

Wohn- und Ferienvermietung auf den Balearen – ein steuerliches und rechtliches Labyrinth

Wie oft hat sich in unserem Büro ein Kunde mit der Bitte um ein „kurzes Gespräch über die Ferienvermietung“ gemeldet und sich dann gewundert, warum wir dafür aus Erfahrung mindestens eine Stunde eingeplant haben! Dabei konnten manche nicht einmal über grundlegende Aspekte ihrer Vermietungstätigkeit Auskunft geben. Als ebenfalls klärungsbedürftig hat sich häufig die Rolle der Agentur erwiesen – tritt diese nur als Vermittlerin auf oder auch als direkter Vertragspartner der Endkunden?

Ferienvermietung ist die große Erfolgsgeschichte der Balearen, deshalb hat das Phänomen die erhöhte Aufmerksamkeit der Behörden auf sich gezogen. Das Ergebnis: Wer sich als Ferienvermieter nicht von Anfang an in dem damit verbundenen steuerlichen und rechtlichen Labyrinth kompetent orientieren lässt, fordert das Schicksal heraus. Von Anfang an – das heißt in bestimmten Fällen bereits bei oder idealerweise vor dem Kauf einer Immobilie, die an Urlaubsgästen vermietet werden soll.

Fünf Gesetze spielen eine Rolle

Hauptursache der steuer- wie auch zivilrechtlichen Verwirrung ist die Struktur des spanischen Staates, der zahlreiche Gesetzgebungskompetenzen an die Regionen weitergegeben hat. Steuerlich berührt die Ferienvermietung zwei staatliche Regelwerke, nämlich das Einkommensteuer- und Umsatzsteuergesetz, und ein regionales, nämlich die Touristensteuer. Zivilrechtlich kommen das staatliche Wohnvermietungsrecht und das regionale Tourismusgesetz zum Tragen.

Eine perfekte Abstimmung zwischen den jeweiligen staatlichen und regionalen Gesetzen ist äußerst schwierig. So hat jede der 17 spanischen Regionen ihr eigenes Tourismusgesetz. Auf den Balearen wird die Ferienvermietung im Tourismusgesetz anders definiert als im staatlichen Umsatzsteuergesetz. Für die Umsatzsteuer (IVA) ist es vollkommen unerheblich, ob der Finca-Eigentümer eine Ferienvermietung laut balearischem Tourismusgesetz durchführt und ob er mit oder ohne die Lizenz der „Conselleria de Turisme“ vermietet. Die staatliche Finanzbehörde AEAT zieht bei ihrer Beurteilung allein die gebotenen Dienstleistungen in Betracht. Für die Zwecke der IVA spielt es zum Beispiel keine Rolle, ob die Immobilie über einschlägige Werbepattformen angeboten wird. Für die balearische Tourismusbehörde hingegen ist genau das ein wesentliches Kriterium für die Lizenzpflicht.

Zwei steuerliche Modalitäten der Ferienvermietung

Das heißt in weiterer Folge, dass man steuerlich auf zwei Arten Ferienvermietung betreiben kann: Nach dem Umsatzsteuergesetz und nach dem Wohnvermietungsrecht. Im ersten Fall liegt keine Wohnvermietung, sondern eine touristische Dienstleistung vor, die dem verminderten Umsatzsteuersatz von derzeit 10 Prozent unterliegt. Im zweiten Fall findet eine normale und somit von der Umsatzsteuer befreite Wohnvermietung für einen kurzen Zeitraum statt (sprich: zwei Monate oder weniger).

Dies hat weitere zivilrechtliche Konsequenzen, zum Beispiel bei Problemen mit einem Kunden. Denn als „reinrassiger Ferienvermieter“ unterliegt man demselben Regelwerk wie ein Hotel, während die kurzfristige Wohnvermietung laut staatlichem Wohnvermietungsrecht (Ley de Arrendamientos Urbanos, kurz LAU) dem Mieter den vollen Umfang des Mieterschutzes bietet und somit den Raus-



schmiss eines problematischen Gastes erschwert. In diesem Zusammenhang ist auch bei der Vertragsgestaltung den Unterschieden Rechnung zu tragen.

Neben dem Spannungsfeld Ferienvermietung-Wohnvermietung ist in der Praxis ein weiteres Problem zu beobachten: Die Unkenntnis vieler Immobilieneigentümer – und mancher Steuerberater – über die korrekte Verbuchung von Einnahmen und Kosten, über den steuerlichen Status des Eigentümers bei der kurzzeitigen Wohnvermietung und im Speziellen die Rolle der Vermittler. Bei deutschen Steuerbürgern kommt die Versteuerung der Mieteinnahmen in beiden Ländern hinzu, was die Problemstellung noch ein Stück komplexer macht und z.B. ratsam erscheinen lässt, dass der spanische Berater in der Lage ist, mit seinem deutschen Widerpart zu kommunizieren.

