

Wo muss ich für die Finca zahlen?

Besteuerung von spanischem Grundbesitz in Deutschland – die Grundlagen



Willi Plattes



Thomas Fitzner

In der täglichen Praxis wird immer wieder die Frage gestellt, wie Einkünfte aus spanischem Grundbesitz (etwa die Vermietung einer Finca) in Deutschland behandelt werden, der einer natürlichen Person gehört. Diese Person ist in Deutschland mit ihrem Welteinkommen der Besteuerung unterworfen. Bevor wir die deutschen Vorschriften kurz beschreiben, müssen wir auf die beiden Begriffe „Freistellungsmethode“ und „Anrechnungsmethode“ aus dem Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) eingehen. Was bedeuten diese beiden Begriffe?

Freistellungsmethode: Die Mieteinkünfte werden in dem Land, in dem das Vermietungsobjekt liegt (sog. Belegenheitsstaat), besteuert und im Wohnsitzstaat des Hausbesitzers nicht erfasst. Der Wohnsitzstaat kann die Einkünfte aber bei der Bemessung des Steuersatzes berücksichtigen (sog. Progressionsvorbehalt).

Anrechnungsmethode: Die Erträge werden im Belegenheits- und im Wohnsitzstaat besteuert. Die im Belegenheitsstaat gezahlten Steuern werden aber auf die Steuern im Wohnsitzstaat angerechnet.

Die Besteuerung in Deutschland wird wie folgt vorgenommen:

Vermietungseinkünfte: Das Besteuerungsrecht für die nach deutschem Recht zu ermittelnden Einkünfte aus unbeweglichem spanischem Vermögen steht sowohl dem Belegenheitsstaat Spanien als auch dem Ansässigkeitsstaat Deutschland zu. Um eine Doppelbesteuerung zu vermeiden, wird die in Spanien gezahlte Steuer aber auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet. Diese Anrechnungsmethode



■ So eine Finca bringt auch einige steuerliche Verpflichtungen mit sich ... FOTO: S. HARRIS

gilt auch für Einkünfte aus einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb in Spanien.

Selbstnutzung: Die Selbstnutzung einer spanischen Immobilie konnte bis einschließlich 1998 noch zu steuerpflichtigen Einkünften in Deutschland führen. Auch für diese Fälle galt die Anrechnungsmethode. Ab dem 1.1.1999 führt etwa die Selbstnutzung einer Finca nicht mehr zu steuerpflichtigen Einkünften in Deutschland.

Veräußerungsgewinne: Auch bei Einkünften aus der Veräußerung einer spanischen Immobilie steht das Besteuerungsrecht sowohl Spanien als auch Deutschland zu. Nach der neueren BFH-Rechtsprechung (Beschluss v. 19.5.2010, I B 191/09, Tz. 28) dürfen solche Einkünfte nicht mehr über die Anrechnungsmethode gelöst werden. Dieser Auffassung hatte sich die Finanzverwaltung dann angeschlossen. Somit dürfen die spanischen Veräußerungsgewinne nicht mehr in die Bemessungsgrundlage der deutschen Steuer

einbezogen werden; in allen offenen Fällen ist die Freistellungsmethode (Art. 23 Abs. 1a DBA-Spanien) zu wählen. Allerdings unterliegen die Einkünfte in Deutschland dem Progressionsvorbehalt.

Achtung: Das war der Rechtsstand bis zum 31.12.2012 gewesen. Ab dem 1.1.2013 gilt das neue DBA-Spanien, welches zwischen den beiden Ländern ausgehandelt wurde. Ab diesem Zeitpunkt ist ausdrücklich die Anwendung der Anrechnungsmethode vorzunehmen (Art. 22 Abs. 2b). Eine steuerfreie Veräußerung ist ab diesem Zeitpunkt entweder gemäß § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG (bei ausschließlicher Nutzung zu eigenen Wohnzwecken) oder nach Ablauf von zehn Jahren möglich.

Zusammenarbeit der Behörden
Der Informationsaustausch zwischen den beiden Staaten zeichnete sich in den 90er Jahren noch durch eine sehr schleppende Bearbeitungsweise aus. Hier weht neuerdings ein anderer Wind: Auskunftsersuche und

Spontanauskünfte aus beiden Richtungen sind an der Tagesordnung. Ersuche werden zügig und nicht selten über die nachgefragten Informationen hinaus beantwortet. Die deutschen Finanzbehörden pflegen mit den spanischen Kollegen seit einigen Jahren einen regen Auskunftsverkehr. An der weiteren Intensivierung und Ausdehnung des Informationsaustausches wird insbesondere das neue DBA zwischen Spanien und Deutschland großen Anteil haben.

Die Autoren Dipl.-Kfm. Asesor Fiscal Willi Plattes & Thomas Fitzner arbeiten in der internationalen Steuerberatungskanzlei European Accounting in Palma. Kontakt: thomas@europeanaccounting.net

European Accounting lädt am 20., 21. und 22.3. zu Info-Frühstücken zur Frage der Besteuerung des Auslandsvermögens ein (Modelo 720). Die Teilnahme ist kostenlos, allerdings ist eine Anmeldung unter Tel.: 971-67 94 18 erforderlich.

