

FUNDAMENTE

Das Magazin von Haus und Grund Mallorca



H&G stellt sich vor

So funktioniert die Interessengemeinschaft

Konfliktpotenzial ...

... bei Steuern auf Vermietung Deutschland-Spanien

Die Lösung ...

... von Haus & Grund Mallorca

FUNDAMENTE

Ausgabe 1/2014

Die elektronische Mitgliederzeitung von Haus & Grund Mallorca erscheint viermal jährlich.

Redaktion:

An den Beiträgen dieser Nummer arbeiteten mit:

Prof. Dr. Günther Strunk, Benjamin Karten, Eva Heger, Kerstin Hammargren, Thomas Fitzner, Yvonne Plattes, Asesor Fiscal - Steuerberater Dipl.-Kfm. Willi Plattes

Koordination und Schlussredaktion:

Thomas Fitzner

Gestaltung und Grafiken:

Cogneus Design, Marburg (Lahn)

Haus & Grund Mallorca SL

Camí dels Reis, 308

Complejo Can Granada Torre A, 2º

E-07010 Palma de Mallorca

Balearen, Spanien

Tel. +34 971 253 377

Tel. +49 322 299 899 30

info@hausundgrundmallorca.com

www.hausundgrundmallorca.com

Haftungshinweis:

Die Inhalte dieses Magazins dienen ausschließlich zu Informationszwecken. Für den Inhalt können wir keine Haftung übernehmen, obwohl sie auf Informationen beruhen, die wir als sehr zuverlässig erachten. Die Sachlage ändert sich konstant, auch kann der Transfer mit elektronischen Medien Änderungen bewirken. Jede Entscheidung bedarf fallbezogener Beratung.

Der gesamte Inhalt des Magazins steht unter Urheberrechtsschutz. Leser dürfen den Inhalt für den eigenen Bedarf nutzen, laden, ausdrucken und kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedarf der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Haus & Grund Mallorca.

Coverfoto:

Castillo de Bendinat, Mallorca



INHALT

Editorial	4
Die Philosophie von Haus & Grund Mallorca	5
Partnerunternehmen	7
Einleitung zu unserem Schwerpunktteil	8
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Spanien	10
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Deutschland	24
Länderübergreifende digitale Lösung	35
Beispielrechnungen	44
Häufig gestellte Fragen	48
Neuerscheinungen der Schriftreihe „Mallorca 2030“	59

Ihre Sprache

Die Assoziation, auf die sich der Name des Mitgliedermagazins von „Haus & Grund Mallorca“ bezieht, liegt nahe: Ein Gebäude benötigt ein ebenso gutes Fundament wie dessen Erwerb und Betrieb. Was sich im Baulichen auf eine solide Grundlage bezieht, sind für den Besitzer vor allem Kenntnisse und Wissen, also zwei Begriffe, die an der Sprache anknüpfen. Schon im vertrauten Sprachbereich ist das eine Herausforderung, denn Fachleute, Behörden usw. verwenden zwar die deutsche Sprache, sind aber trotzdem schwer zu verstehen. Das hängt mit der Komplexität der Materie zusammen, oft aber auch mit Kommunikationstalent oder -bemühen.

Im Ausland verdreifacht sich diese Herausforderung. Das „Fachchinesisch“ wird nicht nur in einer fremden Sprache serviert, sondern be-



zieht sich auch auf Sachverhalte, die anders sind als zu Hause, etwa die Gesetzgebung. Eine Zielsetzung von „Haus & Grund Mallorca“ besteht darin, Verständnis zu erzeugen, Lösungen aufzuzeigen und deutschsprachigen Immobilienbesitzern dabei zu helfen, Schaden zu vermeiden. Unsere erste Ausgabe – als Probeexemplar für jedermann gratis verfügbar – befasst sich als Schwerpunktnummer mit den Steuerfolgen der Vermietung von Spanien-Immobilien und soll ein Beispiel für dieses Bestreben sein.

Thomas Fitzner, Leiter der Öffentlichkeitsarbeit von „Haus & Grund Mallorca“



Beirat und Mitarbeiter von „Haus & Grund Mallorca“.

Foto: Nele Bendgens/Mallorca Zeitung

Information ist Trumpf

Die Philosophie von „Haus & Grund Mallorca“

Es benötigt keine empirische Untersuchung, um das Informationsdefizit als eines der zentralen Probleme deutschsprachiger Immobilienbesitzer im Ausland zu identifizieren. Jene sechs Unternehmen, die auf der Insel tätig sind und bei der Gründung von „Haus & Grund Mallorca“ Pate gestanden haben, erleben in ihrer täglichen Praxis, welchen Schaden der Mangel an Information anrichten kann.

Deshalb versteht die Interessengemeinschaft das Informieren als eine ihrer zentralen Auf-

gaben. Das Mitgliedermagazin „Fundamente“ ist ein Bestandteil dieser Strategie. Tatkräftig unterstützt werden wir dabei auch von unserem Medienpartner Mallorca Zeitung. Denn vielfach geht es nicht erstrangig darum, ein Problem zu erklären und Lösungen darzulegen – oftmals besteht die Priorität darin, unsere Mitglieder darauf aufmerksam zu machen oder das Bewusstsein dafür zu erzeugen, dass ein Thema existiert, mit dem sie sich unbedingt beschäftigen sollten.

Keinesfalls wollen wir den Mallorca-Liebhabern die Insel oder

Spanien vermiesen, ganz im Gegenteil: Die Beteiligten leben schon lange Jahre hier, einige wurden auf der Insel geboren, allen gemeinsam ist die Begeisterung für die Lebensqualität und Schönheit dieses Fleckens Erde. Doch anders als Touristen oder Ferienhausbesitzer stehen sie hier im Berufsleben und sind mit den Jahren zu exzellenten Kennern der landes- und regionsspezifischen Aspekte ihrer jeweiligen Fachmaterie gereift.

Diese Kompetenz – Fachwissen gepaart mit Kenntnissen über die regionalen Verhältnisse und Besonderheiten – stellt „Haus & Grund Mallorca“ den Mitgliedern zur Verfügung, in deren Muttersprache. Damit unterscheiden sich die Rahmenbedingungen auch wesentlich von jenen, unter denen die bekannten Haus & Grund-Vereine in Deutschland arbeiten. Deren erwiesene Effizienz und Nützlichkeit ist unser Vorbild, während die Organisation auf die Realität der potenziellen Mitglieder Rücksicht nehmen muss.

Eine wichtige Besonderheit ist die geografische Streuung der Mitglieder. Nachdem die Mehrheit der deutschsprachigen Immobilienbesitzer nicht ständig auf der Insel lebt, muss „Haus & Grund Mallorca“ in der Lage sein, Mitglieder zu betreuen, die bis zu 2.000 Kilometer entfernt ihren ständigen Wohnsitz haben. Deshalb stützen wir uns verstärkt auf moderne Kommunikationstechnologien wie beispielsweise den Web-Ordner, ein elektronisches Archiv für Unterlagen, das Mit-

glieder über einen geschützten Zugang im Mitgliederbereich der Website www.hausundgrundmallorca.com verwalten können (im Mitgliedsbeitrag inbegriffen). Es erleichtert nicht nur die Administration dieser Unterlagen, sondern auch den Zugriff bearbeitender Fachkräfte, etwa wenn die Frage aufkommt, was denn im soeben ergangenen Bescheid vom Gemeindeamt steht und was das für den Empfänger bedeutet. Ebenso wird der Kommunikation per E-Mail eine hohe Priorität eingeräumt, weil somit Vorgänge, die sich auch aufgrund der räumlichen Distanz lange



hinziehen können, leichter zu dokumentieren und nachzuverfolgen sind.

Solide und regionsbezogene Information ist auch der Mehrwert, den wir im selben Mitgliederbereich zum Herunterladen anbieten. Doch ist „Haus & Grund Mallorca“ kein virtuelles Gebilde: Sprechstunden in unserem Büro vervollständigen das Angebot. Mehr erfahren Sie unter: www.hausundgrundmallorca.com

Unsere Partnerunternehmen

European@ccounting
Center of Competence®

Asesoria / Gestoria • Steuerberatung • Tax Accountancy

BB
BUFETE BUADES


M A T R O L
INGENIEUR- & SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

IBERIA - VERSICHERUNGEN
Ihr Versicherungsmakler in Spanien seit 1996

Mallorca Zeitung

iSO TEC®
Wir machen Ihr Haus trocken

Vermietung in Spanien

Einleitung zu unserem Schwerpunktteil

Privater Haus- und Grundbesitz ist eine der tragenden Säulen der europäischen Rechtsordnungen und darüber hinaus bei der privaten Altersvorsorge sowie der nachhaltigen und generationenübergreifenden Vermögensanlage ein immer wichtigerer Baustein. Diese Aussagen treffen auch auf Investitionen von deutschen Steuerbürgern in Spanien zu.

Für uns ist es daher ein wichtiges Anliegen, sowohl Eigennutzer wie auch Kapitalanleger über die aktuellen Steuergrundlagen zu informieren. Die folgenden Artikel unserer Schwerpunktausgabe richten sich an spanische Nichtresidenten, die eine Immobilie in Spanien als natürliche Person (**nicht über eine S.L.**) besitzen und in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind. Wir geben einen Überblick über die derzeitigen Besteuerungstatbestände in den beiden Ländern Deutschland und Spanien, die im Immobilienbereich bedeutsam sind, einschließlich der Neuerungen, die sich aus der Rechtsprechung und Verwaltungsfestlegungen ergeben.

Da ab dem 1. Januar 2015 zwischen Spanien und Deutschland der automatische Informationsaustausch vereinbart ist, erscheint es auch sinngemäß, sich mit den gesetzlichen Regelungen in beiden

Ländern zu beschäftigen, um unliebsame Überraschungen zu vermeiden.

Auf den folgenden Seiten beschreiben wir zunächst die steuerliche Behandlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Spanien sowie der spezifischen Steuerfolgen der Ferienvermietung. Danach schlüsseln wir die Behandlung derselben Einkünfte in Deutschland auf.

Mit Beispielsrechnungen verdeutlichen wir das Dargelegte. Dabei wird klar, dass ein so simpler Vorgang wie die Vermietung einer Immobilie in Spanien durch einen deutschen Steuerbürger ein immens komplexer Vorgang wird, vor allem dann, wenn der spanische und der deutsche Steuerberater nicht miteinander kommunizieren können oder wollen.



©Marco2811, Fotolia.com

Diese Komplexität lässt sich jedoch durchbrechen. „Haus & Grund Mallorca“ stellt eine Bearbeitungslösung vor, die von Beginn weg mit dem Blick auf die Steuervorschriften beider Länder funktioniert und dem Vermieter die Daten für den deutschen Steuerberater quasi auf dem Servierteller liefert. Das bedeutet, dass nicht zwei Steuerbüros denselben Vorgang komplett durcharbeiten müssen, was auch aus sprachlichen Gründen eine erhebliche Vereinfachung bedeutet.

Am Ende beantworten wir einige allgemeine Fragen zum besseren Verständnis.

Wir hoffen, Ihnen damit Einstiegs- und Orientierungswissen zu vermitteln. Und berücksichtigen Sie bitte, dass es für vie-

le Detailfragen immer wieder Feinjustierungen und gelegentlich eine große Änderung gibt. Da drei Vorschriftenrahmen zu berücksichtigen sind – die deutschen Steuergesetze, die spanischen und das Doppelbesteuerungsabkommen –, ist auch in Zukunft mit „wechselhaftem Wetter“ zu rechnen.





Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Spanien

Die Methode der Ermittlung der Bemessungsgrundlage richtet sich ausschließlich nach den geltenden spanischen Vorschriften, die sich aus dem Gesetz für steuerliche „Nichtresidenten“ (IRNR) ergeben. Diese Einkünfte entstehen:

- ▶ aus einer selbstgenutzten Immobilie
- ▶ aus einer Immobilie, die zu Wohnzwecken vermietet wird
- ▶ aus einer Immobilie, die durch eine natürliche nichtresidente Person an ständig wechselnde Gäste vermietet

wird – die sogenannte touristische Vermietung.

- ▶ aus einer Immobilie, die durch eine juristische nichtresidente Person an ständig wechselnde Gäste vermietet wird – die sogenannte touristische Vermietung.

Die unterschiedliche steuerliche Behandlung dieser Vermietungsarten beschreiben wir im Folgenden:

Die selbstgenutzte Immobilie

Jeweils am 31. Dezember des Folgejahres läuft die Frist zur Abgabe der Einkommensteuererklärung für Nichtresidenten

ab. Nichtresidenten, die ausschließlich selbstgenutztes Immobilieneigentum in Spanien haben, müssen zu diesem Zeitpunkt eine entsprechende Steuererklärung beim spanischen Finanzamt einreichen.

Die wesentlichen Besteuerungskriterien:

- ▶ Das spanische Finanzamt betrachtet den fiktiven Nutzungswert eines selbstgenutzten (Zweit-)Hauses als „Einkommen“ und erhebt dafür Steuern. Nicht betroffen sind also Residenten sowie Eigentümer, die ihre Immobilie über eine Gesellschaft halten.
- ▶ Die Besteuerung des fiktiven Nutzungswerts wird durch Artikel 24.5 des Einkommensteuergesetzes für Nichtresidenten und durch Artikel 87 des Einkommensteuergesetzes für natürliche Personen geregelt.
- ▶ Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Nutzungswertes ist grundsätzlich 1,1 Prozent des Katasterwertes („Valor catastral“). Dieser Wert ist dem jährlich erteilten gemeindlichen Grundsteuerbescheid IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) zu entnehmen und mit dem deutschen Einheitswert vergleichbar.
- ▶ Auf diese Bemessungsgrundlage sind seit dem 01.01.2012 Steuern in Höhe von 24,75 % zu zahlen. Diese Steuer ist zeitgleich mit der Abgabe der Steuererklärung – spätestens am 31.12. des Folgejahres – einzubezahlen.



© Trueffelpix, Fotolia.com

ACHTUNG: Der Abzug von Kosten, Zinsen oder Abschreibung ist ausgeschlossen.

- ▶ Auch hier ist die Steuererklärung im Wege der Selbstveranlagung und -versteuerung („Autoliquidación“) abzugeben, d.h. der Steuerpflichtige hat die Erklärung nicht nur zu erstellen, sondern gleichzeitig muss er den von ihm selbst errechneten Betrag beim Finanzamt einzahlen.
- ▶ Wenn z.B. eine Immobilie Eheleuten zu gleichen Teilen gehört, muss jeder Ehepartner für seinen Anteil eine eigene Steuererklärung abgeben.
- ▶ Die einkommensteuerliche Behandlung eines Nießbrauchrechtes muss gesondert betrachtet werden. Von beiden Parteien (Eigentümer und Nießbrauchnehmer) muss nur der Nießbrauchnehmer eine Einkommensteuererklärung (Modelo 210) im Wege der Selbstveranlagung und -versteuerung erstellen. Im

Artikel „Häufig gestellte Fragen“ haben wir an einem Beispiel die Auswirkungen beschrieben.

Aktuell hat das spanische Finanzamt noch keine Maßnahmen ergriffen, um die Steuerpflichtigen, die bisher keine entsprechende Erklärung abgegeben haben, zu sanktionieren. Sollte das Finanzamt dennoch aktiv werden, können die Strafen bis zu 150 % der nicht erklärten Steuerlast betragen. Deshalb sollte überlegt werden, ob man diesen Sachverhalt bei sich selbst einmal überprüft.

Sobald die Immobilie vererbt oder verkauft wird, wird der Sachverhalt der Nichtabgabe zwingend bekannt.

Für Nichtresidenten, die weitere Einkünfte in Spanien erzielen, gelten abweichende Regelungen, von denen wir einige beschreiben.

Die zu Wohnzwecken vermietete Wohnung

Wird eine Immobilie zu Wohnzwecken vermietet, erfolgt die Ermittlung in etwa so wie die deutsche Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung & Verpachtung.

Die Einnahmen sind als Erlöse zu berücksichtigen. Die Ausgaben sind ebenso in Abzug zu bringen. HINWEIS: Diese Regelung gilt in Spanien nur für EU-Bürger. Spanien musste im Jahre 2009 eine Änderung dieser Regelung vornehmen, da von der EU eine Klage wegen Ungleichbehandlung von EU-Bürgern drohte.

Nichtresidente Bürger aus Drittstaaten müssen die 24,75 % Steuerbelastung von den Einnahmen errechnen und abführen. Wir beschreiben hier im Folgenden ausschließlich die steuerliche Behandlung von EU-Bürgern.

