

NEUE REGELN AUF MALLORCA

Auf Mallorca können wieder Lizenzen zur Ferienvermietung beantragt werden. Allerdings mit strengen Auflagen und nach eigenem Zonenplan



Nach fünf Jahren Airbnb-Hype verhängte die Regierung der Balearen im August 2017 ein Moratorium und stoppte die Vergabe von Ferienvermietungslicenzen für ein Jahr. Vorher war es für frei stehende Häuser relativ einfach, eine Lizenz zu erhalten. Doch in der Praxis gab es kaum Kontrollen, weshalb immer mehr Eigentümer die lukrative Ferienvermietung an Urlauber einem langfristigen Mietverhältnis vorzogen. Die Konsequenzen waren vor allem in der Hauptstadt Palma zu spüren, hier brach der reguläre Vermietungsmarkt fast zusammen

Die bisher illegale Ferienvermietung von Wohnungen erstmals legal zu ermöglichen war laut Regierungssprecherin Alexandra Wilms auch einer der Hauptgründe, weshalb die Inselregierung das Tourismusgesetz entsprechend überarbeitete. Seit 1. August 2018 können unter strengen Auflagen wieder Lizenzen beantragt werden.

Mit dem neuen Gesetz können erstmals auch Wohnungseigentümer Lizenzen beantragen. Ausnahme: In Palma ist die Ferienvermietung in Mehrfamilienhäusern generell untersagt. Auch in Arenal, Playa de Muro, Port de Sóller und an der westlichen Playa de Palma werden neue Lizenzen weiterhin nur an frei stehende Einfamilienhäuser vergeben.

Herzstück des neuen Gesetzes ist der Zonenplan, er soll die ohnehin überlaufenen Küstenorte und Touristenzentren im Lan-

desinneren entlasten und den Tourismus in weniger besuchten Regionen fördern.

Neu ist auch, dass Lizenzen – wie vorher nur Hotelbetten – ab sofort bei der offiziellen Bettenbörse erworben werden müssen. Von den 42.000 noch freien Betten auf Mallorca werden seit August 20.000 Touristenplätze für Ferienvermietung vergeben, 10.000 sind für Hotels reserviert. Der Inselrat wird aber wohl auch die 12.000 Plätze in Reserve in den nächsten Jahren an die Ferienvermietung vergeben, vermutet Wilms. Sie stellt klar: „Mallorca steht voll hinter dem Tourismus, doch als Insel sind unsere Ressourcen begrenzt. Wir möchten sicherstellen, dass das Angebot qualitativ hochwertig ist und die Natur nicht noch mehr belastet wird.“

Frank Feldmeier, stellvertretender Chefredakteur der „Mallorca Zeitung“, bescheinigt der Regierung ambitionierte Ziele, bemängelt aber auch die Komplexität des Regelwerks: „Immobilienbesitzer, die sich nicht ausgiebig damit beschäftigen, sind auf die Hilfe von Experten angewiesen.“ Palmas Verbot der Ferienwohnungsvermietung überrascht ihn wenig: „Vor allem junge Mallorquiner können sich hier kaum mehr bezahlbaren Wohnraum leisten.“

Steuerexperte Thomas Fitzner von der Kanzlei European@ccounting in Palma verweist insbesondere auf die so genannte Neubauregelung, die besagt, dass eine Immobilie mindestens fünf Jahre alt sein

muss, bevor sie erstmals in die Ferienvermietung gegeben werden darf: „Damit fällt das Sparmodell flach, das auf einer Rückerstattung der Umsatzsteuer auf den Kaufpreis aufgrund einer umsatzsteuerpflichtigen Ferienvermietung gründete.“

Wie sich das Gesetz in der Praxis bewährt, muss sich zeigen, doch die Kontrollinstrumente der Regierung sind wesentlich schlagkräftiger als noch vor wenigen Jahren. So müssen alle im Internet angebotenen Immobilien die Lizenznummer ausweisen. Auch Urlaubsgäste können mithelfen, schwarze Schafe aufzudecken. Über eine App kann man prüfen, ob das Urlaubsdomizil auch legal vermietet ist.

