

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**

**VERMIETUNG
VERPACHTUNG
TOURISTEN-
STEUER**

**RECHTLICHE
BETREUUNG
IMMOBILIEN-
ERWERB**

Depesche Juni 2017

Vermögenssteuer im Visier

Nichtresidenten werden systematisch überprüft

Touristensteuer wird kontrolliert

Balearisches Finanzamt beginnt mit Prüfungen

Inhalt

1.	Konzertierte Prüfkampagnen der spanischen Finanzämter	3
2.	Vermögensteuer für Nichtresidenten im Visier	3
2.1	Hintergrund.....	3
2.2	So funktioniert die Kontrollaktion.....	3
2.3	So funktioniert die Vermögensteuer für Nichtresidenten.....	4
2.4	Wann sind Darlehen absetzbar?.....	5
2.5	Zustellung und andere Verfahrensfragen	6
2.6	Handlungsempfehlungen	6
2.7	Vermögensteuerrechner: Delikt oder Verwaltungsverstoß?	7
3.	Prüfkampagne Touristensteuer.....	7
3.1	Hintergrund.....	7
3.2	So funktioniert die Kampagne.....	7
3.3	So funktioniert die Touristensteuer.....	8
3.4	Empfehlungen	8
4.	Fazit.....	9
5.	Hinweis auf unsere Veröffentlichungen	10
6.	Ansprechpartner & Kontakt	11

1. Konzertierte Prüfkampagnen der spanischen Finanzämter

Nach fünf Jahren nahezu absoluter Ruhe hat das staatliche Finanzamt (AEAT) schlagartig damit begonnen, die Erfüllung der Vermögensteuerpflicht von Nichtresidenten aufgrund von Immobilieneigentum in Spanien zu prüfen. Aktuell werden systematisch und massenhaft Aufforderungen an Personen verschickt, die nach Informationen der AEAT über spanisches Immobilieneigentum mit Wert über dem Freibetrag (700.000 Euro) halten.

Im **Teil 1** unserer Depesche erklären wir die Probleme, die sich daraus ergeben können, sowie unsere Empfehlungen.

Die balearische Finanzverwaltung hat ihrerseits begonnen, die Anmeldungen von Ferienvermietungen für die Touristensteuer zu prüfen - ebenfalls systematisch und massiv. Auf dieses Thema gehen wir in **Teil 2** detailliert ein.

2. Vermögensteuer für Nichtresidenten im Visier

2.1 Hintergrund

Historisch gesehen war die Vermögensteuer bislang ein Stiefkind der Finanzverwaltung. Wahrscheinlich waren es die im Vergleich zum erforderlichen administrativen Aufwand geringen Steuerbeträge, die für den Mangel an Motivation unter Inspektoren verantwortlich waren, diese Deklarationen - und Nicht-Deklarationen - intensiver zu prüfen. Nicht wenige Steuerberater haben ihren Kunden empfohlen, dieser Steuer keine weitere Beachtung zu schenken, „weil sie sowieso nicht geprüft wird“.

Das hat sich schlagartig geändert. Schon zu Jahresbeginn haben wir erste Anzeichen dafür geortet, dass die Steuerbehörde begonnen hat, Kaufurkunden auf ihre vermögenssteuerliche Relevanz zu prüfen. Mittlerweile haben wir durch unsere Kontakte mit dem Finanzamt belastbare Informationen erhalten, dass die bisher eingegangenen vereinzelt Prüfschreiben keine Sonderfälle waren, sondern Vorboten einer massiven und systematischen Prüfkampagne, die nunmehr begonnen hat.

2.2 So funktioniert die Kontrollaktion

Auf Post vom Finanzamt müssen sich all jene Nichtresidenten gefasst machen, für die einer der folgenden Sachverhalte zutrifft:

- Es wurde eine Immobilie erworben, deren Netto-Kaufpreis mehr als 700.000 Euro pro Person ausmacht, jedoch TROTZ Nichtvorhandensein abzugsfähiger Verbindlichkeiten keine Vermögensteuer deklariert. In diesem Fall ergeht die Aufforderung, die Erklärungen nachzureichen.

