

Mandantendepesche Mallorca 2030

Seminar
in München

(Seite 22)

**Options- oder Anzahlungsvertrag?
Steuer- und zivilrechtliche
Unterschiede**

(Seite 12)

**Vermögensteuer
für
Bootsliegeplätze?**

(Seite 6)

**Erbschaftsteuer für
Schweizer:
Beendigung der
diskriminierenden
spanischen
Besteuerung**

(Seite 4)

**Erfüllung der
EU-Datenschutz-
bestimmungen**

(Seite 18)

Ansprechpartner

(Seite 24)

**Zinsbesteuerung:
Unterschiede zwischen
Spanien & Deutschland**

(Seite 8)

**Neue Kontroll-
mitteilung für
Ferienvermittler**

(Seite 16)

**BEST OF beim
Innovationspreis
IT 2018**

(Seite 19)

**Ferienvermietung:
Vermeidung doppelter
Umsatzsteuerbelastung**

(Seite 14)

Einfachheit kann nur erreicht werden,
wenn man sich durch die Tiefen der
Komplexität hindurchgearbeitet hat.

Inhalt

1.	Erbschaftsteuer: Schweizer werden nicht mehr diskriminiert	4
1.1	Oberstes Gericht beseitigt diskriminierende Besteuerung	4
1.2	Besteuerung bis zum 19.02.2018	4
1.3	Besteuerung ab dem 19.02.2018	5
1.4	Begründung, Gestaltungsansätze und Rückerstattung	5
2.	Vermögensteuer für Bootsliegplätze?	6
2.1	Verwirrende Meinungsvielfalt der Behörde	6
2.2	Arten von Nutzungsüberlassungen an einem Liegeplatz	7
2.3	Schlussfolgerung und Empfehlung	8
3.	Behandlung von „spanischen“ Zinsen	8
3.1	Zeitpunkt der buchhalterischen Erfassung	8
3.2	Zeitpunkt der Zahlung der Quellensteuer bei Residenten	10
3.3	Besteuerung der Zinsen beim deutschen Darlehensgeber	11
3.3.1	Kein Quellensteuereinbehalt in Spanien	11
3.3.2	Zuflussprinzip - Ja oder Nein?	11
4.	Rechtlich bindende Vorverträge beim Immobilienerwerb	12
4.1	Optionsvertrag	12
4.2	Anzahlungsvertrag (Arras)	12
4.3	Steuer- und zivilrechtliche Konsequenzen	13
5.	Vermeidung doppelter Umsatzsteuerbelastung	14
5.1	Unterschiedliche Auslegung der EU-Systemrichtlinie	14
5.2	Erarbeitete und empfohlene Praxislösung	14
6.	Neue Informationserklärung für Vermittler von Feriendomizilen	16
6.1	Inhalt der Erklärung	16
6.2	Inkrafttreten und Deklarationsfrist	17
6.3	Sind ausländische Vermittler betroffen?	17
6.4	Entwicklung auf dem Markt der Ferienvermietung	17
7.	In eigener Sache	18
7.1	Neuer EU-Datenschutz durch European@ccounting erfüllt	18
7.2	IT- Innovationspreis 2018 für die European@ccounting	19
8.	Schlussbemerkungen	20
8.1	Aufsatz: PISTB Praxis internationale Steuerberatung	20
8.2	Unsere Wegweiser - Ihre Hilfestellung	21
8.3	Seminar in München über Yachten & Immobilien	22
8.4	Haftungshinweise	23
9.	Ansprechpartner	24

1. Erbschaftsteuer: Schweizer werden nicht mehr diskriminiert

1.1 Oberstes Gericht beseitigt diskriminierende Besteuerung

Der oberste spanische Gerichtshof (Tribunal Supremo) hat am 19. Februar 2018 ein bahnbrechendes Urteil (Nr. 242/2018) im Zusammenhang mit der Anwendung der Vorschriften über Schenkung- und Erbschaftsteuer für Residenten außerhalb der Europäischen Union erlassen. Am Beispiel von Schweizer Steuerbürgern erklären wir die signifikanten Änderungen.

Eine kleines Berechnungsbeispiel soll die Auswirkungen der Diskriminierung verdeutlichen: Bei einer Ferienimmobilie eines Schweizer Residenten mit einem Wert von 4.100.000,00 € betrug die zahlungsfällige Erbschaftssteuer, wenn der Erbe die Ehefrau oder ein leibliches Kind ist, insgesamt:

bis 800.000,00 € = 199.920,00 €
für den Restbetrag 4.100 T€ ./ 800 T€ = 3.300 T€
war der Steuersatz von 40,8 % anzuwenden.

Somit betrug die gesamte zu zahlende Erbschaftsteuer:
199.920,00 € + 1.346.400,00 € =
1.546.320,00 € (37,7 %)

Die Berechnung erfolgte nach der folgenden staatlichen Erbschaftsteuertabelle.

1.2 Besteuerung bis zum 19.02.2018

Für den Schweizer Steuerbürger war die folgende staatliche Tabelle anzuwenden:

Bemessungsgrundlage bis	Steuerbetrag ab 2016	Überschießender Betrag bis	Steuersatz ab 2016
0,00 €	0,00 €	8.000,00 €	7,65 %
8.000,00 €	612,00 €	8.000,00 €	8,50 %
16.000,00 €	1.292,00 €	8.000,00 €	9,35 %
24.000,00 €	2.040,00 €	8.000,00 €	10,20 %
32.000,00 €	2.856,00 €	8.000,00 €	11,05 %
40.000,00 €	3.740,00 €	8.000,00 €	11,90 %
48.000,00 €	4.692,00 €	8.000,00 €	12,75 %
56.000,00 €	5.712,00 €	8.000,00 €	13,60 %
64.000,00 €	6.800,00 €	8.000,00 €	14,45 %
72.000,00 €	7.956,00 €	8.000,00 €	15,30 %
80.000,00 €	9.180,00 €	40.000,00 €	16,15 %
120.000,00 €	15.640,00 €	40.000,00 €	18,70 %
160.000,00 €	23.120,00 €	80.000,00 €	21,25 %
240.000,00 €	40.120,00 €	160.000,00 €	25,20 %
400.000,00 €	80.920,00 €	400.000,00 €	29,75 %
800.000,00 €	199.920,00 €	Darüber hinaus...	34,00 %

Staatliche Erbschaftsteuertabelle - Verwandtschaftsgruppen

Vermögen / Steuerklasse bis	I + II (Multiplikator)	III (Multiplikator)	IV (Multiplikator)
407.670,00 €	1,0000	1,5882	2,0000
2.007.380,00 €	1,0500	1,6676	2,1000
4.020.770,00 €	1,1000	1,7471	2,2000
ab 4.020.770,00 €	1,2000	1,9059	2,4000

Diese Belastung hatte natürlich signifikante Auswirkungen auf die Steuergestaltung und die Investitionsfreude.

1.3 Besteuerung ab dem 19.02.2018

Ab dem benannten Urteil wird der Schweizer Steuerbürger wie ein Resident der Balearen, oder ein EU/EWR-Resident behandelt und hat nur noch einen Betrag von 530.600,00 € zu zahlen.

Die Differenz zu der alten Gesetzgebung beträgt somit 1.015.720,00 €.

Die Berechnung erfolgt nunmehr nach der folgenden balearischen Erbschaftsteuertabelle, die ab dem 01. Januar 2016 für die Verwandtschaftsgruppen I + II wie folgt lautet:

Bemessungsgrundlage	Steuerbetrag Gesamt	Überschießender Betrag	Steuersatz
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 %

1.4 Begründung, Gestaltungsansätze und Rückerstattung

Das spanische Tribunal Supremo (Oberste Gericht) hat erklärt, dass der spanische Staat durch das Gebot des freien Kapitalverkehrs auch Residenten in Drittländern die Steuerbegünstigungen der jeweiligen Gebietskörperschaft einräumen muss. Der Umstand der Steueransässigkeit berechtigt nicht zu einer steuerlichen Ungleichbehandlung, sodass die spanische Verwaltung in diesem Falle zur Rückerstattung des Mehrbetrages verurteilt wurde, den der ausländische Steuerzahler im Vergleich zu einem Steuerinländer mehr zahlen.

