

Erweiterte Ausgabe mit Touristensteuer und
EU-Erbrechtsverordnung

Schriftenreihe Mallorca 2030

Spanische Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für deutsche Nichtresidenten

Heckschen, Strunk, Fitzner, Plattes



In Zusammenarbeit mit der
Mallorca Zeitung

Erfahrung hat Zukunft

*Probleme sind nichts anderes als Lösungen in
Arbeitskleidung.*

European@ccounting

Center of Competence®

Cami dels Reis 308,
Complejo Ca`n Granada,
Torre A, 2°

07010 Palma de Mallorca
Spanien

Tel.: +34 971 679 418

Fax: +34 971 676 904

thomas@europeanaccounting.net

Int. Tax: ES - B 570 348 11

® Marca Comunitaria

www.europeanaccounting.net

registro mercantil

Mallorca tomo

1767, libro 0, folio 75, seccion 8,

hoja PM-36084

Herausgeber

Willi Plattes

Pressekontakt

Thomas Fitzner

Assistent der Geschäftsführung

thomas@europeanaccounting.net

Gestaltung

Christoph Luchs,
Jakob Stachowiak,
Cogneus® Design

www.cogneus.com

Karikaturen & Tabellen

Jakob Stachowiak / Cogneus Design
Willi Plattes / European@ccounting

Coverfoto

enrique_fotoprisma@hotmail.com

In Zusammenarbeit mit

Mallorca Zeitung
www.mallorcazeitung.es

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel

2. Gestaltungsbedarf

2.1 Grundlagen

2.2 Politische Stabilität in Spanien

2.3 Vorgaben der Gesetzgeber

2.3.1 Allgemeiner Informationsaustausch

2.3.2 Steuerpolitische Achterbahn

2.3.3 Steuerreform auf den Balearen

2.3.4 Vermögensteuer – weltweit Spitzenreiter

2.3.5 Erbschaftsteuer: Das Ende der 1 %-Flatrate

2.3.6 Grunderwerbsteuer: Ab 1 Million wird es teurer

2.4 Lebenszyklen einer Immobilie

3. Unterschiedliche Besteuerungsverfahren

3.1 Die „autoliquidación“ in Spanien

3.2 Die „Veranlagung“ in Deutschland

4. Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten

4.1 Optionsvertrag

4.2 Notarvertrag

4.3 Geeigneter Vertrag

4.4 Grunderwerbsteuer bei Gesellschaftsanteilen

4.4.1 Steuersätze ab dem 1. Januar 2016

- 4.4.2 Grunderwerbsteuer bei Möbelkauf
- 4.5 Gemeindliche Wertzuwachssteuer
- 4.6 Das Maklerhonorar

5. Werbungskosten in Spanien

- 5.1 Aktivierungspflichtige Kosten (A)
- 5.2 Beschränkt abzugsfähige Kosten (BA)
 - 5.2.1 Anteilig pro Vermietungstag (BAT)
 - 5.2.2 Unabhängig von den Vermietungstagen (BAV)
- 5.3 Unbeschränkt abzugsfähige Kosten (UA)
 - 5.3.1 Anteilig pro Vermietungstag (UAT)
 - 5.3.2 Unabhängig von den Vermietungstagen (UAV)
 - 5.3.3 Nicht abzugsfähige Kosten (NA)
- 5.4 Berechnung und Aufrechnung von Kosten
- 5.5 Sonderbehandlung AfA – Amortización
- 5.6 Hinweise für die Abgabe des Modelo 210

6. Nutzungsphase – Besteuerung in Spanien

- 6.1 Grundlagen
- 6.2 Die selbstgenutzte Immobilie
- 6.3 Wohnvermietung durch eine natürliche Person
- 6.4 Wohnvermietung durch eine juristische Person
- 6.5 Wohnvermietung – Absetzung für Abnutzung
- 6.6 Wohnvermietung mit Umsatzsteuer
 - 6.6.1 Gestaltung – Grundlagen
 - 6.6.2 Gestaltung – Steuerberechnungen
 - 6.6.3 Gestaltung – Selbstnutzung
 - 6.6.4 Gestaltung – Veräußerung

- 6.6.5 Gestaltung – Behandlung in Deutschland
- 6.7 Touristische Vermietung – natürliche Person
 - 6.7.1 Touristische Vermietung – Grundlagen
 - 6.7.2 Touristische Vermietung – Betriebsstätte
 - 6.7.3 Touristische Vermietung – Steuersätze
 - 6.7.4 Touristische Vermietung – Umsatzsteuer
- 6.8 Touristische Vermietung – juristische Person
- 6.9 Amtliche spanische Steuerformulare
 - 6.9.1 Modelo 210 Allgemeines
 - 6.9.2 Modelo 210 mit Einbehalt
 - 6.9.3 Modelo 200
 - 6.9.4 Modelo 303
 - 6.9.5 Modelo 390
 - 6.9.6 Modelo 347
- 6.10 Belastung mit Grundsteuer

7. Nutzungsphase – Vermögensteuer

- 7.1 Allgemeines
 - 7.1.1 Steuerpflicht & Bemessungsgrundlage
 - 7.1.2 Abgabefristen
 - 7.1.3 Regionale Gesetze für Nichtresidenten
 - 7.1.4 Balearische Vermögensteuertabelle
 - 7.1.5 Staatliche Vermögensteuertabelle
 - 7.1.6 Vergleichsrechnung Balearen – Staat
 - 7.1.7 Vermögensteuer auf 2 Mio. – Balearen:
 - 7.1.8 Vermögensteuer auf 2 Mio. – Staat:
- 7.2 Die Deckelung der Vermögensteuer
- 7.3 Die Vermögensteuer bei Gesellschaften

