

Mysteriöse Umsatzsteuer: fünf Stolperfallen bei der Ferienvermietung

Worauf Immobilieneigner achten sollten, wenn die IVA ins Spiel kommt



Wer in Spanien eine Ferienimmobilie vermietet, sollte ein Auge auf Steuerthemen haben. Speziell die komplexen Umsatzsteuer-Vorschriften, die zuweilen selbst für gestandene „Asesores fiscales“ eine Herausforderung darstellen, haben das Zeug zum Kopfschmerz-Faktor. Im Folgenden fünf Problemszenarien, mit denen man bei der Ferienvermietung zu tun haben kann, und wie sie zu meistern sind.

1. Szenario: IVA-Rückerstattung beim Kauf einer neuen Immobilie

Generell ist die umsatzsteuerfreie Variante der Ferienvermietung der Favorit. Ausnahme: Wer einem Unternehmer eine neue oder sanierte Immobilie abkauft, bezahlt Umsatz- statt Grunderwerbsteuer und kann diese vom Finanzamt zurückfordern, wenn mit der Immobilie danach eine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit betrieben wird. Somit eröffnet die umsatzsteuerpflichtige Variante der Ferienvermietung die Möglichkeit einer satten Steuer-Ersparnis.

Das war der Stand bis zum Sommer 2017. Doch das neue Tourismusgesetz hat diese Steuerspar-Idee buchstäblich gekillt, d.h. sie ist legal nicht länger umsetzbar. Denn Bedingung für die Erteilung einer Lizenz zur Ferienvermietung ist nun, dass die Immobilie zuvor fünf Jahre lang privat genutzt worden sein muss. Der Gesetzgeber wollte damit die Spekulation eindämmen und hat zahlreiche Bauherren, die mit Blick auf Ferienvermietung Immobilienprojekte in Angriff genommen hatten, kalt erwischt.

Lösung: Man findet eine andere umsatzsteuerpflichtige Verwendung wie zum Beispiel die Vermietung an eine Firma. Die allerdings darf in den ersten fünf Lebensjahren der Immobilie genauso wenig Ferienvermietung betreiben. Andererseits ist der Verlust der IVA-Rückerstattung keine vollständige Katastrophe, denn über die Abschreibung können Brutto-Erwerbs- und -Baukosten steuerlich ja doch noch verwendet werden.

2. Szenario: Die Reverse-Charge-Falle

Ein Eigentümer erhält von einer ausländischen Vermittlungsagentur eine Provisionsrechnung, in der keine Umsatzsteuer ausgewiesen und im besten Fall eine „Umkehr der Umsatzsteuerschuld“ (Reverse Charge) vermerkt ist. Der Adressat betreibt die umsatzsteuerfreie Variante der Ferienvermietung und meint daher, die IVA sei für ihn kein Thema.

Irrtum. Jeder Vermieter einer Immobilie wird umsatzsteuerlich zum Unternehmer, auch wenn die betriebene Vermietungsmodalität umsatzsteuerbefreit ist. Die Rechnung des Vermittlers folgt deshalb den Regeln, die für Geschäfte zwischen Unternehmern gelten („B2B“). Im Rahmen der EU bedingt das im konkreten Fall eine umsatzsteuerfreie Rechnung, jedoch mit der Verpflichtung für den Rechnungsempfänger, die Umsatzsteuer im Land seiner Ansässigkeit einzubezahlen – hier Spanien.

Hintergrund: Das Umsatzsteuergesetz definiert „Unternehmer“ anders als das Einkommensteuergesetz. Somit kann man in der Einkommensteuer als Privatperson veranlagt werden, während man in der Umsatzsteuer als Unternehmer gilt.

Lösung: Für korrekt ausgestellte Vermittlungsrechnungen aus dem EU-Ausland muss der Vermieter

grundsätzlich die Umsatzsteuer in Spanien abführen. Vielfach verlangen deutsche Firmen für eine Reverse-Charge-Rechnung eine internationale Umsatzsteuernummer, die an Privatvermieter ohne Umsatzsteuerpflicht nicht ausgegeben wurden. Mittlerweile hat das spanische Finanzamt seine Position korrigiert, mit einer entsprechenden Begründung können nun auch Betreiber einer umsatzsteuerfreien Ferienvermietung den nötigen Eintrag in das ROI (Registro de Operadores Intracomunitarios) erwirken.