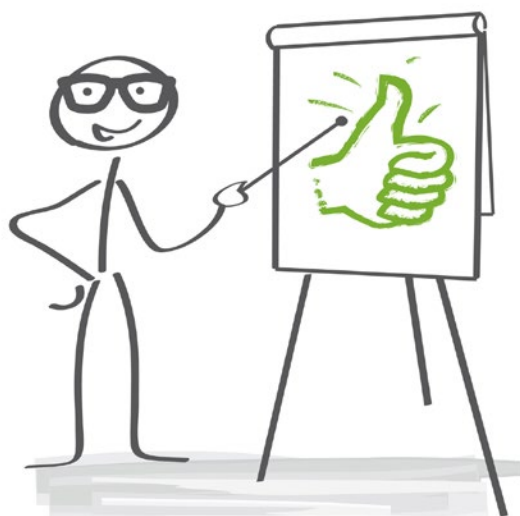
Bei der Abschreibung hat man das Recht, bis zu 3 % zu wählen. Hat man sich aber einmal entschieden, ist man an den gewählten Satz gebunden.

Es gibt aber auch eine Vielzahl von Unterschieden zur Ermittlung in Deutschland, wie z.B.:

- ▶ Gezahlte Umlagen sind nicht in die Bemessungsgrundlage einzurechnen.
- ▶ Größere Erhaltungsaufwände sind zu aktivieren und mit dem gewählten Abschreibungssatz in die Kosten zu übernehmen.
- ▶ Erhaltene oder gezahlte Beträge, die sich aus den Berechnungen bzw. Abrechnungen bzgl. der Nebenkosten ergeben, sind nicht zu berücksichtigen.
- ▶ Für die Zeit, in der die Immobilie



nicht zu Wohnzwecken vermietet ist, muss die Besteuerung erfolgen wie unter „Selbstgenutzte Immobilie“ dargestellt. D.h. konkret, dass auch für diese Zeit die Abschreibung und die (Werbungs-) Kosten nicht berücksichtigungsfähig sind.



©Trueffelpix, Fotolia.com

▶ Es ist jedes Quartal eine entsprechende Steuererklärung (Modelo 210) beim Finanzamt einzureichen und die selbst errechnete Steuer abzuführen. Mit der Abgabe der Erklärung zum IV. Quartal sind die steuerlichen Pflichten erfüllt. Es ist keine separate Jahreserklärung zu erstellen.

▶ Am 31.12. des Folgejahres ist auch eine Jahressteuererklärung mit dem Modelo 210 einzureichen. In dieser Erklärung ist für die nicht vermietete Zeit die „Selbstnutzungssteuer“ (Pkt. 4.1.) zu errechnen, einzureichen und abzuführen. HINWEIS: Auch wenn Sie z.B. zwan-

zig oder mehr Immobilien hätten, so ist für alle Immobilien für die nichtvermietete Zeit die „Selbstnutzungsbesteuerung“ anzusetzen.

▶ Zu welchem Zeitpunkt die Immobilie erworben oder verkauft wurde, ist im Fall des Verkaufs nach derzeit geltendem Recht für spanische Steuerbelange insofern relevant, als der Anschaffungspreis je nach Haltedauer durch bestimmte Koeffizienten erhöht und somit der zu besteuernende Gewinn vermindert wird. Eine besondere Regelung besteht für Immobilien, die vor 1994 erworben wurden, denn bis zu diesem Zeitpunkt gab es auch in Spanien eine steuerfreie Veräußerungsmöglichkeit, die in Abhängigkeit zur Haltedauer stand.

▶ Der aktuelle Entwurf der Steuerreform, die per 01.01.2015 in Kraft treten soll und derzeit das parlamentarische Verfahren durchläuft – d.h. noch nicht beschlossen ist – sieht eine Abschaffung dieser Regelung vor, womit sich für Verkäufer von lange im Besitz gehaltenen Immobilien trotz einer ebenfalls geplanten Absenkung des Steuersatzes ein bedeutender Nachteil ergeben kann.

▶ Für Deutschland ist die genaue Haltedauer weiterhin sehr wichtig, da z.B. nach 10 Jahren keine Einkommensteuer entsteht. Die in Spanien bezahlte Steuer wird aber nicht erstattet, sodass die spanische Einkommensteuer die Gesamtbesteuerung darstellt.

Das Formular 210 und evtl. Strafen

Auf den beiden folgenden Seiten zeigen wir Ihnen einen Ausdruck des Modelos 210. Wie schon beschrieben muss diese Steuererklärung vom Steuerpflichtigen oder dessen Beauftragten ordnungsgemäss ausgefüllt werden. Leider passieren



©AKS, Fotolia.com

in diesem Zusammenhang sehr häufig Fehler. Eine der größten Fehlerquellen ist die Unkenntnis darüber, dass für jeden „zahlenden Gast“ dessen Daten angegeben werden müssen. Im Formular (Modelo 210) gibt es nur die Möglichkeit einen einzigen „zahlenden Gast“ einzutragen.

Die Durchführungsverordnung für das Modelo 210 (Orden EHA/3316/2010) eröffnet die Möglichkeit, die Einkommen zusammenzufassen und in einem einzigen Formular „Modelo 210“ zu deklarieren, jedoch nur, wenn sie aus derselben Quelle stammen, d.h. vom selben Zahlungsleistenden. Gemäß den formalen


Vorgaben für das Modelo 210 muss pro Gast eine Erklärung eingereicht werden!

Wer eine fehlerhafte Steuererklärung einreicht und es entsteht der Steuerbehörde kein finanzieller Nachteil, kann mit 150 Euro bestraft werden (Artikel 199 allgemeines Steuergesetz). D.h. selbst wenn der Steuerpflichtige für alle erhaltenen Einkünfte die entsprechende Steuer bezahlt hat, kann die Behörde ihn dafür bestrafen, dass die Information über jeden einzelnen Gast nicht in der vorgeschriebenen Weise erklärt worden ist.

Darüber hinaus könnte die Behörde auch eine zweite Art von Strafe für jede der nicht eingereichten Erklärungen des Modelo 210 verhängen. Denn die Nichteinreichung einer verpflichtenden Erklärung ohne finanziellen Schaden für die Behörde kann mit 200 Euro sanktioniert werden (Artikel 198 allgemeines Steuergesetz). Im schlimmsten Fall kann man daher mit jeweils 200 Euro für jedes einzelne der Modelos 210 bestraft werden, das für den zweiten und jeden weiteren Gast gesondert hätte eingereicht werden müssen.

Fazit: Wer seine Einkünfte in einem einzigen Modelo 210 zusammenfasst und erklärt, muss sich über dieses Risiko im Klaren sein. Der jeweilige Gast muss eindeutig benannt werden, d.h. Name, Anschrift und – wenn keine NIE vorliegt – die Nummer des Personalausweises oder Reisepasses.

Ayuda



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

Agencia Tributaria

Delegación de Administración de Código


Impuesto sobre la Renta de no Residentes

No residentes sin establecimiento permanente

Modelo **210**

DECLARACIÓN ORDINARIA

260356815889 5



[Rellenar Formulario](#)

Presentador

Espacio reservado para la etiqueta identificativa

Devengo

Fecha de devengo

N.I.F. F/U APELLIDOS Y NOMBRE (por este orden) o RAZÓN SOCIAL

Calle/Plaza/Avda. Número Municipio Provincia Cód. Postal

Presenta la declaración en su condición de:

Contribuyente Representante del contribuyente Pagador Depositario Gestor Retenedor (sólo para declaración con solicitud de devolución)

S R P D G T

Contribuyente

N.I.F. F/U APELLIDOS Y NOMBRE (por este orden) o RAZÓN SOCIAL Código extranjero

Calle/Plaza/Avda. Número Municipio Provincia/Pais

Representante del contribuyente

N.I.F. F/U APELLIDOS Y NOMBRE (por este orden) o RAZÓN SOCIAL

Calle/Plaza/Avda. Número Municipio Provincia Cód. Postal

Pagador/Retenedor

N.I.F. F/U APELLIDOS Y NOMBRE (por este orden) o RAZÓN SOCIAL

Calle/Plaza/Avda. Número Municipio Provincia Cód. Postal

Renta obtenida

Situación del inmueble (para rentas de los tipos 01 y 02). Código país Tipo renta Clave de divisa

1 2 3

Determinación de la base imponible

210 A General	210 B Ingresos con deducción de gastos (Art. 24.2 Ley IRNR)	210 C Ganancias patrimoniales (excepto bienes inmuebles)
Ingresos íntegros <input type="text"/>	Ingresos íntegros <input type="text"/>	Fecha de adquisición <input type="text"/>
Gastos de personal <input type="text"/>	Gastos de personal <input type="text"/>	Valor de transmisión <input type="text"/>
Base Imponible (En el caso de dividendos, consulte las instrucciones) <input type="text"/>	Gastos de aprovisionamiento de materiales y de suministros <input type="text"/>	Valor de adquisición <input type="text"/>
	Base Imponible (5 - 6 - 7) <input type="text"/>	Diferencia (10 - 11) <input type="text"/>
		Base Imponible <input type="text"/>

Liquidación

Tipo de gravamen (%)	Exención Ley IRNR	Exención Convenio	Límite Convenio
Enteros <input type="text"/> Decimales <input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Cuota íntegra <input type="text"/>	Deducción por donativos <input type="text"/>	Retenciones/Ingresos a cuenta <input type="text"/>	Cuota diferencial <input type="text"/>

Fecha y firma


Fecha: Firma:

[Rellenar Formulario](#)


Ejemplar para la Administración

r. 3.0/2008

Steuererklärung „Modelo“ 210



MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA



Agencia Tributaria

Delegación de Administración de Código

Impuesto sobre la Renta de no Residentes


No residentes sin establecimiento permanente

DOCUMENTO DE INGRESO O DEVOLUCIÓN

Modelo 210

DECLARACIÓN ORDINARIA

260356815889 5



Presentador

Espacio reservado para la etiqueta identificativa
(Si no dispone de etiquetas, haga constar a continuación sus datos identificativos, así como los de su domicilio fiscal)

Devengo

0 A

Fecha de devengo

N.I.F. F/I APELLIDOS Y NOMBRE O RAZÓN SOCIAL

Calle/Plaza/Avda. Número Esc. Piso Prta. Teléfono

Código Postal Municipio Provincia Código País

Cuota Diferencial

Cuota Diferencial 21

Ingreso

Ingreso efectuado a favor del **Tesoro Público**, cuenta restringida de la Agencia Estatal de Administración Tributaria por la **Recaudación de los Tributos**.

Forma de pago: En efectivo E.C. adeudo en cuenta

Importe: **I**

Código cuenta cliente (CCC)

Entidad	Sucursal	DC	Número de cuenta
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Devolución

Certificación entidad bancaria

Titular de la cuenta: N.I.F.

Fecha:

Sello de la entidad y firma:

Código cuenta cliente (CCC)

Entidad	Sucursal	DC	Número de cuenta
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>

Importe: **D**

Sin ingreso ni devolución

Si la autoliquidación resulta con CUOTA CERO, marque con una X este recuadro.

CUOTA CERO

Firma

Fecha:

Firma:

Contribuyente

Representante

Pagador

Depositario

Gestor

Retenedor

Ejemplar para la Administración

r. 3.0/2008

Steuererklärung „Modelo“ 210

Die touristisch vermietete Wohnung

Bei dieser Art von Vermietung ist eine Grundvoraussetzung, dass man die entsprechenden Genehmigungen von der Tourismusbehörde beantragt und erhalten hat.

Voraussetzung – Genehmigung der Tourismusbehörde

Aufgrund des neuen Tourismusgesetzes der Balearen 8/2012 vom 19. Juli 2012, in Kraft getreten am 9. August 2012, ist die touristische Vermietung von Unterkünften, die nicht offiziell registriert sind, im Rahmen der Ferienvermietung oder touristischen Nutzung untersagt.

Damit eine Unterkunft offiziell registriert werden kann, ist der Vermieter (Eigentümer) der jeweiligen Immobilie verpflichtet, eine entsprechende Lizenz bei der Tourismusbehörde (Dirección General de Turismo) zu beantragen.

Es müssen folgende Kriterien erfüllt sein:

Eine Ferienvermietung ist grundsätzlich nur möglich bei:

- ▶ Alleinstehenden Einfamilienhäusern
- ▶ Doppelhaushälften

Die Vermietung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern oder Doppelhaushälften, die in verschiedene Wohneinheiten unterteilt sind, ist ausdrücklich verboten und wird mit hohen Strafen belegt.



©XtravaganT, Fotolia.com

Mindestvoraussetzungen für die Beantragung der Lizenz:

- ▶ Maximale Zimmerzahl: 6
- ▶ Maximale Bettenzahl: 12
- ▶ Bäder: 1 Bad für 3 Betten
- ▶ Längste Mietdauer: 2 Monate an eine Partei
- ▶ Folgende Dienstleistungen müssen erbracht werden:
 - ▶ Periodische Reinigung. d.h. es darf nicht nur eine Reinigung vor Mietbeginn und nach Mietnutzung sein, sondern in einem Tagesrhythmus.

- ▶ Bettwäsche – auch hier darf nicht nur ein Wechsel der Bettwäsche vor Mietbeginn und nach Mietnutzung stattfinden, sondern muss im Tagesrhythmus erfolgen.
- ▶ Haushaltswäsche
- ▶ Bereitstellung und Ersatz von allgemeinem Hausrat, wie Gläser, Teller, Töpfe, Pfannen etc.
- ▶ Instandhaltung der Einrichtungen
- ▶ Gästebetreuung zu normalen Geschäftszeiten

Folgende Unterlagen werden benötigt:

- ▶ Formular DRIAT (offizielles Antrags-

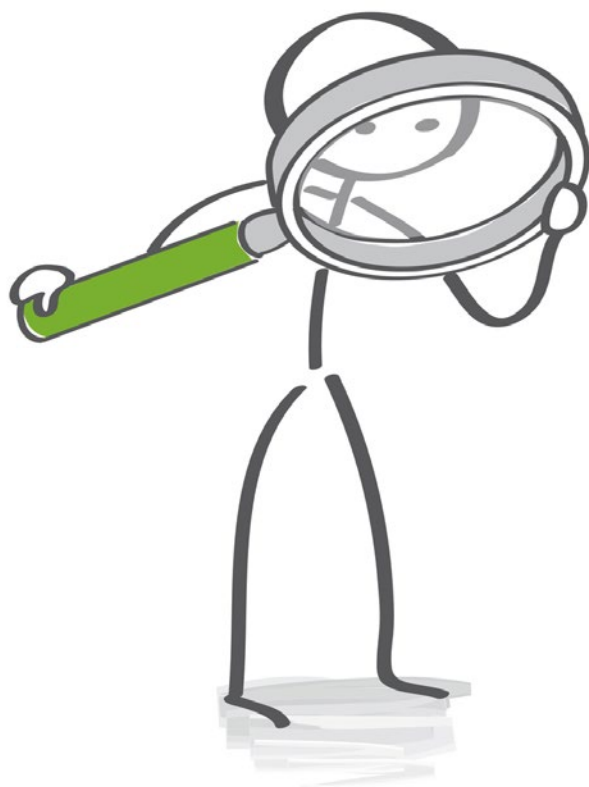
formular)

- ▶ Beglaubigte Kopie des Personalausweises, der NIE und der Nachweis der Eigentümerstellung
- ▶ Beschreibung der Immobilie
- ▶ Grundstücksfläche
- ▶ Daten über die Lage der Betten, Grundfläche der genutzten Räume etc.
- ▶ Adresse der Immobilie
- ▶ Beschreibung der Gemeinschaftszonen mit Angabe zur Lage für die Eingangshalle, Rezeption, hygienische Einrichtungen, Esszimmer und sonstige Einrichtungen (Schwimmbad, Garten, Sauna, etc.)

- ▶ Grundriss
- ▶ Ausgefüllter amtlicher Fragebogen

Touristische Vermietung durch eine natürliche Person

Sobald diese Lizenz vorliegt, übt man nach spanischen Steuergesetzen eine gewerbliche Tätigkeit aus, die einerseits den Vorschriften der Körperschaftsteuer und andererseits auch der Umsatzsteuer unterliegt. Das hat zur Konsequenz, dass man entsprechen-



de Aufzeichnungen (Buchhaltung) erstellen muss, um die Steuererklärungen zu den gesetzlich vorgeschriebenen Fristen einreichen zu können.



©arahan, Fotolia.com

Das wiederum hat zur Folge, dass die Aufzeichnungen mit den Vorschriften der Buchführungspflicht und der gesetzlichen Regelungen für eine Kapitalgesellschaft, hier einer S.L., übereinstimmen.

In diesem Fall müssen folgende Erklärungen eingereicht werden:

- ▶ **Modelo 200:** Jährliche Körperschaftsteuererklärung
- ▶ **Modelo 202:** Jährliche Vorauszahlungen der Körperschaftsteuer
- ▶ **Modelo 206:** Das ist die Zahlkarte für das Modelo 200

▶ **Modelo 111:** Einbehalte / Quartalerklärungen

▶ **Modelo 190:** Einbehalte / Jahreserklärung

▶ **Modelo 303:** Pro Quartal ist die Umsatzsteuererklärung einzureichen.

▶ **Modelo 390:** Zum 30. Januar des Folgejahres ist eine Umsatzsteuer-Jahreserklärung einzureichen.

