

Die Finca auf Mallorca

Steuerliche Folgen bei Erwerb, Unterhalt
und Übertragung – ein Musterfall

Erwerb, Unterhalt und Übertragung einer Ferienimmobilie auf den Balearen

1. Der Traum von einer Ferienimmobilie auf Mallorca	1
2. Die Erwerbsphase: Die Weichen richtig stellen	1
3. Laufende Besteuerung: Kosten bei Selbstnutzung der Finca	6
4. Zukunftsszenario 1: Veräußerung der Finca	10
5. Zukunftsszenario 2: Erbfall und Schenkung	12
6. Andere Länder, andere Sitten	15

Wir helfen Ihnen gern!

Es ist unsere Aufgabe, Sie mit praktischem Wissen und konkreten Empfehlungen im Beruf zu unterstützen. Manchmal bleiben dennoch Fragen offen oder Probleme ungelöst. Sprechen Sie uns an! Wir bemühen uns um schnelle Antworten – sei es bei Fragen zur Berichterstattung, zur Technik, zum digitalen Angebot oder zu Ihrem Abonnement.

**Für Fragen zur Berichterstattung:**

Stefan Lemberg
Redakteur (verantwortlich)
Telefon 02596 922-49
Fax 02596 922-80
E-Mail leMBERG@iww.de

**Für Fragen zur Technik (Online und Mobile):**

Andre Brochtrop
Stellv. Leiter Online
Telefon 02596 922-12
Fax 02596 922-99
E-Mail BROCHTROP@iww.de

**Für Fragen zum Abonnement:**

Barbara Oehrlein, Jasmin Baumeister, Michaela Scharvogel-Junghof,
Arnold Scheiner, Ulla Vollrath (nicht abgebildet)
IWW Institut, Kundenservice
Franz-Horn-Str. 2
97082 Würzburg
Telefon 0931 4170-472
Fax 0931 4170-463
E-Mail KONTAKT@iww.de

DER PRAKTISCHE FALL

Erwerb, Unterhalt und Übertragung einer Ferienimmobilie auf den Balearen

von Prof. Dr. Dieter Endres, Heppenheim und Juan A. Ballester Mora, Palma

Glücklich ist, wer neben dem inländischen Wohnsitz noch über ein Ferienhaus verfügen kann. Befindet sich das bevorzugte Feriendomizil im Ausland, so gesellt sich zu den gewünschten klimatischen und kulturellen Gegebenheiten allerdings auch ein abweichendes Rechtssystem. Nicht nur gelegentlich führt dies zu Überraschungen, die den Erholungsfaktor stellenweise infrage stellen. Als gemeinsamer Erfahrungsbericht eines Anlegers und eines mallorquinischen Beraters zeigt der Musterfall anhand einer typischen Immobilieninvestition auf den Balearen die steuerlichen Fragestellungen auf, denen sich der inländische Kaufinteressent vor dem Erwerb eines Ferienhauses stellen sollte.

1. Der Traum von einer Ferienimmobilie auf Mallorca

■ Sachverhalt

Der Düsseldorfer Orthopäde Christoph Knoche – verheiratet, zwei Kinder – hat lange und hart gearbeitet. Trotz großer Verbundenheit mit seiner Arztpraxis freut er sich auf seinen baldigen Ruhestand und die damit einhergehenden neuen Freiheiten. Nach einigen schönen Kurzurlauben auf den Balearen schwebt ihm der Kauf eines Ferienhauses auf Mallorca vor, in dem er pro Jahr (bei etwa vier bis sechs Aufenthalten) ungefähr drei Monate verbringen will. Da passt es gut, dass der mallorquinische Immobilienmakler Fernando Angel ihm ein verlockendes Angebot unterbreiten kann: Es geht um den Kauf einer schönen Finca in Santanyi mit großzügigem Pool und unverbaubarer Meersicht. Christoph Knoche ist überzeugt, dass der vom in Palma ansässigen Eigentümer geforderte Kaufpreis von 1,4 Mio. Euro zwar kein Schnäppchen, aber dem Projekt durchaus angemessen ist.

Vor einer endgültigen Entscheidung zum Erwerb der 2008 erbauten Finca bittet er aber zunächst eine auf deutsch-spanische Sachverhalte spezialisierte Steuerkanzlei um eine Darstellung der Grundzüge der Immobilienbesteuerung einschließlich einer groben Einschätzung der in seinem Fall zu erwartenden Belastungswirkungen. Detailregelungen benötigt er in dieser Entscheidungsphase noch nicht. Allerdings soll die Antwort durchaus alle relevanten Aspekte (vom Erwerb über die laufende Besteuerung bis hin zur entgeltlichen oder unentgeltlichen Weiterübertragung der Immobilie) umfassen. ¡Vamos a ver!

Kaufangebot einer Finca zu einem angemessenen Preis

Frage nach den Grundzügen der Immobilienbesteuerung

2. Die Erwerbsphase: Die Weichen richtig stellen

2.1 Notwendiger Klärungsbedarf vor dem Kauf

Um sich bei dem Immobilienerwerb nicht zu übernehmen, unterbreitet Christoph Knoche seinem Berater beim ersten Treffen ein ganzes Bündel an Fragen:

- Welche Informationen über die Zielimmobilie müssen eingeholt und ggf. nochmals überprüft werden?

Sorgfältige
Objektprüfung beugt
Überraschungen vor

Auskunft über
Vermietungslizenz
per App

Katasterwert spielt
für viele Steuern
eine wichtige Rolle

- Wer soll bei der Transaktion am besten als Käufer fungieren: Er allein? Er gemeinsam mit Familienmitgliedern? Oder eine zwischengeschaltete deutsche oder spanische Immobiliengesellschaft?
- Wie hoch sind die Transaktionskosten, die zusätzlich zum Kaufpreis anfallen?
- Welche weiteren Aspekte sind von Bedeutung bzw. welche Fallstricke gilt es zu vermeiden?

2.2 Analyse des Zielobjekts im Rahmen einer Due Diligence

Investigate before you invest – erstes Augenmerk im Rahmen einer Due Diligence, also einer sorgfältigen Objektprüfung, ist auf die Minimierung des Kaufrisikos zu richten. Der Käufer wird bestrebt sein, sämtliche zivilrechtlichen, baurechtlichen und steuerlichen Risiken bezüglich der Zielimmobilie zu identifizieren, um Vorsorge gegen unliebsame Überraschungen zu treffen. Eine sorgfältige Objektprüfung (u. a. mit Durchsicht eines aktuellen Grundbuchauszugs nebst dem Eigentumsregister, der Einsicht in den Katasterauszug, einer Prüfung von Baugenehmigungen, Energiezertifikat und Bewohnbarkeitsbescheinigung sowie der Durchführung einer bautechnischen Revision unter Einbindung eines Bauexperten) mindert das Risiko von Fehlentscheidungen, ist Basis für eventuelle Gewährleistungsforderungen/Garantien und letztlich auch Grundlage für die Kaufpreisverhandlungen.

PRAXISTIPP | Da das Tourismusgesetz auf den Balearen die Ferienvermietung unter strenge Auflagen stellt und der Weg zu einer Genehmigung für die touristische Vermietung beschwerlich ist, sollte im Rahmen der Due Diligence auch geklärt werden, ob für eine Ferienunterkunft eine Vermietungslizenz vorliegt oder nicht. Mit einer App der balearischen Landesregierung lässt sich diese Information relativ leicht einholen.

Im Rahmen einer detaillierten Due Diligence werden auch Prognosen über die künftige Steuersituation erstellt. Eine wichtige aus der Due Diligence gewonnene steuerrelevante Information ist dabei der Katasterwert, der im Regelfall deutlich unter dem Marktwert liegt. Im Ausgangsfall wird der Katasterwert vom Immobilienmakler auf Anfrage mit 350.000 Euro (davon 200.000 Euro auf den Grund/Suelo und 150.000 Euro auf die Aufbauten/Construcción entfallend) angegeben und im Rahmen der Überprüfung von Katasterauszug und letztem Grundsteuerbescheid in dieser Höhe auch bestätigt. Der Katasterwert, in seiner Struktur dem deutschen Einheitswert ähnelnd, spielt für etliche Steuern eine gewichtige Rolle. In erster Linie ist er als Bemessungsgrundlage für die Einkommensteuer und Grundsteuer bedeutsam. Daneben kann der Katasterwert auch bei der Ermittlung der Vermögensteuer als Hilfsgröße herangezogen werden. Schließlich wird der Katasterwert abermals bei der Ermittlung der Wertzuwachssteuer relevant, wenn die Finca eines Tages weiter übertragen wird.

Vor dem Gang zum Notar sind auch steuerliche Einbehaltungspflichten des Käufers gegenüber dem Verkäufer zu klären. Im Beispielsfall ist der Verkäufer in Palma ansässig. Wäre der Verkäufer nicht in Spanien wohnhaft, wäre der

Käufer verpflichtet, 3 % des beurkundeten Kaufpreises einzubehalten und binnen einer 30-Tage-Frist unter Abgabe des Steuerformulars 211 an die zuständige Behörde abzuführen. Der Betrag dient als Anzahlung auf die Steuerschuld des Verkäufers. Auch bezüglich der Gemeindewertzuwachssteuer Plusvalia (s. nachfolgend Kapitel 4.2.1), für die der Verkäufer Steuerschuldner ist, kann ein Kaufpreiseinbehalt ratsam sein, da im Zweifel die Immobilie und damit der Käufer haftet, falls der Verkäufer seinen Pflichten nicht nachkommt.