3. Szenario: Auch die Deutschen wollen die IVA!

Eine spezielle Situation kann bei Vermittlungsrechnungen dazu führen, dass die Umsatzsteuer sowohl in Deutschland wie auch in Spanien eingefordert wird, also doppelt. Und zwar dann, wenn der Eigentümer der Spanien-Immobilie einem deutschen Vermittler seinen deutschen Wohnsitz als Rechnungsadresse angibt. Obwohl die Umsatzsteuer in Europa theoretisch harmonisiert ist, tritt hier aufgrund unterschiedlicher Auslegungen ein Konflikt auf und beide Länder reklamieren die Umsatzsteuer für sich. Das bedeutet, im Fall einer Prüfung besteht die Gefahr, dass das spanische Finanzamt eine IVA-Nachzahlung verlangt, obwohl über die Rechnung bereits Umsatzsteuer nach Deutschland bezahlt wurde.

Lösung: Dem Vermittler eine spanische Rechnungsadresse angeben (z.B. die Adresse der Ferienimmobilie) und auch eine internationale Umsatzsteuernummer einholen, dann kann die Agentur guten Gewissens eine Rechnung mit Reverse Charge ausstellen.

4. Szenario: Vermieter oder Vermittler?

Manche Verträge zwischen einem Immobilieneigentümer und einer auf Ferienvermietung spezialisierten Firma sind bewusst oder unbewusst so aufgesetzt, dass die Unterscheidung zwischen zwei steuerlich vollkommen unterschiedlichen Geschäftsbeziehungen schwer fällt: Ist die Firma nun ein bloßer Vermittler oder wird sie selbst zum Vermieter bzw. Untervermieter?

Im ersten Fall besteht ein direktes Geschäftsverhältnis zwischen dem Endkunden und dem Immobilieneigentümer. Im zweiten Fall wird die Firma zum Untervermieter und die Hauptmiete ist nun mit Umsatzsteuer belastet (je nach Leistungen 10 oder 21 Prozent).

Lösung: Grundsätzlich wird das Finanzamt bei einer Prüfung die Essenz des Vertrags analysieren und nicht alleine die Begrifflichkeiten („Vermittlungsvertrag“). Am besten durch einen Anwalt prüfen lassen. Ein wichtiges Indiz ist die Vereinbarung einer fixen Garantiesumme für bestimmte Zeiträume – damit könnte der Vertrag als Mietvertrag eingestuft werden, egal wie das Dokument betitelt ist.

5. Szenario: Die Nebenwirkungen der IVA

Umsatzsteuerpflichtig wird Ferienvermietung dann, wenn der Vermieter während des Aufenthaltes zusätzlich „gastgewerbliche Dienstleistungen“ erbringt (Reinigung, Handtuchtausch, usw.). Die Folge: Aus der Vermietung wird eine gewerbliche Tätigkeit, was für Nichtresidenten bedeutet, dass sie als „Betriebsstätte“ behandelt und auch sozialversicherungspflichtig werden.

Lösung: Nichtresidenten sind von dieser Pflicht freigestellt, wenn sie eine entsprechende Anmeldung im Staat der Ansässigkeit nachweisen können.

Thomas Fitzner ist Assistent der Geschäftsleitung bei European Accounting, einem international tätigen Steuerbüro in Palma de Mallorca mit acht Berufsträgern und 50 Mitarbeitern. Er verantwortet u.a. die Bereiche Einkommensteuer, Vermögensteuer und Ferienvermietung.



Thomas Fitzner
thomas@europeanaccounting.net

European@ccounting
Center of Competence ®

Asesoría/Gestoría · Steuerberatung · Tax Accountancy

www.europeanaccounting.net

Tel: +34-971-679 418

Der gläserne Steuerbürger ist Realität

Zunehmende Komplexität wird zur Herausforderung

Auch im Hinblick auf Mieteinnahmen sind die Balearen ein ertragreiches Schürffeld für deutsche Finanzbehörden. Denn die Steuerprüfer haben heute einen nie dagewesenen Zugriff auf Informationen.