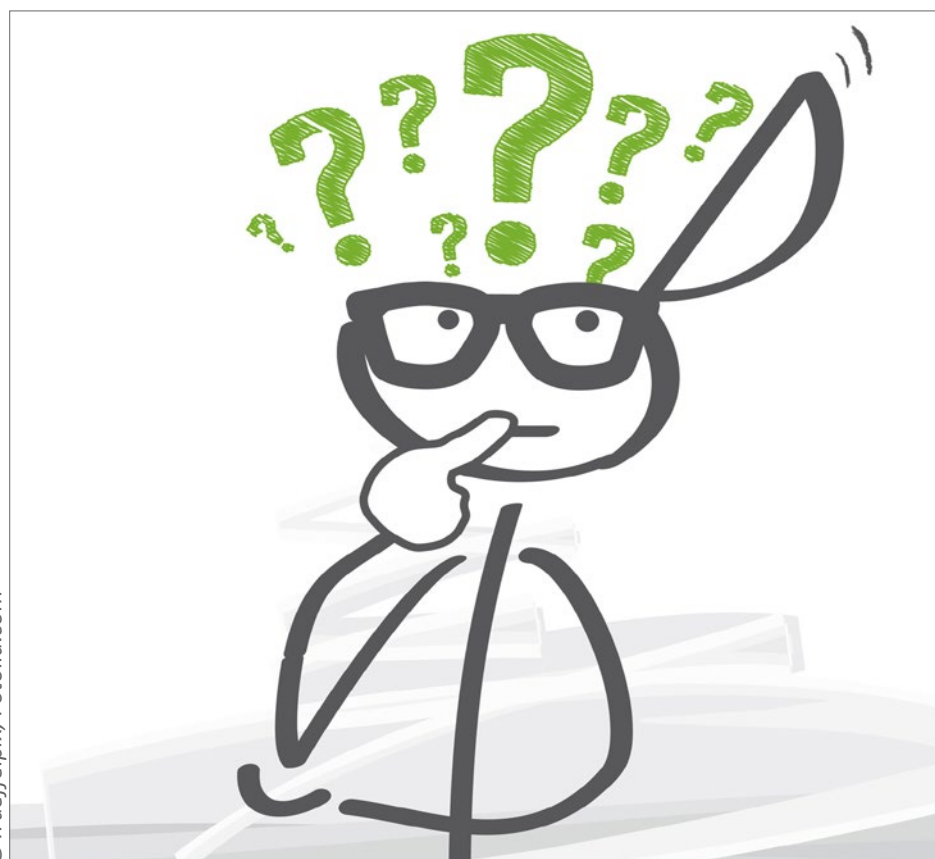
Neben diesen Erklärungen ist eine Handels- und Steuerbilanz zu erstellen und beim Finanzamt und Handelsregister einzureichen. Dazu gehören auch die Vorschriften für die Erstellung der Libros de Actas (Gesellschafterbeschlüsse), Socios (Gesellschafterverzeichnis), Contable (jährlich zu erstellendes Buchhaltungsbuch, in dem alle Buchungssätze verzeichnet sind).

HINWEIS: Wenn bei einer touristischen Vermietung die „nichtvermietete“ Zeit mit den regionalen und ortstypischen Verhältnissen übereinstimmt, wird in Spanien für die Zeit des Leerstandes keine „Selbstnutzung“ angesetzt. Ebenso können die anfallenden Kosten – auch die Abschreibung – ganzjährig berücksichtigt werden. Sollten die Leerstandzeiten vom Üblichen abweichen, kann es zu Diskussionen mit dem Finanzamt kommen. Feste Regularien, ab wann eine Selbstnutzung angesetzt werden muss, gibt es nicht.

Die Behandlung in Deutschland

Ob ausländische Einkünfte – hier die in Spanien ermittelten – negativ oder positiv sind, ist ausschließlich nach deutschem Steuerrecht zu bestimmen. Ob dann die „touristische Vermietung“, wie hier be-

schrieben, in Deutschland zu berücksichtigungsfähigen Verlusten oder Gewinnen führen kann, muss gesondert gemeinsam mit dem deutschen Steuerberater recherchiert werden.



© Trueffelpix, Fotolia.com

Aus deutscher Sicht hat zunächst eine Abgrenzung zwischen Vermögensverwaltung (dann Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung) und gewerblicher Tätigkeit der Vermietung von Ferienwohnungen zu erfolgen (siehe BFH-Urteil IX R 69/02 vom

14.07.2004). Die Unterscheidung ist insbesondere für die Frage eines steuerfreien Verkaufs nach einer Haltedauer von mehr als 10 Jahren bei VuV-Einkünften und einer Steuerpflicht bei gewerblichen Einkünften relevant. Bei der Vermietung einzelner Ferienwohnungen kann danach nur ausnahmsweise eine gewerbliche Tätigkeit angenommen werden, zum Beispiel dann, wenn aufgrund eines besonders häufigen Wechsels der Mieter eine einem Hotel vergleichbare Organisation vorgehalten werden muss. Wegen der erheblichen steuerlichen Unterschiede je nach Einkunftsqualifikation bedarf es einer genauen Prüfung durch den deutschen Steuerberater im Einzelfall.

Aber selbst wenn man im Bereich der Vermögensverwaltung, also den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung ist, stellt sich die entscheidende Frage nach der Einkunftserzielungsabsicht sowie der Berücksichtigung von Werbungskosten bei unvermeidlichem Leerstand der Ferienwohnung. Hierzu gibt es erfreulicherweise in Deutschland Rechtsprechung, die eine Orientierungshilfe bilden. So hat der BFH in seinem Urteil v. 16.4.2013, IX R 26/11 der Auffassung widersprochen, dass eine Prog-

nose, ob sich langfristig ein Einnahmeüberschuss ergibt, nicht erforderlich sei, wenn die tatsächliche Vermietungszeit 75 % der ortsüblichen Vermietungszeit übersteigt. Eine hohe Auslastung sei kein ausreichendes Kriterium dafür, dass der Eigentümer das Objekt als Einkunftsquelle nutzt und private Erwägungen in den Hintergrund treten. Der BFH vertritt vielmehr die Auffassung, dass die vorbehaltene Selbstnutzung als Indiz für eine nicht mit der Einkünfteerzielung zusammenhängende Veranlassung zu berücksichtigen ist. Wenn Privatpersonen diese Möglichkeit der „touristischen Vermietung“ nutzen, sollten die Fragen, die dieses Urteil im konkreten Fall aufwirft, in Zusammenarbeit zwischen dem spanischen und deutschen Steuerberater im Vorfeld geklärt werden.

Bei einer ausschließlich an wechselnde Feriengäste vermieteten und in der übrigen Zeit hierfür dauerhaft bereitgehaltenen Ferienwohnung wird Überschusserzielungsabsicht angenommen, unabhängig davon, ob Sie Ihre Ferienwohnung in Eigenregie oder durch Einschalten eines Vermittlers vermieten. In diesem Fall werden die Leerstandzeiten der Vermietung zugerechnet.

Gelingt der Nachweis der ausschließ-



© Trueffelpix, Fotolia.com

lichen Vermietung der Ferienwohnung nicht, ist von zeitweiser Selbstnutzung auszugehen. Zwar müssen Sie dann dem Finanzamt Ihre Gewinnerzielungsabsicht über einen 30-Jahres-Zeitraum nachweisen. Jedoch werden die Leerstandzeiten entsprechend dem Verhältnis der Tage der tatsächlichen Selbstnutzung zu den Tagen der tatsächlichen Vermietung aufgeteilt und entsprechend auch die in der Zeit des Leerstehens entstandenen Wohnungsaufwendungen. Das hat zur Folge, dass den bei Leerstand geringeren Mieteinnahmen weniger Werbungskosten gegenüberstehen.

Touristische Vermietung durch eine juristische Person

Es wird insbesondere von Anwälten häufig dazu geraten, die Ferienimmobilien mit einer deutschen GmbH zu erwerben, um der spanischen Erbschaftsteuer zu entgehen. Durch den Kauf der Immo-

bilie wird dann in Spanien eine steuerliche Betriebsstätte begründet, wenn eine touristische Vermietung vorliegt. Die Behandlung dieser Einkünfte erfolgt nach anderen gesetzlichen Vorschriften als die Ermittlung der Einkünfte aus „touristischer Vermietung durch eine natürliche Person“, da es sich auch aus spanischer Sicht kraft Gesetz um eine „gewerbliche Tätigkeit“ handelt.

Das hat zur Konsequenz, dass eine Buchhaltung erstellt werden muss, die mit den Vorschriften der Buchführungspflicht und der gesetzlichen Regelungen für eine Kapitalgesellschaft, hier einer S.L., übereinstimmt.

In diesem Fall müssen folgende Erklärungen eingereicht werden:

- ▶ **Modelo 200:** Jährliche Körperschaftsteuererklärung
- ▶ **Modelo 202:** Jährliche Vorauszahlungen der Körperschaftsteuer
- ▶ **Modelo 206:** Das ist die Zahlkarte für das Modelo 200
- ▶ **Modelo 111:** Einbehalte / Quartals-erklärungen
- ▶ **Modelo 190:** Einbehalte / Jahreseklärung
- ▶ **Modelo 303:** Pro Quartal ist die Umsatzsteuererklärung einzureichen.
- ▶ **Modelo 390:** Zum 30. Januar des Folgejahres ist eine Umsatzsteuer-Jah-

reserklärung einzureichen.

Neben diesen Erklärungen ist eine Handels- und Steuerbilanz zu erstellen und beim Finanzamt und Handelsregister einzureichen. Dazu gehören auch die Vorschriften für die Erstellung der Libros de Actas (Gesellschafterbeschlüsse), Socios (Gesellschafterverzeichnis), Contable (jährlich zu erstellendes Buchhaltungsbuch, in dem alle Buchungssätze verzeichnet sind).

Hier weisen wir nur kurz auf einige Beispiele für die Behandlung von Kosten hin, die im wirtschaftlichen Verhältnis zwischen der GmbH in Deutschland und der „Betriebsstätte“ in Spanien steuerlich nicht abzugsfähig sind:

- ▶ Gezahlte Provisionen an die deutsche GmbH
- ▶ Personalkosten der deutschen



GmbH, die an die Betriebsstätte berechnet werden

► Das eingesetzte Eigenkapital kann verzinst werden, es handelt sich jedoch um nicht abzugsfähige Betriebsausgaben

Hinweise bezüglich der Sinnhaftigkeit dieser Struktur

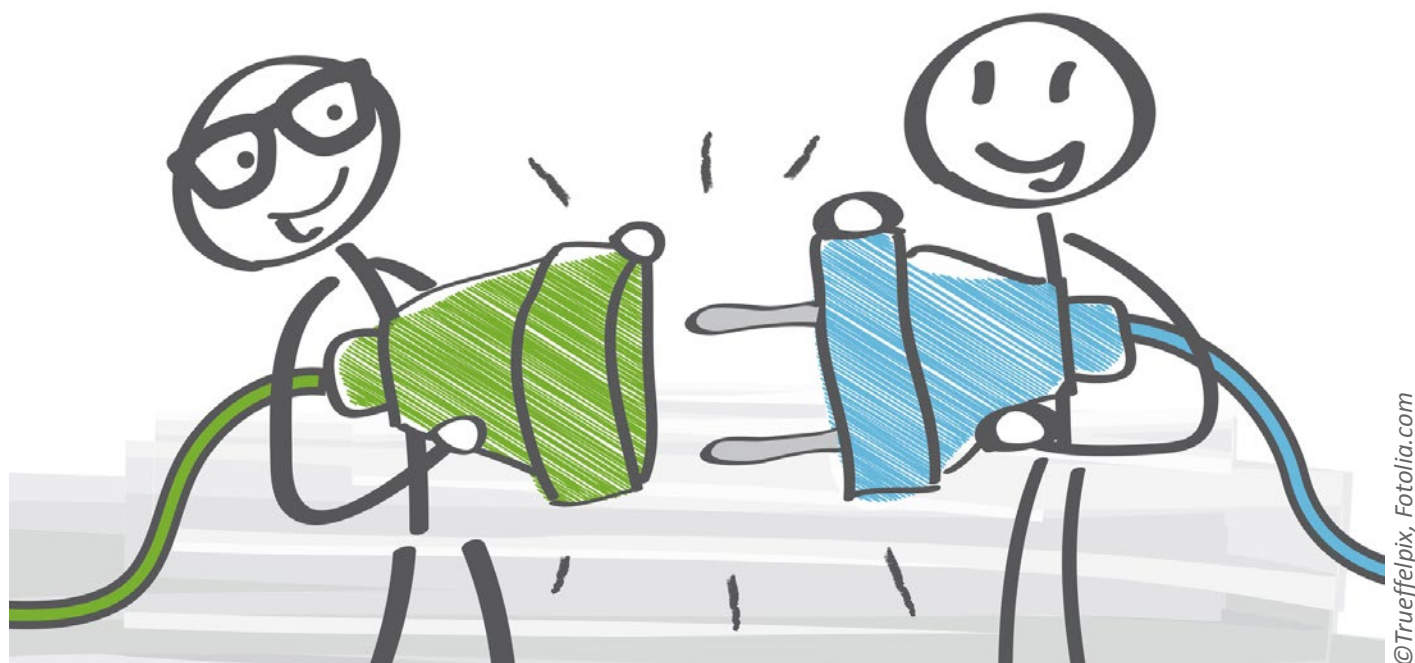
Die gesetzlichen Vorschriften und die Verwaltungsanweisungen, die bei der „touristischen Vermietung durch eine natürliche Person“ anwendbar sind, werden im Fall der „touristischen Vermietung durch eine juristische Person“ nicht berücksichtigt, da es sich dem Grunde nach schon um „gewerbliche Einkünfte“ handelt.

In diesem Fall sollte sich der Steuerpflichtige überlegen, ob er nicht eine 100%ige Tochtergesellschaft der deutschen GmbH gründen sollte. Auf Grundlage langjähriger Erfahrung erwähnen wir an dieser Stelle, dass der Aufwand, der in Deutschland durch die Integration der „Betriebsstättenbilanz“ (Handels- und Steuerbilanz) erforderlich ist, nicht zwingend einem entsprechenden Nutzen gegenübersteht.

Ebenfalls müssen Sie sich u. U. der dauerhaften Diskussion mit der deutschen Finanzverwaltung über das Vorliegen von „verdeckten Gewinnausschüttungen“ stellen. Wenn Sie die Lösung über eine Tochtergesellschaft wählen, haben Sie diesbezüglich seit dem 1. Januar 2013

durch das neue Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Spanien keine Diskussionen mehr zu befürchten, sofern die formalen Vorschriften erfüllt sind.

Wenn es zwingend einer juristischen Struktur bedarf, sollte die Alternative einer deutschen GmbH & Co. KG angedacht werden. Da die GmbH & Co. KG aus spanischer Sicht eine Kapitalgesellschaft ist, kann bei einer klugen und durchdachten Struktur die Steuerbelastung beim Kommanditisten fast halbiert werden. Sie können uns gerne darauf ansprechen.



© Trueffelpix, Fotolia.com

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Deutschland

Grundlagen

Die Methode der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für spanische Steuerzwecke ist dem deutschen Finanzamt völlig egal. In Deutschland zählt nur die deutsche Art der Gewinnermittlung mit Einnahme-Überschussrechnung.

In Deutschland sind zusätzlich zur „Anlage V“ in der „Anlage AUS“ die spanischen Vermietungseinkünfte und die in Spanien gezahlte Steuer einzutragen.

Somit ist es zwingend erforderlich, die deutschen Vorschriften zu kennen. Die

Daten in Spanien sollten so aufbereitet werden, dass sie nicht nur in Spanien verwendet werden können, sondern auch in Deutschland.

Aus langjähriger Erfahrung in beiden Ländern mit dem deutschen und spanischen Steuersystem wissen wir, welche Kommunikationsprobleme zwischen den beiden Steuerberatern in den jeweiligen Ländern - und somit erhöhte Kosten - entstehen können.

Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gehören in Deutschland zu den in § 2 Abs. 1 Nr. 6 EStG genannten sieben

Einkunftsarten und zählen zu den Überschusseinkünften. Gesetzliche Grundlage der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung ist § 21 EStG.

Die Einkünfte werden durch den Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten ermittelt (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 EStG). Es sind Überschusseinkünfte und keine Gewinneinkünfte. Gemäß dieser gesetzlichen Vorschriften in Deutschland sind in der „Anlage V“ zu erklären:

Einkünfte aus

- ▶ einem bebauten Grundstück, z.B. vermietetes Haus, vermietete Eigentumswohnung,
- ▶ einem selbstgenutzten eigenen Haus / Eigentumswohnung, wenn einzelne Räume vermietet werden,
- ▶ allen Beteiligungen, z.B. Grundstücks- und Erbengemeinschaften,
- ▶ Untervermietung von gemieteten Räumen,
- ▶ allen unbebauten Grundstücken (z.B. Parkplatz), anderen unbeweglichen Vermögen (z.B. Schiffe) und Sachinbegriffen (z.B. Geschäftseinrichtung) sowie aus Überlassung von Rechten, z.B. Erbbaurecht, Urheberrechte, Kiesausbeuterrechte.