2.3 Die Wahl der Erwerbsstrategie

Neben der Risikominimierung durch Due-Diligence-Prüfungen und der damit verknüpften sorgfältigen Vertragsvorbereitung liegt ein weiterer Schwerpunkt in der Erwerbsphase in der Auswahl der am besten geeigneten Erwerbsstrategie. Ist es vorteilhaft, die Investition in konventioneller Form als Direkterwerb einer natürlichen Person durchzuführen? Falls ja, sollte dann die Käuferseite ggf. durch Aufnahme zusätzlicher Familienmitglieder aufgesplittet werden? Oder ist es günstiger, die Zielimmobilie über eine zwischengeschaltete deutsche oder spanische Gesellschaft zu erwerben? Bei der Diskussion der verschiedenen Alternativen mit seinem Berater merkt Christoph Knoche schnell, dass es eine generelle Antwort zur optimalen Erwerbsstruktur nicht geben kann, sondern dass es jeweils auf die individuellen Umstände und auch die Einschätzung zukünftiger Entwicklungen ankommt.

2.3.1 Erwerb über eine Kapitalgesellschaft

In früheren Jahren wurde insbesondere zur Minimierung spanischer Erbschaftsteuern, zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer und von Einkommensteuer auf die Selbstnutzung sowie zur Abschirmung vor der spanischen Vermögensteuer häufig mit Kapitalgesellschaftsstrukturen gearbeitet. Die meisten Motive für die Zwischenschaltung einer spanischen S.L. (Sociedad de Responsabilidad Limitada) oder einer deutschen GmbH dürften sich durch zwischenzeitliche Steuerreformen und -entwicklungen jedoch erledigt haben. Heutzutage dürfte aus steuerlicher Sicht daher nur noch in Ausnahmefällen der Weg über eine zwischengeschaltete in- oder ausländische Kapitalgesellschaft eingeschlagen werden, wenn z. B. aus besonderen Gründen ein hohes Interesse an der Wahrung der Anonymität des Anlegers besteht, d. h., wenn der Erwerber nicht direkt namentlich benannt werden will.

Christoph Knoche lehnt aufgrund höherer Komplexität, zusätzlicher administrativer Kosten und mangelnder steuerlicher Attraktivität die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks eines Erwerbs der Finca ohne Zögern ab.

2.3.2 Direkterwerb

Fällt die Wahl auf den konventionellen Direkterwerb, so stellt sich die weitere Frage, ob die Aufsplittung der Eigentümerschaft auf mehrere Personen (hier: Ehemann, Ehefrau, Kinder) gegenüber dem Alleineigentum eines Familienmitglieds steuerliche Vorteile verspricht. Höhere Freibeträge (pro Person 700.000 Euro) und Progressionseffekte bei der Vermögensteuer sowie das – schwierige – Abwägen zwischen den schenkungsteuerlichen Konsequenzen einer Sofortübertragung und den Belastungen in einem künftigen Erbfall bzw. einer späteren Schenkung prägen insoweit die Entscheidung über die optimale Eigentümerstruktur.

**Direkterwerb
oder Kauf über
zwischengeschaltete
Gesellschaft?**

**Gestaltungsmodell
über Kapitalgesell-
schaft nur noch in
Ausnahmefällen**

Keine Beteiligung der Kinder wegen bereits ausgeschöpfter Freibeträge

Angesichts der ohnehin hohen Liquiditätserfordernisse für das Projekt möchte Christoph Knoche den Anfall deutscher Schenkungsteuern durch Übertragung der für einen (Teil-)Immobilienwerb erforderlichen Geldmittel von ihm auf andere Familienmitglieder möglichst vermeiden. Die schenkungsteuerlichen Kinderfreibeträge von je 400.000 Euro wurden durch Geldübertragungen an Sohn und Tochter zur Unterstützung ihrer jeweiligen Hausbaupläne kürzlich bereits genutzt. Insoweit wären beide Kinder nur durch weitere – jetzt steuerpflichtige – Schenkungen zu beteiligen, was für Christoph Knoche (auch angesichts künftig neu auflebender Freibeträge und ggf. niedriger spanischer Erbschaftsteuern) keine Option ist. Auch Konstruktionen zur Verringerung der ansonsten anfallenden Schenkungsteuer mit Wohn-/Nießbrauchsrechten an der Ferienimmobilie lehnt er ab.

Beteiligung der Ehefrau bringt auch Vermögensteuervorteile auf den Balearen

Schenkungssteuerpflichtige Zuwendungen aus seinem eigenen ererbten und aus der Arztpraxis erwirtschafteten Vermögen an seine Ehefrau hat er bislang allerdings noch nicht ausgeführt. Insoweit plant er, seine Frau mit 30 % an der Finca zu beteiligen, sodass der diesbezügliche im deutschen Recht vorgesehene Freibetrag von 500.000 Euro zwar zu einem Großteil, aber nicht völlig ausgeschöpft ist. Durch das Miteigentum beider Eheleute lassen sich auch gewisse Vermögensteuervorteile auf den Balearen erzielen. Letztlich, und da ist sich Christoph Knoche sehr sicher, erhöht gemeinsames Eigentum auch die gemeinsame Vorliebe für erholsame Mallorca-Aufenthalte.

Identifikationsnummer für Steuerausländer als Voraussetzung

2.4 Wissenswertes zum Verfahrensablauf

Zwingende Voraussetzung im Hinblick auf den Einstieg in den spanischen Immobilienmarkt (und später auch für viele andere Rechtshandlungen) ist die Beantragung einer Identifikationsnummer für Steuerausländer. Zwar muss diese Identifikationsnummer nicht notwendigerweise bei Unterzeichnung der Kaufurkunde vorliegen, aber sie ist zwingend für die Zahlung der Steuern, die sich aus der Kaufurkunde ergeben.

PRAXISTIPP | Die N.I.E.-Nummer (Numero de Identificacion de Extranjeros), die für jeden Käufer einzeln gilt, kann bei der Ausländerbehörde in Spanien oder auch in einem spanischen Konsulat in Deutschland beantragt werden. Persönliches Erscheinen und Terminvereinbarung sind erforderlich. Die Bevollmächtigung eines Vertreters zur Beantragung der Identifikationsnummer ist möglich.

Anschließende Beantragung einer Steuernummer (N.I.F.-Nummer)

Nach der Zuteilung der N.I.E.-Nummer, wofür ein Zeitraum bis zu acht Wochen eingeplant werden sollte, ist bei der spanischen Steuerbehörde eine Steuernummer (Numero de Identificacion Fiscal – N.I.F.) zu beantragen, die im Falle von Steuerausländern mit der N.I.E. übereinstimmt. Die Beantragung der N.I.F. erfolgt in einem vergleichsweise einfachen Verfahren, das elektronisch abgewickelt wird. Sofern man die Kaufpreiszahlung nicht über einen Berater oder den Notar abwickeln will, bedarf es dann noch der Eröffnung eines lokalen Bankkontos. Damit sind die Grundvoraussetzungen erfüllt, um ernsthafte Kaufbemühungen anzugehen. Diese sollten in einem notariellen Kaufvertrag münden – auf das denkbare Szenario eines bloßen privatrechtlichen Vertrags (ohne Grundbucheintrag) sollte sich kein Käufer einlassen.

Dem eigentlichen notariellen Kaufvertrag (Escritura de Compra y Venta) wird üblicherweise ein Options- oder Anzahlungsvertrag vorausgestellt. In diesem Vorvertrag sichert der Verkäufer dem Käufer bestimmte Eigenschaften der Immobilie zu, die während der Optionslaufzeit überprüft werden. Der Käufer zahlt für das Recht, die Immobilie bis zu einem festgelegten Termin zu kaufen, eine Optionsprämie von üblicherweise 10 %, die später auf den Kaufpreis angerechnet wird. Bei Nichterfüllung der zugesagten Voraussetzungen erhält der Käufer die Optionsprämie (zzgl. einer vereinbarten Konventionalstrafe) zurück. Kauft der Optionsnehmer aus Gründen, die nicht vom Optionsgeber zu vertreten sind, innerhalb der Optionsfrist nicht, verliert er die Optionsgebühr.

Options- oder Anzahlungsvertrag wird dem Kaufvertrag vorausgestellt

Der sich bei normalem Verlauf anschließende notarielle Vertrag ist Voraussetzung für die Eintragung der Übertragung ins Grundbuch und das Eigentumsregister der Kommunen, auf die der Käufer bestehen sollte (vgl. zu Grundstückskaufverträgen und den Mechanismen des Eigentumserwerbs Martinez/Jarfe, in: Behrenz/Jarfe/Frühbeck, Investitions- und Steuerstandort Spanien, 2011, 63 ff.; einen leicht lesbaren Überblick über den Verfahrensablauf bietet auch Mußler, FAZ 7.9.19, 31). Der Notar teilt die Beurkundung der Kaufurkunde der Finanzbehörde, dem Katasteramt und wenn er darum gebeten wird, der Gemeindeverwaltung mit.

