



## Erfolgreich vermieten, Risiken vermeiden

- Steuerung und Besteuerung
- Immobilieninvestition von Privatanlegern
- Vom Zweitwohnsitz bis zum Renditeobjekt

# Sie sind der Kapitän, wir die Lotsen

Mit 80 Mitarbeitern, davon 16 Steuerberater  
und Rechtsanwälte, sind wir Ihre deutschsprachigen Partner  
auf Mallorca und in Spanien.

# Inhalt

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung.....</b>                                 | <b>6</b>  |
| 1.1       | Mandantendepesche - Mallorca 2030 - WEGWEISER.....     | 6         |
| 1.2       | Verstehen und verstanden werden .....                  | 6         |
| 1.3       | Neue Gesetze & Verordnungen.....                       | 7         |
| 1.4       | Ansprüche der Mandantschaft .....                      | 8         |
| <b>2.</b> | <b>Grundlagen der Besteuerung in Spanien.....</b>      | <b>9</b>  |
| 2.1       | Vorschriften für natürliche Personen.....              | 9         |
| 2.2       | Checkliste - Haben Sie an alles gedacht? .....         | 11        |
| 2.3       | Unterschiedliche Besteuerungsverfahren.....            | 12        |
| 2.4       | Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland & Spanien ..... | 13        |
| 2.5       | Strikte Anwendung von Landesgesetzen .....             | 14        |
| <b>3.</b> | <b>„Werbungskosten“ in Spanien .....</b>               | <b>15</b> |
| 3.1       | Grundlagen bei Vermietungseinkünften .....             | 15        |
| 3.2       | Aktivierungspflichtige Kosten (A).....                 | 16        |
| 3.3       | Beschränkt abzugsfähige Kosten (BA).....               | 17        |
| 3.3.1     | Anteilig pro Vermietungstag (BAT) .....                | 17        |
| 3.3.2     | Unabhängig von den Vermietungstagen (BAV).....         | 18        |
| 3.4       | Unbeschränkt abzugsfähige Kosten (UA) .....            | 19        |
| 3.4.1     | Anteilig pro Vermietungstag (UAT) .....                | 19        |
| 3.4.2     | Unabhängig von den Vermietungstagen (UAV).....         | 19        |
| 3.5       | Nicht abzugsfähige Kosten (NA) .....                   | 20        |
| 3.6       | Kryptische Besonderheiten .....                        | 20        |
| 3.6.1     | Berechnung und Aufrechnung von Kosten.....             | 20        |
| 3.6.2     | Sonderbehandlung AfA – Amortización.....               | 21        |
| 3.6.3     | Kosten - Quartalsübergreifend.....                     | 22        |
| 3.6.4     | Kosten innerhalb des Quartals .....                    | 22        |
| 3.6.5     | Behördliches Einvernehmen.....                         | 22        |
| 3.7       | Prüfungen durch das Finanzamt – Praxishinweis .....    | 23        |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>4.</b> | <b>Gesetzlicher Rahmen der Ferienvermietung auf den Balearen</b> | <b>24</b> |
| 4.1       | Hintergrund und Vorgeschichte.....                               | 24        |
| 4.2       | Neue Definition der „Ferienvermietung“ .....                     | 26        |
| 4.3       | Liberalisierung und Obergrenze .....                             | 26        |
| 4.4       | Übergangsregelung für Bestandsobjekte.....                       | 27        |
| 4.5       | Voraussetzungen.....   | 28        |
| 4.5.1     | Allgemeine Voraussetzungen .....                                 | 28        |
| 4.5.2     | Voraussetzungen für Wohnungen.....                               | 29        |
| 4.6       | Umkehr der Beweislast.....                                       | 29        |
| 4.7       | Anzeigen und Strafen .....                                       | 30        |
| 4.8       | Lizenznummern.....   | 32        |
| 4.9       | Nachteil für „ruhende Lizenzen“ .....                            | 32        |
| 4.10      | Anmeldung/Abmeldung.....   | 32        |
| 4.11      | Erhöhung der Touristensteuer .....                               | 33        |
| 4.12      | Behördenpraxis .....   | 33        |
| 4.12.1    | Erfahrungswerte und Tendenzen.....                               | 33        |
| 4.12.2    | Umsatzsteuerfreie Ferienvermietung.....                          | 34        |
| <b>5.</b> | <b>Selbstnutzung der Immobilie .....</b>                         | <b>35</b> |
| 5.1       | Besteuerung während der Nutzung .....                            | 35        |
| 5.2       | Besteuerung bei der Veräußerung in Spanien .....                 | 36        |
| <b>6.</b> | <b>Wohnvermietung nach balearischem Recht.....</b>               | <b>37</b> |
| 6.1       | Besteuerung während der Nutzung .....                            | 37        |
| 6.2       | Besteuerung bei der Veräußerung.....                             | 39        |
| <b>7.</b> | <b>Ferienvermietung nach balearischem Recht.....</b>             | <b>40</b> |
| 7.1       | Besteuerung während der Nutzung .....                            | 40        |
| 7.1.1     | Grundlagen.....  | 40        |
| 7.1.2     | Mögliche umsatzsteuerliche Doppelbelastung.....                  | 42        |
| 7.2       | Umsatzsteuerpflichtige Ferienvermietung .....                    | 45        |
| 7.3       | Vermeidung der Doppelbesteuerung in Deutschland .....            | 45        |
| 7.4       | Besteuerung bei der Veräußerung in Spanien .....                 | 46        |
| 7.5       | Besteuerung bei der Veräußerung in Deutschland .....             | 46        |
| <b>8.</b> | <b>Das Ende der S.L. als Erwerbsstruktur .....</b>               | <b>47</b> |
| 8.1       | Grundlagen.....  | 47        |
| 8.2       | Der BFH beerdigt den Erwerb als „juristische Person“.....        | 47        |
| 8.3       | vGA - Berechnungstabelle.....                                    | 50        |

|            |  |           |
|------------|--|-----------|
| <b>9.</b>  | <b>Gestaltungsempfehlung - Eigentum als natürliche Person.....</b> | <b>51</b> |
| 9.1        | Grundlagen.....  | 51        |
| 9.2        | Belastung mit Einkommensteuer.....                                 | 52        |
| 9.3        | Belastung mit Vermögensteuer.....                                  | 53        |
| 9.3.1      | Grundlagen.....  | 53        |
| 9.3.2      | Staatliche Vermögensteuer - interaktives Berechnungstool.....      | 54        |
| 9.4        | Belastung mit Erbschaftsteuer.....                                 | 54        |
| 9.4.1      | Grundlagen.....  | 54        |
| 9.4.2      | Balearenische Erbschaftsteuer - interaktives Berechnungstool.....  | 55        |
| 9.5        | Belastung mit Schenkungsteuer.....                                 | 55        |
| 9.6        | Fazit.....   | 55        |
| <b>10.</b> | <b>Ihr digitaler Lotse .....</b>                                   | <b>56</b> |
| 10.1       | Mandatsaufnahme und Zusammenarbeit.....                            | 57        |
| 10.2       | Belegbearbeitung.....  | 59        |
| 10.2.1     | Einnahmetabelle.....   | 60        |
| 10.2.2     | Werbungskostentabelle.....   | 61        |
| 10.2.3     | Anlagenverzeichnis.....  | 61        |
| 10.3       | Umsatzsteuer bei Vermietern.....                                   | 62        |
| 10.4       | Zuordnung der Kosten - Steuererklärung (Entwurf).....              | 63        |
| 10.5       | Finale „Steuererklärung“.....                                      | 64        |
| 10.6       | Steuererklärung, Freigabe und Zahlung.....                         | 65        |
| 10.7       | Echtzeitzugriff über das WuF-Portal.....                           | 67        |
| <b>11.</b> | <b>Was Sie noch wissen sollten.....</b>                            | <b>70</b> |
| 11.1       | Handlungsbedarf bei der Kommunikation mit Behörden.....            | 70        |
| 11.2       | Ansässigkeit aus spanischer Sicht – neue Aspekte.....              | 74        |
| <b>12.</b> | <b>Einzureichende Steuererklärungen .....</b>                      | <b>78</b> |
| 12.1       | Modelo 210 - Spanien.....  | 78        |
| 12.2       | Anlage V Deutschland.....  | 79        |
| 12.3       | Anlage AUS - Deutschland.....                                      | 81        |
| <b>13.</b> | <b>Ansprechpartner.....</b>  | <b>83</b> |
| <b>14.</b> | <b>Kontaktanfrage.....</b>   | <b>84</b> |

# 1. Einleitung

## 1.1 Mandantendepesche - Mallorca 2030 - WEGWEISER

Aufgrund der steigenden Komplexität länderübergreifender Sachverhalte haben wir uns entschlossen, wichtige Themenbereiche im Rahmen unserer Mandantendepeschen und der Schriftenreihe „Mallorca 2030“ unter dem Titel „WEGWEISER“ monografisch zu behandeln.

Der vorliegende WEGWEISER erklärt die rechtlichen und ertragsteuerlichen Vorschriften, die es bei einer Immobilieninvestition einer Privatperson zu beachten gilt. Mit interaktiven Berechnungstabellen versehen erhalten Sie auch Informationen und Erläuterungen zu angrenzenden Themen wie z.B. die Sinnhaftigkeit einer Investition über eine S.L. und Vermögen- und Erbschaftsteuer.

## 1.2 Verstehen und verstanden werden

Wenige Investitionen bedienen die Prämissen Lebensqualität und das „magische Dreieck“ Sicherheit-Liquidität-Rendite effizienter als eine Ferienimmobilie auf den Balearen. Nicht einmal die Covidkrise schaffte es, den Bedarf speziell von Ausländern und insbesondere im Hochpreisbereich dramatisch einbrechen zu lassen.

Im Gegenteil: Gerade jetzt wurde die Insel als geeignetes Refugium wahrgenommen, um die Situation unter angenehmeren Rahmenbedingungen „auszusitzen“.

Mallorcas Vermietungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert. Am offenkundigsten wird dies am Grad der Professionalisierung innerhalb der vier direkt mit diesem Markt verwobenen Bedingungsfelder, nämlich den Ansprüchen der Gäste, dem Angebot der Eigentümer, der Tätigkeit der Vermittlungsplattformen und der damit einhergehenden Regulierung durch den Gesetzgeber.

Mit mehr als drei Milliarden Euro Immobilienvermögen in Betreuung sind wir täglich dem Rütteltest der Praxis ausgesetzt. Gemeinsam mit unserer Mandantschaft sind wir für die gemeinsamen privaten und unternehmerischen Interessen tätig.

Wir achten insbesondere darauf, dass wir alle Beteiligten verstehen und auch selbst verstanden werden. Je mehr Menschen aus verschiedenen Ländern und Kulturen aufeinandertreffen, umso wichtiger ist effiziente Kommunikation.

Unter dieser Prämisse haben wir unseren Wegweiser „Erfolgreich vermieten“ so aufgebaut, dass die für eine Investitionsentscheidung relevanten Fakten und Bedingungen vorrangig dargestellt und erklärt werden. Denn leider zeigt die Praxis, dass kompetente Beratung oft zu spät eingeholt wird, um den steuerlich optimalen Weg wählen zu können, nämlich dann, wenn der Erwerb bereits stattgefunden hat.

### 1.3 Neue Gesetze & Verordnungen

In diesem Zusammenhang ist auch die ausführliche Darstellung des Tourismusgesetzes zu sehen. Dieses am 01. August 2017 novellierte Regelwerk spielt massiv in die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten für ein mögliches Immobilieninvestment hinein. Hervorzuheben sind u.a. signifikante Einschränkungen und verschärfte Kontrollmechanismen.

Dazu kommen die bestehenden Steuergesetze in beiden Ländern sowie die Bestimmungen des Doppelbesteuerungsabkommens, wobei in Spanien Neuerungen sowohl auf staatlicher wie auch auf regionaler Ebene zu beachten sind. Dieser frisch zusammengehörte Gesetzescocktail kann signifikante Verstimmungen auslösen, wenn man nicht alle Bestandteile kennt und auf Verträglichkeit überprüft.

Ebenfalls besteht bereits seit dem 30. September 2017 die Vereinbarung über den AIA (Automatischen Informationsaustausch) zwischen Spanien und Deutschland. Die Finanzämter der beiden Länder sind dadurch in der Lage steuerliche Datenpakete zu teilen und die Informationen abzugleichen.

Es ist daher nicht mehr die Frage ob, sondern nur wann man seitens der Finanz- oder Strafbehörden auf eventuelle Ungenauigkeiten oder Auslassungen hingewiesen wird. In manchen Bereichen kann eine folgenlose Schlamperei in einem Land zu massiven Problemen im anderen führen, wie am Beispiel der verdeckten Gewinnausschüttung in spanischen Immobiliengesellschaften deutlich wird.



## 1.4 Ansprüche der Mandantschaft

Anhand der Erfahrungen der European@ccounting (EA) mit Investitionen im Bereich der Wohn- und Ferienvermietung über mittlerweile mehr als zwanzig Jahre hinweg können die folgenden Ansprüche der Mandantschaft definiert werden:

- ▶ Der Investor (Mandant) benötigt einen Lotsen, der ihn durch die spanischen Steuer- und Rechtsklippen mit deren Untiefen steuert.
- ▶ Durch Informationsaustausch und Transparenzinitiative bekommen die Behörden in Spanien und Deutschland alle Daten. Somit müssen alle Unterlagen und Belege so aufbereitet werden, dass sie in beiden Ländern rechts- und steuerkompatibel nutzbar sind.
- ▶ Die Kommunikation zwischen dem spanischen und deutschen Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, Rechtsanwalt und Mitarbeiterinnen(er) aus den Family Offices oder Versorgungswerken muss sinngemäß und nutzstiftend sein.
- ▶ Der Lotse muss die relevanten Gesetze in beiden Ländern sowie die Regelungen des Doppelbesteuerungsabkommens kennen, um die vorhandenen steuer- und rechtsfreundlichen Fahrpläne zu finden und zu befahren.
- ▶ Da bei dem spanischen Steuerberater alle Daten vorliegen, sollte eine aktuelle betriebswirtschaftliche Analyse über die Rendite der Immobilie vorliegen und über einen gesicherten Internetzugang einsehbar sein.
- ▶ Zeit ist eines der knappsten Güter. Deshalb bieten wir mit unserem Lotsen-Service die Betreuung vieler Bereiche des täglichen Lebens an.
- ▶ Die Betreuung sollte für den Mandanten so einfach wie möglich sein. Über einen gesicherten Internetzugang sollten alle Vertragswerke, Belege und Steuererklärungen jederzeit einsehbar sein.
- ▶ Hohe Flexibilität, Einfachheit der Darstellung und Erreichbarkeit fast rund um die Uhr sind zu einem dauerhaften Anspruch geworden.

Es wird seitens der Mandantschaft eine Lösung erwartet, die eine Datenlage für zwei Steuersysteme liefert, kostengünstig ist und die wesentlichen o.a. Ansprüche erfüllt. Solche Lösungen sind heute nur durch den Einsatz von digitalen Instrumenten möglich.



Da die **EA** schon im Jahr 2012 für die Entwicklung des „**Digitalen Finanz- und Rechnungswesen**“ den IT-Innovationspreis der Bundesrepublik Deutschland erhalten hat, sind Kenntnisse und Erfahrungen über digitale Lösungen vorhanden.

Mit diesem Rüstzeug ausgestattet haben wir in über fünfzehnmonatiger Programmierarbeit eine Plattform geschaffen, die seit Januar 2018 die bisherigen Bearbeitungsstrukturen ablöst und kontinuierlich weiterentwickelt. In diesem WEGWEISER erläutern und beschreiben wir diese Plattform.

## 2. Grundlagen der Besteuerung in Spanien

### 2.1 Vorschriften für natürliche Personen

Grundlage für die Besteuerung der hier beschriebenen Einkünfte in Spanien ist die Königliche Gesetzesverordnung 5/2004, mit der die Fassung des Einkommensteuergesetzes für Nichtresidenten (IRNR) verabschiedet wurde. Dieses Gesetz verweist an vielen Stellen auf das Einkommensteuergesetz für Residenten (IRPF) oder auf das Körperschaftsteuergesetz (IS).

Die Bemessungsgrundlage für natürliche Personen und die Behandlung von Einnahmen und Ausgaben wird von Artikel 24 des IRNR-Gesetzes geregelt. Der Gesetzgeber hat im Jahr 2004 bei der Abschaffung der Diskriminierung von Ausländern aus EU-Staaten (Vorgabe der EU) in der Mietbesteuerung keine neuen Regelungen eingeführt, sondern schlicht auf die Regelungen des Einkommensteuergesetzes für Residenten verwiesen (Artikel 23), was in der praktischen Umsetzung, wie wir noch sehen werden, für eine fast kryptische Komplexität sorgt.

**ACHTUNG:** An dieser Stelle der Hinweis, dass zwingend darauf geachtet werden muss, ob es sich bei der Vermietung um eine Tätigkeit handelt, die aus spanischer Sicht als „gewerbliche“ Tätigkeit eingestuft wird und damit nicht nach den Vorschriften des Einkommensteuergesetzes besteuert wird.

Sollte eine gewerbliche Vermietung vorliegen, befinden Sie sich im Bereich einer normalen Behandlung als Firma mit Buchhaltungspflicht etc. nach den Vorschriften des spanischen Körperschaftsteuergesetzes. Überprüfen Sie anhand der folgenden Zeilen, ob das bei Ihnen u.U. gegeben ist.

Nach spanischer Gesetzgebung liegt eine gewerbliche Tätigkeit vor, wenn:

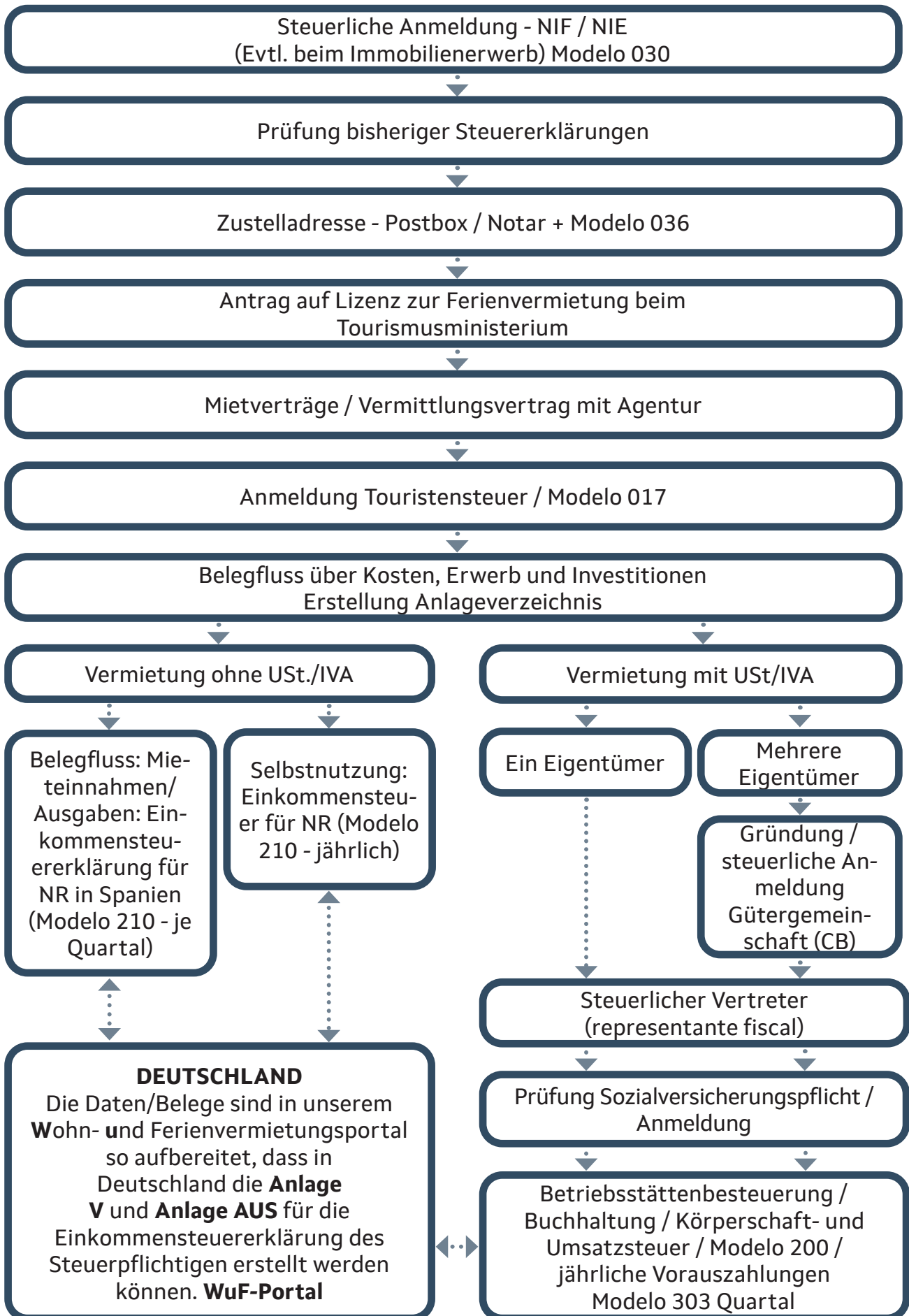
- ▶ Wenn man einen Arbeitnehmer angestellt hat (Vollzeit), der sich um die Vermietung und Verwaltung der Immobilien kümmert (Artikel 27.2 des IRPF-Gesetzes und gleichlautend Artikel 5.1 des IS-Gesetzes).
- ▶ Eine ständige Betriebsstätte (establecimiento permanente) als fester Geschäftsort vorhanden ist, an dem eine wirtschaftliche Tätigkeit oder ein Teil derselben durchgeführt wird (Artikel 13.1 des IRNR-Gesetzes).
- ▶ Bei der Ferienvermietung ist besondere Vorsicht geboten. Eine gewerbliche Tätigkeit liegt vor, wenn nach den Vorschriften des Umsatzsteuergesetzes hotelähnliche Serviceleistungen erbracht werden. Bedingt durch diese Serviceleistungen wird automatisch eine spanische ertragsteuerliche Betriebsstätte begründet.

Wenn eine „gewerbliche Tätigkeit“ vorliegt, erfolgt die Besteuerung nicht mehr nach den Vorschriften des Nichtresidentengesetzes (Einkommensteuer), sondern nach den Vorschriften des Körperschaftsteuergesetzes (Artikel 18 des IRNR-Gesetzes mit entsprechendem Verweis auf das Körperschaftsteuergesetz). Dann sind folgende Vorschriften zu erfüllen:

- ▶ Anmeldung beim Finanzamt - Modelo 036
- ▶ Erstellung einer Buchhaltung
- ▶ Abgabe der Umsatz- und Körperschaftsteuererklärungen - Modelos 303, 390, 200
- ▶ Sozialversicherungspflicht (Mindestbeitrag ca. 300,00 € pro Monat)
- ▶ Kontrollerklärung von Umsätzen über 3.000,00 € - Modelo 347
- ▶ Libro Contable - Rechnungsbücher

Da die Klärung der Frage, ob die Einkünfte nach dem spanischen Einkommen- oder Körperschaftsteuergesetz behandelt werden, signifikante steuerliche Auswirkungen hat, zeigen wir ergänzend im folgenden Abschnitt eine Checkliste, anhand der Sie überprüfen können, welche Vorschriften für Sie anzuwenden sind. Wir behandeln in diesem WEGWEISER ausschließlich die Besteuerung der Vermietungseinkünfte, die nach dem spanischen Einkommensteuergesetz zu besteuern sind.

## 2.2 Checkliste - Haben Sie an alles gedacht?



## 2.3 Unterschiedliche Besteuerungsverfahren

Bei fast jeder Erstberatung bezüglich Gestaltungen und Fragen über die steuerliche und rechtliche Behandlung der hier beschriebenen Themen steht am Anfang seitens der Mandatschaft die Feststellung: „Bei uns in Deutschland machen wir das aber so ...!“

Ohne an dieser Stelle detailliert auf die vielfältigen Unterschiede der Besteuerung zwischen den beiden Ländern einzugehen, oder auf die Tatsache, dass Spanien sich bei der Gesetzgebung nicht nach deutsche Regelungen und Gewohnheiten richtet, bedarf es der Erläuterung einiger wichtiger Unterschiede. Die deutschen Steuerpflichtigen kennen das „Veranlagungsverfahren“ und sind daran gewohnt. Es war schon immer so, dass man vom Finanzamt auf die Abgabe der notwendigen Steuererklärungen hingewiesen wird. Dieses „Veranlagungsverfahren“ und dieses Vorgehen der deutschen Steuerbehörden sind einem Spanier völlig fremd. Neben dem spanischen Steuerpflichtigen kann auch der normale spanische Steuerberater – selbst wenn er gut Deutsch spricht – mit dem Begriff „Veranlagungsverfahren“ in der Regel inhaltlich nichts anfangen.

Zum besseren Verständnis bezeichnen wir die Bearbeitung in der Veranlagungsstelle während des Veranlagungsverfahrens des deutschen Finanzamtes einmal als „Diskussionsprozess“, der sein Ende mit der finalen Steuerfestsetzung durch den Steuerbescheid findet. Einen solchen „Diskussionsprozess“ gibt es in Spanien nicht, da das System der „Selbstveranlagung“ (autoliquidación) gesetzlich vorgeschrieben ist. Auch erhält man in Spanien keinen Steuerbescheid.

Anhand der folgenden Beschreibung der spanischen „autoliquidación“ erkennen Sie die komplett unterschiedliche Denk- und Verfahrensstruktur.

Die Steuerpflichtigen in Spanien – ob Resident oder Nichtresident – müssen die notwendigen Steuererklärungen im Rahmen der Selbstveranlagung („autoliquidación“) abgeben. D.h., der Steuerpflichtige hat folgende Aufgaben in Eigenverantwortung zu erledigen:

- ▶ Er muss selbst recherchieren und ermitteln (lassen), welche Steuern für die von ihm vorgenommenen Tätigkeiten anfallen und welche Steuererklärungen zu erstellen und beim Finanzamt einzureichen sind. Ebenfalls muss er die Höhe der zahlungsfälligen Steuer selbst errechnen. Bei knapp einhundert möglichen unterschiedlichen Steuererklärungen kann das eine anspruchsvolle Aufgabe darstellen.