Die Strafen für illegale Vermietung sind drastisch, auch die Portale bleiben nicht verschont. Vor Kurzem erhielten Airbnb, Tripadvisor und Homeaway, die sich nicht an die Lizenznummernpflicht hielten, Bußgeldbescheide in Höhe von je 300.000 Euro.

Wer allerdings schon eine gültige Lizenz hat, darf sich entspannt zurücklehnen, für sie gilt Bestandsschutz, und sie können auch mit der Immobilie verkauft werden. Dass so eine Lizenz wertsteigernd ist, haben Mallorcas Makler schnell begriffen. Inzwischen sind viele Immobilienangebote mit entsprechenden Hinweisen versehen. 



AUTORIN Ulrike Eschenbecher
KONTAKT bellevue@planetec.co

MALLORCAS ZONENPLAN

In Palma geht nichts mehr, an der Ostküste fast alles – und sonst gibt es jede Menge Sonderregelungen



Checkliste

LIZENZ ZUM VERMIETEN

Folgende Kriterien müssen für eine Vermietungslizenz erfüllt werden:

- Die Immobilie befindet sich in einem Gebiet, in dem Ferienvermietung laut Zonenplan (PIAT) erlaubt ist. Hierfür stellt die Gemeinde ein Zertifikat aus.
- Gültige Bewohnbarkeitsbescheinigung („cédula de habitabilidad“) und Energieeffizienznachweis („certificado energético“) müssen vorliegen.
- Die Immobilie muss über einen separaten Wasser- und Stromzähler verfügen.
- Bei Wohnungen muss die Eigentümersammlung der Ferienvermietung zustimmen.
- Die Immobilie muss älter als fünf Jahre sein.
- Pro vier Schlafplätze muss ein Bad vorhanden sein.
- Jeder Touristenplatz muss bei der Bettenbörse käuflich erworben werden (3.500 Euro pro Schlafplatz, Wohnungen: 875 Euro pro Schlafplatz. Im Falle der 60-Tage-Regelung: 291,67 Euro pro Schlafplatz).

Erfüllt eine Immobilie diese Bedingungen, kann bei der Balearen-Regierung (Conselleria de Innovación, Investigación y Turismo) eine touristische Vermietungslizenz beantragt werden. Lizenzen für Einfamilienhäuser gelten unbegrenzt und können mit verkauft werden, bei Ferienapartments ist die Gültigkeit auf fünf Jahre beschränkt.

LEGENDE ZONENPLAN:

	Sonderregelung Palma. Ferienvermietung nur für Erstwohnsitze, frei stehende EFH und max. 2 Monate pro Jahr
	„Gesättigte“ Zone. Ferienvermietung nur für Erstwohnsitze und max. 2 Monate pro Jahr. In manchen Gemeinden darf nur ein Monat davon Juli oder August sein
	„Gesättigte“ Zone El Arenal. Ferienvermietung nur für Erstwohnsitze, frei stehende EFH, max. 2 Monate, davon darf nur ein Monat Juli oder August sein
	Freie Zonen für Ferienvermietung
	Sonderregelung Playa de Muro und historisches Zentrum Port de Sóller. Ferienvermietung nur für Erstwohnsitze, frei stehende EFH, max. 2 Monate pro Jahr
	„Sensible“ Regionen Inselinneres. Ferienvermietung nur für Erstwohnsitze, max. 2 Monate pro Jahr
	Freie Zonen für Ferienvermietung
	Sonderregelung Muro und Marratxi. Ferienvermietung nur für Erstwohnsitze, frei stehende EFH, max. 2 Monate pro Jahr
	Allgemeiner ländlicher Grund. Ferienvermietung nur für Erstwohnsitze, frei stehende EFH, max. 2 Monate pro Jahr
	Geschützte Flächen. Landschaftsgebiete, Naturflächen und sonstiger geschützter Grund. Hier ist keine Ferienvermietung gestattet
	Ausschlusszonen. Industriegebiete, Gewerbeflächen und die Haupteinflugschneise dürfen nicht zur Ferienvermietung genutzt werden

Quelle: Consell de Mallorca