So kann z. B. eine große Sanierungsmaßnahme an der Immobilie in Spanien zu einer nennenswerten Einkommensteuererstattung in Deutschland führen oder ein steuerpflichtiger Verkauf in Spanien nicht der deutschen Einkommensteuer unterliegen.

„Wer als Werkzeug nur einen Hammer hat, sieht in jedem Problem einen Nagel.“

Neben dem Wissen über die spanischen und deutschen Steuergesetze bedarf es aber weiterhin auch einer inhaltstiefen Kenntnis des geltenden Doppelbesteuerungsabkommens zwischen den beiden Ländern. Dieses Abkommen, welches ab dem 01. Januar 2013 gilt, soll verhindern, dass es für einen Steuerpflichtigen aus einem der beiden Länder zu einer doppelten Besteuerung kommt. Die geschilderten Anforderungen wollen sie erfüllt sehen, um dann eine solide, inhaltstiefe und zielorientierte Antwort auf ihre Fragen zu erhalten. Der zunehmende Umfang der von uns betreuten Immobilien (über einer Milliarde Euro) und die geschilderte Komplexität hat uns veranlasst, für diesen Bereich eine eigene Abteilung aufzubauen, die sich ausschließlich um diese Themenkomplexe kümmert. Neben dem steuerlichen Wissen haben wir beim Aufbau der Abteilung großen Wert darauf gelegt, eine zukunftsorientierte digitale Struktur zu finden. ■

„Inflation ist ein periodisch wiederkehrender Beweis für die Tatsache, dass bedrucktes Papier bedrucktes Papier ist.“

dingbar werden. Was wird das alles bedeuten?

- ▶ Erstens sollten sich Unternehmen darauf einstellen, dass es de facto keine Diskretion in Steuerangelegenheiten mehr gibt. Aspekte der Steuerstruktur einer Firma können jederzeit an die Öffentlichkeit gelangen.
- ▶ Zweitens wird sich die Transparenz gegenüber der Öffentlichkeit und den Steuerbehörden erhöhen. Letztere werden mit entsprechenden Forderungen an Unternehmen herantreten. Eine Steuerplanung, welche die Verantwortung eines Unternehmers oder Investors der Gesellschaft gegenüber ernst nimmt, wird unumgänglich werden. Die Kommunikation einer solchen Steuerplanung kann für Unternehmen und Investoren auch Chancen zur Differenzierung eröffnen.
- ▶ Drittens ist absehbar, dass es (noch) wichtiger wird, ob die Strukturen eines Unternehmens oder Investors über Substanz verfügen, und wo die Schlüsselfunktionen ausgeübt werden. Das kann für die jeweiligen Länder im internationalen Standortwettbewerb durchaus eine Chance sein.

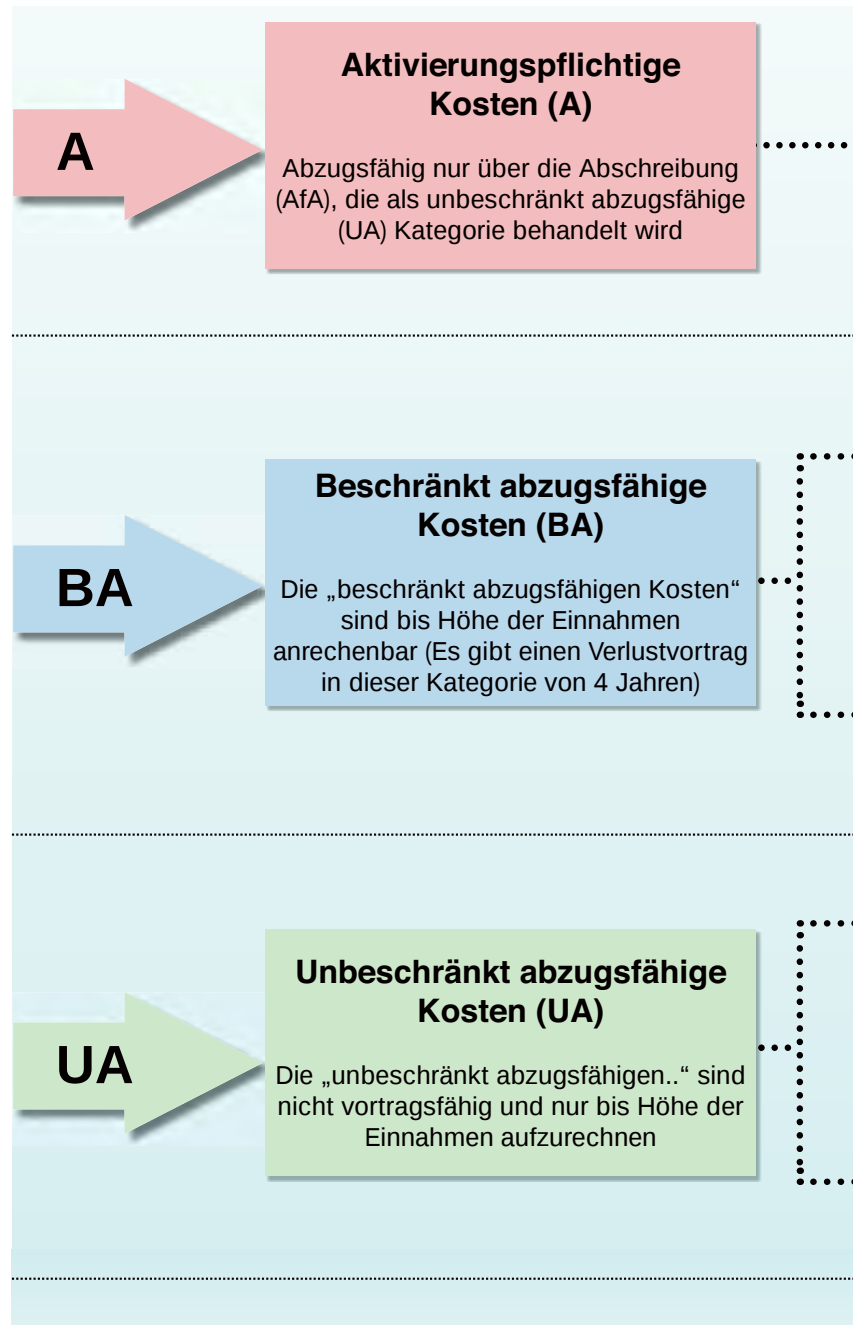
Das Zeitalter der Transparenz in Steuerfragen kommt schneller als erwartet. Dennoch muss es auch in Zukunft möglich sein, Steuerplanung zu betreiben. Wir sind allerdings alle gut beraten, uns auf die neue Transparenz und die neue moralische Dimension einzustellen und diese bei Entscheidungen zu berücksichtigen. Unsere Lösung ist ein effizientes Werkzeug, um die beschriebenen Anforderungen wenigstens teilweise zu erfüllen