- ▶ Er hat auch auf die Fristen zur Abgabe der jeweiligen Steuererklärungen zu achten. Möglichkeiten zur Verlängerung der Einreichungsfrist sind ausgeschlossen. Ein weiteres Beispiel für eine Regelung, die einem deutschen Steuerpflichtigen unverständlich ist.
- ▶ Mit der Einreichung der Erklärung beim Finanzamt ist die zuvor selbst ausgerechnete Steuerlast innerhalb der vorgeschriebenen Frist an das Finanzamt zu bezahlen. Überschreitungen der Frist werden mit Strafen geahndet, die bis zu 150 % der Steuersumme ausmachen können.

Sollte der Steuerpflichtige ein Einspruchsverfahren anstrengen, besteht keine Möglichkeit, sich den strittigen Steuerbetrag bis zur Entscheidung über den Einspruch stunden zu lassen. Der strittige Steuerbetrag ist auf alle Fälle zu bezahlen und wird bei einem für den Steuerpflichtigen günstigen Ausgang des Verfahrens zzgl. der gesetzlich vorgeschriebenen Zinsen rückerstattet.

Der Steuerpflichtige erhält keinen Steuerbescheid oder wie auch immer geartete Mitteilung des Finanzamtes über die Abgabe der eingereichten Erklärung oder die Zahlung der Steuerbeträge. Als Beweis für die Einreichung gibt es den elektronischen Einreichungsnachweis und die Zahlbestätigung der Bank. Diese Belege sollten unbedingt aufbewahrt werden und sind auch für eine evtl. Anrechnung in Deutschland wichtig.

In weiterer Folge bedeutet das für den Steuerpflichtigen, dass erst nach Ablauf der Verjährung letztgültige Sicherheit darüber besteht, ob die Deklaration (Steuererklärung) als korrekt anerkannt wurde oder nicht. Denn das Finanzamt prüft nicht automatisch alle Deklarationen im Detail und teilt – solange kein formelles Verfahren in Gang gesetzt wurde – auch kein positives Prüfergebnis mit, sondern meldet sich beim Steuerpflichtigen nur, wenn Indizien für eine unvollständige oder unkorrekte Deklaration vorliegen.

## 2.4 Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland & Spanien

Unbeschränkt Steuerpflichtige sind in Deutschland mit ihrem Welteinkommen, also einschließlich aller ausländischen Einkünfte, steuerpflichtig. Hierzu zählen auch Einkünfte aus Kapitalvermögen (bspw. aus Anteilen an einer im Ausland ansässigen Kapitalgesellschaft) oder aus unbeweglichem Vermögen (Immobilien) im Ausland. Um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden, gilt grundsätzlich die Anrechnungsmethode.

Hierbei wird die Doppelbesteuerung dadurch vermieden, dass die ausländische – hier die spanische – Steuer auf die deutsche Steuerschuld angerechnet wird, die auf diese ausländischen Einkünfte entfällt. Im Ausnahmefall kann statt der Anrechnung auch der Abzug der Steuer von den ausländischen Einkünften sinnvoller sein.

Manche Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) sehen hier auch die Freistellungsmethode vor. Dabei werden die ausländischen Einkünfte in Deutschland unter Progressionsvorbehalt von der Besteuerung freigestellt. Das einschlägige DBA Spanien sieht für die Besteuerung der hier behandelten Einkünfte in Deutschland das Anrechnungsverfahren vor.

## 2.5 Strikte Anwendung von Landesgesetzen

In deutschen Betriebsprüfungsberichten findet man von den „Fachprüfern für Auslandsbeziehungen“, die bei Auslandsbezug hinzugezogen werden, immer folgenden Satz: „Für die Besteuerung des Steuerpflichtigen oder des Gesellschafters ist die deutsche Finanzverwaltung zuständig. Dabei ist deutsches Steuerrecht maßgebend.“

Was bedeutet das? Wie wir bei den Erläuterungen zu den spanischen Werbungskosten noch sehen werden, gibt es signifikante Unterschiede bei der Definition über die Abzugsfähigkeit zwischen Deutschland und Spanien. Wenn wir nun vor dem deutschen Finanzamt darauf hinweisen würden, dass in Spanien die Behandlung aber „anders“ vorgenommen wird, bekommen wir von deutscher Seite gesagt: „Das ist uns völlig egal. Es sind nur deutsche Gesetze anzuwenden, unabhängig davon, wo die Immobilie steht oder wie sie in Spanien steuerlich behandelt wird.“ Diese Behandlung ist aber keine deutsche Besonderheit. Wenn man den spanischen Finanzbeamten darauf hinweist, dass man das aber in Deutschland anders macht, erntet man ebenfalls keinesfalls Verständnis.

Das führt dazu, dass man jeden Einnahmen- und Kostenbeleg, der durch die spanische Immobilie veranlasst wird, entsprechend berücksichtigen muss. Die Bearbeitung und Dokumentation aller Belege sollte so erfolgen, dass sie ohne großen weiteren Aufwand und völlig transparent für spanische und deutsche steuerliche Zwecke verwendet werden können. Dieser Anspruch gilt natürlich auch für alle Arbeitsergebnisse wie das Anlageverzeichnis, Lieferantenlisten, Steuererklärungen etc.

## 3. „Werbungskosten“ in Spanien

### 3.1 Grundlagen bei Vermietungseinkünften

Der deutsche Steuerbürger kennt in der Regel den Begriff „Werbungskosten“. Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung versteht er darunter grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten abzugsfähigen Aufwendungen.

In Spanien kann man diese Definition nur eingeschränkt verwenden. Bei der Berücksichtigung der „Werbungskosten“ in Spanien haben wir eine völlig andere Struktur der möglichen Abzugsfähigkeit.

Zum besseren Verständnis der auch für Fachleute teilweise sehr schwierigen Regelungen beschreiben wir den historischen Werdegang.

Bis einschließlich 2009 konnten Nichtresidenten steuerpflichtige Kosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung überhaupt nicht anrechnen. Es wurde eine pauschale Steuer in Höhe von damals 25 % auf die erzielten Einnahmen erhoben.

Das wurde von der EU massiv beanstandet, da es keinesfalls EU-kompatibel war. Als der spanische Gesetzgeber als Reaktion darauf per 2010 die Kostenanrechnung für Nichtresidenten EU/EWR-Bürger erlaubte, verfasste er dafür keine eigene gesetzliche Regelung, sondern verwies per Dekret 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 teilweise kryptisch.

Um einen besseren Überblick über die vielfältigen Vorschriften für die Abzugsfähigkeit der „Kosten“ bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu erhalten, haben wir die Möglichkeiten in der folgenden Tabelle dargestellt.

Im Sinne einer vereinfachten Bearbeitung, eines optimierten Prozessablaufes und einer höheren Transparenz verwenden wir dabei Abkürzungen für aktivierungsfähige, beschränkt abzugsfähige, unbeschränkt abzugsfähige und nicht abzugsfähige Kosten.

Die beschränkt und unbeschränkt abzugsfähigen Kosten unterteilen sich dann nochmals in Unterkategorien, die entsprechend dargestellt und beschrieben werden.



Anhand der folgenden Grafik sind die Zuordnungen mit den verwendeten Abkürzungen zu ersehen. Auf den folgenden Seiten beschreiben wir die gesetzlichen Regelungen für die jeweilige steuerliche Zuordnung.



Die Abkürzungen haben wir in den Überschriften verwendet, um die Zuordnung zu erleichtern.

### 3.2 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, d.h. sie werden aktiviert. 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 aufgrund dieser Auskunft in Spanien aktiviert werden müssen:

Einbau eines Liftes, einer neuen umweltschonenden Heizung, eine umfassende Sanierung, neue Fenster mit Dreifachverglasung, Solaranlage etc.

### 3.3 Beschränkt abzugsfähige Kosten (BA)

Bei beschränkt abzugsfähigen Kosten handelt es sich um Geldbeträge, die dazu aufgewendet werden, um das entsprechende Wirtschaftsgut nutzungsfähig zu halten. (Sobald es sich um „lebensverlängernde“ Nutzungskosten handelt, müssen diese Kosten aktiviert werden).

Dazu gehören 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 sowie Dachreparatur, Malerarbeiten oder Reparatur von Türen.

Der Gesetzgeber zählt zu dieser Kategorie auch alle Kosten, die mit der Finanzierung des Objektes oder der Reparaturen etc. in einem direkten Zusammenhang stehen. Dazu gehören somit auch Zinsen für ein Darlehen, um diese Maßnahmen durchführen zu können.

Die beschränkt abzugsfähigen Kosten können je Abrechnungszeitraum – das ist das Quartal – jeweils nur bis zur Höhe der Einnahmen aufgerechnet werden. Der 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. Dieser Betrag kann in den folgenden Quartalen aber auch nur jeweils angerechnet werden, wenn entsprechende Einnahmen vorhanden sind. Aus deutscher Sicht würde man über einen „Verlustvortrag“ sprechen. Würde nach Ablauf von vier Jahren noch ein Negativsaldo vorhanden sein, geht dieser verloren.

Bedingt durch diese Handhabung muss eine entsprechend aussagefähige und überprüfbare Dokumentation vorliegen, die für jedes Quartal und die 16 Folgequartale (Verlustvortragsfähigkeit von 4 Jahren = 16 Quartale) den Ansatz dieser Werbungskostenkategorie auf eine für fremde Dritte verständliche und nachvollziehbare Weise belegt.

#### 3.3.1 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 dies, dass zuerst die gesamten Kosten ermittelt und dann ins Verhältnis zu den genutzten (Vermietungs-) Tagen gesetzt werden. Nur die so entstehenden negativen Überhänge sind dann steuerlich „vortragsfähig“.

Dazu zählen zum Beispiel Zinsen als Finanzierungskosten. 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 Kosten für die Finanzierung 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.

### 3.3.2 Unabhängig von den Vermietungstagen (BAV)

Das sind solche Kosten, die nur dadurch entstehen, dass man Einnahmen aus Vermietungen überhaupt erzielen kann. In diese Kategorie fallen z.B. die Kosten für Malerarbeiten, die nötig sind, um das Objekt für die künftige Vermietung attraktiv zu machen und somit eine Vermietung zu ermöglichen. 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). Diese Kosten sind dann vollständig abzugsfähig, d.h. unabhängig von den effektiven Vermietungstagen.

Die große Einschränkung ist natürlich nach spanischer Gesetzgebung 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.

## 3.4 Unbeschränkt abzugsfähige Kosten (UA)

Hierzu zählen alle Kosten, die mit der laufenden Nutzung des Hauses zusammenhängen. 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 - Absetzung für Abnutzung) 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.

### 3.4.1 Anteilig pro Vermietungstag (UAT)

Der spanische Grundsatz für die Abzugsfähigkeit bei der Werbungskostenart der UAT lautet auch hier: Kosten (Werbungskosten) sind nur dann abzugsfähig, wenn entsprechende Einnahmen vorliegen 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 Überhänge gehen den Nichtresidenten bei unbeschränkt abzugsfähigen Kosten verloren. Bei dieser Werbungskostenkategorie gibt es also keine „Vortragsfähigkeit“.

### 3.4.2 Unabhängig von den Vermietungstagen (UAV)

Die UAV sind 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 den Steuerberater und der Erstellung des sog. Modelo 210, sprich das einzureichende Einkommensteuererklärungsformular. Diese Steuererklärung muss man ja nur erstellen, weil man vermietet, so die Ansicht und Definition des Gesetzgebers.

Die Erstellung des Modelo 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.

### 3.5 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.

### 3.6 Kryptische Besonderheiten

#### 3.6.1 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 WEGWEISER 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 abzugspflichtig“ 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 somit 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 Kosten an, weil für sie alleine einen 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 vertretbar, 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. Ein Restrisiko, dass die spanische Finanzbehörde das anders sieht, verbleibt jedoch.

### 3.6.2 Sonderbehandlung AfA – Amortización

Die Abschreibung (Deutschland: 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 der steuerlichen Ergebnisse herangezogen wird. Nun gibt es bei natürlichen, nichtresidenten Personen eine Sonderbehandlung, die sich aufgrund einer „verbindlichen Auskunft“ ergibt.

Der Steuerpflichtige errechnet den AfA-Betrag in Höhe von 3 % aufgrund des für ihn geltenden Einkommensteuergesetzes für Nichtresidenten. Wir nehmen hier beispielhaft einmal an, dieser Betrag würde 100,00 € betragen. Da – wie beschrieben – die AfA als „unbeschränkt abzugsfähige“ Kosten und nur auf der Basis der effektiv vermieteten Tage berücksichtigt werden kann, ist es möglich, dass von den angenommenen 100,00 € nur 60,00 € (als Beispiel) steuerlich geltend gemacht werden können. Gemäß der Definition und Anwendungsvorschriften der „unbeschränkt abzugsfähigen“ Kosten, wären die verbleibenden 40,00 € steuerlich verloren. Diese Regelung ist aber **nicht** bei der AfA anzuwenden. Der nicht berücksichtigte AfA-Betrag in Höhe von 40,00 € wird dem Buchwert der Immobilie wieder hinzugerechnet und geht damit nicht verloren. Diese Zurechnung erfolgt pro Quartal.

### 3.6.3 Kosten - Quartalsübergreifend

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.

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 Nacherklärung 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.

### 3.6.4 Kosten innerhalb des Quartals

Im vorherigen Gliederungspunkt haben wir die quartalsübergreifenden Kosten und deren Berücksichtigung besprochen. Das gleiche Problem taucht auf, wenn Kosten innerhalb des Quartals, z.B. nur für einen Monat, entstehen. Wir haben dieses Problem dergestalt gelöst, dass die entsprechenden Kosten und die dazu komplementär zu behandelnden Einnahmen auf Monatsbasis berücksichtigt werden.

### 3.6.5 Behördliches Einvernehmen

Gesetzlich war bis Ende 2017 vorgeschrieben, dass bei jeder Immobilie und jedem einzelnen zahlenden Gast eine eigene Steuererklärung (Modelo 210) eingereicht werden musste. In der Praxis werden in Spanien jedoch seit jeher alle Zahlenden in einem Formular zusammen pro Quartal erklärt. Es ist nicht bekannt, dass die Steuerbehörde auf eine buchstabengetreue Umsetzung dieser praxisfeindlichen Vorschrift bestanden hätte.



Mit einer Anweisung, die sinnigerweise am 24. Dezember 2017 herausgegeben wurde, hat die Finanzbehörde ihre offizielle Regelung der gängigen Praxis angepasst, d.h. nunmehr reicht eine Erklärung pro Immobilie unabhängig davon, wie viele zahlende Mieter verbucht wurden.

### 3.7 Prüfungen durch das Finanzamt – Praxishinweis

Grundsätzlich gilt Folgendes: Die entsprechende Einkommensteuererklärung – 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. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass aber je Quartal die komplette Berechnung durchgeführt werden muss, damit die vortragsfähigen Kosten nicht verloren gehen.

Weiterhin würde die AfA ebenfalls nicht berücksichtigt und der Buchwert würde sich durch die falsche Behandlung reduzieren und somit bei einem Verkauf eine erhöhte Gewinnsteuer auslösen.

**HINWEIS:** Sensibilisieren Sie bitte Ihr inneres Frühwarnsystem wenn Sie von Ihrem Berater hören: „Wenn keine Einnahmen vorhanden sind, braucht der Steuerpflichtige nichts zu machen und auch keine Berechnungen vorzunehmen.“ Lassen Sie sich unbedingt die Berechnungen pro Quartal vorlegen! Wie von uns – so hoffen wir – mehr als deutlich dargelegt wurde, sollten Sie mit Ihrem Berater, wenn er die o.a. Meinung vertritt, ein Gespräch führen. Es kann um viel Geld gehen.

Der Steuerpflichtige muss in nachvollziehbaren und belegbaren Nebenrechnungen für Steuerprüfungen seitens des Finanzamtes Folgendes vorlegen:

- ▶ Zuordnung der erhaltenen Eingangsrechnungen zu den unterschiedlichen Werbungskostenkategorien.
- ▶ Darstellung der unterschiedlichen „Aktiven“ (Buchwerte) mit den AfA-Beträgen und 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 ergeben sich dann die berücksichtigungsfähigen „Verlustvorträge“, die ebenfalls nachvollziehbar entwickelt, dargestellt und erklärt werden müssen.
- ▶ Für die „Verlustvorträge“ müssen Listen oder Aufzeichnungen darüber geführt werden, wie die Berücksichtigung in den folgenden Quartalen erfolgte, in denen die entsprechende Verrechnungsmöglichkeit besteht.

## 4. Gesetzlicher Rahmen der Ferienvermietung auf den Balearen

### 4.1 Hintergrund und Vorgeschichte

Aus der folgenden Betrachtung klammern wir die Verwerfungen der Covidkrise aus, da ihre permanenten Auswirkungen auf das wirtschaftliche Gefüge noch nicht absehbar sind. Wir beschreiben jene Situation, auf welche die Politik mit ihren Maßnahmen reagiert hat. Die resultierenden Gesetze sind weiterhin in Kraft und nur teilweise durch befristete Covidsonderregelungen aufgeweicht.

In den letzten Jahren hat sich die Welt der Ferienvermietung radikal verändert. Vermietungsportale wie Airbnb oder andere Anbieter haben dafür gesorgt, dass die Politik in manchen Städten oder Regionen eingreifen musste. So wurde in Berlin die Ferienvermietung zur Gänze untersagt.

Auf den Balearen waren drei Gründe dafür maßgeblich, dass sich die linksgrüne Koalition und ihr Partner, die Protestpartei Podemos, zu sehr einschneidenden Maßnahmen gezwungen sahen:

- ▶ Der Boom der Ferienvermietung trocknet den Markt für die normale Wohnvermietung aus, die Mieten sind entsprechend in die Höhe gegangen. Personen ohne Immobilieneigentum – darunter auch Saisonkräfte der Tourismusbranche – haben große Schwierigkeiten, bezahlbare Wohnungen zu finden.
- ▶ In der Gesellschaft macht sich zunehmend das Gefühl breit, dass die Ressourcen und die Infrastruktur Mallorcas einen weiteren Anstieg der Besucherzahlen nicht verkraften. Zu den wenigen Möglichkeiten einer freien Gesellschaft, den Besucherstrom zu steuern, gehört die Limitierung der Bettenzahl für Urlauber. Von dieser Begrenzung war die Ferienvermietung bislang ausgenommen. Aber früher war die Ferienvermietung auch nur ein Nischenprodukt und fiel daher nicht ins Gewicht. Das hat sich binnen weniger Jahre – wie beschrieben und bekannt – signifikant geändert.
- ▶ Der wichtigste Wirtschaftssektor der Inseln, nämlich die Hotelindustrie, fühlt sich von der neuen Konkurrenz bedroht, zumal ein erheblicher Teil der Ferienvermietung illegal erfolgt (z.B. alle Ferienwohnungen, da bis dato nicht legalisierbar). 2016 befanden sich auf den Balearen 45.250 Objekte bzw. über 183.000 Plätze in der Ferienvermietung, wovon lediglich knapp ein Drittel eine Lizenz vorweisen konnten (Quelle: Asociación de Apartamentos Turísticos y Viviendas de Alquiler de Temporada en Baleares). Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass zwei Drittel der Ferienvermietungsplätze illegal vermietet wurden.

Zugleich haben auch die Steuerbehörden begonnen, auf die neue Dimension des Phänomens Ferienvermietung zu reagieren. Dies findet seinen Niederschlag u.a. in Vorstößen, um über die Vermittlungsagenturen Informationen über die Höhe der vereinnahmten Mieten der Immobilieneigentümer zu erhalten und diese mit den eingereichten Steuererklärungen abzugleichen (für Agenturen gilt seit 2018 eine effektive Auskunftspflicht), sowie in Maßnahmen wie der teilweisen Erhöhung der Touristensteuer um 100 % per 2018. Die große Reform des Tourismusgesetzes wurde im Sommer 2017 beschlossen. Damit wurde ein heftig diskutiertes Thema auf neue legale Beine gestellt.

Seit 2012 bedarf es auf Mallorca für die Ferienvermietung einer Lizenz. Maßgebende Grundlage dafür sind das Tourismusgesetz der Balearischen Inseln 8/2012 vom 19. Juli und die entsprechenden Verordnungen. Das Gesetz aus dem Jahr 2012 erlaubte die Vermietung je nach Art der Immobilie in freistehenden Einfamilien-, Reihen- und Zwischenhäusern. Die Vermietung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder einzelnen Zimmern war hingegen nicht erlaubt. Das war die Situation vor der Reform.

## 4.2 Neue Definition der „Ferienvermietung“

Im neuen Tourismusgesetz wurde die Definition der Ferienvermietung geändert. In Zukunft gilt jede Vermietung eines Wohnobjekts für Zeiträume von weniger als 30 Tagen automatisch als Ferienvermietung. Damit ist nun eine eindeutige Abgrenzung zum Wohnraumvermietungsgesetz (LAU) gegeben. Vermietungen von über 30 Tagen fallen damit grundsätzlich erstmal unter das LAU, was aber auch bedeutet, dass die Voraussetzungen dieses Gesetzes zu erfüllen sind. Unter anderem sind dies etwa die Erhebung einer Kautions, die mindestens einer Monatsmiete entspricht, sowie der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags.

### **Ein weiterer Indikator ist die Vermarktung**

Jegliche Bewerbung über „touristische Vertriebskanäle“ macht eine kurzfristige Vermietung zur Ferienvermietung, wobei auch die Definition dieser Kanäle erweitert wurde: „jegliches Trägermedium, über das kurzzeitiges vermieten möglich ist“. Damit hält sich die Behörde die Möglichkeit offen, bei allem möglichen Arten der Bewerbung eine Ferienvermietung festzustellen (etwa über soziale Netzwerke wie Facebook oder Twitter) und die entsprechenden Schritte einleiten kann.

## 4.3 Liberalisierung und Obergrenze

Bisher war die Ferienvermietung von Wohnungen verboten. Hier sieht das neue Tourismusgesetz eine entscheidende Liberalisierung vor. Im Jahr nach Inkrafttreten wurde gemäß einem Stufenplan festgelegt, in welchen Zonen die Ferienvermietung für welche Arten von Immobilien (Häuser, Wohnungen, Zimmer) erlaubt und in welchen definitiv verboten werden soll. Eine komplette Freigabe hätte einer zentralen Zielsetzung des neuen Gesetzes widersprochen, nämlich der Entspannung des Marktes der normalen Wohnvermietung. In den „Verbotzonen“ kann zwar die bisher bestehende legale Ferienvermietung weiter betrieben werden, jedoch werden sowohl Wohnungen verboten als auch generell keine neuen Lizenzen für Ferienimmobilien erteilt, die ansonsten alle Voraussetzungen erfüllen würden.

Andererseits kann in den entsprechend ausgewiesenen Gebieten auch die eigene Wohnung vermietet werden, wobei hier die Besonderheit besteht, dass – sofern der Eigentümer in der Wohnung verbleibt –, auch zimmerweise vermietet werden kann, was in allen anderen Annahmefällen ja ausdrücklich verboten ist. Dafür muss es sich neben weiteren Voraussetzungen um den eigenen Hauptwohnsitz handeln und die Vermietung darf nur an bis zu 60 Tagen eines Kalenderjahres erfolgen.

Mit dem Gesagten verbunden ist eine Begrenzung der Gültigkeitsdauer aller Ferienvermietungs-Lizenzen für Wohnungen – nicht für andere Ferienimmobilien – auf voraussichtlich 5 Jahre. Dies hängt damit zusammen, dass die Flächennutzungspläne, in denen die Ja- und Nein-Zonen für die Ferienvermietung von Wohnungen ausgewiesen werden, geändert werden können und somit denkbar ist, dass aus einer Nein-Zone eine Ja-Zone wird und umgekehrt. Für Eigentümer von Ferienimmobilien bringt dies eine erhebliche Planungsunsicherheit mit sich. Zumindest für Palma besteht Klarheit, und zwar in Form einer politischen Willensbekundung, die Ferienvermietung von Wohnungen im gesamten Stadtgebiet oder zumindest weiten Teilen davon dauerhaft zu verbieten. Ebenso wird eine Gesamt-Obergrenze für die auf den Balearen angebotenen Gästebetten beschlossen. Bislang war von dieser Obergrenze mit wenigen Ausnahmen nur das Hotelgewerbe betroffen und die Zahl der Gästebetten in Privatunterkünften von der Deckelung ausgenommen. Das ändert sich nun. Die Folge: Genau wie im Hotelgewerbe müssen die Ferienhaus-Eigentümer Übernachtungsplätze (bzw. die Genehmigungen dafür) käuflich erwerben, nämlich von der Bettenbörse des Tourismusministeriums. Diese Börse soll sicherstellen, dass die Gesamtzahl der Gästebetten die beschlossene Obergrenze nicht übersteigt.

#### 4.4 Übergangsregelung für Bestandsobjekte

Großer Wert wurde auf die Feststellung gelegt, dass Eigentümer, die bereits einen Antrag gestellt oder eine Lizenz erhalten haben, von den Änderungen nur teilweise betroffen sind. An der Erlaubnis zur Ferienvermietung, die ja bereits per Abgabe des Antrags besteht, ändert sich a priori nichts. Jedoch müssen die Eigentümer bzw. Betreiber im Rahmen einer Übergangsregelung die neuen Bestimmungen erfüllen. Manche dieser Bestimmungen werden umgehend wirksam, z.B. die Verpflichtung, bei jeglicher Bewerbung der Ferienimmobilie die Nummer der Lizenz bzw. des Eingangsregisters des Lizenzantrags anzugeben. Für die Erfüllung anderer der neuen Verpflichtungen wird eine Frist gewährt, z.B. für das künftig verpflichtende Vorliegen eines Energieausweises sowie die Erfüllung der damit verbundenen Mindestanforderungen an die Energieeffizienz der Immobilie.

## 4.5 Voraussetzungen

Die Immobilie muss als Wohnraum ausgewiesen sein. Anknüpfungspunkt ist daher nun nicht mehr die Art der Immobilie, sondern ihre Nutzungsart. Somit fallen zunächst auch Wohnungen unter das neue Gesetz. Die weiteren Voraussetzungen unterscheiden sich in solche, die für alle Immobilien gelten, sowie spezielle Voraussetzungen für Wohnungen.

