

Mallorca Mandantendepesche 2030

Mallorca 2030 – Publikation der European@ccounting – Center of Competence®, 3te Ausgabe · September 2018

TOURISMUSGESETZ

So kommen Sie zu Ihrer Lizenz

2

TOURISMUSGESETZ

Neue Mechanismen ermöglichen schärfere Kontrollen

3

EINKOMMENSTEUER

Wohn- und Ferienvermietung

5

EINKOMMENSTEUER

Reale Steuer auf fiktives Einkommen

8

EINKOMMENSTEUER

Die Vermietung als touristische Dienstleistung

9

GESTALTUNG

Gewinnbesteuerung von 25 % oder 46 %

10

TRANSPARENZ

Der gläserne Steuerbürger ist Realität

11

WOHN- UND FERIENVERMIETUNG

Beratung 4.0 – Argumente, die überzeugen

12

TOURISTENSTEUER

Der Vermieter als Eintreiber

14

TOURISTENSTEUER

So funktioniert die Pauschalregelung

15



Foto: ©frncallorca

So geht Vermieten

Die neue rechtliche Situation der Ferienvermietung und das steuerliche länderübergreifende Einmaleins für Immobilienbesitzer

Wie gefährlich Scheuklappen sind, lässt sich an der Wohn- und Ferienvermietung illustrieren: Wer hier nur über Steuern, nur über die Rechtslage oder zwar über alles Vorgenannte, jedoch nur auf spanischer Seite Bescheid weiß, erhöht die Chancen auf unangenehme Korrespondenz mit den Behörden.

Ein gutes Beispiel dafür war der Aufruhr, als „Hacienda“ begann, Umsatzsteuer von Ferienvermietern einzufordern, die gar nicht umsatzsteuerpflichtig sein sollten. Missverständnisse? Nein, nur sehr komplexe Sachverhalte.

Die Komplexität nimmt generell zu, sodass allein der gute Wille, alles richtig zu machen, nicht ausreicht. Für Deutsche etwa, die auf Mallorca eine Immobilie vermieten, ist entscheidend, dass der spanische und der deutsche Steuerberater über mehr miteinander reden

können als übers Wetter. Und dass der Rechtsanwalt komplizierte Zusammenhänge auf Deutsch darlegen kann, Stichwort: neues Tourismusgesetz.

Auf den folgenden Seiten finden Sie Erklärungen zu diesen und anderen Themen, die für deutsche Immobilieneigentümer relevant sind. Die „taxative“ Kernbotschaft: Entspannen darf man am Pool, aber nicht in Steuerfragen. Das spanische Finanzamt hat faktisch Zugriff auf alle Ihre Daten und tauscht sich seit 2017 systematisch mit den deutschen Behörden aus. Ein spanisch-deutscher Zahlensalat ist heutzutage fast schon eine Garantie für fiskalische Magenbeschwerden. Gute Information und solide Beratung ist daher wichtiger denn je.

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche und nutzbringende Lektüre!

Ferienvermietung auf den Balearen: vier Behörden für eine Lizenz

**Das neue Tourismusgesetz legt die Latte für Genehmigungen sehr hoch.
Das Risiko für illegale Ferienvermietung ist gestiegen**

Ganz zu Beginn dieses Artikels möchte ich der balearischen Regierung meine Gratulation zu diesem „Meisterwerk“ der Gesetzgebung aussprechen. Selten ist mir in meiner Laufbahn eine so komplizierte verwaltungsrechtliche Regelung untergekommen. Es ist nun wesentlich einfacher und günstiger, eine Gesellschaft in Spanien zu gründen als eine Lizenz für die Ferienvermietung zu erhalten.

Nachdem im August vergangenen Jahres eine neue Fassung des balearischen

Tourismusgesetzes in Kraft getreten ist, war zunächst

Es ist heute einfacher, eine Firma zu gründen als eine Lizenz zur Ferienvermietung zu erhalten

ein knapp einjähriges „Moratorium“, sprich eine Antragssperre für Neulizenzen, die Folge. Grund hierfür war, dass die einzelnen Inseln (Mallorca, Ibiza, Menorca und Formentera) sowie Pal-

ma zunächst Regelungen darüber erlassen mussten, in welcher Art und Weise die Ferienvermietung in den verschiedenen Regionen erlaubt sein soll. Während also auf allen Verwaltungsebenen (Balearenregierung, Inselrat und Gemeinden) die Köpfe zusammengesteckt wurden, um diese Aufgabe „zügig“ zu erledigen, blieb den Eigentümern, die noch keine Ferienvermietungslicenz hatten, nichts anderes übrig, als gespannt auf die Ergebnisse dieses Prozesses zu warten.

Was aber genau hat sich im letzten Jahr getan? Und wie sieht die aktuelle Situation aus?

Im Laufe des letzten Jahres wurde das Tourismusgesetz der Balearen mehrmals geändert und liegt nun in seiner Fassung vor, die seit dem 27. Juni 2018 gültig ist. Mit Gül-

Die Gemeinde hat ein wichtiges Wort mitzureden

tigkeit gleichen Datums liegt auch die aktuelle Verordnung vor, welche einzelne Teilbereiche des Tourismus näher ausgestaltet. Dies sind die beiden Hauptnormen, in denen unter anderem auch die Ferienvermietung reguliert ist.

Weiter sind am 28. Juli 2018 der vorläufige Gebietsaus-

weisungsplan für Mallorca, für den der Inselrat Mallorcas verantwortlich zeichnet, sowie die vom Gemeinderat Palmas erlassenen Einschränkungsvorschriften für die Ferienvermietung im Stadtgebiet von Palma in Kraft getreten.

Auch bei der nun für die Ferienvermietung eingeführten Bettenplatzbörse war man nicht untätig und hat am 3. Juli 2018 die definitiven Preise pro Bettenplatz verabschiedet.

Am Ende ist dabei ein Verfahren herausgekommen, das den Gang zu nicht weniger als vier Behörden erforderlich macht, wenn man die Aktivität der Ferienvermietung legal aufnehmen möchte.

Im ersten Schritt muss bei der Gemeinde, in deren Gemarkung die Immobilie belegen ist, eine Bescheinigung eingeholt werden, die Auskunft darüber gibt, ob und in welcher Art und Weise die Ferienvermietung im jeweiligen Gemeindegebiet zugelassen ist. Das Verfahren, die Dauer der Ausstellung der Bescheinigung und die zu entrichtende Verwaltungsgebühr variieren dabei von Gemeinde zu Gemeinde. Wartezeiten von bis zu einem Monat sind jedoch nicht unüblich.

Darüber hinaus enthält die Bescheinigung auch Aus-



künfte darüber, ob zu der Immobilie baurechtliche Verfahren anhängig sind. Gerade aufgrund dessen sollte schon vor Beantragung der

**Immobilien müssen
baurechtlich
"sauber" sein**

Bescheinigung Vorsicht geboten sein, wenn man beim Bauamt seiner Gemeinde keine „schlafenden Hunde“ wecken möchte.

Wer den positiven Bescheid seiner Gemeinde erhalten hat, kann damit im zweiten Schritt bei der Bettenplatzbörse die entsprechende Anzahl von Bettenplätzen beantragen. Die genaue Bettenzahl ergibt sich aus der Bewohnbarkeitsbescheinigung, die bei Antragsstellung im Original vorzulegen ist.

Die Preise für einen Bettenplatz liegen zwischen 291,67 € für die Vermietung einer Immobilie, die zugleich der eigene Hauptwohnsitz ist, und

3.500,00 € für die Vermietung von alleinstehenden Einfamilienhäusern. In einigen Fällen erfolgt die Erteilung auf fünf Jahre, in anderen auf unbestimmte Zeit. Die Zuteilung der Bettenplätze dauert etwa weitere zwei Monate.

Im dritten Schritt und unter Vorlage der Bescheinigung der Bettenplatzbörse über die erworbenen Plätze kann nun bei der Tourismusbehörde der eigentliche Antrag auf die Ferienvermietungslicenz gestellt werden. Ab Antrags-

**Der Bettenplatz kostet
bis zu 3.500 Euro**

stellung kann dann mit der Vermarktung der Ferienvermietung begonnen werden. Im letzten Schritt und vor Aufnahme der Ferienvermietungsaktivität ist aber noch ein Gang zur jeweils zuständigen Polizeibehörde erforderlich. Je nachdem, wo die Immobilie liegt, kann dies die Policía Nacional oder die Guardia Civil sein.

Neue Mechanismen ermöglichen schärfere Kontrollen

Der Gesetzgeber hat der Tourismusbehörde unterschiedliche Kontrollmechanismen zur Verfügung gestellt. Die Gefahr, dass ein Verstoß entdeckt und geahndet wird, kommt nicht mehr nur von dieser Behörde – andere Behörden, aber auch Privatpersonen (Nachbarn, Feriengäste) können ein Untersuchungsverfahren auslösen.