7.3.1 Eigentum einer Immobilie über eine spanische SL

7.3.2 Eigentum einer Immobilie über S.L. und deutsche GmbH

7.3.3 Immobilienbesitz über eine deutsche GmbH

7.3.4 Buchwert oder Marktwert?

7.4 Mögliche Freistellungen

7.4.1 Allgemein

7.4.2 Prozentsatz der Beteiligung

7.4.3 Leitungsfunktionen und Entlohnung

7.4.4 Bedingungen hinsichtlich der Körperschaft

8. Nutzungsphase - Besteuerung in Deutschland

8.1 Grundlagen

8.2 Ferienwohnungen

8.3 Ausschließliche Vermietung

8.4 Teils selbst genutzt, teils vermietet

8.5 Ausschließliche Selbstnutzung

8.6 Ferienwohnung als Gewerbebetrieb

8.7 Themen der täglichen Praxis

8.8 Amtliche deutsche Formulare

8.8.1 Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

8.8.2 Formular: AUS – Ausländische Einkünfte & Steuern

9. Besteuerung bei der Veräußerung

9.1 Veräußerung einer selbstgenutzten Immobilie

9.1.1 Besteuerung in Spanien

9.1.2 Besteuerung in Deutschland

9.2 Veräußerung vermieteter Immobilien

9.2.1 Besteuerung in Spanien

9.2.2 Besteuerung in Deutschland

10. Anrechnung der spanischen Steuer

10.1 Beispielrechnung – während der Nutzungszeit

10.1.1 Instandhaltungskosten

10.1.2 Überschuss in Spanien – Verlust in Deutschland

10.2 Beispielrechnung – Veräußerung der Immobilie

10.2.1 Steuerbelastung in Spanien

10.2.2 Steuerbelastung in Deutschland

11. Umfangreiches Fallbeispiel

11.1 Grunddaten des Beispiels

11.2 Einkunftsermittlung in Deutschland

11.2.1 Ermittlung der Anschaffungskosten

11.2.2 Überschussrechnung

11.3 Einkunftsermittlung in Spanien

11.3.1 Ermittlung der Anschaffungskosten

11.3.2 Werbungskosten in Spanien

11.3.3 Steuererklärungen für das 2. Quartal

11.3.4 Steuererklärung für das 3. Quartal

11.3.5 Steuererklärungen für das 4. Quartal

11.3.6 Steuererklärungen für die Selbstnutzung der Periode 01

11.3.7 Zusammenfassung für Spanien

12. Touristensteuergesetz ab 01. Juli 2016

12.1 Persönliche Einschätzung

12.2 Fazit

12.3 Empfehlung

13. Schätzung oder genaue Abrechnung

13.1 Einleitung

13.2 Grundlagen der Steuerpflicht?

13.3 Wer haftet für die Steuer?

13.4 Kann man sich vertreten lassen?

13.5 Verpflichtungen bei der Pauschalbesteuerung

13.6 Verzicht auf die Pauschalbesteuerung

13.7 Berechnung des jährlichen Steuerbetrags (Pauschalbesteuerung)

13.8 Beispielrechnungen

13.9 Illegale Vermietung

14. Die Umsetzung in der Praxis

14.1 Zahlungsbeleg - formelle Vorgaben

14.2 Beispielrechnung

14.3 Berechnung des Steuerbetrags, der vom Gast bezahlt wird

14.4 Anmeldung über das Modelo 017

15. Digitale Lösung - Steuer 4.0

15.1 Grundlegende Herausforderung

15.2 Anlagen „V“ und „AUS“

15.3 Kommunikation zwischen den Beratern

15.4 Prozessgestaltung

15.5 Echtzeit-Zugriff

15.6 Kontaktaufnahme und Honorare

16. Tatort Finca - Die Uhr tickt

16.1 Problemkreise

16.2 Muster einer gesetzeskonformen Bilanzierung

16.2.1 Bilanzstruktur

16.2.2 Steuerliche Behandlung der Zinsen - allgemein

16.2.3 Behandlung beim steuerlichen Residenten in Spanien

16.2.4 Behandlung beim steuerlichen Nichtresidenten in Spanien

16.2.5 Gewinn- und Verlustrechnung

16.2.6 Mieterlöse - Ingresos

16.3 Auswirkungen durch das Urteil des BFH

16.4 Berechnung der Miethöhe

16.4.1 Steuernachzahlungen beim Gesellschafter in Deutschland

17. Zinsbesteuerung in Deutschland

17.1 Praxisbetrachtung

17.2 Zuflussprinzip

17.2.1 Der Normalfall

17.2.2 Der beherrschende Gesellschafter – die Ausnahme

17.3 Das Außensteuergesetz

17.4 Steuernachzahlungen beim Gesellschafter in Deutschland

17.5 Hinzurechnungsbesteuerung - AStG

17.6 FAZIT

18. EU-Erbrechtsverordnung und Testament

18.1 Ausgangslage

18.1.1 Überblick

18.1.2 Auslandsbezug – was bedeutet das?

18.1.3 Rechtslage vor Inkrafttreten der EuErbVO
(bis zum 17.08.2015)

18.2 Weiterführende Probleme

18.2.1 Beispiel 1 – Erblasser auf Mallorca (bis
zum 16.08.2015)

18.2.2 Beispiel 2 – Erblasser auf Mallorca (ab