### 4.5.1 Allgemeine Voraussetzungen

- ▶ Pro Eigentümer sind maximal drei Immobilien zugelassen (sofern nicht durch Verordnung anders geregelt).
- ▶ Mindestalter der Immobilie: 5 Jahre (sofern nicht durch Verordnung anders geregelt). Vorher muss die Immobilie privat genutzt worden sein, d.h. Eigennutzung oder normale Wohnvermietung. Neubauten sind daher zunächst 5 Jahre für die Ferienvermietung „gesperrt“. Grundsätzlich darf nur die gesamte Immobilie an einen Vertragspartner ferienvermietet werden. Eine Ausnahmeregelung besteht für Hauptwohnsitz-Immobilien, deren Eigentümer 2 Monate im Jahr unter bestimmten Voraussetzungen auch zimmerweise vermieten dürfen.
- ▶ Energieausweis (certificado de eficiencia energética) mit bestimmten Mindestanforderungen je nach Alter der Immobilie.
- ▶ Individuelle Zähler der Versorgungsunternehmen (Strom, Wasser, Gas)
- ▶ Gültige Bewohnbarkeitsbescheinigung (cédula de habitabilidad). Sofern die Immobilie einer Ausnahmeregelung unterliegt: Bescheinigung der Gemeinde, dass keine Bewohnbarkeitsbescheinigung erforderlich ist.
- ▶ Haftpflichtversicherung – eine private Versicherung reicht generell nicht aus.
- ▶ Umgehende Meldung der Gästedaten an die Polizei.
- ▶ Telefonische Erreichbarkeit des Vermieters rund um die Uhr.
- ▶ Regelmäßige Reinigung, Zurverfügungstellung von Bettwäsche, Handtüchern und Hausrat, usw.

- ▶ Einhaltung arbeitsrechtlicher, baurechtlicher, unternehmerischer und steuerlicher Vorschriften. Diese sind zwar bereits durch andere Gesetze geregelt, doch kann die Nichteinhaltung nach dem neuen Tourismusgesetz zusätzlich zur Folge haben, dass das Tourismusministerium die Genehmigung zur Ferienvermietung verweigert oder eine bestehende entzieht.
- ▶ Bei neuen Objekten: Erwerb der Gästепlätze von der Bettenbörse.

#### 4.5.2 Voraussetzungen für Wohnungen

Zu den Voraussetzungen, um Wohnungen als Ferienunterkünfte anzubieten, gehören u.a.:

- ▶ Lage in einer Zone, in der Ferienvermietung von Wohnungen erlaubt ist.
- ▶ Explizite Erlaubnis der Eigentümergemeinschaft.
- ▶ Feriengäste müssen schriftlich über die Hausordnung und weitere Umstände informiert werden, der Betreiber hat eine erhöhte Verantwortlichkeit gegenüber der Eigentümergemeinschaft.
- ▶ Pflicht zur Aufforderung zur Räumung innerhalb von 24 Stunden, wenn Feriengäste die Hausordnung nicht einhalten.
- ▶ Haftpflichtversicherung für Sach- und Personenschäden, die den Feriengästen entstehen können, aber zusätzlich auch für Schäden, die Feriengäste am Gemeinschaftseigentum verursachen.
- ▶ Erreichbarkeit rund um die Uhr nicht nur für die Gäste, sondern auch für die Eigentümergemeinschaft.

#### 4.6 Umkehr der Beweislast

Weitere Maßnahmen sollen das Risiko erhöhen, für illegale Ferienvermietung zur Rechenschaft gezogen zu werden. An erster Stelle steht eine neue Strafrechtliche Regelung, die für einige der als „schwer“ eingestuften Vergehen (z.B. Vermieten ohne Lizenz) eine Mindeststrafe von 20.001,00 € vorsieht, während bisher allgemein für Vergehen dieser Kategorie deutlich geringere Strafen die Regel waren.



Neu ist auch, dass Falschangaben oder Fehler bei Anmeldung der Ferienvermietung mit teilweise sehr hohen Strafen geahndet werden können. Daher sollte bereits vor der Antragstellung gründlich geprüft werden, ob alle Voraussetzungen erfüllt werden.

Ein weiterer Kniff, den auch schon die Steuerbehörde angewendet hat, ist die teilweise Auslagerung der Kontrollfunktion. Um die unzureichende Zahl von Inspektoren zu kompensieren, bürdet das neue Gesetz den Vermittlungsagenturen die Pflicht auf, die Legalität des Angebots zu kontrollieren und zu wahren. Agenturen, die für illegale Angebote werben, haben mit Strafen zu rechnen, die bis zu 400.000,00 € betragen können.

Ein öffentlich einsehbares elektronisches Verzeichnis gibt nicht nur ihnen die Möglichkeit, Lizenznummern zu verifizieren, sondern machen illegale Betreiber auch verwundbar gegen Nachstellungen durch Privatpersonen, da diese jede Lizenznummer mittels einer eigenen „App“ des Tourismusministeriums auf ihre Richtigkeit prüfen können.

Nicht weniger bedeutsam ist die Umkehr der Beweislast im Fall einer Anzeige. Wenn von Ferienvermietung oder touristischer Vermietung gesprochen wird, so sind damit nach dem neuen Gesetz alle tage- oder wochenweise Vermietungen von unter 30 Tagen gemeint.

Dabei wurde eine Vermutungswirkung neu eingeführt, die eindeutig regelt, dass von einer touristischen Vermietung ausgegangen wird, sofern die Vermietungsdauer weniger als die besagten 30 Tage beträgt, es sei denn, man kann gegenüber der Behörde das Gegenteil beweisen. Diese Beweisführung wird aber in den meisten Fällen unmöglich sein.

Alleine diese Neuerung wird die Bearbeitungskapazität der Behörde selbst dann schlagartig erhöhen, wenn kein einziger zusätzlicher Beamter auf das Thema angesetzt wird.

## 4.7 Anzeigen und Strafen

Das neue Gesetz und das geplante Online-Verzeichnis der Genehmigungen machen es Privatpersonen sehr einfach machen, illegale Ferienvermietung anzuzeigen. Dies sollten sich Immobilieneigentümer vor allem im Hinblick auf ihre Erpressbarkeit vor Augen halten.

Zwar müssen Anzeigen eine bestimmte Mindestinformation zur illegal vermieteten Immobilie enthalten und sie können auch nicht anonym gestellt werden. Doch ist kein persönlicher Gang zum Ministerium nötig, eine E-Mail reicht. Darüber hinaus ist die Behörde an die datenschutzrechtlichen Bestimmungen gebunden, womit der Anzeigende keine Preisgabe seiner Identität fürchten muss.

Das Gesagte ist Grund genug, einen Blick auf die neue Strafregelung zu werfen. Das Tourismusgesetz der Balearischen Inseln unterscheidet zwischen leichten, schweren und sehr schweren Verstößen. Insgesamt sind im Gesetz über 50 mögliche Verstöße aufgelistet.

- ▶ **Leichte Verstöße** – Beispiel: Das Fehlen des offiziellen Beschwerdeformulars für die Gäste. Strafe: Bis zu 4.000,00 €.
- ▶ **Schwere Verstöße** – Beispiel: Das Unterlassen der Benachrichtigung der zuständigen Tourismusbehörde über einen Inhaber- oder Betreiberwechsel. Strafe: 4.001,00 € bis 40.000,00 €.
- ▶ **Sehr schwere Verstöße** – Beispiel: Falschangabe von wesentlichen Aspekten bei der Anmeldung der touristischen Aktivität (DRIAT). Strafe: 40.001,00 € bis 400.000,00 €.

Neu eingeführt wurde in der Strafkategorie „schwere Verstöße“ die Heraufsetzung der Mindeststrafe, sofern die Ferienvermietung nicht angemeldet wurde oder aber die Ferienvermietung angemeldet wurde, jedoch die gesetzlichen Voraussetzungen nicht vorliegen oder die Feriengäste in schwerer Weise gegen die Hausordnung verstoßen. In all diesen Fällen beträgt die Mindeststrafe nun 20.001,00 €. Als begleitende Maßnahme kann bei schweren Verstößen vorübergehend die Erlaubnis zur Ferienvermietung entzogen werden.

Unter die Kategorie „sehr schwere Verstöße“ fällt die Vermarktung von Ferienunterkünften, die nicht angemeldet sind, oder die Vermarktung ohne Angabe der entsprechenden Registernummer der Ferienunterkunft. Auch wenn diese Regelungen ganz klar gegen die marktführenden Online-Plattformen gerichtet sind, so ist eine Bestrafung in dieser Kategorie gegen jeden denkbar, der touristische Unterkünfte vermarktet. Dies kann insbesondere Maklerunternehmen und Printmedien betreffen, aber auch Radiostationen, die entsprechende Werbung schalten, als auch die Privatperson, die bei der Vermarktung der Vermietung nicht die ausreichende Vorsicht walten lässt.

Als begleitende Maßnahme kann bei sehr schweren Verstößen – neben den monetären Strafen – sogar die endgültige Schließung der touristischen Aktivität angeordnet werden. Aus einem leichten Verstoß kann auch ein schwerer Verstoß und aus einem schweren Verstoß kann ein sehr schwerer Verstoß werden, wenn der Verantwortliche in der jeweils niedrigeren Bußgeldkategorie zwölf Monate zuvor rechtskräftig sanktioniert wurde und der strafbegründende Sachverhalt danach immer noch besteht. So kann zum Beispiel aus einem Bußgeld von bis zu 4.000,00 € nach 24 Monaten auch ein Bußgeld von bis zu 400.000,00 € werden.

## 4.8 Lizenznummern

Mit dem neuen Tourismusgesetz erhalten die Lizenznummern eine erhöhte Bedeutung. Daher fällt auch erschwerend ins Gewicht, was wir in unserer Praxiserfahrung festgestellt haben, nämlich dass viele Anträge nicht korrekt mit einem Eingangs-Aktenzeichen versehen wurden, die bis Erteilung der Lizenz als provisorische Lizenznummer genutzt werden kann (z.B. bei der Bewerbung in Portalen anzugeben). Betroffenen wird dringend geraten, im Tourismusministerium vorstellig zu werden und sich nachträglich eine Nummer ausstellen zu lassen, die ja auch für die Nachverfolgung des Vorgangs unerlässlich ist.

## 4.9 Nachteil für „ruhende Lizenzen“

Etliche Gemeinden haben die in ihrem Verantwortungsbereich anfallenden Steuern und Gebühren (Grundsteuer, Müllgebühr, usw.) für angemeldete Ferienimmobilien empfindlich angehoben. Daraus ergibt sich die Erwartung, dass „ruhende Lizenzen“ (z.B. vor dem Moratorium rasch beantragt „für den Fall“) Mehrkosten mit sich bringen und die dadurch blockierten Nächtigungsplätze früher oder später an die Bettenbörse zurückfallen werden. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass das Tourismusministerium logischerweise die Gemeinden über alle in deren Gebiet erteilten Lizenzen informiert.

Aus dem Einholen einer Lizenz „auf Vorrat“ oder „für den Fall“ kann sich jedoch ein weiterer Nachteil ergeben: Artikel 85 Absatz 2 des Gesetzes besagt, dass eine Ferienimmobilie, die in drei aufeinander folgenden Jahren nicht vermietet wurde, ihre Lizenz verliert.

## 4.10 Anmeldung/Abmeldung

Was gemeinhin als Antrag auf Erteilung einer Lizenz zur Ferienvermietung bezeichnet wird, ist in Wahrheit etwas anderes, nämlich eine „Eidesstattliche Versicherung über die Aufnahme der Aktivität“ (Declaración responsable de inicio de la actividad - kurz DRIAT).

Mit dieser teilt der Immobilieneigentümer mit, dass er alle Voraussetzungen erfüllt und mit der Ferienvermietung beginnt. Nach einigen Monaten, manchmal auch Jahren, kommt dann ein Inspektor von der Behörde unangemeldet zu Besuch, um die Richtigkeit der Angaben zu prüfen, wonach entschieden wird, ob die Aktivität fortgesetzt werden darf. An diesem Verfahren hat sich grundsätzlich nichts geändert. Allerdings wird es durch die Notwendigkeit, Bettenplätze zu erwerben, komplizierter und wegen verschärfter Strafregelungen auch heikler. Durch die neu eingeführte Beweislastumkehr läuft man nämlich

Gefahr, dass man sich durch die Antragsstellung quasi selber anzeigt, sofern nicht alle Voraussetzungen erfüllt werden. Es empfiehlt sich daher, schon vor Antragstellung eine umfassende Prüfung vorzunehmen, um die teilweise hohen Strafen zu vermeiden.

## 4.11 Erhöhung der Touristensteuer

Seit 01. Juli 2016 erhebt die balearische Steuerbehörde ATIB eine Steuer, die im Volksmund „Impuesto turístico“ oder auch „Ecotasa“ genannt wird und offiziell „Steuer auf touristische Aufenthalte“ heißt. Es handelt sich um eine Nächtigungsabgabe ähnlich der andernorts bekannten Kurtaxe.

Diese gilt auch für Gäste, die private Unterkünfte mieten. Im Fall der Ferienvermietung wird diese Abgabe von den Betreibern/Eigentümern der Ferienimmobilien erhoben und danach ans Finanzamt abgeführt, ihnen ist somit die Rolle des „Eintreibers“ auferlegt. Aufgrund der Option einer Pauschalbesteuerung ist der administrative Aufwand dafür jedoch sehr gering, und auch die Beträge waren bislang niedrig. Zu niedrig für den Geschmack der Regierung, die den herrschenden Boom nutzt, um auch die Kassenlage zu verbessern. Somit wurde per 2018 eine generelle Verdopplung beschlossen.

Dabei sei auch angemerkt, dass ATIB lediglich im ersten Jahr nach der Anmeldung einen Zahlungsbescheid an den Zahlungspflichtigen schickt und daher für die Folgejahre die Einrichtung eines automatischen Einzugs empfohlen wird. Andernfalls müsste der Zahlungspflichtige das Amtsblatt nach den entsprechenden Daten durchforsten.

## 4.12 Behördenpraxis

### 4.12.1 Erfahrungswerte und Tendenzen

Gerade in der Ferienvermietung war und ist die Kluft zwischen Theorie und Praxis enorm. Während sich einerseits Behörden und Politiker in Ankündigungen überbieten, wie sie den Boom unter Kontrolle bringen wollen, war andererseits in der Praxis bislang wenig davon zu bemerken. Allerdings ist damit zu rechnen, dass in ausgesuchten Problembereichen gelegentlich eine Aktion mit außerordentlicher Schärfe umgesetzt wird, wie es im Zusammenhang mit der Ferienvermietung schon im Bereich der Umsatzsteuer geschehen ist. Die staatliche Steuerbehörde AEAT zeigte wenig Milde angesichts der Schwierigkeiten, die Privatpersonen und manche Berater mit der zum Teil hochkomplexen IVA-Problematik hatten und setzte Hunderte Verfahren in Gang, die hohe Nachzahlungen zur Folge hatten.

Bei diesem Thema waren wir intensiv involviert und konnten durch unser länderübergreifendes Wissen einiges zum Rechtsfrieden zwischen Vermietern, Vermittlern und Behörde beitragen.

Ein ähnliches „Massaker“ ist zu erwarten, sollte die Sozialversicherung damit beginnen, die korrekte Anmeldung von Finca-Eigentümern zu prüfen, die Ferienvermietung als gewerbliche Tätigkeit betreiben.

Unser Ratschlag: Selbst wer sich entschließt, Risiken einzugehen, sollte zumindest über die Themen im Bilde sein und sich nicht durch Unwissenheit in eine Gefahr begeben, deren Ausmaß dann auch schwer abschätzbar ist.

Generell ist damit zu rechnen, dass die Ferienvermietung alleine aufgrund der Ausmaße des Phänomens nach und nach eine erhöhte Aufmerksamkeit aller Behörden – auch der Steuerbehörden im Ausland – auf sich ziehen wird. Das betrifft zum Beispiel auch die für das Baurecht verantwortlichen Stellen: Auf Mallorca werden 80 % aller Verstöße im ländlichen Bereich bei Ferienimmobilien registriert. So entsteht durch die neue Transparenz auch in diesem Bereich die Gefahr erhöhter behördlicher Aufmerksamkeit und Fokussierung.

#### 4.12.2 Umsatzsteuerfreie Ferienvermietung

Eine umsatzsteuerfreie Ferienvermietung gibt es im Grunde nicht, denn das Wohnvermietungsgesetz (LAU) schließt die Ferienvermietung von ihrem Regelwerk grundsätzlich aus. Steuerlich existieren nur die umsatzsteuerpflichtige Ferienvermietung und die umsatzsteuerbefreite Wohnvermietung.

Die Überschneidung unterschiedlicher Gesetzgebungen ermöglicht jedoch, dass man laut Tourismusgesetz Ferienvermietung und laut Steuergesetz Wohnvermietung betreibt. Der springende Punkt ist die Werbung, die für das Tourismusgesetz ein entscheidendes und für das Umsatzsteuergesetz gar kein Kriterium ist.

Für unterschiedliche Interpretationen sorgen Bestimmungen im alten und neuen Tourismusgesetz bezüglich der Dienstleistungen, die Ferienvermieter für ihre Gäste erbringen müssen. Man könnte zum Schluss gelangen, dass die Erfüllung dieser Bestimmungen automatisch zu einer Umsatzsteuerpflicht führt.

Die gute Nachricht: In der Praxis betrachtet die staatliche Steuerbehörde die umsatzsteuerfreie Ferienvermietung als den Normalfall. Tatsächlich nimmt die AEAT vorzugsweise all jene Eigentümer unter die Lupe, die umsatzsteuerpflichtige Ferienvermietung betreiben, um zu prüfen, ob beantragte Umsatzsteuerrückerstattungen zu Recht erfolgen.

Darum müssen diese Eigentümer nachweisen, dass sie die Voraussetzungen erfüllen, d.h. touristische Dienstleistungen während des Aufenthaltes des Gastes erbringen. Aus praktischen Erwägungen ist nur in seltenen Ausnahmefällen damit zu rechnen, dass die Behörde sich die Mühe macht, dem Eigentümer einer Ferienimmobilie eine Umsatzsteuerpflicht nachzuweisen.

## 5. Selbstnutzung der Immobilie

### 5.1 Besteuerung während der Nutzung

Nicht in Spanien ansässige natürliche Personen mit spanischem Immobilieneigentum, das ihnen zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehen, müssen sich jährlich fiktive Einkünfte anrechnen und diese versteuern. 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, die aktuell mit einem Steuersatz von 19 % belastet wird.

Dieser gilt für Nichtresidenten aus EU-Staaten, ansonsten werden 24 % fällig. Die angerechnete „fiktive Miete“ ist abhängig vom Gesamtkatasterwert der Liegenschaft (Grundstück und Bebauung).

**Beispiel:** Bei einem vor maximal 10 Jahren aktualisierten Gesamtkatasterwert einer Liegenschaft von 500.000,00 € würde die dem Eigentümer jährlich anzurechnende fiktive Miete 5.500,00 € betragen ( $500.000,00 \text{ €} \times 1,1 \%$ ). Somit würde sich die jährlich zu zahlende Selbstnutzungssteuer auf 1.045,00 € ( $5.500,00 \text{ €} \times 19 \%$ ) belaufen.

Bei dieser Steuer handelt es sich um eine jährliche Selbstveranlagung (autoliquidación), die der Steuerpflichtige spätestens im Dezember des jeweiligen Folgejahres mittels des Modelo 210 einreichen und abführen muss.

So muss beispielsweise die Einkommensteuererklärung der Nichtresidenten für das Jahr 2020 spätestens im Dezember 2021 eingereicht werden.

Die Verpflichtung zur Einreichung der jährlichen Steuererklärung und Zahlung des entsprechenden Steuerbetrags beginnt in dem Jahr, in dem die Bauarbeiten abgeschlossen wurden und das Wohnhaus für die Nutzung zur Verfügung steht (Baufertigstellungsbescheinigung und Bewohnbarkeitsbescheinigung).

Ob die Wohnimmobilie tatsächlich genutzt wird, ist unerheblich. Maßgeblich ist, dass sie dem Eigentümer zur Verfügung steht. Daher kann diese Steuer auch auf mehrere Immobilien anfallen.

In Deutschland hingegen unterliegt die Selbstnutzung keiner Besteuerung, folglich kann die in Spanien bezahlte Steuer in der deutschen Einkommensteuer in keiner Weise angerechnet werden.

## 5.2 Besteuerung bei der Veräußerung in Spanien

Anhand des folgenden Beispiels stellen wir die Besteuerung in Spanien dar:

|          |  |                       |
|----------|--|-----------------------|
| <b>1</b> | Kaufpreis eines Grundstücks im Jahr 2018   | <b>500.000,00 €</b>   |
| <b>2</b> | Zu zahlende Umsatzsteuer auf den Kauf mit 21 %   | <b>105.000,00 €</b>   |
| <b>3</b> | Baukosten des Hauses   | <b>1.000.000,00</b>   |
| <b>4</b> | Zu zahlende Umsatzsteuer auf die Baukosten mit 10 %  | <b>100.000,00 €</b>   |
| <b>5</b> | Zinsen für drei Jahre zur Finanzierung des Hauses  | <b>50.000,00 €</b>    |
| <b>6</b> | Bewirtschaftungskosten für drei Jahre<br>(Grundsteuer, Versicherung, Reparaturen, Steuerberater) | <b>20.000,00 €</b>    |
| <b>7</b> | Verkaufspreis der Immobilie im Jahr 2021   | <b>2.500.000,00 €</b> |
| <b>8</b> | Absetzung für Abnutzung (AfA) für drei Jahre //<br>3 % von 1.000.000,00 €                        | <b>90.000,00 €</b>    |

Bei unserem Beispiel gehen wir davon aus, dass die Immobilie ausschließlich von dem deutschen Steuerresidenten zur privaten Nutzung erworben und genutzt wurde. Bei der Veräußerung im Jahr 2021 wird der Gewinn der spanischen Einkommensteuer von 19 % unterworfen.

Vom Verkaufspreis in Höhe von 2.500.000,00 € werden 3 % (75.000,00 €) bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages vom Kaufpreis einbehalten und als Einkommensteuervorauszahlung des Verkäufers vom spanischen Notar an das spanische Finanzamt abgeführt. Der Verkauf der Immobilie ist von dem deutschen Steuerresidenten in einer entsprechenden spanischen Einkommensteuererklärung (Modelo 210) bis spätestens vier Monate nach dem Veräußerungszeitpunkt zu deklarieren und die entsprechende Steuerzahlung ist an das spanische Finanzamt zu leisten. Die Steuerbelastung in Spanien errechnet sich wie folgt:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Anschaffungskosten (setzt sich zusammen aus Punkt 1 - 4 der Beispielzahlen aus der ersten Tabelle) | <b>1.705.000,00 €</b> |
| Verkaufspreis  | <b>2.500.000,00 €</b> |
| Gewinn   | <b>795.000,00 €</b>   |
| Anzuwendender Steuersatz   | <b>19,00 %</b>        |
| Zu zahlende spanische Einkommensteuer  | <b>151.050,00 €</b>   |

**HINWEIS:** Die gezahlten Zinsen, die Bewirtschaftungskosten und die AfA können in Spanien bei „Selbstnutzung“ nicht berücksichtigt werden.

Die errechnete Steuerlast in Höhe von 151.050,00 € wird um die schon geleistete Einkommensteuervorauszahlung in Höhe von 75.000,00 € reduziert. Somit sind innerhalb der genannten Frist noch 76.050,00 € (151.050,00 € ./. 75.000,00 €) an das spanische Finanzamt zu zahlen. In Deutschland gelten Fristen zur steuerfreien Veräußerung. Bei reiner Selbstnutzung ist nach neuer BFH-Rechtsprechung auch eine im Ausland gelegene Ferienimmobilie nach drei Jahren steuerfrei veräußerbar.

In anderen Fällen beträgt der Mindestzeitraum zwischen Erwerb und Verkauf zehn Jahre. Bezüglich des Kleingedruckten konsultieren Sie am besten Ihren deutschen Steuerberater, der auch über die Tücken der in Deutschland geltenden „3-Objekt-Grenze“ Bescheid wissen sollte.

## 6. Wohnvermietung nach balearischem Recht

### 6.1 Besteuerung während der Nutzung

Die Besteuerung einer spanischen Immobilie eines deutschen Nichtresidenten bei Vermietung zu Wohnzwecken unterliegt in Spanien folgender Regelungen:

#### **Rechtliche Grundlage**

Artikel 24 Abs. 5 des Einkommensteuergesetzes für Nichtresidenten (IRNR - Impuesto sobre la Renta de no Residentes) regelt die Besteuerung von Vermietungseinkünften zu Wohnzwecken.



## **Besteuerung und Abgabefrist der Steuererklärung**

Jeweils zum 20. des Folgemonats eines Quartals ist eine Steuererklärung (Modelo 210) mit den erzielten Mieteinnahmen unter Berücksichtigung der Werbungskosten einzureichen, die anteilig für die vermieteten Tage oder zur Gänze abgezogen werden können, wobei für die insgesamt schon beschriebenen und dargestellten unterschiedlichen Werbungskostenkategorien Höchstgrenzen gelten.

Die Abgabe einer Quartalserklärung ist nur erforderlich, wenn Mieteinnahmen und ein zahlungsfälliger Steuerbetrag anfallen. Für Quartale ohne zahlungsfälligen Steuerbetrag ist später eine Jahreserklärung zu erstellen. Trotzdem müssen auch für Quartale, in denen keine Steuererklärung abgegeben werden muss, alle Berechnungen vorgenommen werden, damit keine steuerlichen Nachteile entstehen.

Wenn die Wohnungsvermietung kurzfristig (unter 30 Tage) erfolgt und/oder die Vermarktung über Internetportale vorgenommen wird, bei denen auch Ferienvermietung angeboten wird, sind die Vorschriften des balearischen Tourismusgesetzes wie auch der Touristensteuer zu beachten.

