

Mandantendepesche

Mallorca 2030

DIGITALES
FINANZ- &
RECHNUNGS-
WESEN

GESTORIA
BEHÖRDLICHE
BESORGUNGEN
ALLER ART

BUCHHALTUNG
(A3, SAP, DATEV)
LOHN
BILANZEN

ERBEN
SCHENKEN
VERMÖGEN-
STEUER

BÜCHER
SEMINARE
DEPESCHEN
VORTRÄGE

STEUER-
ERKLÄRUNGEN

INTERNATIONALE
GESTALTUNGS-
BERATUNG

WOHN-UND
FERIEN
VERMIETUNG
TOURISTEN-
STEUER

UMFÄNGLICHE
BETREUUNG
IMMOBILIEN-
ERWERB

Das neue Tourismusgesetz der Balearen Tempolimit oder Stoppschild?

Rechtsstand 07. September 2017

Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Das neue Tourismusgesetz ab dem 01. August 2017	3
2.1	Politische Motivation	3
2.2	Neue Definition der „Ferienvermietung“	4
2.3	Liberalisierung, Obergrenze und Moratorium	4
2.4	Übergangsregelung für Bestandsobjekte	6
2.5	Neue allgemeine Regeln	6
2.6	Neue Regeln für Wohnungen	7
2.7	Behördenfreundliche Umsetzungsbeschlüsse	7
2.8	Probleme mit Lizenznummern	8
2.9	Wichtige weitere Anmerkungen	8
3.	Erhöhung der Touristensteuer	9
4.	Praxiserfahrungen mit Behörden	10
4.1	Eigene Erfahrungen und Tendenzen	10
4.2	Umsatzsteuerfreie Ferienvermietung	10
4.3	Neuaufgabe unseres Standardwerkes	11
5.	Einige unserer Veröffentlichungen	12
6.	Autoren & Ansprechpartner	13

1. Einleitung

Zur Überraschung auch von Insidern hat die aktuelle balearische Regierung noch im Sommer – normalerweise eine Periode kollektiven Stillstands – das Tourismusgesetz reformiert und damit ein heftig diskutiertes und extrem heikles Thema auf neue legale Beine gestellt: die Ferienvermietung. Gemeinsam mit der Rechtsanwaltskanzlei Porta & Associates, Palma, veranstaltete European Accounting daher am 01. September 2017 im Auditorium des Clubs Mallorca Zeitung in Palma eine Vortragsreihe, um das deutschsprachige Publikum über die wichtigsten Fragen nicht nur zur Gesetzesnovelle, sondern auch zu anderen Aspekten des gesamten Problemkreises zu informieren.

Über 100 Anwesende sowie zahlreiche Live-Stream-Zuseher hatten u.a. Gelegenheit, von einer kompetenten Mitarbeiterin des Tourismusministeriums die neuen Regelungen und deren Hintergründe aus erster Hand zu erfahren: Die deutsche Journalistin Alexandra Wilms ist Pressesprecherin des balearischen Vizepräsidenten und Tourismusministers Biel Barceló, ihr dankenswertes Mitwirken verlieh der Veranstaltung einen besonderen Wert. Alexandra Wilms sowie der Rechtsanwalt Dominic Porta, der die juristischen Feinheiten des Gesetzes behandelte, sorgten für Klarstellungen, die aufgrund der vielen herumgeisternden Fehlinformationen dringend nötig waren.

Ebenso berichteten Mitarbeiter von European@ccounting über ihre Praxiserfahrungen bezüglich des Umgangs der Behörden mit dem Thema Ferienvermietung sowohl in rechtlicher wie steuerlicher Hinsicht. Im Folgenden bieten wir eine Zusammenfassung der gebotenen Inhalte.

HINWEIS: Unsere Veranstaltung wurde in voller Länge aufgezeichnet, das Video ist über unsere Website www.europeanaccounting.net abrufbar.

2. Das neue Tourismusgesetz ab dem 01. August 2017

2.1 Politische Motivation

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.

