

RECHT UND STEUERN

Gratuliere, Sie sind eine Betriebsstätte

Bekannte und weniger bekannte Steuerfolgen für Deutsche, die in Spanien Ferienvermietung betreiben



Willi Plattes



Thomas Fitzner

Für einen deutschen Steuerbürger macht es einen gewaltigen Unterschied, ob er in Spanien eine Ferienvermietung nach dem staatlichen Wohnmietgesetz oder nach dem regionalen Tourismusgesetz durchführt. Dieser Unterschied beschränkt sich nicht nur auf die Umsatzsteuerpflicht, die nur für „Ferienvermietung“ gilt. Während die Ferienvermietung *light* für das Steuergesetz eine normale Wohnvermietung und somit im Allgemeinen keine gewerbliche Tätigkeit ist, muss der *alquiler turístico* als gewerbliche Tätigkeit angemeldet werden.

Und das bedeutet, dass diese Tätigkeit des deutschen Steuerbürgers automatisch – also ohne Notwendigkeit einer gesonderten Anmeldung oder Gründung – als „Betriebsstätte“ (*establecimiento permanente*) angesehen wird. Diese wird besteuert wie eine spanische Sociedad Limitada, das Pendant zur deutschen GmbH.

An dieser Stelle sei erwähnt, dass das Tourismusministerium und das Finanzamt nach vielfach deckungsgleichen, aber in einigen Punkten unterschiedlichen Kriterien darüber entscheiden, wann die Überlassung einer Immobilie an Feriengäste eine genehmigungspflichtige Ferienvermietung und wann es eine kurzfristige Wohnvermietung laut dem staatlichen Vermietungsgesetz ist. So ist für das Ministerium bereits dann eine Lizenz erforderlich, wenn der Eigentümer in Internetportalen Werbung für sein Wohnobjekt macht und dort irgendwo ein Begriff erscheint, den man mit Urlaub in Zusammenhang bringen kann. Die Administración Estatal de Administración Tributaria (AEAT) sieht das weniger streng, denn das Umsatzsteuergesetz kennt den Begriff *alquiler turístico* nicht. Wörtlich ist dort von einer Vermietung mit „ergänzenden hotelgewerblichen Dienstleistungen“ die Rede. Und nachdem für das Finanzamt grundsätzlich der Inhalt wichtiger ist als die Form, droht dem Vermieter zumindest aus diesem Grund keine Nachzahlung der Umsatzsteuer.

Die Umsatzsteuerpflicht bedingt einen erhöhten Verwaltungsaufwand,

■ Gewerblich oder nicht? Angebote auf dem Portal fewo.de. Foto: MZ

HIER ERFAHREN SIE MEHR

REAL ESTATE DAY UND FRÜHSTÜCKSGESPRÄCHE

Am Freitag, 13. Mai, bietet der erste Mallorca Real Estate Day von Fundamente Mallorca von 15 bis 20 Uhr im Club der Mallorca Zeitung Informationen für deutschsprachige Haus- und Grundbesitzer und -käufer. Neben einer Vortragsreihe – bei der auch über das hier behandelte Thema referiert wird – findet auch eine Immobilienbörse statt. Die Teilnahme ist kostenlos, Anmeldungen bitte an: gordon@

fundamentemallorca.com. An zwei weiteren Terminen bietet European@ccounting zudem gemeinsam mit der Anwaltskanzlei Bufete Buades Frühstücksgespräche zum Thema Ferienvermietung an: Dienstag, 17. Mai, und Mittwoch, 18. Mai, Beginn jeweils 9.15 Uhr. Die Teilnahme ist kostenlos, die Anzahl der Teilnehmer ist begrenzt, Anmeldungen bitte per E-Mail an: thomas@europeanaccounting.net.

da neben der Einkommensteuer unter anderem auch die vierteljährlichen Umsatzsteuererklärungen einzureichen sind. Andererseits kann der Vermieter die für Kosten und Investitionen berechnete IVA abziehen. Ja, mehr noch: Wenn er einen Neubau zum Zweck der Ferienvermietung erwirbt, kann er sogar die beim Kauf bezahlten 10 Prozent Umsatzsteuer zurückfordern, allerdings unter der Auflage, dass das Objekt zehn Jahre lang einer umsatzsteuerpflichtigen gewerblichen Aktivität dient. Ändert sich der Verwendungszweck, muss der entsprechende Anteil der erstatteten Vorsteuer nachgezahlt werden.

Gemeinsam haben beide Vermietungsmodalitäten, dass Ausländer aus EU- und EWR-Staaten die Kosten anrechnen können.

Einen fiskalischen Sonderfall, der jedoch auf den Inseln nicht selten ist, stellt die Wohnvermietung an eine juristische Person dar. Häufig kommt dabei das Sale-and-Lease-back-Verfahren zur Anwendung. Standard-situation: Eine natürliche Person erwirbt von einem Bauträger, der einer Hotelgruppe nahesteht, eine Immobilie und vermietet diese danach zwecks „offizieller Ferienvermietung“ an das Hotelunternehmen. Aufgrund des geschlossenen Pachtvertrags mit einem gewerblichen Mieter unterliegt der Erwerb der Immobilie einem Umsatzsteuersatz in Höhe von 21 Prozent. Am 31. Januar des Folgejahres kann der Eigentümer einen Antrag auf Erstattung der Umsatzsteuer stellen. Behält er sich eine Selbstnutzung der Immobilie vor, erhält er nur jenen Anteil der Umsatzsteuer zurück, der dem jährlichen Zeitraum der Verpachtung entspricht.

Die Autoren Willi Plattes und Thomas Fitzner arbeiten im internationalen Steuerbüro European@ccounting in Palma de Mallorca.