## **Tage ohne Vermietung**

Für diese ist bis zum 31.12. des Folgejahres eine Steuererklärung (Modelo 210) nach den Vorschriften des „fiktiven Nutzungswertes“ zu erstellen. Konkretisierend weisen wir darauf hin, dass für jeden Tag, an dem die Immobilie nicht fremdgenutzt wird, die anteilige „Selbstnutzungssteuer“ zu errechnen und fristgerecht zu zahlen ist. Sollten Sie mehrere Immobilien mit temporären Leerständen haben, müssen Sie für jede dieser Immobilien die anteilige Selbstnutzungssteuer zahlen.

## **Bemessungsgrundlage**

Wird eine Immobilie zu Wohnzwecken vermietet, erfolgt die Ermittlung in etwa so wie die deutsche Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Einnahmen sind als Erlöse zu berücksichtigen. Die Werbungskosten sind in Abzug zu bringen.

## **Berechnung der Steuerlast**

Auf die ermittelte Bemessungsgrundlage haben seit dem 01. Januar 2016 Ausländer aus EU-Staaten Steuern in Höhe von 19% zu zahlen. Diese Steuerlast ist zeitgleich mit der jeweiligen Abgabe der Steuererklärung fällig, d.h. bis zum 20. des Folgemonats nach dem Quartal. Wenn keine Steuerlast entsteht, ist auch keine Steuererklärung einzureichen. Die Berechnungen müssen jedoch vorgenommen werden, um die vortragsfähigen Kosten zu erfassen.

## Umsatzsteuer

Die Wohnvermietung in Spanien unterliegt zwar dem Umsatzsteuergesetz, ist jedoch von der Umsatzsteuer befreit. Erklärungen sind nicht notwendig, von seltenen Ausnahmefällen abgesehen (z.B. Erhalt einer Rechnung einer ausländischen Vermittlungsagentur mit Umsatzsteuer-Umkehr).

**HINWEIS:** Unter bestimmten Bedingungen ist größerer Erhaltungsaufwand in Spanien zu aktivieren (z.B. alle Fenster werden erneuert). In Deutschland können diese Kosten (Werbungskosten) über einen kürzeren Zeitraum abgeschrieben werden. Aufgrund dieser unterschiedlichen Vorschriften gegenüber Deutschland entwickelt sich auch der steuerliche Buchwert der Immobilie in jedem Land anders. Bei einer Veräußerung kommt es zu unterschiedlichen steuerlichen Gewinnen, was sich auch auf die in Deutschland anrechenbare Steuer (Anlage AUS) auswirkt. Aufgrund der unterschiedlichen Gesetzgebung bedarf es einer engen Abstimmung zwischen dem Steuerpflichtigen sowie den deutschen und spanischen Beratern, damit die völlig legalen und teilweise signifikanten Steuervorteile genutzt werden können.

## 6.2 Besteuerung bei der Veräußerung

Wir gehen davon aus, dass die Immobilie von einem deutschen Steuerresidenten als natürliche Person erworben und ausschließlich an fremde Dritte vermietet wurde. Die Steuerbelastung in Spanien errechnet sich wie folgt:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Anschaffungskosten (Punkt 1 - 4 der Beispielzahlen der ersten Tabelle)   | <b>1.705.000,00 €</b> |
| Da die AfA mit 90.000,00 € bei der lfd. Besteuerung berücksichtigt wurde, haben wir im Veräußerungszeitpunkt einen um 90.000,00 € geringeren Buchwert. | <b>2.500.000,00 €</b> |
| Verkaufspreis  | <b>885.000,00 €</b>   |
| Gewinn   | <b>19,00 %</b>        |
| Anzuwendender Steuersatz   | <b>168.150,00 €</b>   |

Bei der Veräußerung im Jahr 2021 wird der Gewinn aus dem Verkauf der spanischen Einkommensteuer in Höhe von 19 % unterworfen. Vom Verkaufspreis in Höhe von 2.500.000,00 € werden 3 % (75.000,00 €) bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages vom Kaufpreis einbehalten und als Einkommensteuer-Vorauszahlung an das spanische Finanzamt abgeführt.

Den Verkauf der Immobilien hat der deutsche Steuerpflichtige in einer entsprechenden spanischen Einkommensteuererklärung (Modelo 210) bis spätestens vier Monate nach dem Veräußerungszeitpunkt nach dem Veräußerungszeitpunkt zu deklarieren und die entsprechende Steuerzahlung zu leisten.

## 7. Ferienvermietung nach balearischem Recht

### 7.1 Besteuerung während der Nutzung

#### 7.1.1 Grundlagen

Die umsatzsteuerfreie Ferienvermietung bedingt, dass während des Aufenthaltes des Gastes keine hotelähnlichen Leistungen erbracht werden. Tatsächlich handelt es sich steuerlich um eine Wohnvermietung, obwohl das staatliche Wohnmietrecht die Ferienvermietung als Tätigkeit definiert, die einer anderen Gesetzgebung unterliegt, konkret den Tourismusetzen einer jeden Region. Steuerlich gelten jedoch dieselben Regelungen wie bei der Wohnvermietung. Allerdings ist zu beachten, dass durch Rechnungen von Mittleragenturen eine Umsatzsteuereinzahlpflicht entstehen kann. Im nächsten Gliederungspunkt werden die Besonderheiten bei der Umsatzsteuer bzgl. der Vermittlungsrechnungen ausführlich beschrieben.

**HINWEIS:** Die folgenden Ausführungen sind deckungsgleich mit den Ausführungen zur Wohnvermietung.

#### **Rechtliche Grundlage**

Artikel 24 Abs. 5 des Einkommensteuergesetzes für Nichtresidenten (Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes) regelt die Besteuerung von Vermietungseinkünften zu Wohnzwecken.

## **Besteuerung und Abgabefrist der Steuererklärung**

Jeweils zum 20. des Folgemonats eines Quartals ist eine Steuererklärung (Modelo 210) mit den erzielten Mieteinnahmen unter Abzug der Werbungskosten einzureichen, die anteilig für die vermieteten Tage oder zur Gänze abgezogen werden können, wobei für die insgesamt schon beschriebenen und dargestellten unterschiedlichen Werbungskostenkategorien Höchstgrenzen gelten. Die Abgabe einer Quartalserklärung ist nur erforderlich, wenn Mieteinnahmen und ein zahlungsfälliger Steuerbetrag anfallen. Für Quartale ohne zahlungsfälligen Steuerbetrag ist später eine Jahreserklärung zu erstellen. Hier weisen wir aber neuerlich hin, dass auch für die Quartale, in denen keine Steuererklärung abgegeben werden muss, trotzdem alle Berechnungen vorgenommen werden sollten, damit keine steuerlichen Nachteile entstehen. Wenn die Wohnungsvermietung kurzfristig (unter 30 Tage) erfolgt und/oder die Vermarktung über Internetportale vorgenommen wird, bei denen auch Ferienvermietung angeboten wird, sind die Vorschriften des balearischen Tourismusgesetzes wie auch der Touristensteuer zu beachten.

## **Tage ohne Vermietung**

Für diese ist bis zum 31.12. des Folgejahres eine Steuererklärung (Modelo 210) nach den Vorschriften des „fiktiven Nutzungswertes“ zu erstellen. Konkretisierend weisen wir darauf hin, dass für jeden Tag an dem die Immobilie nicht fremd genutzt wird, die anteilige „Selbstnutzungssteuer“ zu errechnen und fristgerecht zu zahlen ist. Sollten Sie mehrere Immobilien mit temporären Leerständen haben, müssen Sie für jede dieser Immobilien die anteilige Selbstnutzungssteuer zahlen.

## **Bemessungsgrundlage**

Wird eine Immobilie zu Wohnzwecken vermietet, erfolgt die Ermittlung in etwa so wie die deutsche Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Einnahmen sind als Erlöse zu berücksichtigen.

## **Berechnung der Steuerlast**

Auf die ermittelte Bemessungsgrundlage sind seit dem 01. Januar 2016 Steuern in Höhe von 19 % zu zahlen. Diese Steuerlast ist zeitgleich mit der jeweiligen Abgabe der Steuererklärung zu bezahlen, d.h. bis zum 20. des Folgemonats nach dem Quartal. Wenn keine Steuerlast entsteht, ist auch keine Steuererklärung einzureichen. Die Berechnungen müssen jedoch vorgenommen werden, um die vortragsfähigen Kosten zu erfassen.

## **Umsatzsteuer**

Die Wohnvermietung in Spanien unterliegt zwar dem Umsatzsteuergesetz, ist jedoch von der Umsatzsteuer befreit. Erklärungen sind nicht notwendig, von seltenen Ausnahmefällen abgesehen wie z.B. der Erhalt einer Rechnung einer ausländischen Vermittlungsagentur mit Umsatzsteuerumkehr.

**HINWEIS:** Unter bestimmten Bedingungen ist größerer Erhaltungsaufwand in Spanien zu aktivieren (z.B. alle Fenster werden erneuert). In Deutschland könnten diese Kosten (Werbungskosten) über einen kürzeren Zeitraum abgeschrieben werden. Aufgrund dieser unterschiedlichen Vorschriften gegenüber Deutschland entwickelt sich auch der steuerliche Buchwert der Immobilie in jedem Land anders. Bei einer Veräußerung kommt es zu unterschiedlichen steuerlichen Gewinnen, was sich auch auf die in Deutschland anrechenbare Steuer auswirkt.

Aufgrund der unterschiedlichen Gesetzgebung bedarf es einer engen Abstimmung zwischen dem Steuerpflichtigen, den deutschen und spanischen Beratern, damit die völlig legalen und teilweise signifikanten Steuervorteile genutzt werden können.

### **7.1.2 Mögliche umsatzsteuerliche Doppelbelastung**

Deutsche Eigentümer von Ferienimmobilien in Spanien riskieren, zweimal für die Umsatzsteuer zur Kasse gebeten zu werden. Der Grund: Das deutsche und das spanische Finanzamt interpretieren die Systemrichtlinie der EU zur Umsatzsteuer unterschiedlich.

Die Gefahr lauert für jene Vermieter, die auf Vermittlungsrechnungen deutsche Umsatzsteuer bezahlen. Diese Erkenntnis kristallisiert sich nach umfangreichen Kontakten unseres Büros mit Steuerbehörden in beiden Ländern heraus und zwingt die Betroffenen zum Handeln.

#### **Welcher Sachverhalt löst das Problem aus?**

Der Ablauf des Vermittlungsgeschäftes ist normalerweise wie folgt gestaltet: Der Gast bezahlt den gesamten Mietbetrag an den Vermittler. Dieser leitet das Geld unter Abzug seiner Provision an den Finca-Eigentümer weiter. Für seine Vermittlung stellt die Agentur eine Provisionsrechnung, die umsatzsteuerpflichtig ist. Nur wo – in Spanien oder in Deutschland? Genau hier scheiden sich bei der Konstellation “deutscher Vermieter – deutscher Vermittler – spanische Immobilie” die Geister.

Zunächst die deutsche Position: Generell sind alle Finca-Eigentümer steuerlich als (Vermietungs-)Unternehmer nach § 2 Umsatzsteuergesetz zu beurteilen. Daher werden bei der

Vermittlung von Ferienhäusern stets Umsätze zwischen Unternehmen erzielt. Die Leistungen gelten als dort erbracht, wo der Leistungsempfänger seinen Betriebsitz unterhält.

Die Vermittlungsleistungen für Ferienseiteigentümer mit Betriebsitz in Deutschland werden daher im Inland ausgeführt und sind damit in Deutschland steuerbar und steuerpflichtig. Fazit: Der Vermittler in Deutschland stellt dem deutschen Finca-Eigentümer für die Vermittlungsleistung eine Rechnung mit 19 % deutscher Umsatzsteuer.

Gehört die Finca einem spanischen Steuerbürger, gelten auch in diesem Fall die Vermittlungsleistungen als dort ausgeführt, wo der Leistungsempfänger seinen Sitz hat, weshalb in diesem Fall spanische Umsatzsteuer anfällt. Fazit: Der deutsche Vermittler stellt dem Spanier eine Vermittlungsrechnung und weist darin auf dessen Verpflichtung hin, die spanische Umsatzsteuer in Höhe von 21 % direkt an das spanische Finanzamt abzuführen.

Gesetzlich ist nicht vorgeschrieben, dass der spanische Finca-Eigentümer eine internationale Umsatzsteuernummer (USt.-ID) hat, denn die Leistung selbst – Vermittlung einer Immobilienvermietung – weist den Rechnungsempfänger zwangsläufig als Unternehmer im Sinn der Umsatzsteuer aus. Somit kommt das spanische Finanzamt bei der Beurteilung des in Spanien ansässigen Vermieters zum selben Ergebnis wie das deutsche. Wie aber stuft die “Agencia Tributaria” den in Deutschland ansässigen Eigentümer einer Mallorca-Finca ein? Wenn dieser umsatzsteuerpflichtige Ferienvermietung betreibt, liegt klar eine gewerbliche Tätigkeit und somit eine spanische Betriebsstätte vor.

Daher fällt für die Leistung der deutschen Vermittlungsagentur eindeutig spanische Umsatzsteuer an. Doch auch bei der umsatzsteuerfreien Ferienvermietung unterstellt das spanische Finanzamt eine umsatzsteuerliche Betriebsstätte, sodass für den deutschen Eigentümer die Einzahlung von spanischer Umsatzsteuer in Höhe von 21 % fällig wird.

Dabei handelt es sich nicht um die Meinung einzelner Prüfer, die sich auch irren können, sondern um eine Position der spanischen Finanzverwaltung, die durch eine verbindliche Auskunft zementiert ist.

## **Fazit**

Deutschland sieht in der Vermittlung eine Leistung, die von der in Spanien erbrachten Vermietung und somit von der spanischen Immobilie unabhängig ist, und verlangt die Rechnung mit deutscher Umsatzsteuer. Bei einer Prüfung in Spanien hingegen besteht ein wachsendes Risiko, dass die "Agencia Tributaria" die Nachzahlung der spanischen IVA verlangt, plus Strafen und Verzugszinsen. Somit droht eine in der EU eigentlich undenk- bare Situation, nämlich eine effektive doppelte Umsatzsteuer ohne Recht auf Anrech- nung. European@ccounting hat mit den deutschen und spanischen Behörden ausgiebig diskutiert, mit dem Ergebnis, dass beide Behörden auf ihrer jeweiligen Auslegung be- stehen und die Doppelbelastung als systemische Verwerfung bezeichnen. Um die Dop- pelbelastung zu vermeiden, könnte man nun vor die EU-Gerichte ziehen. Das wär zwar interessant, aber auch langwierig und für die Betroffenen nicht hilfreich.

## **Unser Lösungsvorschlag**

Der deutsche Finca-Eigentümer beantragt auch bei umsatzsteuerfreier Vermietung eine „internationale Umsatzsteuernummer“. Dem deutschen Vermittler teilt er eine spanische Rechnungsadresse (die der Ferienimmobilie) und die besagte Nummer mit (Spanisch: Re- gistro de Operadores Intracomunitarios, kurz ROI). Dann erhält er die Rechnung vom Ver- mittler ohne deutsche Umsatzsteuer und der Vermieter zahlt Umsatzsteuer i.H.v. 21 % per Reverse-Charge-Verfahren in Spanien ein.

Die Doppelbelastung dürfte damit vermieden werden. Praktischer Hinweis: Für Vermie- ter ohne gewerbliche Tätigkeit, wie eben die umsatzsteuerfreie Ferienvermietung war es bis vor kurzem auf den Balearen nicht unmöglich, eine ROI zu erhalten. Nachdem wir die Behörde mehrfach auf das Problem aufmerksam gemacht haben, wird nach Anlaufprob- lemen nunmehr für Ferienvermieter eine Ausnahme gemacht.

Für die Vergangenheit ist keine Reparatur möglich, jedoch hat sich das spanische Finanz- amt in der Praxis bislang flexibel gezeigt, solange der Ferienvermieter die Umsatzsteuer zumindest irgendwo eingezahlt hatte. Genau das war oft nicht der Fall, weil viele Eigentü- mer, die umsatzsteuerfreie Ferienvermietung betrieben, sich ihrer Einstufung als Unter- nehmer im Sinn der Umsatzsteuer nicht bewusst waren. Für die Zukunft haben die Prüfer jedoch eine härtere Gangart angekündigt.

## 7.2 Umsatzsteuerpflichtige Ferienvermietung

Wie in 2.1 dargelegt, gehen wir auf die umsatzsteuerpflichtige Ferienvermietung nicht im Detail ein, weil die Besteuerung den Regelungen des Körperschaftsteuergesetzes unterliegt. Im Folgenden nur kurz einige Merkmale dieser Modalität.

Da es sich um eine gewerbliche Vermietung handelt, wird die Immobilie zum Gewerbeobjekt und ist somit ganzjährig der wirtschaftlichen Tätigkeit zugeschrieben. Das bedeutet u.a., dass der Eigentümer für die Selbstnutzung eine fremdübliche Miete einbuchen muss.

Weitere Nachteile sind eine mögliche Sozialversicherungspflicht sowie ein höherer Buchhaltungsaufwand, der sich nicht zuletzt aus den strengeren Anforderungen des Finanzamtes an umsatzsteuerpflichtige Tätigkeiten ergibt.

Zu den Vorteilen gehört, dass alle Kosten sowie die Umsatzsteuer uneingeschränkt abzugsfähig sind und dass sich für Nichtresidenten aus Nicht-EU-Staaten eine Tür öffnet, um Kosten überhaupt absetzen zu können. Ein wesentlicher Vorteil wurde durch die Novellierung des balearischen Tourismusgesetzes zunichte gemacht:

Die umsatzsteuerpflichtige Ferienvermietung kann keine Umsatzsteuerrückerstattung aus dem Kauf einer neuen Immobilie mehr auslösen, da Neubauten erst nach fünf Jahren an Feriengäste vermietet werden dürfen. Somit ist diese Modalität für die meisten Eigentümer und insbesondere Nichtresidenten aus EU-Staaten unattraktiv, weshalb wir es bei dieser kurzen Darstellung belassen.

## 7.3 Vermeidung der Doppelbesteuerung in Deutschland

Unabhängig davon, ob es sich um Vermietungseinkünfte oder um gewerbliche Einkünfte handelt, liegen nach abkommensrechtlichen Regelungen Einkünfte im Zusammenhang mit einem Grundstück vor, sodass die Doppelbesteuerung mittels Anrechnung vermieden wird. Hierfür ist bei Erstellung der deutschen Einkommensteuererklärung zusätzlich die Anlage „AUS“ auszufüllen.



## 7.4 Besteuerung bei der Veräußerung in Spanien

**HINWEIS:** Die folgenden Ausführungen sind deckungsgleich mit den Ausführungen zur Wohnvermietung. Die Steuerbelastung in Spanien errechnet sich wie folgt:

|  |                       |
|--|-----------------------|
| Anschaffungskosten (Punkt 1-4 Beispielzahlen der ersten Tabelle)   | <b>1.705.000,00 €</b> |
| Da die AfA mit 90.000,00 € bei der lfd. Besteuerung berücksichtigt wurde, haben wir im Veräußerungszeitpunkt einen um 90.000,00 € geringeren Buchwert. |                       |
| Verkaufspreis  | <b>2.500.000,00 €</b> |
| Gewinn   | <b>885.000,00 €</b>   |
| Anzuwendender Steuersatz   | <b>19,00 %</b>        |
| Zu zahlende spanische Einkommensteuer  | <b>168.150,00 €</b>   |

Bei der Veräußerung im Jahr 2021 wird der Gewinn aus dem Verkauf der spanischen Einkommensteuer in Höhe von 19 % unterworfen. Vom Verkaufspreis in Höhe von 2.500.000,00 € werden 3 % (75.000,00 €) bei notarieller Beurkundung des Kaufvertrages vom Kaufpreis einbehalten und als Einkommensteuer-Vorauszahlung an das spanische Finanzamt abgeführt.

Den Verkauf der Immobilien hat der deutsche Steuerpflichtige in einer entsprechenden spanischen Einkommensteuererklärung (Modelo 210), bis spätestens vier Monate nach dem Veräußerungszeitpunkt nach dem Veräußerungszeitpunkt zu deklarieren und die entsprechende Steuerzahlung zu leisten.

## 7.5 Besteuerung bei der Veräußerung in Deutschland

Veräußert ein Steuerpflichtiger eine touristisch vermietete Immobilie innerhalb von zehn Jahren nach Erwerb, so unterliegt die Differenz zwischen Veräußerungserlös und Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten der Besteuerung in Deutschland. Für die Ermittlung des Veräußerungsergebnisses sind wiederum umfassend die deutschen Vorschriften zu beachten.

Findet die Veräußerung erst nach Ablauf des Zehnjahreszeitraums statt, ist das Ergebnis aus deutscher Sicht steuerlich unbeachtlich. Wir haben bereits die Grundlagen über die Vermeidung der Doppelbesteuerung im Ansässigkeitsstaat Deutschland dargelegt. Diese gelten auch für die steuerliche Behandlung bei Verkauf der Immobilie.

## 8. Das Ende der S.L. als Erwerbsstruktur

### 8.1 Grundlagen

Warum wir die Struktur des Erwerbs als „juristische Person“ keinesfalls mehr als sinngebend sehen, beschreiben wir im folgenden Absatz.

### 8.2 Der BFH beerdigt den Erwerb als „juristische Person“

Viele Jahre war der Erwerb über eine juristische Person – über eine deutsche GmbH oder eine spanische S.L. – beliebt und auch teilweise sinngebend. Das hat sich aber durch signifikante Änderungen bei der Gesetzgebung in Deutschland verändert.

Hinzu kommt noch die Änderung des Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Spanien zum 01. Januar 2013. Neben offenen gibt es im deutschen Steuerrecht auch „verdeckte Gewinnausschüttungen“, die gerade mit Blick auf spanische Immobilien seit einiger Zeit intensiv diskutiert werden.

Die grundlegende Definition einer verdeckten Gewinnausschüttung (vGA) lautet: Eine Vermögensminderung oder verhinderte Vermögensmehrung, die durch das Gesellschaftsverhältnis veranlasst ist, sich auf die Höhe des Unterschiedsbetrags gemäß § 4 Abs. 1 EStG i.V.m. § 8 Abs. 1 KStG auswirkt und in keinem Zusammenhang mit einer offenen Ausschüttung steht. Beim Anteilseigner ist die verdeckte Gewinnausschüttung als Einkünfte aus Kapitalvermögen zu erfassen und zu versteuern.

#### **Was hat dies nun mit spanischen Immobilien zu tun?**

Den Anstoß der Besteuerung als vGA gab ein Urteil des BFH aus Juni 2013 (Urteil des BFH vom 12.06.2013, I R 109/10, BStBl. II 2013, 1024), nach dem die unentgeltliche Nutzung einer auf Mallorca (Port Andratx) belegenen und von einer (spanischen) Kapitalgesellschaft gehaltenen Immobilie als verdeckte Gewinnausschüttung zu qualifizieren ist.

Der Umstand, dass die im Inland steuerpflichtige natürliche Person keine Miete für die Nutzung zahlt, wurde vom BFH als verhinderte Vermögensmehrung angesehen. Das Besteuerungsrecht für die verdeckte Gewinnausschüttung der spanischen S.L. an den Anteilseigner gebührt der Bundesrepublik, so der BFH. Man beachte aber dass bei diesem Urteil als Bemessungsgrundlage von einer „Marktmiete“ ausgegangen wurde.

Die höchste Instanz der deutschen Finanzgerichtsbarkeit, der Bundesfinanzhof (BFH), hat dann mit drei weiteren Urteilen (BFH Urteile vom 27.7.2016, IR 8/15; IR 12/15; IR 71/15) neue Grundsätze für die steuerliche Behandlung von Immobiliengesellschaften aufgestellt, die auch für Immobilien im Ausland anzuwenden sind.

Es wurde von der Marktmiete Abstand genommen und wurde eine „Kostenmiete“ festgesetzt. Der BFH hat dann auch definiert, was er unter Kostenmiete versteht. Damit hat sich diese auf den Balearen sehr verbreitete Gestaltungsform des Immobilieneigentums praktisch erledigt. Für die Gesellschafter bestehender S.L.'s und GmbH's mit Immobilieneigentum in Spanien bedeutet das die rückwirkende Einführung eines Prinzips, das zu sehr schmerzhaften Steuernachzahlungen und sogar zu Strafverfahren führen wird.

In diesem WEGWEISER können wir von ersten Erfahrungen berichten. In der Folge hat der im Inland steuerpflichtige Anteilseigner somit zusätzliche Einkünfte zu besteuern. Der Wert der zusätzlichen Einnahme ist – zumindest nach Ansicht der BFH-Richter – pauschal mit 6 % des beurkundeten Kaufpreises zzgl. eines Sicherheitszuschlags von 10 % anzusetzen. Dieser Wert ist dann für jedes Jahr der vollständigen unentgeltlichen Nutzung als Kapitaleinkünfte zu versteuern. Wird die Immobilie allerdings auch an Dritte vermietet, hat eine zeitanteilige Betrachtung zu erfolgen.

Hinsichtlich des maßgeblichen Steuersatzes auf die Selbstnutzung ist danach zu unterscheiden, wie dieser Vorgang auf Ebene der Kapitalgesellschaft behandelt wurde: Wird eine verdeckte Gewinnausschüttung im Verhältnis einer in Deutschland steuerpflichtigen Kapitalgesellschaft und ihrem Anteilseigner festgestellt, wird i.d.R. das Einkommen der Kapitalgesellschaft erhöht und mit Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer belastet. In diesem Fall unterliegt auch eine verdeckte Gewinnausschüttung dem pauschalen Abgeltungssteuersatz zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer.

Im Fall einer spanischen Immobilienkapitalgesellschaft greift allerdings in vielen Fällen die Vorschrift des § 32d Abs. 2 Nr. 4 EStG: Wurde der fragliche Wert der Selbstnutzung nicht auf Ebene der Kapitalgesellschaft versteuert, so kommt statt der Abgeltungsteuer der persönliche Steuersatz zur Anwendung, so dass allein an Einkommensteuer bis zu 45 % zu zahlen sind.

Wurde in der Vergangenheit bereits eine selbstgenutzte Immobilie über eine Kapitalgesellschaft erworben, ist diese Situation dringend mit einem Steuerberater und/oder einem Rechtsanwalt zu besprechen.

