

# Noch rasch die IVA schrumpfen

Warum es sich bis Ende 2013 lohnt, bei Sanierung und Instandhaltung von Immobilien die gesetzliche Definition der Begriffe „rehabilitación“ und „renovación“ genau zu kennen



Thomas Fitzner



Willi Plattes

Wer mit Bau- oder Renovierungsmaßnahmen am Haus befasst ist oder sich mit dem Gedanken trägt, ein Projekt durchzuführen – etwa die Reparatur eines Daches oder die Sanierung einer durchfeuchteten Wand –, kann eine Menge Geld sparen. Aber nur dann,

wenn der Betreffende weiß, wie der Gesetzgeber die Begriffe *rehabilitación* und *renovación* definiert: Unter bestimmten Voraussetzungen sind von den beauftragten Handwerkern statt 21 Prozent Umsatzsteuer (IVA) nur 10 Prozent aufzuschlagen. Doch Achtung: Die reduzierte IVA für die als *renovación* definierten Arbeiten gilt nur noch bis zum 31. Dezember 2013.

**Das ist eine „rehabilitación“** *Rehabilitación* heißt Sanierung. Aber nicht für jede Sanierung erlaubt die Steuerbehörde die reduzierte IVA von aktuell 10 Prozent, und auch nicht jede Leistung darf mit der Mini-IVA verrechnet werden. Zunächst wird das Steuerprivileg nur für Arbeiten an Gebäuden gewährt, die zu mehr als 50 Prozent für Wohnzwecke dienen. Dazu kommen die folgenden Bedingungen:

1. Das Projekt muss strukturelle Elemente betreffen, darf sich also nicht auf das „Aufdonnern“ eines Gebäudes beschränken. Der Gesetzgeber verlangt vielmehr, dass tragende oder stützende Elemente oder aber Bedachungen im Mittelpunkt der Maßnahme stehen, dass es sich also allgemein gesprochen um eine Wiederherstellung eines bestehenden Gebäudes handelt, wie zum Beispiel beim klassischen Fall einer Altbausanierung. Dieser „harte Kern“ des Bauprojekt muss mehr als 50 Prozent der Gesamtkosten ausmachen.

2. Diese Gesamtkosten wiederum müssen mehr als 25 Prozent des Werts des Gebäudes betragen. Als Gebäudewert gilt der Ankaufswert, sofern der Erwerb

der Immobilie nicht länger als zwei Jahre zurückliegt, oder aber der aktuelle Verkehrswert. Herangezogen wird lediglich der Wert des Gebäudes; das heißt, dass vom Gesamtwert der Preis des Grundstücks abzuziehen ist. Was einfacher ist, als es scheint: Im Grundsteuerbescheid der Gemeinde (IBI) ist der Katasterwert in Grundwert und Gebäudewert geteilt – nun muss man das ermittelte Verhältnis nur noch auf den aktuellen Gesamtwert anwenden.

Die Einstufung als *rehabilitación* hat bei Projekten, die von Unternehmern durchgeführt werden, neben der Anwendung der verminderten IVA noch eine andere Auswirkung, nämlich die Umkehr der IVA-Zahlpflicht, von der an dieser Stelle bereits die Rede war. Diese Maßnahme, die nur für Bauausführung gilt, hat zur Folge, dass Handwerker ihre Rechnungen ohne Umsatzsteuer ausstellen. Die Pflicht zur Zahlung beziehungsweise Berechnung gegenüber dem Finanzamt entfällt auf den Leistungsempfänger.

**Das ist eine „renovación“** Die verminderte IVA gilt auch für Renovierungen (*renovaciones*)

und Reparaturen eines Gebäudes, aber nur dann, wenn der Auftraggeber eine natürliche Person ist – also weder als Unternehmer noch als Selbständiger agiert –, und wenn es sich bei dem Gebäude um eine selbstgenutzte Wohnimmobilie handelt. Das bedeutet nicht, dass der Auftraggeber auch der Besitzer der Immobilie sein muss. So wird im Fall einer vermieteten Wohnung die Renovierung mit 21 Prozent Umsatzsteuer belegt, wenn der Eigentümer/Vermieter die Arbeiten ausführen lässt, aber nur mit 10 Prozent, wenn der Mieter als Auftraggeber agiert. In Schadensfällen, die von der Versicherung bezahlt werden, sind

ebenfalls 21 Prozent fällig, es sei denn, die Rechnung des Handwerkers wird direkt auf den Bewohner der Immobilie ausgestellt. Auch der Sonderfall der Eigentümergemeinschaft ist berücksichtigt – sie bezahlt ebenfalls nur 10 Prozent IVA.