Im Juli 2017 hat die Balearen-Regierung eine Gesetzesänderung verabschiedet, die am 01. August 2017 in Kraft getreten ist. In den nächsten Monaten ist mit dem Erlass einer Verordnung zu rechnen, die von den bisherigen Bestimmungen abweichen kann. Diese Abweichungen können je nach Umsetzung eine Verbesserung

oder Verschlimmerung der aktuellen Lage der Vermieter oder Vermittler bedeuten. Es bleibt also spannend, wir werden uns weiterhin intensiv mit dem Thema beschäftigen und Sie informiert halten.

Drei Gründe waren maßgeblich, dass sich die linksgrüne Koalition und ihr Partner, die Protestpartei Podemos, zu teilweise radikalen Maßnahmen gezwungen sahen:

- Der Boom der Ferienvermietung trocknet den Markt für die normale Wohnvermietung aus. Speziell Saisonkräfte in 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 radikal 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 bisher 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 nicht nur in einem erhöhten Prüfungsdruck, sondern auch in Maßnahmen wie der Erhöhung der Touristensteuer um 100 Prozent per 2018.

2.2 Neue Definition der „Ferienvermietung“

Die Definition der Ferienvermietung im Sinne des Tourismusgesetzes wurde verschärft. In Hinkunft gilt jede Vermietung eines Wohnobjekts für Zeiträume von weniger als 30 Tagen automatisch als Ferienvermietung. Ein weiteres Indiz ist die Vermarktung. Jegliche Bewerbung über „touristische Vertriebskanäle“ macht eine Vermietung zur Ferienvermietung, wobei auch die Definition dieser Kanäle erweitert wurde: „Jegliches Trägermedium, über das kurzzeitige Mieten ermöglicht werden“. Damit hält sich die Behörde die Möglichkeit offen, auch bei unorthodoxen Arten der Bewerbung eine Ferienvermietung festzustellen.

2.3 Liberalisierung, Obergrenze und Moratorium

Bisher war die Ferienvermietung von Wohnungen verboten. Hier sieht das neue Tourismusgesetz eine entscheidende Liberalisierung vor. Allerdings wird diese Modalität einer Serie von Einschränkungen unterworfen, von denen eine der wichtigsten noch nicht definiert ist: Maximal ein Jahr – bis Ende Juli 2018 – haben die regionalen Behörde (Inselräte, Stadt Palma) Zeit, um festzulegen, in welchen Zonen die Ferienvermietung von Wohnungen erlaubt und in welchen definitiv verboten werden soll. Eine komplette Freigabe würde einer zentralen Zielsetzung des neuen Gesetzes widersprechen, nämlich der Entspannung des Marktes der normalen Wohnvermietung.

In den später dafür ausgewiesenen Gebieten kann 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 Lizenzen für Wohnungen 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 komplett 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, wobei jedoch noch unklar ist, wo die künftige Obergrenze genau liegen soll. Momentan liegt die Latte gesamthaft bei 435.000 Plätzen, doch aufgrund der etwas komplizierten Funktionsweise der Bettenbörse ist diese Zahl nicht in Stein gemeißelt.

Um nun den Eigentümern von Häusern, die theoretisch sofort Bettenplätze erwerben könnten, keinen Vorsprung zu geben, hat die Behörde ein generelles Moratorium beschlossen: Seit 01. August werden keine neuen Anträge auf die Lizenz für die Ferienvermietung angenommen. Erst wenn die oben beschriebene Gebietsaufteilung beschlossen ist, wird der Schalter wieder geöffnet, aber auch die Hand aufgehaltet: Genau wie im Hotelgewerbe müssen ab diesem Zeitpunkt Übernachtungsplätze (bzw. die Genehmigungen dafür) käuflich erworben werden, nämlich von der Ferienvermietungs-Bettenbörse des Tourismusministeriums. Diese Börse stellt sicher, dass die Gesamtzahl der Gästebetten die beschlossene Obergrenze nicht übersteigt.