Die Nichterklärung einer verdeckten Gewinnausschüttung kann als Steuerhinterziehung gewertet werden, was erhebliche Konsequenzen nach sich ziehen kann. Hierbei ist auch zu prüfen, ob der Erwerb der Immobilie durch den Anteilseigner fremdfinanziert wurde. Wurden keine Zinsen gezahlt und/oder in der deutschen Einkommensteuererklärung erfasst, sind diese in die Betrachtung mit einzubeziehen und ebenfalls dem deutschen Finanzamt nachträglich zu erklären.

Da die deutschen Finanzämter die „verdeckte Gewinnausschüttung“ bei Immobilien-S.L.s in Spanien als neues attraktives Schürffeld für die Erhebung von Steuern entdeckt haben, ist die EA von den deutschen Beratern häufig als Spezialist für die spanisch-deutschen Fragen hinzugezogen worden. Wir können über erhebliche Steuerforderungen berichten.

In einem Fall wurde nach langem Streit mit dem Finanzamt die Bemessungsgrundlage der vGA mit knapp über einer Million Euro pro Jahr festgesetzt – und das für zehn Jahre.

Da die Besteuerungsgrundlage in Deutschland mit ca. 6,6 % festgesetzt wird (Immobilieninvestitionen mit einer Rendite von 6,6 % sind äußerst selten), ist die Struktur des Erwerbs über eine juristische Person schon aus wirtschaftlichen Gründen keinesfalls mehr sinngebend.

Auf der folgenden Seite finden Sie eine vGA-Berechnungstabelle, mit der Sie die Auswirkungen aus dem Giftschrank der „verdeckten Gewinnausschüttung“ selbst berechnen können. Wir haben eine Vielzahl von Aufträgen erhalten, um für „Altfälle“ die bestehenden Strukturen zu analysieren und dann einer neuen Struktur zuzuführen, die den Steuerpflichtigen von der Belastung mit vGA entbindet.

Da diese Struktur unserer Meinung nach aus Sicht der Ertragsteuer nicht mehr sinngebend ist, haben wir uns entschlossen, dieses Thema in einem eigenen WEGWEISER zu beschreiben: „Gestaltung einer Zukunft ohne S.L.“. Darin analysieren wir Geschichte, Stand und Zukunft der Struktur und unterbreiten „Therapievorschlüsse“. Aus diesen Gründen wird das Thema in dem hier vorliegenden WEGWEISER nicht weiter beleuchtet.

### 8.3 vGA - Berechnungstabelle

Ihre individuelle Berechnungstabelle finden Sie auf Willipedia. Anbei ein Simulationsbeispiel:

#### Simulation der Höhe einer verdeckten Gewinnausschüttung (vGA) auf Grundlage der Kostenmiete



| <b>Annahmen</b>  |         |                            |
|--|---------|----------------------------|
| Immobilien Gesamtwert  |         | <b>7.000.000,00 €</b>      |
| Anteil Grund und Boden   |         | <b>1.500.000,00 €</b>      |
| Höhe des Gesellschafterdarlehen  |         | <b>0,00 €</b>              |
| Zinssatz des Gesellschafterdarlehen  |         | <b>3,50 %</b>              |
| Zinssatz des Eigenkapital - BFH sagt 4,5 %. Bei einigen Betriebsprüfungen haben wir uns auf 3,5 % einigen können. Deshalb setzen wir hier 3,5 % an |         | <b>3,50 %</b>              |
| Wohnfläche der Immobilie (nach spanischer Maßgabe) in m <sup>2</sup>   |         | <b>1.175 m<sup>2</sup></b> |
| davon Wohnfläche nach deutschen Maßstäben  |         | <b>85,00 %</b>             |
| Jährliche laufende Unterhaltungskosten für die Immobilie (Durchschnitt)  |         | <b>18.000,00€</b>          |
| <b>Fiktive Einnahmen nach II. BV (pro Jahr)</b>  |         |                            |
| Kapitalverzinsung (§ 19 Abs. 1 II. BV)   |         |                            |
| Anteil Eigenkapital (§ 20 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 II. BV)  | 3,50%   | <b>245.000,00 €</b>        |
| Anteil Gesellschafterdarlehen (§ 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 II. BV)  | 3,50%   | <b>0,00 €</b>              |
| Gebäude-AfA (§ 25 Abs. 2 II. BV)   | 1,00%   | <b>55.000,00 €</b>         |
| Instandhaltungskosten (§ 28 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 II. BV: 7,10 € je qm für folgende Fläche in qm)  | 1000 qm | <b>7.100,00 €</b>          |
| Gewinnzuschlag (5 % auf die vorstehenden Positionen)   | 5,00%   | <b>15.355,00 €</b>         |
|  | Gesamt: | <b>322.455,00 €</b>        |
| Ortsübliche Miete pro Jahr - Betrag lt. spanischer Steuererklärung   |         | <b>72.000,00 €</b>         |
| Differenz zwischen ortsüblicher Miete und Kostenmiete nach II. BV ist vGA  |         | <b>250.455,00 €</b>        |

#### Gewinn auf Ebene der spanischen S.L.



| <b>Ertrag</b>   |        |                     |
|---|--------|---------------------|
| Jahresmiete gem. spanischer Steuererklärung                     |        | <b>72.000,00 €</b>  |
| <b>Aufwand</b>  |        |                     |
| Zinsen für Gesellschafterdarlehen                               |        | <b>0,00 €</b>       |
| AfA (Artikel 12.1.a des spanischen KStG) 1% bis 2 % ist möglich | 1,00 % | <b>55.000,00 €</b>  |
| Verwaltungskosten etc. (Durchschnitt)                           |        | <b>18.000,00 €</b>  |
| Jahresüberschuss  |        | <b>- 1.000,00 €</b> |

## 9. Gestaltungsempfehlung - Eigentum als natürliche Person

### 9.1 Grundlagen

Wie schon erläutert richtet sich der hier vorliegende WEGWEISER insbesondere an Privatinvestoren, die auf Mallorca bzw. in Spanien eine Immobilie erwerben wollen und dabei sehr häufig nach den folgenden Kriterien entscheiden:

- ▶ Einerseits erfolgt der Erwerb als Ferienimmobilie zur ausschließlichen privaten Nutzung durch die Familie und unterliegt damit im Wesentlichen den Entscheidungskriterien der „emotionalen Rendite“ und dem Werterhalt durch Immobilieneigentum.
- ▶ Andererseits erfolgt der Erwerb auch unter monetären Aspekten, die in der Vermietung als Wohn- und/oder Ferienimmobilie an fremde Dritte ihren Ausdruck finden. Somit steht neben dem Argument des Werterhalts noch die merkantile Renditeerwartung.
- ▶ Zwischen diesen beiden Investitionsformen gibt es eine Mischform, bei der entweder die Selbstnutzung oder die Vermietung im Vordergrund steht.

Bei dieser Gemengelage wird natürlich direkt die Frage nach der optimalen Gestaltungsform gestellt. Im vorhergehenden Kapitel haben wir dargestellt, dass wir den Erwerb einer Wohnimmobilie, die teilweise zur Nutzung den Gesellschaftern oder nahestehenden Personen zur Verfügung steht, über eine spanische S.L. oder eine deutsche GmbH, also als „juristische Person“, für wenig sinngebend halten.

Der Erwerb als „natürliche Person“ oder über das Konstrukt einer deutschen Personengesellschaft ist aufgrund der aktuellen Gesetzgebung zu empfehlen. Folgend fassen wir nochmals kurz die steuerlichen und rechtlichen Besonderheiten bei dieser Erwerbsform bzgl. der Einkommen-, Vermögen-, Erbschaft- und Schenkungsteuer zusammen.

## 9.2 Belastung mit Einkommensteuer

### **Einkommensteuer während der Selbstnutzung**

Die Besteuerung eines „fiktiven Nutzungswertes“ wird durch Artikel 24.5 des Einkommensteuergesetzes für Nichtresidenten und durch Artikel 87 des Einkommensteuergesetzes für natürliche Personen geregelt. Die Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Nutzungswertes ist 1,1 % des Katasterwertes (Valor Catastral). Von der so ermittelten Bemessungsgrundlage sind ab dem 01. Januar des Folgejahres Steuern in Höhe von 19 % zu bezahlen. Nach den deutschen Vorschriften werden selbstgenutzte Ferienhäuser im Ausland genauso behandelt wie selbstgenutzte Einfamilienhäuser in Deutschland. Es erfolgt somit in Deutschland keine Besteuerung der laufenden Nutzung.

### **Einkommensteuer während der Vermietung an Dritte**

Wird eine Immobilie in Spanien zu Wohnzwecken vermietet, erfolgt die Ermittlung in etwa so wie die deutsche Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung. Die Einnahmen sind als Erlöse zu berücksichtigen. Die Ausgaben sind – wie in Deutschland die Werbungskosten – in Abzug zu bringen. Allerdings gibt es bei der Berücksichtigung der Kosten (Werbungskosten) zahlreiche Unterschiede zur deutschen Handhabung, die wir in diesem WEGWEISER beschreiben haben.

Auf die ermittelte Bemessungsgrundlage sind seit dem 01. Januar 2016 Steuern in Höhe von 19 % zu zahlen. Den deutschen Steuerbehörden ist es völlig egal, wie die Spanier die hier beschriebenen Einkünfte behandeln. In Deutschland sind die spanischen Einkünfte mit der Anlage „V“ zu erklären.

Maßgeblich sind ausschließlich die deutschen Vorschriften zur Ermittlung des Überschusses der Einnahmen über die Werbungskosten. Besteht grundsätzlich Gewinnerzielungsabsicht, so kann es bei negativen Einkünften zu einer Einkommensteuererstattung in Deutschland kommen, obwohl sich die Immobilie in Spanien befindet.

### **Einkommensteuer bei der Veräußerung**

Wenn die Immobilie veräußert wird, ist auf den ermittelten Gewinn in Spanien eine Nichtresidentensteuer in Höhe von 19 % zu zahlen. Diese Steuerlast gilt für selbstgenutzte und vermietete Immobilien. Eine steuerfreie Veräußerung ist für Nichtresidenten in Spanien nicht möglich. Bei der deutschen Einkommensteuer wird beim Verkauf einer vermieteten Ferienimmobilie (nicht bei Eigennutzung) innerhalb der Spekulationsfrist von 10 Jahren der Regelsteuersatz erhoben.

Erfolgt die Veräußerung nach 10 Jahren, fällt nur in Spanien eine Einkommensteuer an. In Deutschland ist der Vorgang dann steuerfrei. Resümierend ist festzuhalten, dass bei den Gestaltungsstrategien ein erwähnenswerter Unterschied zugunsten des Erwerbs als „natürliche Person“ vorliegt, da beim Erwerb als „juristische Person“ u.a. kein steuerfreier Verkauf möglich ist.

## 9.3 Belastung mit Vermögensteuer

### 9.3.1 Grundlagen

Nachdem zwischen Spanien und Deutschland das DBA zum 01. Januar 2013 geändert wurde, fällt bei Immobiliengesellschaften (hier S.L. oder GmbH) auch spanische Vermögensteuer an. Nur in diesem Punkt hat die Struktur mit einer Kapitalgesellschaft einen Vorteil, der allerdings die gleichzeitig entstehenden Nachteile nicht aufwiegt: Nach Jahren der Rechtsunsicherheit scheint sich in Spanien die Ansicht durchzusetzen, dass das Vermögensteuergesetz keine Handhabe bietet, um Nichtresidenten für Anteile an Gesellschaften im Ausland zur Kasse zu bitten, unabhängig davon, wie viele spanische Immobilien darüber gehalten werden.

Erst im Januar 2021 erging vom Balearischen Höchstgericht ein Urteil bezüglich des Immobilieneigentums über eine deutsche GmbH. Allerdings klammert sich die spanische Steuerbehörde noch immer an eine in mehreren verbindlichen Auskünften zementierte gegenteilige Auffassung. D.h. der Betroffene muss sich auf einen möglichen Rechtsstreit einstellen.

Ebenso besteht eine Gestaltungsmöglichkeit im Hinblick auf den Vermögensteuerwert der Immobilie. Für eine „natürliche Person“ ist dies zumeist der Erwerbswert, im Fall der „juristischen Person“ – d.h. in einer spanischen Gesellschaft – würde der Wert der Anteile laut Vermögensteuergesetz angesetzt.

Dies bringt für Nichtresidenten einen Spielraum mit sich, um Darlehen auch nachträglich gegen die Steuerlast in Stellung zu bringen. Das Thema der Vermögensteuer wird in einem eigenen WEGWEISER behandelt. Dieser Spielraum kann aber auch durch eine sinngebende Gestaltung vor dem Erwerb einer Immobilie beim Erwerb als „natürliche Person“ genutzt werden.



### 9.3.2 Staatliche Vermögensteuer - interaktives Berechnungstool

Für Nichtresidenten besteht die Möglichkeit, ihre Vermögensteuerlast entweder nach der staatlichen oder der balearischen Vermögensteuertabelle festlegen zu lassen. Da die staatliche Vermögensteuerbelastung (interaktives Berechnungstool öffnen) niedriger ist als die Belastung nach der balearischen, erfolgt die Berechnung natürlich nach der günstigeren Variante (Ausnahme seit 01. Januar 2021: Vermögen ab 10,7 Millionen).

| <b>Bemessungsgrundlage</b> | <b>Steuerschuld</b> | <b>Überschießender Betrag bis</b> | <b>Steuersatz</b> |
|----------------------------|---------------------|-----------------------------------|-------------------|
| 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...                 | 3,50 %            |

## 9.4 Belastung mit Erbschaftsteuer

### 9.4.1 Grundlagen

Aufgrund der Verurteilung durch den EuGH musste Spanien die Ungleichbehandlung zwischen spanischen und EU-Bürgern abschaffen. Das führt dazu, dass für nächste Verwandte auf den Balearen seit dem 01. Januar 2016 Erbschaftsteuern gelten, die niedriger sind als die in Deutschland.

Da die spanische Erbschaftsteuer in Deutschland insoweit angerechnet werden kann, wie deutsche Erbschaftsteuer auf die spanischen Güter angefallen wäre, sind Strukturen zur Reduzierung der Erbschaftsteuer nicht mehr notwendig.

Aufgrund der besonderen Regelungen für juristische Personen ist hier jedoch ein allgemeiner Vergleich nicht möglich, sondern muss für jeden Einzelfall gesondert angestellt werden.

## 9.4.2 Balearische Erbschaftsteuer - interaktives Berechnungstool

Seit dem 01. Januar 2016 gilt die abgebildete Steuertabelle für Erbfälle auf den Balearen, die auch für spanische Nichtresidenten anwendbar ist.

Wenn Sie das interaktive Berechnungstool nutzen, können Sie auf dieser Website auch die staatliche Erbschaftsteuertabelle einsehen.

| <b>Bemessungsgrundlage bis</b> | <b>Steuerbetrag ab 2016</b> | <b>Überschießender Betrag bis</b> | <b>Steuersatz ab 2016</b> |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|
| 0,00 €                         | 0,00 €                      | 700.000,00 €                      | 1,00 %                    |
| 700.000,00 €                   | 7.000,00 €                  | 300.000,00 €                      | 8,00 %                    |
| 1.000.000,00 €                 | 31.000,00 €                 | 1.000.000,00 €                    | 11,00 %                   |
| 2.000.000,00 €                 | 141.000,00 €                | 1.000.000,00 €                    | 15,00 %                   |
| 3.000.000,00 €                 | 291.000,00 €                | darüber hinaus...                 | 20,00 %                   |

## 9.5 Belastung mit Schenkungsteuer

Auch die Schenkungsteuer ist in Spanien anders geregelt als in Deutschland. Der Schenkungssteuersatz beträgt auf den Balearen pauschal 7 % (sieben). Im ersten Schritt hört sich das attraktiv an. Man muss aber bedenken, dass der Schenkende auf den Wertzuwachs, der zwischen Anschaffung und Schenkung entsteht, Einkommensteuer zu zahlen hat. Für den Beschenkten gilt der Übertragungswert zum Zeitpunkt der Schenkung als neue Anschaffungskosten. Auch hier ist aufgrund der besonderen Regelungen für juristische Personen kein allgemeiner Vergleich möglich, sondern muss für jeden Einzelfall gesondert angestellt werden.

## 9.6 Fazit

Nach unserer Betrachtung aus Sicht der Ertragsteuern (Einkommen- und Körperschaftsteuer) und den eventuellen Belastungen mit Vermögensteuer ist Folgendes festzustellen: Betrachtet man die beiden möglichen Erwerbsformen über eine „juristische“ oder „natürliche“ Person, überwiegen zumeist die Vorteile bei dem Erwerb als „natürliche Person“. Allerdings kann auch ein Erwerb über eine deutsche Personengesellschaft beträchtliche Vorteile mit sich bringen, abhängig von den Umständen und persönlichen Zielsetzungen.

## 10. Ihr digitaler Lotse

Abgesehen von den schon unter „Ansprüche der Mandantschaft“ beschriebenen Ansprüchen der Mandantschaft ist uns bewusst, dass Sie bei einem Besuch auf dieser schönen Insel keineswegs einen Termin in unserem Büro an oberste Stelle der Prioritätenliste setzen. Das heißt für uns, dass wir Ihnen so viel Papier- und Behördenkram wie nur möglich abnehmen, damit Sie mehr Zeit haben, ihre emotionale Rendite zu genießen.

Es ist aber eine vitale Bedingung, dass Sie jederzeit in der Lage sein müssen, Verträge, Steuererklärungen, Belege, Urkunden und unsere Arbeitsergebnisse einzusehen.

Angesichts der geschilderten Ansprüche der Mandantschaft und der Dramatik der komplexen Fragestellungen der Beratung haben wir uns entschlossen, vom Beobachter zum Akteur zu werden. Da wir Zukunft nicht als Schicksalsschlag verstehen, sondern als Folge der Entscheidungen die wir heute treffen, haben wir eine neue länderübergreifende Lösung erarbeitet. Was bedeutet das? Was verstehen wir darunter?

Die beschriebenen Herausforderungen, die Ansprüche der Mandantschaft, der Behörden und Berater haben wir, neben den gesamten bisherigen hausinternen Prozessen einer umfänglichen digitalen Diagnostik unterworfen. Erkannte Verbesserungsmöglichkeiten wurden mit Mandanten, Beratern und den betroffenen Mitarbeitern diskutiert, analysiert und durch einen neu definierten Prozess, mit den heute uns vorliegenden digitalen Möglichkeiten und fünfzehnmonatiger Programmierarbeit, gelöst.

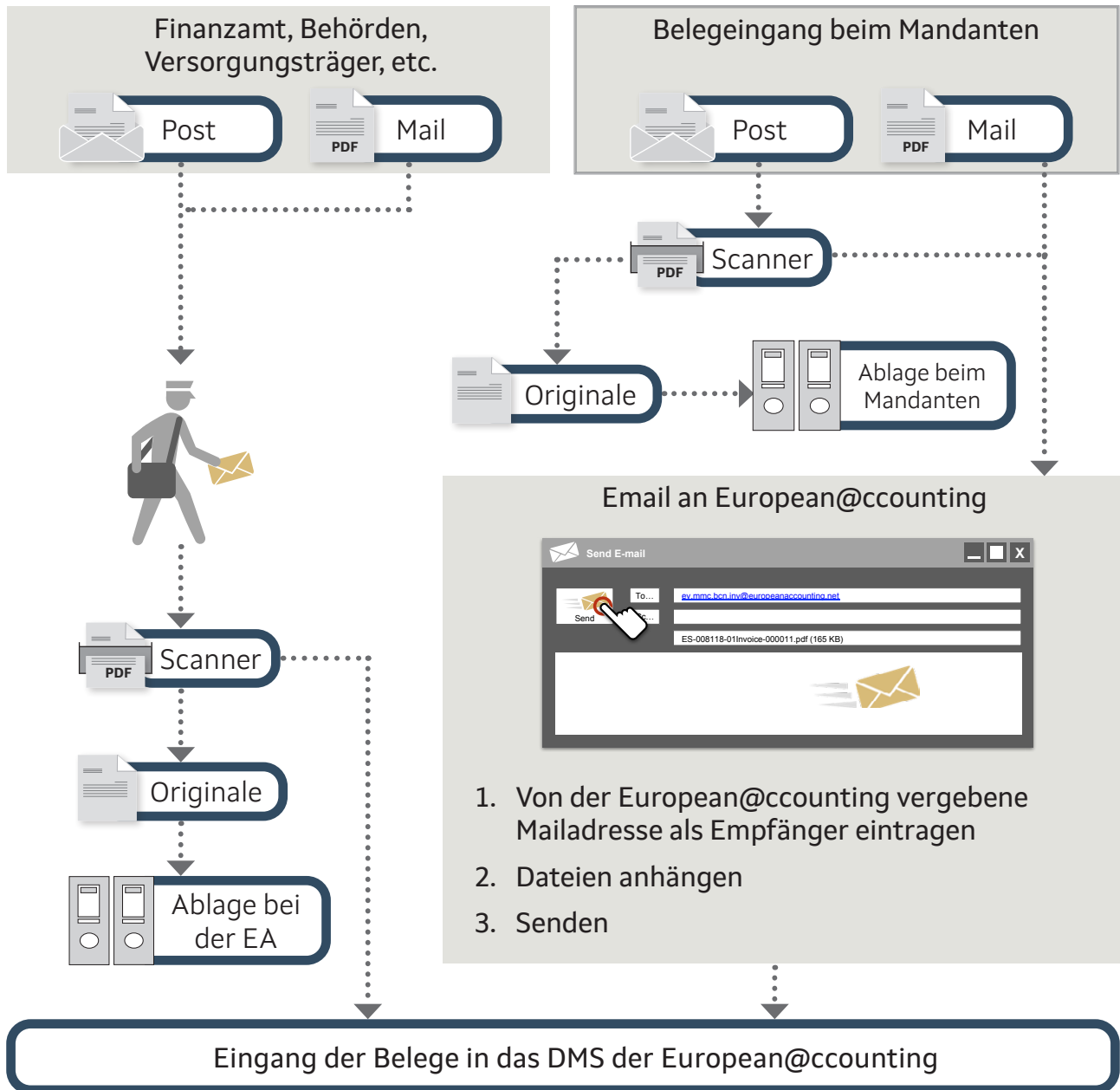
Bei der erarbeiteten Lösung sind wir uns darüber klar geworden, dass wir unsere Mandanten viel besser und persönlicher kennen müssen als früher. Wenn jemand zu uns kommt oder anruft, ist seine Erwartungshaltung oft bereits vorgegeben. Er erwartet eine persönliche Beratung in dem er sich wiedererkennt.

Das erzwingt den Abschied von einer durchgehenden Standardisierung. Wir hoffen den Spagat zwischen notwendiger Standardisierung und persönlicher Beratung mandantentauglich gemacht zu haben. Sollten uns trotzdem in der Geschäftsbeziehung mit Ihnen Fehler unterlaufen oder sollten Sie mit unserem Service nicht vollumfänglich zufrieden sein, teilen Sie uns dies bitte mit. Damit geben Sie uns die Chance, uns zu Ihrem Vorteil zu verbessern und Fehler künftig zu vermeiden.

Auf den nächsten Seiten erhalten Sie einen Überblick der neu entwickelten Plattform. Die Schritte von der Mandatsaufnahme bis hin zur Abgabe der Steuererklärung und der Ablage ihrer Daten zeigen wir in Diagrammen die wir erläutern.

Sie kommen durch entsprechende Links auf unsere Testdatenbank „Peter Pan“ und können die Praktikabilität und Handhabung testen. Diese Daten können dann u.a. vom deutschen Steuerberater genutzt werden um die deutschen Steuererklärungen zu erstellen.

## 10.1 Mandatsaufnahme und Zusammenarbeit



## Erläuterungen

Bei der Mandatsaufnahme werden einerseits alle notwendigen persönlichen Daten des Neumandanten erfasst. Dazu gehören u.a. die Erfassung der Heimatanschrift, Familienstand, deutsche und spanische Steuernummer, Bankverbindung(en) und Adressdaten des deutschen Steuerberaters. Andererseits sind die Vorschriften des spanischen Geldwäschegesetzes zu erfüllen, dazu gehört u.a. auch der Nachweis über die Herkunft der Gelder zum Erwerb der Immobilie. Neben den persönlichen Daten werden die Daten der Immobilie erfasst.