Das führt nunmehr zu einer neuen Beurteilung und Gestaltung bei der Beratung im Bereich des Erwerbs von Immobilien. Die Möglichkeit der Erstattung von zuviel gezahlter Erbschaftsteuer ist ebenfalls möglich.

Beratungshinweis: *Klicken Sie auf folgendem [LINK](#) - hier können Sie sich Ihre Erbschaftsteuerbelastung selbst errechnen. Sollten Sie eine Rückerstattung von zuviel gezahlter Erbschaftsteuer beantragen wollen, wenden Sie sich bitte an Ihre Kontaktperson bei der European@ccounting oder an die Assistentin der Geschäftsführung,*

Frau Maike Balzano
Maike@europeanaccounting.net

2. Vermögensteuer für Bootsliegeplätze?

2.1 Verwirrende Meinungsvielfalt der Behörde

Ob der Bootsliegeplatz eines deutschen Nichtresidenten (NR) der Vermögensteuer unterliegt, ist eine häufig gestellte Frage. Das neue Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland-Spanien, das seit dem 01. Januar 2013 in Kraft ist, beschränkt die spanische Vermögensteuerpflicht für deutsche Nichtresidenten auf Immobilien in Spanien. Somit war und ist zu klären, ob und unter welchen Voraussetzungen Bootsliegeplätze als Immobilien einzustufen sind.

Die Frage ist weder im Gesetz noch in der Literatur / Rechtsprechung eindeutig geregelt. Allerdings liegen verbindliche Auskünfte sowie Entscheidungen der Steuerbehörde zu Teilaspekten oder analoge Fragen vor. Dieses Büro hat in einem umfangreichen Erstattungsantrag für einen Mandanten die Meinung vertreten, dass ein Bootsliegeplatz nicht als Immobilie im Sinne der Steuergesetze gilt. Mit der positiven Entscheidung über einen nennenswerten Erstattungsbetrag der balearischen Delegation der staatlichen Steuerbehörde ([AEAT](#)) vom 11. Mai 2017 wurde seitens der Behörde bestätigt, dass ein Liegeplatz, sofern eine Nutzungsüberlassung durch einen Konzessionsnehmer vorliegt, kein dingliches Recht auf eine Immobilie darstelle. Ein dingliches Recht wäre jedoch die Voraussetzung, um Liegeplätze als Immobilien im Sinne der Einkommensteuer für Nichtresidenten wie auch der Vermögensteuer zu qualifizieren. Auf dieser Grundlage wurde die Rückerstattung gewährt.

In einer neuen verbindlichen Auskunft bewertet die Steuerbehörde den Sachverhalt völlig anders. Nun wurde die Meinung vertreten, dass es sich um ein Recht handelt, das im Grundbuch eingetragen werden kann. Die Akzeptanz der Eintragung durch den Grundbuchführer, die sich auf Artikel 18 des Hypothekengesetzes gründet, ist laut dieser Auskunft „ein wichtiger Indikator“ dafür, dass es sich eben doch um ein dingliches Recht handelt.

Hier sei erwähnt, dass die Steuerbehörde zu einem analogen Sachverhalt mit einer verbindlichen Auskunft auch schon einmal zum gegenteiligen Ergebnis gekommen ist: 2007 wurde die Nutzungsüberlassung zu Zwecken der Einkommensteuer als nicht steuerbar im Rahmen der **Selbstnutzung** eingestuft, da es sich nicht um ein dingliches Recht auf eine Immobilie handle.

Wir bedauern, unsere Mandanten mit dieser unklaren Rechtslage konfrontieren zu müssen. Es zeigt einmal mehr, dass die Qualität der Gesetze und auch die Beurteilungen verschiedener Abteilungen in ein und derselben Behörde zu Lasten des Steuerpflichtigen ausgetragen werden. Bevor wir eine Empfehlung aussprechen, schildern wir im folgenden Absatz die unterschiedlichen rechtlichen „Nutzungsüberlassungen“ für Liegeplätze auf den Balearen.

2.2 Arten von Nutzungsüberlassungen an einem Liegeplatz

In der überwiegenden Mehrzahl der Fälle steht der Liegeplatz nicht im direkten, im Grundbuch eingetragenen Eigentum des Nutzers, sondern die Nutzung des Liegeplatzes wird vom Inhaber einer zeitlich befristeten behördlichen Konzession übertragen. Auf den Balearen haben wir es im Allgemeinen mit den folgenden vier Gestaltungsvarianten zu tun:

- A.** Erwerb einer Aktie eines Sporthafens, die zur Nutzung eines bestimmten Liegeplatzes berechtigt.
- B.** Privater Vertrag, in dem das von einem Konzessionsnehmer übertragene Nutzungsrecht gekauft wird, ohne dass dies beurkundet wird.
- C.** Öffentliche Urkunde über den Kauf eines von einem Konzessionsnehmer übertragenen Nutzungsrechts in einem Sporthafen ohne horizontale Aufteilung im Grundbuch, womit das individuelle Nutzungsrecht nicht im Grundbuch eingetragen wird.
- D.** Öffentliche Urkunde über den Kauf eines von einem Konzessionsnehmer übertragenen Nutzungsrechts in einem Sporthafen mit horizontaler Aufteilung im Grundbuch, womit das individuelle Nutzungsrecht im Grundbuch eingetragen wird.

Zu A: Die Aktie als Beteiligung an einem Unternehmen, das direkt der Konzessionsnehmer ist und somit ein dingliches Recht auf eine Immobilie innehält, führt für deutsche Nichtresidenten direkt zu einer möglichen Vermögensteuerpflicht, sofern die im **DBA** genannten Voraussetzungen gegeben sind (50 % oder mehr der Aktiva der Gesellschaft bestehen aus spanischem Immobilienvermögen). Somit wird Fall A nicht weiter betrachtet.

2.3 Schlussfolgerung und Empfehlung

Wie gehen wir nunmehr mit den widersprüchlichen Aussagen der Steuerbehörde um? Grundsätzlich hat eine jüngere verbindliche Auskunft mehr Gewicht als eine ältere, und eine verbindliche Auskunft hat mehr Gewicht als die Entscheidung einer regionalen AEAT-Delegation. Daher sehen wir im Fall einer Prüfung bzgl. der Vermögensteuer aufgrund der erwähnten Neubewertung durch die Behörde ein höheres Risiko, dass Liegeplätze a priori als vermögensteuerpflichtig eingestuft werden.

Aufgrund der dargelegten widersprüchlichen Aussagen wie auch der bisherigen Praxiserfahrungen, insbesondere im Hinblick auf die Interpretation der AEAT-Delegation der Balearen, sehen wir jedoch die Möglichkeit, einen gegenteiligen Standpunkt zu argumentieren. Die Praxis zeigt uns, dass bei dieser Steuerart, die im Vergleich zum Steuerertrag einen sehr hohen administrativen Aufwand erfordert, bei Prüfungen seitens des Finanzamtes in der Regel vorrangig formale Sachverhalte überprüft werden (z.B. lückenloser Nachweis des Erwerbsbezugs eines Darlehens).