Wohn- und Ferienvermietung

Wer die beiden Kapitel über die steuerliche Behandlung der selbstgenutzten und vermieteten Immobilie gelesen hat, erkennt, dass eine Vielzahl von Gesetzen und Vorschriften zu beachten sind. Da gibt es das regionale balearische Gesetz über die Touristensteuer, die einzuhaltenden spanischen Einkommen- und Umsatzsteuergesetze sowie die Besonderheiten bei der Einreichung der Steuererklärungen für Nichtresidenten.

Die zivilrechtlichen Vorschriften, neben der Kenntnis über die spanische Erbschaft- und Vermögensteuer, gehören ebenfalls mit zu dem

Steuerrechtliche Zuordnung



Spanische Werbungskosten

Da es signifikante Unterschiede zwischen der Behandlung von Kosten (Werbungskosten) in Deutschland und Spanien gibt, beschreiben wir einige davon.

Wenn wir hier in der Überschrift den Begriff „Werbungskosten“ verwenden, sprechen wir insbesondere den deutschen Leser an. Er versteht unter Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten abzugsfähigen Aufwendungen. In Spanien kann man diese Definition ebenfalls verwenden, da auch hier alle Kosten, die dazu dienen, eine Mieteinnahme zu erzielen, als abzugsfähig anzusehen sind. Bei der Berücksichtigung der Kosten in Spanien haben wir allerdings im Gegensatz zu Deutschland eine völlig andere Struktur der möglichen Abzugsfähigkeit. Zudem leidet die diesbezügliche Regelung bis heute unter einem Geburtsfehler, der zur Folge hat, dass die steuerliche Behandlung der Kosten bei der Vermietung spanischer Immobilien durch Nichtresidenten in vielen Details mit praktischen Auswirkungen nicht befriedigend geregelt ist: Bis einschließlich 2009 konnten nichtresidente Steuerpflichtige Kosten überhaupt nicht anrechnen. Es wurde eine pauschale Steuer in Höhe von damals 25 % als Steuerlast auf die erzielten Einnahmen erhoben. Das wurde von der EU massiv beanstandet. Spanien handelte dann im Jahr 2010.

Als der spanische Gesetzgeber per 2010 die Kostenanrechnung für nichtresidente EU/EWR-Bürger erlaubte, erstellte er dafür kein eigenes Gesetz, sondern verwies auf die entsprechenden Regelungen des Einkommensteuergesetzes für natürliche Personen, sprich: spanische Residenten.

Dabei wurden keinerlei Klarstellungen oder Anpassungen vorgenommen, um auf die besondere Situation der Nichtresidenten sowie die für sie geltenden formellen Vorgaben einzugehen. Aus diesem Grund ist das ganze Besteuerungssystem in dieser Frage „unrund“ und bedarf einer Sachbearbeitung mit inhaltstiefen Kenntnissen.