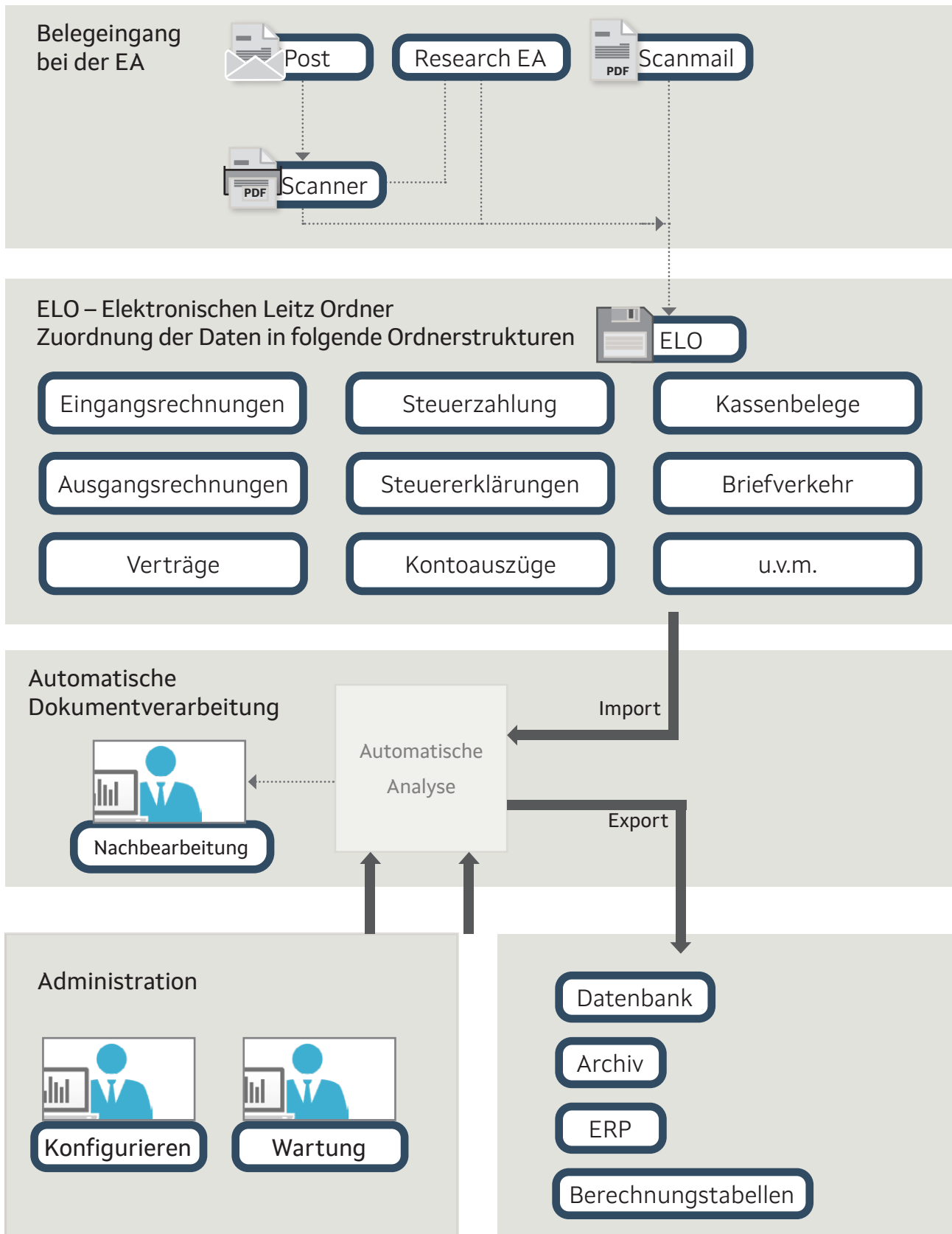
Dabei ist zwingend zu berücksichtigen, dass jede Immobilie separat erfasst wird, da in Spanien wie auch in Deutschland für jede Immobilie eine eigene Steuererklärung erstellt werden muss. Zu den notwendigen Unterlagen und Angaben gehören u.a.:

- ▶ Kopie des Kaufvertrages
- ▶ Belege über alle Erwerbsnebenkosten
- ▶ Darlehensverträge
- ▶ Kontoverbindung(en)
- ▶ Kopien der Bauabnahme
- ▶ Wohnbarkeitsbescheinigung
- ▶ Lizenz zur Ferienvermietung
- ▶ letzter Grundsteuerbescheid
  
- ▶ Beschreibung der beabsichtigten Art der Vermietung, etc...

Die Belege werden von der EA gescannt und dann u.a. für das zu erstellende Anlageverzeichnis verwendet. Weiterhin erhält die EA einen „Sichtzugang“ zum Bankkonto welches ebenfalls pro Immobilie eingerichtet werden sollte. Somit kann die EA u.a. bei der Bearbeitung die Zahlung der Steuerbeträge ersehen und kontrollieren. Neben dieser Mandatsaufnahme erfolgt i.d.R. zeitgleich die Bewirtschaftung der Immobilie. Wenn der Immobilieneigentümer (Mandant) dann einen Einnahme- oder Ausgabebeleg für die Immobilie erhält, bearbeitet er diesen wie bisher, indem er die Rechnungshöhe und den -betrag kontrolliert und dann entweder die Zahlung auslöst oder den Zahlungseingang überprüft. Bevor der Beleg dann final in Papierform abgelegt wird, scannt der Mandant den Beleg (jeden einzeln) mit einem handelsüblichen Scanner und sendet ihn dann an eine der Immobilie und dem Mandanten zugeordneten eindeutigen EA-Emailadresse.

Die EA – und auch der deutsche Steuerberater – benötigt im folgenden Bearbeitungsprozess die Belege nicht mehr in Papierform. Es sei denn, das Finanzamt fordert die Originalbelege an, was aber äußerst selten vorkommt.

## 10.2 Belegbearbeitung



## Erläuterungen

Nachdem der Beleg über die vorkonfigurierte Emailadresse bei der EA eintrifft, wird die Mail dem korrekten Unterordner der betreffenden Immobilie des Mandanten im elektronischen Ordner (ELO - Elektronischer Leitz Ordner) zugeordnet. Der zuständige Sachbearbeiter erhält eine Nachricht über den Eingang des Belegs, öffnet diesen und ordnet ihn dem zugehörigen Register zu. Das kann das Vertragsregister (z.B. Mietverträge), Steuererklärung oder allgemeiner Schriftverkehr sein.

Wenn es sich um Belege handelt, die direkten Einfluss auf die Besteuerung haben, werden diese über einen „Erkennungsscanner“ geleitet und ausgelesen. Aufgrund der unterschiedlichen Qualitäten der Belege können nicht immer alle Daten des Belegs korrekt ausgelesen werden. Der Sachbearbeiter ergänzt dann die erforderlichen Daten.

Während dieses Arbeitsvorgangs wird auch überprüft, ob die formalen Vorschriften für eine steuerliche Anerkennung der Rechnung vorliegen. Sollte das nicht der Fall sein, wird der Mandant informiert, damit eine Lösung gefunden wird. Die Belege über die Einnahmen und Werbungskosten werden dann in die folgenden Tabellen übernommen:

### 10.2.1 Einnahmetabelle

| <b>ELO-Nr.</b> | <b>Von</b> | <b>Bis</b> | <b>Einnahmen</b> | <b>Monat</b> | <b>Tage Vermietet</b> |
|----------------|------------|------------|------------------|--------------|-----------------------|
| 25             | 02.02.     | 12.02.     | 1.200,00 €       | Januar       | 0                     |
| 26             | 01.03.     | 15.03.     | 1.350,00 €       | Februar      | 10                    |
| 27             | 26.03.     | 02.04.     | 1.989,00 €       | März         | 19                    |
| 28             | 10.04.     | 17.04.     | 1.948,00 €       | April        | 9                     |
| 29             | 14.05.     | 21.05.     | 2.389,00 €       | Mai          | 7                     |
| 30             | 12.06.     | 17.06.     | 1.799,00 €       | Juni         | 5                     |

|                       | <b>Q1</b> | <b>Q2</b> | <b>Q3</b> | <b>Q4</b> |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| <b>Tage Vermietet</b> | 29        | 21        | 0         | 0         |
| <b>Einnahmen</b>      | 3970,71 € | 6704,28 € | 0,00 €    | 0,00 €    |

## 10.2.2 Werbungskostentabelle

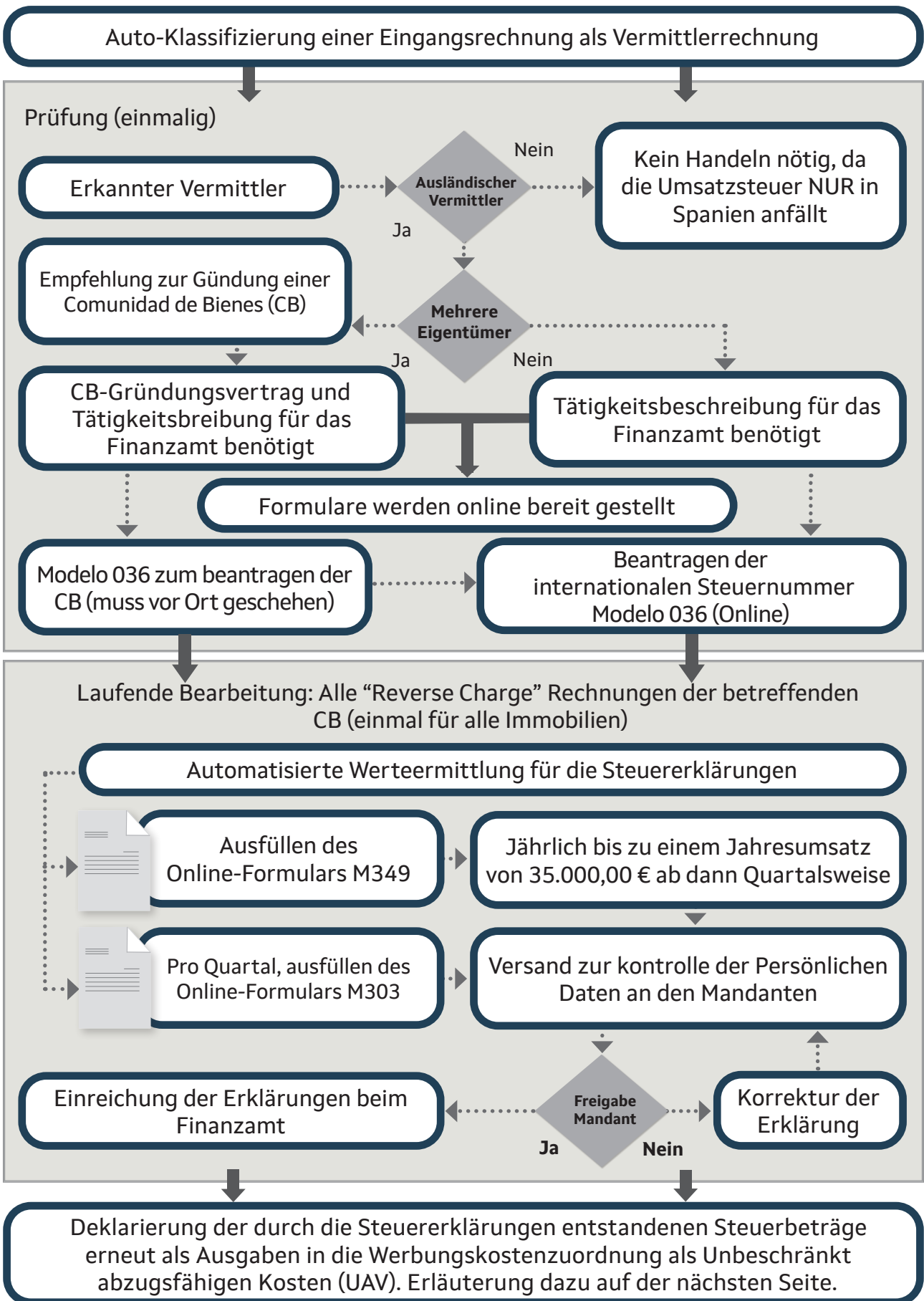
| Nr. | Beleg-Nr<br>(EB) des Kunden | Lieferant      | CIF        | Rech-Nr   | Datum    | Konzept      | Netto      | IVA      | Brutto            | Abzug<br>fähig |
|-----|-----------------------------|----------------|------------|-----------|----------|--------------|------------|----------|-------------------|----------------|
| 1   | 121                         | Ikea           | D12345678  | 002010    | 14.01.15 | Büromöbel    | 532,20 €   | 111,76 € | <b>643,96 €</b>   | 0,00 €         |
| 2   | 007                         | Bauhaus        | E98765432  | 016-16    | 05.03.16 | Gartenteich  | 3.523,05 € | 668,90 € | <b>2.854,15 €</b> | 0,00 €         |
| 3   | 453                         | Level Ele S.L. | B07061856  | FF16-2329 | 10.03.16 | Internet     | 32,70 €    | 6,87 €   | <b>39,57 €</b>    | 0,00 €         |
| 4   | D-422                       | Disgasoil S.L. | B-07509094 | A23060    | 07.04.16 | Heiz Öl      | 550,90 €   | 115,69 € | <b>666,59 €</b>   | 0,00 €         |
| 5   | 7756                        | Ferreterias    | E-07878267 | A418808   | 05.05.16 | Sprühpistole |            | 0,00 €   | <b>14,95 €</b>    | 0,00 €         |
|     |                             |                |            |           |          |              | Gesamt:    |          | <b>4.219,22 €</b> |                |

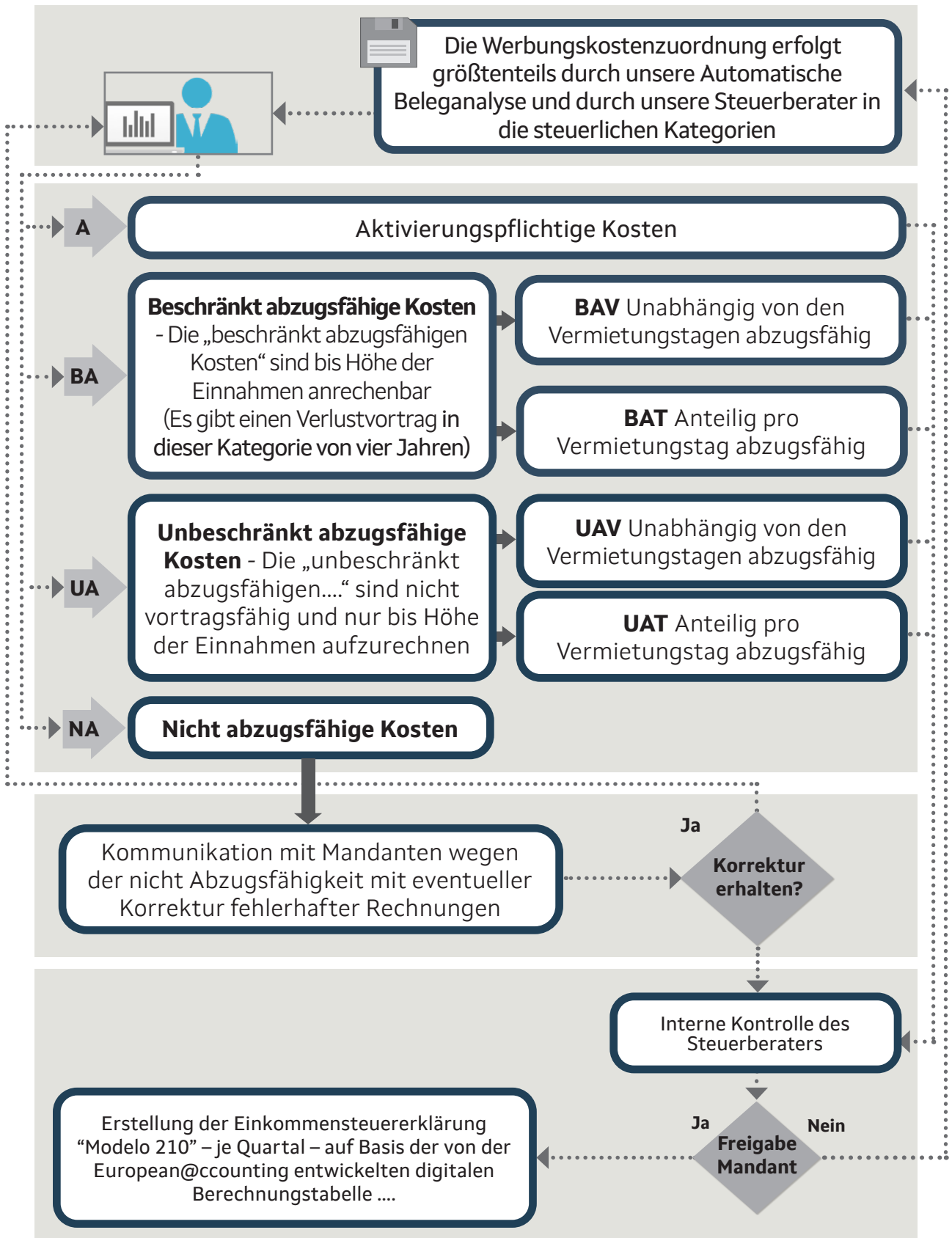
## 10.2.3 Anlagenverzeichnis

| Nr. | Anschaft-<br>(EB) fungsdatum | Beleg-Nr<br>des Kunden | Garantie-<br>ablauf | Anlagenklasse | Bezeichnung  | Nutzungs-<br>dauer | Anschaffungs-<br>kosten | Jährliche<br>Afa | Tägliche<br>Afa | Afa Q1          |
|-----|------------------------------|------------------------|---------------------|---------------|--------------|--------------------|-------------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 1   | 19.08.14                     | 145                    | -                   | Haus          | Gebäude      | 33,33              | 206.246,40 €            | 6.188,01 €       | 16,91 €         | <b>524,12 €</b> |
| 2   | 19.08.14                     | 145                    | -                   | Grundstück    | Grundstück   | 0                  | 177.753,60 €            | 0,00 €           | 0,00 €          | <b>0,00 €</b>   |
| 3   | 15.01.16                     | 12                     | 15.01.18            | Wasserboiler  | Elektrogerät | 10                 | 796,18 €                | 79,62 €          | 0,22 €          | <b>6,74 €</b>   |
| 4   | 07.03.16                     | 84                     | 07.03.18            | Fliegengitter | Möbel        | 10                 | 2.971,76 €              | 297,18 €         | 0,81 €          | <b>0,00 €</b>   |
| 5   | 24.04.16                     | 77                     | 24.04.18            | Innenlampen   | Möbel        | 10                 | 2.940,57 €              | 294,06 €         | 0,80 €          | <b>0,00 €</b>   |
|     |                              |                        |                     |               |              |                    |                         |                  | Gesamt:         | <b>530,86 €</b> |



### 10.3 Umsatzsteuer bei Vermietern





Die dargestellte erste „Steuererklärung (Entwurf)“ ist damit aber keinesfalls vollständig, da die Beträge der Abschreibung (AfA - Absetzung für Abnutzung) noch nicht berücksichtigt sind. Wie wir im vorherigen Kapitel gelesen haben, sind die Beträge, die der Kategorie „Aktivierungspflichtig“ zugeordnet sind, noch nicht eingepflegt. Der Sachbearbeiter öffnet nunmehr jeden Beleg aus der Bearbeitungstabelle „Aktivierungspflichtig“ und komplettiert die Daten um die notwendigen steuerlichen Angaben, wie Anlageklasse, Nutzungsdauer und sonstige steuerrelevante Informationen. Nachdem diese Grunddaten eingepflegt sind, werden sie in das „Anlageverzeichnis“ übernommen.

## 10.5 Finale „Steuererklärung“

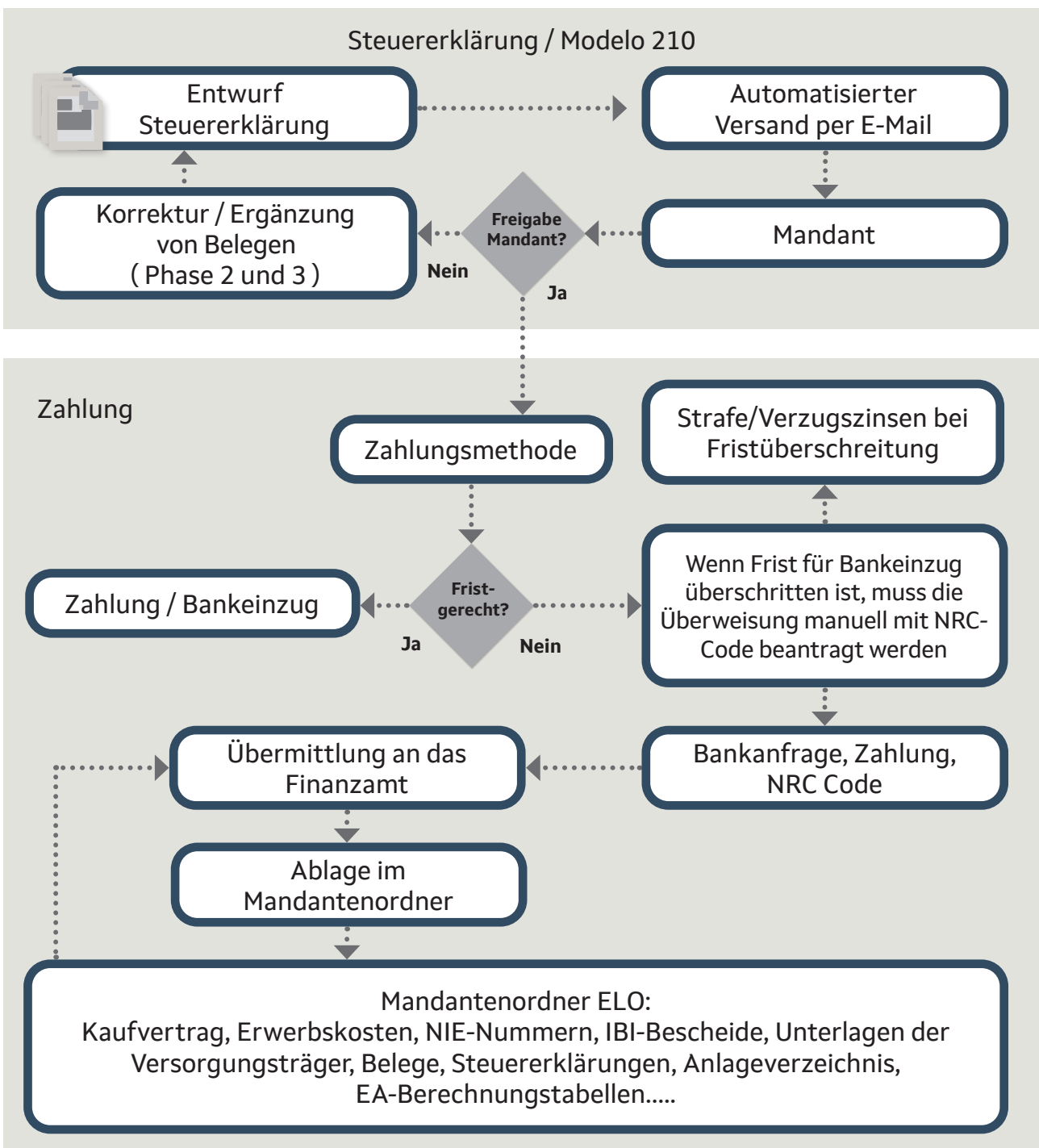
Durch die Darstellung und Beschreibung der spanischen Werbungskosten sowie unterschiedlichen Werbungskostenkategorien wird deutlich, dass die Berechnung der steuerlichen Daten zwingend notwendig ist, auch wenn keine Steuererklärung einzureichen ist, da keine Zahllast entsteht.

Sollte man diese Berechnungen nicht vornehmen, können signifikante steuerliche Nachteile für den Steuerpflichtigen entstehen. Das betrifft einerseits die Möglichkeit der „Vortragsfähigkeit“ für die gesetzlich vorgeschriebenen vier Jahre der entsprechenden „Werbungskosten“. Andererseits wird die mögliche Reduzierung der Bemessungsgrundlage für die Gewinnermittlung bei einem Verkauf aufgrund der Zuschreibung der AfA – falls diese im jeweiligen Quartal nicht nutzbar ist – verschenkt.

Die Berücksichtigung der vortragsfähigen Werbungskosten und die Zuschreibung der nicht genutzten Abschreibungsbeträge hat unsere Programmierer vor eine große Herausforderung gestellt, die so gelöst wurde, dass keine manuellen Handlungen notwendig sind, um die „Berücksichtigung“ zu sichern. Die entsprechenden „Überhänge“ werden in der digitalen Lösung der EA erfasst und in die „Steuererklärung (Entwurf für die nächste Periode)“ eingepflegt. Damit ist natürlich auch die Berücksichtigung in der finalen Steuererklärung gewährleistet.

Sollte Ihr spanischer Steuerberater sagen: „Wir brauchen dieses Quartal keine Steuererklärung einzureichen da keine Einnahmen vorliegen und damit auch keine Zahllast entsteht“, hat er Recht. Lassen Sie sich aber zur Sicherheit die Berechnungen vorlegen, damit kontrolliert wird, ob die vortragsfähigen Werbungskosten für die Berechnung des Folgequartals festgehalten - bei Prüfungen seitens des Finanzamtes wird das auch verlangt - und die nicht verbrauchte AfA dem Buchwert wieder zugeschrieben wurde. Sollte das nicht geschehen sein hat das signifikante steuerliche und somit finanzielle Nachteile.

## 10.6 Steuererklärung, Freigabe und Zahlung



### Erläuterungen

Nachdem nunmehr alle steuerrelevanten Daten für den jeweiligen Steuerzeitraum – das Quartal – erfasst sind, wird die „Steuererklärung (Entwurf)“ dem Mandanten zugesendet. Die Zusendung wird aus dem digitalen System heraus vorgenommen.

Der Mandant sieht dann einerseits den Entwurf, kann aber auch über seinen gesicherten „WuF-Portal“-Zugang (genauere Beschreibung im nächsten Kapitel) die Einnahmen- und Werbungskostentabellen und das Anlageverzeichnis einsehen und kontrollieren.

Zu diesem Vorgang gehört neben der Feststellung der Richtigkeit auch die Festlegung, wie die Steuer gezahlt werden soll. Wenn die Zahlung der errechneten Steuer elektronisch erfolgt – was von der Bearbeitung her kostengünstiger ist –, muss die Freigabe bis spätestens 5 Tage vor Ablauf der Einreichungsfrist erteilt werden. Dann kann die Zahlung über das Bankinstitut des Mandanten veranlasst werden.