Aufgrund der unterschiedlichen rechtlichen Gestaltungen sehen wir das Risiko für den deutschen Nichtresidenten gestaffelt. Im Folgenden eine Reihung nach Maßgabe unserer Einschätzung von hoch bis niedrig:

D-C-B mit natürlicher Person als Inhaber, danach D-C-B mit einer juristischen Person als Inhaber und möglicher Steuerpflicht eines deutschen Steuerbürgers wegen Anteilen an einer Kapitalgesellschaft mit direktem/indirektem Eigentum an spanischen Immobilien.

Ihr Ansprechpartner für dieses Spezialthema ist :

Herr Thomas Fitzner - thomas@europeanaccounting.net,
Assistent der Geschäftsführung.

3. Behandlung von „spanischen“ Zinsen

3.1 Zeitpunkt der buchhalterischen Erfassung

Die gesetzlichen Vorschriften für die Behandlung der Zinsen sind einerseits im „Plan General de Contabilidad“ (RD 1514/2007) als Grundsätze ordnungsgemäßer Buchhaltung (GoB) niedergeschrieben. Andererseits finden wir im Artikel 19 des Körperschaftsteuergesetzes (RDLeg 4/2004) die steuerlichen Vorschriften.

Die GoB besagen bzgl. Zinsaufwendungen und Zinserträge: „Die Auswirkungen der wirtschaftlichen Transaktionen oder ökonomischen Gegebenheiten werden dann registriert, wenn diese stattfinden, d.h. die Ausgaben und Einnahmen von Zinsen sind auf jenes Geschäftsjahr anzurechnen, auf welches sich die Jahresabschlüsse beziehen, unabhängig von dem Datum, an welchem diese bezahlt oder eingenommen werden.“ D.h., dass die Verbuchung der Einkünfte und Ausgaben in Abhängigkeit vom tatsächlichen Fluss von Gütern und Dienstleistungen, aus denen diese entstehen, zu erfolgen hat, was wiederum unabhängig vom Zeitpunkt der tatsächlichen Zinszahlung ist.

Artikel 19 des Körperschaftsteuergesetzes (RDLeg 4/2004) besagt: *„Die Einnahmen und Ausgaben sind jenem Besteuerungszeitraum zuzurechnen, in welchem sie auflaufen, entsprechend dem tatsächlichen Fluss von Gütern und Dienstleistungen, welchem sie entsprechen, und unabhängig davon, zu welchem Zeitpunkt deren tatsächliche Zahlung bzw. Finanzierung stattgefunden hat, wobei eine angemessene Wechselbeziehung zwischen diesen und jenen zu berücksichtigen ist. ...Jene Ausgaben, die buchhalterisch nicht in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen oder dem Freibetrag zugewiesen sind, sind nicht steuerabzugsfähig, wenn dies in einer Rechts- oder Verwaltungsvorschrift vorgeschrieben ist, (...).“*

Folglich muss – sowohl zum Zweck der Rechnungsführung (Buchung der Einnahmen und Ausgaben) als auch zu steuerlichen Zwecken (Zuweisung der Einnahme oder der Ausgabe in der Körperschaftsteuer) der Buchungszeitpunkt der Zinsen jener sein, an dem diese anfallen. Aufgrund einer verbindlichen Auskunft (Consulta Vinculante V0794/2006) wird der Buchungszeitpunkt nochmals verdeutlicht. Dabei wird der Fall eines Unternehmens analysiert, das einer mit ihm verbundener Gesellschaft ein fünfjähriges Darlehen gewährt, von dem am Ende der Laufzeit das Kapital zuzüglich Zinsen zurückzuzahlen sind: *„Prinzipiell, und obwohl die gesamten Zinsen eines Darlehens in der Regel am Ende der vereinbarten Laufzeit desselben zahlbar sind, müssen diese im Hinblick auf die tatsächlichen Außenstände in jedem Geschäftsjahr als angefallen betrachtet werden und sind dann abzugsfähig, in welchem sie in der Gewinn- und Verlustrechnung verrechnet worden sind.“*

Folglich müssen per 31. Dezember eines jeden Geschäftsjahres die Ausgaben oder Einnahmen an Zinsen verbucht werden, da diese im Hinblick auf die Außenstände durch das Darlehen als jährlich fällig betrachtet werden. Nach der Erfassung und Verbuchung der Zinsen sind diese Zinsaufwendungen steuerlich abziehbar, unabhängig davon, ob diese Zinsen effektiv bezahlt worden sind oder nicht.

Nachrichtlich weisen wir an dieser Stelle darauf hin, dass im Vorfeld die grundsätzliche Abzugsfähigkeit der Zinsaufwendungen von der Körperschaftsteuer überprüft werden muss.

Dabei sind u.a. folgende Regelungen zu berücksichtigen:

- finanzielle Aufwendungen von mehr als 1 Million € (Zinsschranke)
- finanzielle Aufwendungen für Beteiligungsdarlehen – ab dem Jahr 2015 –
- finanzielle Aufwendungen aus der Finanzierung zwecks Erwerb von Beteiligungen seitens anderer Gesellschaften der Firmengruppe, etc.

3.2 Zeitpunkt der Zahlung der Quellensteuer bei Residenten

Wenn eine juristische Person oder eine natürliche Person, die als Unternehmer handelt, Darlehenszinsen an einen Darlehensgeber bezahlt, der spanischer Resident und darüber hinaus Unternehmen/Unternehmer ist, hat er eine Quellensteuer (Einbehalt) als Einkommensteuervorauszahlung auf das Einkommensteuerkonto des Darlehensgebers zu leisten. Dieser Quellensteuereinbehalt beträgt 19 % und ist mit dem [Modelo 123](#) zu erklären und abzuführen.

Hinsichtlich der Frage über den Zeitpunkt, ab dem der Quellensteuereinbehalt entsteht, ist im Artikel 63 der Körperschaftsteuergesetzes (Real Decreto 1777/2004) folgendes festgesetzt: *„Die Einbehaltungs- und Vorauszahlungspflicht entsteht in der Regel zum Zeitpunkt des Anspruches auf den Ertrag per Geldtransfer oder Sachleistungen, welche ebendiesen Pflichten unterliegen oder zum Zeitpunkt der Zahlung oder Lieferung, wenn diese davor stattgefunden hat.“*

Das Datum, welches vertraglich als Fälligkeitszeitpunkt der Zinsen vereinbart ist, ist unabhängig vom effektiven Geldfluss das Datum, das die Einbehaltungs- und Zahlungspflicht an die Verwaltungsbehörden bestimmt.

Auch hier gibt es Ausnahmen. Die Quellensteuer ist in folgenden Fällen schon vor der vertragsgemäßen Auszahlung fällig:

- Wenn die Zinsen bereits im Voraus bezahlt werden, muss zum Zeitpunkt der Zahlung der Quellensteuer vorgenommen werden.
- Wenn eine Umwandlung des Darlehens durchgeführt wird, durch welche die bis dahin entstandenen Zinsen zusammen mit dem Hauptdarlehen auflaufen, entsteht zu diesem Zeitpunkt die Verpflichtung zur Zahlung der Quellensteuer (z.B. Umwandlung in Eigenkapital).

3.3 Besteuerung der Zinsen beim deutschen Darlehensgeber

3.3.1 Kein Quellensteuereinbehalt in Spanien

Was den Einbehalt der Quellensteuer betrifft, wenn der Empfänger der Zinsen eine natürliche oder eine juristische Person ohne Ansässigkeit in Spanien ist, muss vorab geprüft werden, ob ein Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Spanien und dem Herkunftsland des Empfängers besteht, damit eine doppelte Besteuerung vermieden wird. In einigen der Doppelbesteuerungsabkommen, z.B. dem deutschen, ist festgesetzt, dass die Zinsen nur im Land des Wohnsitzes des Empfängers versteuert werden können. Somit hat der spanische Darlehensnehmer bei der Zahlung der Zinsen an den deutschen Darlehensgeber keinen Quellensteuereinbehalt vorzunehmen. Das ist die spanische Sicht.