„Wenn jemand brüllt, sind seine Worte nicht mehr wichtig.“

Simple Beispiel: Die jährlich anfallende Grundsteuer wird üblicherweise im Herbst erhoben. Residenten kennen den genauen Betrag somit früh genug, denn sie müssen erst mit der Einkommensteuer (IRPF) zum 30. Juni des Folgejahres diese nach Maßgabe der vermieteten Tage ansetzen. Nichtresidenten hingegen sind zu Quartalserklärungen im laufenden Jahr verpflichtet. Sie kennen aber im ersten Quartal noch nicht den Betrag der Grundsteuer, die von der Gemeinde gefordert wird.

Anhand der Grafik (Seite 59) erläutern wir die jeweiligen Zuordnungen und erklären die verwendeten Abkürzungen:



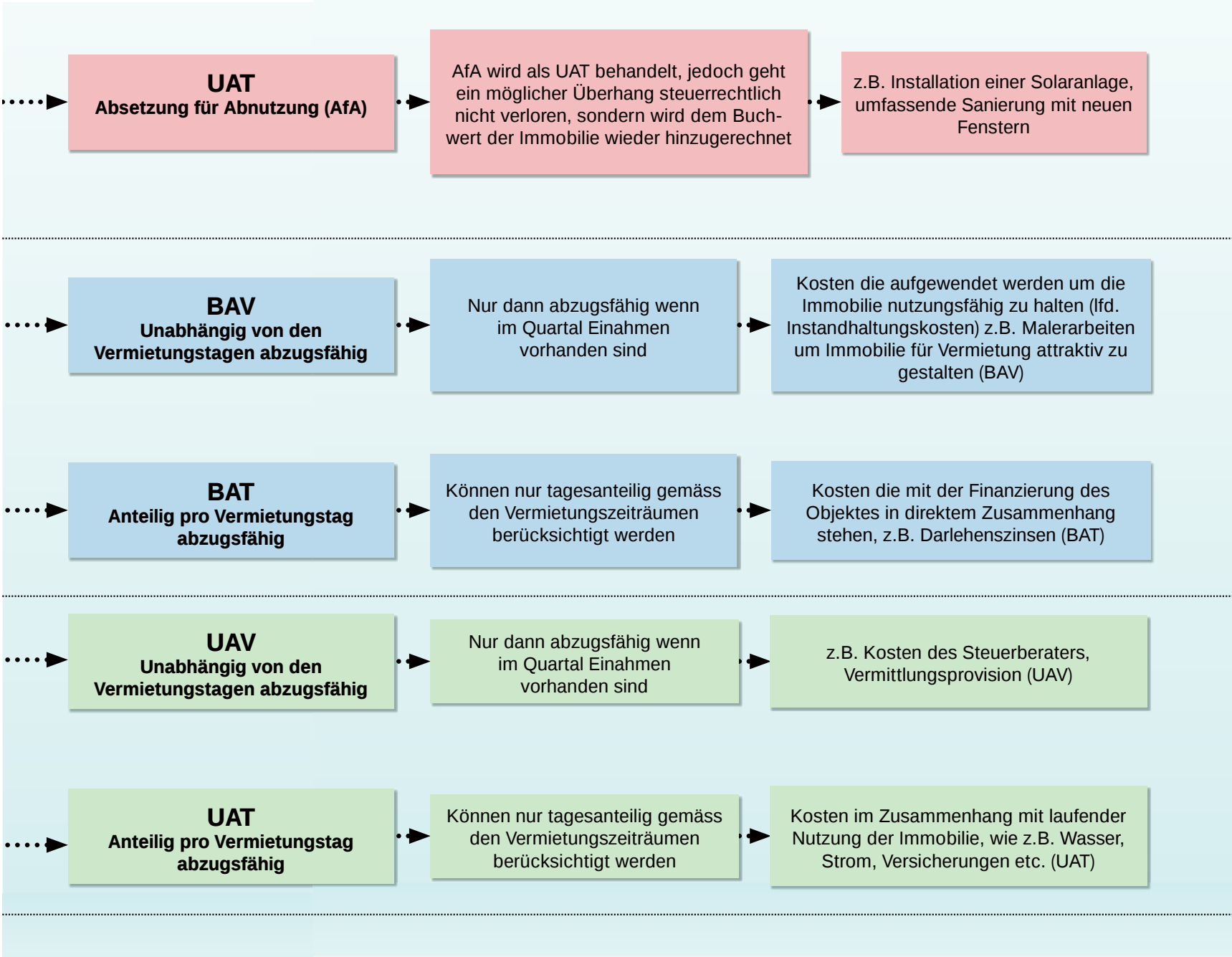
Asesora Fiscal - Steuerberaterin
Marina Isern Bestard



Asesor Fiscal - Steuerberater
Yevgen Chernov

der Belege in die spanischen Werbungskostenkategorien

Nach der Belegablage und Eintrag in die Mandantentabelle, ordnen unsere Steuerberater den Beleg der entsprechenden Werbungskostenkategorie zu.