Die Tourismusbehörde ist dabei das oberste Kontrollorgan. Ihr mächtigstes Werkzeug ist die Inspektion. Momentan verfügt die Tourismusbehörde über 15 Inspektoren, deren Hauptaufgabe darin besteht, illegale Ferienvermietungen und Verstöße gegen das Gesetz festzustellen und diesen nachzugehen. Bei einer Inspektion hat der Beamte das Recht, die Ferienunterkunft zu betreten und sich darin so lange aufzuhalten, bis seine Untersuchungen abgeschlossen sind. Der Betreiber bzw. Eigentümer der Ferienimmobilie hat die Pflicht, zu kooperieren und

alle nötigen Unterlagen zur Verfügung zu stellen. Auch kann der Inspektor die Polizei um Amtshilfe bitten.

Wichtigste Neuerung für die Arbeit der Tourismusbehörde ist die Beweislastumkehr. Dies bedeutet, dass bei einer Vermietungsdauer von unter 30 Tagen die Behörde von einer Ferienvermietung ausgehen kann und diese nicht mehr nachweisen muss. Es obliegt dann dem Betreiber oder Eigentümer, diese Vermutung zu widerlegen, was in den meisten Fällen schwierig werden wird.

Weiterhin ist im Gesetz vorgesehen, dass sich die Behörden untereinander austauschen und eine Verletzung der Vorschriften den anderen Behörden mitteilen. Insbesondere arbeitet die Tourismusbehörde mit den Bauämtern und Finanzbehörden zusammen. Dies ist insofern relevant, als z.B. das Finanzamt die Vermittler von Ferienvermietungen per Beginn 2018 verpflichtet,

über alle vermittelten Vermietungen detailliert Auskunft zu geben.

Neben den Kontrollen der Behörde ist zu berücksichtigen, dass auch Dritte Anzeigen stellen können. Diese sind insbesondere von Nachbarn zu erwarten, die sich gestört fühlen. So hat kürzlich eine Eigentümergemeinschaft, welche die Ferienvermietung nicht gestattet, eine benachbarte Eigentümergemeinschaft angezeigt, bei der die Ferienvermietung erlaubt ist. Um die Anzeigenstellung zu erleichtern, hat der Nachbarschaftsverband seine Hilfestellung angeboten. Dort können Anzeigen nun ebenfalls aufgegeben werden und der Nachbarschaftsverband leitet diese an die Tourismusbehörde weiter. Anzeigen können zwar nicht anonym gestellt werden, doch werden die Datenschutzvorschriften von allen Stellen beachtet.

Zu guter Letzt hat dann auch der Feriengast selbst

die Möglichkeit, offizielle Beschwerde bei der Tourismusbehörde einzureichen. Dazu müssen in der Ferienunterkunft die entsprechenden Beschwerdeformulare ausliegen. Ist dies nicht der Fall, kann bereits Beschwerde über das Nichtvorhandensein der Beschwerdeformulare eingereicht werden.

Zu berücksichtigen ist, dass es mittlerweile im Internet ein öffentlich zugängliches Register gibt, in dem alle legalen Ferienvermietungen eingetragen sind (<http://www.caib.es/cathosfront/cens?lang=CA>). Als etwas „abgespeckte“ Version ist dieses sogar als App für Handy und Tablet erhältlich. Dadurch kann nun jedermann direkt feststellen, ob eine Ferienvermietung ordnungsgemäß angemeldet ist.

Verstöße gegen das Tourismusgesetz können mit Strafen von bis zu 400.000 € sowie Suspendierung oder Stilllegung der touristischen Aktivität geahndet werden.

Dort muss man die Immobilie zur Ferienvermietung einmalig registrieren, damit man nachfolgend die Feriengäste innerhalb von 24 Stun-

da in den ersten Tagen insbesondere die Gemeinden noch nicht genau wussten, wie sie ihren Teil der Aufgabe zu bewältigen haben. Anhand der Verfahrensdauer ist klar, dass die legale Ferienvermietung für Eigentümer, die auf eine neue Lizenz angewiesen sind, für die laufende Saison damit unmöglich ist.

Für alle Verfahrensschritte gibt es mittlerweile spezielle Antragsformulare. Jede Gemeinde hat ein eigenes Antragsformular; es gibt ein Antragsformular für den Erwerb der Bettenplätze, und auch ein neues Formular zur Beantragung der Ferienvermietungslicenz.

Beim letztgenannten Antrag handelt es sich um eine eidesstattliche Versicherung, die man gegenüber der Tourismusbehörde abgibt. Mit Unterschrift und Einreichung dieses Formulars erklärt man, dass alle gemachten Angaben richtig sind sowie die dort aufgeführten 21 Punkte und alle übrigen gesetzlichen Vorschriften im Bereich des Tourismus erfüllt werden.

Bei Falschangaben sind Strafen von 20.001 € bis 40.000 € und in Ausnahmefällen sogar bis zu 400.000 € möglich. Wer sich also nicht zu einhundert Prozent sicher ist, dass alle Voraussetzungen erfüllt sind, und vermeiden möchte, dass die lukrative Ferienvermietung

zu einem „Fass ohne Boden“ wird, sollte allerspätestens vor Stellung des Antrags auf Erteilung der Ferienvermietungslicenz Expertenrat einholen.

Stand: 27. August 2018



Rechtsanwalt / Abogado inscrito
Dominic John Patrick Porta
dominic.porta@frpabogados.com

Nur wer sicher ist, dass er alle Voraussetzungen erfüllt, sollte eine Lizenz beantragen

den nach Anreise online registrieren kann. Unterbleibt dies, drohen Strafen.

Theoretisch konnte ab Ende Juli das Antragsverfahren aufgenommen werden; praktisch war dies jedoch erst Anfang August möglich,

Professionalität und Erfahrung: Forteza-Rey Roca & Porta

Der Autor ist in Deutschland und Spanien eingetragener Rechtsanwalt und Gründungspartner der Kanzlei Forteza-Rey Roca & Porta (FR&P) mit Sitz in Palma. Forteza-Rey Roca & Porta – FR&P Abogados – ist aus dem Zusammenschluss der Rechtsanwaltskanzleien Forteza-Rey, gegründet im Jahr 1941, und Porta & Associates entstanden, dem sich ebenfalls die Partner Herr Francisco Roca Ripoll und Herr Héctor Pequerul Palenciano anschlossen.

Gemeinsam betrachten wir als Mitglieder von FR&P Abogados es als unseren professionellen Auftrag, unsere Anwaltsdienstleistungen auf einer persönlichen und individualisierten Ebene sowie an Hand einer flüssigen Kommunikation und Information zu erbringen.

Die Zusammensetzung unserer Kanzlei erlaubt uns, auf einen weitgefächerten Erfahrungsschatz und die verschiedenen Spezialisierungen eines jeden von uns zurückzugreifen, wodurch wir unseren Mandanten umfangreiche Dienstleistungen in den Bereichen der gerichtlichen und außergerichtlichen Rechtsberatung im Zivil-, Handels- und Gesellschafts-, Steuer-, Arbeits- sowie Strafrecht erbringen können.

Deswegen setzen wir als Mitglieder von FR&P Abogados auf Spezialisierung und eine ständige juristische Weiterbildung, um rechtliche Lösungen und Dienstleistungen höchster Qualität anzubieten, was wir dank unseres fach- und sprachübergreifenden Teams erreichen.

Forteza-Rey Roca & Porta (FR&P)
Plaza Mayor 3D
07002 Palma
Tel.: 971 715 883
Fax: 971 715 667
www.frpabogados.com



Wohn- und Ferienvermietung

**Besonderheiten der Besteuerung von Einkünften aus der Vermietung von Wohnraum.
Worauf speziell bei der umsatzsteuerfreien Ferienvermietung steuerlich zu achten ist**

Wer auf Mallorca ein Ferienhaus kauft, denkt vielfach schon bei der Anschaffung über eine Vermietung nach. Wir erläutern hier die Auswirkungen bei der Besteuerung, wobei der Fokus auf deutschen Nichtresidenten liegt. Die steuerliche Behandlung der Kosten ist jedoch für Residenten dieselbe.

Die deutsche Versteuerung ist zu beachten!

Deutsche müssen ihre Mieteinnahmen aus einer spanischen Immobilie sowohl in Spanien wie auch in Deutschland deklarieren, und zwar nach den spezifischen Vorschriften des jeweiligen Landes. Das kann dazu führen, dass derselbe Sachverhalt zu unterschiedlichen steuerlichen Ergebnissen führt. Das Doppelbesteuerungsabkommen verhindert, dass man doppelt zur Kasse gebeten wird. Trotzdem kann es sich rächen, wenn man die eine oder andere Seite aus dem Blickfeld verliert. Umgekehrt kann eine umsichtige Planung unter Berücksichtigung beider Seiten erhebliche finanzielle Vorteile bewirken.