Notarieller Kaufvertrag ist Voraussetzung für die Eintragung ins Grundbuch

2.5 Kalkulation der Transaktionskosten

Um bei der Finanzierbarkeit seines Vorhabens keine Unsicherheiten einzugehen, ist Christoph Knoche ganz besonders an der Höhe der zu erwartenden Gesamtkosten interessiert. Sein Berater nennt als Faustregel für neben dem Kaufpreis weitere zu erwartende Kosten eine Größe von 10 bis 12 % des Kaufpreises. Den Löwenanteil dieser Anschaffungsnebenkosten, die den privaten Käufer beim Erwerb einer Finca treffen, macht die Grunderwerbsteuer auf Vermögensübertragungen (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales – ITP-TPO) aus. Deren Steuersatz variiert je nach autonomer Region. Er liegt auf den Balearen in Abhängigkeit vom Verkehrswert der Immobilie zwischen 8 und 11 %.

Anschaffungsnebenkosten von 10 bis 12 % des Kaufpreises sind zu erwarten

■ Grunderwerbsteuer auf den Balearen

Wert der Immobilie	Steuersatz
0 – 400.000 Euro	8 %
400.000 Euro – 600.000 Euro	32.000 Euro + 9 % auf Wert über 400.000 Euro
600.000 Euro – 1.000.000 Euro	50.000 Euro + 10 % auf Wert über 600.000 Euro
über 1.000.000 Euro	90.000 Euro + 11 % auf Wert über 1.000.000 Euro

Grunderwerbsteuersatz nach der Höhe des Kaufpreises gestaffelt

PRAXISTIPP | Ist in der notariellen Kaufurkunde vereinbart, dass ein (angemessener) Teil des Kaufpreises auf Küche oder Mobiliar entfällt, so verringern sich insoweit sowohl der steuerpflichtige Veräußerungsgewinn des Verkäufers als auch die Bemessungsgrundlage für die vom Käufer zu zahlende Grunderwerbsteuer. Allerdings fällt auf den Extrapreis für die Möbel eine Erwerbsteuer von 4 % an.

Umsatzsteuer und
Stempel-/Beurkun-
dungssteuer bei Kauf
eines neuen Objekts

Beim Kauf eines neuen Wohnobjekts von einem Bauunternehmer treten an-
stelle der Vermögensübertragungssteuer die Umsatzsteuer (IVA) i. H. v. 10 %
sowie eine Stempel- und Beurkundungssteuer (Impuesto sobre Actos Jurídi-
cos Documentados) i. H. v. 1,5 %. Die Grunderwerbsteuer beim Privaterwerb
gebrauchter Immobilien einerseits sowie die Umsatzsteuer und Stempel-/
Beurkundungssteuer bei Erstbezug andererseits schließen sich gegenseitig
aus (zur Besteuerung beim Immobilienerwerb vgl. auch Löber/Lozano, IWB
20/2015, 767 ff.).

Grunderwerbsteuer
ist 30 Tage nach
Beurkundung des
Kaufvertrags fällig

Da Christoph Knoche eine schon früher bewohnte Finca (Baujahr 2008) über-
nehmen will, fällt auf den Kauf der Immobilie Grunderwerbsteuer an, die sich
nach dem gestaffelten Balearen-Tarif für einen Kaufpreis von 1,4 Mio. Euro
auf 134.000 Euro summiert (zur Kalkulation siehe die Tabelle oben: 90.000
Euro plus 11 % × 400.000 Euro). Bezogen auf den Kaufpreis von 1,4 Mio. Euro
ergibt sich somit eine effektive Grunderwerbsteuerbelastung von 9,57 %. Der
Steuerbetrag von 134.000 Euro ist binnen 30 Tagen nach Beurkundung des
Kaufvertrags zu erklären und zu bezahlen.

Daneben fallen
Zusatzkosten von
etwa 1 bis 2 % des
Kaufpreises an

Neben der Grunderwerbsteuer fallen insbesondere Gebühren für den beur-
kundenden Notar, Kosten für Eintragungen ins Grundbuch/Eigentumsregis-
ter sowie Zahlungen für die Rechts- und Steuerberatung an. Die Höhe dieser
Kosten variiert von Fall zu Fall. So erhöhen beispielsweise zur Finanzierung
eines Projekts erforderliche Hypotheken die Eintragungskosten. Das Makler-
honorar wird i. d. R. vom Auftraggeber, dem Veräußerer, beglichen. Es kann
aber auch vereinbart werden, dass der Käufer sie bezahlt (ggf. einhergehend
mit einer Reduktion des Kaufpreises). Der Berater empfiehlt seinem Man-
danten Christoph Knoche, in seinem Fall die Zusatzkosten mit etwa 1 bis 2 %
vom Kaufpreis zu veranschlagen.

Direkterwerb des
Ehepaares als
bevorzugte Lösung

2.6 Zusammenfassung der Überlegungen im Beispielsfall

Die Finca-Erwerbspläne reifen. Entsprechend den Empfehlungen seines
Beraters entscheidet sich Christoph Knoche für eine sehr einfache Struktur
mit geringem administrativem Aufwand: Er wählt den direkten Erwerb der
Immobilie, wobei er selbst einen Miteigentumsanteil von 70 % und seine Ehe-
frau einen Anteil von 30 % übernimmt. Eine Fremdfinanzierung des Kaufs ist
nicht erforderlich. Zusätzlich zum Kaufpreis von 1,4 Mio. Euro erwartet das
Käuferehepaar beim Erwerb der Immobilie Steuern und Nebenkosten i. H. v.
etwa 150.000 Euro. Dass keine Lizenz zur Vermietung ihres Traumhauses
vorliegt, stört die beiden nicht, da sie sich den mit Vermietungen häufig ver-
bundenen Aufwand und Ärger lieber ersparen und sich für ihre eigenen Rei-
seplanungen maximale Flexibilität erhalten möchten.

3. Laufende Besteuerung: Kosten bei Selbstnutzung der Finca

3.1 Was sind die Komponenten zur Ermittlung der jährlichen Steuerlast?

Auch mit Blick auf die Vorfreude seiner Ehefrau ist Christoph Knoche fest
entschlossen, die angebotene Finca im Südosten der Insel zum Kaufpreis von
1,4 Mio. Euro zu erwerben. Der aus der bloßen Selbstnutzung resultierende
Mangel an Mieteinnahmen führt zwangsläufig zu laufenden Kostenüber-
schüssen (so z. B. durch Nebenkosten wie Strom, Wasser, Müllabfuhr, aber

Steuerbelastungen
durch Einkommen-,
Vermögen- und
Grundsteuer

auch durch die jährliche Steuerbelastung). Zur Vervollständigung seiner Liquiditätsplanung ist Christoph Knoche sehr daran interessiert zu erfahren, mit welchen laufenden Steuerzahlungen durch die Mallorca-Investition zu rechnen ist. Sein Berater erläutert ihm die relevanten Komponenten von Einkommen-, Vermögen- und Grundsteuer.

3.2 Einkommensteuer (Impuesto sobre la Renta de no Residentes – IRNR)

Familie Knoche will ihr neues Feriendomizil ausschließlich für eigene Wohnzwecke nutzen. Anders als in Deutschland ist in Spanien aber auch die bloße Selbstnutzung einer Immobilie einkommensteuerpflichtig, sofern es nicht der Hauptwohnsitz ist. Mangels tatsächlich zufließender Einkünfte als Bemessungsgrundlage dienen aus einem fiktiven Nutzwert abgeleitete zugewiesene Mieteinkünfte als Basis für die Ermittlung der Einkommensteuer. Dieser Nutzwert wird aus dem für Grundsteuerzwecke ermittelten Katasterwert abgeleitet und lässt alle Kosten des Eigentümers unberücksichtigt. Sofern die Katasterwerte in der betroffenen Gemeinde in den letzten zehn Jahren aktualisiert wurden, gelten 1,1 % des betreffenden Katasterwerts als der fiktive Nutzwert, andernfalls 2 %. Auf diese Bemessungsgrundlage wird bei EU-Ausländern eine jährliche Einkommensteuer von 19 % fällig (keine Progression).

Die Steuer ist – für jeden Eigentümer entsprechend seinem Anteil getrennt – im Rahmen der Selbstveranlagung mit dem Formular Modelo 210 spätestens zum Ende des folgenden Kalenderjahres zu erklären und zu bezahlen. Eine besondere Aufforderung hierzu seitens der spanischen Steuerbehörde erfolgt nicht. Im Erstjahr fällt die Steuer zeitanteilig mit Aufnahme der Selbstnutzung an.

Würde die Immobilie dagegen ganzjährig vermietet, fällt keine Selbstnutzungssteuer an. Dafür sind in diesem Fall die vereinnahmten Mieteinnahmen unter Berücksichtigung von damit im Zusammenhang stehenden Auslagen (wie z. B. Finanzierungsaufwand, Grundsteuer, Versicherungen, Kosten für Versorgungsträger, Aufwendungen für die Reparatur und Instandhaltung) und der Abschreibung (3 % vom Gebäudewert) als Steuerbemessungsgrundlage heranzuziehen. Auch insoweit beträgt der Steuersatz 19 %, wobei die Einkünfte mit Quartalerklärungen zum 20.1., 20.4., 20.7. und 20.10. anzumelden sind.