- A - Aktivierung / Activación
- UAT - Unbeschränkt Abzugsfähig - Tage / Sin Límite - Día
- UAV - Unbeschränkt Abzugsfähig - Voll / Sin Límite - Total
- BAT - Beschränkt Abzugsfähig - Tage / Con Límite - Día
- BAV - Beschränkt Abzugsfähig - Voll / Con Límite - Total

Bei dieser Zuordnung gibt es einiges zu bedenken. Es besteht u.a. keine gesetzliche Regelung über die Reihenfolge, in der die Werbungskosten anzusetzen sind. Daher können diese in der für den Steuerpflichtigen günstigsten Weise gereiht werden. So kann erreicht werden, dass zuerst bis zur Höhe der Einnahmen die "nicht vortagsfähigen" Kosten verbraucht werden.

Ebenfalls ist immer mit zu bedenken, dass bei Kosten die aktiviert werden müssen, die errechneten AfA-Beträge taggenau gegen die Tage mit Einnahmen gerechnet werden. Hier – und nur hier – gibt es allerdings die Besonderheit, dass die nicht verbrauchte AfA zum Ende des Quartals wieder dem Buchwert zugerechnet werden kann. Das ist insoweit wichtig, da bei einer evtl. späteren Veräußerung die Berechnungsgrundlage für die Gewinnermittlung, der Buchwert, höher und damit die Steuerbelastung niedriger ist. Bei Nichtbeachtung dieser Möglichkeit kann das schon signifikante negative steuerliche Auswirkungen haben. Nachdem die Zuordnung erfolgt ist, wird über die von uns entwickelte digitale Vorlage

die Steuerberechnung der Quartalerklärung ermittelt. Diese wird dann nach dem Prozessablauf (s. Seite 57) weiter bearbeitet und final beim Finanzamt eingereicht und bezahlt.

An dieser Stelle weisen wir insbesondere darauf hin, dass der deutsche Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer über den gesicherten WEB-Zugang alle Belege (Werbungskosten und die Einnahmen) mit der eindeutigen Nummerierung über eine Exceltabelle herunterladen kann. Das bedeutet eine signifikante Hilfestellung und somit Erleichterung, um in Deutschland die "Anlage V" im Rahmen der zu erstellenden Einkommensteuererklärung für seinen Mandanten zu erstellen.

„Man muss nur wollen und daran glauben, dann wird es auch gelingen.“

Da ebenfalls der Zugriff auf alle anderen steuerrelevanten Daten wie Kaufvertrag, Erwerbsnebenkosten, Eigentumsverhältnisse und natürlich auch auf die eingereichten spanischen Steuererklärungen gewährleistet wird, ist seine Beratung um ein Vielfaches einfacher und somit natürlich auch kostengünstiger. Diese Daten werden nicht nur für die jährlich zu erstellende Einkommensteuererklärung benötigt, sondern erhalten auch dann Relevanz, wenn es um einen Verkauf, eine Schenkung oder eine Erbangelegenheit geht. ■



Asesor Fiscal - Steuerberater
Dipl.-Kfm. Willi Plattes

Anlageverzeichnis

Da es leider zu häufig vorkommt, dass kein Anlageverzeichnis geführt wird, gehen wir auf dieses Thema ein.

Von Dipl. Kfm. Willi Plattes Asesor Fiscal - Steuerberater

Die Führung eines Anlageverzeichnisses ist bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in Spanien gesetzlich vorgeschrieben. Im Fall des Verkaufes der Immobilie bedarf es in Spanien eines Nachweises über die bezahlten Beträge, die zum Kauf und zur Sanierung während der Nutzungsdauer einer Immobilie aufgewendet wurden. Nur mit solch einem Nachweis können die entsprechenden Aufwendungen z.B. dem Verkaufserlös gegengerechnet werden, um den erzielten Gewinn oder Verlust zu errechnen. Auf die spanische Besonderheit, dass die "nicht verbrauchte AfA" bei der Ermittlung der Einkünfte dem Buchwert wieder hinzugerechnet wird, muss geachtet werden, da ansonsten eine höhere Steuerlast entsteht. Die entsprechende Dokumentation muss dem spanischen Finanzamt mit den Belegen vorgelegt werden.

Nun ist es in der Praxis leider so, dass kaum jemand – machmal über sehr viele Jahre hinweg – alle Belege aufbewahrt und im Bedarfsfall zur Verfügung hat. Das führt in Spanien dann sehr häufig zu langwieriger und kostenintensiver Kommunikation mit dem Finanzamt, meistens mit negativen Begleiterscheinungen in Form einer höheren Steuerlast, da der Gewinn entsprechend höher angesetzt wird.

Dass die gesetzlichen Vorschriften der Führung eines Anlageverzeichnisses i.d.R. von Nichtresidenten häufig nicht beachtet werden,

macht die Argumentation gegenüber dem Finanzamt nicht einfacher.