Nach Beginn der Finanzkrise hat die Staatengemeinschaft eine beispiellose weltweite Transparenzinitiative in Gang gesetzt. Wenn man sich den Giftschrack der rechtlichen Möglichkeiten anschaut (siehe Kasten „Rechtsvorschriften“), wird schnell klar, dass Mieteinnahmen, die in der Steuererklärung vergessen wurden, den Behörden zur Kenntnis gelangen werden.

Das einzige Hindernis für eine perfekte behördliche Steuertransparenz ist die noch nicht funktionierende praktische Umsetzung. Jedoch ist eine sukzessive Perfektionierung zu erwarten. Daher geht es nicht mehr darum, ob, sondern nur noch, wann sich die Finanzbehörden oder die Staatsanwaltschaft mit unliebsamer Post melden.

Doch mit Steuerehrlichkeit alleine sind Konflikte nicht zu vermeiden. Ebenso reicht die Kenntnis der spanischen Rechtslage alleine nicht aus. Urteile, Verwaltungsanweisungen und Handlungen der deutschen Steuerverwaltung zeigen, in welche Stolperfallen man laufen kann, wenn beim Agieren in Spanien die deutsche Seite vernachlässigt wird.

Die tägliche Beratungspraxis zeigt, dass sogar vielen deutschen Steuerbürgern die Steuerpflichten nicht bewusst sind, die sich in beiden Ländern aus spanischem Immobilieneigentum sowie Mieteinnahmen ergeben. Besonders erschreckend ist, dass oft die Kosten der Immobilie („Werbungskosten“) nicht korrekt erfasst werden, womit erhebliche steuerliche Nachteile entstehen.

Bei etlichen deutschen Immobilieneignern besteht aufgrund der Veränderungen der Rechtslage in Spanien und Deutschland dringender Handlungsbedarf, um Fehler der Vergangenheit zu bereinigen. Dafür ist eine enge Abstimmung zwischen dem spanischen und deutschen Berater unbedingt erforderlich, damit auch mögliche strafrechtliche Konsequenzen diskutiert werden.

Aufgrund der geschilderten Unzulänglichkeiten bei der Kostenzuordnung hat European@ccounting (EA) eine Lösung entwickelt, mit der diese Probleme in den Griff gebracht werden. Mit knapp drei Milliarden Euro an betreutem Immobilienvermögen ist EA täglich dem Rütteltest der Praxis ausgesetzt.

Rechtsvorschriften:

1. FACTA - bilaterales Abkommen zum Foreign Account Tax Compliance Act v. 10 Okt. 2013.
2. Globaler Standard der OECD - Common Reporting Standard (CRS).
3. Bilaterale Vereinbarung v. 29. Okt., 2014 unterzeichnet von Deutschland, Spanien und 50 weiteren Staaten.
4. EU-Amtshilferichtlinie v. 9. Dez. 2014 mit der Verpflichtung, erstmals für 2016 zum 30. Sept. 2017 Daten zwischen den Finanzverwaltungen auszutauschen. Zwischen Deutschland und Spanien ist dies erfolgt. Zwischen der Schweiz und Österreich werden erstmals die Daten für 2017 ausgetauscht (30. Sept. 2018).
5. Der deutsche Gesetzgeber hat am 05. Feb. 2018 neue Pflichten bei Auslandsbeziehungen nach § 138 Abs. 2 und § 138b AO in der Fassung des Steuerumgehungs- und Bekämpfungsgesetzes (StUmgBG) festgesetzt. Dazu gehören auch die Aktivitäten in Spanien. Neben Strafen in Höhe von 25 T€ wird bei Nichtbeachtung die Staatsanwaltschaft eingeschaltet.
6. In Spanien müssen die Vermittler von Ferienvermietungen per 2018 die folgenden Daten ans Finanzamt melden: Identität des Eigentümers und/oder Betreibers; Identifizierung der Immobilie; Identifizierung aller Gäste; Höhe der vereinbarten Miete; Dauer der Nutzung; Angaben über evtl. kostenlose Vermietung (Gesetz 1070/2017 v. 29. Dez.). Paribusandis