- Es wurde eine Immobilie erworben, deren Netto-Kaufpreis mehr als 700.000 Euro pro Person ausmacht, jedoch WEGEN abzugsfähiger Verbindlichkeiten keine Vermögensteuer deklariert, wobei der Eigentumswert pro Person vor Abzug der Verbindlichkeiten nicht über 2 Millionen Euro liegt. In diesem Fall sind die in Abzug gebrachten Darlehen zu belegen.
- Es wurde eine Immobilie erworben, deren Netto-Kaufpreis pro Eigentümer mehr als 2 Millionen Euro ausmacht und nicht deklariert. In dieser Situation ist in jedem Fall eine Erklärung einzureichen, unabhängig davon, ob eine Steuerlast anfällt oder nicht.

Anders als bei ähnlich gelagerten Anschreiben schlägt das Finanzamt in der Regel nicht von sich aus eine Steuerberechnung vor, sondern fordert zur Deklaration auf, da der Behörde unbekannt ist, welche Darlehen ggfs. in Abzug gebracht werden können. Nachdem jedoch das Verfahren eröffnet ist, kann der Steuerpflichtige nicht mehr die relativ milde Regelung bei eigeninitiativer Nacherklärung in Anspruch nehmen (Zahlungsaufschlag plus Verzugszinsen), sondern fällt unter die kostspieligere Strafregelung.

2.3 So funktioniert die Vermögensteuer für Nichtresidenten

Generell ist zu unterscheiden zwischen direktem und indirektem Immobilieneigentum. Mit indirektem Immobilieneigentum ist das Halten von Immobilien über Gesellschaften gemeint. Diesbezüglich hängt die Situation des Steuerpflichtigen vom Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) mit dem Staat der Ansässigkeit ab. Generell ist für Ansässige bestimmter Staaten - Deutschland, Frankreich, Großbritannien - die Vermögensteuerpflicht auf spanische Immobilien auch dann vorgesehen, wenn diese über eine Gesellschaftsstruktur gehalten werden, und zwar konkret in jenen Fällen, da spanische Immobilien 50 Prozent oder mehr der betrachteten Aktiva ausmachen.

Im Fall der direkt gehaltenen spanischen Immobilien liegt der Fall einfacher, grundsätzlich sind alle Ausländer für diese vermögensteuerpflichtig, sofern der persönliche Freibetrag von 700.000 Euro überschritten wird. Verbindlichkeiten können dabei nur in jenem Maße von der Bemessungsgrundlage abgezogen werden, als sie nachweisbar und direkt dem Erwerb zuzurechnen sind.

Mit Erwerb kann auch der Bau eines Hauses gemeint sein. Wer etwa ein Grundstück erwirbt und darauf baut, muss für jeden Vermögensteuerstichtag (jeweils der 31.12.) neu errechnen lassen, wie hoch seine Investitionen in das Objekt sind, um den vermögensteuerlichen Wert zu ermitteln, sowie ggfs. die dagegen zu stellenden Verbindlichkeiten.

Stichtag für die Vermögensteuer ist der genannte 31.12. eines jeden Jahres, d.h. der Stand des Eigentums an diesem Tag. Wenn jemand am 30.12. seine Immobilie verkauft, entsteht keine Steuerpflicht, da gemäß den meisten DBAs der spanische Staat lediglich das Immobilieneigentum von Nichtresidenten der Vermögensteuer unterwerfen darf, jedoch nicht bewegliche Güter wie zum Beispiel Geldbeträge auf spanischen Konten. D.h. die Umwandlung einer Immobilie in Geld bewahrt in solchen Fällen vor der Vermögensteuer.

Für Nichtresidenten mit Immobilien auf den Balearen besteht die Steuerpflicht seit 2011 - in diesem Jahr waren Balearen-Residenten aufgrund einer regionalen Regelung noch von der Vermögensteuer befreit, nicht jedoch Nichtresidenten, da sie unter die staatliche Regelung fallen.