Auf den Balearen gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vermietung von Wohnimmobilien. Einerseits kann man nach dem spanischen Wohnmietgesetz (LAU) vermieten oder man entscheidet sich für die touristische und somit umsatzsteuerpflichtige Modalität. Steuerlich ist eine Ferienver-

mietung auch umsatzsteuerfrei möglich, nämlich in der Form der kurzfristigen Wohnvermietung, die auch über

**Der Fiskus definiert
Ferienvermietung
anders als die
Balearen-Regierung**

wenige Tage erfolgen kann. Unabhängig von der steuerlichen Vermietungsmodalität benötigt der Eigentümer für eine Immobilie auf den Balearen auf jeden Fall eine Lizenz, wenn sie auf einem Vermarktungskanal für Ferienvermietung angeboten wird. Das Konzept des Ver-

marktungskanal ist im neuen Tourismusgesetz extrem breit definiert und beinhaltet praktisch jegliche Form der Bewerbung, auch über Medien wie Facebook.

Ferienvermietung ist nicht automatisch gewerblich

Dass der Eigentümer eine Lizenz zur Ferienvermietung beantragen und die Touristensteuer abführen muss, bedeutet nicht zwingend, dass die Mieteinkünfte in Spanien als gewerbliche Einkünfte mit Umsatzsteuer qualifiziert werden. Diese liegen erst vor, wenn man zusätzliche Dienstleistungen anbietet (siehe Seite 9). Wir beschreiben folgend die

umsatzsteuerfreie Ferienvermietung, die steuerlich wie Wohnvermietung funktioniert, solange sie nicht als gewerbliche (touristische) Dienstleistung ausgestaltet wird.

Wie werden die Einkünfte ermittelt? Alle Einnahmen werden taggenau erfasst und in einer Steuererklärung (Modelo 210) jeweils am 20. des dem Quartal folgenden Monats erstellt und gegenüber dem spanischen Finanzamt erklärt. D.h., dass pro Kalenderjahr maximal vier Steuererklärungen abzugeben sind.

Anders als in Deutschland müssen aber für alle Tage, an denen keine Vermietung und somit keine Mieteinnahmen vorliegen, die „Selbstnutzungssteuer“ errechnet, erklärt und abgeführt werden (siehe dazu Seite 8).

**Erst seit 2010 können
Nichtresidenten
Kosten anrechnen**

Behandlung der "Werbungskosten"

Der Begriff „Werbungskosten“ bezieht sich laut deutschem Steuerrecht grundsätzlich auf alle durch Vermietung und Verpachtung veranlassten abzugsfähigen Aufwendungen. In Spanien kann man diese Definition ebenfalls verwenden, da auch hier alle Kosten, die dazu dienen, eine Mieteinnahme zu erzielen, als abzugsfähig anzusehen sind.



Foto: ©fincallorca



Foto: ©fincallorca

Bei der Berücksichtigung der Kosten in Spanien haben wir allerdings im Gegensatz zu Deutschland eine völlig andere Struktur der möglichen Abzugsfähigkeit. Zudem leidet die Regelung bis heute unter einem Geburtsfehler, der zur Folge hat, dass die steuerliche Behandlung der Kosten bei der Vermietung spanischer Immobilien durch Nichtresidenten in vielen Details praxisfeindlich geregelt ist.

Bis einschließlich 2009 konnten nichtresidente Steuerpflichtige Kosten überhaupt nicht anrechnen, sie mussten auf alle Brutto-Einnahmen pauschal 25 % Steuer bezahlen. Spanien reagierte auf Druck der EU und änderte die Gesetzgebung im Jahr 2010 für nichtresidente EU/EWR-Bürger. Allerdings erstellte man dafür kein eigenes Gesetz, sondern verwies auf die entsprechenden Regelungen des Einkommensteuergesetzes für natürliche Personen, sprich:

spanische Residenten. Dabei wurden keinerlei Klarstellungen oder Anpassungen vorgenommen, um auf die besondere Situation der Nichtresidenten sowie die für sie geltenden formellen Vorgaben einzugehen. Aus diesem Grund ist dieses Besteuerungssystem „unrund“.

Allzu simple Gesetzesreform führt zu Komplikationen

Simple Beispiel: Die jährlich anfallende Grundsteuer wird üblicherweise im Herbst erhoben. Residenten kennen den genauen Betrag somit früh genug, denn sie müssen erst mit der Einkommensteuer (IRPF) zum 30. Juni des Folgejahres diese nach Maßgabe der vermieteten Tage ansetzen. Nichtresidenten hingegen sind – sofern positive Mieterträge vorliegen – zu Quartalsklärungen im laufenden Jahr verpflichtet und müssen somit Kosten

anrechnen, deren genaue Beträge sie erst gegen Ende des Jahres erfahren.

Die Behandlung der unterschiedlichen spanischen Kategorien an Werbungskosten, insbesondere der beschränkt und unbeschränkt abzugsfähigen Kosten, erklären wir näher auf Seite 13.

Die Berechnung und Besteuerung erfolgt in isolierter Weise pro Immobilie. Nichtresidenten können den Verlust aus einer Immobilie nicht

Impressum

Herausgeber: Willi Plattes
c/o European@ccounting,
Center of Competence®,
Cami dels Reis 308, E-07010
Palma de Mallorca

Verantwortlich im Sinne des Presserechts:

Willi Plattes c/o European@ccounting,
Center of Competence®
Camí dels Reis 308
Complejo Ca'n Granada –
Torre A, 2°
E-07010 Palma de Mallorca
www.europeanaccounting.net

Autoren: Dominic Porta, Johannes Schmid, Christian Plattes, Thomas Fitzner, Willi Plattes

Grafikdesign / Umsetzung:
Klaus Brandt

Fotografie:

Fincallorca, Fotolia.com

Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch kann für die Richtigkeit von Fremdgaben, Hinweisen, Rechts- und Steuerratschlägen und evtl. Druckfehlern oder Fehler bei der elektronischen Übermittlung keine Haftung übernommen werden.

Speicherung und Nachdruck sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der European@ccounting erlaubt. Gerichtsstand ist Palma de Mallorca.

Zahlungsmodus NRC

Steuern werden in Spanien in der Regel nach Einreichung der Erklärung per automatischer Abbuchung vom Konto des Steuerpflichtigen bezahlt. Wird die Frist überschritten oder steht kein spanisches Bankkonto zur Verfügung, muss der Steuerbetrag vor Einreichung bezahlt werden. Dies muss zwar über eine spanische

Bank erfolgen, doch ist die Zahlung dann über jedes beliebige Bankkonto möglich. Bei der Bezahlung wird von der Bank ein Code generiert (NRC) und erst mit diesem kann die Erklärung eingereicht werden. In letzter Zeit haben Datenschutzbestimmungen zu höheren Hürden für diese Zahlungen speziell für Nichtresidenten geführt.

gegen den Gewinn einer anderen Immobilie aufrechnen. Bei spanischen Residenten sind solche Negativsalden mit anderen positiven Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sowie mit den anderen Einkünften aus der Kategorie des allgemeinen Einkommens (Arbeit, gewerbliche Tätigkeit, Pensionen, usw.), verrechenbar.

Reihenfolge der Anrechnung ist nicht egal

Nun stellt sich die Frage, welche Kosten in einer Quartalsrechnung zuerst anzusetzen sind: die „beschränkt“ oder die „unbeschränkt“ abzugsfähigen? Weder das Gesetz, noch die Verordnung, noch Gerichtsurteile oder verbindliche Auskünfte liefern dazu eine Vorgabe. Den einzigen Hinweis liefert eine Anleitung der Behörde zur Erstellung der Einkommen-

steuererklärung für Residenten – dort werden zuerst die beschränkt abzugsfähigen Kosten angesetzt. Allerdings hat diese Berechnungsweise für Residenten ganz andere steuerliche Konsequenzen als für Nichtresidenten.

Unterschiedliche Reihung der Kosten

Die Frage ist für Nichtresidenten von großer Bedeutung, denn ein Überhang an unbeschränkt abzugsfähigen Kosten geht steuerlich verloren, weil er nicht mehr gegen spätere positive Resultate aufgerechnet werden kann. Hingegen dient ein Überhang an „beschränkt abzugsfähigen Kosten“ als Verlustvortrag und kann vier Jahre lang gegen Gewinne aufgerechnet werden.

Somit ergibt sich die folgende Praxislösung: Residenten setzen zuerst die beschränkt abzugsfähigen Kosten an, weil ein Überhang an unbeschränkt abzugsfähigen Kosten problemlos und direkt kompensiert werden kann, ja mehr noch: Verbleibt ein Negativsaldo, kann dieser im neuen Kleid der „negativen Bemessungsgrundlage des allgemeinen Einkommens“ vier Jahre lang als Verlust vorgetragen werden.

Nichtresidenten hingegen setzen zuerst die unbeschränkt abzugsfähigen Kosten an, weil für sie alleine ein Überhang an beschränkt – nämlich bis zur Höhe der jeweiligen Quartaleinnahmen – abzugsfähigen Kosten steuerlich zur Minderung künftiger Gewinnbesteuerung verwertbar ist.