In Deutschland setzt sich das Problem weiter fort. Einerseits kann dann, falls eine Besteuerung des Immobilienverkaufes in Deutschland erfolgt, ebenfalls in Deutschland eine signifikant höhere Berechnungsgrundlage für den Gewinn mit den steuerlichen Konsequenzen errechnet werden. Denn auch das deutsche Finanzamt will die Aufwendungen belegt haben, die den Gewinn reduzieren. Andererseits gilt aufgrund des geltenden Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und Spanien bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung das sogenannte Anrechnungsverfahren. Das bedeutet, dass die in Spanien gezahlten Steuern (auf den Gewinn bei einer Veräußerung) in der Höhe angerechnet werden, wie deutsche Steuer darauf angefallen wäre.

Wir führen für unsere Kunden ein gesetzlich vorgeschriebenes Anlageverzeichnuns in der Form wie unten dargestellt. Das führt zwar zu einem etwas erhöhten Aufwand bei der laufenden Betreuung, hat aber danach signifikante Vorteile bei der finalen Besteuerung im Verkaufsfall oder bei einer Schenkung oder Erbfall.

Sie sollten auf jeden Fall überprüfen, ob Ihnen entsprechende Aufzeichnungen zur Verfügung stehen. Irgendwann werden die Daten benötigt. ■

Anlageverzeichnis									
Nr.	Datum der Anschaffung	Beleg Nr.	Garantieablauf	Bezeichnung Anlagegutes	Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Anschaffungskosten	Abgang Datum	Abgang VerkPreis
1	14.01.16	1	14.01.18	Wasserboiler	Möbel	10	796,18 €		
2	18.01.16	2		Architekt Pool	Pool	10	2.567,68 €		
3	01.02.16	3		Persianas	Möbel	10	1.942,50 €		
4	05.04.16	4		Anwaltshonorar	Pool	10	2.402,86 €		
5	25.04.16	5		Heizung und Klima	Möbel	10	4.300,34 €		
6	07.07.16	6	07.07.18	Innenlampen	Möbel	10	2.940,57 €		
7	24.08.16	7		Fliegengitter	Möbel	10	2.971,76 €		
8	19.08.14	8		Haus	Gebäude	33,33	206.246,40 €		
9	19.08.14	9		Grundstück	Grundstück	0	177.753,60 €		
Gesamt							401.921,89 €		

Bestandteile unseres Angebotes

Wir beschreiben einige unserer Dienstleistungen für die Bearbeitung der spanischen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

Unsere Dienste beinhalten u.a. folgende Leistungen:

- ▶ Auflistung und Dokumentation aller Einnahmen und Ausgaben mit der gesetzlichen Zuordnung in aktivierungsfähige sowie beschränkt und unbeschränkt abzugsfähige Aufwendungen.
- ▶ Erstellung der laufenden Steuererklärungen (Modelo 210) für alle Quartale mit Mieteinnahmen. Diese Erklärungen müssen spätestens zum 20. Tag des dem Quartal folgenden Monats und – je nach Resultat der unterjährigen Erklärungen – im Februar des Folgejahres mit einer weiteren Erklärung eingereicht werden. Die Berechnungen müssen finanzamtstauglich dokumentiert werden.
- ▶ Laufende Aktualisierung und Anwendung eines Registers vortragsfähiger Kosten. Bestimmte Aufwendungen sind vier Jahre vortragsfähig.
- ▶ Laufende Berechnung des aktuellen spanischen Wertes der Immobilie zu Steuerzwecken gemäß Einrechnung der Abschreibung nach spanischen und deutschen Vorschriften. Dieser Wert dient bei einer Übertragung mit als Ausgangswert für die Besteuerung.
- ▶ Erstellung des Modelo 210 (eine Erklärung) für die nicht vermietete Zeit. D.h. die nicht vermieteten Tage sind in Spanien mit der sogenannten „Selbstnutzungssteuer“ belegt. Diese muss errechnet und gegenüber dem Finanzamt bis spätestens zum 31. Dez. des Folgejahres erklärt und bezahlt werden.
- ▶ Finanzamtstaugliche Dokumentation aller Belege über die Einnahmen und Ausgaben der jeweiligen Steuerperiode, damit der deutsche Steuerberater die „Anlage V“ für seinen Mandanten in Deutschland erstellen kann. Die erforderlichen Belege werden über

„Gute Berater sind zuallererst gute Zuhörer.“

unsere Website im gesicherten Mandantenbereich dem Mandanten und/oder dem deutschen Steuerberater zur Verfügung gestellt.