Ist bis zum Ablauf der oben genannten Frist (Ende Juli 2018) die Zonen-Unterteilung nicht erfolgt, endet das Moratorium und wird die Anmeldung zur Ferienvermietung wieder möglich sein, allerdings mit der Einschränkung, dass die Unterscheidung gemäß der alten Gesetzeslage nach Art der Immobilie wieder auflebt. Dies hätte zur Folge, dass lediglich freistehende Einfamilien-, Reihen- und Zwischenhäuser zur Anmeldung zugelassen wären und Wohnungen sowie einzelne Zimmerplätze nicht. Insofern ist zu hoffen, dass die Behörden mit der Gebietsausweisung rechtzeitig fertig werden.

2.4 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.

2.5 Neue allgemeine Regeln

- Die Immobilie muss als Wohnraum ausgewiesen sein. Anknüpfungspunkt ist daher nun nicht mehr die Art der Immobilie, sondern ihre Nutzungsart. Daher fallen zunächst auch Wohnungen unter das neue Gesetz.
- Pro Eigentümer sind maximal drei Immobilien zugelassen.
- 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“.
- Energieausweis (certificado de eficiencia energética) mit bestimmten Mindestanforderungen je nach Art der Immobilie.
- Gültige Bewohnbarkeitsbescheinigung (cédula de habitabilidad).
- Haftpflichtversicherung.
- Bei neuen Objekten: Erwerb der Gästeplätze von der Bettenbörse.
- Umgehende Meldung der Gästedaten an die Polizei.
- Telefonische Erreichbarkeit des Vermieters rund um die Uhr.
- Regelmäßige Reinigung, Zuverfügungstellung 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 zum Verlust der Lizenz führen.

2.6 Regeln ausschließlich 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.
- Individuelle Wasser- und/oder Gaszähler.
- Haftpflichtversicherung nicht nur für die Wohnung, sondern auch für Schäden an der Wohnanlage.
- Erreichbarkeit rund um die Uhr nicht nur für die Gäste, sondern auch für die Eigentümergemeinschaft.

2.7 Behördenfreundliche Umsetzungsbeschlüsse

Weitere Änderungen können dramatische Auswirkungen auf die praktische Durchsetzbarkeit des Gesetzes haben. Genau damit haperte es ja bisher, sodass einer massiven Vermietung nicht registrierter – und nicht registrierbarer – Ferienimmobilien eine winzige Zahl von Inspektoren gegenüberstand, für die jedes Verfahren ein aufwendiges Projekt mit unsicherem Ausgang war. Von 2012 bis 2016 sind bei der Tourismusbehörde insgesamt 1.124 Anzeigen wegen angeblich illegaler Ferienvermietung auf Mallorca eingegangen, davon mündeten lediglich 313 in einer Bestrafung, also lediglich 28 Prozent. Angesichts von schätzungsweise 45.000 Ferienimmobilien war somit das Risiko im Verhältnis zum erzielbaren Gewinn für viele illegale Betreiber durchaus akzeptabel.

Eine Reihe von Neuerungen soll das ändern. An erster Stelle steht eine neue Strafregelung, die für „schwere Vergehen“ (z.B. Vermieten ohne Lizenz) eine Mindeststrafe von 20.001 Euro vorsieht, während bisher für Verstöße dieser Art deutlich geringere Strafen die Regel waren. Ein anderer Kniff, den 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 Euro betragen können. Ein öffentlich einsehbares

elektronisches Verzeichnis soll nicht nur ihnen die Möglichkeit geben, Lizenznummern zu verifizieren, sondern werden illegale Betreiber auch verwundbar gegen Nachstellungen durch Privatpersonen machen, da diese wahrscheinlich schon ab Oktober jede Lizenznummer mittels einer eigener „App“ des Tourismusministeriums auf ihre Richtigkeit prüfen können. Nach unserer Einschätzung hat dieses elektronische Tool das Potenzial zur Wunderwaffe, mit der eine Trendwende in der Ferienvermietung hin zu mehr Gesetzestreue möglich ist – sofern auch andere Faktoren mitspielen.

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.

2.8 Probleme mit Lizenznummern

Mit dem neuen Tourismusgesetz erhalten die Lizenznummern eine erhöhte Bedeutung. Daher fällt auch mehr 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 (somit 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.

2.9 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.