Die Einkünfte aus weiteren bebauten Grundstücken sind für jedes Grundstück getrennt jeweils in einer weiteren Anlage V zu erklären. Damit die in Spanien gezahlte Einkommensteuer in Deutschland

angerechnet werden kann, ist zusätzlich die Anlage „AUS – Ausländische Einkünfte und Steuern“ auszufüllen.

HINWEIS: Für ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder eigenen gewerblichen / beruflichen Zwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile ist keine Anlage V auszufüllen. Damit ist die in Spanien zu zahlende „Selbstnutzungssteuer“ in Deutschland nicht anrechenbar und wird auch nicht erstattet.



©treenabeena, Fotolia.com

Folgend haben wir das deutsche Formular „Anlage V“ des Jahres 2013 abgebildet, deren Aufbau und Inhalte wir dann beispielhaft beschreiben.

Anschließend wird die deutsche Anlage „AUS“ aus dem Jahr 2013 dargestellt und beschrieben.

2013

Name / Gemeinschaft / Körperschaft				Anlage V					
1	Vorname				<input type="checkbox"/>	zur Einkommensteuererklärung			
2	Steuernummer				<input type="checkbox"/>	zur Körperschaftsteuererklärung			
3	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung (Bei ausländischen Einkünften: Anlage AUS beachten)				<input type="checkbox"/>	zur Feststellungserklärung			
Einkünfte aus dem bebauten Grundstück									
Lage des Grundstücks / der Eigentumswohnung 25									
4	Straße, Hausnummer				Angeschafft am				
5	Postleitzahl Ort				Fertig gestellt am				
6	Einheitswert-Aktenzeichen				Veräußert / Übertragen am				
Das in Zeile 4 bezeichnete Objekt wird									
7	ganz oder teilweise als Ferienwohnung genutzt		61	ganz oder teilweise an Angehörige zu Wohnzwecken vermietet		62			
		1 = Ja 2 = Nein				1 = Ja 2 = Nein			
8	Gesamtwohnfläche 54		davon eigengenutzter oder unentgeltlich an Dritte überlassener Wohnraum 55		davon als Ferienwohnung genutzter Wohnraum 56				
		m ²		m ²		m ²			
Mieteinnahmen für Wohnungen (ohne Umlagen)		Erdgeschoss		1. Obergeschoss		weitere Geschosse			
9	€		€		€		01		
10	Anzahl	Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche	Anzahl	Wohnfläche	EUR		
für andere Räume (ohne Umlagen / Umsatzsteuer)		€		€		€		02	
11	€		€		€		03		
12	Einnahmen für an Angehörige vermietete Wohnungen (ohne Umlagen)		Anzahl		Wohnfläche		03		
		m ²		m ²					
13	Umlagen, verrechnet mit Erstattungen (z. B. Wassergeld, Flur- u. Kellerbeleuchtung, Müllabfuhr, Zentralheizung usw.) auf die Zeilen 9 und 11 entfallen							04	
14	auf die Zeile 12 entfallen							05	
15	Vereinnahmte Mieten für frühere Jahre / auf das Kalenderjahr entfallende Mietvorauszahlungen aus Baukostenzuschüssen							06	
16	Einnahmen aus Vermietung von Garagen, Werbeflächen, Grund und Boden für Kioske usw.							07	
17	Vereinnahmte Umsatzsteuer							09	
18	Vom Finanzamt erstattete und ggf. verrechnete Umsatzsteuer							10	
19	Öffentliche Zuschüsse nach dem Wohnraumförderungsgesetz oder zu Erhaltungsaufwendungen, Aufwendungszuschüsse, Guthabenzinsen aus Bausparverträgen und sonstige Einnahmen							Gesamtbetrag	
20	davon entfallen auf eigengenutzte oder unentgeltlich an Dritte überlassene Wohnungen lt. Zeile 8							08	
21	Summe der Einnahmen							0	
22	Summe der Werbungskosten (Übertrag aus Zeile 50)							0	
23	Überschuss (zu übertragen nach Zeile 24)							0	
		stplf. Person / Ehemann / Lebenspartner(in) A / Gesellschaft		EUR		Ehefrau / Lebenspartner(in) B			
		EUR		EUR		EUR			
24	Zurechnung des Betrags aus Zeile 23		20	21					
		EUR		EUR		EUR			
Die Eintragungen in den Zeilen 25 bis 32 sind nur in der ersten Anlage V vorzunehmen.									
Anteile an Einkünften aus									
		stplf. Person / Ehemann / Lebenspartner(in) A / Gesellschaft		EUR		Ehefrau / Lebenspartner(in) B			
		EUR		EUR		EUR			
25	1. Grundstücksgemeinschaft		856	857					
26	2. Grundstücksgemeinschaft		858	859					
27	allen weiteren Grundstücksgemeinschaften		854	855					
28	geschlossenen Immobilienfonds		874	875					
29	Gesellschaften / Gemeinschaften / ähnlichen Modellen i. S. d. § 15b EStG								

2013AnIV101NET

- Aug. 2013 -

2013AnIV101NET
034032_13

Formular: Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung

Steuernummer, lfd. Nr. der Anlage			
Andere Einkünfte		stpfl. Person / Ehemann / Lebenspartner(in) A / Gesellschaft EUR Ehefrau / Lebenspartner(in) B EUR	
31	Einkünfte aus Untervermietung von gemieteten Räumen (Berechnung auf besonderem Blatt)	866	867
32	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung unbebauter Grundstücke, von anderem unbeweglichen Vermögen, von Sachbegriffen sowie aus Überlassung von Rechten (Erläuterung auf besonderem Blatt)	852	853
Werbungskosten aus dem bebauten Grundstück in den Zeilen 4 und 5		Nur ausfüllen, wenn die Aufwendungen für das Gebäude nur teilweise Werbungskosten sind (siehe Anleitung zu den Zeilen 33 bis 49)	
		Abzugsfähige Werbungskosten	
		Gesamtbetrag	
		Ausgaben, die nicht mit Vermietungseinkünften zusammenhängen, wurden	
		durch direkte Zuordnung ermittelt verhältnismäßig ermittelt	
		EUR	EUR
		1	4
		%	
Absetzung für Abnutzung für Gebäude (ohne Beträge in Zeile 34)			
33	linear degressiv % wie 2012 lt. bes. Blatt	30	-
34	Erhöhte Absetzungen nach den §§ 7h, 7i EStG, Schutzbaugesetz	31	-
35	Absetzung für Abnutzung für bewegliche Wirtschaftsgüter	60	-
36	Schuldzinsen (ohne Tilgungsbeträge)	33	-
37	Geldbeschaffungskosten (z. B. Schätz-, Notar-, Grundbuchgebühren)	34	-
38	Renten, dauernde Lasten (Einzelangaben auf besonderem Blatt)	35	-
39	2013 voll abzuziehende Erhaltungsaufwendungen, die direkt zugeordnet werden können	36	-
40	verhältnismäßig zugeordnet werden	37	-
Auf bis zu 5 Jahre zu verteilende Erhaltungsaufwendungen (§§ 11a, 11b EStG, § 82b EStDV)			
Gesamtaufwand 2013 EUR		davon 2013 abzuziehen	
41	57	38	-
42	zu berücksichtigender Anteil aus 2009	39	-
43	aus 2010	40	-
44	aus 2011	41	-
45	aus 2012	42	-
46	Grundsteuer, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Wasserversorgung, Entwässerung, Hausbeleuchtung, Heizung, Warmwasser, Schornsteinreinigung, Hausversicherungen, Hauswart, Treppenreinigung, Fahrstuhl	52	-
47	Verwaltungskosten	48	-
48	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: an das Finanzamt gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer	58	-
49	Sonstiges	49	-
50	Summe der Werbungskosten (zu übertragen nach Zeile 22)	0	-
51	Nur bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung: in Zeile 50 enthaltene Vorsteuerbeträge	59	-
Zusätzliche Angaben			
52	2013 vereinnahmte oder bewilligte Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln zu den Anschaffungs- / Herstellungskosten (Erläuterungen auf besonderem Blatt)	€	€
2013AnIV102NET		2013AnIV102NET	



Erläuterungen zum Formular

In Deutschland sind mittels der „Anlage V“ folgende Einkünfte zu erklären:

Einkünfte aus

- ▶ einem bebauten Grundstück, z.B. ein vermietetes Haus oder Eigentumswohnung,
- ▶ einem selbstgenutzten eigenen Haus / Eigentumswohnung, wenn einzelne Räume vermietet werden,
- ▶ allen Beteiligungen, z.B. Grundstücks- oder Erbengemeinschaften,
- ▶ Untervermietung von Räumen,
- ▶ allen unbebauten Grundstücken (z.B. ein Parkplatz) sowie aus Überlassung von Rechten wie z.B. Erbbaurecht.

Die Einkünfte sind für jedes einzelne Grundstück jeweils getrennt in einer eigenen „Anlage V“ zu erklären. In unserem Fall stammen die Einkünfte aus Spanien, somit für Deutschland aus dem EU-Ausland. Zusätzlich zu der „Anlage V“ ist dann noch die „Anlage AUS“ auszufüllen um die in Spanien abgeführte Steuer in Deutschland anrechnen zu können.

Für ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken oder eigenen gewerblichen / beruflichen Zwecken genutzte Gebäude oder Gebäudeteile ist keine „Anlage V“ auszufüllen.

D.h. konkret, dass der Steuerpflichtige

in Spanien die beschriebene und erläuterte Steuererklärung „Modelo 210“ mit der sogenannten „Selbstnutzungssteuer“ einzureichen und zu erklären hat. Der Abzug von Werbungskosten in Spanien ist ausgeschlossen.

In Deutschland ist für diese in Spanien selbstgenutzte Ferienwohnung oder Ferienhaus keine Steuererklärung auszufüllen oder einzureichen. Es bedarf auch keiner Mitteilung an das deutsche Finanzamt, dass der Steuerpflichtige ein Feriendomicil in Spanien hat.

Somit erlangt die in Spanien gezahlte „Selbstnutzungssteuer“ den Charakter einer finalen Gesamtsteuerbelastung.

Lediglich der Verkauf dieser Immobilie kann dazu führen, dass die in Spanien gezahlte „Gewinnsteuer“ auf den Veräußerungsgewinn eine Anrechnung auf die deutsche Steuer bewirkt.

Beispielhaft erläutern wir die notwendigen Angaben in der „Anlage V“:

Zeile Anlage V	Inhaltliche Beschreibung
Zeile 6	Hier ist das Einheitswert-Aktenzeichen anzugeben. Da es sich um eine spanische Immobilie handelt, gibt es keinen Einheitswert.
Zeile 7	Es muss immer angegeben werden, ob das Objekt als Ferienwohnung genutzt oder an Angehörige zu Wohnzwecken vermietet wird.
Zeile 8	Neben der Gesamtwohnfläche sind die eigengenutzten, unentgeltlich an Dritte überlassenen oder als Ferienwohnung genutzten Flächen gesondert anzuführen. Bei einer vermieteten Ferienwohnung ist auf einem gesonderten Blatt anzugeben, wie viele Tage die Wohnung vermietet, eigengenutzt, unentgeltlich an Dritte überlassen wurde oder leer stand.
Zeilen 9 - 12	Die erzielten Mieteinnahmen sind auf die einzelnen Geschosse oder Wohnungen aufzuteilen. Angaben über die Vermietung an nahe Angehörige sind in Zeile 12 gesondert anzugeben.
Zeilen 13 + 14	Vereinnahmte Umlagen – einschließlich Nachzahlungen – sind stets in voller Höhe anzugeben. Wenn Umlagen an den Mieter zurückgezahlt werden, ist der Betrag zu vermindern.
Zeile 16	Erzielte Einnahmen aus der Vermietung von Solaranlagen, Windkraft und WLAN-Hotspots
Zeilen 17 + 18	Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung sind die vereinnahmte Umsatzsteuer und die erstattete oder verrechnete Umsatzsteuer anzugeben.
Zeilen 19, 20 + 52	Zuschüsse aus öffentlichen Mitteln sind im Jahr des Zuflusses als Einnahmen einzutragen. Das gilt auch für Mietzuschüsse über mehrere Jahre hinweg. In Zeile 52 sind Finanzierungszuschüsse zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten einzutragen und von der Bemessungsgrundlage für die AfA abzuziehen.
Zeilen 33 - 51	Ausgaben, die im Zusammenhang mit einer Wohnung oder einzelnen Räumen anfallen, sind nur dann Werbungskosten, wenn aus der Wohnung entsprechende Einnahmen erzielt werden oder in Zukunft erzielt werden sollen. Ausgaben, die im Zusammenhang mit Räumen stehen, die zu beruflichen Zwecken genutzt werden, sind bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung nicht als Werbungskosten absetzbar.
Zeilen 33 - 35	Bei Fertigstellung des Gebäudes und der erstmaligen Ansetzung von AfA ist eine Einzelaufstellung beizufügen, aus der neben dem gezahlten Rechnungsbetrag auch das Rechnungsdatum, der Gegenstand der Leistung sowie das ausführende Unternehmen hervorgehen muss. Die Ermittlung muss eine Aufteilung des Kaufpreises in den Anteil für Grund und Boden und Kosten für das Gebäude enthalten.
Zeile 33	Die AfA beträgt nach § 7 Abs. 4 EStG für Gebäude, die nach dem 31.12.1924 fertiggestellt wurden, jährlich 2 % der Anschaffungs- oder Herstellkosten. Davon abweichend kann nach § 7 Abs. 5 EStG für Gebäude die in einem EU-Staat liegen (das ist hier der Fall), degressive AfA angesetzt werden.

Zeile 34	<p>Gem. § 7h EStG können Maßnahmen i.S.d. § 177 des Baugesetzbuches erhöht abgeschrieben werden. Entsprechendes gilt für Maßnahmen, die der Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisie- rungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Das trifft z. B. auf viele Gebäude in der Altstadt von Palma zu. Die AfA beträgt u.a. für diese Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 8 Jahre jeweils bis zu 9 % - 4 Jahre jeweils bis zu 7 %
Zeile 35	Die AfA für Wirtschaftsgüter, die keine Gebäude sind, sind gem. § 7 Abs. 1 EStG nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer zu bemessen.
Zeile 36	<p>Zu den Schuldzinsen gehört auch ein Darlehensabgeld (Damnum, Disagio). Ein Damnum / Disagio kann zum Zeitpunkt der Zahlung abgezogen werden, soweit es marktüblich ist. Von der Marktüblichkeit ist auszugehen, wenn der Zeitraum der Zins- festschreibung mindestens fünf Jahre und das Damnum / Disagio nicht mehr als 5 % beträgt.</p>
Zeile 37	Hier werden die Geldbeschaffungskosten (z.B. Vermittlungsprovisionen) angesetzt.
Zeilen 39 - 45	<p>Bei Erhaltungsaufwendungen ist eine Einzelaufstellung beizufügen, in der neben dem gezahlten Rechnungsbetrag auch das Rechnungsdatum, der Gegenstand der Leistung sowie das ausführende Unternehmen angegeben sind.</p> <p>Erhaltungsaufwendungen, die nach dem 31.12.2003 begonnen haben und innerhalb von drei Jahren nach Anschaffung des Gebäudes durchgeführt wurden, erhöhen als anschaffungsnahe Herstellungskosten die Bemessungsgrundlage für die Abschrei- bung des Gebäudes, wenn sie insgesamt mehr als 15 % (Rechnungsbetrag ohne Umsatzsteuer) der auf das Gebäude entfallenden Anschaffungskosten ausmachen.</p>
Zeile 48	Bei umsatzsteuerpflichtiger Vermietung ist hier die gezahlte und ggf. verrechnete Umsatzsteuer (IVA) einzutragen.
Zeile 49	Hier sind z.B. die Gebühren für einen Kabelanschluss oder Wlan-Anschluss einzutragen.