3.3.2 Zuflussprinzip - Ja oder Nein?

Häufig werden wir mit der Meinung deutscher Steuerbürger konfrontiert, dass Zinsen auf Gesellschafterdarlehen im Privatvermögen immer nur dann der Besteuerung unterworfen werden, wenn der Zufluss erfolgt. Diese Meinung entspricht nicht der geltenden deutschen Gesetzeslage.

Die Grundaussage über den Zuflusszeitpunkt bei Einnahmen enthält § 11 Abs. 1 Satz 1 EStG. Ein Zufluss liegt vor, wenn die wirtschaftliche Verfügungsmacht über das Wirtschaftsgut (Geld oder ein Gegenstand, dessen Wert in Geld ausgedrückt werden kann) erlangt ist. Aufgrund verschiedener Rechtsprechung wird vom Zuflussprinzip abgewichen, wenn ein beherrschender Gesellschafter einen Vermögensvorteil erhält. Hier gilt der Vorteil nicht erst zum Zeitpunkt der Gutschrift auf seinem Konto als zugeflossen, sondern schon zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung. Denn ein beherrschender Gesellschafter hat es regelmäßig in der Hand, sich geschuldete Beträge auszahlen zu lassen. Das hat zur Folge, dass Zinsen für ein Darlehen, das der Gesellschafter seiner GmbH (gilt auch für eine spanische S.L.) eingeräumt hat lt. BFH auch dann als zugeflossen gelten und vom Gesellschafter zu versteuern sind, wenn es nicht tatsächlich zur Auszahlung der Zinsen gekommen ist. Unabhängig von der Darstellung der Einkünfte aus Kapitalvermögen nutzt der deutsche Fiskus mittlerweile die Möglichkeiten der fiktiven Zinsbesteuerung über die Regelungen des § 1 AStG. Die Auswirkung ist, dass in Deutschland die Zinsen auch ohne Zufluss beim Darlehensgeber zu versteuern sind.

Beratungshinweis: Falls sie Darlehen an eine spanische Gesellschaft gegeben haben, an der Sie wesentlich beteiligt sind, achten Sie bitte darauf, dass Zinsen in Deutschland zu versteuern sind. Es spielt keine Rolle, ob die Zinsen in Spanien wirklich verbucht worden sind oder nicht. Da die Zinsen für die vergangenen zehn Jahre nachgefordert werden können, sollten Sie mit dem deutschen Berater über evtl. strafrechtliche Konsequenzen sprechen.

Zinslose Darlehen werden aus deutscher Sicht nicht akzeptiert. Bedingt durch den vereinbarten und gelebten allgemeinen Informationsaustausch (AIA) zwischen Spanien und Deutschland ist es nicht die Frage ob, sondern nur wann der Steuerpflichtige entsprechende Post vom deutschen Finanzamt erhält.

4. Rechtlich bindende Vorverträge beim Immobilienerwerb

Anders als in Deutschland gilt in Spanien, dass der Immobilienerwerb auch ohne notarielle Urkunde und Eintragung im Grundbuch und somit quasi per Handschlag erfolgen kann. In der Praxis ist es üblich, den Immobilienkauf in einem privatschriftlichen (Vor-)Vertrag festzuhalten. Um ins Grundbuch eingetragen zu werden, ist es allerdings erforderlich, vor einem Notar eine Kaufvertragsurkunde („escritura“) zu unterschreiben. Nur diese Eintragung im Grundbuch schützt den Käufer vor vermeintlichen oder tatsächlichen Rechten Dritter.

Als Vorvertrag wird i.d.R. entweder ein Optionsvertrag „opción de compra“, oder ein Anzahlungsvertrag „contrato de arras“ abgeschlossen. Folgend beschreiben wir die zivilrechtlichen und die wesentlichen steuerlichen Vorschriften

4.1 Optionsvertrag

Bei Abschluss eines Optionsvertrages (Contrato de Opción de compra), der einen Vorvertrag darstellt, ist zwar der Verkäufer dem Grunde nach zum Verkauf, der Käufer aber nicht zum Kauf verpflichtet. In der Regel werden 10 % des Kaufpreises für diese Option bezahlt, wodurch der Verkäufer meist für einen gewissen Zeitraum gebunden wird. Der Käufer hält sich noch ein Hintertürchen offen, um aus dem Geschäft gegebenenfalls aussteigen zu können. Sollte der Käufer aussteigen, besteht der Verkäufer i.d.R. auf den Behalt der gezahlten Optionsprämie..

Steuerliche Konsequenzen: Der Optionsvertrag gilt im steuerlichen Sinn als eigenes Rechtsgeschäft, welches nicht im Zusammenhang mit dem Verkauf der Immobilie steht und somit auch separat besteuert wird. Dieses eigene Rechtsgeschäft unterliegt der Umsatzsteuer zum Satz von 21 %. Diese fällige Umsatzsteuer kann nicht auf den Kaufpreis angerechnet werden. Die Zahlung der Umsatzsteuer auf die Optionsgebühr ist steuerlich vorgeschrieben. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, da der Optionsvertrag meistens privatschriftlich vereinbart wird, dass in der Praxis häufig die Anrechnung erfolgt und die Umsatzsteuer nicht gezahlt wird.

4.2 Anzahlungsvertrag (Arras)

Bei Abschluss eines Anzahlungsvertrages mit Strafvereinbarung (Contrato de Arras) werden häufig so genannte „Arras“ (wörtlich übersetzt: Garantiezahlung) vereinbart. Bei einer solchen Vereinbarung wird unterschieden in

- Die „Arras penitenciales“, die „Garantiezahlungen mit Bußcharakter“ sollen die Wirkung einer Buße oder Strafe haben, sofern eine Vertragspartei das hierbei vorhandene Recht in Anspruch nimmt, nach Belieben von dem Vertrag wieder Abstand zu nehmen. Verliert der Käufer das Interesse am Vertrag oder leistet er die geschuldete Restzahlung nicht, bedeutet dies für ihn den Verlust seiner Anzahlung. Will der Verkäufer die verkaufte Immobilie doch behalten, weil er zum Beispiel von einem neuen Interessenten einen höheren Preis geboten erhält, kann er sich von dem Vertrag dadurch lösen, dass er dem ersten Käufer dessen Anzahlung in doppelter Höhe erstattet (siehe im spanischen Zivilgesetzbuch Art. 1454 Código civil).
- Die „Arras confirmatorias“, die bestätigenden Garantiezahlungen, sind Ausdruck eines bindenden Kaufvertrags ohne die Möglichkeit, die eingegangene Verpflichtung wieder rückgängig zu machen. Leistet der Käufer anlässlich des Vertragsschlusses eine erste Zahlung, bedeutet dies, dass der Kaufvertrag ernst gemeint und durch die Zahlung bestätigt werden soll. Üblicherweise entsprechen Anzahlungen oder Vorschüsse auf den Kaufpreis dieser Form der Arras und werden „Señal“ oder „Paga y señal“ (Anzahlung) genannt.
- Die „Arras penales“, die Vorauszahlungen mit Strafcharakter, haben eine ähnliche Funktion wie die Vertragsstrafe.

