

RECHT UND STEUERN

Umsatzsteuer aus heiterem Himmel

Ferienvermieter erhalten neuerdings Post vom Finanzamt: Wo bitte ist die IVA geblieben?



Willi Plattes



Thomas Fitzner

Eine unangenehme Überraschung haben einige Vermieter von Ferienwohnungen in den vergangenen Wochen erlebt. Das Finanzamt hat die Zahlen und Zahlungen geprüft und ist selbst bei jenen, die meinen, alles richtig gemacht zu haben, auf einen


schmerzhaft hohen Fehlbetrag gestoßen: Die Vermieter schulden Umsatzsteuer. Es dürfte sich dabei um die ersten von zahlreichen derartigen Fällen handeln, denn die Steuerbehörde hat über Zahlungsdienstleister die Daten der Empfänger abgefragt und prüft nun, ob das eingegangene Geld a) in der Einkommensteuer angesetzt wurde und b) ob auch bezüglich der Umsatzsteuer alles im Reinen ist.

Und das ist es bei vielen eben nicht. Was viele Betroffene verwundert, denn sie betreiben oft keine „reinrassige“ Ferienvermietung, die ja umsatzsteuerpflichtig ist, sondern die administrativ und steuerlich schlankere Variante, nämlich kurzzeitige Wohnvermietung nach dem staatlichen Wohnvermietungsgesetz (L.A.U.), für die keine IVA-Buchhaltung notwendig ist.

Wie kann jemand Umsatzsteuer schulden, der gar keine umsatzsteuerpflichtige Tätigkeit ausübt? Das ist im Fall der Ferienvermietung einfach. Das Problem sitzt im Ausland: Vermittlerdienste, über deren Websites Kunden geangelt werden, schicken den Vermietern mehr oder weniger ausführliche Abrechnungen. Oftmals übernehmen die Vermittler das Kassieren und leiten die erhaltene Miete abzüglich ihrer Vermittlerprovision an die Fincabesitzer weiter. Obwohl in der Praxis nur einmal Geld fließt, handelt es sich dabei jedoch

Fincas, Ferienwohnungen & Ferienhäuser auf Mallorca

Ferienwohnungen & Ferienhäuser > Welt > Europa > Spanien > Balearen > auf Mallorca



50%
gebucht

Für den angegebenen Reisezeitraum ist Mallorca ein gefragtes Reiseziel.

Buchen Sie so bald wie möglich, um sich das beste Domizil zu sichern!

1 - 50 von 300+

Sortieren nach:

Relevanz

Mietpreis - aufsteigend

Durchschnittliche Wertung

Weiterlesen



Wurde in den letzten 48 Stunden 7 mal angesehen

Villa kann DEIA SARALES

903 €

Durchschnitt/Nacht

4 Schlafzimmer, 4 Badezimmer, 8 Pers.

Ferienhaus #1873756

5 Nächte
Mindestaufenthalt

■ „Gefragtes Reiseziel“ Mallorca: eine Seitenansicht auf dem Portal Fewo-direkt.de. Foto: MZ

um zwei Geschäfte: Einerseits bezahlt der Kunde dem Fincabesitzer die Miete, andererseits bezahlt der Fincabesitzer dem Vermittler seine Provision.

Die Miete ist im Fall der Wohnvermietung gemäß L.A.U. umsatzsteuerfrei. Die erwähnte Provision jedoch ist weder umsatzsteuerfrei noch mit dem verminderten Umsatzsteuersatz belastet, sondern muss mit derzeit 21 Prozent IVA (Impuesto sobre el Valor Añadido) abgerechnet werden. Und zwar unabhängig davon, ob der Fincabesitzer nun mit oder ohne Umsatzsteuer vermietet.

Selbst wenn der Vermittler eine Rechnung stellt, kann sich ein Problem ergeben, nämlich dann, wenn

die Rechnung korrekt gestellt ist – mit Umkehr der Umsatzsteuerlast. Denn für eine Dienstleistung im Zusammenhang mit einer spanischen Immobilie fällt die Umsatzsteuer eindeutig in Spanien an. Und der Fincabesitzer ist im Sinne des Umsatzsteuergesetzes Unternehmer – egal ob er für die Umsatzsteuer angemeldet ist oder nicht, und selbst wenn er im Sinne der Einkommensteuer nicht als Unternehmer gilt. Somit kann auch ein umsatzsteuerfrei vermietender Fincabesitzer eine Rechnung mit IVA-Umkehr erhalten. Darauf ist ein Nettobetrag vermerkt und ein Zusatztext im Sinne von: Die Umsatzsteuer wird vom Empfänger der Rechnung geschuldet. Im Klartext: Der

Fincabesitzer muss nun auf den genannten Betrag beim spanischen Finanzamt die fälligen 21 Prozent abführen.

Für solche Fälle – Umsatzsteuerzahlungen von Unternehmen, die kein Recht auf Umsatzsteuerabzug haben – gibt es auch ein eigenes Formular, nämlich das Modelo 309. Deshalb sollten Fincabesitzer, denen nicht klar ist, wie in ihrem Fall die Umsatzsteuer auf die Provisionszahlungen geregelt ist, umgehend die Rechnungen oder Abrechnungen ihrer Vermittler prüfen. Wenn darauf keine Umsatzsteuer vermerkt ist oder ein Hinweis auf Umsatzsteuer-Umkehr (*inversión del sujeto pasivo*), dann herrscht Handlungsbedarf, es sei denn, man vertraut

darauf, dass der internationale Vermittler in Spanien steuerlich angemeldet ist und dort brav für seine Dienste die IVA einzahlt – das wird jedoch nur selten der Fall sein. Und vor allem müsste der Vermittler dem Fincabesitzer diese Umsatzsteuer vorher in Rechnung gestellt haben.

In aller Regel liegt der Schwarze Peter nun beim Vermieter. Im schlimmsten Fall muss er auf die gesamten als Provisionen berechneten Nettobeträge dem spanischen Fiskus 21 Prozent Umsatzsteuer nachzahlen, samt Aufschlägen und gegebenenfalls Zinsen wegen Versäumnis.

Im Finanzamt ist die Devisen ausgegeben worden, die fehlende Umsatzsteuer direkt bei den Fincabesitzern einzutreiben. An die kommt man auch am einfachsten ran. Das dürfte dem neuen Boom-Modell der balearischen Tourismuswirtschaft eine weitere Delle versetzen, nachdem die mangelnde Abstimmung zwischen den anzuwendenden Gesetzeswerken (zwei balearischen und zwei staatlichen) sowie das Ringen um ein neues Tourismusgesetz nachhaltig für Frust und Verunsicherung sorgen. Es gibt bereits Immobilieneigentümer, die im Angesicht der bürokratischen Hürden und rechtlichen Unsicherheiten komplett auf eine Vermietung verzichteten.

Für jene hingegen, die weiterhin am „Goldrausch“ der Ferienvermietung teilhaben und dabei ihre Lebensqualität bewahren wollen, gilt mehr denn je, sich um die rechtlichen und steuerlichen Fragen zu kümmern, bevor der gefürchtete Brief mit einer Einladung zu einem „Gespräch“ im Finanzamt hereinflattert.

Willi Plattes, Asesor Fiscal – Steuerberater sowie Dipl. Kfm., und Thomas Fitzner arbeiten im internationalen Steuerbüro European@ccounting in Palma.