2013

Anlage AUS

Jeder Ehegatte / Lebenspartner mit ausländischen Einkünften hat eine eigene Anlage AUS abzugeben.

stpfl. Person / Ehemann / Lebenspartner(in) A
 Ehefrau / Lebenspartner(in) B

Ausländische Einkünfte und Steuern

Steuerpflichtige ausländische Einkünfte, die in den Anlagen zur Einkommensteuererklärung enthalten sind und die im Quellenstaat nach dortigem Recht besteuert werden oder für die fiktive ausländische Steuern nach DBA anzurechnen sind
 – Anrechnung und Abzug ausländischer Steuern –

	1. Staat / Fonds	2. Staat / Fonds	3. Staat / Fonds
4	10	30	50
Einkünfte			
5	Einkunftsquellen	Einkunftsquellen	Einkunftsquellen
6	Enthalten in Anlage(n) und Zeile(n)		
7	Einkünfte (einschließlich der gemäß § 3 Nr. 40 und § 3c Abs. 2 EStG steuerfreien Teile)	07	27
8	In Zeile 7 enthaltene Einkünfte, für die § 3 Nr. 40 und § 3c Abs. 2 EStG Anwendung finden	08	28
9	In Zeile 7 abgezogene ausländische Steuern nach § 34c Abs. 2 EStG	13	33
10	In Zeile 7 abgezogene ausländische Steuern nach § 34c Abs. 3 EStG		
Anzurechnende ausländische Steuern			
11	für alle Einkunftsarten (ohne Beträge lt. Zeile 12)	09	29
12	bei Einnahmen aus Investmentanteilen lt. Zeile 8	12	32
13	In den Zeilen 11 und 12 enthaltene fiktive ausländische Steuern nach DBA		
Die Eintragungen in den Zeilen 14 bis 19 sind nur in der ersten Anlage AUS vorzunehmen.			
Pauschal zu besteuernde Einkünfte i. S. d. § 34c Abs. 5 EStG			
14	In Zeile 7 nicht enthaltene Einkünfte, für die die Pauschalierung beantragt wird	800	
Hinzurechnungsbesteuerung nach den §§ 7 bis 12, 14 AStG (in den Anlagen G, KAP, L, S enthalten)			
Hinzurechnungsbetrag lt. Feststellung des Finanzamts (zuzüglich der anzurechnenden ausländischen Steuern lt. Zeile 16)			
15	Finanzamt und Steuernummer	Staat	801
16	Auf Antrag nach § 12 Abs. 1 AStG anzurechnende ausländische Steuern lt. Feststellung	802	
17	Nach § 12 Abs. 3 AStG anzurechnende ausländische Steuern lt. Feststellung	803	
Familienstiftungen nach § 15 AStG			
Einkünfte einer ausländischen Familienstiftung			
18	Bezeichnung, ggf. Finanzamt und Steuernummer	Staat	158/159
19	Auf Antrag nach § 15 Abs. 5 i. V. m. § 12 AStG anzurechnende Steuern	160/161	

2013AniAUS141NET – Aug. 2013 – 2013AniAUS141NET 034010_13

Das Formular: AUS - Ausländische Einkünfte & Steuern

Steuernummer, ifd. Nr. der Anlage							
Nicht nach DBA steuerfreie negative Einkünfte i. S. d. § 2a Abs. 1 EStG							zu den Zeilen 4 bis 17
aus dem Staat	nach § 2a Abs. 1 Satz 1	noch nicht verrechnete Verluste 1985 bis 2012	nicht ausgleichsfähige Verluste / Gewinnminderungen 2013	enthalten in Anlage und Zeile	positive Einkünfte 2013	enthalten in Anlage und Zeile	Summe der Spalten 3, 4 und 6
1	2	3	4	5	6	7	8
		EUR	EUR		EUR		EUR
31	1	Nr. <input type="text"/> EStG					
32	2	Nr. <input type="text"/> EStG					
33	3	Nr. <input type="text"/> EStG					
34	4	Nr. <input type="text"/> EStG					
35	5	Nr. <input type="text"/> EStG					
Nach DBA steuerfreie Einkünfte / Progressionsvorbehalt							
Einkünfte i. S. d. § 32b EStG ohne steuerfreien Arbeitslohn lt. Anlage N Zeile 21 und / oder 23							
aus dem Staat	aus der Einkunftsquelle	Einkunftsart		Einkünfte			
				EUR			
36	1			810	<input type="text"/>	-)
37	2			811	<input type="text"/>	-)
38	3			812	<input type="text"/>	-)
39	4			813	<input type="text"/>	-)
40	5			814	<input type="text"/>	-)
41	Summe der ausländischen Kapitalerträge, die im Inland dem gesonderten Steuertarif nach § 32d Abs. 1 EStG unterliegen			817	<input type="text"/>	-)
In den Zeilen 36 bis 40 enthaltene							
42	Gewinne aus gewerblichen Betriebsstätten, für die die Hinzurechnung nach § 2a Abs. 3 Satz 3 und Abs. 4 i. V. m. § 52 Abs. 3 Satz 4 bis 8 EStG, § 2 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 AIG vorzunehmen ist			815	<input type="text"/>	-)
43	außerordentliche Einkünfte i. S. d. §§ 34, 34b EStG, soweit nicht in Zeile 42 enthalten			816	<input type="text"/>	-)
44	Bei den in den Zeilen 36 bis 40 erklärten Einkünften handelt es sich in Zeile <input type="text"/> um ein Steuerstundungsmodell i. S. d. § 15b EStG.						
Zu den Zeilen 36 bis 40: Unter bestimmten Voraussetzungen erfolgt eine Mitteilung über die Höhe der in Deutschland steuerfreien Einkünfte an den anderen Staat. Einwendungen gegen eine solche Weitergabe bitte als Anlage beifügen.							
Nach DBA steuerfreie negative Einkünfte i. S. d. § 2a Abs. 1 EStG							
aus dem Staat	nach § 2a Abs. 1 Satz 1	noch nicht verrechnete Verluste 1985 bis 2012	nicht ausgleichsfähige Verluste / Gewinnminderungen 2013	positive Einkünfte 2013	Summe der Spalten 3 bis 5		positive Summe lt. Spalt 6 enthalten in Zeile
1	2	3	4	5	6	7	
		EUR	EUR	EUR	EUR		
45	1	Nr. <input type="text"/> EStG					
46	2	Nr. <input type="text"/> EStG					
47	3	Nr. <input type="text"/> EStG					
48	4	Nr. <input type="text"/> EStG					
49	5	Nr. <input type="text"/> EStG					



2013An1AUS142NET

2013An1AUS142NET

Das Formular: AUS - Ausländische Einkünfte & Steuern

Erläuterungen zum Formular

In der Anlage AUS sind jene ausländischen Einkünfte zu erklären, die aus einem Staat stammen, mit dem

- ▶ kein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) besteht oder
- ▶ ein DBA besteht, und zwar unabhängig davon, ob die Einkünfte im Inland besteuert werden können – evtl. mit Steueranrechnung – (Zeile 4 bis 35) oder von der Besteuerung – evtl. mit Progressionsvorbehalt – freigestellt sind.

Dabei muss sichergestellt sein, dass die Einkünfte in den übrigen Anlagen zur deutschen Einkommensteuererklärung (in unserem Fall die Anlage V) enthalten sind und im Quellenstaat Spanien nach den gesetzlichen Vorschriften besteuert werden.

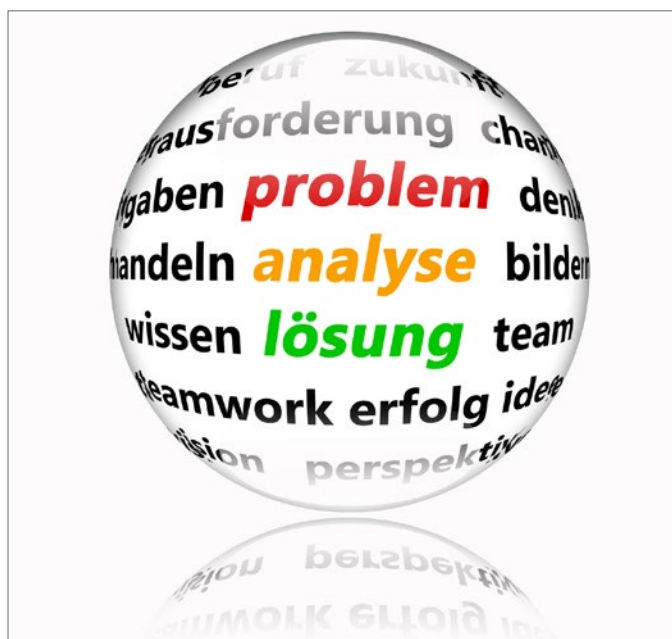
Zeile 4 - 13: Ausländische Einkünfte, die – unabhängig davon, ob ein DBA besteht oder nicht – im Inland steuerpflichtig sind, müssen stets in den Anlagen zur Einkommensteuererklärung enthalten sein. Ist auf diese Einkünfte im Ausland eine Steuer entrichtet worden, die der deutschen Einkommensteuer entspricht (das ist in Spanien der Fall), ist diese Steuer grundsätzlich auf die deutsche Einkommensteuer anzurechnen (§ 34c Abs. 1 EStG), es sei denn, eine Steueranrechnung wird durch ein DBA ausgeschlossen oder eingeschränkt. Nach dem ab 01.01.2013 geltenden DBA zwischen Spanien und Deutschland gibt es keine Einschränkungen

und Ausschlusskriterien, die eine Anrechnung ausschließen.

Die ausländische Steuer wird jedoch höchstens bis zu dem Betrag angerechnet, bis zu dem auf die ausländischen Einkünfte eine deutsche Einkommensteuer entfällt. Diese Auswirkungen beschreiben wir bei den Beispielrechnungen.

Zeile 9: Anstelle der zu den Zeilen 11 - 13 beschriebenen Anrechnung können Sie die ausländische Steuer bei der Ermittlung der jeweiligen Einkünfte wie Betriebsausgaben oder Werbungskosten abziehen, soweit sie auf ausländische Einkünfte entfällt, die nicht steuerfrei sind (Antrag nach § 34c Abs. 2 EStG)

Zeile 11 und 12: Die Steuern, die für Ihre ausländischen Einkünfte vom Herkunftsland unmittelbar von Ihnen endgültig erhoben und gezahlt worden sind, tragen Sie bitte in den Zeilen 11 und/oder 12 ein,



wenn Sie dafür die Anrechnung auf die deutsche Einkommensteuer in Anspruch nehmen wollen. Das dürfte der Normalfall sein. Es ist der Nachweis dieser gezahlten Steuer beizufügen (§ 68b EStDV).

Die sonstigen Zeilen in der „Anlage AUS“ sind für die hier beschriebenen Tatbestände der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung nicht relevant.

HINWEIS: Die Anrechnung der Steuer kommt für jene ausländischen Einkünfte, die nicht der deutschen Steuer unterliegen, bereits dem Grunde nach nicht in Betracht.

Das ist bei den hier beschriebenen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung immer dann gegeben, wenn die Immobilie nach einem Zeitraum von 10 Jahren veräußert wird. Solche Veräußerungen liegen außerhalb der Fristen des § 23 EStG und gelten als private Veräußerungsgeschäfte, die in Deutschland nicht versteuert werden. Die in Spanien zu zahlende Steuer ist daher nicht anrechenbar und erlangt somit den Status der Endsteuerbelastung.

Die Lösung von Haus & Grund

Betrachtet man die formalen Voraussetzungen bei der Ausfüllung und Erklärung der Steuererklärungen in den beiden hier beschriebenen Ländern Deutschland und Spanien, ist es unschwer zu erkennen, dass die deutsche Finanzverwaltung einen erheblich höheren Informationsbedarf hat.

Das hat zur Folge, dass bei der Belegbearbeitung zuerst die „deutsche Sicht“ betrachtet werden soll. Im zweiten Schritt sollten dann die „spanischen Vorschriften“ betrachtet und erfüllt werden.

Die beiden Steuerberater aus Deutschland und Spanien können somit auf der „gleichen Belegbasis“ diskutieren und gemeinsam die strategischen Ziele besprechen.



©fotomek, Fotolia.com



©freshidea, Fotolia.com

Länderübergreifende digitale Lösung

Haus & Grund hat gemeinsam mit der international tätigen Steuerberatungsgesellschaft European@ccounting eine länderübergreifende digitale ganzheitliche Lösung entwickelt.

Wie in diesem Magazin ausführlich dargestellt, müssen die steuerlichen Vorschriften bei allen möglichen Arten von Vermietungseinkünften (Eigennutzung, Wohnungs- oder auch touristischer Vermietung) nach den spanischen Vorschriften erstellt werden. Die Belege sind so aufzubereiten, dass nachvollziehbar die Einnahmen dokumentiert werden, damit keine Strafen (siehe den Beitrag über Strafen) entstehen. Ebenfalls müssen die

Kosten (Belege), die mit der Vermietung entstehen, erfasst und abgelegt werden. Die notwendigen Dokumentationen sind vorzunehmen, um die vorgenommenen Abschreibungen nachzuweisen. Auf der Grundlage dieser Unterlagen wird dann z.B. in Spanien die quartalsmäßig abzugebende Steuererklärung (Modelo 210) erstellt und der Steuerbetrag an das Finanzamt abgeführt.

Diese Arbeiten werden bei der länderübergreifenden Lösung nicht über eine

Vielzahl von Exceltabellen, sondern über ein eigens dafür entwickeltes Buchhaltungssystem nach den spanischen Vorschriften gebucht, um die beschriebenen steuerlichen Vorschriften zu erfüllen.

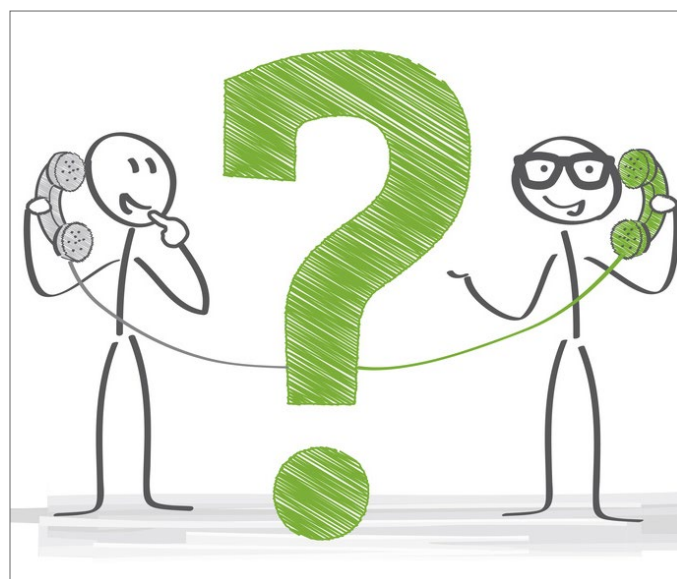
Da es dem deutschen Finanzamt, wie in diesem Magazin ebenfalls beschrieben, völlig egal ist, wie die Einkünfte in Spanien zu ermitteln oder zu besteuern sind, ist der Steuerpflichtige verpflichtet, die Unterlagen ebenfalls nochmals nach den deutschen Vorschriften aufzubereiten und im Rahmen seiner deutschen Einkommensteuererklärung mit dem entsprechenden Formular abzugeben. Diese Arbeiten werden in der hier angebotenen Lösung sofort erledigt, indem der Beleg, sobald er vorliegt, einerseits im „spanischen“, als auch im „deutschen“ digitalen System erfasst wird. Entsprechend wird der Einnahme- oder Ausgabenbeleg auch auf speziell eingerichtete „deutsche“ Konten gebucht, um die deutschen steuerlichen Vorschriften zu erfüllen. Jeder Beleg wird somit zweimal erfasst und steht damit elektronisch zur Dokumentation gegenüber den spanischen und auch den deutschen Behörden zur Verfügung.

Nur so kann erreicht werden, dass der Steuerpflichtige – oder dessen deutscher Steuerberater – die notwendigen Unterlagen erhält, um in Deutschland die entsprechenden deutschen steuerlichen Vorschriften zu erfüllen. Durch diese Art der „zweifachen“ digitalen Buchhaltung ist z.B. eine Historie der Anschaffungskosten

- auch im Vergleich zwischen den unterschiedlichen länderspezifischen Vorschriften - jederzeit auf Knopfdruck möglich.

Sollten z.B. Verkaufsabsichten oder Schenkungs- oder Erbthemen anstehen, sind auf Grundlage einer soliden Datenbasis für Deutschland und Spanien die entsprechenden steuerlichen Auswirkungen berechenbar und stehen als Grundlage für die wirtschaftliche Entscheidung zur Verfügung.

Als Ergebnis des neuen Doppelbesteuerungsabkommens ist zwischen Deutsch-



© Trueffelpix, Fotolia.com

land und Spanien der automatische Datenaustausch vereinbart. Die Finanzämter in Deutschland und Spanien kommunizieren ab dem 1. Januar 2015 untereinander und erhalten somit Kenntnis über entsprechende Vermietungseinkünfte. Man sollte in diesem Zusammenhang vielleicht auch nochmals nachschauen, ob in den vergangenen Jahren alle notwendigen Informationen und Erklärungen in Deutschland ordnungsgemäß erfolgt sind.

An den beiden nebenstehenden Beispielen aus dem Buchhaltungssystem kann der Steuerpflichtige oder dessen Steuerberater die Entwicklung des Anlagevermögens erkennen.

Durch die doppelte Erfassung der Anlagegüter - hier der Wohnimmobilie - ist erkennbar, dass z.B. in Deutschland der vorgeschriebene Satz für die Abschreibung mit 2 % angesetzt wurde. In Spanien besteht die Möglichkeit, bis zu 3 % geltend zu machen. Die Fenstersanierung ist in Spanien zu aktivieren und mit 3 % abzuschreiben. In Deutschland kann man z.B. die Abschreibung auf fünf Jahre verteilen.