MERKE | Würde die Immobilie zeitweilig vermietet, fällt die Selbstnutzungssteuer nur anteilig gemäß der Leerstandstage an. Auch bei einem Erwerb oder einer Veräußerung während des Steuerjahres wird die Selbstnutzungssteuer nur zeitanteilig erhoben.

Die Zielimmobilie in Santanyi hat einen (innerhalb der letzten zehn Jahre nicht aktualisierten) Katasterwert von 350.000 Euro. Da keine Fremdvermietung geplant ist, fällt für die ganzjährige ausschließliche Eigennutzung eine Einkommensteuer von 1.330 Euro p. a. an ($350.000 \text{ Euro} \times 2 \% \times 19 \%$). Diese Einkommensteuer teilt sich entsprechend den Eigentumsanteilen auf beide Ehegatten auf.

Fiktive Mieteinkünfte als Basis für die Ermittlung der Selbstnutzungssteuer

Tatsächliche Mieteinnahmen werden ebenfalls mit 19 % besteuert

Bei zeitweiliger Vermietung fällt die Selbstnutzungssteuer anteilig an

Stichtagsprinzip zum
31.12. ermöglicht
gewisse Planungen

Verkehrswert der
Immobilie dient
grundsätzlich als
BMG

Nichtansässige
können günstigere
staatliche Regelung
in Anspruch nehmen

Geringere
Vermögensteuerbe-
lastung bei hälftigem
Erwerb der Eheleute

3.3 Vermögensteuer (Impuesto sobre el Patrimonio – IP)

Die Vermögensteuer hat in Spanien eine lange Historie. Sie wurde für etliche Jahre ausgesetzt, seit 2011 aber reaktiviert. Auf das in Spanien belegene Nettovermögen natürlicher nicht ansässiger Personen wird eine jährliche Vermögensteuer erhoben. Maßgeblich für diese beschränkte Steuerpflicht ist das Nettovermögen zum Jahresende (31.12.), wobei das Stichtagsprinzip gewisse Planungsmöglichkeiten eröffnet.

Die Vermögensteuererklärung wird mit dem Modelo 714 regelmäßig im 2. Quartal des Folgejahres eingereicht, wobei die Steuer (normalerweise mittels des SEPA-Lastschriftverfahrens) bis zum 30.6. für das vorhergehende Jahr zu zahlen ist. Die **Berechnung der Vermögensteuer** ist eine knifflige Angelegenheit. In Grundzügen gelten aber die folgenden Prinzipien:

- Als Bemessungsgrundlage dient das in Spanien vorhandene Nettovermögen, wobei die Immobilie mit dem Verkehrswert anzusetzen ist. Dieser entspricht regelmäßig dem Anschaffungswert nebst Anschaffungsnebenkosten abzüglich eventueller Finanzierungsdarlehen. Ersatzweise kommt auch der Katasterwert, falls höher, oder ein vom Finanzamt für eine andere Steuer festgestellter Wert zum Ansatz.
- Nicht ansässigen Steuerpflichtigen steht ein personenbezogener Freibetrag von 700.000 Euro zu.
- Der staatliche Steuersatz ist progressiv und beträgt zwischen 0,20 % und 2,5 % (der Höchstsatz greift ab einem Vermögen von knapp 10,7 Mio. Euro). Die Steuersätze der autonomen Regionen variieren, wobei im Fall der Balearen die regionalen Steuersätze über den staatlichen liegen. In diesem Fall kann der Nichtansässige die günstigere staatliche Regelung in Anspruch nehmen.

Für das Ehepaar Knoche ergibt sich folgende Überschlagsrechnung: Das Nettovermögen beträgt unter Einbezug des Kaufpreises von 1,4 Mio. Euro und der Anschaffungsnebenkosten von 0,15 Mio. Euro insgesamt 1,55 Mio. Euro.

Diese Bemessungsgrundlage ist

- zu 70 % (1.085.000 Euro) auf Christoph Knoche und
- zu 30 % (465.000 Euro) auf seine Ehefrau aufzuteilen.

Bei persönlichen Freibeträgen von je 700.000 Euro

- entfällt für Frau Knoche die Steuerpflicht, während sich
- die Bemessungsgrundlage für Herrn Knoche auf 385.000 Euro mindert.

Bei Rückgriff auf die günstigeren staatlichen Regelungen ergibt sich eine jährlich zu begleichende Vermögensteuerbelastung von 1.090 Euro (Kalkulation: $167.130 \text{ Euro} \times 0,2 \% + 167.123 \text{ Euro} \times 0,3 \% + 50.747 \text{ Euro} \times 0,5 \%$). Der effektive Steuersatz bezogen auf die Bemessungsgrundlage von 385.000 Euro beträgt somit 0,28 %. Hätte Christoph Knoche die Finca gemeinsam mit seiner Frau hälftig erworben, würde aufgrund der dann voll ausgenutzten Freibeträge eine geringere Vermögensteuerbelastung anfallen.

3.4 Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles – IBI)

Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer auf Immobilien und wird einmal jährlich direkt von der Gemeinde eingezogen. Stichtag ist jeweils der 1.1. Die Steuer wird auf Basis des (normalerweise erheblich unter dem Marktwert liegenden) Katasterwerts errechnet, wobei der Steuersatz von der Art der Immobilie und seiner Lage abhängig ist (bei erschlossenen Grundstücken liegt er zwischen 0,4 % und 1,1 % des Katasterwerts).

Veranlagungszeitraum ist das Kalenderjahr. Entsprechend einer Stichtagssteuer unterliegt grundsätzlich der am 1.1. eingetragene Eigentümer der Jahressteuer, auch wenn diese erst gegen Jahresende zu zahlen ist. Dies muss aber nicht so sein: Bei unterjährigem Eigentumswechsel kann durchaus auch der Käufer ab dem Eigentumserwerb durch die notarielle Urkunde die Grundsteuer zeitanteilig tragen. Im Immobilienkaufvertrag sollte also eindeutig vereinbart werden, wer die Grundsteuer im Erwerbsjahr trägt.

Auf Basis des Katasterwerts von 350.000 Euro und einem Steuersatz für städtische Immobilien (hier für das Jahr 2020) von 0,685 % in Santanyi werden Herr und Frau Knoche als Eigentümer der Finca jährlich insgesamt 2.398 Euro Grundsteuer bezahlen müssen.

3.5 Zusammenfassung der jährlichen Steuerbelastung im Beispielsfall

Als gemeinsame Finca-Eigentümer müssen Herr und Frau Knoche künftig jährlich eine spanische Steuerbelastung von insgesamt 4.818 Euro tragen, die sich aus 1.330 Euro Einkommensteuer, 1.090 Euro Vermögensteuer und 2.398 Euro Grundsteuer zusammensetzt.

In Deutschland führt der Immobilienerwerb zur Selbstnutzung nicht zu laufenden steuerlichen Einkünften. Insoweit muss eine selbst genutzte Wohnung in Spanien in der jährlichen deutschen Steuererklärung mangels steuerpflichtiger Einkünfte nicht angegeben werden. Anders wäre die Situation allerdings bei der Generierung von Mieteinkünften. In diesem Fall könnte es auch zu Steuerzahlungen in Deutschland kommen, da das DBA Deutschland/Spanien abweichend von der Mehrzahl der anderen deutschen DBA in Art. 22 Abs. 2 Buchst. b) diesbezüglich lediglich die Anrechnungsmethode – und keine Steuerfreistellung – vorsieht.

Zusätzlich zu den Steuerkosten fallen mit dem Finca-Erwerb Kosten für Müll, Heizung, Strom, Wasser, Telefon, Alarmanlage, Bank, Putzdienst, Gartenarbeiten, Versicherungen sowie ggf. Kfz-Kosten an. In einer Überschlagsrechnung errechnet Christoph Knoche diesbezügliche monatliche Kosten von etwa 1.400 Euro, wobei dies natürlich nur ein erster Anhaltswert sein kann.

Einschließlich der Steuerbelastung von 4.818 Euro summieren sich die Gesamtkosten jährlich somit auf etwa 21.600 Euro, was einer Monatsbelastung von 1.800 Euro entspricht. Aber Christoph Knoche ist in Immobilienfragen erfahren. Er weiß, dass die effektive Kostenbelastung und die wahre Rendite seiner Investition entscheidend von der mittel- und langfristigen Wertentwicklung der Mallorca-Immobilie abhängig ist. Eine dauerhafte Wertsteigerung seines künftigen Anwesens scheint dem Neupensionär nach dem

Steuersatz ist abhängig von Art und Lage der Immobilie

Jährliche Grundsteuerbelastung von 2.398 EUR für Herrn und Frau Knoche

Deutschland wendet bei Mieteinkünften „nur“ die Anrechnungsmethode an

Wahre Rendite von der Wertentwicklung der Mallorca-Immobilie abhängig

Ende der derzeitigen Krisensituation keineswegs ausgeschlossen. Aufbauend auf dieser optimistischen Sichtweise kann das Investorenehepaar mit den ermittelten Kosten durchaus gut leben.