Nachdem die präzise Vorgehensweise gesetzlich nicht geregelt ist, erscheint es unproblematisch, den damit entstandenen Spielraum in einer für die eigenen Interessen günstigen Weise zu nutzen.

Abschreibung in Spanien anders geregelt

Eine Regelung mit starken Unterschieden zwischen Spanien und Deutschland betrifft die Abschreibung (Deutsch-

In Spanien werden viele Kosten aktiviert

land: Absetzung für Abnutzung – AfA, Spanien: amortización). Einerseits fällt die Abschreibung in die Kategorie der unbeschränkt abzugsfähigen Kosten mit tagesanteiliger Anrechnung (UAT). Andererseits wird



Foto: ©fincallorca

Das virtuelle Finanzamt

Spaniens Behörden stellen zusehens auf die elektronische Kommunikation um. Die Umsetzung erfolgt mit unterschiedlicher Geschwindigkeit, generell rascher bei staatlichen Behörden und langsamer bei regionalen. Da die Situation im Fluss ist, können sich Detailspekte kurzfristig verändern. Die elektronische Kommunikation erleichtert auch die Einschaltung professionellen Betreuer. Das ist insbesondere für Nichtresidenten interessant, um Probleme aufgrund nicht erhaltener oder nicht verstandener Benachrichtigungen zu vermeiden. Zu unterscheiden sind die folgenden elektronischen Instrumente:

1) Elektronische Unterschrift (certificado electrónico) – die Grundvoraussetzung zur elektronischen Kommunikation mit den Behörden.

2) Elektronischer Postkasten (postbox) - Mit Hilfe der elektronischen Unterschrift kann beim Finanzamt eine "Postbox" eingerichtet werden, was sicherstellt, dass sämtliche Benachrichtigungen in elektronischem Format an diesen virtuellen Postkasten geschickt werden und somit die Unwägbarkeiten des Postwegs entfallen. Das ist nicht nur, aber speziell für jene Betroffenen nützlich, die ihre Postannahme nicht ganzjährig sicherstellen können.

durch die Höhe der AfA der Buchwert der Immobilie beeinflusst, der bei einem allfälligen Verkauf zur Berechnung des steuerlichen Ergebnisses herangezogen wird.

In Spanien wird die AfA wie folgt gehandhabt:

Der Steuerpflichtige errechnet den AfA-Betrag z. B. in Höhe von 3 % (Immobilien-Abschreibung für natür-

**Steuerlich ungenutzte
Abschreibung geht
nicht verloren**

liche Personen bei nichtgewerblicher Vermietung). Wir nehmen an, dieser Betrag würde 100 € betragen. Da die AfA als „unbeschränkt abzugsfähige“ Kosten nur auf Basis der effektiv vermieteten Tage berücksich-

tigt werden kann, nehmen wir beispielhaft an, dass von den angenommenen 100 € nur 60 € steuerlich geltend gemacht werden können.

Gemäß der Definition der „unbeschränkt abzugsfähigen“ Kosten wären die verbleibenden 40 € steuerlich verloren. Diese Regelung ist aber nicht bei der AfA anzuwenden! Der nicht berücksichtigte AfA-Betrag in Höhe von 40 € wird dem Buchwert der Immobilie wieder hinzugerechnet.

Praxistipps für Modelo 210

Grundsätzlich gilt für nicht in Spanien ansässige Vermieter Folgendes: Das Modelo 210 ist für jedes Quartal einzureichen, in dem positive Einkünfte vorliegen. Ist das steuerliche Ergebnis in einem oder mehreren Quartalen der ersten drei Quartale Null oder negativ, so ist die zusammenfassende

Erklärung für die Negativ/Null-Quartale nicht im jeweiligen Quartal abzugeben, sondern bis 20. Januar des Folgejahres zeitgleich mit, jedoch getrennt von einer allfälligen Erklärung für das vierte Quartal.

Wenn „Retenciones“ (Einbehaltungen) vorliegen wird zwecks Rückerstattung einer eventuell vorausbezahlten Steuer ab dem 1. Februar des Folgejahres ein eigenes Modelo 210 eingereicht. Der Steuerpflichtige hat dafür ab diesem Datum vier Jahre Zeit.

Für die Berechnungen zur Erstellung des Modelo 210 müssen Kosten auf jedes der vier Quartale eines Jahres aufgeteilt werden, die teilweise bis zum Ende der jeweiligen Einreichungsfrist noch gar nicht bekannt sind. Neben der schon erwähnten

Grundsteuer (IBI) können das fallweise Stromrechnungen sein.

In der Praxis gibt es dafür nur eine Lösung: In die Berechnung wird eine Kostenschätzung anhand früherer Rechnungen aufgenommen. Wenn die später eintrudelnde Rechnung dann einen markant anderen Betrag aufweist, muss eine berichtigende Erklärung eingereicht werden.

Dabei ist jedoch zu bedenken, dass eine nachträgliche Berichtigung Nachteile hat: Wird diese mit Nachzahlung eingereicht, wird eine Strafe fällig, während das Finanzamt für jede Nacherklärung mit einem Resultat zugunsten des Steuerpflichtigen (d.h. Rückerstattung) ausführliche Erläuterungen und Belege verlangt, was einen entsprechenden administrativen Aufwand auslöst.

Reale Steuer auf fiktives Einkommen

In Deutschland unbekannt: "zugerechnete Immobilienerträge"

Manche Eigentümer können sich schwer vorstellen, dass sie für die bloße Selbstnutzung einer Ferienvilla in Spanien einkommensteuerpflichtig werden. Dass dies beim Erwerb manchmal untergeht, mag auch daran liegen, dass zum Kaufzeitpunkt das Fristende in weiter Ferne liegt: Bis Ende des Folgejahres haben Nichtresidenten Zeit zur Einreichung.

Das Prinzip ist simpel: Der fiktive Nutzwert errechnet sich aus dem Katasterwert, der aus den meisten Grundsteuerbescheiden zu ersehen ist. Sofern die Katasterwerte in der betroffenen Gemeinde in den vergangenen 10 Jahren

revidiert wurden, sind 1,1 Prozent davon der fiktive Nutzwert, andernfalls 2 Prozent. Darauf wird eine jährliche Steuer von 19 Prozent fällig, sofern EU-Bürger. Beispiel: Bei 200.000 Euro Katasterwert beträgt die Steuer 429 Euro. Bei mehreren Eigentümern ist der Betrag entsprechend aufzuteilen.

Komplizierende Faktoren:

1) Das Modelo 210 wird für unterschiedliche Erklärungen von Nichtresidenten verwendet, bis hin zur Gewinnbesteuerung beim Immobilienverkauf. Ergo sagt es wenig aus, wenn mitgeteilt wird: "Das Modelo 210 wurde eingereicht".

2) Wird die Immobilie zeitweilig vermietet, fällt die Selbstnutzungssteuer nur anteilig gemäß der Leerstandstage an. Die Mieteinnahmen sind mit gesonderten Quartalerklärungen zu versteuern – wieder mit dem Modelo 210.

3) Wird die Immobilie ganzjährig vermietet, fällt keine Selbstnutzungssteuer an.

4) Wurde die Immobilie mit mehreren Einträgen in Grundbuch und Kataster erworben (Beispiel: Wohnung, Parkplatz, Abstellraum) oder eine zweite Immobilie dazugekauft, ist für jede Immobilie oder Teilimmobilie gemäß Katastereintrag pro Person eine Erklärung nötig.



Christian Plattes
christian@europeanaccounting.net



Johannes Schmid
Johannes@europeanaccounting.net

Die Vermietung als touristische Dienstleistung

Wer mehr anbietet als Wohnraum, wird in Spanien zum umsatzsteuerpflichtigen Gewerbetreibenden. Das hat weit reichende Konsequenzen, auch und besonders für Nichtresidenten

Anders als das Tourismusgesetz der Balearen kennt das Umsatzsteuergesetz den Begriff des „alquiler turístico“ nicht. Die IVA-Pflicht für die Ferienvermietung versteckt sich im Artikel 20 des Umsatzsteuergesetzes mit dem folgenden Wortlaut: „... Die Vermietung von möblierten Wohnobjekten, wenn sich der Vermieter zur Erbringung irgendeiner der Dienstleistungen verpflichtet, wie sie in der Hotelindustrie üblich sind ...“

Das bedeutet: Egal ob der Eigentümer eine Lizenz hat oder erhalten würde, wird er umsatzsteuerpflichtig, wenn er den Gast während des Aufenthaltes mit irgendeiner gastgewerblichen Dienstleistung verwöhnt. Dem Finanzamt geht es dabei strikt um die real erbrachte Leistung, nicht um den zivilrechtlichen Rahmen.

Für den laufenden Betrieb gilt: Die verauslagte Umsatzsteuer kann mit der eingenommenen gegenverrechnet werden. Der Haken: Das Finanzamt ist pingeliger, der administrative Aufwand entsprechend höher.