Darüber hinaus legt das Gesetz für die Anwendung des reduzierten Steuersatzes die folgenden Bedingungen fest:

- Der Bau oder die Sanierung des Gebäudes muss zumindest zwei Jahre zurückliegen.
- Der Anteil der Materialkosten an der verrechneten Leistung darf nicht mehr als 40 Prozent der Gesamtkosten

■ Handwerker am Werk!  
F.: BENDGENS



betragen. Mit dieser Norm scheiden quasi automatisch all jene Baumaßnahmen aus, die in der Installation teurer Geräte oder Systeme bestehen, zum Beispiel dem Einbau einer Heizungsanlage oder dem Anbringen von Fenstern mit Doppelverglasung.

Vorsicht, der Gesetzgeber kennt die Tricks: Die Aufspaltung einer Rechnung für Renovierung in einen Teil für Arbeitsleistung und einen anderen für Material ist unzulässig.

Ausdrücklich ausgenommen von der 10 Prozent-Klausel sind Instandhaltungsarbeiten (zum Beispiel an einem Aufzug) sowie Arbeiten an einem Swimmingpool – dieser gehört für den Gesetzgeber nicht zum Wohngebäude.

## Dilemma bei Grenzfällen

Selten kosten Baumaßnahmen am Haus so viel wie veranschlagt. Aber man sollte sich möglichst im Vorfeld darüber klar werden, ob das geplante Projekt in eine der beiden Kategorien fallen könnte, um die Steuervorteile nutzen zu können beziehungsweise um nicht in Gefahr zu geraten, Steuervorteile unberechtigterweise in Anspruch zu nehmen. Eine nachträgliche Modifizierung aller Rechnungen in die eine wie die andere Richtung ist ein titanisches Unterfangen – vor allem deshalb, weil man die Auftragnehmer dazu überreden muss, den entstehenden zusätzlichen Buchhaltungsaufwand zu betreiben.

Zumindest was die Renovierung und Reparatur betrifft, fällt dieses Dilemma – aber auch der Steuervorteil – per 1. Januar 2014 weg. Denn sofern der Gesetzgeber die im Prinzip befristete Regelung zur Behebung der Immobilienbranche nicht verlängert, werden ab dann 21 Prozent auf jede Rechnung fällig.

Die Autoren Dipl.-Kfm. Asesor Fiscal Willi Plattes und Thomas Fitzner arbeiten in der internationalen Steuerberatungskanzlei European Accounting in Palma. Kontakt: [thomas@europeanaccounting.net](mailto:thomas@europeanaccounting.net)

**European Lawyers Gerboth & Partner**  
Rechtsanwälte & Abogados

IHR KOMPETENTER PARTNER in RECHTS- UND GESELLSCHAFTSANGELEGENHEITEN

- Immobilien-, Bau- und Erbrecht
- Gesellschafts- und Steuerrecht
- SL Gründung in 48 h

In Kooperation mit  
**KANZLEI FÜR FAMILIENRECHT**  
Dahmen-Lösche und Ehm  
Individuelle Beratung in allen  
Trennungs- und Scheidungsfragen

PALMA: Jaime III, 3 – 4<sup>o</sup>-2<sup>a</sup> (Ecke Borne)  
Tel.: 0034 971 722 494 – Fax: 0034 971 72 33 47  
[info@mallorca-anwalt.com](mailto:info@mallorca-anwalt.com)  
[www.mallorca-anwalt.com](http://www.mallorca-anwalt.com)

Königsallee 60c, 40212 Düsseldorf  
Tel.: 0049 211 6 001 009 mobil: 0034 682 228 636  
[info@praxis-fuer-familienrecht.de](mailto:info@praxis-fuer-familienrecht.de)  
[www.praxis-fuer-familienrecht.de](http://www.praxis-fuer-familienrecht.de)

**ERBRECHTSKANZLEI MENTH**  
spezialisiert auf  
**IMMOBILIENRECHT & ERBRECHT**

Telefon: +34 971 55 93 77  
E-Mail: [info@erbrechtskanzlei-spanien.de](mailto:info@erbrechtskanzlei-spanien.de)  
Manacor, Plaza Cos 8 - 3<sup>o</sup>, im Zentrum bei der Kirche

Rechtsanwälte / Abogados  
**Langhoff & Süsselbeck**

Erb- und Immobilienrecht  
Legalisierung von Baubestand  
Beantragung von Ferienvermietungsgenehmigungen

Gesellschaftsgründungen  
Prozessvertretung

Joachim Süsselbeck  
Rechtsanwalt/Abogado  
Spezialist im deutschen  
und spanischen Erbrecht

Santa Ponsa: Av. Rey Jaime I, 109  
Manacor: C/. Pius XII, 16

Tel.: 971 69 83 05  
E-Mail: [mallorca@ra-lsk.de](mailto:mallorca@ra-lsk.de)

DA STEHT WAS DRIN

Mallorca Zeitung

Mallorca Zeitung