Praxishinweis:

Vielfach wird beim Kauf einer Mallorca-Immobilie eine steuerliche Grundberatung zu spät eingeholt, nämlich nach dem Kauf. Eine sorgfältige Prüfung („Due Diligence“) im Vorfeld des Erwerbs sollte nicht nur rechtliche, baurechtliche bautechnische Themen beinhalten, sondern auch fiskalische. Das eröffnet nicht nur Optimierungsmöglichkeiten z.B. bei der Vermögensteuer, sondern führt dem Erwerber vor Augen, mit welcher steuerlichen Belastung in Spanien aufgrund der geplanten Nutzung zu rechnen ist. Vielfach ist auch für eine mögliche künftige Übertragung (Verkauf, Schenkung, Erbschaft) ein steuerschonendes Konzept möglich.

Um die Verwaltung, Betreuung und Beratung eines solchen Portfolios optimiert zu organisieren, wurde für die Mandatschaft eine praxisorientierte, nutz- und sinngebende digitale Lösung entwickelt.

Ob Wohn- oder Ferienvermietung – durch die Nutzung der Lösung erhält die Mandatschaft eine hohe Modernisierungsdividende in Form von Effizienz, Datenzugriff und Kontrolle. Diese Lösung wurde mit dem Innovationspreis-IT „Best of 2018 initiative mittelstand“ im Bereich Finance ausgezeichnet.

Steuerliche Außenprüfungen zwischen Spanien und Deutschland

Mit dem Dokument 2016/0996151 hat das Bundesministerium der Finanzen auf 23 Seiten ein Merkblatt über die koordinierte steuerliche Außenprüfungen mit anderen Staaten und Gebieten an die Oberste Finanzbehörden der Länder gesendet. Damit werden die Regelungen des Informationsaustausches in Steuersachen (BMF-Schreiben vom 23. November 2015 - IV B 6 - S 1320/07/10004:007, BStBl I 2015, 928) ergänzt und näher erläutert. Diese Regelungen gelten auch zwischen Spanien und Deutschland.

Im Rahmen der zwischenstaatlichen Amtshilfe können neben dem spontanen und automatischen Informationsaustausch auch koordinierte bi- und multilaterale steuerliche Außenprüfungen durchgeführt werden. Hierzu zählen gleichzeitige Prüfungen (Simultanprüfungen) sowie gemeinsame steuerliche Außenprüfungen (international als „Joint Audits“ bezeichnet), die eine besondere Form koordinierter Außenprüfungen darstellen.

Die Entsendung eines Bediensteten der deutschen Steuerverwaltung ins Ausland zum Zwecke der Beantwortung eines Auskunftersuchens ist nicht an bestimmte Ermittlungsverfahren der ausländischen Finanzbehörde (zum Beispiel Durchführung einer steuerlichen Außenprüfung) gebunden. Auch außerhalb koordinierter Außenprüfungen können deutsche Bedienstete in andere EU-Mitgliedstaaten entsandt werden, sofern die Komplexität eines Auskunftersuchens dies erfordert.

FAZIT: Somit sind nunmehr alle Voraussetzungen gegeben, um seitens der Finanzverwaltungen effizient und transparent über die Landesgrenzen hinweg zu recherchieren. In diesem Zusammenhang sollten sich die deutschen Steuerpflichtigen, die in Spanien Aktivitäten entwickelt haben, nochmals genau überlegen, ob sie auch an alle steuerlichen Pflichten gedacht hat.

Dipl.-Kfm. Steuerberater - Asesor Fiscal Willi Plattes ist geschäftsführender Gesellschafter von European Accounting, einem international tätigen Steuerbüro in Palma de Mallorca mit acht Berufsträgern und 50 Mitarbeitern. Unter dem Titel „Mallorca 2030“ hat er zahlreiche Veröffentlichungen zu spanisch-deutschen Steuer- und Rechtsthemen herausgegeben.



Willi Plattes
direccion@europeanaccounting.net

European@ccounting
Center of Competence ®

Asesoría/Gestoría · Steuerberatung · Tax Accountancy

www.europeanaccounting.net

Tel: +34-971-679 418