- ▶ Grundlagen für die Erstellung der „Anlage AUS“, die zwingend mit den Nachweisen über die Bezahlung der spanischen Steuer ausgefüllt werden muss, damit diese in Deutschland angerechnet werden kann. Aufgrund des geltenden Doppelbesteuerungsabkommens zwischen den beiden Ländern gilt für Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung das Anrechnungsverfahren.
- ▶ Der Mandant und sein deutscher Steuerberater werden regelmäßig über Neuerungen im spanischen Steuerrecht informiert, einschließlich der relevanten Neuerungen im Doppelbesteuerungsabkommen.
- ▶ Die EA achtet auf die Fristen und kommuniziert mit dem Mandanten entsprechend. Häufig entstehen aus deutscher Sicht – entweder vom deutschen Finanzamt oder dem deutschen Steuerberater

Fragen bezüglich der Besteuerung der spanischen Immobilie. Diese betreffen meistens eine steuerliche Optimierung der laufenden Besteuerung, eines größeren Erhaltungsaufwandes, der Veräußerung, des Vererbens oder des Verschenkens. Diese Fragen können wir aufgrund unserer Expertise i.d.R. beantworten, da wir beide Steuergesetze kennen. Diese Fragen werden nach vorheriger Absprache und Leistungsumfang abgerechnet.

- ▶ Da mittlerweile der automatische Datenaustausch (automatisch heißt: ohne Anforderung) zwischen den spanischen und deutschen Finanzämtern vereinbart ist, werden Fragen in absehbarer Zeit beantwortet werden müssen.

„Wir bleiben nicht gut, wenn wir nicht immer besser zu werden trachten.“

Digitaler Bearbeitungsprozess

Wir haben diesen komplexen Prozess einer digitalen Lösung zugeführt, mit der durch noch mehr Offenheit und Transparenz – z.B. Onlinezugriff auf unsere Arbeitsergebnisse – das gegenseitige Vertrauen weiter gestärkt werden soll.

Der Belegfluss erfolgt nach folgendem Schema: Die Originalbelege werden im Büro des MANDANTEN auf einem handelsüblichen Scanner erfasst und über eine vorkonfigurierte, nur dem Mandanten zugewiesene Emailadresse an die EA gesendet. Wenn der Mandant mehrere Immobilien hat, erhält jede Immobilie eine eigene Emailadresse. Der Mandant kennt i.d.R. die Vorschriften aus Deutschland, auch dort ist für jede Immobilie eine eigene Steuererklärung einzureichen. Diese Vorschrift gilt ebenfalls in Spanien. Nach Auftragserteilung werden wir diese Emailadresse(n) einrichten und dem Mandanten mitteilen.

Webzugang auf Belege & Arbeitsergebnisse

Über unsere Website kann der Mandant jederzeit seine spanischen „Grunddaten“ (Kaufurkunde, NIE-Nummer, Wohnbarkeitsbescheinigung, Final de Obra, etc.) und auch die von uns erstellten Steuererklärungen einsehen, sich herunterladen oder ausdrucken. Somit hat der Mandant u.a. eine Kontrollmöglichkeit über unsere Arbeitsergebnisse.

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 Steuererklärungen in Deutschland und Spanien möglich. Die Dokumentation ist so aufgebaut, dass sie nach unseren bisherigen Erfahrungen, von den deutschen und spanischen Finanzämtern akzeptiert wird, was bei Prüfungen durch die Finanzämter wichtig ist. ■

Anlageverzeichnis

Buchwert p.31.12.15	AfA Σ 31.12.15	Jährliche AfA	Tägliche AfA	AfA Q1	AfA Q2	Standard AfA2016	AfA2016	Afa Σ 31.12.16	Buchwert p.31.12.16
796,18 €		79,62 €	0,22 €	6,74 €	13,49 €	79,62 €	35,68 €	0,00 €	760,50 €
2.567,68 €		256,77 €	0,70 €	21,75 €	43,50 €	256,77 €	115,05 €	0,00 €	2.452,63 €
1.942,50 €		194,25 €	0,53 €	16,45 €	32,91 €	194,25 €	87,04 €	0,00 €	1.855,46 €
2.402,86 €		240,29 €	0,66 €	0,00 €	40,70 €	240,29 €	87,32 €	0,00 €	2.315,54 €
4.300,34 €		430,03 €	1,17 €	0,00 €	72,85 €	430,03 €	156,27 €	0,00 €	4.144,07 €
2.940,57 €		294,06 €	0,80 €	0,00 €	0,00 €	294,06 €	57,04 €	0,00 €	2.883,53 €
2.971,76 €		297,18 €	0,81 €	0,00 €	0,00 €	297,18 €	57,65 €	0,00 €	2.914,11 €
202.919,08 €		6.188,01 €	16,91 €	524,12 €	1.048,24 €	6.188,01 €	2.772,77 €	0,00 €	200.146,31 €
177.753,60 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	177.753,60 €
		7.980,20 €	21,80 €	569,07 €	1.251,68 €	7.980,20 €	3.368,82 €	0,00 €	395.225,74 €

AUTORENTEAM & ANSPRECHPARTNER

**Günther Strunk,
Steuerberater, Prof. Dr. habil.**

Prof. Dr. habil. Strunk ist einer der renommiertesten deutschen Experten für internationales Steuerrecht. Seit 2015 ist der studierte Betriebswirt Partner der BWLS Strunk Stoffersen Partnerschaft. Prof. Dr. habil. Strunk ist zudem Leiter des Hamburger Instituts für Familienunternehmen (HIF).

