

VON ALEXANDER  
SEPASGOSARIAN

# „Aus dem Blumenstrauß der Steuergesetzgebung“

Ferienvermietung und Steuerrecht: Großes Interesse deutscher Immobilienbesitzer und Bauträger an der Info-Veranstaltung von European Accounting

Die private Ferienvermietung auf Mallorca sowie Steuerersparnisse bei Bauprojekten auf der Insel sind Themen, die viele deutschsprachige Hausbesitzer und potenzielle Bauherren umtreiben. Dementsprechend groß erwies sich das Interesse an der zweitägigen Infoveranstaltung, die vergangene Woche von der Steuerberatungskanzlei European Accounting im Hotel Palma Bay beim Kongresspalast abgehalten worden war. Allein zu den beiden Vormittagsveranstaltungen waren rund 150 Zuhörer erschienen.

Die Vermietung der eigenen Finca an touristische Urlauber ist offenbar für diverse Immobilienbesitzer eine gefragte Variante, um die Nebenkosten auszugleichen und sogar Gewinn zu machen. Dementsprechend standen die Regelungen, wie sie das balearische Tourismusgesetz vorschreibt, im Mittelpunkt der Fragen. Als ei-

## Ferienvermieter müssen vier Behördenschritte absolvieren

ner der Gastreferenten gab der deutsche und spanische Rechtsanwalt Dominic Porta einen Einblick in das konkrete Prozedere, wenn es darum geht, die notwendige Lizenz zu beantragen. Der Weg durch gleich vier Behördeninstanzen – Gemeinde, Bettenbörse, Inselrat und Tourismusministerium – sei vorgezeichnet, viele Details könnten zu Fallstricken werden. Etwa, wenn der Immobilieneigentümer auf dem Rathaus die Bescheinigung über seine Position im Zonenplan des Inselrates beantragen möchten und die Gemeinde dann auch prompt einen Auszug über die Immobilie aus dem Bauamt heranzieht. „Wenn bei Ihnen auf der Finca nicht alle Anbauten legal sind, dann sollten Sie mit Ihrem Antrag keine schlafenden Hunde wecken“, rät Porta.

Die Pflichten künftiger Vermieter sind ebenfalls breit gefächert: „Nicht füttern“, sagt Porta. Soll heißen: Der Gesetzgeber verbietet in Sachen Privatvermietung die Versorgung der Gäste mit Lebensmitteln. Notwendig sind jedoch touristische Dienstleistungen wie einmal pro Woche Bettwäschewech-

sel, Reinigung, eine 24-stündige Notfallnummer. Was ebenfalls nicht fehlen darf auf der Finca ist „ein Feuerlöscher“. Das kostet sonst Punkte beim Antrag um die Genehmigung.

Die Referentin und Sprecherin des balearischen Tourismusministeriums, Alexandra Wilms, erinnerte daran, dass erst das 2017 in Kraft getretene Tourismusgesetz die Möglichkeiten schuf, unter bestimmten Voraussetzungen Wohnungen auch in Mehrfamilienhäusern legal vermieten zu können. Gleichzeitig habe die Behörde nun die Kontrollmechanismen verstärkt, um Missbrauch, wie er früher kaum verfolgt wurde, zu unterbinden.

Tagungsorganisator und geschäftsführender Gesellschafter von European Accounting, Willi Plattes, referierte gemeinsam mit dem Steuerberater der Münchner Kanzlei Flick-Gocke-Schaumburg, Christian Kahlenberg, über das Thema „Optimale Strukturen für Bauträger und Investoren“. Der Tipp

## Weniger Steuerlast durch eine Betriebsstätte in Spanien

der Experten: Wer als Nicht-Resident auf Mallorca ein oder mehrere Gebäude errichten möchte, kann über die rechtliche Konstruktion einer „Betriebsstätte“ deutlich Steuern sparen. Schläge die finale Steuerlast über eine spanische GmbH, also eine SL, mit 44 bis 46 Prozent zu Buche, dann betrage sie bei der Verwendung einer eigenen Betriebsstätte in Spanien, also einer EP („establecimiento permanente“) lediglich 25 Prozent. Allerdings sei der Aufwand bei der Steuerklärung auf deutscher Seite wesentlich höher, zumal die gewerbliche Tätigkeit der Betriebsstätte in Spanien auch notariell und laufend ausführlich dokumentiert werden müsste.

Der Vorteil ist ein höherer Gewinn. Nach Plattes Worten wird diese legale Art der Unternehmensgestaltung seit 2010 erfolgreich praktiziert. Es handle sich „um eine weitere Blume aus dem Blumenstrauß der Steuergesetzgebung“, allerdings sei es wichtig, dass in solchen Modellen spanische und deutsche Steuerberater eng und bestens abgestimmt aufeinander ihren jeweiligen Mandanten betreuten.



Die Fachtagung zum Thema „Ferienvermietung bei neuer Rechtslage“ lockte am Donnerstag 84 Teilnehmer an. Fotos: Patricia Lozano



Die beiden Steuerberater Willi Plattes (Foto links im blauen Anzug) informierte gemeinsam mit Christian Kahlenberg zum Thema „Optimale Strukturen für Bauträger und Investoren“. Zum Thema Ferienvermietung referierten (Foto oben, v.l.): Johannes Schmid, Christian Plattes, Alexandra Wilms, Dominic Porta, Thomas Fitzner.

## Ministerium vergibt erste 122 Lizenzen

Auf Mallorca haben bislang 122 Immobilienbesitzer eine offizielle Lizenz für die touristische Ferienvermietung ihrer Häuser und Wohnungen erhalten. Anträge können seit dem 1. August gestellt werden, nachdem das einjährige Moratorium endete und die Behörde wie geplant auch die Ausführungsbestimmungen in Kraft

gesetzt hatte. (Die Novelle des balearischen Tourismusgesetzes war im Juli 2017 in Kraft getreten.)

Die bisher bewilligten 122 Lizenzen entfallen sowohl auf Einfamilienhäuser als auch auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Sie beinhalten rund 600 Schlafplätze, sagte die balearische Tourismusministerin Bel Busquets

vergangene Woche im Rahmen einer parlamentarischen Anfrage.

Bisher wurden im Ministerium 391 Anträge eingereicht, mit einem Bettenaufkommen von rund 2300 Schlafplätzen.

Rund 70 Prozent der Antragsteller müssen noch weitere Dokumente nachreichen, bevor ihr Antrag bewilligt werden kann. (as)