Weiterer Nachteil: Wer die Immobilie gelegentlich selbst nutzen will, muss fremdübliche Einnahmen verbuchen und ggfs. auch Umsatzsteuer abführen. Denn das Finanzamt geht bei der gewerblichen Vermietung davon aus, dass die Immobilie zu 100 Prozent der gewerblichen Tätigkeit zuzuschreiben ist. Jede Selbstnutzung wird somit wie eine Fremdnutzung behandelt und muss fremdüblich bezahlt bzw. verbucht werden. Fazit: Wer die Ferienimmobilie öfter selbst nutzt, ist mit der umsatzsteuerfreien Ferienvermietung definitiv besser dran.

Während eine normale Wohnvermietung oder eine „Ferienvermietung ohne touristische Dienstleistungen“ von einem Nichtresidenten lediglich die Einreichung einer Einkommensteuererklärung verlangt, wird der Ausländer mit der IVA-pflichtigen Ferienvermietung zur „Betriebsstätte“ (establecimiento permanente). Das bedeutet, dass die Besteuerung nun nach den Regeln der Körperschaftsteuer

funktioniert und grundsätzlich auch eine Sozialversicherungspflicht entsteht. Andererseits wird keine Selbstnutzungssteuer fällig.

Gütergemeinschaft als praktische Lösung bei IVA-Pflicht

Wenn eine Ferienimmobilie mehrere Eigentümer hat, stellt sich die Frage der Rechnungstellung, da nach den bei der IVA-Vermietung strengeren Kriterien des Finanzamts nur Rechnungen berücksichtigt werden, die auf den Vermieter ausgestellt sind.

Hier schafft eine andere Regelung Abhilfe: Wenn eine Immobilie mit mehr als einem Eigentümer IVA-pflichtig betrieben wird, verlangt das Finanzamt die Gründung einer Gütergemeinschaft (comunidad de bienes), die ihre eigene Steuernummer erhält und somit, was die Rechnungstellung betrifft, unabhängig von der Zahl der Eigentü-

mer als eine Person auftritt. Diese Regelung greift generell bei jeder umsatzsteuerpflichtigen Vermietung.

Was die Deklarationen betrifft, entfaltet die „comunidad de bienes“ ihre Wirkung jedoch ausschließlich auf die Umsatzsteuererklärungen, die in gemeinschaftlicher Form von der „CB“ eingereicht werden. Die Körperschaftsteuererklärungen oder aber – bei nicht-gewerblicher, jedoch umsatzsteuerpflichtiger Vermietung – Einkommensteuererklärungen werden individuell von den natürlichen Personen eingereicht.

Eine attraktive Steuerspar-Idee hat das neue Tourismusgesetz der Balearen effektiv „gekillt“: Wer mit einer Immobilie eine IVA-pflichtige Tätigkeit durchführt, erlangt im Prinzip das Recht auf Rückerstattung der gesamten Umsatzsteuer des Kaufs. Doch erlaubt ist Ferienvermietung seit Neuestem nur noch für Immobilien, die mindestens fünf Jahre lang privat genutzt worden sind.



Foto: ©tobago77, fotolia.com



Maïke Balzano
maïke@europeanaccounting.net

Gewinnbesteuerung von 25 % oder 46 %

Durch qualifizierte Nutzung der Landesgesetze und des Doppelbesteuerungsabkommens zwischen Spanien und Deutschland ist eine finale Steuerbelastung von nur 25 % möglich

Durch die Wahl der länderübergreifenden Investitionsstruktur (siehe Tabelle) entstehen signifikante Unterschiede bei der Steuerbelastung. An folgenden Beispielen wird das deutlich:

Beispiel 1: Ein deutscher Unternehmer strebt eine Bauträgertätigkeit in Spanien an, d.h. den gewerbmäßigen Erwerb von Grundstücken zur Errichtung von Immobilien und deren anschließende Veräußerung. Er erfährt, dass in Spanien eine Kapitalgesellschaft in Form einer Sociedad Limitada (vergleichbar mit der deutschen GmbH) einfach zu gründen ist. Wenn man alle gesetzlichen Vorschriften einhält, beschränkt sich das monetäre Haftungsrisiko bei der Bauträgertätigkeit auf 3.000 €. Die Körperschaftsteuer beträgt 25 %. Da ihm die Gesellschaftsform einer S.L. (GmbH) aus Deutschland vertraut ist, entscheidet er sich, seine Bauträgertätigkeit über eine S.L. durchzuführen, deren Gesellschafter seine deutsche GmbH ist.

Er erwirtschaftet einen Jahresgewinn von 1.000 € und hat in Spanien 250 € (25 %

Körperschaftsteuer zu zahlen. Die verbleibenden 750 € überweist er als Dividendenausschüttung an seine deutsche GmbH. Da in Spanien kein Quellensteuereinbehalt vorzunehmen ist, werden die 750 € bei der deutschen GmbH als Dividendeneinkünfte mit einem effektiven Steuersatz von 1,5 % versteuert. Die GmbH schüttet diese Dividende an den Anteilseigner aus, was zu einer Belastung mit Abgeltungssteuer von ca. 25 % zzgl. Solidaritätszuschlag und ggf. Kirchensteuer führt.

Die finale Steuerbelastung beträgt, bis das Geld im Portemonnaie des Unternehmers ist, ca. 46 %.

Die Betriebsstätte der GmbH & Co KG wird in Spanien als Kapitalgesellschaft behandelt

Beispiel 2: Der deutsche Unternehmer beschließt nach qualifizierter Beratung, in Deutschland eine GmbH & Co. KG zu gründen. Der Komplementär ist die deutsche GmbH, damit ist die

Haftungsbeschränkung vorhanden. Unser deutscher Unternehmer ist alleiniger Kommanditist mit einer Hafteinlage von z.B. 100 €.

Die GmbH & Co. KG gründet in Spanien eine Betriebsstätte (Establecimiento permanente - EP). Diese wird in Spanien als Kapitalgesellschaft und nicht wie in Deutschland als Personengesellschaft behandelt. Dadurch treten folgende Steuerfolgen ein: Wie im Beispiel 1 dargestellt, ist durch die EP in Spanien eine Körperschaftsteuer von 25 % zu zahlen. D.h. bei einem Gewinn von 1.000 € bleiben 750 € übrig. Der Gewinn ist aus der EP ohne spanische Quellensteuer an die deutsche KG auszusahlen.

Die KG unterliegt in Deutschland nicht der Körperschaft- oder Einkommensteuer. Diese Gesellschaftsform wird transparent besteuert. Die Einkünfte der KG werden gesondert und einheitlich festgestellt und den Gesellschaftern direkt zugerechnet. Eine Besteuerung und die Feststellung der Einkünfte erfolgt auf Ebene der Gesellschafter. Der Gesellschafter hat bei seiner

persönlichen Einkommensteuer die 750 € aus Spanien anzugeben. Die Tätigkeiten der deutschen KG in Spanien werden als Betriebsstätten-einkünfte auf spanischem Boden qualifiziert. Die Einkünfte aus der spanischen Betriebsstätte werden in Deutschland von der Besteuerung nach den Regelungen des DBA Deutschland/Spanien unter Anwendung des Progressionsvorbehaltes freigestellt.

Wenn der deutsche Unternehmer dem Spitzensteuersatz unterliegt, sind somit die erhaltenen 750 € **keiner** weiteren Besteuerung in Deutschland unterworfen. **Die finale Steuerbelastung, bis das Geld im Portemonnaie des Unternehmers ist, beträgt 25 %.**



Willi Plattes
direccion@europeanaccounting.net

Unterschiedliche Investitionsstrukturen und deren finale Steuerbelastungen zwischen 46 % und 25 %

Weitere Erläuterungen dazu finden Sie unter www.europeanaccounting.net > Immobilien > Institutionelle Investoren

Struktur	GmbH & Co. KG - S.L.U	GmbH - S.L.U	GmbH - S.L. & S.C.	GmbH & Co. KG - S.L. & S.C	GmbH & Co.KG- GmbH-S.L.&S.C.	GmbH & Co. KG - Betriebsstätte
Steuerlast in Spanien	362,50 €	250,00 €	250,00 €	362,50 €	250,00 €	250,00 €
Steuerlast in Deutschland	97,50 €	195,94 €	187,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Steuerlast Total	460,00 €	445,94 €	437,50 €	362,50 €	250,00 €	250,00 €
Effektive Steuerrate	46,00 %	44,59 %	43,75 %	36,25 %	25,00 %	25,00 %

Der gläserne Steuerbürger ist Realität

Die Balearen sind ein ertragreiches Schürffeld für deutsche Finanzbehörden. Bereinigung von Fehlern der Vergangenheit sowie Gestaltungen für die Zukunft sind ratsam

Nach Beginn der Finanzkrise hat die Staatengemeinschaft eine beispiellose weltweite Transparenzinitiative gestartet. Ein Blick in den Giftschrank der rechtlichen Möglichkeiten (s. Kasten „Rechtsvorschriften“) verdeutlicht, dass Mieteinnahmen, die in der Steuererklärung vergessen wurden, den Behörden zur Kenntnis gelangen werden. Das einzige Hindernis für eine perfekte behördliche Steuertransparenz ist die noch nicht funktionierende praktische Umsetzung. Jedoch ist eine sukzessive Perfektionierung zu erwarten. Daher ist die Frage nicht **ob**, sondern nur noch **wann** Finanzbehörden oder Staatsanwaltschaft sich mit unliebsamer Post melden.

