

Die Einkommensteuer für Nicht-Residente auf den Balearen

Es klingt schon auf den ersten Blick etwas widersinnig: wieso sollte jemand, der zwar hier ein Haus besitzt, aber weder auf den Balearen fest ansässig ist noch hier Geld verdient, dennoch Einkommensteuer zahlen? Nun gut, Steuerrecht hat mit Logik oft rein gar nichts zu tun, dennoch, rechtfertigen läßt sich diese Steuer schon.

Das spanische Finanzamt geht davon aus, dass jedes Haus oder Wohnung, die eben nicht den Hauptwohnsitz darstellt, als Einnahmequelle genutzt wird bzw. genutzt werden könnte. Wer sich also entscheidet, seine (aus steuerlicher Sicht) Zweitwohnung nicht zu vermieten, dem sollen insoweit hypothetischer Einnahmen unterstellt werden, die er dann versteuern muß. Für diese fiktiven Einnahmen bei ausschließlicher Eigennutzung gelten die nachfolgenden Grundsätze: Bei Immobilien, die weder den Hauptwohnsitz des Steuerpflichtigen darstellen (dies wird bei Nicht-Residenten in Spanien grundsätzlich unterstellt), noch vermietet oder in sonstiger Weise wirtschaftlich genutzt werden, werden 2 % des Katasterwertes als Einkommen unterstellt. Diese Bemessungsgrundlage ermäßigt sich auf 1,1 %, wenn der Katasterwert seit dem 01.01.1994 angepaßt wurde, was überwiegend der Fall ist. Dieser Wert ist leicht aus dem jährlichen Grundsteuerbescheid IBI abzulesen. (Was Palma angeht gelten seit 2013 neue erhöhte Katasterwerte). Auf diese 1,1 % des Katasterwertes sind bis 11.07.2015 20 %, ab 12.07.2015 19,50 % Steuern zu zahlen. Wie fast bei allen Steuerarten ist diese Steuererklärung im Wege der Selbstversteuerung (autoliquidacion) abzugeben, d.h. der Steuerpflichtige selbst hat die Steuererklärung nicht nur unaufgefordert abzugeben, sondern gleichzeitig muß er auch den von ihm selbst errechneten Betrag beim Finanzamt einzahlen. Hierzu benötigt man das entsprechende Formular (modelo 210), das auf der Webseite des Finanzamtes (Agencia Tributaria) zu finden ist (www.agenciatributaria.es). Dieses Formular ist seit 2011 neu insoweit, als eine Menge weiterer Daten abgefragt werden: spanische Steuernummer NIE, Geburtsdatum, Geburtsort, Geburtsland, Adresse des Hauptwohnsitzes in Deutschland, Anschrift der Immobilie auf Mallorca, IBI-Grundsteuerbescheid.

Sonderfälle: Wenn eine Immobilie Eheleuten zu gleichen Teilen gehört muß jeder Ehepartner für seinen Anteil eine Steuererklärung abgeben. Falls die Immobilie im Laufe des Jahres erworben wurde ist die Steuer nur anteilig fällig.

Die Einkommensteuer für Nicht Residente ist wie auch die Vermögensteuer die einzige Steuererklärung, die selbst ohne Aufforderung fristgerecht abgegeben werden muß. Etwas ärgerlich ist der Um-

stand, daß die eine Steuererklärung am 30. Juni (Vermögensteuer), die andere Erklärung am 31. Dezember (Einkommensteuer) abgegeben werden muß.

Und bevor wir wieder alle gemeinsam über die spanische Steuer schimpfen, lohnt ein Blick nach Deutschland. Auch dort sind Steuern auf den Zweitwohnsitz zu zahlen, und dort ist es auch deutlich komplizierter als in Spanien. In Deutschland ist die Zweitwohnungssteuer eine Gemeindesteuer. Zuständig darüber, ob und wie sie erhoben wird ist also jede einzelne Gemeinde, allgemeine Grundsätze lassen sich nur kaum aufstellen. Jedenfalls läßt das Grundgesetz (Art. 105 GG) zu, dass die Länder "örtliche Verbrauchs- und Aufwandsteuern" erheben dürfen, wobei diese Kompetenz von den Ländern an die Gemeinden übertragen wurde. Die Steuer gibt es seit 1972 und wurde erst nach und nach von den Gemeinden eingeführt, in Bayern gibt es sie erst seit 2004. Gründe für die Einführung der Steuer waren vor allem, dass die finanziellen Zuweisungen an die Gemeinde unter anderem davon abhängig waren, wie viele Personen dort mit Hauptwohnung gemeldet waren. Entsprechend erhielt die Gemeinde für Bewohner mit Zweitwohnsitz kein Geld, obwohl, so die Argumentation, genau dieser Personenkreis durchaus die Segnungen der kommunalen Angebote wie Schwimmbäder, Parks oder sonstige subventionierte Anlagen in Anspruch nehmen würde. Die Steuer wird entweder als Pauschale erhoben oder oft in Höhe von 10 % der Jahreskaltmiete. Extrem hoch ist in Deutschland die Zweitwohnungssteuer in Konstanz (zwischen 400-1.625 € pro Jahr) und Baden-Baden (20-35 % der Jahresmiete).

Ob allerdings eine unmittelbare Vergleichbarkeit mit der Situation auf den Balearen gegeben ist, ist durchaus fraglich, denn in Deutschland gibt es das Problem vor allem in großen Städten (insbesondere Universitätsstädten), mit einer hohen Anzahl von Zweitwohnungen. Für Ferienorte wird dies in Deutschland jedoch durchaus kritisch betrachtet, weil ja die Ferienhausbesitzer durchaus auch eine Menge Geld im Ort lassen. Ein Modell für Mallorca ist das sicher noch nicht.

RA Dr. Armin Reichmann

www.dr-reichmann.com

Tel. 0034-971-91 5040

**Aus
Grundbesitz international 4-2016**