4.3 Steuer- und zivilrechtliche Konsequenzen

Bei dem gezahlten Betrag handelt es sich effektiv um eine Vorauszahlung. Erfolgt der Verkauf mit Umsatzsteuer, so wird auf diese Zahlung dann Umsatzsteuer fällig, wenn der Betrag beim Verkäufer eingeht, wobei der für die entsprechende Übertragung gültige Steuersatz anzuwenden ist: 10 % für eine fertige Wohnimmobilie, 21 % für andere sowie jegliche im Bau befindlichen Immobilien. Sofern der als Anzahlung vereinbarte Betrag nicht auf ein Konto des Verkäufers fließt, sondern z.B. auf ein Treuhandkonto des Notars oder Rechtsanwalt/Steuerberater, fällt bis zum Zeitpunkt des Verkaufs und der effektiven Überweisung an den Verkäufer noch keine Umsatzsteuer an. Erfolgt der Verkauf mit Grunderwerbsteuer, so gilt eine andere gesetzliche Regelung: In diesem Fall wird die Steuer erst mit dem Zeitpunkt der notariellen Beurkundung des Verkaufs fällig, d.h. am Tag der effektiven Übertragung der Immobilie, unabhängig davon, ob die Anzahlung an den Verkäufer oder auf ein Treuhandkonto erfolgt.

Beratungshinweis: *Der Optionsvertrag ist nur Kaufinteressenten zu empfehlen, die ein einklagbares Recht auf den Kauf einer bestimmten Immobilie wünschen und bereit sind, die damit verbundenen wirtschaftlichen und steuerlichen Nachteile in Kauf zu nehmen, als da sind: Optionsprämie als Mehrkosten und 21 % Umsatzsteuer. Bei einem Anzahlungsvertrag ist das Kaufrecht nicht einklagbar, aber der Betrag ist direkt Bestandteil der Kaufsumme und unterliegt nicht einer gesonderten Besteuerung.*

5. Vermeidung doppelter Umsatzsteuerbelastung

5.1 Unterschiedliche Auslegung der EU-Systemrichtlinie

Eigentümer, die umsatzsteuerfreie Ferienvermietung vornehmen, können mit doppelter Umsatzsteuer belastet werden. Auf den ersten Blick erscheint das aufgrund der bestehenden EU-Systemrichtlinie als absurd, ist aber bei Vermittlungsleistungen, die von deutschen Agenturen für spanische Immobilien durchgeführt werden, leider möglich.

Das Problem entsteht, wenn eine deutsche Vermittlungsagentur ihre Provisionsrechnungen an die deutsche Rechnungsadresse stellt und dabei deutsche Umsatzsteuer berechnet. Diese Vorgangsweise wird von der deutschen Steuerbehörde als korrekt angesehen. Die spanischen Steuerbehörden hingegen stellen sich auf den Standpunkt, dass die Umsatzsteuer auf dieses Geschäft in Spanien fällig wird und die Vermittlungsagentur – sofern in Spanien nicht steuerlich angemeldet – ihre Rechnung mit Umkehr der Umsatzsteuerlast (**Reverse Charge**) ausstellen muss. Das bedeutet, dass der Finca-Eigentümer die fällige Umsatzsteuer direkt an den spanischen Fiskus abführen muss. (Die konträren Positionen beider Behörden sind durch Prüfungsfeststellungen bzw. verbindliche Auskünfte gefestigt).

Da europaweit dieselbe Umsatzsteuerrichtlinie gilt, haben wir es mit zwei unterschiedlichen Interpretationen zu tun, sodass in der beschriebenen Konstellation beide Länder für ein und dieselbe Leistung die Umsatzsteuer für sich reklamieren.

Bislang hat die spanische Steuerbehörde flexibel agiert, solange man zumindest in einem der beiden Länder die Zahlung der Umsatzsteuer nachweisen konnte. Jedoch wurde für die Zukunft eine härtere Gangart angekündigt. Das deutsche Finanzamt hat ursprünglich eine andere Position vertreten, dann jedoch die Meinung geändert.

Somit ist leider als gesicherte Erkenntnis anzusehen, dass die Uneinigkeit der deutschen und spanischen Finanzbehörden in dieser Frage zu gravierenden Nachteilen für den Steuerpflichtigen führen kann, zumal bei doppelter Belastung durch Umsatzsteuer weder Anrechnung noch Rückerstattung vorgesehen sind.

5.2 Erarbeitete und empfohlene Praxislösung

Wir empfehlen, dem deutschen bzw. ausländischen Vermittler die Adresse der spanischen Adresse als Betriebssitz anzugeben und bei der spanischen Steuerbehörde eine internationale Umsatzsteuer einzuholen (in Spanien: ROI).

Damit ist der ausländische Vermittler gezwungen, eine Rechnung ohne Umsatzsteuer und mit einem Hinweis auf die Umsatzsteuer-Umkehr (**Reverse Charge**) auszustellen.

Das bedeutet, dass der Finca-Eigentümer die Umsatzsteuer nicht dem Vermittler bezahlt, sondern direkt an das spanische Finanzamt abführt. Unter diesen Voraussetzungen erkennt auch das deutsche Finanzamt an, dass die Umsatzsteuer in Spanien anfällt, da es sich hier um einen so genannten **B2B**-Vorgang nach EU-Richtlinien handelt (Business-to-Business, also ein Geschäftsvorgang zwischen zwei Unternehmen).

Anmerkung dazu: Die Vermietung seiner Immobilie macht den Eigentümer auch dann zum Unternehmer im Sinne der Umsatzsteuer, wenn er eine umsatzsteuerfreie Vermietungsmodalität betreibt. Er wird damit nicht automatisch zum Gewerbetreibenden (in Spanien: Autónomo).

Nachdem wir in vielen Gesprächen die spanische Steuerbehörde auf das Problem hingewiesen haben, ist es mittlerweile möglich, eine internationale Umsatzsteuernummer einzuholen, obwohl man umsatzsteuerfreie Ferienvermietung betreibt. Der regelmäßige Erhalt von Rechnungen mit Reverse Charge verpflichtet zur Einreichung einer Umsatzsteuererklärung (**Modelo 303**) für jedes Quartal sowie einer informativen Jahreserklärung (**Modelo 349**) je nach Umsatz des Vorjahres, nämlich bei mehr als 35.000,00 € pro Quartal, ansonsten jährlich. Die Erstellung und Einreichung der entsprechenden Steuererklärungen ist bei unserer digitalen Lösung berücksichtigt.

Hat eine ferienvermietete Immobilie mehr als einen Eigentümer/Betreiber, so müssen diese zuerst eine Gütergemeinschaft (Comunidad de Bienes, kurz CB) gründen und dafür eine eigene Steuernummer einholen. Das ermöglicht eine unkomplizierte Rechnungsstellung des Vermittlers an einen einzigen Leistungsempfänger. Ebenso müssen die Erklärungen nur für einen Steuerpflichtigen – nämlich die CB – eingereicht werden.

Beratungshinweis: *Bedingt durch die teilweise kryptischen steuerlichen Vorschriften über die Vermietungseinkünfte in Spanien bzgl. der Behandlung der Werbungskosten, wird die Komplexität der Bearbeitung durch diese umsatzsteuerliche Auslegung der Finanzverwaltungen erschwert. Das die unterschiedliche Auslegung der Finanzverwaltungen auf dem Rücken der Steuerpflichtigen ausgetragen wird, und das in einem angeblich harmonisierten Europa, ist nicht verständlich. Wir hier um Verständnis für die Berater und Sachbearbeiter, die sich leider mit dem Thema - zu Ihrem Schutz - auseinander setzen müssen und dabei leider auch manchmal in der Kategorie „lästig“ eingeordnet werden.*

6. Neue Informationserklärung für Vermittler von Feriendomizilen

Mit dem neuen „Modelo 179“ unternehmen die Behörden einen weiteren Vorstoß, um das Phänomen der Ferienvermietung unter Kontrolle zu bekommen. In diesem Fall handelt es sich um eine Deklaration, mit der Vermittler der staatlichen spanischen Steuerbehörde (AEAT) detailliert Auskunft über alle vermittelten Vermietungen geben müssen. Dies wiederum bedeutet eine erhöhte Transparenz und eine wesentliche Erleichterung für die Arbeit der Prüfer. Das Finanzamt hat es nun noch leichter, Ferienvermietern auf die Schliche zu kommen, die ihre steuerlichen Verpflichtungen in Spanien nicht vollständig, nicht korrekt oder überhaupt nicht erfüllen.