Doch mit Steuerehrlichkeit alleine sind Konflikte nicht zu vermeiden. Ebenso reicht die Kenntnis der spanischen Rechtslage alleine nicht aus.

Gefährliches Unwissen über die Pflichten in beiden Ländern

Urteile, Verwaltungsanweisungen und Handlungen der deutschen Steuerverwaltung zeigen, welche Stolperfallen drohen, wenn beim Agieren in Spanien die deutsche Seite vernachlässigt wird.

Die Beratungspraxis zeigt, dass sogar vielen deutschen Steuerbürgern die Steuer-

pflichten nicht bewusst sind, die sich in beiden Ländern aus spanischem Immobilieneigentum sowie Mieteinnahmen ergeben. Besonders erschreckend ist, dass oft die Kosten der Immobilie („Werbungskosten“) nicht korrekt erfasst werden, womit erhebliche steuerliche Nachteile entstehen.

Bei etlichen deutschen Immobilieneignern besteht aufgrund der Veränderungen der Rechtslage in Spanien und Deutschland dringender Handlungsbedarf, um Fehler der Vergangenheit zu bereinigen. Dafür ist eine enge Abstimmung zwischen dem spanischen und deutschen Berater unbedingt erforderlich, damit auch mögliche strafrechtliche Konsequenzen diskutiert werden.

Aufgrund der geschilderten Unzulänglichkeiten bei der Kostenzuordnung hat European@ccounting (EA) eine Lösung entwickelt, mit der diese Probleme in den Griff gebracht werden. Mit knapp drei Milliarden Euro an betreutem Immobilienvermögen ist EA täglich dem Rütteltest der Praxis ausgesetzt. Um die Betreuung und Beratung eines solchen Portfolios optimiert zu organisieren, wurde für die Mandantschaft eine praxisorientierte, sinngebende digitale Lösung entwickelt.

Ob Wohn- oder Ferienvermietung – durch unsere Lösung erhält die Mandantschaft eine hohe Modernisierungsdividende in Form von Effizienz, Datenzugriff und Kon-

trolle. Diese Lösung wurde mit dem Innovationspreis-IT „**Best of 2018 initiative mittelstand**“ im Bereich Finance ausgezeichnet. Auf den nächsten Seiten beschreiben wir diese Lösung.

Praxishinweis:

Vielfach wird beim Kauf einer Mallorca-Immobilie eine steuerliche Grundberatung zu spät eingeholt, nämlich nach dem Kauf. Eine sorgfältige Prüfung („Due Diligence“) im Vorfeld des Erwerbs sollte nicht nur rechtliche, baurechtliche und bautechnische Themen beinhalten, sondern auch fiskalische. Das eröffnet nicht nur Optimierungsmöglichkeiten z.B. bei der Vermögensteuer, sondern führt dem Erwerber vor Augen, mit welcher steuerlichen Belastung in Spanien aufgrund der geplanten Nutzung zu rechnen ist. Vielfach ist auch für eine mögliche künftige Übertragung (Verkauf, Schenkung, Erbschaft) ein steuerschonendes Konzept möglich.

Rechtsvorschriften

- FACTA - bilaterales Abkommen zum Foreign Account Tax Compliance Act v. 10 Okt. 2013.
- Globaler Standard der OECD - Common Reporting Standard (CRS).
- Bilaterale Vereinbarung v. 29. Okt., 2014 unterzeichnet von Deutschland, Spanien und 50 weiteren Staaten.
- EU-Amtshilferichtlinie v. 9. Dez. 2014 mit der Verpflichtung, erstmals für 2016 zum 30. Sept. 2017 Daten zwischen den Finanzverwaltungen auszutauschen. Zwischen Deutschland und Spanien ist dies erfolgt. Zwischen der Schweiz und Österreich werden erstmals die Daten für 2017 ausgetauscht (30. Sept. 2018).
- Der deutsche Gesetzgeber hat am 05. Feb. 2018 neue Pflichten bei Auslandsbeziehungen nach § 138 Abs. 2 und § 138b AO in der Fassung des Steuerumgehungsbekämpfungsgesetzes (StUmgBG) festgesetzt. Dazu gehören auch die Aktivitäten in Spanien. Neben Strafen in Höhe von 25 T€ wird bei Nichtbeachtung die Staatsanwaltschaft eingeschaltet.
- In Spanien müssen die Vermittler von Ferienvermietungen per 2018 die folgenden Daten ans Finanzamt melden: Identität des Eigentümers und/oder Betreibers; Identifizierung der Immobilie; Identifizierung aller Gäste; Höhe der vereinbarten Miete; Dauer der Nutzung; Angaben über evtl. kostenlose Vermietung (Gesetz 1070/2017 v. 29. Dez.).



Willi Plattes
direccion@europeanaccounting.net

Beratung 4.0 – Argumente, die überzeugen

Die Plattform "Wohn- und Ferienvermietung 4.0" ermöglicht als geschützter virtueller Raum strategische und länderübergreifende individualisierte Beratung

INNOVATIONSPREIS-IT

BEST OF 2018

initiative
mittelstand

FINANCE

Die länderübergreifenden Besteuerungsgrundlagen, staatliche Kontrollen, Informationsaustausch und Anforderungen an die Transparenz haben in den vergangenen Jahren einen tiefgreifenden Wandel durchlaufen. In dem Artikel „Der gläserne Steuerbürger ist Realität“ wird der Giftschränk der staatlichen Kontrollmöglichkeiten hinreichend beschrieben. Die Fragen zu unversteuertem oder nicht korrekt angegebenem Vermögen oder Einkommen sind damit ausgeräumt. Die logische Folge ist eine fast überbordende Dokumentations-, Mitwirkungs- und Mitteilungspflicht über die Einkunfts- und Vermögensquellen.

Bei knapp drei Milliarden betreutem Immobilienvermögen durch European@ccounting (EA) ist man dauerhaft dem Rütteltest der Praxis ausgesetzt und erlebt hautnah die beschriebene „neue Normalität“. Die Mandanten erwarten von einem qualifizierten Steuerberater, dass er sich den neuen Herausforderungen stellt und das Geschäftsmodell neu ausrichtet und die Prozesse op-

timiert um die nach wie vor hohen Erwartungen an Service und Qualität zu erfüllen.

EA hat in den letzten zwei Jahren eine Plattform entwickelt, die eine effiziente, rechtssichere, komfortable und transparente Bearbeitung ermöglicht um die Anforderungen dieser neuen Normalität zu erfüllen. Wichtig war für EA, dass neben der Mandantschaft auch die beteiligten Berater des Steuerpflichtigen dieses neue Ökosystem (Plattform) nutzen können um den strategischen Nutz- und Beratungswert für alle Beteiligten sicherzustellen. Der schnelle Zugriff auf alle relevanten

Daten ist vorhanden, der Bearbeitungsstand kontrollierbar und die aktuelle Steuerlast mit Fristangabe für die Zahlung ersichtlich. Untenstehend finden Sie eine Auflistung einiger wesentlicher **Tools der Wohn- und Ferienvermietung 4.0** des neu geschaffenen Ökosystems.

Neben dieser „digitalen Beziehung“ zwischen Mandant und Berater wissen wir, dass der Faktor Mensch gefragt bleibt – und das nicht trotz, sondern gerade wegen der zunehmenden Digitalisierung. Die Beteiligten haben jederzeit die Möglichkeit, mit einem qualifizierten Ansprechpartner den Kontakt

aufzunehmen. Diese Gespräche sind dann nicht durch eine diffuse oder unaktuelle Aktenlage belastet, können sinngemäß und zielführend erfolgen, damit Kreativität, soziale Interaktion und optimierte Meinungsbildung stattfinden.

EA will das Leben der Nichtresidenten mit Immobilienbesitz in Spanien verbessern und den lästigen Papierkram so gering wie möglich halten. Sie können durch das neue Produkt die Entscheidung treffen, mehr von dem Gut Zeit zu bekommen um die angestrebte „emotionale Rendite“ auf dieser schönen Insel noch intensiver zu genießen.

Die geschilderten Faktoren hat EA in die Lösung einfließen lassen und nach umfangreichen Praxistests dafür den IT-Innovationspreis „Best of 2018“ im Bereich Finance erhalten. Die Steuer- und Rechtsberatung ist ein Vertrauensgeschäft mit höchsten Anforderungen an Sicherheit und Sorgfaltspflichten – dem entsprechen wir.