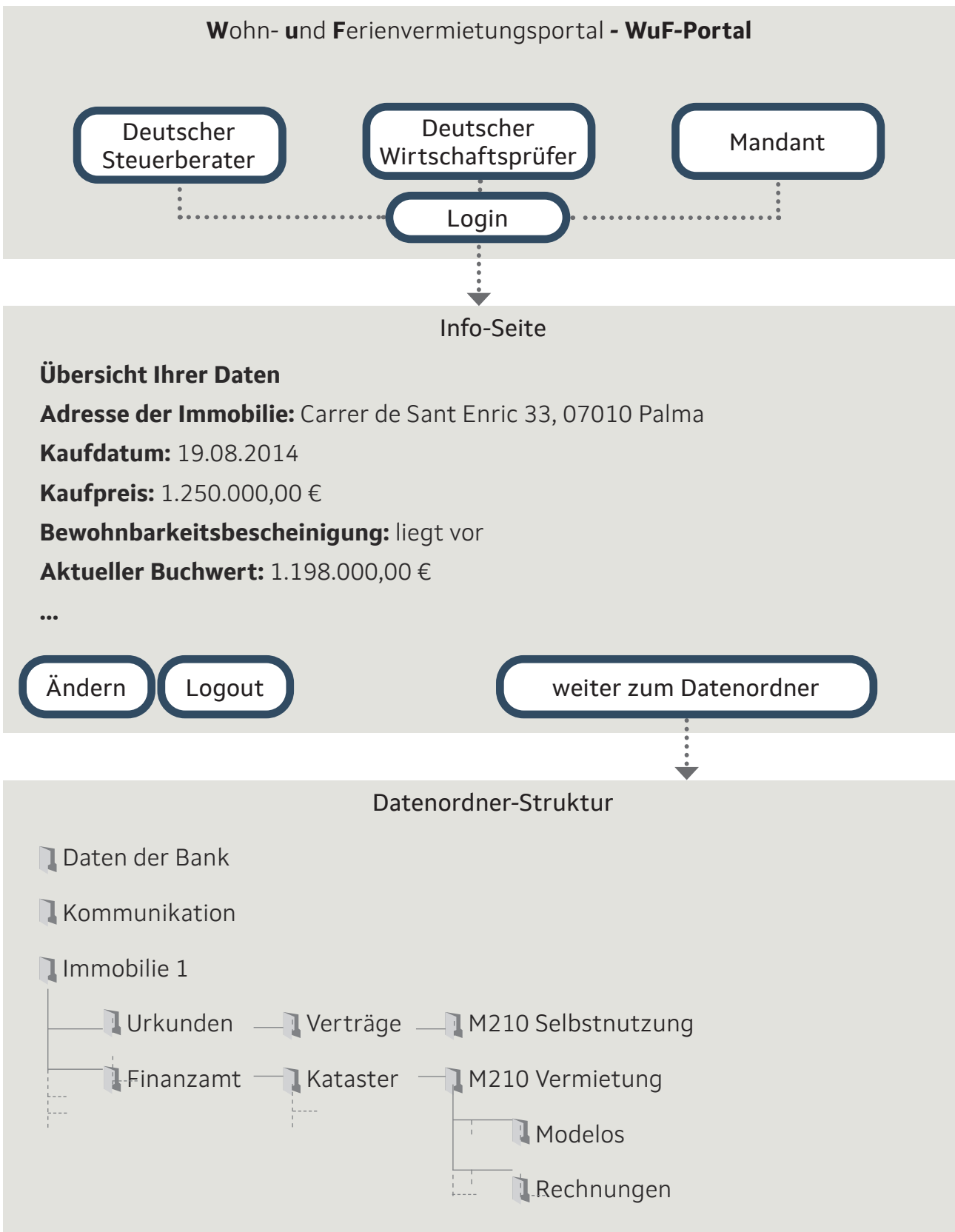
Wird die Frist überschritten, bedarf es der Beantragung eines eigenen individuellen NRC-Codes bei der Bank. Nur so kann dann eine fristgerechte Zahlung der Steuer erfolgen.

An dieser Stelle weisen wir aus Vorsichtsgründen nochmals daraufhin, dass es in Spanien nicht möglich ist, für die Abgabe oder Zahlung eine Fristverlängerungen zu erhalten.

Wenn der Mandant die „Steuererklärung (Entwurf)“ überprüft hat, erhält die EA eine entsprechende Nachricht über die Freigabe und reicht dann die finale Steuererklärung beim Finanzamt ein und veranlasst die Zahlung über das Konto des Mandanten.

Nachdem diese Schritte erfolgt sind, erhält der Mandant eine Statusmeldung mit dem Hinweis, dass alles ordnungsgemäß erledigt und abgelegt wurde. Den Einreichungsnachweis über die Steuererklärung und den Zahlungsnachweis über die gezahlte Steuer kann der Mandant dann über sein „WuF-Portal“ einsehen.

## 10.7 Echtzeitzugriff über das WuF-Portal



## Erläuterungen

Nachdem wir in den vorherigen Kapiteln häufig das „WuF-Portal“ erwähnt haben, erläutern wir nunmehr, was sich dahinter verbirgt. Während der fünfzehnmonatigen Arbeiten an der Programmierung, der Gestaltung und der Optimierung der geschilderten Prozessstrukturen und der Umstellung der organisatorischen Abläufe bei der EA wurde den beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Begriff „Webportal der Wohn- und Ferienvermietung“ zu lang. Aus Wohn- und Ferienvermietung wurde WuF, aus Webportal wurde Portal – und schon war der Begriff „WuF-Portal“ geboren und wird nunmehr einvernehmlich weiter verwendet.

Mit dem „WuF-Portal“ haben alle Beteiligten einen Echtzeitzugriff auf Informationen wie den Stand des Auftrages oder den Inhalt der verwendeten Dokumente. Sie sind per Knopfdruck im Bilde über die eingeleiteten Prozesse und den Grad der Abarbeitung. Per Statusbericht erhalten Sie Informationen über den Stand der Erledigung.

Die Mandantschaft kann umfänglich nachvollziehen, wie die spanische Steuererklärung erstellt und die Steuer errechnet wurde. Der Steuerberater in Deutschland, der die „Anlage V“ für die Mandantschaft erstellen soll, kann das ohne weitere Nachfrage oder Beleganforderung bei der Mandantschaft.

Ebenfalls ersichtlich sind die Daten für die „Anlage AUS“, die in Deutschland eingereicht werden muss, um die Anrechnung der spanischen Steuer zu erreichen. Der deutsche Steuerberater kann sich die Tabellen mit den eindeutig nummerierten Belegen über die Einnahmen und Werbungskosten herunterladen und dann als Datei der „Anlage V“ für jede Immobilie gesondert beifügen. Zusammenfassend haben die Mandantschaft und alle Beteiligten, die Zugriff zu dem „WuF-Portal“ erhalten, einen umfänglichen „Echtzeit-Datenpool“ und können mit völliger Transparenz die gesamte Bearbeitung nachvollziehen und kontrollieren.

Das Portal bildet also alle notwendigen Prozesse für eine umfassende länderübergreifende steuerliche Betreuung einer Immobilie in Spanien ab. Speziell im Hinblick auf den automatischen Datenaustausch zwischen den Finanzämtern, bietet das Portal eine Lösung um die steuerliche Betreuung in Spanien digital abzubilden und auch um zu gewährleisten dass die Datensätze die für die Steuern benötigt werden in beiden Ländern übereinstimmen. Somit wird nicht nur die Bearbeitung in Deutschland erleichtert, sondern auch der Kommunikationsbedarf zwischen Steuerberatern und Mandanten signifikant reduziert.

## **Datenschutz-Grundverordnung**

Die europäische Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) wurde im April 2016 von den EU-Mitgliedsstaaten beschlossen und soll die bestehenden Datenschutzregelungen modernisieren. Ziel ist es, die Privatsphäre der Nutzerdaten europäischer Bürger zu schützen und das Datenschutzrecht aller EU-Staaten zu vereinheitlichen. Im Mai 2018 müssen die Regelungen von Unternehmen umgesetzt sein. Wir haben die Arbeiten für die Umstellung schon erledigt und erfüllen damit die Anforderungen der neuen EU-Verordnung.



# 11. Was Sie noch wissen sollten

## 11.1 Handlungsbedarf bei der Kommunikation mit Behörden

### **Was kann bei der Zustellung von Behördenpost schiefgehen?**

Viele Benachrichtigungen amtlicher Stellen sind keine bloße Information, sondern Aufforderungen, die mit einer Frist versehen sind. Wird darauf nicht reagiert, werden Verfahren in Gang gesetzt, die Konsequenzen vom Verlust eventueller Vergünstigungen (z.B. für frühzeitiger Bezahlung von Verkehrsstrafen) bis hin zu Pfändungen haben können. Zwei Umstände können dazu führen: Der Empfänger versteht die Benachrichtigung sprachlich/inhaltlich nicht, oder die Zustellung schlägt aus welchem Grund immer fehl. Wichtig dabei: Nach erfolglosen Zustellversuchen erfolgt eine Veröffentlichung im Amtsblatt (BOE), womit die betroffene Person als benachrichtigt gilt und die entsprechenden Fristen zu laufen beginnen. In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die balearische Steuerbehörde (ATIB) per 2018 die postalische Benachrichtigung über laufende Abgaben (Grundsteuer, Kfz-Steuer, usw.) komplett eingestellt hat.

Aus diesen Gründen sollten sich vor allem Ausländer – Residenten wie Nichtresidenten – über die Zustellsysteme informieren. Idealerweise stellt man auch sicher, dass die eingehenden Behördenschreiben sofort erfasst, beurteilt und mit einer Beschreibung und Handlungsempfehlung in der eigenen Sprache an den Betroffenen weitergeleitet werden. Alles das wird durch die neuen elektronischen Systeme vereinfacht, wie hier beschrieben wird, wie die Möglichkeiten bezüglich der traditionellen Postzustellung.

### **Grundlagen**

Im Folgenden erklären wir Funktionsweise und Nutzen der beiden für Einzelpersonen wichtigsten elektronischen Hilfsmittel im Umgang mit den spanischen Behörden sowie den Nutzen der postalischen Zustelladresse, jeweils unter der Prämisse einer Betreuung der Behördenkommunikation durch unser Büro.

Die spanischen Behörden stellen auch im Verhältnis zu natürlichen Personen zusehends auf die elektronische Kommunikation um. Die Umsetzung erfolgt mit unterschiedlicher Geschwindigkeit, und zwar generell rascher bei staatlichen Behörden und langsamer bei regionalen. Da die Situation im Fluss ist, können sich hier genannte Detailspekte kurz- und mittelfristig verändern. Unser Postbox-Team bringt Sie gerne auf den neuesten Stand. Die elektronische Kommunikation erleichtert nicht nur den Erhalt von und Zugang zu wichtigen Informationen, sondern erleichtert dem Einzelnen auch, diese Kommunikation einem professionellen Betreuer zu übertragen.

Aus sprachlichen und fachlichen Gründen ist das insbesondere für Nichtspanier interessant, um unangenehme Situationen aufgrund nicht erhaltener oder nicht verstandener amtlicher Benachrichtigungen zu vermeiden.

Bis vor wenigen Jahren konnten wir unser Büro lediglich als postalische Zustelladresse unserer Mandanten für die verschiedenen Behörden anmelden (staatliches Finanzamt, regionales Finanzamt, Gemeinde, usw.). Doch mit den Instrumenten der elektronischen Behörde ist unser Büro nun in der Lage, die Interessen der Mandanten in weit effizienterer und umfassenderer Weise wahrzunehmen.

Zu unterscheiden sind die folgenden elektronischen Instrumente:

- ▶ Elektronische Unterschrift (certificado electrónico)
- ▶ Elektronischer Postkasten (postbox)

### **Elektronische Unterschrift (certificado electrónico)**

Die elektronische Unterschrift wird von der betreffenden Person eingeholt, auf Wunsch mit unserer Unterstützung/Begleitung. Dieses „certificado electrónico“ ist die Grundvoraussetzung, um an der elektronischen Kommunikation mit den Behörden teilzunehmen. Um uns die umfassende Betreuung zu anzuvertrauen, muss lediglich ein Auftrag erteilt und die elektronische Unterschrift auf einem Computer des Büros installiert werden.

Die elektronische Unterschrift ermöglicht u.a.:

- ▶ Einrichtung des elektronischen Postkastens / Postbox (Erklärung s. unten)
- ▶ Abrufen/Prüfen bereits eingereichter Steuererklärungen
- ▶ Prüfung der bei den Finanzämtern vorliegenden Stammdaten, Erledigung zahlreicher Behördenverfahren bei Sozialversicherung, Katasteramt, Grundbuchamt auf elektronischem Weg.
- ▶ Die vereinfachte Einholung einer elektronischen Unterschrift für eine Gesellschaft, wenn der Geschäftsführer bereits selbst als natürliche Person eine solche Unterschrift erhalten hat

## **Beantragung und Gültigkeit**

Für die zeitliche Planung ist zu berücksichtigen, dass die Beantragung dann einen Besuch beim Notar erfordert, wenn die Beantragung beim Finanzamt durch uns vorgenommen werden soll. Sofern das notarielle Dokument im Ausland erstellt wird, sind eine Apostille (internationaler Beglaubigungsstempel) und eine beeidete Übersetzung nötig. Das Verfahren beim Finanzamt ist etwas komplex und terminkritisch (u.a. ist die persönliche Vorsprache zu einem vorgegebenen Zeitpunkt erforderlich), daher empfehlen wir die Durchführung durch unser Büro. Die elektronische Unterschrift für natürliche Personen ist 4 Jahre lang gültig (für juristische Personen 2 Jahre) und kann dann mit einem weniger bürokratischen Verfahren erneuert werden.

## **Der elektronische Postkasten (Postbox)**

Mit Hilfe der elektronischen Unterschrift kann beim staatlichen Finanzamt (AEAT) ein elektronischer Postkasten (Postbox) eingerichtet werden. Damit wird sichergestellt, dass sämtliche Benachrichtigungen in elektronischem Format an diesen virtuellen Postkasten geschickt werden und somit die Unwägbarkeiten des Postwegs entfallen, was nicht nur, aber speziell für jene Betroffenen interessant ist, die ihre Postannahme nicht ganzjährig sicherstellen können. Für bestimmte Steuerpflichtige – Selbständige (Autónomos) in jedem Fall, Gesellschafter und Gesellschaften unter bestimmten Bedingungen – ist die Postbox grundsätzlich verpflichtend. Da sich viele Behörden des staatlichen Finanzamtes als letzte Instanz bedienen, um Personen zu verständigen, ist der individuelle virtuelle AEAT-Postkasten über die Benachrichtigungen der AEAT hinaus nützlich.

Ebenso kann für das Amtsblatt (BOE) ein virtueller Postkasten eingerichtet werden. Damit stellt der Mandant sicher, dass ihm jegliche ihn betreffende Veröffentlichung umgehend mitgeteilt wird (z.B. eine Pfändung oder Verkehrsstrafen). Zu beachten: Mit einer Veröffentlichung im BOE gilt der Betroffene als verständigt und die entsprechenden Fristen und Konsequenzen werden rechtswirksam, ganz unabhängig davon, ob der Betroffene eine virtuelle BOE-Postbox hat oder nicht. Dies kann z.B. bei Verkehrsstrafen einen erheblichen Unterschied machen, da die Verkehrsdirektion Strafbescheide oft an die für das Fahrzeug – nicht dessen Halter – gemeldete Zulassungsadresse schickt. Umgekehrt ist nach der ersten Veröffentlichung im BOE noch die für frühzeitige Zahlung einer Verkehrsstrafe vorgesehene 50-prozentige Ermäßigung auf den Strafbetrag anwendbar.

Andere Behörden sind erst dabei, auf die elektronische Kommunikation umzustellen oder diese Umstellung vorzubereiten. Bis diese eingeführt ist bzw. perfekt funktioniert, empfiehlt sich die Einrichtung einer postalischen Zustelladresse.

## **Der elektronische Postkasten (Postbox) beim balearischen Finanzamt (ATIB).**

Mit Hilfe der elektronischen Unterschrift kann auch beim regionalen (balearischen) Finanzamt (ATIB) ein elektronischer Postkasten (Postbox) eingerichtet werden. Dieser ist jedoch aktuell nicht verpflichtend, d.h. Benachrichtigungen über Pfändungen, Inspektionen und andere Verfahren werden weiterhin per Post gesendet, wenn kein elektronischer Postkasten eingerichtet ist.

Jedoch hat ATIB die routinemäßige postalische Benachrichtigung über Abgaben wie Grundsteuer, Kfz-Steuer usw. per 2018 zur Gänze eingestellt – diese Informationen sind zukünftig nur noch elektronisch abrufbar. Da dieses System sehr jung ist und über das Funktionieren in der Praxis keine ausreichenden Erfahrungen vorliegen, empfehlen wir zusätzlich die Einrichtung oder das Aufrechterhalten einer postalischen Zustelladresse.

### **Die postalische Zustelladresse**

Als Ergänzung zum elektronischen Postkasten für AEAT und Amtsblatt können wir unser Büro für Mandanten als postalische Zustelladresse bei jenen Behörden anmelden, die noch keinen oder keinen vollständigen Postbox-Service anbieten, z.B. für die regionale Steuerbehörde ATIB, die Gemeindeverwaltung oder die Sozialversicherung.

Darüber hinaus empfehlen wir die Anmeldung der postalischen Zustelladresse auch für AEAT, um auf Nummer Sicher zu gehen, da dieses Amt wie erwähnt auch Benachrichtigungen für andere Behörden durchführt und in diesen Fällen oftmals nicht die oben beschriebene Postbox nutzt, sondern den traditionellen Postweg.

**Wichtig:** In der Praxis kommt es immer wieder vor, dass Benachrichtigungen und Bescheide an falsche Adressen geschickt werden, z.B. an die Adresse der spanischen Immobilie eines Nichtresidenten.

Wenn trotz der Anmeldung unseres Büros als Zustelladresse ein behördlicher Brief an eine andere Adresse ergeht, ist die Zustellung ungültig und damit gegebenenfalls auch die mit dem Schreiben verbundenen Fristen. Die daraus entstehenden Rechte müssen jedoch eingefordert werden. Der nötige Nachweis ist sehr einfach zu führen und hat in der Praxis bislang immer zu einer Neuaufnahme der Verständigung geführt.

Das bedeutet, dass die Einrichtung einer postalischen Zustelladresse auch einen wirksamen Schutz gegen Behördenfehler bietet.

## Zuständigkeiten (Beispiele):

- ▶ Staatliches Finanzamt - AEAT: Auslandsvermögenserklärung, Einkommensteuer / Vermögensteuer für Residenten und Nichtresidenten, Umsatzsteuer, Körperschaftsteuer, Erbschaft- und Schenkungsteuer für Nichtresidenten
- ▶ Balearisches Finanzamt – ATIB: Vermögensteuer für Residenten (im Zusammenwirken mit AEAT), Erbschaft- und Schenkungsteuer, Grunderwerbsteuer (Modalitäten Stempelsteuer AJD, Gesellschaftssteuer OS, Steuer auf entgeltliche Vermögensübertragungen TPO), Einhebung von Steuern und Abgaben für bestimmte Gemeinden.
- ▶ Gemeinden: Wertzuwachssteuer (Plusvalía), Grundsteuer (IBI), Müllgebühren, baurechtliche Angelegenheiten (ergänzend zum Inselrat)

## 11.2 Ansässigkeit aus spanischer Sicht – neue Aspekte

Die sehr häufig gestellte Frage bei den auf der Insel geführten Beratungsgesprächen ist die nach der steuerlichen Ansässigkeit. Beispielsweise möchte eine Familie nach Mallorca ziehen und die Kinder sollen auf einer der guten internationalen Schulen ihre Ausbildung beginnen oder fortsetzen.

Bei diesem Wunsch wird aufgrund der spanischen Steuergesetze die Frage der steuerlichen Ansässigkeit zu einer Kernfrage. Die Belastung mit der spanischen Einkommensteuer ist dabei weniger das Problem. Jedoch die Vermögensteuer auf den Balearen mit bis zu 3,45 % Belastung pro Jahr ist in den meisten Fällen der Grund, dass man sich gegen einen Umzug nach Mallorca entscheidet.

Der Vorstand einer Bank hat es geschafft, dass dessen Ehefrau und zwei Kinder auf Mallorca leben können, er selber aber nicht in Spanien zum Steuerresidenten erklärt wurde. Folgend schildern wir die Thematik unter dem Gesichtspunkt der spanischen Gesetzgebung sowie des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Deutschland und Spanien.

Die Ausführungen beziehen sich allein auf das spanische Steuerrecht und die steuerlichen Auswirkungen in Spanien. Etwaige steuerliche Konsequenzen in Deutschland sind von lokalen steuerlichen Beratern in Abstimmung mit dem spanischen Berater zu prüfen.

## **Zielsetzung und Fragestellung**

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

## **Spanische Gesetzgebung**

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

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

Wenn der Ehepartner und/oder die Kinder in Spanien leben, so geht die Steuerbehörde davon aus, dass eine steuerliche Ansässigkeit in Spanien vorliegt – „im Einklang mit den beiden vorher erwähnten Bedingungen“ und 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 beide Bedingungen tatsächlich vom Betroffenen nachgewiesen werden, ansonsten gilt das Gegenteil als erwiesen.

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

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

### **Vorgehensweise bei einem „ergiebigen Steuerzahler“**

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

### **Fazit**

In Bezug auf den Ausgangsfall des Bankenvorstandes und der Kenntnis aller geschilderten Umstände konnte mit einer ausführlichen, transparenten und der Realität entsprechenden Dokumentation nachgewiesen werden, dass der Steuerpflichtige weder wirtschaftliche Tätigkeiten und Interessen in Spanien hatte und auch weniger als 183 Tage anwesend war. Das Ergebnis ist, dass die Ehefrau und die beiden Kinder in Spanien Resident sind, der Ehemann aber in einem anderen EU-Land steuerlich ansässig ist. Der Ehemann unterliegt somit u.a. nur mit seinem in Spanien belegenen Vermögen der Vermögensteuer. Sofern die Realität und ihre Darstellung mittels Anmeldungen, Bescheinigungen, Dokumenten usw. auseinanderklaffen, wird die spanische Steuerbehörde stets der Substanz den Vorrang einräumen, sofern der Sachverhalt im Zuge einer Inspektion gründlich geprüft wird.


Insofern ist es möglich, zum spanischen Steuerbürger zu werden, ohne ein einziges Papier unterschrieben und/oder eingereicht zu haben, schlicht aufgrund des Umstandes, über einen bestimmten Zeitraum im Land zu weilen. Auch wird sich die spanische Steuerbehörde nicht vorbeugend mit einem freundlichen Hinweis melden, sondern das spanische System verlangt, dass die Betroffenen sich selbst um ihre Steuerpflichten kümmern. Wenn sich das Finanzamt meldet, ist es in aller Regel für eine gütliche Regelung zu spät.

Wir hoffen, dass diese Erläuterung und die aufgeführten Beispiele für Sie von Interesse sind, um die Situation einzuschätzen.



# 12. Einzureichende Steuererklärungen

## 12.1 Modelo 210 - Spanien



**Agencia Tributaria**  
Teléfono: 901 33 55 33  
www.agencia tributaria.es

**Impuesto sobre la Renta de no Residentes**  
**No residentes sin establecimiento permanente**

**Modelo**  
**210**

**Persona que realiza la liquidación**

NIIF:   
Apellidos y nombre, razón social o denominación

En su condición de:  contribuyente  representante en el extranjero  sucesor o heredero  cesionario  tutor  representante de una persona jurídica no residente

Número de justificante:

**Devengo**

Agrupación:  Período: Año

Fecha de devengo:

**Renta obtenida**

Tipo renta:  Clase de renta:

2  3

**Contribuyente**

NIIF:  F3 Apellidos y nombre, razón social o denominación

NIIF, en el país de residencia:  Fecha de nacimiento:  Lugar de nacimiento:  Ciudad:  Obliga País:  País (NIIF):

Dirección en el país de residencia:

(01) calle (02) calle complementaria o caserío (03) correo electrónico (04) villa (05) número (06) CP (07) país (08) resto (09) resto (10) resto (11) resto (12) resto (13) resto (14) resto (15) resto (16) resto (17) resto (18) resto (19) resto (20) resto (21) resto (22) resto (23) resto (24) resto (25) resto (26) resto (27) resto (28) resto (29) resto (30) resto (31) resto (32) resto (33) resto (34) resto (35) resto (36) resto (37) resto (38) resto (39) resto (40) resto (41) resto (42) resto (43) resto (44) resto (45) resto (46) resto (47) resto (48) resto (49) resto (50) resto (51) resto (52) resto (53) resto (54) resto (55) resto (56) resto (57) resto (58) resto (59) resto (60) resto (61) resto (62) resto (63) resto (64) resto (65) resto (66) resto (67) resto (68) resto (69) resto (70) resto (71) resto (72) resto (73) resto (74) resto (75) resto (76) resto (77) resto (78) resto (79) resto (80) resto (81) resto (82) resto (83) resto (84) resto (85) resto (86) resto (87) resto (88) resto (89) resto (90) resto (91) resto (92) resto (93) resto (94) resto (95) resto (96) resto (97) resto (98) resto (99) resto (00) resto

**Representante del contribuyente o, en su caso, domicilio a efectos de modificaciones en territorio español**

NIIF:  F3 Apellidos y nombre, razón social o denominación

Domicilio:

(01) tipo de vía (02) número de la vivienda (03) número de la parcela (04) número de la parcela (05) número de la parcela (06) número de la parcela (07) número de la parcela (08) número de la parcela (09) número de la parcela (10) número de la parcela (11) número de la parcela (12) número de la parcela (13) número de la parcela (14) número de la parcela (15) número de la parcela (16) número de la parcela (17) número de la parcela (18) número de la parcela (19) número de la parcela (20) número de la parcela (21) número de la parcela (22) número de la parcela (23) número de la parcela (24) número de la parcela (25) número de la parcela (26) número de la parcela (27) número de la parcela (28) número de la parcela (29) número de la parcela (30) número de la parcela (31) número de la parcela (32) número de la parcela (33) número de la parcela (34) número de la parcela (35) número de la parcela (36) número de la parcela (37) número de la parcela (38) número de la parcela (39) número de la parcela (40) número de la parcela (41) número de la parcela (42) número de la parcela (43) número de la parcela (44) número de la parcela (45) número de la parcela (46) número de la parcela (47) número de la parcela (48) número de la parcela (49) número de la parcela (50) número de la parcela (51) número de la parcela (52) número de la parcela (53) número de la parcela (54) número de la parcela (55) número de la parcela (56) número de la parcela (57) número de la parcela (58) número de la parcela (59) número de la parcela (60) número de la parcela (61) número de la parcela (62) número de la parcela (63) número de la parcela (64) número de la parcela (65) número de la parcela (66) número de la parcela (67) número de la parcela (68) número de la parcela (69) número de la parcela (70) número de la parcela (71) número de la parcela (72) número de la parcela (73) número de la parcela (74) número de la parcela (75) número de la parcela (76) número de la parcela (77) número de la parcela (78) número de la parcela (79) número de la parcela (80) número de la parcela (81) número de la parcela (82) número de la parcela (83) número de la parcela (84) número de la parcela (85) número de la parcela (86) número de la parcela (87) número de la parcela (88) número de la parcela (89) número de la parcela (90) número de la parcela (91) número de la parcela (92) número de la parcela (93) número de la parcela (94) número de la parcela (95) número de la parcela (96) número de la parcela (97) número de la parcela (98) número de la parcela (99) número de la parcela (00) número de la parcela