3. Erhöhung der Touristensteuer

Seit 01. Juli 2016 hebt die balearische Steuerbehörde (ATIB) eine Steuer ein, 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 eingehoben 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. Da die detaillierte Verordnung noch aussteht, können wir nur eine vorläufige Analyse anbieten:

Für das Jahr 2017 wird sich für Eigentümer mit Ferienvermietung in der Option Pauschalbesteuerung nichts ändern, somit können sie bis Jahresende von ihren Gästen weiterhin dieselben Beträge kassieren und werden im Frühjahr 2018 einen pauschalen Steuerbetrag bezahlen, der noch nach der alten Formel errechnet wurde, nämlich gemäß Bettenzahl und dem Zeitraum, in dem die Immobilie zur Vermietung angeboten wird.

Ab dem 01. Januar 2018 müssen die Eigentümer einerseits beim Einheben der Steuer die neuen Tarife kassieren, können andererseits aber auch schon die neue Pauschalsteuer als Kosten ansetzen. Der Betrag ist ja anhand einer vorgegebenen Formel präzise erchenbar. Bezüglich der tatsächlichen Einzahlung ans Finanzamt wird sich die Erhöhung bei der Pauschalbesteuerung in der Ferienvermietung erst 2019 bemerkbar machen.

Sobald die Details bekannt sind, werden wir unsere betroffenen Mandanten direkt informieren. 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. Praxiserfahrungen mit Behörden

4.1 Eigene Erfahrungen und Tendenzen

Gerade in der Ferienvermietung ist (war) 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 länderübergreifende Wissen einiges zum Rechtsfrieden zwischen Vermieter, Vermittler und der 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 und der Geldmengen, die mittlerweile bewegt werden (1,5 Millionen Gäste im Jahr 2016), 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 Prozent 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.

4.2 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 AEAT vorzugsweise all jene Eigentümer unter die Lupe, die umsatzsteuerpflichtige Ferienvermietung betreiben, um zu prüfen, ob die beantragte Umsatzsteuerrückstattung zu Recht erfolgt. 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.

Zur Erinnerung:

Die Veranstaltung wurde in voller Länge aufgezeichnet, das Video ist von unserer

Website www.europeanaccounting.net abrufbar.

5. Neuauflage unseres Standardwerkes

Die Autoren dieser Depesche, die Herren Dominic Porta, Thomas Fitzner und Willi Plattes, arbeiten derzeit intensiv an einer Neuauflage unseres erfolgreichen **Buches über spanische Vermietungseinkünfte**, um u.a. die aktuellen Neuerungen inhaltstief und praxisbezogen zu beschreiben. Damit wird dieses Standardwerk über die Behandlung von Vermietungseinkünften auf den Balearen und im EU-Ausland mit dem Fokus auf deutsche Steuerbürger der in manchen Bereichen erheblich veränderten Rechtslage angepasst.

Die benannten Autoren werden durch Frau Dr. Wick von der deutschen Kanzlei www.dierkes-partner.de und die beiden Sachbearbeiter der european@ccounting, die Herren Johannes Schmid und Christian Plattes, verstärkt. Frau Dr. Wick beschreibt die deutschen Vorschriften. Die beiden Mitarbeiter Johannes Schmid und Christian Plattes stellen die neueste Fassung unserer „digitalen Lösung“ für eine praxisorientierte, länderübergreifende Steuerbetreuung vor. Damit wollen wir zeigen, wie einer der Leitsätze unserer Unternehmensphilosophie – „Wir sprechen mit Ihnen nicht über Probleme, sondern über Lösungen“ – konkret umgesetzt wird.

Wir halten Sie informiert und wünschen eine erkenntnisreiche Lektüre.