Tools der Wohn- und Ferienvermietung 4.0

- **Persönliche Daten**, die zur Besteuerung und für das Immobilieneigentum relevant sind
- Daten der **Immobilie** wie u.a. Kaufdatum, Kaufpreis, IBI, Nutzungsart und auch der aktuelle Buchwert
- Alle **Ausgaben** die durch die Immobilie verursacht wurden, aufgeteilt in die unterschiedlichen spanischen Werbungskostenkategorien
- **Einnahmen**, die durch die Immobilie generiert wurden. Dabei werden bei der Ferienvermietung auch die Zeiten der Vermietung detailliert aufgelistet.
- Das **Anlageverzeichnis** wird aktualisiert, d.h. sobald eine aktivierungspflichtige Rechnung verarbeitet wird, erfolgt eine Aktualisierung des Anlagevermögens. Bei einem evtl. Verkauf kann auf dieser Grundlage direkt die Steuerbelastung errechnet werden.
- Unter **Steuererklärungen** finden Sie alle eingereichten Deklarationen und auch die Berechnung der aktuell vorliegenden Steuerbelastung für den jeweiligen Besteuerungszeitraum.
- Im **Elektronischen Leitz Ordner (ELO)** finden Sie die vertraglichen und steuerlichen Grundlagen, z.B. die Kaufurkunde, Verträge mit den Versorgungsträgern, Ihre NIE-Nummer, Bankdaten, Grundsteuerbescheide etc..
- In der **Demo-Datenbank** auf www.europeanaccounting.net finden Sie weitere Erläuterungen.



Christian Plattes
christian@europeanaccounting.net

Spanische "Werbungs"-kosten

Die komplexen und teilweise kryptischen Vorschriften sollten Sie kennen, nur so können Sie Steuerfallen und Risiken in Spanien und Deutschland vermeiden

Der deutsche Leser versteht unter Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung grundsätzlich alle durch diese Einkunftsart veranlassten abzugsfähigen Aufwendungen. In Spanien kann man diese Definition nur eingeschränkt verwenden, da alle Kosten, die durch die Immobilie veranlasst werden, zwar berücksichtigungsfähig sind, sie unterliegen aber einer Vielzahl von speziellen Regelungen, die man in Deutschland nicht kennt.

Um einen Überblick über die vielfältigen Vorschriften der Abzugsfähigkeit der Kosten bei den Einkünften aus der Wohn- und Ferienvermietung

in Spanien zu erhalten, haben wir diese in der untenstehenden Tabelle dargestellt.

Im Sinne einer vereinfachten Bearbeitung, eines optimierten Prozessablaufes und einer höheren Transparenz verwenden wir dabei Abkürzungen für aktivierungsfähige (A), beschränkt abzugsfähige (BA), unbeschränkt abzugsfähige (UA) und nicht abzugsfähige (NA) Kosten.

Die beschränkt und unbeschränkt abzugsfähigen Kosten unterteilen sich dann nochmals in Unterkategorien, die wir am Beispiel der BA darstellen. In der Unterkategorie BAT sind Kosten abzugsfähig, die im direkten

zeitlichen Zusammenhang mit der Vermietung liegen und nur dann abzugsfähig sind, wenn entsprechende Einnahmen vorliegen. Die Kosten sind aber nur bis zur Höhe der Einnahmen abzugsfähig. Für die Praxis bedeutet dies, dass zuerst die gesamten Kosten ermittelt und dann ins Verhältnis zu den genutzten (Vermietungs-) Tagen gesetzt werden. Nur die so entstehenden und dokumentierten negativen Überhänge sind steuerlich "vortragsfähig". Finanzierungskosten sind z.B. typische BATs.

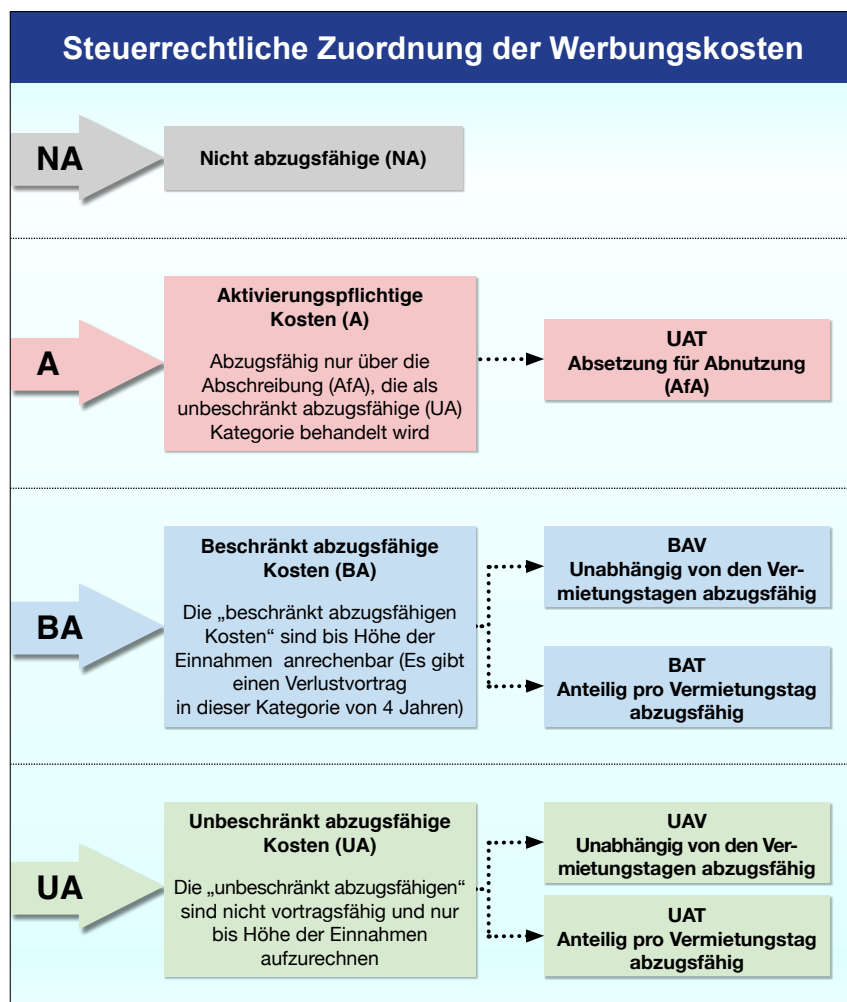
Kosten, die unabhängig von den Vermietungstagen (BAV) entstehen, wie zum Beispiel Malerarbeiten, sind solche, die nötig sind, um das Objekt für die künftige Vermietung attraktiv zu machen und somit eine Vermietung zu ermöglichen. Hier gilt aber auch die Einschränkung, dass diese Kosten – obwohl komplett abzugsfähig – nur bis zur Höhe der Gesamteinnahmen steuerlich abzugsfähig sind. Darüber hinausgehende Kosten sind "vortragsfähig". Die Vortragsfähigkeit gilt für alle Quartale der nächsten vier Jahre, wenn diese Kosten hinreichend dokumentiert und nachgewiesen werden können.

HINWEIS: AfA-Beträge, die aufgrund mangelnder Einnahmen in einem Quartal nicht angerechnet werden können, werden nicht "vortragen", sondern den jeweiligen Wirtschaftsgütern als Buchwerterhöhung zu-

gerechnet. Diese doch komplizierten und teilweise auch für Fachleute kryptischen Vorschriften werden auf www.europeanaccounting.net auf der **Demo-Datenbank** näher beschrieben.

Praxishinweis:

Falls ihnen gesagt wird, dass keine Steuererklärung abzugeben ist und keine Berechnungen vorzunehmen sind, da die Kosten höher sind als die Einnahmen, sollte sich ihr Frühwarnsystem melden. Die Aussage, dass keine Steuererklärung einzureichen ist, stimmt. Sie müssen aber jedes Quartal eine nachvollziehbare Berechnung durchführen, damit u.a. die vortragsfähigen und aktivierungspflichtigen Kosten neben den Zuschreibungen der nicht anrechenbaren AfA über ein aktualisiertes Anlageverzeichnis berücksichtigt werden. Nur so ist gewährleistet, dass alle "Werbungs"-kosten der Immobilie steuerlich berücksichtigt werden.



Johannes Schmid
Johannes@europeanaccounting.net



Foto: ©racamani, fotolia.com

Touristensteuer: der Vermieter als Eintreiber

Der "impuesto turístico" nimmt die Betreiber von Ferienimmobilien in die Pflicht

Bei der Touristensteuer handelt es sich um eine Abgabe, die generell pro Urlaubsgast und Nacht fällig wird, unabhängig vom Ort der Unterbringung. Das bedeutet, dass auch die Gäste von Ferienimmobilien die Abgabe bezahlen müssen. Der Vermieter/Betreiber ist für das Finanzamt dessen Stellvertreter (sustituto) und somit für das Kassieren der Steuer vom Gast sowie die Einzahlung an die Behörde verantwortlich. Dafür ist eine Anmeldung beim balearischen Finanzamt (ATIB) nötig.