**Pagador, Retenedor/Emisor/Adquiriente del inmueble**

NIIF:  F3 Apellidos y nombre, razón social o denominación

**Situación del inmueble (solo rentas de los tipos 01, 02, 28, 33 y 34)**

(01) tipo de vía (02) número de la vivienda (03) número de la parcela (04) número de la parcela (05) número de la parcela (06) número de la parcela (07) número de la parcela (08) número de la parcela (09) número de la parcela (10) número de la parcela (11) número de la parcela (12) número de la parcela (13) número de la parcela (14) número de la parcela (15) número de la parcela (16) número de la parcela (17) número de la parcela (18) número de la parcela (19) número de la parcela (20) número de la parcela (21) número de la parcela (22) número de la parcela (23) número de la parcela (24) número de la parcela (25) número de la parcela (26) número de la parcela (27) número de la parcela (28) número de la parcela (29) número de la parcela (30) número de la parcela (31) número de la parcela (32) número de la parcela (33) número de la parcela (34) número de la parcela (35) número de la parcela (36) número de la parcela (37) número de la parcela (38) número de la parcela (39) número de la parcela (40) número de la parcela (41) número de la parcela (42) número de la parcela (43) número de la parcela (44) número de la parcela (45) número de la parcela (46) número de la parcela (47) número de la parcela (48) número de la parcela (49) número de la parcela (50) número de la parcela (51) número de la parcela (52) número de la parcela (53) número de la parcela (54) número de la parcela (55) número de la parcela (56) número de la parcela (57) número de la parcela (58) número de la parcela (59) número de la parcela (60) número de la parcela (61) número de la parcela (62) número de la parcela (63) número de la parcela (64) número de la parcela (65) número de la parcela (66) número de la parcela (67) número de la parcela (68) número de la parcela (69) número de la parcela (70) número de la parcela (71) número de la parcela (72) número de la parcela (73) número de la parcela (74) número de la parcela (75) número de la parcela (76) número de la parcela (77) número de la parcela (78) número de la parcela (79) número de la parcela (80) número de la parcela (81) número de la parcela (82) número de la parcela (83) número de la parcela (84) número de la parcela (85) número de la parcela (86) número de la parcela (87) número de la parcela (88) número de la parcela (89) número de la parcela (90) número de la parcela (91) número de la parcela (92) número de la parcela (93) número de la parcela (94) número de la parcela (95) número de la parcela (96) número de la parcela (97) número de la parcela (98) número de la parcela (99) número de la parcela (00) número de la parcela

**Determinación de la base imponible**

|  |  |
|--|--|
| <b>210 I Renta libre del Impuesto</b>  | <b>210 II Renta reducida en inmuebles excluidos transacc.</b>  |
| Base imponible: <input type="text"/> 4   | Cuota participación (%): <input type="text"/> Coste base: <input type="text"/> Cánones: <input type="text"/> |
| <b>210 R Rendimientos</b>  |  |
| Requiere aplicación del artículo 10 del Real Decreto 1065/2007: <input type="checkbox"/> |  |
| Base imponible (210 I + 210 R): <input type="text"/> 8                                   |  |
| <b>210 G Ganancias patrimoniales (excepto bienes inmuebles)</b>                          |  |
| Base imponible: <input type="text"/> 10  |  |

**Liquidación**

|  |   |   |
|--|---|---|
| Exenciones:  | Tipos de gravamen Ley 50/1995:                          | Reducción por Ganeros (211 - 212):  |
| * Ley 50/1995, excepto artículo final 5º (100 euros): <input type="checkbox"/> | Duda íntegra: <input type="text"/> 21                   | Duda íntegra reducida (211 - 212): <input type="text"/> 28                  |
| * Ganeros: <input type="checkbox"/>  | Deducción por alquileres: <input type="text"/> 22       | Retenciones/Ingresos a cuenta: <input type="text"/> 29                      |
|  | Duda Ley 50/1995 (21) - (22): <input type="text"/> 24   | Ingresos/Devolución anterior: <input type="text"/> 30                       |
|  | Porcentaje Ganeros (21) - (22): <input type="text"/> 25 | Resto de la liquidación (211 - 212 - 28 - 29 - 30): <input type="text"/> 31 |
|  | Límite Ganeros: <input type="text"/> 26                 |   |

**Fecha y firma**

Fecha:  Firma:

Fdo: QVP:  Fdo: QVP:

**Autoliquidación complementaria**

Nº de justificante de la autoliquidación anterior:



|  |  |                                   |                    |  |  |  |     |
|--|--|-----------------------------------|--------------------|--|--|--|-----|
| 1  | Name / Gesellschaft / Firmenschrift  |                                   |                    |  | <b>Anlage V</b>  |  |     |
| 2  | Vorname  |                                   |                    |  | <input type="checkbox"/> zur Einkommensteuererklärung<br><input type="checkbox"/> zur Körperschaftsteuererklärung<br><input type="checkbox"/> zur Feststellungserklärung |  |     |
| 3  | Steuernummer   |                                   | Id. Nr. der Anlage |  |  |  |     |
| <b>Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</b><br>(Bei ausländischen Einkünften: Anlage AUS beachten) |  |                                   |                    |  |  |  |     |
| <b>Einkünfte aus dem bebauten Grundstück</b>   |  |                                   |                    |  |  |  |     |
| 4  | Lage des Grundstücks / der Eigenheimnutzung<br>Straße, Hausnummer  |                                   |                    |  | Angeschafft am   | 25   |     |
| 5  | Postleitzahl   |                                   | Ort                |  | Fertig gestellt am   |  |     |
| 6  | Bemerkung / Anmerkungen  |                                   |                    |  | Verkauft / Übertragen am   |  |     |
| 7  | Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise als Ferienwohnung genutzt   |                                   | 01                 | <input type="checkbox"/> 1 = Ja<br><input type="checkbox"/> 2 = Nein     | ganz oder teilweise an Angehörige zu Wohnzwecken vermietet   |  |     |
|  |  |                                   |                    |  | 02   | <input type="checkbox"/> 1 = Ja<br><input type="checkbox"/> 2 = Nein |     |
| 8  | Gesamtwohnfläche   | 34                                | m <sup>2</sup>     | davon eigen genutzter oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum | 55   | m <sup>2</sup>   |     |
|  |  |                                   |                    | davon als Ferienwohnung genutzter Wohnraum                               | 56   | m <sup>2</sup>   |     |
| 9  | Mieteinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen)   | Edgeschoss                        | 1. Obergeschoss    | 2. Obergeschoss  | weitere Geschosse  | EUR  |     |
| 10   |  | Anzahl                            | Wohnfläche         | Anzahl   | Wohnfläche   | Anzahl   |     |
| 11   | Mieteinnahmen für andere Räume (ohne Umlagen / Umsatzsteuer)   | EUR                               |                    | EUR  |  |  |     |
| 12   | Einnahmen für an Angehörige vermietete Wohnungen (ohne Umlagen)  | EUR                               |                    | EUR  |  |  |     |
| 13   | Umlagen, verrechnet mit Erstattungen (z. B. Wasser, Feuer, Kälteerzeugung, Müllabfuhr, Zentraleinrichtung an 1)  | auf die Zeilen 9 und 11 entfallen |                    |  |  | 04   | EUR |
| 14   |  | auf die Zeile 12 entfallen        |                    |  |  | 05   | EUR |
| 15   | Verrechnete Mieten für höhere Jahre / verrechnete Mietkautionen / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baubankensuchüssen  |                                   |                    |  |  | 06   | EUR |
| 16   | Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werkstätten, Grund und Boden für Kote etc.   |                                   |                    |  |  | 07   | EUR |
| 17   | Verrechnete Umsatzsteuer   |                                   |                    |  |  | 08   | EUR |
| 18   | Vom Finanzamt erstellte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer  |                                   |                    |  |  | 10   | EUR |
| 19   | Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder zu Einhaltungsauferlegungen, Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bauparverträgen und sonstige Einnahmen davon entfallen auf eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen lt. Zeile 8 | Gesamtbeitrag                     |                    |  |  | EUR  |     |
| 20   |  | EUR                               |                    |  |  | EUR  |     |
| 21   | Summe der Einnahmen  |                                   |                    |  |  |  |     |
| 22   | Summe der Werbungskosten (Übertrag aus Zeile 50)   |                                   |                    |  |  |  |     |
| 23   | Überschuss (zu Übertragen nach Zeile 24)   |                                   |                    |  |  |  |     |
| 24   | Zurechnung des Betrags aus Zeile 23  | 20                                | EUR                | 21   | EUR  |  |     |
| <b>Die Eintragungen in den Zeilen 25 bis 32 sind nur in der ersten Anlage V vorzunehmen.</b>           |  |                                   |                    |  |  |  |     |
| <b>Anteile an Einkünften aus</b>   |  |                                   |                    |  |  |  |     |
| 25   | 1. Gesellschaftsgemeinschaft   | 056                               | EUR                | 057  | EUR  |  |     |
| 26   | 2. Gesellschaftsgemeinschaft   | 058                               | EUR                | 059  | EUR  |  |     |
| 27   | alle weiteren Grundstücksgemeinschaften  | 054                               | EUR                | 055  | EUR  |  |     |
| 28   | gH/GmbHen Einzelverträge   | 074                               | EUR                | 075  | EUR  |  |     |
| 29   | Gesellschaften/Partnerschaften / anderen Modellen i. S. d. § 10b EStG  |                                   | EUR                |  | EUR  |  |     |



|  |   |  |  |           |
|--|---|--|--|-----------|
| 1  | Name / Gemeinschaft / Körperschaft  |  | <b>Anlage V</b>  |           |
| 2  | Vorname   |  | <input type="checkbox"/> zur Einkommensteuererklärung<br><input type="checkbox"/> zur Körperschaftsteuererklärung<br><input type="checkbox"/> zur Feststellungserklärung |           |
| 3  | Steuernummer  | lfd. Nr. der Anlage  |  |           |
| <b>Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung</b><br>(Bei ausländischen Einkünften: Anlage AUS beachten) |   |  |  |           |
| <b>Einkünfte aus dem bebauten Grundstück</b>   |   |  |  | <b>25</b> |
| 4  | Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung<br>Straße, Hausnummer   |  | Angeschafft am   |           |
| 5  | Postleitzahl  | Ort  | Fertig gestellt am   |           |
| 6  | Einheitswert-Aktenzeichen   |  | Veräußert / Übertragen am  |           |
| 7  | Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird ganz oder teilweise als Ferienwohnung genutzt <input type="checkbox"/> 61 <input type="checkbox"/> 1 = Ja<br>2 = Nein  |  | ganz oder teilweise an Angehörige zu Wohnzwecken vermietet <input type="checkbox"/> 62 <input type="checkbox"/> 1 = Ja<br>2 = Nein                                       |           |
| 8  | Gesamtwohnfläche 54   | davon eigengenutzt oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum 55 | davon als Ferienwohnung genutzter Wohnraum 56  |           |
| 9  | Mieteinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen)  |  | EUR  |           |
| 10   | für andere Räume (ohne Umlagen / Umsatzsteuer)  |  | EUR  |           |
| 11   | Einnahmen für an Angehörige vermietete Wohnungen (ohne Umlagen)   |  | EUR  |           |
| 12   | Umlagen, verrechnet mit Erstattungen (z. B. Wassergeld, Flur- u. Kellerbeleuchtung, Müllabfuhr, Zentralheizung usw.) auf die Zeilen 9 und 11 entfallen  |  | EUR  |           |
| 13   | auf die Zeile 12 entfallen  |  | EUR  |           |
| 14   | Vereinnahmte Mieten für frühere Jahre / verrechnete Mietkautionen / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukostenzuschüssen  |  | EUR  |           |
| 15   | Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw.   |  | EUR  |           |
| 16   | Vereinnahmte Umsatzsteuer   |  | EUR  |           |
| 17   | Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer  |  | EUR  |           |
| 18   | Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder zu Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bausparverträgen und sonstige Einnahmen davon entfallen auf eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen lt. Zeile 8 |  | EUR  |           |
| 19   | Gesamtbetrag  |  | EUR  |           |
| 20   | Summe der Einnahmen   |  | EUR  |           |
| 21   | Summe der Werbungskosten (Übertrag aus Zeile 50)  |  | EUR  |           |
| 22   | Überschuss (zu übertragen nach Zeile 24)  |  | EUR  |           |
| 23   | Zurechnung des Betrags aus Zeile 23   |  | EUR  |           |
| <b>Die Eintragungen in den Zeilen 25 bis 32 sind nur in der ersten Anlage V vorzunehmen.</b>           |   |  |  |           |
| <b>Anteile an Einkünften</b> aus   |   |  |  |           |
| 25   | 1. Grundstücksgemeinschaft  | 856  | EUR  | 857       |
| 26   | 2. Grundstücksgemeinschaft  | 858  | EUR  | 859       |
| 27   | allen weiteren Grundstücksgemeinschaften  | 854  | EUR  | 855       |
| 28   | geschlossenen Immobilienfonds   | 874  | EUR  | 875       |
| 29   | Gesellschaften / Gemeinschaften / ähnlichen Modellen i. S. d. § 15b EStG  |  | EUR  |           |

20161123(1/1)

# 12.3 Anlage AUS - Deutschland

2016



|   |  |       |                     |  |                  |
|---|--|-------|---------------------|--|------------------|
| 1   | Name   |       |                     | <b>Anlage AUS</b><br>Jeder Ehegatte / Lebenspartner mit ausländischen Einkünften hat eine eigene Anlage AUS abzugeben.           |                  |
| 2   | Vorname  |       |                     |  |                  |
| 3   | Steuernummer   |       | lfd. Nr. der Anlage | <input type="checkbox"/> stpfl. Person / Ehemann / Lebenspartner(in) A<br><input type="checkbox"/> Ehefrau / Lebenspartner(in) B |                  |
| <b>Ausländische Einkünfte und Steuern</b>   |  |       |                     |  |                  |
| Steuerpflichtige ausländische Einkünfte, die in den Anlagen zur Einkommensteuererklärung enthalten sind und die im Quellenstaat nach dortigem Recht besteuert werden oder für die fiktive ausländische Steuern nach DBA anzurechnen sind – Anrechnung und Abzug ausländischer Steuern – |  |       |                     |  |                  |
| 9   |  |       |                     |  |                  |
| 4   | 1. Staat / Fonds   | 10    | 2. Staat / Fonds    | 30   | 3. Staat / Fonds |
| <b>Einkünfte</b>  |  |       |                     |  |                  |
| (einschließlich der Einkünfte nach § 20 Abs. 2 AStG) – bei mehreren Einkunftsarten: Einzelangaben bitte lt. gesonderter Aufstellung –   |  |       |                     |  |                  |
| 5   | Einkunftsquellen   |       | Einkunftsquellen    |  | Einkunftsquellen |
| 6   | Enthalten in Anlage(n) und Zeile(n)  |       |                     |  |                  |
| 7   | Einkünfte (einschließlich der gemäß § 3 Nr. 40 und § 3c Abs. 2 EStG steuerfreien Teile)  | 07    | 27                  | 47   |                  |
| 8   | In Zeile 7 enthaltene Einkünfte, für die § 3 Nr. 40 und § 3c Abs. 2 EStG Anwendung finden  | 08    | 28                  | 48   |                  |
| 9   | In Zeile 7 abgezogene ausländische Steuern nach § 34c Abs. 2 EStG  | 13    | 33                  | 53   |                  |
| 10  | In Zeile 7 abgezogene ausländische Steuern nach § 34c Abs. 3 EStG  |       |                     |  |                  |
| <b>Anzurechnende ausländische Steuern</b>   |  |       |                     |  |                  |
| 11  | für alle Einkunftsarten (ohne Beträge lt. Zeile 12)  | 09    | 29                  | 49   |                  |
| 12  | bei Einnahmen aus Investmentanteilen lt. Zeile 8   | 12    | 32                  | 52   |                  |
| 13  | In den Zeilen 11 und 12 enthaltene fiktive ausländische Steuern nach DBA   |       |                     |  |                  |
| Die Eintragungen in den Zeilen 14 bis 20 sind nur in der ersten Anlage AUS vorzunehmen.   |  |       |                     |  |                  |
| <b>Pauschal zu besteuernde Einkünfte i. S. d. § 34c Abs. 5 EStG</b>   |  |       |                     |  |                  |
| 14  | In Zeile 7 nicht enthaltene Einkünfte, für die die Pauschalierung beantragt wird   | 800   |                     |  |                  |
| <b>Hinzurechnungsbesteuerung nach den §§ 7 bis 12, 14 AStG</b> (in den Anlagen G, KAP, L, S enthalten)  |  |       |                     |  |                  |
| Hinzurechnungsbetrag lt. Feststellung des Finanzamts (zuzüglich der anzurechnenden ausländischen Steuern lt. Zeile 16)  |  |       |                     |  |                  |
| 15  | Finanzamt und Steuernummer   | Staat | 801                 |  |                  |
| 16  | Auf Antrag nach § 12 Abs. 1 AStG anzurechnende ausländische Steuern lt. Feststellung   | 802   |                     |  |                  |
| 17  | Nach § 12 Abs. 3 AStG anzurechnende ausländische Steuern lt. Feststellung  | 803   |                     |  |                  |
| <b>Familienstiftungen nach § 15 AStG</b> (in den Anlagen G, KAP [Zeile 60], L, S, V enthalten)  |  |       |                     |  |                  |
| Einkünfte einer ausländischen Familienstiftung  |  |       |                     |  |                  |
| 18  | Bezeichnung, Finanzamt und Steuernummer  | 818   |                     |  |                  |
| 19  | Auf Antrag nach § 15 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 1 AStG anzurechnende ausländische Steuern lt. Feststellung   | 819   |                     |  |                  |
| 20  | Nach § 15 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 12 Abs. 3 AStG anzurechnende ausländische Steuern auf Zuwendungen einer ausländischen Familienstiftung lt. Feststellung | 820   |                     |  |                  |

20161123 (V1)

2016AnIAUS141NET

–Juli 2016–

2016AnIAUS141NET



|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| 1   | Name <input style="width: 95%;" type="text"/>  |  | <b>Anlage AUS</b>  |
| 2   | Vorname <input style="width: 95%;" type="text"/>   |  | <small>Jeder Ehegatte / Lebenspartner mit ausländischen Einkünften hat eine eigene Anlage AUS abzugeben.</small>                 |
| 3   | Steuernummer <input style="width: 25%;" type="text"/>  | lfd. Nr. der Anlage <input style="width: 10%;" type="text"/> | <input type="checkbox"/> stpfl. Person / Ehemann / Lebenspartner(in) A<br><input type="checkbox"/> Ehefrau / Lebenspartner(in) B |
| <b>Ausländische Einkünfte und Steuern</b><br>Steuerpflichtige ausländische Einkünfte, die in den Anlagen zur Einkommensteuererklärung enthalten sind und die im Quellenstaat nach dortigem Recht besteuert werden oder für die fiktive ausländische Steuern nach DBA anzurechnen sind<br>– Anrechnung und Abzug ausländischer Steuern – |  |  |  |
| 9   |  |  |  |
| 4   | 1. Staat / Fonds <input style="width: 10%;" type="text"/>  | 2. Staat / Fonds <input style="width: 10%;" type="text"/>    | 3. Staat / Fonds <input style="width: 10%;" type="text"/>  |
| <b>Einkünfte</b><br>(einschließlich der Einkünfte nach § 20 Abs. 2 AStG)<br>– bei mehreren Einkunftsarten: Einzelangaben bitte lt. gesonderter Aufstellung –  |  |  |  |
| 5   | Einkunftsquellen <input style="width: 25%;" type="text"/>  | Einkunftsquellen <input style="width: 25%;" type="text"/>    | Einkunftsquellen <input style="width: 25%;" type="text"/>  |
| 6   | Enthalten in Anlage(n) und Zeile(n) <input style="width: 25%;" type="text"/>   | <input style="width: 25%;" type="text"/>                     | <input style="width: 25%;" type="text"/>   |
| 7   | Einkünfte (einschließlich der gemäß § 3 Nr. 40 und § 3c Abs. 2 EStG steuerfreien Teile) 07 <input style="width: 15%;" type="text"/>                        | EUR – 27 <input style="width: 15%;" type="text"/>            | EUR – 47 <input style="width: 15%;" type="text"/>  |
| 8   | In Zeile 7 enthaltene Einkünfte, für die § 3 Nr. 40 und § 3c Abs. 2 EStG Anwendung finden 08 <input style="width: 15%;" type="text"/>                      | EUR – 28 <input style="width: 15%;" type="text"/>            | EUR – 48 <input style="width: 15%;" type="text"/>  |
| 9   | In Zeile 7 abgezogene ausländische Steuern nach § 34c Abs. 2 EStG 13 <input style="width: 15%;" type="text"/>  | EUR – 33 <input style="width: 15%;" type="text"/>            | EUR – 53 <input style="width: 15%;" type="text"/>  |
| 10  | In Zeile 7 abgezogene ausländische Steuern nach § 34c Abs. 3 EStG <input style="width: 15%;" type="text"/>   | EUR – <input style="width: 15%;" type="text"/>               | EUR – <input style="width: 15%;" type="text"/>   |
| <b>Anzurechnende ausländische Steuern</b>   |  |  |  |
| 11  | für alle Einkunftsarten (ohne Beträge lt. Zeile 12) 09 <input style="width: 15%;" type="text"/>  | EUR – 29 <input style="width: 15%;" type="text"/>            | EUR – 49 <input style="width: 15%;" type="text"/>  |
| 12  | bei Einnahmen aus Investmentanteilen lt. Zeile 8 12 <input style="width: 15%;" type="text"/>   | EUR – 32 <input style="width: 15%;" type="text"/>            | EUR – 52 <input style="width: 15%;" type="text"/>  |
| 13  | In den Zeilen 11 und 12 enthaltene fiktive ausländische Steuern nach DBA <input style="width: 15%;" type="text"/>  | EUR – <input style="width: 15%;" type="text"/>               | EUR – <input style="width: 15%;" type="text"/>   |
| Die Eintragungen in den Zeilen 14 bis 20 sind nur in der ersten Anlage AUS vorzunehmen.   |  |  |  |
| <b>Pauschal zu besteuernde Einkünfte i. S. d. § 34c Abs. 5 EStG</b>   |  |  |  |
| 14  | In Zeile 7 nicht enthaltene Einkünfte, für die die Pauschalierung beantragt wird   | 800 <input style="width: 15%;" type="text"/>                 | EUR – <input style="width: 15%;" type="text"/>   |
| <b>Hinzurechnungsbesteuerung nach den §§ 7 bis 12, 14 AStG</b> (in den Anlagen G, KAP, L, S enthalten)  |  |  |  |
| Hinzurechnungsbetrag lt. Feststellung des Finanzamts (zuzüglich der anzurechnenden ausländischen Steuern lt. Zeile 16)  |  |  |  |
| 15  | Finanzamt und Steuernummer <input style="width: 30%;" type="text"/>  | Staat <input style="width: 10%;" type="text"/>               | 801 <input style="width: 15%;" type="text"/>   |
| 16  | Auf Antrag nach § 12 Abs. 1 AStG anzurechnende ausländische Steuern lt. Feststellung   |  | 802 <input style="width: 15%;" type="text"/>   |
| 17  | Nach § 12 Abs. 3 AStG anzurechnende ausländische Steuern lt. Feststellung  |  | 803 <input style="width: 15%;" type="text"/>   |
| <b>Familienstiftungen nach § 15 AStG</b> (in den Anlagen G, KAP [Zeile 60], L, S, V enthalten)  |  |  |  |
| Einkünfte einer ausländischen Familienstiftung  |  |  |  |
| 18  | Bezeichnung, Finanzamt und Steuernummer <input style="width: 50%;" type="text"/>   |  | 818 <input style="width: 15%;" type="text"/>   |
| 19  | Auf Antrag nach § 15 Abs. 5 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 1 AStG anzurechnende ausländische Steuern lt. Feststellung   |  | 819 <input style="width: 15%;" type="text"/>   |
| 20  | Nach § 15 Abs. 5 Satz 2 i. V. m. § 12 Abs. 3 AStG anzurechnende ausländische Steuern auf Zuwendungen einer ausländischen Familienstiftung lt. Feststellung |  | 820 <input style="width: 15%;" type="text"/>   |

20161123 (V1)

## 13. Ansprechpartner



### **Johannes Schmid**

#### **Projektleitung - Geschäftsführung**

Studium in Deutschland, China und USA. Im Bereich „Wohn- und Ferienvermietung“ leitet er die Sachbearbeitung und die Kommunikation mit der Mandantschaft. Anfragen werden entweder persönlich oder im Team mit den zuständigen Sachbearbeitern bzw. Steuerberatern bearbeitet.



### **Patricia Fernández Miñano**

#### **Assistent der Geschäftsführung**

Studium der Tourismuswissenschaft an der Universität der Balearen. Im Bereich „Wohn- und Ferienvermietung“ kümmert sie sich um den Bereich Touristensteuer und unterstützt die Abteilungsleitung im Kontakt mit der Mandantschaft.



### **Pere Josep Horrach Bestard**

#### **Asesor Fiscal - Steuerberater**

Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Pompeu Fabra, Master in Steuerrecht an der UPF Barcelona School of Management. Seit 2017 u.a. bei Deloitte tätig, seit 2018 bei European@ccounting für Bilanzen und allgemeine Steuerfragen zuständig.

## 14. Kontaktanfrage

Auf Grundlage der Wissensvermittlung und den Informationen aus diesem WEGWEISER analysieren wir in einer honorarpflichtigen Erstberatung Ihre individuellen Anliegen und zeigen Ihnen, worauf Sie insbesondere achten müssen.

Folgen Sie dazu dem folgenden Link auf unsere Website und füllen unser Formular zum Anmelden einer Erstberatung aus:

[Erstberatung](#)

Besuchen Sie Willipedia, Ihr virtueller Wissens- und Themenmarktplatz für Steuern und Recht in Spanien!







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

**PG**

**PLATTESGROUP**



[www.plattesgroup.net](http://www.plattesgroup.net)