

## IMMOBILIEN



Willi Plattes



Thomas Fitzner

Das Geschäftsmodell ist beliebt: Ein deutscher Steuerbürger kauft in Spanien eine Immobilie und holt den Kaufpreis zumindest teilweise mit Ferienvermietung wieder herein. Die Mieteinnahmen muss er in Spanien und in Deutschland versteuern, aber die Steuern, die er in Spanien bezahlt,

sind in Deutschland (teilweise) anrechenbar. Allerdings muss der stolze Ferienvilla-Eigner zwei Steuerbüros beschäftigen, eines in Spanien und eines in Deutschland.

Nun treten Fragen auf wie: Nach welchem Gesetz wird das steuerliche Ergebnis berechnet? Antwort: In Spanien nach dem spanischen, in Deutschland nach dem deutschen. Damit ist das Fiskal-Labyrinth perfekt, denn „Vermietung und Verpachtung“ wird in Spanien steuerlich ganz anders gehandhabt als in Deutschland.

Diese komplexe Situation wurde bislang vielfach getrennt „ausgelebt“. Das ändert sich: Ab dem 20. September 2017 werden die Datenschleusen geöffnet. Dann startet der „Automatische Informationsaustausch“ (AIA), beginnend mit dem laufenden Jahr 2016. Die neue Transparenz betrifft auch Vermietungen. Ein guter Grund, die Sachlage zu prüfen.

Derzeit müssen die Steuerbüros hier wie dort sämtliche Unterlagen des Vermieters unabhängig voneinander durchhackern, wobei sie wegen unterschiedlicher Gesetze zu unterschiedlichen Resultaten gelangen. Es ist kein Sonderfall, wenn am Ende eines Jahres die Vermietung aus deutscher Fiskalsicht einen Verlust ausweist, während die Spanier

# Die Tücken des Vermietens

Wenn ein Deutscher mit seiner spanischen Immobilie Geld verdienen will, wird es kompliziert – und seit dem 1. Januar eventuell auch gefährlich



■ Wer die Vermietungseinnahmen steuerlich optimieren will, muss gut jonglieren können. FOTO: HEIMKEN/DPA

einen Gewinn errechnen, mit den jeweiligen Steuerfolgen, darunter einer leidigen: Die spanische Steuer ließe sich nicht anrechnen, denn das Doppelbesteuerungsabkommen gibt vor, dass der Fiskus in Alemania den Abzug von Steuerzahlungen im Ausland nur dann zulässt, wenn die entsprechende Steuer auch in Deutschland angefallen wäre, und nur bis zu deren Höhe.

Das wiederum bedeutet: Der deutsche Steuerberater muss spanische Rechnungen lesen können, und er muss die spanische Steuererklärung verstehen, um zu wissen, welche Steuer er in Deutschland als erhoben melden kann. Das ist angesichts der Unterschiede in der steuerlichen Behandlung kein simples Unterfangen. Ein Beispiel zur Illustration: Ein Vermieter führt an der

Immobilie eine Verbesserungsmaßnahme durch, indem er für 50.000 Euro die alten durch dreifachverglaste Fenster ersetzt. In der deutschen Steuererklärung kann unter bestimmten Voraussetzungen diese Maßnahme über zwei bis fünf Jahre abgeschrieben werden. In Spanien muss derselbe Aufwand „aktiviert“, das heißt als Mehrwert in die Immobilie eingerechnet werden. Doch damit dehnt sich der Abschreibungshorizont ins nahezu Unendliche aus: zum Beispiel 2 Prozent pro Jahr, das sind 50 Jahre Abschreibung.

Ergebnis: Dieselbe 50.000-Euro-Maßnahme hat unterschiedliche Folgen. In Deutschland kann man zum Beispiel zwei Jahre lang jeweils 25.000 Euro „Abschreibung“ als Kosten ansetzen, was den allfälligen Vermietungsgewinn mindert. In

Spanien schlägt derselbe Posten als 1.000-Euro-Abschreibung/Kosten pro Jahr zu Buche. Diese Differenz hat weitere Folgen: Der Buchwert der Immobilie, der beim Verkauf für den steuerlichen Gewinn maßgebend ist, entwickelt sich unterschiedlich. Denn die Fenster bleiben in Spanien ein halbes Jahrhundert im Gebäudewert hängen, in Deutschland nur zwei bis fünf Jahre.

Von solchen Unterschieden gibt es viele. Und das bedeutet, dass der Eigentümer einem Jongleur ähnelt, der viele Bälle gleichzeitig in der Luft hält, wenn er steuerliche Rahmenbedingungen in die Entscheidung über Art und Zeitpunkt von Investitionen miteinbeziehen will.

Die Besteuerung von Mieteinkünften ist zwar hier wie dort anders, aber gleichermaßen kompliziert. So unterscheidet Spanien zwischen fünf unterschiedlichen Kostenarten: Kosten, die aktiviert werden müssen, beschränkt sowie unbeschränkt abzugsfähige Kosten. Die letzten beiden teilen sich in Kosten auf, die zur Gänze, und andere, die nur anteilig je nach Vermietungstagen eingerechnet werden können.

Die Vorgaben für die Einkommensteuer für Nichtresidenten (Modelo 210) sind ebenso komplex. Der Zeitpunkt der Einreichung hängt davon ab, ob das Resultat positiv, Null/negativ oder mit Rückerstattungsrecht ausfällt. Die Kompensierung von Verlusten sowie Verlustvorträge sind in Spanien auf eine Weise geregelt, die Nichtresidenten klar benachteiligt. Aber immerhin können deutsche Nichtresidenten Verluste teilweise geltend machen – Leidenskollegen von außerhalb des EU/EWR-Raums haben diese Möglichkeit nicht.

*Willi Plattes und Thomas Fitzner arbeiten im internationalen Steuerbüro European@ccounting in Palma.*

## MEHR INFOS

## FRÜHSTÜCKSGESPRÄCHE UND HANDBUCH

An zwei Terminen bietet European@ccounting ein Frühstücksgespräch zum Thema an: Freitag, 11. März, und Mittwoch, 16. März, jeweils 9.30 bis 11 Uhr. Teilnahme kostenlos, Teilnehmerzahl begrenzt, Anmeldungen: [thomas@europeanaccounting.net](mailto:thomas@europeanaccounting.net).

Das büro eigene Handbuch „Spanische Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung für deutsche Nichtresidenten“ steht auf [www.europeanaccounting.net](http://www.europeanaccounting.net) kostenfrei zur Verfügung.