dem 17.08.2015)

18.3 Regelungsbereich und ausgenommene Bereiche der EuErbVO

18.4 Regelungsbereich

18.4.1 Ausnahmen

18.5 Die neue EU-Erbrechtsverordnung

18.5.1 Inkrafttreten

18.5.2 Verdrängung deutschen Rechts –
Erbschein

18.5.3 Regelungen der ErbVO

18.5.4 Beispiel 3 - Erblasser mit gewöhnlichem
Aufenthalt in Deutschland

18.5.5 Beispiel 4 - Erblasser mit gewöhnlichem
Aufenthalt auf Mallorca

18.6 Gewöhnlicher Aufenthalt und Rechtswahl

18.6.1 Begriff des gewöhnlichen Aufenthalts

18.6.2 Problemfälle

18.6.3 Rechtswahl

18.6.4 Möglichkeiten

18.6.5 Formulierungsvorschlag für eine
Rechtswahl

18.7 Tipps zur Testamentsgestaltung - Allgemeines

18.8 Häufige Fehler bei der Testamentsgestaltung

18.8.1 Keine Einsetzung von Erben

- 18.8.2 Berliner Testament
- 18.8.3 Minderjährige Kinder
- 18.8.4 Verwechslung von Vor-/Nach- und Schlusserbschaft
- 18.8.5 Keine steuerrechtliche Optimierung
- 18.8.6 Pflichtteilsansprüche
- 18.8.7 Keine Regelungen für Erbengemeinschaften
- 18.8.8 Keine Einzeltestamente
- 18.8.9 Lebenspartner
- 18.8.10 Insolvente Erben/Behinderte Erben

19. Vorsorgevollmacht, Patientenverfügung

- 19.1 Vorsorgevollmacht
 - 19.1.1 Anforderungen an die Wirksamkeit einer Vorsorgevollmacht.
 - 19.1.2 Vorsorgevollmacht in Spanien
- 19.2 Patientenverfügung
 - 19.2.1 Allgemeines
 - 19.2.2 Patientenverfügung in Spanien
- 19.3 Fazit

20. Häufig gestellte Fragen

- 20.1 Sonderausgaben, Werbungskosten, Betriebsausgaben
 - 20.1.1 Was sind Sonderausgaben?
 - 20.1.2 Was sind Werbungskosten?
 - 20.1.3 Was sind Betriebsausgaben?
- 20.2 Allgemeine Steuerfragen
 - 20.2.1 Was ist „Progressionsvorbehalt“?

- 20.2.2 Was sind Einkünfte?
- 20.2.3 Nießbrauchrechte in Spanien
- 20.2.4 Besteuerung bei Drittstaaten
- 20.2.5 Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren
- 20.2.6 Steuerfreier Verkauf des selbstgenutzten Hauses
- 20.2.7 Gewerblicher Grundstückshandel
- 20.2.8 Kapitalreduzierung: Dividenden haben Vorrang
- 20.2.9 Immobilien S.L. – Haftung für die Umsatzsteuer
- 20.3 DBA – Anrechnung und/oder Freistellung
 - 20.3.1 Freistellung
 - 20.3.2 Anrechnung
- 20.4 Wertzuwachssteuer beim Verkauf ohne Gewinn
 - 20.4.1 Konkretisierung des Sachverhaltes
 - 20.4.2 Besteuerung des Gewinns mit Einkommensteuer
 - 20.4.3 Lokale Wertzuwachssteuer (plusvalía municipal)
 - 20.4.4 Handlungsempfehlung:
- 20.5 Haftung des Mieters
- 20.6 Steuerabzug für Nichtresidenten – Wohnvermietung

21. Abbildungsverzeichnis

22. Abkürzungen und Begriffe

- 22.1 Deutschland
- 22.2 Hausinterne Abkürzungen / Werbungskosten
- 22.3 Spanien

23. Zum Schluss

23.1 Autoren

23.2 Danksagungen

23.3 Ansprechpartner

23.4 Haftungshinweise

24. Schriftenreihe „Mallorca 2030“

1. Präambel

Generation Y, Industrie 4.0 und das Internet der Dinge sind nur einige Schlagwörter, die für einen globalen und umfassenden Umdenkprozess stehen. Die Unternehmen müssen sich auf eine Welt einstellen, die sich im permanenten Wandel befindet, in der jedes Produkt, jede Dienstleistung, jeder Akteur permanent beurteilt wird und in der maximale Geschwindigkeit bei 100 Prozent Qualität zum alles entscheidenden Kriterium wird. Dieser Umdenkprozess macht auch vor den Steuerberaterdienstleistungen nicht halt. Dieser Aufgabe müssen somit auch wir uns stellen. Wir fassen diese Herausforderungen bei uns unter dem Begriff **Steuer 4.0** zusammen.

Wir stehen erst am Beginn eines langen Prozesses, der über immer weiter reichende Vernetzung und Automatisierung ganze Lebensbereiche umkrempeln wird. Die Basis dafür ist die Technologie: Cloud Computing, Big Data Analytics, Cognitive Computing und intelligente Netze beeinflussen die Möglichkeiten ebenso wie die immer vielfältiger, kompakter und leistungsfähiger werdenden Endgeräte. Smartphones, Tablets und Ultrabooks sorgen dafür, dass dem permanenten Informationsaustausch kaum noch geografische Grenzen gesetzt sind.