4. Zukunftsszenario 1: Veräußerung der Finca

4.1 Steuerfragen bei der entgeltlichen Übertragung an Dritte

Die Knoches möchten ihren Mallorca-Traum durchaus langfristig ausleben. Allerdings hat der erfahrene Arzt während seiner langen Berufstätigkeit gelernt, dass sich die Lebensumstände im Zeitablauf ändern und neue Konstellationen zu einem Überdenken bisheriger Lebensgewohnheiten führen können. Gerade in einer Zeit, die von der Sorge über die Folgen der Corona-Pandemie geprägt ist, erscheinen Langzeitvorhersagen doch etwas wacklig. Das Zurück zur Normalität mag lange dauern. Rein aus Vorsorge will Christoph Knoche deshalb von seinem Steuerberater hören, wie die steuerliche Perspektive wäre, wenn die Finca nach einigen Jahren weiterverkauft würde. Dabei hofft der potenzielle Immobilienerwerber auf eine Wertsteigerung mit einem entsprechenden Verkaufsgewinn.

4.1.1 Besteuerung eines Veräußerungsgewinns in Spanien

Veräußert ein Steuerausländer seine spanische Ferienimmobilie, so unterliegt ein erzielter Veräußerungsgewinn der spanischen Einkommensteuer. Eine Spekulationsfrist, nach deren Ablauf ein Veräußerungsgeschäft steuerfrei wäre, ist dem spanischen Recht fremd. Steuerpflichtig ist die Differenz zwischen dem Verkaufspreis der Immobilie und den fortgeführten Anschaffungskosten. Diese entsprechen den ursprünglichen Anschaffungs- und Anschaffungsnebenkosten zuzüglich werterhöhender Umbau- bzw. Modernisierungskosten, soweit diese über eine bloße Instandhaltung der Immobilie hinausgehen. Da die Steuerprüfungen sehr streng und gründlich sind, empfiehlt sich eine sorgfältige Aufbewahrung aller relevanten Rechnungen. Verkaufskosten (wie auch die unten erwähnte spanische Wertzuwachssteuer Plusvalia Municipal) sind bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage abzugsfähig. Der Steuersatz auf den so errechneten Veräußerungsgewinn beträgt 19 %.

Sollte der Käufer die Immobilie von einem nicht in Spanien ansässigen Verkäufer erwerben, ist er bei notarieller Beurkundung verpflichtet, 3 % vom Kaufpreis einzubehalten und an das spanische Finanzamt (mit Formular 211) abzuführen. Das spanische Finanzamt betrachtet diese 3 % als Anzahlung auf die Steuer, die der Verkäufer aufgrund des von ihm durch den Verkauf der spanischen Immobilie voraussichtlich zu erzielenden Nettogewinns zahlen muss.

PRAXISTIPP | Die Einbehaltungspflicht gilt selbst dann, wenn tatsächlich kein Gewinn aufseiten des Veräußerers entsteht. In diesem Falle muss er bei der Steuerbehörde eine Rückerstattung der abgeführten Anzahlung beantragen, was regelmäßig eine Steuerprüfung nach sich zieht. In jedem Fall ist der Immobilienverkäufer verpflichtet, innerhalb von vier Monaten nach der Übertragung eine Steuererklärung einzureichen.

Steuerliche Folgen
bei entgeltlicher
Übertragung der
Finca auf Dritte

Veräußerungsgewinn
unterliegt mit 19 %
der spanischen
Einkommensteuer

Einbehaltungs-
verpflichtung beim
Käufer als Steuer-
vorauszahlung

Antrag auf
Rückerstattung zieht
Steuerprüfung nach
sich

Neben der Einkommensteuerpflicht kann es bei Immobilienverkäufen durch Steuerausländer auch zum Anfall einer kommunalen Wertzuwachssteuer (umgangssprachlich: Plusvalia Municipal) kommen. Steuergegenstand der Plusvalia ist die Wertsteigerung eines erschlossenen (städtischen) Grundstücks seit der letzten beurkundeten Übertragung. Für ländliche Grundstücke entfällt eine Steuerpflicht.

MERKE | Grundsätzlich sollte die Plusvalia nur zum Tragen kommen, wenn beim Verkauf eines städtischen Grundstücks tatsächlich ein Gewinn anfällt. Allerdings errechnet die zur Anwendung kommende Steuerberechnungsformel stets einen Gewinn, sodass es in den jüngsten Jahren zu etlichen Prozessen über die Zulässigkeit der Steuererhebung bei tatsächlichen Vermögensverlusten gekommen ist.

Die Plusvalia als Gemeindesteuer soll den (fiktiven) Wertzuwachs von Grund und Boden – nicht den der Aufbauten – seit dem letzten Beurkundungsvorgang erfassen. Der Maximalzeitraum, für den die Wertsteigerung erfasst wird, beträgt 20 Jahre. Bemessungsgrundlage ist der im Katasterwert enthaltene Bodenwert (Suelo), wobei der beim letzten Eigentumswechsel erfasste Bodenwert mit einem von der Gemeinde festgelegten Indexfaktor auf das Übertragungsdatum hochgerechnet wird. Die so ermittelte Wertsteigerung unterliegt dann einem von der Gemeinde festgelegten Steuersatz. Die Steuerschuld kann ggf. von der Gemeinde noch gekürzt werden. Die Plusvalia ist innerhalb von 30 Werktagen nach dem Verkauf im Wege der Selbstveranlagung an die Steuerbehörde zu zahlen.

Gemeindesteuer auf den Wertzuwachs von (städtischem) Grund und Boden

Selbstveranlagung innerhalb von 30 Tagen nach Verkauf

■ Ermittlung der Plusvalia

Besitzjahre (max. 20) × Indexfaktor × Katasterwert (Suelo) × Steuersatz

Abschätzung der Größenordnung in unserem Beispielfall (Gemeinde Santanyi):

$20 \times 2 \% \times 200.000 \text{ Euro} = 80.000 \text{ Euro}$ (Bemessungsgrundlage)

$80.000 \text{ Euro} \times 17 \% \text{ Steuersatz} = 13.600 \text{ Euro Wertzuwachssteuer}$

PRAXISTIPP | Wie oben bereits erwähnt blieb in der bisherigen Rechtspraxis der tatsächliche Wert des Hauses und damit die Feststellung, ob der Verkäufer tatsächlich einen Gewinn oder gar einen Vermögensverlust erzielte, außer Betracht. Diese Handhabung ist verfassungsrechtlich umstritten. Ob ggf. mit Nachweisen über die tatsächliche Wertentwicklung der Erhebung der Plusvalia erfolgreich begegnet werden kann, ist wohl nur im konkreten Einzelfall zu beantworten.

4.1.2 Besteuerung eines Veräußerungsgewinns in Deutschland

Veräußert ein in Deutschland ansässiger Steuerpflichtiger ein in Spanien belegenes Grundstück, so ist ein erzielter Veräußerungsgewinn in Deutschland ohnehin steuerfrei, wenn der Verkauf außerhalb der zehnjährigen Spekulationsfrist des § 23 Nr. 1 EStG erfolgt. Die Steuerfreiheit gilt auch für private Veräußerungsgeschäfte innerhalb der Spekulationsfrist, soweit die Nutzung der Finca ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken erfolgte oder die

Steuerfreiheit außerhalb der Spekulationsfrist

Deutschland
vermeidet die
Doppelbesteuerung
durch Anrechnung

Finca im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde (vgl. Frotscher/Geurts, EStG-Kommentar, § 23 EStG, Rz. 38; BFH 3.9.19, IX R 10/19, DB 20, 764).

Im Falle in Deutschland steuerpflichtiger Veräußerungen, wie z. B. bei einer Veräußerung fremd vermieteter Immobilien innerhalb der Spekulationsfrist, gilt nach dem DBA Deutschland/Spanien die Anrechnungsmethode, d. h., eine Doppelbesteuerung durch spanische und deutsche Veräußerungsgewinnsteuern ist durch Anwendung der Anrechnungsmethode in Deutschland zu beseitigen (Art. 22 Abs. 2 Buchst. b) Nr. vii DBA Deutschland/Spanien; vgl. OFD Rheinland 25.1.13, DB 13, 259).

Veräußerungsverluste
in Spanien würden
verpuffen

4.2 Zusammenfassung der Steuerkonsequenzen im Beispielsfall

Christoph Knoche resümiert: Auf einen hypothetischen Veräußerungsgewinn, den seine Frau und er als gemeinsame Eigentümer künftig erzielen würden, müssten 19 % spanische Einkommensteuer und die kommunale Plusvalia abgeführt werden. In Deutschland würden keine zusätzlichen Veräußerungsgewinnsteuern erhoben. Sollten sich allerdings statt Wertsteigerungen Veräußerungsverluste ergeben, würden diese steuerlich „verpuffen“, d. h., sie würden nicht zur Verrechnung mit anderen Einkünften und damit zu Steuerentlastungen führen.