2.4 Wann sind Darlehen absetzbar?

Eine Schlüsselfrage für Nichtresidenten lautet: Wann können Verbindlichkeiten in Abzug gebracht werden? Das Gesetz selbst besagt lediglich, dass nur jene Schulden die Bemessungsgrundlage vermindern, die unmittelbar und nachweislich mit dem Erwerb der Immobilie im Zusammenhang stehen.

Welche Voraussetzungen erbracht werden müssen, damit die Finanzbehörde Verbindlichkeiten in diesem Sinne anerkennt, ist Gegenstand verbindlicher Auskünfte. Deren Aussage lässt sich wie folgt zusammenfassen: Private Dokumente - etwa ein Darlehensvertrag - reichen als Belege nicht aus, denn diese könnten im Nachhinein „fabriziert“ worden sein. Um also zum Beispiel das reale Datum eines Dokuments nachzuweisen, müsste dieses notariell beglaubigt oder von einer öffentlichen Stelle bestätigt worden sein. Auch inhaltlich wird die Latte hoch gelegt: Die Behörde verlangt einen Nachweis, dass der vorliegende Vertrag auch tatsächlich „gelebt“ wurde, d.h. es sind Belege über Geldflüsse nötig sowie über deren Zusammenhang mit Erwerb vorzuweisen.

Hierbei ist anzumerken, dass der bearbeitende Steuerprüfer bei der Entscheidung darüber, wann eine Verbindlichkeit hinreichend nachgewiesen ist, einen Ermessensspielraum hat. Dies macht es schwierig, bis ins Detail allgemein gültige Aussagen zu treffen. Sicher ist lediglich, dass ein im Grundbuch der erworbenen Immobilie eingetragenes hypothekarisches und somit öffentlich beurkundetes Darlehen ohne weitere Diskussionen anerkannt wird. Wenn dieser Weg aus Kostengründen nicht gewählt wird, bedarf es einer völlig transparenten und nachvollziehbaren Dokumentation der Geldflüsse. Die zweckgebundene Finanzierung über ausländische Bankinstitute ist möglich und auch teilweise sinngebend, da man einerseits die kostenintensive hypothekarische Absicherung sparen kann und andererseits Absicherungen durch andere Vermögenswerte eingesetzt werden können. Wir arbeiten bei solchen Strukturen häufig mit dem Bankhaus Julius Baer zusammen.

2.5 Zustellung und andere Verfahrensfragen

Für all jene Nichtresidenten, die ihre Zustelladresse nicht in einem betreuenden Steuer- oder sonstigen Büro angemeldet haben, ergibt sich ein nicht zu unterschätzender Risikofaktor, sofern die Entgegennahme und frühzeitige Weiterleitung der Behördenschreiben nicht sichergestellt ist. Das Finanzamt folgt einem vorgegebenen Protokoll von Zustellversuchen. Bleiben diese erfolglos, wird die Aufforderung im Amtsblatt (BOE) veröffentlicht, womit der Steuerpflichtige nach einer weiteren Frist als verständigt gilt. Bleibt die Aufforderung weiterhin unbeantwortet, wird ein Verfahren in Gang gesetzt, das in extremen Fällen in die Pfändung und Zwangsversteigerung der Immobilie münden kann. Wir empfehlen den Nichtresidenten, die Zustelladresse in einem Steuerbüro ihres Vertrauens einzurichten. Damit ist nicht nur die Entgegennahme sichergestellt, sondern auch die sofortige Aufnahme und Wertung des Sachverhalts sowie dessen Darlegung in deutscher Sprache an den Mandanten einschl. Information über die nach unserer Einschätzung notwendigen Schritte.