Parallel werden die Datennetze immer schneller und verteilen stetig steigende Datenvolumina. Dies alles ist die Grundlage für eine zunehmende Vernetzung von Geräten, Maschinen, Bauteilen et cetera, sodass eine Reihe von Prozessen inzwischen ohne aktives Zutun von Menschen automatisiert ablaufen kann.

Für die Unternehmer geht es dabei vor allem darum, neue digitale Wertschöpfungsketten aufzubauen oder die bestehenden zumindest digital zu verlängern und durch die konsequente Digitalisierung aller Geschäftsprozesse ihre Effizienz weiter zu steigern.

Für uns bringt die digitale Transformation sogar zwei Handlungsfelder mit: Einerseits müssen wir unsere eigenen Prozesse entsprechend umgestalten und andererseits sind wir Sparringpartner für unsere Mandanten.

Innerhalb nur eines Jahrzehnts ist das gesamte Wissen der Menschheit bereits zum Großteil digitalisiert worden und kann dank einer weltweiten Vernetzung quasi ortsunabhängig bereitgestellt werden. Insbesondere im Geschäftsleben ist nahezu jeder Schritt heute digital dokumentiert.

Aus diesen elektronisch vorliegenden Daten lassen sich mittels Big Data Analysis ausgewählte Informationen nun intelligent verknüpfen. Aus diesen Analysen können wiederum Erkenntnisse abgeleitet werden, die einen zielgerichteten Einsatz von Ressourcen ermöglichen oder sogar Potentiale für neue Geschäftsmodelle aufzeigen. Diese Vorteile sind beispielsweise auch für die Optimierung der Zusammenarbeit zwischen dem Unternehmer und dem Steuerberater/ Wirtschaftsprüfer/Rechtsanwalt nutzbar. Datenbasierte Dienstleistungen entlang vollständig digitaler Prozessketten sind dabei Voraussetzung und Treiber zugleich. Sie eröffnen dank Automatisierung, Vereinfachung und Beschleunigung ganz neue Dimensionen einer digitalen Ökonomie. Genau darum geht es.

Für den Bereich der Erfassungs- und Deklarationsberatung sehen wir aufgrund der Digitalisierung folgende Auswirkungen: Erfassende Aufgaben werden in diesem

Umfeld definitiv an Bedeutung verlieren. Die Tätigkeitsschwerpunkte werden sich mehr in Richtung Veredlung buchhalterischer Informationen verlagern. Es wird wichtiger werden, die Ergebnisse zu interpretieren statt sie in T-Konten zu erfassen. Entsprechend wird sich der Fokus der Mitarbeiter in den Kanzleien dahin verschieben, aus dem vorhandenen Daten-Pool jeweils die Informationen herauszufiltern, die der Immobilieninvestor gerade benötigt.

Mit unseren vorhandenen Lösungen unterstützen wir digitale kaufmännische Prozesse schon heute vom Rechnungseingang über die Zahlung und den Buchungssatz bis hin zur Archivierung. Ebenfalls bieten wir über gesicherte VPN-Verbindungen jederzeitigen Zugriff und standortunabhängige Zusammenarbeit.

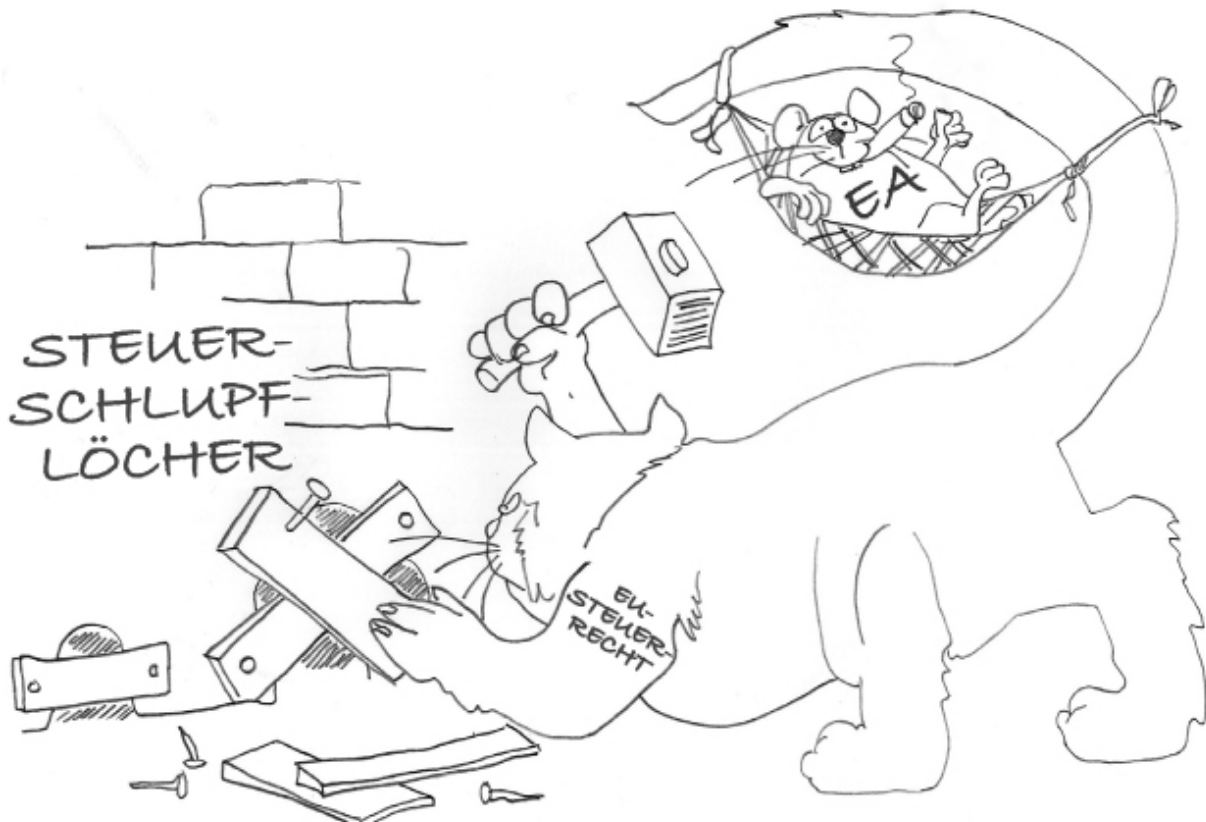
Unsere Lösungen werden dauerhaft dem Rütteltest der Praxis unterworfen, um für die Zukunft gewappnet zu sein. Es ist ein Höchstmaß an Flexibilität und Mobilität bei der Nutzung von Software, Hardware und Infrastruktur gefragt. Deshalb widmen wir uns bei der Entwicklung unserer Angebote mit großer Aufmerksamkeit. Die nächstliegenden Ziele, die wir nachhaltig verfolgen, ist der Ausbau der digitalen Zusammenarbeit zwischen unserer Mandantschaft, dem deutschen Steuerberater und uns, um Prozesse konsequent weiter zu automatisieren.