Die Auswirkungen sind erkennbar und müssen gegenüber den Finanzämtern in Spanien und Deutschland dokumentiert werden.

Deutsche Vorschriften	
Anlageverzeichnis 31. Dezember 2014	€
Immobilie Gesamt	1.132.320,09
Historischer Anschaffungswert	1.071.202,75
a) Grundstück	599.136,12
22110001 Villa Sonnenschein 01.01.2103	599.136,12
Restwert Gebäude	533.183,97
a) Anschaffung	472.066,63
2210001 Villa Sonnenschein 01.01.2013	472.066,63
b) Instandhaltungsaufwand	100.000,00
23210001 Fenster 01.01.2014	100.000,00
c) Absetzung für Abnutzung	38.882,66
28110001 AfA Fenster Instandhaltung	20.000,00
28210001 AfA Villa Sonnenschein 2013	9.441,33
28210002 AfA Villa Sonnenschein 2014	9.441,33

Beispiel eines Anlageverzeichnis nach deutschen Vorschriften

Spanische Vorschriften	
Anlageverzeichnis 31. Dezember 2014	€
Total Inmueble	1.133.880,75
Precio Historico	1.071.202,75
Total Terreno	599.136,12
a) Terreno	599.136,12
2200001 Villa Sonnenschein 01.01.2103	599.136,12
Total Edificio	534.744,63
a) Valor Inicial	472.066,63
2210001 Villa Sonnenschein 01.01.2013	472.066,63
b) Instalaciones	100.000,00
23200001 Inst. Ventanas 01.01.2014	100.000,00
c) Amortizacion	37.322,00
28100001 AA Inst. Ventanas 01.01.2014	9.000,00
28200001 AA Villa Sonnenschein 2013	14.161,00
28200002 AA Villa Sonnenschein 2014	14.161,00

Beispiel eines Anlageverzeichnis nach spanischen Vorschriften

Deutsche Vorschriften	
Gewinn und Verlust	€
EINNAHMEN	72.200,00
70010009 Miete	65.000,00
70010013 Umlagen	6.000,00
70010016 Solar, Wind, Wlan, etc.	1.200,00
46 WERBUNGSKOSTEN	-23.051,34
62810001 Grundsteuer	-1.250,00
62810002 Strassenreinigung	-458,00
62810003 Müllabfuhr	-789,00
62810004 Wasserversorgung	-1.318,00
62810005 Entwässerung	-457,00
62810006 Hausbeleuchtung	-781,00
62810007 Heizung	-1.587,00
62810008 Warmwasser	-2.123,00
62810009 Schornsteinfeger	-935,45
62810010 Hausversicherung	-647,89
62810011 Hauswart	-7.250,00
62810012 Treppenreinigung	-763,00
62810013 Fahrstuhl	-2.014,00
62810014 Sonstiges	-2.678,00
47 VERWALTUNGSKOSTEN	-1.400,00
62310001 Verwaltungskosten	-1.400,00
ABSETZUNG FÜR ABNUTZUNG	-38.882,66
628010001 AfA Villa Sonnenschein	-38.882,66
EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG	8.866,00

Darstellung einer Gewinn- und Verlustrechnung nach deutschen Vorschriften

Anhand des nebenstehenden Beispiels der „deutschen Gewinn- und Verlustrechnung“ in dem entwickelten Buchhaltungssystem ist erkennbar, dass unsere Lösung auch die Reihenfolge der Angaben in der deutschen „Anlage V“ berücksichtigt.

D.h. konkret, dass die buchhalterischen Daten in der Reihenfolge der entsprechenden Zeilen in der „Anlage V“ aufbereitet sind. Die notwendigen Belege, die der Steuerpflichtige auch in Deutschland zur Verfügung haben muss, werden elektronisch so abgelegt, dass der Bezug zu den Zeilen in der „Anlage V“ hergestellt ist.

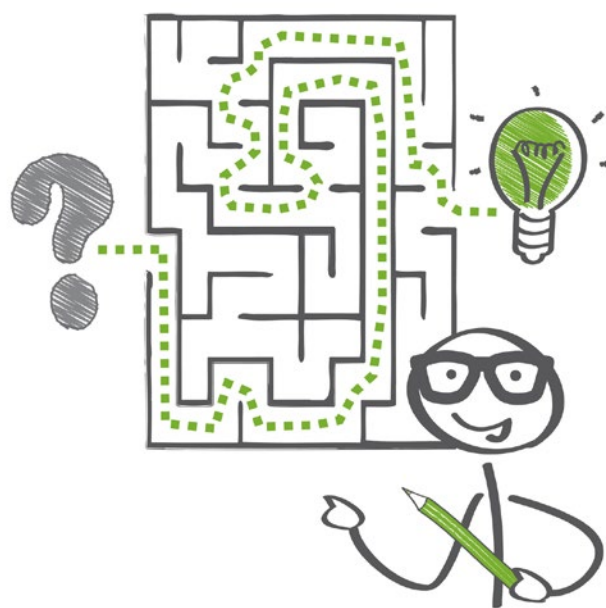
Es ist dabei aber notwendig, dass der deutsche Steuerberater mit den Mitarbeitern von Haus & Grund und des involvierten Steuerbüros – und den dortigen Steuerberatern – im Austausch steht, um die strategische Planung im Rahmen der deutschen steuerlichen Möglichkeiten zu besprechen. Das kann z.B. die strategische Planung sein, dass der Einbau einer neuen Heizungsanlage nicht über einen Zeitraum von fünf Jahren, sondern in einem Zeitraum von zwei Jahren abgeschrieben werden soll, um die dann entstehenden negativen Einkünfte in Deutschland mit anderen deutschen Einkünften in den entsprechenden Jahren zu verrechnen.

Diese Absprache zwischen den Beratern kann z.B. auch bei folgendem Fall sehr wichtig sein: Wenn die Immobilie länger als 10 Jahre im Privatbesitz des Steuerpflichtigen ist, ist der Veräußerungsvorgang in Deutschland steuerfrei. Solche Veräußerungen liegen außerhalb der Fristen des § 23 EStG und gelten als private Veräußerungsgeschäfte, die in Deutschland nicht versteuert werden. Die in Spanien zu zahlende Steuer ist daher nicht anrechenbar und erlangt somit den Status der Endsteuerbelastung.

Weitere Berechnungsbeispiele finden Sie in unserem Magazin. Bei diesen Beispielen ist zu erkennen, dass es ohne weiteres möglich ist, in Spanien positive Einkünfte zu haben und in Deutschland negative Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung.

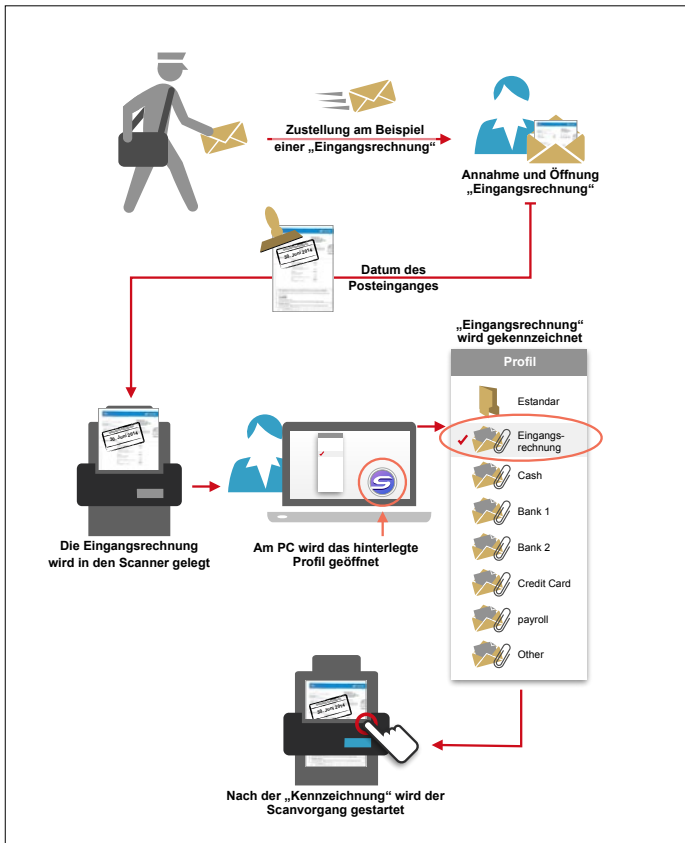
Diese negativen Einkünfte in Deutschland kann der Steuerpflichtige dann mit anderen positiven Einkünften verrechnen und eine entsprechende Steuerminde- rung bewirken.

Anhand dieser Beispiele ist einerseits die Komplexität erkennbar, andererseits bietet Haus & Grund dem Steuerpflichtigen eine Lösung, die den Grad der Komplexität auf der Grundlage einer soliden Datenbasis erheblich reduziert

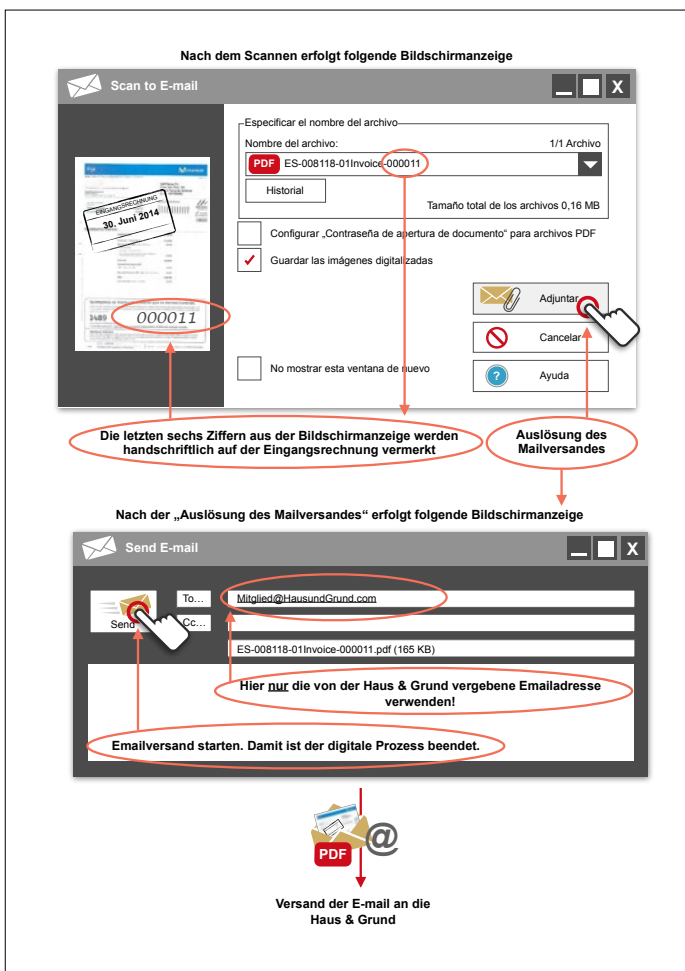


© Trueffelpix, Fotolia.com

Um solch eine effiziente Lösung, die eine verwendbare Datenlage für zwei Steuersysteme liefert, kostengünstig anbieten zu können, bedarf es einer optimierten digitalen Organisation. Die notwendigen und doch sehr einfachen Organisations-schritte der digitalen Verarbeitung sind die Folgenden:



Wenn per Post oder elektronisch z.B. eine Rechnung beim Hauseigentümer eingeht, wird diese mit einem Eingangsstempel (Datum) versehen und über einen handelsüblichen Scanner gescannt bzw. erfasst.



Im Bildschirm des angeschlossenen Computers erscheint dann die vorkonfigurierte Emailadresse des Mitgliedes bei Haus & Grund.

Sobald Sie Mitglied sind, wird Ihnen diese Emailadresse zugewiesen.

Der Beleg wird der Email angehängt und dann an Haus & Grund versendet.

Der Originalbeleg wird dann im hauseigenen Ordnersystem abgelegt.
Der Immobilienbesitzer ist immer im Besitz der Originalbelege!

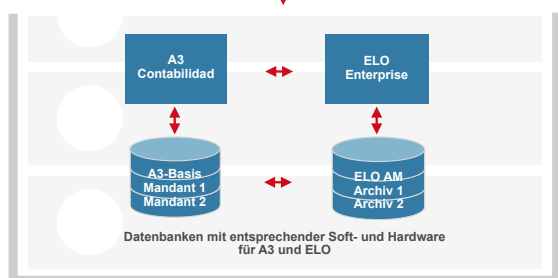


Der Hauseigentümer entnimmt dem Scanner den Beleg (in unserem Beispiel die Eingangsrechnung) und legt diese Rechnung in seinen Belegordner ab.

Alle Originale der Rechnungen bleiben dauerhaft beim Hauseigentümer.



Empfang der E-mail bei Haus & Grund



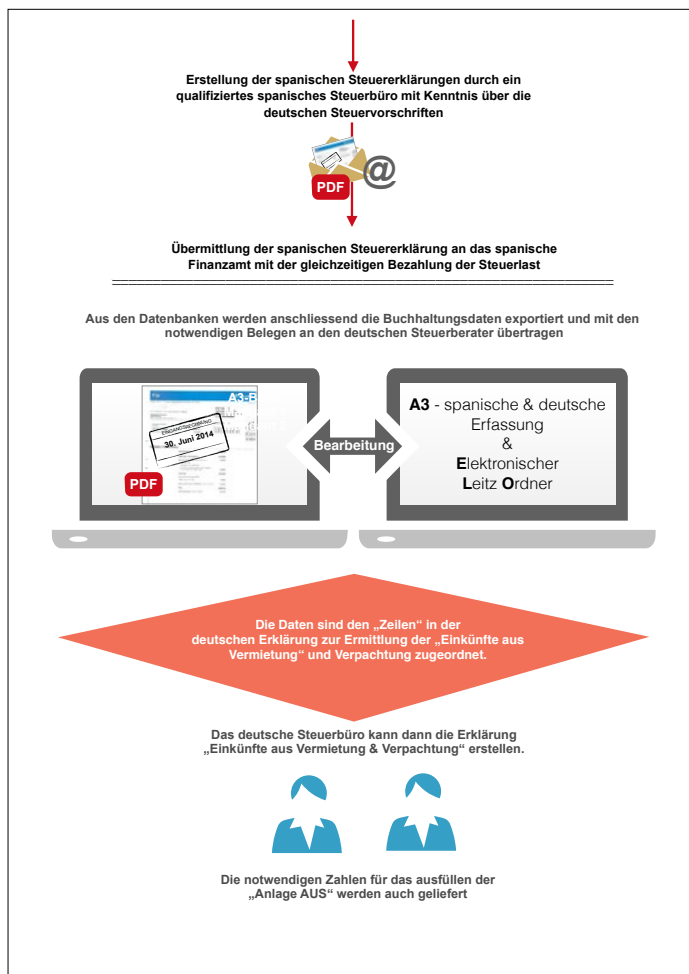
Alle Daten der Eingangsrechnung werden in den Datenbanken „A3“ und „ELO“ erfasst



Alle Arbeitsplätze sind mit zwei Bildschirmen ausgerüstet

Bei Haus & Grund kommt die Email mit der anhängenden Rechnung an und wird aufgrund der eindeutig vergebenen „Mitglieder-Emailadresse“ zugeordnet und dem zuständigen Mitarbeiter zur Kenntnis gegeben, um die Bearbeitung vorzunehmen.

Der Buchhalter erfasst den Beleg in der eingerichteten Buchhaltung des Mitgliedes als „spanischen“ und auch als „deutschen“ Beleg gemäß der jeweils geltenden Vorschriften.



Da die Erfassung der Belege den spanischen und auch den deutschen steuerlichen Vorschriften entspricht, sind die Auswertungen jederzeit möglich.

Das sind einerseits die Daten für die spanische Steuererklärung (Modulo 210), die jedes Quartal eingereicht werden muss.

Andererseits sind es die Daten, die der deutsche Steuerberater für die „Anlage V“ im Rahmen der Einkommensteuererklärung des Steuerpflichtigen in Deutschland benötigt.

Kontaktaufnahme und Kosten

Wir haben bei Haus & Grund für den beschriebenen Bereich eine eigene Abteilung aufgebaut, die in enger Kooperation mit der involvierten Steuerberatungsgesellschaft und den dortigen Steuerberatern kommuniziert.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter benötigen eine solide Kenntnis über die steuerlichen Vorschriften in den beiden Ländern in Bezug auf die „Einkünfte aus Vermietung & Verpachtung“. Um die vorhandene Komplexität bei der Erstellung und Abarbeitung des gesamten Prozesses zu einem angemessenen Preis durchführen zu können, bedarf es einer straffen Organisation, die wir gerne mit Ihnen besprechen.