„Modelo 720“: Klage in Brüssel eingereicht

Nun hat Brüssel das Wort: Wie in der MZ bereits angekündigt, hat die mallorquinische Anwaltskanzlei DMS-Consulting bei der Vertretung der Europäischen Kommission in Madrid eine Klage gegen die Auskunftsspflicht über das Auslandsvermögen eingereicht. Die neue Vorschrift sieht vor, dass Residenten in Spanien das Finanzamt ausführlich über Bankkonten, Immobilien und Geldanlagen informieren müssen, wenn in einer oder mehreren dieser Kategorien ein Vermögenswert von 50.000 Euro überschritten wird.

Das sogenannte Modelo 720 muss bis Ende April eingereicht werden. Alejandro del Campo, Rechtsanwalt und Steuerberater bei DMS-Consulting, ist davon überzeugt, dass dieser Offenbarungseid gleich in mehrerer Hinsicht europäischem Recht widerspricht. Bis eine Entscheidung falle, seien jedoch alle Residenten auf Mallorca gut beraten, die verpflichtende Erklärung abzugeben, da sonst drakonische Strafen drohen.

Del Campo verweist auf ein Urteil, das 2011 gegen Portugal erging: Der EU-Gerichtshof erklärte darin eine Vorschrift, wonach Nicht-Residenten in Portugal einen Repräsentanten für Steuerfragen ernennen mussten, für unvereinbar mit EU-Recht. In der Praxis geschieht jetzt in Spanien Ähnliches, denn ohne Steuerberater ist das Modelo 720 kaum zu bewältigen.

Zunächst einmal handelt es sich lediglich um eine Auskunftsspflicht, die keine zusätzlichen Zahlungen ans Finanzamt mit sich bringt. Die Informationen können jedoch etwa bei der Erhebung der Vermögenssteuer relevant sein, die derzeit ab einem Vermögen von 700.000 Euro (zuzüglich 300.000 Euro für den Wert des Hauptwohnsitzes) erhoben wird.

ERBRECHTSKANZLEI MENTH
spezialisiert auf
IMMOBILIENRECHT & ERBRECHT
Telefon: +34 971 55 93 77
E-Mail: info@erbrechtskanzlei-spanien.de
Manacor, Plaza Cos 8 - 3º, im Zentrum bei der Kirche

Rechtsanwälte / Abogados
Langhoff & Süselbeck
Erb- und Immobilienrecht
Legalisierung von Baubestand
Beantragung von Ferienvermietungsgenehmigungen
Gesellschaftsgründungen
Prozessvertretung
Santa Ponsa: Av. Rey Jaime I, 109
Manacor: C/ Pius XII, 16
Tel.: 971 69 83 05
E-Mail: mallorca@ra-lsk.de

DR. STIFF
ABOGADO UND RECHTSANWALT
Dr. Stiff hat sich spezialisiert, Unternehmen und Immobilieneigentümer im spanischen Recht zu beraten und zu vertreten.
Schwerpunkte sind Immobiliensachen bei Scheidung, Erbschaft, Vermögensverlust sowie Kauf u. Verkauf, die Vertretung von Banken bei Spanienfinanzierungen, die Forderungseinziehung Spanien/Deutschland, die Unternehmensansiedlung sowie Im- und Exportgeschäfte.
Calle Catalunya 5 - A, 3º, 07011 Palma de Mallorca
Tel.: 971 228 140 • 971 220 799
Fax: 971 228 770 • Mob.: 686 521 311
www.stiff.es

European Lawyers Gerboth & Partner
Rechtsanwälte & Abogados
IHR KOMPETENTER PARTNER in RECHTS- UND GESELLSCHAFTSANGELEGENHEITEN
Immobilien-, Bau- und Erbrecht
Gesellschafts- und Steuerrecht
SL Gründung in 48 h
In Kooperation mit
KANZLEI FÜR FAMILIENRECHT
Dahmen-Lösche und Ehm
Individuelle Beratung in allen Trennungs- und Scheidungsfragen
PALMA: Jaime III, 3 - 4º-2ª (Ecke Borne)
Tel.: 0034 971 722 494 - Fax: 0034 971 72 33 47
info@mallorca-anwalt.com
www.mallorca-anwalt.com
Königsallee 60c, 40212 Düsseldorf
Tel.: 0049 211 6 001 009 mobil: 0034 682 228 636
info@praxis-fuer-familienrecht.de
www.praxis-fuer-familienrecht.de

blt consultants
C/ Alejandro Roselló, 40, 7º - 8º (Edificio La Caixa)
07002 Palma de Mallorca
39.57530°N 2.65498°E
Tel.: +34 971 463 737
Fax: +34 971 460 556
BALEAR LEGAL & TAX CONSULTANTS
Ihre Anwalts- und Steuerberaterkanzlei auf Mallorca, Menorca und Ibiza. Wir bieten Ihnen einen umfassenden und hochwertigen Service bei nahezu allen rechtlichen und steuerrechtlichen Problemen.
www.baleartc.com

mallorcazeitung.es
Das führende deutschsprachige Mallorca-Portal