Das wird den Bearbeitungsaufwand verringern, die Aktualität der Datenbasis noch weiter steigern und damit letztlich die Wettbewerbsfähigkeit verbessern. An dieser Vision arbeiten wir schon viele Jahre und haben auch im Jahr 2012 den IT-Innovationspreis des deutschen Mittelstandes für unsere Entwicklung des „*Digitalen Finanz- und Rechnungswesens*“ erhalten. Diese Lösung entwickeln wir konsequent weiter – auch aufgrund der signifikanten

Änderungen durch die Staatengemeinschaft im Hinblick auf erhöhte Transparenz.

Konkret verlangen unsere Dienstleistungen für den hier beschriebenen Bereich inhaltstiefes Wissen über das spanische Steuerrecht, über das ab dem 01. Januar 2013 geltende neue DBA zwischen den beiden Ländern Deutschland und Spanien, sowie über die Vorschriften des AIA (Allgemeiner Informationsaustausch), die ab dem 01. Januar 2015 gelten. Weiterhin bedarf es der Kenntnisse der Verfahrensabläufe in Deutschland und des Wissens über das deutsche Steuerrecht, um einerseits die notwendige deutsche Steuererklärung zu erstellen, aber auch, um eine steueroptimierende Kommunikation mit dem deutschen Steuerberater und der Mandantschaft zu führen. Andererseits müssen die Neuerungen und Änderungen durch Gesetze und Rechtsprechung – auch auf EU-Ebene – für alle angesprochenen Bereiche recherchiert, gelernt und in entsprechende Handlungsprozesse umgesetzt werden.

Die neuen und umfangreichen Vorschriften, die derzeit intensiv von der Staatengemeinschaft im Rahmen der **BEPS**-Initiative (Auseinandersetzung mit Gewinnverkürzung und Gewinnverlagerung – **B**ase **E**rosion and **P**rofit **S**hifting – BEPS) erarbeitet, erstellt und allmählich in internationale und nationale Vorschriften integriert werden, verlangen ebenfalls eine entsprechend hohe Aufmerksamkeit, um die hier beschriebene länderübergreifende und optimierende Beratung nachhaltig durchzuführen und abzusichern.



Unsere Mandantschaft erhält einen „Echtzeit-Zugriff“ auf Informationen wie dem Stand des Auftrages oder dem Inhalt der verwendeten Dokumente. Sie sind per Knopfdruck im Bilde über die eingeleiteten Prozesse und den Grad der Abarbeitung durch die involvierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Neben der Erstellung der spanischen Steuererklärungen für die unterschiedlichen Vermietungsarten erstellen wir für die Mandantschaft auch die deutsche Steuererklärung über die „Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung“ mit dem in Deutschland amtlich vorgeschriebenen Formular.

Der deutsche Steuerberater erhält eine Datei (Anlage „V“ und Anlage „AUS“), die er in die von ihm erstellte deutsche Steuererklärung seiner Mandantschaft integrieren kann. Selbstverständlich erfolgt das mit der Zusendung der erforderlichen Belege in digitaler Form.

Durch unser Buch, das auch eine Beschreibung der Auswirkungen auf deutscher Seite enthält, erhalten Sie einen Eindruck von der Komplexität und den Anforderungen an die geforderten diesbezüglichen Dienstleistungen, um Ihnen gegenüber eine solide und zukunftsorientierte Beratung zu gewährleisten.

Wir wünschen Ihnen eine erkenntnisreiche Lektüre.