Ins Fadenkreuz kommen insbesondere ausländische Vermieter, die ihre Mietzahlungen ausschließlich über ausländische Konten lenken und sich daher vor dem prüfenden Blick der AEAT sicher fühlen. Die tatsächlichen Auswirkungen in der Praxis werden freilich davon abhängen, wie effizient die Behörde die demnächst auf sie zurollenden Datenmengen verarbeiten wird. Zu beachten ist, dass diese Daten im Rahmen des allgemeinen Informationsaustausches (AIA) auch nach Deutschland übermittelt werden.

Die folgenden Informationen stützen sich auf den Entwurf der Verordnung, die noch nicht in Kraft getreten ist, von der Steuerbehörde jedoch bereits öffentlich gemacht wurde, damit sich die Betroffenen darauf vorbereiten können. Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass die Umsetzung in der beschriebenen Form erfolgen wird.

6.1 Inhalt der Erklärung

Die folgenden Daten sind verpflichtend mit dem [Modelo 179](#) zu melden:

- Inhaber der Immobilie bzw. des Rechts, auf dessen Grundlage die Ferienvermietung betrieben wird (z.B. Betreiber von Ferienvermietung mit einer gemieteten Immobilie)
- Vollständige Adresse der Immobilie und Katasternummer
- Identifizierung der Kunden sowie Anzahl der Vermietungstage und Beginn- und Datum der Vermietung
- Eingekommener Mietbetrag
- Die folgenden Daten sind optional:
 - Nummer des Mietvertrags
 - Datum der Vermittlung
 - Angabe der Zahlungsart

Bezüglich der nicht verpflichtenden Angaben wird im Entwurf der Verordnung darauf hingewiesen, dass mit der freiwilligen Übermittlung dieser Informationen das Risiko einer weitergehenden Informations-Aufforderung durch die Behörde gemindert wird.

6.2 Inkrafttreten und Deklarationsfrist

Das Gesetz über die Erklärung ist bereits im Dezember 2017 verabschiedet worden und mit Januar 2018 in Kraft getreten. Das bedeutet, dass bereits für das laufende Jahr 2018 Vermittler detaillierte und vollständige Informationen über die abgeschlossenen Vermietungen übermitteln müssen. Grundsätzlich ist eine Einreichung pro Quartal vorgesehen, und zwar jeweils im dem Quartal folgenden Monat bis zum letzten Tag desselben. Für die ersten beiden Quartale 2018 ist dies nicht mehr möglich, weshalb eine Übergangsregelung vorsieht, dass die Vermittler bis Ende des Jahres Zeit haben, um die entsprechenden Erklärungen einzureichen. Erstmals wird die reguläre Einreichungsfrist für das dritte Quartal wirksam, d.h. einzureichen sind die Daten von Juli bis September von 01. bis 31. Oktober

6.3 Sind ausländische Vermittler betroffen?

Die neue Erklärung wirft eine Reihe praktischer, aber auch rechtlicher Probleme auf, die wir hier nur erwähnen können, ohne klopf sichere Antworten parat zu haben. Die wichtigste rechtliche Frage lautet, bis zu welchem Maße ausländische Vermittlungsagenturen ohne Niederlassung in Spanien dazu verpflichtet werden können, eine solche Erklärung einzureichen. Daran schließt sich die Frage, welche Möglichkeiten Spanien hat, eine Nichtbeachtung dieser Regelung zu bestrafen, bzw. welche Druckmittel die Behörden anwenden können, um die Beachtung durchzusetzen. Bei Körperschaften, die in Spanien mit einer Niederlassung vertreten sind, stellt sich diese Frage selbstredend nicht.

In diesem Zusammenhang sei beispielhaft darauf hingewiesen, dass Airbnb auf den Wissenshunger der Steuerbehörde bereits reagiert und in die neuen Nutzerbedingungen entsprechende neue Artikel eingebaut hat, um rechtliche Probleme mit Betroffenen zu vermeiden. Ab 25. Mai erklären sich alle Airbnb-Nutzer – sprich: Vermieter – damit einverstanden, dass die Plattform ohne spezifische Erlaubnis des Betroffenen detaillierte Informationen über die vermittelten Ferienvermietungen sowie Daten der Eigentümer/Vermieter an die Steuerbehörden des jeweiligen Landes weitergibt.

In der praktischen Umsetzung sehen sich die Vermittler vor das Problem gestellt, nun regelmäßig eine Reihe von Daten verarbeiten und strukturiert abliefern zu müssen, die in diesem Umfang möglicherweise bislang gar nicht gehandhabt worden sind. Speziell die rein internetgestützten Vermittlerdienste sind extrem schlank aufgestellt und verschrecken mögliche Kunden ungern mit Datenabfragen.

6.4 Entwicklung auf dem Markt der Ferienvermietung

Das balearische Tourismusministerium hat den Druck auf Vermittlerportale erhöht: Airbnb und TripAdvisor wurden mit jeweils 300.000,00 € abgestraft, weil Immobilien ohne behördliche Genehmigung zur Ferienvermietung angeboten worden seien. Zur Erinnerung: Das seit August 2017 geltende neue Tourismusgesetz der Balearen verpflichtet zur Angabe der Lizenznummer bei jeglicher Bewerbung einer Ferienimmobilie.

Gleichzeitig berichten die regionalen Medien, dass das genannte Tourismusministerium gemessen an seinen Aufgaben noch immer eklatant unterbesetzt ist: Auf jeden Inspektor kommen 119 Hotels und 920 Ferienwohnungen mit insgesamt 392.000 Gästebetten. Und damit ist nur das legale Angebot beschrieben (Quelle: Diario de Mallorca, 06.05.2018)

Unterdessen kämpfen auch andere Regionen mit unterschiedlichsten Methoden gegen die Auswüchse der Ferienvermietung. Die Regierung der spanischen Hauptstadt Madrid hat angekündigt, die Ferienvermietung nur noch für Wohnungen mit eigenem (sprich: separatem) Zugang zu erlauben. Sofern lediglich über einen gemeinsamen Gang oder Treppenhaus/Lift erreichbar, kann eine Wohnung nicht mehr legal ferienvermietet werden. Damit fliegen mit einem Federstrich 95 Prozent der aktuell angebotenen Wohnungen aus der Legalität.

Das Beispiel belegt, vor welche Herausforderung das Phänomen „Ferienvermietung“ Gesetzgeber und Behörden auf allen Ebenen stellt. Als Immobilieneigentümer wird man sich weiterhin auf turbulente Zeiten einstellen müssen.

Beratungshinweis: *Die Ferienvermittler sollten sich eingehend mit diesem Thema beschäftigen um die entsprechenden Vorbereitungen auf IT-Ebene zu schaffen, damit die neue Informationserklärung fristgerecht erstellt werden kann.*

7. In eigener Sache

7.1 Neuer EU-Datenschutz durch European@ccounting erfüllt

Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ist eine Verordnung der Europäischen Union, mit der die Regeln zur Verarbeitung personenbezogener Daten durch private Unternehmen und öffentliche Stellen EU-weit vereinheitlicht werden. Dadurch soll einerseits der Schutz personenbezogener Daten innerhalb der Europäischen Union sichergestellt, andererseits der freie Datenverkehr innerhalb des Europäischen Binnenmarktes gewährleistet werden. Im Gegensatz zur Richtlinie 95/46/EG, die von den EU-Mitgliedstaaten in nationales Recht umgesetzt werden musste, gilt die Datenschutz-Grundverordnung unmittelbar in allen EU-Mitgliedstaaten ab dem 25. Mai 2018.

