

Eine „Goldgrube fürs Finanzamt“

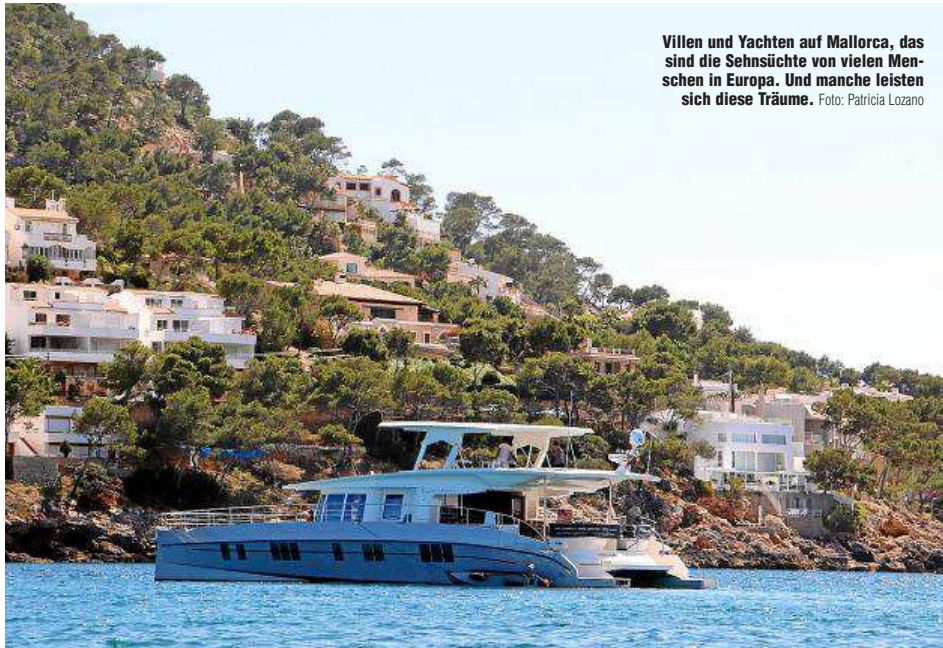
Steuerexperten warnen ausländische Eigentümer von Immobilien und Yachten vor neuen Steuerfallen und versteckten Altlasten

Die wohl ernüchterndste Nachricht lautet: Mit dem bloßen Willen zur Steuerehrlichkeit ist es nicht getan. Bei einer Vortragsveranstaltung am 5. Oktober in Palma de Mallorca werden die beiden Steuerberater Dr. Christian Kahlenberg (Flick Gocke Schaumburg) und Dipl.Kfm. Willi Plattes (European Accounting) den potenziell giftigen Mix aus Transparenznormen, Komplexität und Sorglosigkeit beschreiben, der die Lebensqualität so mancher Deutscher mit Eigentum in Spanien empfindlich beeinträchtigen könnte. Neben den Problemen bei Mieteinkünften stehen die neu verlegten Sprengfallen für privat genutzte, jedoch über Firmen gehaltene Immobilien und Yachten im Mittelpunkt. Bei dem Seminar behandeln die beiden Experten auch Fragen, die in der Beratungspraxis immer wieder gestellt werden. Eine Auswahl:

Frage: Warum soll sich jemand Sorgen machen, der in Spanien eine Immobilie hat und brav seine Steuern bezahlt?

Christian Kahlenberg: Verantwortlich für mögliche Probleme ist insbesondere die Interaktion zwischen deutschen und spanischen Gesetzen, die abgestimmt werden muss. Diese Herausforderung kann nur von demjenigen gemeistert werden, der sich in beiden Rechtsordnungen hinreichend zu recht findet. Über diese Kompetenz verfügen aber nur wenige, wie die Erfahrungen zeigen. Eine unzureichende Beratung gepaart mit der aktuellen Rechtsentwicklung und Rechtsprechung, die nicht selten übersehen wird, hat in vielen Fällen zu einer steuerlichen Mehrfachbelastung sowie Strafzahlungen geführt.

Willi Plattes: Ich würde hinzufügen, dass in Deutschland beinahe im Monatstakt neue Urteile und Vorschriften ergehen, die ein enormes Sprengpotenzial in sich bergen. Nur ein Beispiel: Aufgrund der mittlerweile sattam bekannten Problematik der „verdeckten Gewinnausschüttung“ werden heute reihenweise Gesellschaf-



Villen und Yachten auf Mallorca, das sind die Sehnsüchte von vielen Menschen in Europa. Und manche leisten sich diese Träume. Foto: Patricia Lozano



Dr. Christian Kahlenberg (l.) ist als Steuerberater bei Flick Gocke Schaumburg in Bonn beziehungsweise Berlin und Bonn tätig. Die Kanzlei ist auf steuerzentrierte Rechtsberatung spezialisiert und betreut zahlreiche Familienunternehmen, vermögende Privatpersonen und unterstützt zudem zirka 60 Prozent der deutschen DAX-Unternehmen.



Dipl.-Kfm. Willi Plattes ist geschäftsführender Gesellschafter von European Accounting, einer in Palma ansässigen international tätigen Steuerkanzlei mit acht Steuerberatern und 50 Mitarbeitern.