Das gefundene Ergebnis schreckt Knoche keinesfalls ab. Sollte sich der Wert ihrer Finca tatsächlich steigern, würde er sich nach zahlreichen schönen Aufenthalten auf der Baleareninsel über einen erklecklichen Nachsteuergewinn sehr freuen und die Steuer von 19 % plus gemeindliche Plusvalia bereitwillig zahlen.

Unentgeltliche
Übertragung an die
Kinder geplant

5. Zukunftsszenario 2: Erbfall und Schenkung

5.1 Steuerfragen bei der unentgeltlichen Übertragung an die Kinder

Familie Knoches Wunschvorstellung ist es, dass die in Mallorca belegene Finca ein regelmäßiger Treffpunkt für die Großfamilie wird und später auch auf die nächste Generation übergeht. Im Normalfall sollten die Miteigentumsanteile der Eltern zu einem späteren Zeitpunkt unentgeltlich an die beiden Kinder übertragen werden. Insofern sind die Eheleute sehr daran interessiert, welche Steuerpflichten bei einer Schenkung zu Lebzeiten oder bei Vererbung des spanischen Immobilienvermögens anfallen würden. Auch das Zusammenspiel zwischen spanischer Erbschaft- und Schenkungsteuer und deutschen Steuerpflichten hat für sie hohe Bedeutung, um Doppelbesteuerungen auszuschließen.

Regelungen der
autonomen Regionen
meist günstiger als
staatliches Recht

5.1.1 Steueraspekte von Erbfall und Schenkung in Spanien

Spanien räumt den autonomen Regionen ein beschränktes Gesetzgebungsrecht für die Erbschaft- und Schenkungsteuern (Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones – ISD) ein. Ihnen steht nicht nur das Steueraufkommen zu, sondern es werden ihnen auch materielle und administrative Kompetenzen übertragen. Im Vergleich zum staatlichen Recht haben die autonomen Regionen meist günstigere Regelungen, sodass der Steuerpflichtige regelmäßig für diese Bestimmungen optieren wird. Auch die balearische Regierung

macht von ihrer Gesetzgebungsbefugnis Gebrauch (zum spanischen Erbrecht vgl. Jülicher, in: Troll/Gebel/Gottschalk/Jülicher, ErbStG, § 21, Rn. 130 zu Spanien; Hellwege, in: Gierl/Köhler/Kroiß/Wilsch, Internationales Erbrecht, Baden-Baden 2019, Länderbericht Spanien, 831 ff.).

Die früher bestehende und viel gerügte Diskriminierung zwischen Steuerländern mit Vermögen in Spanien und spanischen Ansässigen (so EuGH 3.9.14, C-127/12) wurde sowohl im staatlichen Recht mit einer Reform zum 1.1.15 als auch auf den Balearen beseitigt. Damit gehören die leidvollen Erfahrungen mit exorbitanten Steuerbelastungen im Erbfall der Vergangenheit an.

Der Umfang der Steuerpflicht eines Erben richtet sich nach der Höhe des ererbten Vermögens und dem Näheverhältnis zum Erblasser. Die Erbschaftsteuer beträgt auf den Balearen 1 % auf den Nettonachlasswert im Eltern-Kind-Verhältnis oder im Ehegattenverhältnis, wobei ein persönlicher Freibetrag von 25.000 Euro eingeräumt wird. Der 1 %-Satz gilt allerdings nur bis zu einer Bemessungsgrundlage von maximal 700.000 Euro, darüber hinaus greifen höhere Steuersätze.

■ Erbschaftsteuertabelle Balearen (gültig seit dem 01.01.2016)

Nettonachlasswert	Eltern-Kind- oder Ehegatten-Verhältnis
bis zu 700.000 Euro	Steuersatz 1 %
700.001–1.000.000 Euro	Steuer 7.000 Euro + 8 % auf Wert über 700.000 Euro
1.000.001–2.000.000 Euro	Steuer 31.000 Euro + 11 % auf Wert über 1.000.000 Euro
2.000.001–3.000.000 Euro	Steuer 141.000 Euro + 15 % auf Wert über 2.000.000 Euro
über 3.000.001 Euro	Steuer 291.000 Euro + 20 % auf Wert über 3.000.000 Euro

Für entfernte Verwandte oder nicht verwandte Erben liegen die Steuersätze höher. Die Erbschaftsteuern sind grundsätzlich binnen eines halben Jahres ab dem Todestag vom Erben zu zahlen, soweit nicht innerhalb von fünf Monaten nach dem Todesfall eine Fristverlängerung beantragt wurde.

Anders als in Deutschland weichen in Spanien die Regelungen zwischen Erbschaft und Schenkung voneinander ab. Auf den Balearen gilt für Schenkungen an Ehepartner und Kinder eine Flatrate von 7 % auf den Verkehrswert der Immobilie. Dies ist unabhängig von der Höhe der Schenkung gültig. Steuerpflichtiger ist der Beschenkte. Ein Freibetrag besteht nicht. Steuerplanerisch kann ein Nießbrauchsvorbehalt an der Immobilie genutzt werden, um den Wert der Schenkung zu mindern. Allerdings ist diesbezüglich Vorsicht geboten, denn es bedarf einer genauen Kalkulation der Steuerfolgen, die beim späteren Zusammenfall von Eigentum und Nutzungsrecht eintreten.

MERKE | Es findet sich auch der Vorschlag (unter dem sog. Foralrecht), die Übertragung zu Lebzeiten als Folge eines Erbvertrags zur Abgleichung von Pflichtteilsansprüchen auszugestalten. Damit soll dieser Vorgang dem Erbfall gleichgestellt werden mit dem Ziel, den vorteilhaften 1 %-Steuersatz zum Zuge kommen zu lassen (so z. B. Stiff, Mallorca-Zeitung, März 2020, 21).

Persönlicher Freibetrag nur 25.000 EUR

Höhere Steuersätze für entfernte Verwandte oder nicht verwandte Erben

Schenkungssteuer: 7 % auf Verkehrswert der Immobilie

Dreifachbelastung der Schenkung mit ESt, Schenkung- steuer und Plusvalia

Grunderwerbsteuern fallen neben der Erbschaft- und Schenkungsteuer nicht an. Allerdings führt der Eigentumsübergang auf den Erben bzw. Beschenkten zu einem Tatbestand, der unter die Gemeindewertzuwachssteuer Plusvalia fällt. Diese entsteht beim Erben bzw. Beschenkten auf Basis des Katasterwerts (s. o. 2.1). Bei der Schenkung ist der Zusammenfall von Schenkungsteuer und Plusvalia noch nicht alles: Anders als in Deutschland, wo es das Institut der Buchwertfortführung gibt, wird in Spanien die Schenkung beim Schenker selbst wie ein Verkauf gewertet. Damit fällt auf die Differenz zwischen Verkehrswert und Anschaffungskosten eine Einkommensteuerpflicht von 19 % an. Die Dreifachbelastung der Schenkung mit Einkommensteuer, Schenkungsteuer und Plusvalia lässt diese Form der unentgeltlichen Vermögensübertragung (z. B. als Instrument der vorweggenommenen Erbfolge) kaum attraktiv erscheinen, zumal die Belastungen im Erbfall zumindest bis zu einem Nachlasswert von 700.000 Euro deutlich geringer sind. Lediglich bei sehr hohen in Betracht stehenden Werten sollte über Schenkungen wegen des dann entstehenden Tarifvorteils von Schenkungsteuer zu Erbschaftsteuer nachgedacht werden.

5.1.2 Steueraspekte von Erbfall und Schenkung in Deutschland

Der Anfall von Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer richtet sich bei inländischen Erblassern, Schenkern oder Erwerbern nach den Vorschriften des ErbStG. Ob bei Erwerb von Todes wegen oder bei einer Schenkung unter Lebenden eine deutsche Steuer anfällt, wird bei der hier zur Diskussion stehenden Konstellation (kein Vorliegen eines Familienheims i. S. d. § 13 ErbStG) insbesondere davon abhängen, ob der steuerpflichtige Erwerb eventuelle Freibeträge übersteigt (§§ 14, 16, 17 ErbStG).

§ 21 ErbStG verhindert Doppelbesteuerung durch Anrechnung

Zwischen Deutschland und Spanien gibt es kein Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung bei Erbschaft und Schenkung. Fällt allerdings bei der unentgeltlichen Übertragung einer Immobilie in Spanien aufseiten des deutschen Erwerbers zugleich spanische und deutsche Erbschaft- oder Schenkungsteuer an, so offeriert § 21 ErbStG eine Anrechnungsmöglichkeit der spanischen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer (einschließlich der Plusvalia) auf eine eventuelle auf das Auslandsvermögen entfallende deutsche Steuer-schuld. Mit etwas Bürokratie kann somit zumindest im Erbfall eine materielle Doppelbesteuerung vermieden werden, während bei Schenkungen die spanische Einkommensteuer des Schenkers immer neben eventuelle deutsche Steuerpflichten des Beschenkten tritt.