**Benjamin Karten,
Dipl. - Kfm., Steuerberater**

Benjamin Karten besitzt mehr als 20 Jahre Erfahrung im internationalen Steuerrecht. Als Senior Manager arbeitete er u. a. bei Ernst & Young. Seit 2015 ist er Partner bei BWLS Strunk Stoffersen Partnerschaft, einer Partnerschaft von Steuerberatern, Wirtschaftsprüfern und Rechtsanwälten.

**Daniel Olabarria
Vaquero, Abogado**

Daniel Olabarria Vaquero ist einer der wenigen Rechtsanwälte auf Mallorca und in Spanien, die ein Magister Legum (LL.M.) in deutschem Recht abgelegt haben (Uni Hamburg) ablegten. Für unsere Partnerkanzlei „Bufete Buades“ ist Daniel Olabarria Vaquero bereits seit 2005 tätig und Spezialist für Immobilienübertragungen.

**Guillermo Dezcallar,
Abogado**

Der Mitbegründer der 2002 ins Leben gerufenen Kanzlei Illeslex, die auf Mallorca fünf Standorte betreibt, studierte am Europa Institut der Universität Saarbrücken und an der Universität der Balearen. Zu seinen Schwerpunkten gehören Baurecht und Vermietung sowie Tourismusrecht. Mitglied der Deutsch-Spanischen Juristenvereinigung.

**Dominic Porta,
Rechtsanwalt**

Der deutsch-spanische Rechtsanwalt Dominic Porta ist in Deutschland geboren und betreibt seit einigen Jahren seine eigene Kanzlei mit Standorten in Palma und Barcelona. Er absolvierte einen LL.M. an der Universität Pompeu Fabra (Barcelona) im spanischen Recht und ist zugleich vereidigter Übersetzer für die spanische Sprache.

**Ralf zur Linde,
fincallorca**

Der gelernte Grundschullehrer und Spielerfinder Ralf zur Linde hat im Jahre 2008 Fincallorca gegründet und als geschäftsführender Gesellschafter zum mittlerweile größten Reisevermittler für Ferienfinzas auf Mallorca im gesamten deutschsprachigen Raum aufgebaut.

**Esperanza Arévalo, Asesora
Fiscal-Steuerberaterin**

Esperanza Arévalo hat Wirtschaftswissenschaften an der Universität der Balearen studiert und hat mehr als 12 Jahre Erfahrung im Erstellen von Bilanzen und Buchhaltungen. Seit 4 Jahren steht sie den Mitarbeitern der european@ccounting mit Ihrem Wissen zur Verfügung.

**Marina Isern Bestard, Asesora
Fiscal-Steuerberaterin**

Marina Isern Bestard studierte in Palma, Barcelona und Madrid und war fünf Jahre lang in Barcelona als Steuerberaterin tätig. Bei European@ccounting betreut sie Betriebsprüfungen und ist Ansprechpartnerin für das Bilanzteam. Im Bereich der Vermietung und Verpachtung recherchiert sie gesetzliche Neuerungen.

**Antonio Mas Vallbona, Asesor
Fiscal - Steuerberater**

Antonio Mas hat Wirtschaftswissenschaften an der Universität der Balearen und Barcelona studiert und arbeitete 3 Jahre als Wirtschaftsprüfer. Für European@ccounting ist er verantwortlich für die Bilanzerstellung und die Beantwortung der allfälligen Fragen der Buchhaltung.

**Andreu Bibiloni, Asesor
Fiscal - Steuerberater**

Andreu Bibiloni hat Wirtschaftswissenschaften an der Universität von Palma studiert. Er war anschließend u. a. sieben Jahre bei Ernst & Young als Steuerberater tätig. Seit 2014 ist er bei European@ccounting insbesondere für Strukturierungen und Betriebsprüfungen zuständig.

**Yevgen Chernov, Asesor
Fiscal - Steuerberater**

Nach Abschluss seines Studiums als Betriebswirt in Barcelona arbeitete Yevgen Chernov unter anderem sieben Jahre lang als Steuerberater bei Price Waterhouse Coopers (PWC). Bei European@ccounting ist Yevgen Chernov insbesondere für internationale Strukturierungen und Bilanzen zuständig.

**Kerstin Hammargren,
Gestoría, Sachbearbeitung**

Kerstin Hammargren betreut die digitale Kommunikation zwischen dem Finanzamt und der Mandantschaft. Daneben nimmt sie Aufgaben im Sekretariat wahr und verantwortet die Fristenkontrolle bei Betriebsprüfungen.

**Annika Schnell,
Gestoría**

Ausbildung in Verwaltung und Finanzen. Bei European@ccounting ist Annika Schnell im Rechnungswesen und Controlling tätig. Daneben betreut sie projektbezogene Sonderaufgaben der Steuerberater und nimmt Aufgaben im Sekretariat sowie in der Kommunikation mit Mandanten wahr.