2. Gestaltungsbedarf

2.1 Grundlagen

Privater Haus- und Grundbesitz ist eine der tragenden Säulen der europäischen Rechtsordnungen und darüber hinaus bei der privaten Altersvorsorge sowie der nachhaltigen und generationenübergreifenden Vermögensanlage ein immer wichtigerer Baustein. Diese Aussagen treffen auch auf Investitionen von deutschen Steuerbürgern in Spanien zu.

Wir haben auf den Balearen einen hohen Anteil von deutschen Nichtresidenten, die eine Immobilie zur Selbstnutzung entweder haben oder zu kaufen beabsichtigen. Das Transaktionsvolumen solcher Käufe ist in den Jahren 2014 und 2015 überproportional angestiegen. Die Auftragsbücher der Makler sind auch für das Jahr 2016 voll.

Weiterhin werden wahrscheinlich, u.a. aufgrund der Finanzkrise, vermehrt von immer mehr Kapitalanlegern auch Ferienimmobilien in Deutschland oder im Ausland erworben. Gerade Ferienhäuser oder Ferienwohnungen in beliebten Urlaubsregionen wie Mallorca können eine hohe Rendite abwerfen. Wenn man sich für eine Vermietung entscheidet, punkten natürlich Ziele in der Mittelmeerregion durch ihre klimatischen Bedingungen, da bei guten Angeboten die Feriendomizile oft ganzjährig vermietbar sind.

Wer heute ein Ferienhaus kauft, denkt vielfach schon bei der Anschaffung über eine Vermietung nach. *„Mehr als 80 % der Käufer haben bereits beim Erwerb die Mieteinnahmen im Blick, und der größte Teil von ihnen beginnt sofort nach dem Kauf mit der Vermietung“*, sagt Tobias Wann, Vizepräsident für Zentraleuropa beim Online-Vermietungsportal Fewo-direkt.

Für uns ist es daher ein wichtiges Anliegen, sowohl Selbstnutzer wie auch Kapitalanleger über die aktuellen Steuergrundlagen zu informieren.

Darüber hinaus behandeln wir auch andere Themen, die mit dem Immobilienerwerb und -eigentum zu tun haben. Hervorzuheben ist dabei das Erbrecht, dem wir u.a. aufgrund der grundlegenden Veränderungen durch die EU-Erbrechtsreform einen besonderen Platz in diesem Buch einräumen, zumal wir mit Prof. Dr. Heribert Heckschen einen der renommiertesten deutschen Experten auf diesem Gebiet als Mitautor gewinnen konnten.

2.2 Politische Stabilität in Spanien

Wo Bomben gezündet werden und Menschen sterben, dort bleiben Urlauber weg. Ägypten kennt das Problem seit langer Zeit, jetzt bleiben auch in Tunesien nach zwei Anschlägen im vergangenen Jahr die Touristenströme aus. Und Terroranschläge in der Türkei lassen die Zahl der Umbuchungen weiter steigen.

Spanien, ohnehin das Lieblingsreiseland der Deutschen, profitiert ganz besonders von der Instabilität andernorts. Das Unglück der Konkurrenz rund um das Mittelmeer kommt Spanien zugute, aber das soll sicher kein Grund sein, um mit diesen Zahlen zu prahlen.

Gewinner sind die Balearen, Katalonien und die Kanaren. Wie nun mit dieser Nachfrage umgegangen werden soll, bedarf einer zukunftsorientierten Diskussion. Auf den Kanaren gibt es z. B. seit 15 Jahren einen Baustopp für neue Hotels und Appartementsiedlungen, weil man dem Massentourismus und der Landschaftszerstückelung Einhalt gebieten will.

Zu beurteilen, ob solche Maßnahmen die richtigen Antworten auf die vielfachen wirtschaftlichen Probleme – u.a. auch der hohen Jugendarbeitslosigkeit – sind, kann nicht Aufgabe dieses Buches sein.

2.3 Vorgaben der Gesetzgeber

Da neben den balearischen Steuergesetzen weitere drei Vorschriftenrahmen zu berücksichtigen sind – die deutschen Steuergesetze, die spanischen und das Doppelbesteuerungsabkommen –, ist auch in Zukunft mit „wechselhaftem Wetter“ zu rechnen.

2.3.1 Allgemeiner Informationsaustausch

Zwischen Spanien und Deutschland gelten bezüglich des Austausches von Daten über Finanzkonten und dem Austausch der Daten zwischen den Finanzämtern folgende Regelungen:

- FATCA – bilaterales Abkommen zum Foreign Account Tax Compliance Act v. 10. Okt. 2013
- Globaler Standard der OECD – Common Reporting Standard – CRS

- Bilaterale Vereinbarung vom 29. Okt. 2014; Unterzeichnung von Spanien und Deutschland und 50 weiteren Staaten.
- Übernahme des globalen Standards in eine EU-Amtshilfe-richtlinie vom 9. Dez. 2014 mit der Verpflichtung, **erstmalig für 2016 zum 30. September 2017 Daten zwischen den Finanzverwaltungen der Mitgliedstaaten der EU auszutauschen.**

Deutschland und Spanien haben das mittlerweile in nationales Recht umgesetzt, d.h. dass grundsätzlich ab September 2017 für 2016 automatisch gemeldet wird. Die Schweiz und Österreich beginnen im September 2018 für 2017.

Zur Erläuterung: „*Automatisch*“ heißt, dass die Daten ohne Aufforderung übermittelt werden.