TAGUNG ZU YACHT + VILLA

Flick Gocke Schaumburg und European Accounting laden am Freitag 5. Oktober 2018 im Hotel Meliá Palma Bay (neben dem Kongresszentrum) gemeinsam zu einer Vortragsveranstaltung ein: „Tatort Mallorca: Steuerfallen bei Immobilien und Yachten“. Beginn 14 Uhr, Eintritt frei, Anmeldung verpflichtend: www.europeanaccounting.net oder per E-Mail an jacqueline@europeanaccounting.net

Der Vortrag findet statt im Rahmen der „Immobilientage Mallorca 2030“ am Do. und Fr., 4. und 5. Oktober, in Palma. Weitere Schwerpunkte: Ferienvermietung, Crashkurs für Bauträger, Optimale Strukturen für Investoren.

ten aufgelöst und Immobilien wie auch Yachten ins Privatvermögen übertragen. Seit kurzem reicht ein winziger Formalfehler aus und der Gesellschafter muss das gesamte rückgeführte Eigenkapital neu versteuern.

Frage: Das hört sich an, als ob die deutsche Finanzverwaltung dem ausländischen Privatvermögen der Steuerpflichtigen eine verstärkte Aufmerksamkeit schenken würde.

Kahlenberg: Es ist ein offenes Geheimnis, dass der Süden Europas, insbesondere die Balearen, einen enormen Zustrom privater Investitionen verzeichnen konnte. Zielobjekte sind in der Regel Immobilien, aber auch große Yachten, die vordergründig privaten Zwecken dienen. Zugleich verfügen die Steuerbehörden

nun über neue und sehr wirksame Instrumente, die es wesentlich einfacher machen, steuerliche Versäumnisse der Eigentümer zu entdecken.

Plattes: Nach Beginn der Finanzkrise hat die Staatengemeinschaft eine bisher beispiellose weltweite Transparenzinitiative in Gang gesetzt. Wenn man sich den Giftschränk der rechtlichen Möglichkeiten anschaut, wird schnell klar, dass zum Beispiel Einnahmen aus der Vermietung einer spanischen Immobilie, die in der deutschen Steuererklärung vergessen wurden, dem Finanzamt früher oder später zur Kenntnis gelangen werden. Das einzige Hindernis für eine perfekte behördliche Steuertransparenz ist die noch nicht funktionierende praktische Umsetzung. Jedoch wird hieran tat-

kräftig gearbeitet, sodass eine sukzessive Perfektionierung zu erwarten ist.

Frage: Müssen sich nur Millionäre fürchten?

Plattes: Keineswegs. Viele Eigentümer von Mallorca-Immobilien fordern das Schicksal heraus und wissen es meist gar nicht. Wie wir in der täglichen Beratungspraxis häufig feststellen, sind etlichen Deutschen die Steuerpflichten nicht bewusst, die sich aus spanischen Immobilieneigentum sowie Mieteinnahmen sowohl hier in Spanien als auch in Deutschland ergeben. Besonders erschreckend ist, dass Kosten der Immobilie – nach deutschem Verständnis „Werbungskosten“ – nicht ordnungsgemäß erfasst werden und damit erhebliche steuerliche Nachteile in Spanien und Deutschland entstehen.

Frage: Kommen wir zu jenen zurück, die ihre Immobilie oder Yacht über eine Kapitalgesellschaft halten – ist diese Formel zur Gänze passé?

Kahlenberg: Die vermögenshaltende Gesellschaft war jahrelang die gängige Praxis, die Beweggründe dafür waren unterschiedlich. Einerseits erhoffte man sich eine gewisse Anonymität, andererseits wurden diese Vehikel als Abschirmung vor der spanischen Wertzuwachs- und Erbschaftsteuer empfohlen. Die Fallstricke wurden – und werden noch heute – oft übersehen. Die steuerlichen Vorteile hingegen sind nur noch unter ganz bestimmten Voraussetzungen wirksam, die von wenigen erfüllt werden.

Plattes: In Deutschland sind die Vorschriften derart verschärft worden, dass Spanien und speziell Mallorca für das Finanzamt geworden ist. Erschwerend kommt hinzu, dass viele spanische Steuerberater mit ihren deutschen Kollegen nicht oder nur schwer kommunizieren können. Diese Kommunikationsprobleme gibt es zwar auch zwischen den Finanzbehörden der beiden Länder, aber daran wird intensiv gearbeitet, unter anderem mit technischen Lösungen. Auch wir setzen neben einem massiven Engagement von Übersetzern und mehrsprachigem Personal auf eine technologische Lösung.

Frage: Das klingt teuer.

Plattes: Ich kann Ihnen versichern, dass es wesentlich teurer kommt, wenn das Finanzamt einen Grund zum Agieren findet. Und die Lebensqualität, die ja für die meisten Deutschen das zentrale Motiv für ein finanzielles Engagement in Spanien ist, leidet beträchtlich. Ich kenne Personen, für die das Wort „Mallorca“ auf ewig mit einer extrem unangenehmen Fiskal-Erfahrung verbunden ist. Für jemanden, der diese Insel liebt, ist das eine Tragödie.