2.6 Handlungsempfehlungen

Von der Kontrollaktion betroffen sind sowohl Nichtresidenten, die aus legitimen Motiven bisher nicht deklariert haben, wie auch solche, die Erklärungen hätten abgegeben müssen oder bei denen die Finanzverwaltung aus welchen Gründen immer die Richtigkeit der Erklärungen anzweifelt oder lediglich eine Prüfung der Sachverhalte vornehmen will (im Wesentlichen ggfs. eingerechneter Darlehen). Zu berücksichtigen ist, dass ab Erhalt des besagten Behördenschreibens nur sehr kurze Fristen eingeräumt werden (10 bis max. 15 Werktage), um eine Antwort mit den entsprechenden Belegen einzureichen oder ggfs. die Nacherklärungen.

Daher empfehlen wir dringend:

- ... die Vermögensteuerpflicht nochmals prüfen zu lassen und ggfs. rasch nachzuerklären, um einem möglichen Verfahren zuvorzukommen. Damit sind zwar Zahlungszuschläge verbunden, doch sparen sich die Steuerpflichtige das kostspieligere Strafregime;
- ... sofern Verbindlichkeiten für die Nichtdeklaration maßgeblich waren oder zu einer geringeren Bemessungsgrundlage geführt haben, die entsprechende Dokumentation bereits für eine mögliche Prüfung aufzubereiten und dem Steuerbüro zur Verfügung zu stellen. Damit ist noch Zeit, etwaige Lücken oder Schwachstellen in der Dokumentation zu erkennen und nach Wegen zu suchen, um diese zu bereinigen.

2.7 Vermögensteuerrechner: Delikt oder Verwaltungsverstoß?

Mit Hilfe des Vermögensteuerrechners auf unserer Web können Sie rasch ermitteln, welche Nachforderung möglicherweise auf Sie zukommt, zum Beispiel wenn eine Nacherklärung nötig oder ein abgezogenes Darlehen nicht anerkannt werden sollte:

www.europeanaccounting.net/vermoegensteuerrechner-nr/

Sofern keine besonderen Umstände vorliegen, ist für die Unterscheidung zwischen einem strafrechtlich verfolgten Steuerdelikt und einem Verwaltungsdelikt der Betrag von 120.000 Euro pro Steuerjahr und Steuerart die Schwelle. Bei der Vermögensteuer werden nur ganz wenige Nichtresidenten diesen Betrag erreichen, dafür ist eine Bemessungsgrundlage vor Abzug des Freibetrags und nach Abzug eventueller Verbindlichkeiten von ca. 8,4 Millionen Euro nötig.

3. Prüfkampagne Touristensteuer

3.1 Hintergrund

Per Juli 2017 wurde von der balearischen Regierung der „Impuesto sobre Estancias Turísticas“ eingeführt. Diese Steuer bezahlen Touristen nach Maßgabe ihrer Übernachtungen auf den Balearen. Für die Einhebung und Einzahlung an das Finanzamt sind die Betreiber der Unterkünfte verantwortlich. Dazu zählen auch die Eigentümer/Betreiber von Ferienimmobilien, denen jedoch mit einer Pauschaloption die Möglichkeit geboten wird, diese Pflicht ohne großen bürokratischen und administrativen Aufwand zu erfüllen.

In letzter Zeit ist der Druck der Öffentlichkeit angewachsen, die Ferienvermietung stärker zu regulieren. Daher arbeitet die Regierung an einem neuen Tourismusgesetz, das spezifisch zur Ferienvermietung neue Bestimmungen enthalten wird. Eine andere Konsequenz besteht darin, dass sowohl die Tourismusbehörde als auch das regionale Finanzamt einen Gang zulegen, was die Kontrolle dieses Sektors betrifft, der zum Teil in einer Grauzone agiert.

3.2 So funktioniert die Kampagne

Bestandteil dieser Offensive ist eine Kampagne des balearischen Finanzamts (ATIB), mit der u.a. geprüft wird, ob alle Anbieter von Ferienimmobilien auch für die Touristensteuer angemeldet sind. Dabei bedient sich ATIB u.a. der Datenbanken von Zahlungsdienstleistern oder Vermittlungsagenturen, um einen Abgleich mit den erfolgten Anmeldungen vorzunehmen. Nicht zu vergessen ist, dass die Anbieter aufgrund ihrer Präsenz im Internet an sich eine leichte Beute sind. Lediglich der Personalmangel in der Behörde hat eine energischere Kampagne bislang verhindert.