2.3.2 Steuerpolitische Achterbahn

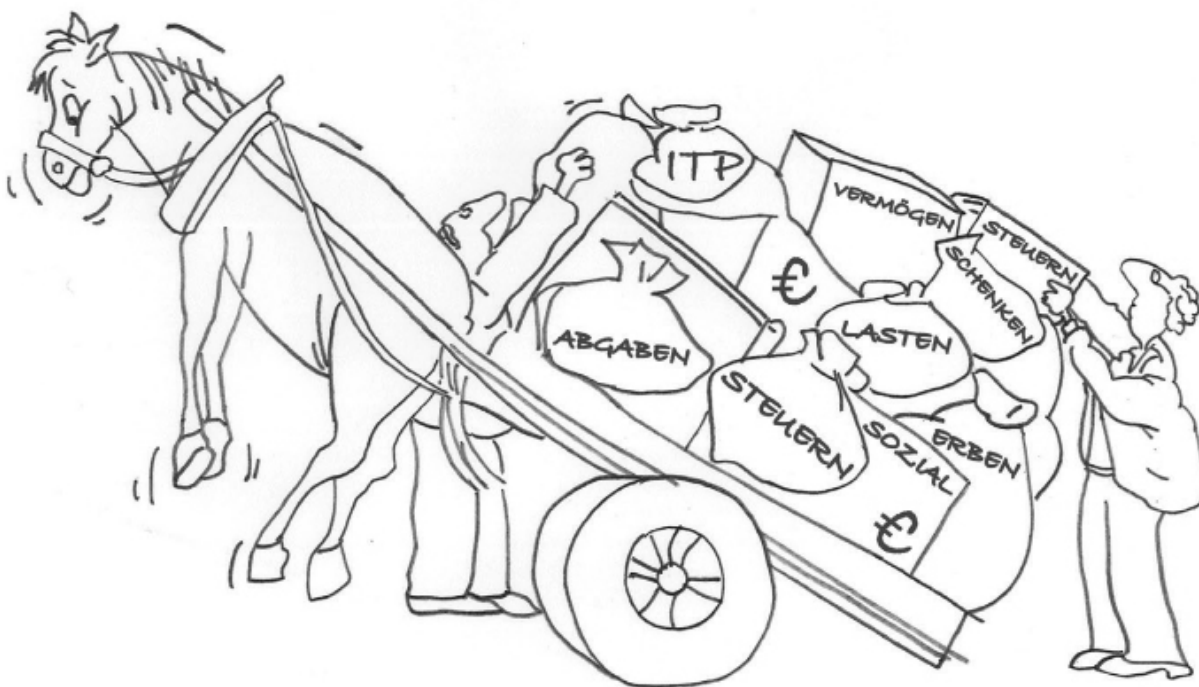
Wir sehen auch auf den Balearen in den Jahren 2014 und 2015 ein derart hohes Transaktionsvolumen von Immobilienkäufen und -verkäufen wie lange nicht mehr. Neben den hinlänglich bekannten Wettervorzügen und der angesprochenen politischen Stabilität, hört man mittlerweile sehr häufig das Argument, dass unsere Insel(n) in mehrfacher Hinsicht eine „*Insel*“ ist, weil sie wenig oder fast gar nicht mit den gesamten Flüchtlingsproblemen konfrontiert ist. Das wird u.a. mit als zusätzliches Kaufargument angeführt.

Leider haben wir aber auf politischer Ebene das Dilemma, dass die neue Linksregierung eine Vielzahl von „*alten*“

Vorschriften und Steuerregelungen entweder aufgehoben oder verändert hat. Bei der Vermögensteuer kann man sich jetzt sogar damit rühmen, dass man weltweit zu den Spitzenreitern gehört.

Diese Unsicherheiten wegen (fast) dauerhafter Änderungen der Gesetzgebung ist Gift für Investitionsentscheidungen. Für Investoren sind bei einer Investitionsentscheidung Sicherheit, Liquidität und Rendite die drei wichtigsten Faktoren. Sie werden auch als magisches Dreieck bezeichnet, weil sie nicht gleichermaßen zu realisieren sind und die Herausforderung darin besteht, sie in einem ausgewogenen Verhältnis zu halten.

Unsere Meinung ist, dass die mallorquinische Politik aktuell mit dem notwendigen Gleichgewicht des magischen Dreiecks in fahrlässiger Weise spielt.



Mallorca befindet sich bei der Suche nach Investoren nicht alleine auf der Welt; viele Regionen, Städte und Länder halten nach Investoren Ausschau, um mit deren Hilfe auch entsprechende politische Zukunftsvisionen umzusetzen. Die Investoren wollen wissen, was langfristig geplant ist. Wo sollen Wohngebiete entstehen, was geschieht mit der Weiterentwicklung oder dem Bestand von Palma, wo arbeiten Menschen (z.B. die Tourismusentwicklung), wo und wie werden Verkehrsströme gelenkt? Was bietet Mallorca den Bürgern und Gästen für Freizeit, Unterhaltung und Bildung? All dies gilt es zu beachten. Leider werden aktuell zu sehr nur populistische (Umverteilungs-) Aktionen beschlossen.

Für uns als Berater ist der aktuelle „*Investitionscocktail*“ nicht immer einfach. Unsere Aufgabe besteht meistens darin, die Mandantschaft zu informieren, dass bisher als sicher geltende Strukturen durch eine Änderung der politischen Meinung nicht mehr zum gewünschten Ziel führt.