5.2 Zusammenfassung der Steuerkonsequenzen im Beispielsfall

Die Finca in Santanyi soll im Miteigentum von Christoph Knoche (70 %) und seiner Ehefrau (30 %) stehen. Unterstellt man im Zeitablauf eine Konstanz des Marktwerts von 1,4 Mio. Euro, so würden künftige Schenkungen der jeweiligen Miteigentumsteile an die beiden Kinder eine spanische Steuer von 7 % auslösen, sodass insgesamt eine Schenkungsteuer von 98.000 Euro fällig wäre. Die Rechnung könnte sich – je nach Wertentwicklung – durch die Plusvalia und eine eventuelle Einkommensteuerpflicht der Schenker weiter versteuern. In Deutschland wäre die Schenkung zu Lebzeiten nur dann steuerfrei, wenn die Freibeträge des § 16 ErbStG nicht bereits durch andere Schenkungen aufgebraucht wären.

Zumindest aus steuerlicher Sicht erscheint daher der Erbfall günstiger. Insoweit errechnet sich beim Tod der Ehefrau eine spanische Erbschaftsteuer von 3.700 Euro (420.000 Euro Immobilienwert ./ Freibeträge von 50.000 Euro \times Steuersatz von 1 %). Das Ableben von Christoph Knoche würde spanische Erbschaftsteuern von 9.300 Euro verursachen (980.000 Euro Immobilienwert ./ Freibeträge von 50.000 Euro \times Steuersatz von 1 %). Abgaben von insg. 13.000 Euro betrachtet das Ehepaar Knoche als überschaubare Belastungen, zumal ggf. noch eine Anrechnung der spanischen Erbschaftsteuer auf die deutsche Steuerschuld möglich wäre.

Erbfall erscheint steuerlich günstiger

Summa summarum kommen die Knoches zu der Einschätzung, dass es zumindest nach aktueller Rechtslage keine attraktive Alternative ist, schenkweise Übertragungen der Miteigentumsanteile an die Kinder zu planen. Zumindest versprechen – anders als in Deutschland – Schenkungen zu Lebzeiten keine Vorteile gegenüber einem späteren Erbfall. Jedenfalls hat das Ehepaar angesichts eines mit 1 % sehr moderaten Eingangstarifs der Erbschaftsteuer keine Angst vor spanischen konfiskatorischen Abgaben beim Generationenwechsel. Allerdings kann natürlich nie ausgeschlossen werden, dass eine künftige Erbschaftsteuerreform die Spielregeln verschärft und die Vorteilhaftigkeit des Erbfalls gegenüber der Schenkung relativiert.

Moderater Eingangstarif der Erbschaftsteuer beim Generationenwechsel

6. Andere Länder, andere Sitten

6.1 Auf der Suche nach einem Steuerparadies

Obwohl Christoph Knoche mit den Ergebnissen seiner Mallorca-Recherchen durchaus zufrieden ist, richtet er an den Steuerexperten noch eine nicht einfache Abschlussfrage. Natürlich kann sich der Düsseldorfer Baldrueständler ebenso ein Feriendomizil in anderen südeuropäischen Ländern oder in der Alpenregion (wie z. B. am Wörthersee) gut vorstellen. Auch eine schöne Immobilie auf Sylt oder am Tegernsee, soweit finanzierbar, hätte für Knoche viel Charme. Insgesamt geht seine Tendenz aber zu Mallorca, weil ihm insoweit die Mixtur aus Landschaft, Wetter, Sprache, Gastronomie und Erreichbarkeit am meisten zusagt. Ins Wanken könnte er allenfalls geraten, falls andere Ziele wesentlich günstigere Rahmenbedingungen (auch in steuerlicher Hinsicht) bieten würden. Um sein Entscheidungs-Tableau zu vervollständigen, befragt er seinen Berater, ob unter seinen möglichen Optionen Länder sind, die ein wesentlich günstigeres Steuerklima als Spanien aufweisen bzw. nicht nur ein Urlaubs-, sondern gleichzeitig ein wahres Steuerparadies sind?

Alternativen Standort mit günstigeren Rahmenbedingungen prüfen

6.2 Hinweise zur Immobilienbesteuerung an anderen Standorten

Das Beraterteam beginnt mit den obligatorischen Hinweisen, deren Korrektheit bereits bei der Analyse des Steuerklimas in Spanien evident wurde: Die Steuerbelastung ist immer einzelfallabhängig und von der Familiensituation, dem Wert der Immobilie, der Finanzierung, der Art und Dauer der Nutzung und weiteren individuellen Faktoren abhängig. Außerdem variieren die Belastungen je nach Belegenheit des Grundstücks auch innerhalb eines Landes. Insofern kann das Beraterteam zwar keine allgemeingültige Länderrangliste erstellen, vermag aber in Einzelpunkten durchaus einige Hinweise zur Positionierung Mallorcas im Standortvergleich zu geben.

Analyse immer von individuellen Faktoren abhängig

Balearen, Italien und Portugal erheben hohe Grunderwerbsteuertarife

Bezüglich des Immobilienerwerbs sind die Balearen mit einem Spitzensatz der Grunderwerbsteuer von 11 % (ab einem Transaktionswert von 1 Mio. Euro) fraglos eine der Regionen mit einer überdurchschnittlichen Belastung. Aber auch Italien mit 9 % (allerdings basierend auf dem Katasterwert als Bemessungsgrundlage) oder Portugal mit einem Spitzensatz von 8 % weisen hohe Grunderwerbsteuertarife auf. Ein Ferienhauskauf in Südfrankreich führt zu einer Grunderwerbsteuer von 5,8 %. In Deutschland besteht kein bundeseinheitlicher Grunderwerbsteuersatz, die Spannbreite der Ländertarife variiert zwischen 3,5 % und 6,5 %. Österreich mit einem Satz von 3,5 % auf den Wert des gekauften Grundstücks und die Schweiz mit einer Handänderungssteuer von max. 3,3 % auf den Transaktionspreis rangieren am unteren Ende der Skala der hier betrachteten Länder. Generell ist die Grunderwerbsteuer beim Immobilienerwerb länderübergreifend eine etablierte Steuer (ein internationaler Vergleich der Grunderwerbsteuer findet sich bei Wischott/Adrian, ifst Berlin, 2019). Neben der Grunderwerbsteuer fallen in manchen Ländern noch Stempelsteuern und andere Abgaben an, die den Kauf zusätzlich verteuern. Auch die Notariatsgebühren schwanken erheblich. Der Eigentümer eines Ferienhauses wird in allen Domizilstaaten zu jährlichen Abgaben herangezogen:

Vielfalt an Grundsteuerarten mit stark variierenden Belastungswirkungen

■ Dabei ist die **Grundsteuererhebung** das traditionell eingesetzte Mittel zur Sicherung der Finanzierung der Leistungen einer Gemeinde. Malta ist der einzige Staat in der EU, der keine Grundsteuer erhebt (vgl. Claus/Nehls/Scheffler, Grundsteuer in der Europäischen Union, ifst-Schrift 509, 2016, 9). Dabei gibt es eine große Vielfalt an Grundsteuerarten mit stark variierenden Belastungswirkungen. Bezieht man das Grundsteueraufkommen auf das Gesamtsteueraufkommen, so liegt Deutschland innerhalb der EU im unteren, Spanien im oberen Mittelfeld (ifst-Schrift 509, a. a. O., 32). Rückschlüsse auf die Individualbelastung sind aus diesen Statistiken aber kaum möglich, da abweichende Wirtschaftsstrukturen (z. B. eine hohe Bedeutung des Fremdenverkehrs) und unterschiedliche Finanzierungsformen der kommunalen Leistungen das Bild verzerren (so deckt in manchen Ländern die Grundsteuer auch weitere Abgaben wie z. B. die Müllentsorgung ab).

Konzept eines fiktiven Einkommens auf die Selbstnutzung oder Zweitwohnsitzsteuer

■ Im Rahmen der **Einkommensteuer** kennen neben Spanien beispielsweise auch Italien, Frankreich und die Schweiz das Konzept eines fiktiven Einkommens auf die Selbstnutzung einer Ferienimmobilie, während in Deutschland oder Österreich nur durch Vermietung erzielte Einkommen zur Besteuerung herangezogen werden. Allerdings erheben viele deutsche Städte eine Zweitwohnsitzsteuer, die bis zu 15 % der jährlichen Nettokaltmiete betragen kann. Auch verschiedene Gemeinden in Österreich verlangen eine Zweitwohnsitzabgabe.

Vermögenssteuern auf die Ferienimmobilie in Spanien, Frankreich und der Schweiz

■ Spanien gehört auch neben Frankreich und der Schweiz zu den wenigen Ländern, die **Vermögenssteuern** auf den Wert der Ferienimmobilien erheben. Dabei beschränkt Frankreich seine Steuererhebung auf sehr werthaltige Immobilien.