Sollte Sie unsere Lösung interessieren, wenden Sie sich bitte mit einer Kurzbeschreibung Ihres Anliegens an

VuV@hausundgrundmallorca.com

Eine unserer Mitarbeiterinnen wird Ihnen dann als persönliche Ansprechperson zugewiesen, die Ihr Thema dann hausintern bespricht und abklären wird.

Wenn Sie Mitglied bei Haus & Grund sind, entstehen – vorbehaltlich besonderer Umstände – bei der Aufbereitung, Unterlagenbeschaffung oder Abarbeitung, folgende Gebühren:

1. Erstellung der Steuererklärung für Nichtresidenten (Modelo 210) bei **selbstgenutztem Wohneigentum** für das Jahr 2013, die bis zum 31. Dezember 2014 eingereicht werden muss:
120,00 € zzgl. IVA (Umsatzsteuer) pro Erklärung.
2. Erstellung der quartalsmäßigen Steuererklärungen für Nichtresidenten (Modelo 210) bei **Vermietungstätigkeiten ohne Umsatzsteuer**, nebst der Erklärung für die selbstgenutzten Zeiträume, die zum 31.12. des Folgejahres eingereicht werden muss.
Kommunikation und Übermittlung der deutschen Überschussermittlung nebst den dazugehörigen Belegen an den deutschen Steuerberater:
ab 800,00 € zzgl. IVA pro Jahr.
3. Erstellung der quartalsmäßigen und jährlichen Steuererklärungen für diese Art der Einkünfteermittlung (Modelos 200; 202; 206; 111; 190; 303 und 390) bei **Vermietungstätigkeiten mit Umsatzsteuer**. Die Erstellung der Steuererklärungen ist im Preis inkludiert.
Die Kommunikation und Übermittlung der deutschen Überschussermittlung nebst den dazugehörigen Belegen an den deutschen Steuerberater:
ab 1.250,00 € zzgl. IVA pro Jahr.



Beispielrechnungen

Anhand einiger Beispiele stellen wir die Auswirkungen des bisher Beschriebenen vor.

Wir unterstellen einen beispielhaften Fall mit den folgenden Grunddaten:

- Ein Steuerpflichtiger hat Erwerbskosten in Höhe von 1.000.000 €;
- Anteil am Gebäude: 600.000 €, Anteil am Grundstück : 400.000 €; AfA in Spanien 3 % v. 600.000 € = 18.000 € (Wahlrecht von 0 - 3 %)
- AfA in Deutschland 2 % v. 600.000 € = 12.000 € (zwingend 2 %)
- Die jährlichen Mieteinnahmen betragen 15.000 €

Beispiel Instandhaltungskosten

Vier Jahre nach Erwerb des Hauses werden die gesamten Fenster und Türen erneuert. Die Kosten für diese Maßnahme betragen 100.000 €.

In Spanien muss dieser Betrag aktiviert werden. Das hat zur Folge, dass der Gebäudeanteil um 100.000 € erhöht wird und die AfA von 18.000 € auf 21.000 € steigt. (Aus Vereinfachungsgründen wird bei unserem Beispiel nicht mit dem Restbuchwert gerechnet).

In Deutschland entscheidet der Steuerpflichtige, dass dieser Aufwand auf fünf Jahre verteilt wird. Das hat zur Folge, dass nunmehr in den nächsten fünf Jahren die AfA pro Jahr um 20.000 € erhöht wird.

Das führt in unserem Beispiel zu folgendem Ergebnis:

Bezeichnung	Deutschland	Spanien
Mieteinnahmen	15.000 €	15.000 €
AfA - Gebäude	- 12.000 €	- 21.000 €
AfA - Fenster	- 20.000 €	0
Sonstiges	- 2.000 €	- 2.000 €
Einkünfte	- 19.000 €	- 8.000 €

Was hat das für Auswirkungen?

In **Spanien** ist keine Einkommensteuer zu zahlen. Der entstandene Verlust ist nach den geltenden Vorschriften für vier Jahre vortragsfähig.

In **Deutschland** kann der Steuerpflichtige die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 19.000 € mit seinen anderen Einkunftsarten verrechnen.

Beispiel: Überschuss in Spanien – Verlust in Deutschland

Würden die Mieteinnahmen 25.000 € betragen, dann würde bei der Ermittlung der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung folgendes Ergebnis entstehen:

Bezeichnung	Deutschland	Spanien
Mieteinnahmen	25.000 €	25.000 €
AfA - Gebäude	- 12.000 €	- 21.000 €
AfA - Fenster	- 20.000 €	0
Sonstiges	- 2.000 €	- 2.000 €
Einkünfte	- 9.000 €	+ 2.000 €

Was hat das für Auswirkungen?

In **Spanien** hat der Steuerpflichtige von der Bemessungsgrundlage (2.000 €) eine Steuer in Höhe von 24,75 % (495,00 €) zu erklären und an das spanische Finanzamt abzuführen.

In **Deutschland** kann der Steuerpflichtige die negativen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Höhe von 9.000 € mit seinen anderen Einkunftsarten verrechnen.

Da die in Spanien gezahlte Einkommensteuer in Deutschland nur insoweit anrechenbar ist, wie deutsche Steuer in Spanien angefallen wäre (in unserem Beispiel wäre keine deutsche Steuer angefallen), hat das zur Konsequenz, dass die in Spanien gezahlte Steuer **nicht** anrechenbar ist.

mensteuer in Deutschland nur insoweit anrechenbar ist, wie deutsche Steuer in Spanien angefallen wäre (in unserem Beispiel wäre keine deutsche Steuer angefallen), hat das zur Konsequenz, dass die in Spanien gezahlte Steuer **nicht** anrechenbar ist.

Beispiel – Veräußerung einer Immobilie

Was passiert, wenn unsere Immobilie nach fünf Jahren für einen Preis von 1.500.000 € verkauft wird?

Aus Vereinfachungsgründen berücksichtigen wir in unserem Beispiel keine abzugsfähigen Kosten (z.B. Makler, Steuerberater, Notar, etc.).

Bezeichnung	Spanien
Anschaffungswert	1.000.000 €
Aktivierung der Fenster	+ 100.000 €
AfA - Fünf Jahre in Höhe v. 3 % (21.000 € p.a.)	- 105.000 €
Restbuchwert bei Verkauf	995.000 €
Gewinn durch Verkauf	+ 505.000 €

Auf diesen Gewinn ist in Spanien eine Steuer in Höhe von 21 % zu zahlen. In unserem Beispiel beträgt die Steuerbelastung in Spanien damit **106.050 €**.

Besteuerung in Deutschland

In Deutschland wird ebenfalls der Restbuchwert ermittelt, der in unserem Beispiel wie folgt zu berechnen ist:



© Trueffelpix, Fotolia.com

Bezeichnung	Spanien
Anschaffungswert	1.000.000 €
Aktivierung der Fenster	0 €
AfA - Fünf Jahre in Höhe v. 2 % (12.000 € p.a.)	- 60.000 €
Restbuchwert bei Verkauf	940.000 €
Gewinn durch Verkauf	+ 560.000 €

Auf diesen Gewinn ist in Deutschland der Regelsteuersatz des Steuerpflichtigen anzuwenden. Die in Spanien gezahlte Steuer ist in diesem Beispiel in voller Höhe anrechenbar. Das Ergebnis der Einkommensteuerberechnung in Deutschland ist bei einem zu versteuernden Einkommen

(zvE) von 560.000,00 € bei einem alleinstehenden Steuerpflichtigen wie folgt:

Bezeichnung	Steuersatz	Betrag
Zu versteuerndes Einkommen 560.000 €	42,19 %	236.239,00 €
Solidaritätszuschlag	2,32 %	12.993,14 €
Summe	44,51 %	249.232,14 €
In Spanien bezahlt und in Deutschland anrechenbar	21 %	- 106.050,00 €
Steuernachzahlung in Deutschland		143.182,14 €

HINWEISE:

- ▶ Wenn die Veräußerung der Immobilie nach einem Zeitraum von 10 Jahren erfolgt, fällt in Deutschland keine weitere Einkommensteuerzahlung an. Die in Spanien gezahlte Einkommensteuer in Höhe von 21 % auf den ermittelten Veräußerungsgewinn wird in Deutschland nicht erstattet. Der gezahlte Betrag erlangt damit „Endsteuercharakter“.
- ▶ Wenn die Bemessungsgrundlage (d.h. der steuerbare Gewinn) in Deutschland geringer ausfällt als die in Spanien, ist von der spanischen Steuer nur jener Teil anrechenbar, der auf die in Deutschland festgestellte Bemessungsgrundlage entfällt. Dies führt zu

einer effektiven Doppelbelastung mit Einkommensteuer. In unserem Beispiel würde dies dann zutreffen, wenn der spanische Gewinn über 560.000 € liegt, was bereits bei einem gewählten Abschreibungssatz von 1 % eintritt.



© Trueffelpix, Fotolia.com

**Sie haben Fragen?
Wir helfen Ihnen!**



© Trueffelpix, Fotolia.com

Häufig gestellte Fragen

Was versteht man unter „Progressionsvorbehalt“?

Bei grenzüberschreitenden Sachverhalten hat die Bundesrepublik Deutschland in den Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) sehr häufig den Begriff „Progressionsvorbehalt“ verwendet. Aus der Praxis wissen wir, dass der Begriff und die Auswirkungen nicht immer bekannt sind.

In den DBAs werden ausländische Einkünfte in bestimmten Fällen nur im Herkunftsland (z.B. Spanien) besteuert. Diese Einkünfte werden in Deutschland bei der Ermittlung des zu versteuernden Einkommens nicht nochmals angesetzt, stehen aber unter dem Progressionsvorbehalt.

Anhand eines Beispiels verdeutlichen wir die Auswirkungen des Progressionsvorbehaltes:

Beispielhafte Angaben:

Veranlagungsjahr 2014;

Einkommensteuertarif: **Grundtarif;**

Zu versteuerndes Einkommen:

100.000 €;

Dem Progressionsvorbehalt unterliegenden Ersatzleistungen und Einkünfte (Progressionseinkünfte): **10.000 €**

Berechnung der Einkommensteuer:

Summe aus zu versteuerndem Einkommen und Progressionseinkünften (fiktives zu versteuerndes Einkommen):

110.000 €

Einkommensteuer auf fiktives zu versteu-

erndes Einkommen: **37.961 €**
 Progressionssteuersatz: $(37.961 \text{ €} \times 100 / 110.000 \text{ €})$: **34,5100 Prozent** Einkommensteuer $(100.000 \text{ €} \times 34,5100 \text{ Prozent})$: **34.510 €**

Weitere Informationen:

Einkommensteuer auf zu versteuerndes Einkommen von 100.000 €

(also ohne Progressionsvorbehalt): **33.761 €**

Differenz zur Einkommensteuer mit Progressionsvorbehalt (Belastung der Progressionseinkünfte): **749 €**

Prozentuale Belastung der Progressionseinkünfte: **7,4900 Prozent**

HINWEIS: Welche Leistungen und Einkünfte im einzelnen dem Progressionsvorbehalt unterliegen und mit welchem Betrag diese anzusetzen sind (z.B. evtl. Verminderung durch den Abzug von Werbungskosten), regelt § 32b des deutschen Einkommensteuergesetzes.

Was sind Einkünfte?

Einkünfte sind nicht gleichbedeutend mit Einnahmen. Die Einkünfte werden grundsätzlich in der Weise ermittelt, dass den im Rahmen der Vermögensnutzung erzielten Einnahmen die so genannten Werbungskosten gegenübergestellt werden. Einkünfte stellen also vereinfacht ausgedrückt den Saldo zwischen Einnahmen und steuerlich abzugsfähigen Ausgaben dar. Die so ermittelten Überschüsse können auch negativ sein, wenn



©mindscanner, Fotolia.com

die Werbungskosten infolge besonderer Umstände, zum Beispiel beim Anfall größerer Erhaltungsaufwendungen, hoher Abschreibungen oder bei erheblichem Fremdmiteinsatz die Einnahmen übersteigen. Daraus entstandene „Verluste“ können vorbehaltlich bestimmter Sonderregelungen mit anderen positiven Einkünften, zum Beispiel solchen aus nichtselbständiger Arbeit, ausgeglichen werden. Sie führen so zu einer Minderung des zu versteuernden Einkommens und gegebenenfalls zu entsprechenden Steurrückzahlungen.

Steuerliche Behandlung von Nießbrauchrechten in Spanien

Die beschriebenen Vorschriften zur Besteuerung der selbstgenutzten Wohnung / Hauses obliegt i.d.R. dem Eigentümer bzw. den Eigentümern, jeweils anteilig zu den jeweiligen Besitzanteilen an der Immobilie. Wenn die Immobilie zum Beispiel zu 50 % der Ehefrau und zu 50 % dem Ehe-

mann gehörte, dann müsste jeder jährlich den anteiligen Betrag nach der beschriebenen Berechnung bezahlen.

Allerdings: Im speziellen Fall, in dem die Immobilie auf reines Eigentum und Nießbrauch aufgeteilt ist, liegt die Verpflichtung zur Steuerzahlung in ihrer Gesamtheit beim Nießbrauchnehmer. Die Begründung, dass der Nießbrauchnehmer der Steuerpflichtige ist, liegt darin, dass der Nießbrauchnehmer jene Person ist, die das Recht auf die Nutzung und den Genuss der Immobilie hat. Der Nießbrauchnehmer ist rechtmäßig der Verantwortliche, der entscheidet, ob die Immobilie vermietet wird oder ob er sie für sich selbst nutzt. Wenn er die Immobilie zum Beispiel vermieten würde, dann würden die Einkünfte aus der Vermietung durch

den Nießbrauchnehmer zu versteuern sein.

Der Eigentümer, der das reine Eigentum hat, kann nicht über die Immobilie verfügen, bis er nicht über das gesamte Eigentum einschließlich Nießbrauchrecht verfügt (z.B. nach Versterben des Nießbrauchnehmers). Folglich hat nur der Nießbrauchnehmer die Einkünfte zu versteuern.

Besteuerung bei Drittstaaten

Liegen Vermietungseinkünfte aus einem Drittstaat vor (außerhalb der EU), gilt nach wie vor die folgende Rechtslage:

Liegt das Besteuerungsrecht für die ausländischen Vermietungseinkünfte beim ausländischen Staat – weil im DBA die Freistellungsmethode vereinbart ist –, mindern Vermietungsverluste den Steuersatz auf Ihre inländischen Einkünfte nicht. Denn für diese Verluste gibt es keinen negativen Progressionsvorbehalt. Gewinne unterliegen dagegen dem positiven Progressionsvorbehalt und erhöhen somit die Steuerbelastung auf Ihre übrigen Einkünfte.

Liegt das Besteuerungsrecht für die ausländischen Vermietungseinkünfte bei Deutschland – weil im DBA die Anrechnungsmethode vereinbart ist (z.B. DBA-Schweiz) oder es kein DBA gibt –, ist Ihr Verlust nur mit positiven Vermietungseinkünften aus einer Immobilie im gleichen



Staat verrechenbar (§ 2 a Abs. 1 Nr. 6 Bstb. a EStG). Ist das im Jahr des Verlustanfalls nicht möglich, können Sie Ihren Verlust nur in die Folgejahre vortragen. Gewinne werden dagegen in Deutschland voll besteuert und sind in der Anlage V anzugeben.



© Trueffelpix, Fotolia.com

Privates Veräußerungsgeschäft – Steuerfreier Verkauf nach 10 Jahren

Der Begriff „Privates Veräußerungsgeschäft“ stammt aus dem deutschen Einkommensteuerrecht. Wird ein zum Privatvermögen gehörendes Wirtschaftsgut veräußert, ist der Vorgang steuerlich grundsätzlich nicht relevant. Der § 23 EStG durchbricht diesen Grundsatz. Wenn der Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung eines Grundstückes nicht mehr als zehn Jahre beträgt und das Grundstück im Jahr der Veräußerung und in den zwei Jahren vor der Veräußerung nicht zu privaten Wohnzwecken genutzt wurde, unterliegt es der Besteuerung mit dem Regelsteuersatz.

Beispiel: Vor dem Finanzgericht Müns-

ter (Az: 10K 15/12 E) wurde folgender Fall verhandelt: Ein Steuerpflichtiger erwarb eine Immobilie am 3. März 1998. Am 30. Januar 2008 verkaufte er diese Immobilie mit der Auflage, dass der Kaufvertrag erst wirksam wird, wenn eine bestimmte behördliche Freistellungsbescheinigung erteilt wird. Diese Bescheinigung wurde am 10. Dezember 2008 erteilt. Nach Ansicht der Richter lag der Verkauf am 30. Januar 2008 innerhalb der 10-Jahresfrist und somit steuerpflichtig. Der Steuerpflichtige ist in Revision gegangen, die aktuell beim BFH unter dem Aktenzeichen IX R 23/13 anhängig ist.