Unsere Kanzlei hat schon am 10. April 2018 das [Zertifikat](#) erhalten, mit dem bescheinigt wird, dass European@ccounting die neuen Datenschutzbestimmungen der Europäischen Union umfänglich erfüllt. Wir haben einen großen Aufwand betrieben, um sicherzustellen, dass Ihre Daten bei uns gemäß der hohen EU-Anforderungen gesichert sind. In die Umsetzung der Maßnahmen war und ist insbesondere unsere IT-Abteilung involviert. Den Mitarbeitern gebührt ein großes Lob.

7.2 IT-Innovationspreis 2018 für die European@ccounting

Wir haben es geschafft – Unsere digitale Lösung „Wohn- und Ferienvermietung - Steuerberatung 4.0“ wurde als **BEST OF** beim **INNOVATIONSPREIS-IT 2018** in der Kategorie „Finance“ ausgezeichnet.

Die neue App vereinfacht die steuerliche Betreuung von Personen mit Steuerpflicht in unterschiedlichen Ländern (hier Spanien-Deutschland) erheblich. Mittels digitaler Erfassung, Verarbeitung und Archivierung wird die spanische Steuer automatisiert errechnet und die Erstellung der deutschen Steuererklärung signifikant erleichtert.

Die App wurde mit Unterstützung der Partner www.soell-vertrieb.de und www.busitec.de entwickelt. Deutsche und spanische Steuerberater haben den Prozess begleitet, um eine optimale praktische Anwendbarkeit zu gewährleisten. Zu den weiteren Vorteilen gehören Echtzeitzugriff durch die Mandantschaft, Transparenz, Kostenersparnis und Kontrolle des Dienstleisters.

Dies ist Teil des Beginns der Digitalisierung im internationalen Steuerrecht. Hochkomplexe unterschiedliche Steuergesetze, aus dem jeweiligen Land, werden in einfache und gängige Standards für Steuerdeklarationsprozesse übertragen. Auf dieser Grundlage ist eine effiziente länderübergreifende und kundenorientierte Beratung möglich. Wir bedanken uns bei unseren Mandanten, die uns durch ihre Aufträge in die Lage versetzt haben uns mit diesem Thema intensiv zu beschäftigen. Weiterhin gebührt unseren Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und unseren Partnern ein grosses Dankeschön für diese tolle Leistung.

Unter folgendem Link [zur Demodatenbank](#) können Sie sich unsere Lösung ansehen und begutachten. Sie sollten diesen Link auch ihren deutschen Steuerberater geben, damit Sie auch dessen Meinung zu unserer Lösung erhalten. Wir sind sehr zuversichtlich das er Ihnen die Nutzung empfiehlt. Sie als Mandant und er als Steuerberater haben einerseits einen völlig transparenten Datenpool, was bei einem gelebten automatischen Informationsaustausch zwischen Spanien und Deutschland äusserst nutzstiftend ist. Andererseits erleichtert es eine abgestimmte Steuerplanung des deutschen und spanischen Beraters um aufgrund des Anrechnungsverfahrens u.U. signifikante legale Steuervorteile zu generieren.

8. Schlussbemerkungen

8.1 Aufsatz: PISTB Praxis internationale Steuerberatung

Unser geschäftsführender Asesor Fiscal - Steuerberater Dipl. Kfm. Willi Plattes hat in der renommierten Fachzeitschrift [PISTB Praxis internationale Steuerberatung](#) (Ausgabe 03/2018 S. 80 - 88) einen Aufsatz über folgendes Thema geschrieben:

Nutzung einer spanischen Ferienimmobilie:
Gestaltung einer Zukunft ohne S.L.
von Asesor Fiscal Dipl. Kfm. Willi Plattes, Palma de Mallorca

In mehreren aktuellen BFH-Urteilen wurde klargestellt, dass bei der Überlassung von Immobilien die vGA immer über die Kostenmiete zuzüglich eines angemessenen Gewinnaufschlags festzustellen ist (BFH 27.7.16, I R 8/15, BStBl II 17, 214; 27.7.16, I R 12/15, BStBl II 17, 217; 27.7.16, I R 71/15, BFH/ NV 17,60) . Das gilt auch für selbstgenutzte Ferienimmobilien, die in Spanien über eine Sociedad Limitada (S.L. – zu vergleichen mit der deutschen GmbH) gehalten werden. Der vorliegende Beitrag zeigt Strategien auf, mit denen die Rechtsfolgen der vGA in Zukunft vermieden werden können.

8.2 Unsere Wegweiser - Ihre Hilfestellung

Mandantendepesche
Mallorca 2030



WEGWEISER
Optimierte Strukturen für institutionelle Investoren
Gestaltungen mit Effekt: Unterschiede bei der finalen Steuerbelastung von 25 % bis 46 %

Sie sind der Kapitän, wir die Lotsen
Mit acht Berufsträgern und 45 Kolleginnen / Kollegen sind wir Ihr deutschsprachiger Partner auf Mallorca und in Spanien

www.europeanaccounting.net Rechtsstand: 08.01.2018

[Lesen Sie hier!](#)

Mandantendepesche
Mallorca 2030



WEGWEISER
Wohn- und Ferienvermietung Steuerberatung 4.0
Transparenz, Datenzugriff, Kontrolle
Alltagsmanager zur Steuerung von Immobilieninvestitionen

Sie sind der Kapitän, wir die Lotsen
Mit acht Berufsträgern und 45 Kolleginnen / Kollegen sind wir Ihr deutschsprachiger Partner auf Mallorca und in Spanien

www.europeanaccounting.net Rechtsstand: 08.01.2018

[Lesen Sie hier!](#)

Mandantendepesche
Mallorca 2030



WEGWEISER
Gestaltung einer Zukunft ohne S.L.
Der Giftschränk der verdeckten Gewinnausschüttung zwingt zum Handeln

Sie sind der Kapitän, wir die Lotsen
Mit acht Berufsträgern und 45 Kolleginnen / Kollegen sind wir Ihr deutschsprachiger Partner auf Mallorca und in Spanien

www.europeanaccounting.net Rechtsstand: 08.01.2018

[Lesen Sie hier!](#)

Mandantendepesche
Mallorca 2030



WEGWEISER
Erfolgreich vermieten, Risiken vermeiden
Steuerung und Besteuerung
Immobilieninvestitionen von Privatanlegern
Vom Zweitwohnsitz bis zum Renditeobjekt

Sie sind der Kapitän, wir die Lotsen
Mit acht Berufsträgern und 45 Kolleginnen / Kollegen sind wir Ihr deutschsprachiger Partner auf Mallorca und in Spanien

www.europeanaccounting.net Rechtsstand: 08.01.2018

[Lesen Sie hier!](#)

Hinweis:

Unsere Fachbücher aus der Schriftenreihe **Mallorca 2030** können Sie [HIER bei Amazon](#) bestellen

8.3 Seminar in München über Yachten & Immobilien



mallorca2030
Lust auf Zukunft

DONNERSTAG, 27. SEPTEMBER 2018 // 14.00 - 18.00 UHR

MÜNCHEN

APO-BANK, SAAL „MÜNCHEN“
BARTHSTRASSE 2

Steuerfragen bei Immobilien und Yachten auf Mallorca

**Risikovermeidung und Steueroptimierung
für deutsche Nichtresidenten**



Thomas Fitzner
Assistent der Geschäftsleitung
www.europeanaccounting.net



Dipl.-Kfm. Dr. Ralf Erich Schauer
Steuerberater, Geschäftsführer
www.dr-schauer.de



Dipl.-Kfm. Willi Plattes
Asesor Fiscal - Steuerberater
www.europeanaccounting.net



Dipl.-Finw. Dr. Christian Süß
Rechtsanwalt
www.fgs.de



Prof. Dr. Jens Schönfeld
Rechtsanwalt
www.fgs.de



Dr. Matthias Korff
Steuerberater
www.fgs.de



Dr. Christian Kahlenberg
Steuerberater
www.fgs.de

Teilnahme kostenlos - Anmeldung verpflichtend

Veranstalter:

**FlickGocke
Schaumburg**

Mit Unterstützung von:

European@ccounting
Center of Competence®

dr.schauer
beraten. und steuern.