Ihre Autoren

6. Einige unserer Veröffentlichungen



Dieses Buch ist bei Amazon unter dem Suchkriterium „**Mallorca 2030**“ erhältlich und als ePaper online zu lesen. [Lesen Sie hier!](#)



Dieses Buch ist bei Amazon unter dem Suchkriterium „**Mallorca 2030**“ erhältlich und als ePaper online zu lesen. [Lesen Sie hier!](#)

Mallorca 2030

Mandantendepesche

Mallorca 2030 – eine Publikation der European©counting - Center of Competence®, Palma de Mallorca - Juni 2016

aktuelles	3
Steuerrecht	4
Immobilien	14
Rechtliche	20
Unternehmens	26
Wirtschaft	34
Immobilien	38
Unternehmens	50
Wirtschaft	58
Immobilien	62

Lust auf Zukunft

Sie wollen eine Ferien-Immobilie auf Mallorca erwerben? Sie sind als institutioneller Investor auf die Insel gerichtet? Sie wollen hier unternehmerisch tätig werden? Lesen Sie sich von unseren Beiträgen und freien Optimal beraten

Qualität ist die neue Lösung

ERWERB EINER FERIENIMMOBILIE

Dieser Erwerbungsprozess einer Ferienimmobilie gleicht ganz anderen. Durch einzigartige Gegebenheiten auf Mallorca werden üblicherweise überragende Investitionen, die den Erwerb der Immobilie rechtfertigen, durch den Erwerb einer Ferienimmobilie auf Mallorca zu realisieren. Dies ist ein Prozess, der eine ganzheitliche und integrierte Optimierung erfordert, die nicht nur den Erwerb, sondern auch alle weiteren Schritte bis zur Vermarktung umfasst.

Prof. Dr. Heckschen, Dr. Strunk, Dr. Fitzner, Dr. Plattes, Dr. Manthey, Dr. Olabarría, Dr. Jiménez, Dr. Girharz, Dr. Heckschen, Dr. Strunk, Dr. Fitzner, Dr. Plattes

Unser ePaper: [Lesen Sie hier!](#)

Mallorca 2030

Mandantendepesche

Mallorca 2030 – Publikation der European©counting - Center of Competence®, 2te Ausgabe - Februar 2017

aktuelles	3
Steuerrecht	4
Immobilien	14
Rechtliche	18
Unternehmens	24
Wirtschaft	26
Immobilien	32
Unternehmens	36
Wirtschaft	38
Immobilien	42
Unternehmens	54
Wirtschaft	56
Immobilien	62

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

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

„Immobilie auf Mallorca - Vorsorge mit Fundament.“

Mallorca entwickelt sich zu einem der beliebtesten Reiseziele in Europa. Die Immobilienpreise auf der Insel sind in den letzten Jahren stark gestiegen. Dies hat zu einer zunehmenden Nachfrage nach Ferienimmobilien auf der Insel geführt. Die Investoren sind jedoch mit der Frage konfrontiert, wie sie ihre Investitionen auf Mallorca absichern können. Die rechtliche Lage ist komplex und erfordert eine sorgfältige Prüfung. Die Autoren dieser Publikation bieten eine umfassende Analyse der rechtlichen Risiken und geben praktische Tipps, um diese zu vermeiden. Die Publikation ist eine wertvolle Ressource für alle, die sich für den Immobilienwerb auf Mallorca interessieren.

Prof. Dr. Heckschen, Dr. Strunk, Dr. Fitzner, Dr. Plattes, Dr. Manthey, Dr. Olabarría, Dr. Jiménez, Dr. Girharz, Dr. Heckschen, Dr. Strunk, Dr. Fitzner, Dr. Plattes

Unser ePaper: [Lesen Sie hier!](#)

7. Autoren & Ansprechpartner

Dominic Porta

Rechtsanwalt & abogado inscrito
dominic.porta@p-and-a.es
www.p-and-a.es

Thomas Fitzner

Assistent der Geschäftsführung
thomas@europeanaccounting.net
www.europeanaccounting.net

Dipl. Kfm. Willi Plattes

Asesor Fiscal - Steuerberater
Geschäftsführender Gesellschafter
www.europeanaccounting.net

European@ccounting

Center of Competence®

Complejo Can Granada
Camí dels Reis 308, Torre A, 2°
E-07010 Palma de Mallorca

Int. Tax: ES - B 570 348 11
®Marca Comunitaria
Registro mercantil: Mallorca tomo
1767, libro 0, folio 75, seccion 8,
hoja PM-36084

www.europeanaccounting.net



European@ccounting Center of Competence®

Mit sieben 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.“