**Klaus Brandt,
Web & Media solutions**

Seine Kernkompetenz betrifft die Konzeption, Gestaltung, Umsetzung und Pflege der Websites und der sozialen Medien. Die von uns erstellten Print-Produkte unserer Schriftenreihe "Mallorca 2030" und unseres eigenen Verlages für die Fachbücher werden von ihm mit der Software InDesign konzipiert und bis zum Druck begleitet.

AUTORENTEAM & ANSPRECHPARTNER



Johannes Schmid, Leiter Kommunikation

Im Bereich Vermietung und Verpachtung leitet Johannes Schmid die Sachbearbeitung und die Kommunikation mit der Mandantschaft. Anfragen werden entweder von ihm persönlich bearbeitet oder im Team mit den zuständigen Sachbearbeitern bzw. Steuerberatern.



Maïke Balzano, Assistentin der Geschäftsführung

Maïke Balzano hat in Deutschland Betriebswirtschaft und Romanistik studiert. Seit 10 Jahren lebt sie auf Mallorca. Für European@ccounting ist Maïke Balzano als Assistentin der Geschäftsführung tätig. Zu ihren Aufgabenbereichen gehört u.a. die Kommunikation zwischen Mandanten und Mitarbeitern.



Christian Plattes, Digitale Prozesse & Strukturen

Wir haben die Betreuung und Erstellung der Aufgaben für die "Vermietung & Verpachtung" in eine digitale Struktur gegossen, die wir dauerhaft erweitern um Ihnen als Mandant ein Zusatznutzen zu bieten. Die Wertschöpfungsprozesse bedürfen einer dauerhaften Pflege.



Yvonne Plattes, Geschäftsführung Gestoria

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



Thomas Fitzner, Assistent der Geschäftsführung

Thomas Fitzner lebt seit 1995 auf der Insel und ist bei European@ccounting als Assistent der Geschäftsleitung tätig. Zu seinen Aufgaben zählen die Einkommen- und Vermögensteuererklärungen für Residenten u. Nichtresidenten inkl. der Besteuerung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung.



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

Der studierte Betriebswirt (grad) und Dipl. Kfm. wurde 1974 als deutscher Steuerberater bestellt und ist seit 2002 als Asesor Fiscal (Col.legiat Nr. 862) tätig. Er ist geschäftsführender Gesellschafter, Herausgeber der Schriftenreihe Mallorca 2030, Buchautor und Verfasser zahlreicher Fachpublikationen.

IMPRESSUM

Verantwortlich im Sinne des Presserechts

Willi Plattes c/o European@ccounting, Center of Competence®,
Cami dels Reis 308,
Complejo Ca'n Granada - Torre A, 2°;
E-07010 Palma de Mallorca

info@europeanaccounting.net
www.europeanaccounting.net

Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch kann für die Richtigkeit von Fremangaben, Hinweisen, Rechts- und Steuerratschlägen und evtl. Druckfehlern oder Fehler bei der elektronischen Übermittlung keine Haftung übernommen werden.

Speicherung und Nachdruck sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der European@ccounting erlaubt. Gerichtsstand ist Palma de Mallorca.

Autoren

Steuerberater: Prof. Dr. habil. Günther Strunk, Dipl. Kfm. Benjamin Karten;
Abogados: Daniel Olabarria, Guillermo Dezcallar; Rechtsanwalt: Dominic Porta;
Geschäftsführender Gesellschafter von fincallorca: Ralf zur Linde; Asesor(a) Fiscal-Steuerberater(in): Esperanza Arévalo, Marina Isern Bestard, Antonio Mas Vallbona, Andreu Bibiloni, Yevgen Chernov; Gestoría, Sachbearbeitung: Kerstin Hammargren, Annika Schnell; Web & Media Solutions: Klaus Brandt; Leiter Kommunikation: Johannes Schmid; Prozesse und Strukturen: Christain Plattes; Assistenten der Geschäftsführung: Thomas Fitzner, Maïke Balzano;
Geschäftsführer(in) der European@ccounting: Yvonne Plattes, Dipl. Kfm. Willi Plattes

Gesamtkoordination

Thomas Fitzner, Johannes Schmid, Klaus Brandt, Christian Plattes

Herausgeber

Willi Plattes c/o European@ccounting,
Center of Competence®,
Cami dels Reis 308,
E-07010 Palma de Mallorca

Grafikdesign

Klaus Brandt
Leiter Web & Media Solutions

Fotografie

Fincallorca, Fotolia.com

Lektorat & Gestaltung

Thomas Fitzner, Klaus Brandt,
Willi Plattes,

Kontakt

VuV@europeanaccounting.net
http://www.vermietung-mallorca.eu
0034 971 253 680

www.vermietung-mallorca.eu/wer-sind-wir



**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**

**WOHN- UND
FERIEN-
VERMIETUNG
TOURISTEN-
STEUER**

**STEUERLICHE &
RECHTLICHE
BETREUUNG
IMMOBILIEN-
ERWERB**

European@ccounting
Center of Competence®

Mit 45 Kolleginnen/Kollegen und sieben Berufsträgern 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 . “