**deutsche apotheker-
und ärztebank**

[Hier geht es zur Anmeldung](#)

8.4 Haftungshinweise

Diese Mandanten- und Informationsdepesche dient ausschließlich zu Informationszwecken. Für den Inhalt können wir keine Haftung übernehmen, obwohl dieser auf Informationen beruht, die wir als sehr zuverlässig erachten. Die genutzten Informationsquellen ändern sich täglich durch Rechtsprechung auf europäischer, landesspezifischer und/oder regionaler Ebene. Weiterhin kann der Transfer mit elektronischen Medien Änderungen hervorrufen. Wir können deshalb keine Zusicherung oder Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Ausgewogenheit abgeben und auch keine diesbezügliche Haftung oder Verantwortung übernehmen. Jede Entscheidung bedarf geeigneter und fallbezogener Aufbereitung und Beratung und sollte nicht alleine aufgrund dieses Dokumentes erfolgen.

Der gesamte Inhalt der Depesche und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum der European@ccounting und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt der Depesche und der fachlichen Informationen im Internet nur für den eigenen Bedarf nutzen, laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderung, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung der European@ccounting.

Der Inhalt stellt keine Rechts- oder Steuerberatungsauskunft dar und darf nicht als solche verwendet werden. Sollten Sie eine auf Ihre persönliche Umstände bezogene Beratung wünschen, wenden Sie sich bitte an Ihre Kontaktperson bei der European@ccounting oder an die Assistentin der Geschäftsführung,

Frau Maike Balzano
Maike@europeanaccounting.net

Ansprechpartner

Thomas Fitzner, Assistent der Geschäftsführung

Der Leiter der Abteilung „Wohn- und Ferienvermietung“ koordiniert und erstellt in Zusammenarbeit mit den Steuerberatern die Einkommen- und Vermögensteuererklärungen für Residenten und Nichtresidenten. Gemeinsam mit der Geschäftsführung betreut er auch die Öffentlichkeitsarbeit.

Jaqueline Albers, Sekretariat

Persönliche Assistentin von Herrn Fitzner. Zuständig u.a. für die gesamte Kommunikation bei allen Steuererklärungen und allgemeine Mandatsbetreuung für natürliche Personen. Kommunikative Unterstützung der Abteilung Wohn- und Ferienvermietung und die umfängliche Sachbearbeitung der Touristensteuer.

Maike Balzano, Assistentin der Geschäftsführung

Studium der Wirtschaftswissenschaften und Spanien- & Lateinamerika und an der Universität Bielefeld. Berufserfahrung im Immobilienbereich auf Mallorca und grenzüberschreitende Beratungstätigkeiten Deutschland/Spanien. Seit 2014 bei der EA für die Betreuung und internen Koordination der Mandantschaft tätig.

Julie Blank, Sekretariat

Persönliche Assistentin von Maike Balzano und Yvonne Plattes. Zuständig u.a. für die gesamte Kommunikation und Organisation und allgemeine Mandatsbetreuung für natürliche Personen. Sie unterstützt den Mandantenkontakt im Immobilienbereich auf Mallorca und grenzüberschreitende Beratungstätigkeiten.

Andreu Bibiloni, Asesor Fiscal - Steuerberater

Studium der Wirtschaftswissenschaften an der Universität von Palma. Er war anschließend u. a. sieben Jahre bei Ernst & Young als Steuerberater tätig. Seit 2014 ist er bei der EA insbesondere für internationale Strukturierungen, Sonderaufgaben und Betriebsprüfungen zuständig.

Yevgen Chernov, Asesor Fiscal - Steuerberater

Studium als Betriebswirt in Barcelona. Er arbeitete danach sieben Jahre als Steuerberater bei Price Waterhouse Coopers (PWC). Bei EA ist er insbesondere für internationale Strukturierungen und Spezialfragen der Abteilung „Wohn- und Ferienvermietung“ zuständig.

Antonio Mas Valbona, Asesor Fiscal - Steuerberater

Studium an der Universität der Balearen und Barcelona. Danach arbeitete er drei Jahre als Wirtschaftsprüfer. Für EA ist er verantwortlich für Sonderaufgaben bei der Bilanzerstellung und die Beantwortung der allfälligen Fragen aus der Buchhaltungsabteilung.

Pau Riera Lull, Asesor Fiscal - Steuerberater

Betriebswirtschaftsstudium in Barcelona, Master in Steuerrecht an der UPF Business School of Management. Mehrjährige Berufserfahrung in der Abteilung der indirekten Besteuerung der Firma KPGM in Barcelona und der Steuerabteilung der Firma Crowe Horwath.

Esperanza Arévalo Rubert, Asesora Fiscal - Steuerberaterin

Esperanza Arévalo hat Wirtschaftswissenschaften an der Universität der Balearen studiert und mehr als 12 Jahre Erfahrung im Erstellen von Bilanzen und Buchhaltungen. Sie steht den Buchhalterinnen bei EA mit Ihrem Wissen zur Verfügung, fertigt selbst auch komplexe Buchhaltungen bis hin zur Bilanzerstellung.

Marina Isern Bestard, Asesora Fiscal - Steuerberaterin

Studien in Palma, Barcelona und Madrid. Sie war fünf Jahre lang in Barcelona als Steuerberaterin tätig. Bei EA ist sie zuständig für Betriebsprüfungen, Gestaltungen und Spezialfragen bei der Erbschaft- und Vermögensteuer. Im Bereich „Wohn- und Ferienvermietung“ recherchiert sie gesetzliche Neuerungen.

Daniel Cumberlege Dittlinger, Asesor Fiscal - Steuerberater

Studium der Wirtschaftswissenschaften in Madrid, Master in Steuerrecht in Barcelona. Er arbeitete drei Jahre lang für PwC. Er ist spezialisiert auf Transfer Pricing, Körperschaft- u. Einkommensteuer für Residenten und Nichtresidenten, Anwendung von Doppelbesteuerungsabkommen, Steuerprüfungen und lokale Steuern.

Klaus Brandt, Web & Media solutions

Seine Kernkompetenz betrifft die Konzeption, Gestaltung, Umsetzung und Pflege der Websites und der sozialen Medien. Die von uns erstellten Print-Produkte unserer Schriftenreihe „Mallorca 2030“ und unseres eigenen Verlages für die Fachbücher werden von ihm mit der Software InDesign konzipiert und bis zum Druck begleitet.

Yvonne Plattes, Geschäftsführung Gestoria

Yvonne Plattes, Ehefrau von Willi Plattes, ist seit 2000 geschäftsführende Gesellschafterin der European@ccounting. Sie ist unter anderen zuständig für die Betreuung von Neukunden, sowie verantwortlich für Personalfragen, Gestoria und die Büroorganisation.

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

Der studierte Betriebswirt (grad) und Dipl. Kfm. wurde 1974 als deutscher Steuerberater bestellt und ist seit 2002 als Asesor Fiscal (Col.legiat Nr. 862) tätig. Er ist geschäftsführender Gesellschafter, Herausgeber der Schriftenreihe Mallorca 2030, Buchautor und Verfasser zahlreicher Fachpublikationen.



European@ccounting **Center of Competence[®]**

Mit acht Berufsträgern und 45 Kolleginnen / Kollegen sind wir Ihr deutschsprachiger Partner auf Mallorca.

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