Nur kurze Zeit nach ihrer Einführung am 1. Juli 2016 wurde die Touristensteuer für die Hochsaison auf das Doppelte erhöht, nämlich mit Wirkung vom 1. Januar 2018. Im Jahr 2017 hat die Behörde mehr als 60 Millionen Euro eingenommen, die laut politischer Vorgabe auf den Inseln für Maßnahmen zugunsten des nachhaltigen

Tourismus verwendet werden. Inwieweit das tatsächlich stattfindet, ist Gegenstand von Diskussionen. Für 2018 werden entsprechend höhere Einnahmen erwartet.

Leider haben Gesetz und Umsetzung trotz aller Bemühungen noch immer Macken. So hat man bei der Gestaltung des Formulars komplett die Möglichkeit vergessen, dass auch Nichtresidenten auf den

Ausländer wurden bei der Gestaltung des Formulars vergessen

Balearen Immobilien haben und an Urlauber vermieten, weshalb sich das Dokument in diesen Fällen gar nicht korrekt ausfüllen lässt. Das ist insofern erstaunlich, als der Gesetzgeber die Definition dessen, was Ferienvermietung ist und somit den Betreiber zum Abführen der

Touristensteuer verpflichtet, sehr breit ausgelegt. Mit dem Ergebnis, dass auch die Ferienvermietung von Immobilien erfasst wird, die laut Tourismusgesetz derselben Regierung gar keine Ferienvermietung betreiben dürfen.

Das Gesetz erfasst nämlich neben Hotels und den schon genehmigten touristischen Unterkünften auch Vermietungen, die steuerlich gesehen Kurzzeit-Wohnvermietungen darstellen und daher umsatzsteuerfrei sind. Alle Vermietungen von Wohnimmobilien unterliegen seit dem 1. Juli 2016 der Touristensteuer, wenn die Vermietungsdauer pro Mieter unter zwei Monaten liegt.

Ein weiteres Kriterium für die Einstufung als Ferienvermietung ist gegeben, wenn das Wohnobjekt (Haus oder Appartement) über eine Internetplattform vermarktet wird. Es reicht schon, wenn

die Wohnung bei einem Makler zur Vermietung auf dessen Website gelistet ist, um der Touristensteuer zu unterliegen.

Es ist in diesen Fällen völlig unerheblich, ob man die Immobilie beim Tourismusministerium angemeldet oder bereits eine Lizenz erhalten hat oder nicht. Ebenfalls ist unwichtig, ob man überhaupt eine touristische Lizenz erhalten könnte. Ob man die Touristensteuer abführen muss oder nicht, wird ausschließlich nach den oben genannten Kriterien bestimmt.

Das Formular zur Steueranmeldung wird diesem Widerspruch durch einen Kunstkniff gerecht: Zwar wird die Nummer der Lizenz zur Ferienvermietung abgefragt, doch wenn nicht vorhanden, wird einfach eine eigene Nummer für die Zwecke der Touristensteuer generiert.

Faktisch heißt das, dass fast jede kurzfristige Vermietung, für die man öffentliche Werbung vornimmt, der Touristensteuer unterliegt.

Zu bedenken ist: Durch die Meldung wird erkennbar, ob bisher Mieteinkünfte steuerlich deklariert wurden. Man muss davon ausgehen, dass die beiden Behörden miteinander kommunizieren. Da seit September 2017 das spanische Finanzamt diese Daten z.B mit den Finanzämtern in Deutschland teilt, sollte man prüfen, ob in der deutschen Erklärung die spanischen Mieteinnahmen nicht vergessen wurden.

Von den beiden möglichen Besteuerungsarten – pauschalierte oder direkte Besteuerung – ist in der Regel die pauschalierte vorteilhafter. Einerseits ist der laufende

Einreichung nur mit elektronischer Unterschrift

Verwaltungsaufwand gegenüber der direkten Besteuerung signifikant geringer. Andererseits können daraus resultierende Mehreinnahmen beim Steuerpflichtigen verbleiben, denn der abzuführende Betrag bleibt unabhängig von

den realen Einnahmen immer gleich. Am besten nimmt man eine Modellrechnung vor. Ebenfalls sollte geklärt werden, wer den Zahlungspflichtigen beim balearischen Finanzamt vertritt. Diesbezüglich ist eine spezifische Regelung in Kraft, die nichts mit dem bekannten „representante fiscal“ zu tun hat.

Die Anmeldung zur Touristensteuer sowie die Mitteilung möglicher Änderungen der angegebenen Daten können nur über die Webseite des Finanzamtes der Balearen (www.atib.es) erfolgen. Hierfür ist eine elektronische Unterschrift oder ein

digitaler Ausweis erforderlich. Gültig sind generell die für Mitteilungen, Meldungen und Erklärungen an die elektronischen Portale der verschiedenen Behörden (Finanzamt, Sozialversicherung etc.) genutzten elektronischen Unterschriften.

Falls z.B. ein Steuerberater mit der Abwicklung beauftragt wird, reicht es aus, dass dieser über eine elektronische Unterschriften verfügt, da er die Abwicklung im Namen des Vermieters vornimmt. In diesem Fall muss der Vermieter den Vertreter spezifisch bemächtigen.

So funktioniert die Pauschalregelung

Der Gesetzgeber bietet die Möglichkeit einer vereinfachten Besteuerung

Bei der Pauschalmethode sind die Anzahl der zu steuernden Plätze und der jährliche Zeitraum die Grundlagen für die Errechnung der Steuerlast.

1. Anzahl der zu steuernden Plätze

Als Platz wird ein Bettenplatz definiert (d.h. ein Doppelbett gilt als zwei Plätze). Nicht alle Plätze werden besteuert, da berücksichtigt wird, dass einige durch Minderjährige belegt werden. Die Anzahl der zu steuernden Plätze wird wie folgt errechnet: Anzahl der genehmigten Plätze

minus ((Anzahl der genehmigten Plätze minus 2) x 0,65). Beispiel: Eine Ferienimmobilie mit 6 genehmigten Plätzen: 6 minus ((6-2) x 0,65) = 6-2,6 = 3,4. Von den 6 Plätzen werden nur 3,4 besteuert.

2. Jährlicher Zeitraum der Bewirtschaftung

Diese Größe bezieht sich auf die Anzahl der Tage, an denen die Ferienimmobilie auf dem Markt zur Vermietung angeboten wird, nicht auf die Tage, an denen tatsächlich eine Vermietung stattgefunden hat.

Nach Bestimmung dieser beiden Größen kommt der Betrag zur Anwendung, der in der Anlage zum Gesetz für jeden steuerbaren Platz abhängig vom Bewirtschaftungszeitraum aufgeführt ist (s. Tabelle). Beispiel: Wenn die zuvor dargelegte Formel zum Resultat 3,4 führt und wir von einer Bewirtschaftung zwischen 123 und 213 Tage im Jahr ausgehen, ergibt sich ein pauschaler Jahres-Steuerbetrag von 306,00 Euro (3,4 x 90).

Die pauschale bzw. objektive Besteuerung ist freiwillig und ein Verzicht somit möglich. Der Verzicht muss ausdrücklich und mittels Modelo 017 erklärt werden und führt zur Anwendung der direkten Steuerberechnung auf alle von einer Person betriebenen touristischen Einrichtungen. Wenn z. B. drei Ferienimmobilien betrieben

werden und für eine wird auf die objektive Steuerberechnung verzichtet, werden alle nach der Regelung der direkten Methode besteuert. D. h. es werden entweder alle nach der objektiven oder aber alle nach der direkten Steuerberechnung besteuert. Der Verzicht auf die Regelung der objektiven Steuerberechnung bedingt, dass mindestens zwei Geschäftsjahre in Folge nach der direkten Methode besteuert werden muss.

Anzahl der Tage der Bewirtschaftung	Jahresbetrag/Platz
Mehr als 305 Tage im Jahr	101 €
Zwischen 214 und 305 Tage im Jahr	94 €
Zwischen 123 und 213 Tage im Jahr	90 €
Zwischen 63 und 122 Tage im Jahr	77 €
Weniger als 63 Tage im Jahr	46 €



Thomas Fitzner
thomas@europeanaccounting.net

LÄNDERÜBER-
GREIFENDES
FINANZ- &
RECHNUNGS-
WESEN

GESTORIA
BEHÖRDLICHE
BESORGUNGEN
ALLER ART

BUCHHALTUNG
(A3, SAP, DATEV)
LOHN
BILANZEN

ERBEN
SCHENKEN
NISSBRAUCH
VERMÖGEN-
STEUER

BÜCHER
SEMINARE
DEPESCHEN
VORTRÄGE

STEUER-
ERKLÄRUNGEN
DEKLARATIONS-
BERATUNG

INTERNATIONALE
GESTALTUNGS-
BERATUNG

WOHN- UND
FERIEN-
VERMIETUNG 4.0
TOURISTEN-
STEUER

STEUERLICHE &
RECHTLICHE
BETREUUNG
IMMOBILIEN-
ERWERB

European@ccounting
Center of Competence®

Mit acht Berufsträgern und 50 Mitarbeitern sind wir Ihr
deutschsprachiger Partner auf Mallorca.

Sie sind der Kapitän, wir die Lotsen.