Die Beendigung des ausländischen Immobilien-Engagements kann durch Veräußerung oder Schenkung bzw. im Erbfall erfolgen:

- Bei der **entgeltlichen Übertragung** des Immobilienvermögens fällt in Spanien eine 19%ige Veräußerungsgewinnsteuer nebst Plusvalia an. Österreich besteuert mit einem Basissteuersatz von 30 % (mit Optionsmöglichkeit zur Regelbesteuerung), und auch die Schweiz kennt eine Grundstücksgewinnsteuer. In Deutschland dagegen sind Veräußerungsgewinne außerhalb der Spekulationsfrist oder bei der Veräußerung von Immobilien, die zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurden, steuerfrei. Insgesamt findet sich keine einheitliche Linie. In vielen Ländern hängen Höhe und Anfall einer Veräußerungsgewinnsteuer von Haltefristen ab (die allerdings stark variieren – Italien stellt Veräußerungsgewinne nach fünf Jahren frei, Frankreich räumt erst nach 30 Jahren vollständige Steuerfreiheit ein).
- Auch die Unterschiede bei den Regelungen zu **unentgeltlichen Übertragungen** sind zwischen den einzelnen Ländern beträchtlich. Auf Mallorca sind die Steuersätze bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer im internationalen Vergleich eher günstig. Auch in Italien liegt der Spitzentarif der Erbschaftsteuer lediglich bei 8 %, bei Kindern und Ehegatten sogar nur bei 4 %. Österreich und Portugal verzichten ganz auf eine Besteuerung bei Erbschaft und Schenkung (allerdings unterliegt in Österreich die Vererbung und Schenkung von Grundbesitz dafür einer gestaffelten Grunderwerbsteuer). Frankreich verfügt dagegen über ein relativ rigides Erbschaftsteuersystem mit geringen Freibeträgen und hohen Spitzentarifen. Deutschland besteuert die Übertragung geringer Vermögen, die mit Abstand den Großteil der Erbschaften ausmachen, insbesondere aufgrund relativ hoher persönlicher Freibeträge niedrig, während sich bei der Übertragung großer Vermögen die Rangposition Deutschlands aufgrund der verhältnismäßig hohen tariflichen Steuersätze verschlechtert (so ZEW, Projektnummer 09/03, 2004, 28 f.; vgl. auch Stiftung Familienunternehmen, Länderindex Familienunternehmen, 7. Auflage 2019, Tabelle 20, 151–152).

Das Beraterteam schließt seine Vergleichsbetrachtung mit dem Hinweis, dass es im Mittelmeerraum kein Steuerparadies gibt, das sich für die Anlage von Familie Knoche besonders aufdrängen würde. Dazu liefert es noch ein spanisches Sprichwort: „Buenos y malos martes, los hay en todas partes“ (Gute und schlechte Dienststage gibt es überall). Allerdings ist die Steuerbelastung in Mallorca weder beim Erwerb noch beim Unterhalt oder der Veräußerung einer Immobilie niedrig. Letztlich kann Herr Knoche mit einer spanischen Jahressteuerbelastung von ca. 4.800 Euro aber gut leben, zumal bei der nicht planbaren schlechtesten Konstellation, einem baldigen Erbfall, keine konfiskatorischen Risiken zu befürchten sind. Last, but not least lernt Christoph Knoche bei seiner Länderanalyse, dass das in der Heimat viel gescholtene deutsche Steuerregime zumindest im Bereich der Immobilienbesteuerung durchaus wettbewerbsfähig erscheint.

FAZIT | Christoph Knoche ist beruhigt. Mit Ablauf der coronabedingten Reisebeschränkungen werden nach einer Sitzung im Familienrat die Ampeln auf Grün für Mallorca gestellt. Letztlich prägen neben vielen sachlichen Gesichtspunkten auch emotionale Faktoren die Standortwahl. Gegen absehbare Steuerfallen hat sich der angehende Pensionär mit seinen Nachforschungen gewappnet.

Höhe und Anfall einer Veräußerungsgewinnsteuer oft von Haltefristen abhängig

Keine Erbschaft- und Schenkungsteuer in Österreich und Portugal

Kein Steuerparadies im Mittelmeerraum für Familie Knoche

Künftige Steuer verschärfungen können in Betracht kommen

REDAKTION | Sie haben Fragen oder Anregungen zur Berichterstattung? Schreiben Sie an
IWW Institut, Redaktion „CB“

Aspastr. 24, 59394 Nordkirchen

Fax: 02596 922-80, E-Mail: cb@iww.de

Als Fachverlag ist uns individuelle Rechtsberatung nicht gestattet.

ABONNENTENBETREUUNG | Fragen zum Abonnement beantwortet Ihnen der

IWW Institut Kundenservice, Franz-Horn-Str. 2, 97091 Würzburg

Telefon: 0931 4170-472, Fax: 0931 4170-463, E-Mail: kontakt@iww.de

Bankverbindung: DataM-Services GmbH, Postbank Nürnberg

IBAN: DE80 7601 0085 0007 1398 57, BIC: PBNKDEFFXXX



IHR PLUS IM NETZ | Online – Mobile – Social Media

Online: Unter cb.iww.de finden Sie

- Downloads (Musterverträge, -schreiben, Arbeitshilfen, Checklisten u.v.m.)
- Archiv (alle Beiträge seit 2003)
- Rechtsquellen (Urteile, Gesetze, Verwaltungsanweisungen u.v.m.)

Vergrößern Sie Ihren Wissensvorsprung: Registrieren Sie sich auf iww.de/registrieren,
schalten Sie Ihr Abonnement frei und lesen Sie aktuelle Fachbeiträge früher.

Rufen Sie an, wenn Sie Fragen haben: 0931 4170-472.

Mobile: Lesen Sie „CB“ in der myIWW-App für Smartphone/Tablet-PC.

- Appstore (iOS)
- Google play (Android) → Suche: myIWW oder scannen Sie den QR-Code



Social Media: Folgen Sie „CB“ auch auf facebook.com/cb.iww

NEWSLETTER | Abonnieren Sie auch die kostenlosen IWW-Newsletter für Gesundheitsberufe
auf iww.de/newsletter:

- CB-Newsletter
- BGH-Leitsatz-Entscheidungen

CHEFÄRZTEBRIEF (ISSN 1436-638X)

Herausgeber und Verlag | IWW Institut für Wissen in der Wirtschaft GmbH, Niederlassung: Aspastraße 24, 59394 Nordkirchen,
Geschäftsführer: Dr. Jürgen Böhm, Telefon: 02596 922-0, Fax: 02596 922-80, E-Mail: info@iww.de, Internet: iww.de,
Sitz: Max-Planck-Straße 7/9, 97082 Würzburg

Redaktion | Dr. phil. Stephan Voß (Chefredakteur); Stefan Lemberg M.A. (Redakteur, verantwortlich)

Bezugsbedingungen | Der Informationsdienst erscheint monatlich. Er kostet pro Monat 15,20 Euro einschließlich Versand und
Umsatzsteuer. Das Abonnement ist jederzeit zum Monatsende kündbar.

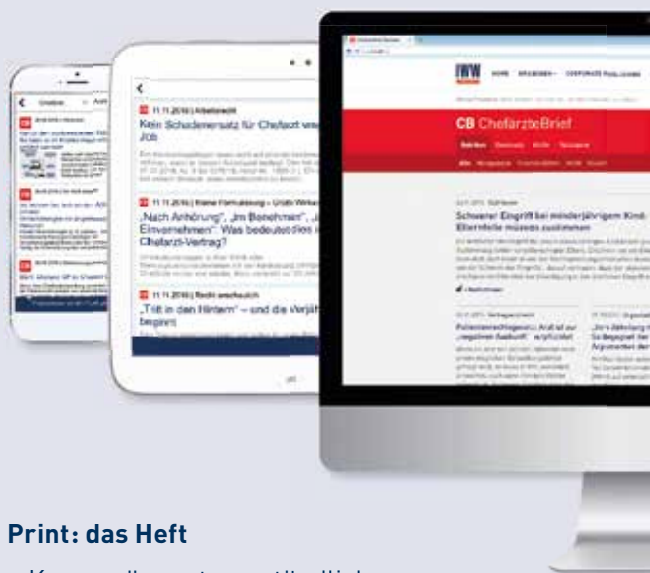
Hinweise | Alle Rechte am Inhalt liegen beim IWW Institut. Nachdruck und jede Form der Wiedergabe auch in anderen Medien
sind selbst auszugsweise nur nach schriftlicher Zustimmung des IWW Instituts erlaubt. Der Inhalt des Informationsdienstes ist
nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität des Themas und der ständige Wandel der Rechtsmaterie
machen es notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.

Bildquellen | Titelseite: © Kara – stock.adobe.com; Umschlag-Seite 2: Irma Korthals (Lemberg), René Schwerdtel (Brochtrop)

Druck | H. Rademann GmbH Print + Business Partner, 59348 Lüdinghausen

Ihr Abonnement

Mehr als eine Fachzeitschrift



Print: das Heft

- Kurz, prägnant, verständlich
- Konkrete Handlungsempfehlungen
- Praxiserprobte Arbeitshilfen

Online: die Website

cb.iww.de

- Aktuelle Ausgabe bereits eine Woche vor Heftauslieferung verfügbar
- Ergänzende Downloads
- Ausgabenarchiv mit Urteilsdatenbank

Mobile: die myIWW-App für Apple iOS und Android

iww.de/s1768

- Funktionen der Website für mobile Nutzung optimiert
- Offline-Nutzung möglich, z. B. im Flugzeug

Social Media: die Facebook-Fanpage

facebook.com/cb.iww

- Aktuelle Meldungen aus der Redaktion
- Forum für Meinung und Diskussion
- Kontakt zu Experten und Kollegen