Problemfeld: Leistungen ausländischer Vermittler

Ein konkretes Element hat aktuell auf Mallorca zu einer Verfahrenswelle gegen Ferienvermieter geführt: Leistungen ausländischer Vermittler. Je nach vertraglicher Ausgestaltung kann es sich dabei um eine Vermittlungsleistung, eine Weitervermietung, einer Werbeleistung oder sogar einer Leistung als Reiseveranstalter handeln.

Jede dieser Modalitäten verlangt eine andere umsatzsteuerliche Behandlung. Viele Finca-Eigentümer meinten, sich um die Umsatzsteuer nicht kümmern zu müssen, weil sie weder eine umsatzsteuerpflichtige Vermietung durchführten noch beim Finanzamt als Unternehmer angemeldet waren. Tatsächlich jedoch wird der Finca-Eigentümer durch die Vermietungstätigkeit umsatzsteuerlich zum Unternehmer. Dass die erbrachten Leistungen teilweise steuerbefreit sind, ändert nichts an der Unternehmereigenschaft. So müssen z.B. deutsche Vermittler im Rahmen des „Reverse Charge“-Verfahrens die Vermittlungsleistung ohne Umsatzsteuer fakturieren und in der Rechnung/Abrechnung unter Angabe der rechtlichen Grundlage explizit darauf hinweisen. Die Konsequenz ist, dass die Finca-Eigentümer in der Regel für die Vermittlungsleistung in Spanien 21 % IVA (Umsatzsteuer) abzuführen haben. Das haben in den vergangenen Monaten etliche balearische Finca-Eigentümer erfahren müssen, als das Finanzamt eine groß angelegte Umsatzsteuerprüfung in Gang setzte. Unwissen oder eine falsche Beratung schützen dabei nicht vor Strafe.

Erschwerend kommt allerdings hinzu, dass sich nur wenige ausländische Agenturen die Mühe machen, die Umsatzsteuerfrage zu klären oder den Finca-Eigentümer dabei zu helfen. Zuweilen erhalten die Eigentümer nicht einmal eine ordentliche Rechnung, sondern lediglich eine Mitteilung in Form einer Abrechnung.

Tourismusgesetz – eine ewige Baustelle

Das wohl brennendste zivilrechtliche Thema ist das Tourismusgesetz der Balearen. Der heftig diskutierte Entwurf für dessen anstehende Reform sieht einerseits die Zulassung von Appartements vor, andererseits eine globale Einschränkung der Gesamtzahl der

Bettenplätze auf den Balearen. Die Beschränkung hat einen heiklen gesellschaftlichen Hintergrund: Weil die Ferienvermietung erstens boomt und zweitens um ein Vielfaches rentabler ist, droht der Markt für normale Wohnvermietung auszutrocknen. Als direkte Folge dieser Entwicklung sind die Wohnungsmieten auf der Balearen angestiegen. In manchen Gemeinden sind die für diese Mietmodalität verfügbaren Wohnungen an den Fingern einer Hand abzuzählen. Davon betroffen sind nicht nur Personen oder Familien ohne Immobilieneigentum, sondern auch Saisonkräfte, die in der Hochsaison für einige Monate auf die Insel kommen und keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden.

Das bedeutet, dass die Politik hier zweifelsohne agieren wird, wenngleich schwer abzusehen ist, wann und in welcher endgültigen Form das neue Gesetz in Kraft treten wird. Denn nicht nur der Markt – auch Politik und Gesetzgebung sind vom Siegeszug der Ferienvermietung vollkommen überrumpelt worden. Die Balearische Vereinigung der Ferienvermieter Aptur rechnet für 2017 mit einem Anstieg der Nachfrage um 40 Prozent!

FAZIT

Ferienvermietung ist aktuell die wohl rentabelste Nutzungsvariante, die praktisch jedem Eigentümer einer Ferienimmobilie offensteht. Grund genug, den Fallstricken, seien sie steuerlicher oder rechtlicher Natur, großes Augenmerk zu schenken, um das ganz private Erfolgsmodell nicht zu gefährden. Insbesondere weisen wir die deutschen Finca-Eigentümer darauf hin, dass ab September diesen Jahres der Allgemeine Informationsaustausch (AIA) beginnt, mit der Konsequenz, dass die Spanier dann ohne Aufforderung die Vermietungseinkünfte an das deutsche Finanzamt melden werden. Da diese Einkünfte in Deutschland ebenfalls deklariert werden müssen – in den Anlagen „V“ und „AUS“ der Einkommensteuererklärung und strikt nach deutschen Vorschriften –, sollte man sicherstellen, dass hier nichts „vergessen“ wurde.

Unsere 64-seitige Depesche über die Thematik der Wohn- und Ferienvermietung können Sie unter www.vermietung-mallorca.eu lesen und/oder herunterladen.



Thomas Fitzner
Leiter der Abteilung
Vermietung &
Verpachtung (VuV)
Assistent der
Geschäftsführung

European@ccounting
Center of Competence ®

Vermietung und Verpachtung
www.vermietung-mallorca.eu
Tel: +34-971-253 680