3.3 So funktioniert die Touristensteuer

Eigentümer oder Betreiber von ferienvermieteten Immobilien melden mit dem Formular Modelo 017 eine Reihe von Daten, von denen zwei von der Behörde für die Berechnung der pauschalen Steuerlast herangezogen werden: die Anzahl der Betten sowie die Anzahl der Tage, an denen die Immobilie im Jahr zur Ferienvermietung angeboten wird. Unabhängig davon, wie hoch die Auslastung der Immobilie dann tatsächlich ist, muss im Folgejahr der errechnete Betrag einbezahlt werden. Die damals schon aktiven Vermieter hatten eine Frist bis 31. Juli 2016, um sich für die Steuer anzumelden. Danach ist die Anmeldung mit Aufnahme der Ferienvermietung durchzuführen. Eine ausführliche Darstellung über die Funktionsweise der Touristensteuer finden Sie unter folgendem

[Link: Die neue balearische Touristensteuer](#)

3.4 Empfehlungen

Für die erste Phase der Umsetzung hat ATIB eine milde Behandlung von Ferienvermietern in Aussicht gestellt, die ihre Anmeldung spät vornehmen. Wir empfehlen, diesen Augenblick zu nutzen, um mit einer Einreichung des Modelo 017 die steuerliche Situation zu bereinigen, was die Touristensteuer betrifft.

Zu beachten ist dabei allerdings, dass das Modelo 017 auch für jene Immobilien eine Anmeldung ermöglicht und auch einfordert, die laut Tourismusgesetz gar nicht zur Ferienvermietung angeboten werden dürfen. Trotz gegenteiliger Versicherungen hoher Verantwortlicher ist damit zu rechnen, dass ATIB und das Tourismusministerium ihre Daten früher oder später abgleichen. Strafen für Ferienvermietung ohne Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen - u.a. die Anmeldung beim Tourismusministerium, die für Appartements aktuell unmöglich ist - kann mit wesentlich höheren Strafen geahndet werden als das Ignorieren der Touristensteuer (bis zu 40.000 Euro).

Daher unsere Empfehlung, die Situation gesamthaft zu beurteilen. Generell sind für die Zukunft verschärfte und umfassendere Kontrollen angekündigt. Ob und in welchem Ausmaß es dazu kommt, ist a priori schwer zu beurteilen. Jedoch ist offensichtlich, dass die Balearen-Regierung ihre Beamten auf das Thema angesetzt hat.

WICHTIGE ANMERKUNG:

Bei der Ferienvermietung ist auch die korrekte Erfüllung der einkommensteuerlichen Pflichten zu beachten, nicht nur in Spanien, sondern auch im Herkunftsland,

4. Fazit

Den Themen wohnt eine hohe Sprengkraft inne, was die Konsequenzen für die potenziell Betroffenen anlangt. Nehmen Sie mit Ihren Beratern kontakt auf um diese Themen final in ihrem eigenen Interesse zu lösen.

5. Hinweis auf unsere 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!](#)



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



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

6. Ansprechpartner & Kontakt

Dipl. Kfm. Willi Plattes

Asesor Fiscal - Steuerberater
Geschäftsführer

Andreu Bibiloni

Asesor Fiscal - Steuerberater

Yevgen Chernov

Asesor Fiscal - Steuerberater

Antonio Mas Valbona

Asesor Fiscal - Steuerberater

Esperanza Arévalo Rubert

Asesora Fiscal - Steuerberaterin

Marina Isern Bestard

Asesora Fiscal - Steuerberaterin

Daniel Cumberlege Dittlinger

Asesor Fiscal - Steuerberater

Yvonne Plattes

Leiterin Gestoria - Geschäftsführerin

Maike Balzano

Assistentin der Geschäftsführung
Gestoría

Thomas Fitzner

Assistent der Geschäftsführung
Steuern

Kontakt: williplattes@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.“*