FAZIT: Neben der umfänglichen Due Diligence der zivil- und baurechtlichen Fakten (s. hierzu auch unsere aktuelle Veröffentlichung: *„Vermeidung von Risiken beim Immobilienerwerb auf Mallorca“* ISBN 978-3-7392-5263-6) bedarf es beim Erwerb einer Immobilie umso mehr einer ausgewogenen, steuerlich optimierten Konzeption. Dabei legen wir insbesondere darauf Wert, dass wir einen hohen Schutz durch die Anwendung der Vorschriften des geltenden DBA anstreben. Das DBA bietet gegenüber dem spanischen und auch dem deutschen Recht einen höherwertigen Schutz.

Im Folgenden schildern wir kurz die neuen Gesetze, die ab dem 01. Januar 2016 und teilweise auch rückwirkend ab dem 01. Januar 2015 auf den Balearen zur Anwendung kommen.

2.3.3 Steuerreform auf den Balearen

Leider folgt auch die aktuelle Steuerreform der neuen balearischen Regierung einem bekannten Schema: spät und schlecht. Spät, weil die Beschlussfassung des Haushaltsgesetzes für 2016 wie in früheren Jahren neuerlich erst in den letzten Dezembertagen erfolgte (29. Dez.), und schlecht, weil ein Punkt der geplanten Reformen von Juristen mit gehobenen Augenbrauen kommentiert wurde: die Reform der balearischen Einkommensteuerregelung, die rückwirkend für 2015 – beschlossen wurde. In Kraft getreten sind neue Steuersätze für:

- Vermögensteuer: rückwirkend für 2015
- Einkommensteuer (Residenten): rückwirkend für 2015
- Erbschaftsteuer: ab 2016
- Grunderwerbsteuer: ab 2016

Neben der Einkommensteuer sind die Vermögensteuer, die Erbschaftsteuer und die Grunderwerbsteuer reformiert worden. Das bedeutet Erhöhungen, die nicht nur, aber besonders stark in den oberen Einkommens- und Vermögensklassen durchschlagen. Bei der Vermögensteuer können sich die Balearen rühmen, weltweit zu den Spitzenreitern zu zählen. Im Folgenden stellen wir die wesentlichen Neuerungen jener Steuerarten vor, die Nichtresidenten betreffen.

2.3.4 Vermögensteuer - weltweit Spitzenreiter

Die von der Vorgängerregierung für 2015 beschlossene Erhöhung des persönlichen Freibetrags für die Vermögensteuer von 700.000 auf 800.000 Euro wurde von der neuen Regierung bereits für dasselbe Jahr wieder zurückgenommen. Der darüber hinaus geltende Freibetrag von 300.000 Euro für die Hauptwohnsitzimmobilie wurde hingegen nicht angetastet, womit es in Summe bei der Situation vor der „*kleinen Balearen-Reform*“ blieb.

Für Nichtresidenten hat die Reform keine Auswirkungen, da sie für ihre Erklärung den nunmehr günstigeren gesamtspanischen Steuersatz in Anspruch nehmen können, wie wir in einem eigenen Kapitel über die Vermögensteuer darlegen.

2.3.5 Erbschaftsteuer: Das Ende der 1 %-Flatrate

Die Erbschaftsteuer der Balearen ist in fiskalischer Hinsicht einer der wenigen Punkte, der von außerhalb mit Neid betrachtet wurde. Die mit einer komplizierten Formel geregelte Reduktion dieser Steuer auf 1 Prozent für direkte Verwandte der auf- und absteigenden Linie (Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel), sowie Ehepartner und eingetragenen Lebenspartner, und zwar unabhängig vom Umfang des Erbes, wird jedoch mit der Reform erheblich aufgeweicht. Nunmehr gilt eine Steuertabelle, wobei noch immer ein Steuersatz von 1 Prozent resultiert, jedoch mit zwei Einschränkungen: Der Steuersatz gilt nur noch bis zu einem geerbten Vermögen bis zu 700.000 Euro (darüber werden Steuersätze von 8 bis 20 Prozent wirksam), und das Wegfallen der Berechnungsformel hat zur Folge, dass Koeffizienten für Vorvermögen wirksam werden können, auch für die „*1-Prozent-Erbschaften*“, womit sich der effektive Prozentsatz erhöhen kann. Andererseits werden

aber auch Freibeträge ab 25.000 Euro wirksam, die bislang durch die Berechnungsformel ebenfalls ausgehebelt waren.

Im Folgenden eine Darstellung der neuen balearischen Erbschaftsteuertabelle:

Bemessungsgrundlage bis (Euro)	Steuerbetrag ab 2016 (Euro)	Überschiessender Betrag bis (Euro)	Steuersatz ab 2016 (%)
0,0	0,0	700.000	1
700.000	7.000	300.000	8
1.000.000	31.000	1.000.000	11
2.000.000	141.000	1.000.000	15
3.000.000	291.000	Darüber hinaus	20

Abbildung 1: Erbschaftsteuertabelle - Balearen

Unverändert bleibt die Steuertabelle für Erben aller anderen Verwandtschaftsgrade. Ebenso unverändert bleibt die Regelung, dass der Wertzuwachs eines geerbten Guts zwischen Erwerb durch den Erblasser und Erbfall anders als in Deutschland keiner Besteuerung unterliegt.