Der Gewinn oder Verlust aus solchen Veräußerungsgeschäften wird als Unterschied zwischen Veräußerungspreis einerseits und den Anschaffungskosten oder Herstellkosten und den Werbungskosten andererseits ermittelt. Die Anschaffungs- oder Herstellkosten mindern sich um die AfA, soweit sie bei der Ermittlung der Einkünfte abgezogen worden sind.

Grundsätzlich sollte man bei Veräußerungsgeschäften innerhalb der 10 Jahre darauf achten, ob ein Verlust entsteht. Wird ein Gewinn erwartet, ist ein Verkauf außerhalb der Frist vorteilhafter. Bei einem Verlust innerhalb der Frist kann gegebenenfalls mit anderen Gewinnen verrechnet werden.

Steuerfreier Verkauf des selbstgenutzten Hauses

Der Verkauf von privat bewohnten Häusern – das gilt auch für selbstgenutzte Ferienhäuser in Spanien – ist u.U. auch steuerfrei. Es muss nachgewiesen werden, dass die Nutzung ausschließlich durch Familienmitglieder erfolgt. Die Nutzung durch ein Kind, welches in der Einkommensteuererklärung der Eltern nicht mehr als Kind vermerkt ist, kann die ausschließliche Nutzung im steuerlichen Sinn somit den steuerfreien Verkauf nach dem deutschen Einkommensteuergesetz verhindern.

Gewerblicher Grundstückshandel

Die sogenannte Drei-Objekt-Grenze wurde vom Bundesfinanzhof zur Abgrenzung von steuerfreien Erträgen privater Vermögensverwaltung und steuerpflichtigen Einkünften aus Gewerbebetrieb (§ 15 EStG) entwickelt. Sie besagt, dass eine objektive Nachhaltigkeit und damit ein gewerblicher Grundstückshandel – und keine private Vermögensverwaltung – dann vorliegt, wenn ein Grundstückseigentümer innerhalb von fünf Jahren mehr als drei „Objekte“ in zeitlicher Nähe zu deren Anschaffung, Herstellung oder grundlegenden Modernisierung verkauft. Die Gewinne aus dem Verkauf führen zu gewerblichen Einkünften. Je nach Höhe des Gewinns setzt das Finanzamt nicht nur Einkommensteuer, sondern auch Gewerbesteuer fest. **ACHTUNG:** Die gekauften und veräußerten Objekte in Spanien

werden in dieser Berechnung mit berücksichtigt!

Besonderheiten gelten bei langjährigem Vorbesitz und Rechtsnachfolge:

Werden bebaut erworbene Grundstücke veräußert, die der Veräußerer mindestens zehn Jahre durch Vermietung oder für eigene Wohnzwecke nutzte, ist dies unabhängig von der Zahl der veräußerten Objekte noch private Vermögensverwaltung.



© Trueffelpix, Fotolia.com

Die Veräußerung ererbten Grundbesitzes wird grundsätzlich von der Drei-Objekt-Grenze nicht erfasst. Unabhängig von

der Drei-Objekt-Grenze ist ein Spekulationsgewinn nach § 23 Abs. 1 Nr. 1 EStG bei einer Grundstücksveräußerung innerhalb der 10-Jahresfrist zu versteuern.

Für unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, d.h. solche mit Wohnsitz oder gewöhnlichem Aufenthalt in Deutschland, gelten im deutschen Einkommensteuerrecht grundsätzlich das Wohnsitzlandprinzip und das Welteinkommensprinzip. Das bedeutet zunächst, dass das gesamte weltweit erzielte Einkommen von einer natürlichen Person, die ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Deutschland hat, in Deutschland unbeschränkt einkommensteuerpflichtig ist.

Ein in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtiger ist demzufolge mit seinen Einkünften aus ausländischen Quellen – hier aus Spanien – in Deutschland steuerpflichtig. So unterliegen die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung in Spanien auch in Deutschland grundsätzlich der Besteuerung. Unterwirft jedoch auch der ausländische Staat – hier Spanien – diese Einkünfte der Besteuerung, ist es die Aufgabe eines Doppelbesteuerungsabkommens, eine Doppelbesteuerung zu vermeiden oder zu vermindern.

Hierzu werden zwei Standardmethoden angewandt:

- ▶ Freistellungsmethode (u.U. unter Einbeziehung des Progressionsvorbehaltes); in diesem Fall werden die ausländischen Einkünfte von der inländischen Besteuerung ausgenommen.
- ▶ Anrechnungsmethode; in diesem Fall werden die Einkünfte zwar in beiden Staaten besteuert, der Wohnsitzstaat rechnet jedoch die im Ausland hierauf erhobene Steuer auf seine Steuer an, d.h. vermindert seine Steuerlast um die bereits im Ausland erhobene Steuer. Diese Regelung gilt im Verhältnis zwischen Deutschland und Spanien.

Bei der Freistellungsmethode bleibt es somit beim Besteuerungsniveau des anderen Vertragsstaates, bei der Anrechnungsmethode wird (in der Summe) das deutsche Steuerbelastungsniveau hergestellt.



■ SUSANA TRASSA, MARCO DONI, LOU HERRAS

Wir erzählen die Insel
Mallorca Zeitung
 www.mallorcazeitung.es



31. OKTOBER 2014, 17.00 UHR
 AUDITORIUM CLUB MALLORCA ZEITUNG
 C/ PUERTO RICO, 15
 POLIGONO DE LEVANTE, PALMA
 (NÄHE BAUSTELLE KONGRESSPALAST)

WIR STELLEN UNS VOR

Die Interessengemeinschaft „Haus & Grund Mallorca“ unterstützt deutschsprachige Immobilienkäufer und -besitzer mit Rat und Information. Wir laden Sie herzlich ein, unsere Organisation und die Personen, die dahinterstehen, kennenzulernen.



Ciro Krauthausen
 Chefredakteur der
 Mallorca Zeitung



Dipl.-Ing. Daniel Gingerich
 Geschäftsführer von
 Isotec Mallorca



Thomas Fitzner
 Leiter der Öffentlichkeitsarbeit
 Haus & Grund Mallorca



Oliver Girharz
 Geschäftsf. Gesellschafter von
 Matrol Servicios y Peritajes SL



Daniel Olabarria Vaquero, LL.M.
 Rechtsanwalt bei der Kanzlei
 Bufete Buades



Sassan Mikhtchi
 Geschäftsführer von
 Iberia Versicherungen



Mag. Alexander Hofer
 Geschäftsf. Gesellschafter der
 Steuerberatung Hofer Leitinger



Dipl.-Kfm. Willi Plattes
 Geschäftsf. Gesellschafter von
 European@ccounting

UNSERE PARTNER:





Wer im Ausland eine Immobilie kauft oder besitzt, ist auf gute Information besonders angewiesen

Und genau diese gute Information ist Ausländern schwer zugänglich – wegen der Sprachbarriere, weil das zu Hause selbstverständliche Empfehlungsnetzwerk fehlt, weil man mit den Verhältnissen im Ausland grundsätzlich weniger vertraut ist. Dieser Gedanke war der Ausgangspunkt für die Gründung von „Haus & Grund Mallorca“.

Die Initiatoren des Projekts erleben in ihrer täglichen Praxis, welche Nachteile deutschsprachige Immobilienbesitzer aufgrund ihres Informationsdefizits vielfach erleiden. Nachteile, die nicht nur die Brieftasche belasten, sondern oftmals auch die Lebensqualität ganz allgemein – also genau jenen Wert, der für die meisten Investoren das zentrale Motiv ihres Immobilienkaufs auf den Balearen war.

Die am deutschen Haus & Grund-Modell ausgerichtete, jedoch der Realität der deutschen Immobilienbesitzer in Spanien angepasste Formel lautet, die Mitglieder gegen einen moderaten Jahresbeitrag an der Kompetenz der Partner teilhaben zu lassen. Diese Kompetenz beschränkt sich nicht alleine auf Fachwissen, sondern erstreckt sich auch auf eine umfassende Kenntnis der regionalen Verhältnisse und Besonderheiten. Anhand der auf unserer Internetplattform angebotenen Informationen kann sich jedes Mitglied über Themen informieren, die interessieren, und sich zugleich ein Bild von der Leistungsfähigkeit des Partners machen. Die Mitgliedschaft verschafft darüber hinaus Vorteile, wenn Dienstleistungen der Partner in Anspruch genommen werden.

„Haus & Grund Mallorca“ geht mit einer klar definierten und fokussierten Palette an Informationen und Dienstleistungen an den Start. Abgedeckt sind die Bereiche Steuern, Versicherungen, Recht und Bautechnik, jedoch nur in dem Maße, als eine qualitativ einwandfreie Informationserstellung und Bearbeitung gesichert ist. Jede Erweiterung wird strengen Kriterien der Qualität und Vertrauenswürdigkeit unterliegen.

„Haus & Grund Mallorca“ ist mehr als ein Zusammenschluss namhafter Unternehmen

Anders als in Deutschland ist „Haus & Grund Mallorca“ nicht als Verein organisiert, sondern rund um eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die „Haus & Grund Mallorca SL“. Deren Geschäftsführung unterwirft sich freiwillig der Kontrolle durch die Mitglieder. Bei einer jährlichen Hauptversammlung werden diese ihre Meinungen und Ansinnen einbringen können, während die Geschäftsführung über die Gebaren Rechenschaft ablegt.

Die Mitgliedschaft kostet 40 Euro Aufnahmegebühr (einmalig) sowie 90 Euro pro Jahr, jeweils zzgl. Umsatzsteuer. Die Mitgliedschaft ist am Immobilienbesitz ausgerichtet, wobei eine Mitgliedschaft mehrere Immobilien und/oder Eigentümer umfassen kann.



PROGRAMM

Beginn: 17.00 Uhr

Begrüßung

Ciro Krauthausen, Chefredakteur der Mallorca Zeitung

www.mallorcazeitung.es

Vorstellung von „Haus & Grund Mallorca“

Thomas Fitzner
Leiter der Öffentlichkeitsarbeit bei „Haus & Grund Mallorca“

Vorstellung der Partner, die kurze Vorträge (ca. 5 Minuten) über ein Thema ihres Fachbereichs halten.

„Erfahrung im lokalen Versicherungsmarkt auf Mallorca“

Sassan Mikhtchi
Geschäftsführer von Iberia Versicherungen

www.iberiaversicherungen.com

„Ursachen und Folgen der häufigsten Feuchtigkeitsprobleme auf Mallorca“

Dipl.-Ing. Daniel Gingerich
Geschäftsführer von Isotec Mallorca.

www.isotec-mallorca.es

„Wie gefährlich ist Schimmel im Haus wirklich – wann muss der Fachmann gerufen werden?“

Oliver Girharz
Geprüfter Bausachverständiger und geschäftsführender Gesellschafter von Matrol Servicios y Peritajes SL
www.matrol.es

„Grundbuch und Kataster – Unterschiede und Verwendung“

Daniel Olabarria Vaquero, LL.M.
Rechtsanwalt bei der Kanzlei Bufete Buades

www.bufetebuades.com

„Die Besteuerung der Vermietung und Verpachtung in Spanien und Deutschland – komplexer Vorgang, einfache Lösung“

Asesor Fiscal – Steuerberater Dipl.-Kfm. Willi Plattes
Geschäftsführender Gesellschafter von European@ccounting

www.europeanaccounting.net

„Die Besteuerung der Vermietung und Verpachtung in Spanien und Österreich – komplexer Vorgang, einfache Lösung“

Gastvortrag von Mag. Alexander Hofer
Geschäftsführender Gesellschafter der Hofer Leitinger Steuerberatung GmbH

www.hoferleitinger.at

Nach jedem Vortrag ist eine kurze Fragerunde vorgesehen. Am Ende besteht die Möglichkeit, allgemeine Fragen zu „Haus & Grund Mallorca“ zu stellen.

Die Referenten stehen anschließend zum persönlichen Gespräch zur Verfügung.

Geplantes Ende ca. 20.00 Uhr



Complejo Can Granada
Camí dels Reis 308, Torre A, 2°
E-07010 Palma de Mallorca
info@hausundgrundmallorca.com
Tel. +34 971 253 377
Fax +34 971 676 904

Beitrittserklärung zum _____ (Tag, Monat, Jahr)

Ich bin/wir sind Eigentümer folgender Immobilien:

Art der Immobilie in Spanien:

Eigentumswohnung (ETW)

Mehrfamilienhaus (MFH)

Einfamilienhaus (EFH)

Reihenhaus (RH)

unbebautes Grundstück (UG)

gewerblich genutztes Objekt (GO)

Wichtige Frage: Vermieten Sie Ihre Immobilie zu Wohnungszwecken oder zur touristischen Nutzung?

_____ (Straße, Hausnummer, PLZ, Ort) _____ (Art der Immobilie)

Eigentümer:

Geburtsdatum:

Telefon:

E-Mail:

Rechnungs
Anschrift:

(Straße, Hausnummer, PLZ, Wohnort)

Name und Vorname

NIF / NIE / Pass.Nr

Ort

Datum

Unterschrift der/des Eigentümer/s

Anmerkungen (z.B. Eigentum über SL, weitere Eigentümer, weitere Immobilien, usw.)

Ich überweise den Rechnungsbetrag.

Nombre del Banco: La Caixa

Código SWIFT: CAIXESBBXXX

IBAN: ES1121003793682200108837

Mitglieds-Nr. (Erhalten Sie mit Rechnungsstellung)

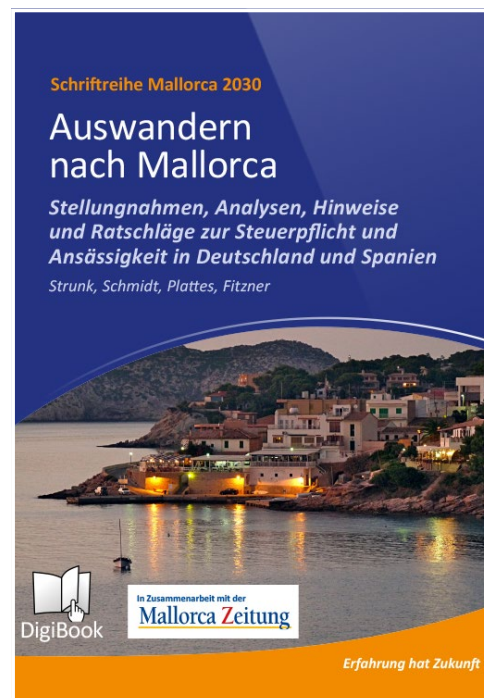
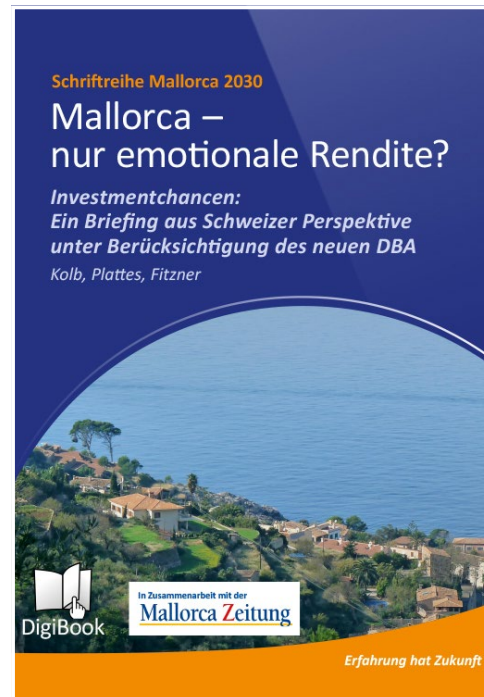
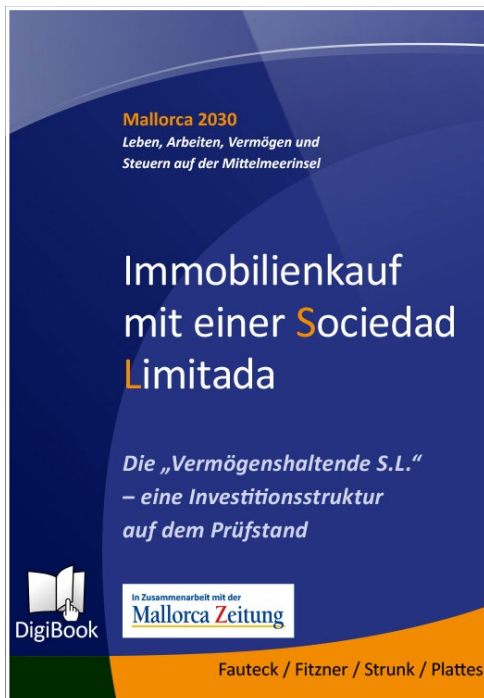
Ort

Datum

Unterschrift der/des Eigentümer/s

Beitrittserklärung

Neuerscheinungen der Schriftreihe „Mallorca 2030“



Erhältlich bei den deutschen Buchhandlungen Dialog und Akzent in Palma de Mallorca, bei ausgewählten Blaupress-Geschäften (Mallorca) sowie über [Amazon](https://www.amazon.de), iBookstore und andere Internet-Verkaufsplattformen.