

PIStB Praxis Internationale Steuerberatung

Die Finca auf Mallorca

Steuerliche Folgen bei Erwerb, Unterhalt
und Übertragung – inklusive Musterfall

SONDERAUSGABE

Update 2025

mit aktuellen Änderungen
im spanischen Steuerrecht

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..... 2
3. Laufende Besteuerung: Kosten bei Selbstnutzung
der Finca 8
4. Zukunftsszenario 1: Veräußerung der Finca 12
5. Zukunftsszenario 2: Erbfall und Schenkung 15
6. Andere Länder, andere Sitten..... 18

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:**

Gesa Dreier
Redakteurin (verantwortlich)
Telefon 0211 616812-25
Fax 0211 616812-77
E-Mail dreier@iww.de

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

Susanne Kreutzer
Projektleiterin Online
Telefon 02596 922-42
Fax 02596 922-99
E-Mail kreutzer@iww.de

LESERSERVICE

**Für Fragen zum Abonnement:**

IWW Institut, Kundenservice
Max-Planck-Straße 7/9
97082 Würzburg
Telefon 0931 4170-472
Fax 0931 4170-463
E-Mail kontakt@iww.de

DIE FINCA AUF MALLORCA

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

Mallorca ist angesagt. Traumstrände, pittoreske Dörfer, sonnenbeschienene Natur und viel mediterraner Charme – Urlauber, Investoren und das „Who's who“ aus Kultur, Wirtschaft und Sport zieht es auf die Insel. Ein solcher Touristenboom hat Kehrseiten. Viele Einheimische fühlen sich im eigenen Land unzumutbar eingeschränkt. Demonstrationen über die Wohnungsnot, den übermäßigen Verbrauch von Ressourcen und Belastungen der Infrastruktur sorgen für medienwirksame Auseinandersetzungen zwischen der konservativen Regierung und insbesondere Linkspopulisten.

Unserem im nachfolgenden Sachverhalt beschriebenen Investor sind diese tourismuskritischen Tendenzen bekannt, zumal er bereits im Jahr 2020 zur Immobiliensuche auf der Insel war (s. PISStB 20, 195, 227) und seitdem den Markt sorgfältig verfolgte. Angesichts der Ungewissheiten durch die Coronapandemie verzichtete er damals kurz vor Vertragsabschluss auf eine Investition. Jetzt ist er wieder auf Kaufkurs.

■ 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 unmittelbarer Nähe von Santanyi, mit großzügigem Pool und unverbaubarer Meersicht. Christoph Knoche ist überzeugt, dass der vom in Palma ansässigen Eigentümer geforderte Kaufpreis von 1,4 Mio. EUR zwar kein Schnäppchen, aber dem Projekt durchaus angemessen ist. Der Makler unterstreicht die Attraktivität des Angebots auch damit, dass sein Honorar ausschließlich vom Verkäufer getragen wird.

Mallorca boomt bei Touristen – dies hat auch Kehrseiten



ARCHIV

Ausgabe 7 und 8 | 2020
Seite 195, 227

Kaufangebot einer Finca zu einem angemessenen Preis

Frage nach den Grundzügen der Immobilienbesteuerung

Vor einer endgültigen Entscheidung zum Erwerb der 2008 erbauten Finca bittet Christoph Knoche 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!

2. Die Erwerbsphase: Die Weichen richtigstellen

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?
- 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?

Mit Auskünften zu diesen Fragestellungen sieht sich der Kaufinteressent weitgehend gegen unliebsame Überraschungen gewappnet.

2.2 Analyse des Zielobjekts im Rahmen einer Due Diligence

Investigate before you invest – erstes Augenmerk im Rahmen einer Due Diligence ist auf die Minimierung des Kaufrisikos zu richten. Der Käufer wird bestrebt sein, sämtliche zivilrechtlichen, baurechtlichen und steuerlichen Risiken 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, Legalität aller Gebäudeteile, 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 auch Grundlage für die Kaufpreisverhandlungen.

Sorgfältige Objektprüfung beugt Überraschungen vor

PRAXISTIPP | Da das Tourismusgesetz auf den Balearen die Ferienvermietung unter strenge Auflagen stellt, 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. Derzeit gilt ein Lizenzausgabe-Stopp. Die illegale Ferienvermietung wird mit Fahndern und hohen Bußgeldern ins Visier genommen. Nationale und regionale Gremien überdenken die künftige Ausgestaltung der Ferienvermietung angesichts der hohen Wohnraumkosten für die Bevölkerung.

Auskunft über Vermietungslizenz per App

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 zur Berechnung verschiedener Steuern als Grundlage dient. Im Regelfall liegt der Katasterwert recht deutlich unter dem Marktwert. Im Ausgangsfall wird der Katasterwert vom Immobilienmakler auf Anfrage mit 350.000 EUR (davon 200.000 EUR auf den Grund/suelo und 150.000 EUR 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, dient zunächst als Bemessungsgrundlage bei der Einkommensteuer und für die Grundsteuer. Daneben kann der Katasterwert auch bei der Ermittlung der Vermögensteuer (soweit bei großen Vermögen noch relevant) als Hilfsgröße herangezogen werden. Schließlich wird der Katasterwert bei der Ermittlung der Wertzuwachssteuer relevant, wenn die Finca eines Tages im Rahmen eines Verkaufs oder durch Erbschaft oder Schenkung weiter übertragen wird.

Eine weitere bedeutsame Besteuerungsgrundlage, die im Rahmen der Due Diligence anzusprechen ist, ist der neue Katasterreferenzwert. Der Referenzwert trat am 1.2.22 in Ergänzung zum Katasterwert in Kraft. Er wird von der Generaldirektion für das Katasterwesen aufgrund der Analyse der Preise aller vor einem Notar getätigten Immobilienkäufe und -verkäufe und gemäß den Katastermerkmalen jeder Immobilie jährlich neu festgelegt. Der Referenzwert dient als (Mindest-)Bemessungsgrundlage bei den Steuern auf Immobilienübertragungen (Grunderwerbsteuer – ITP, Stempelsteuer – AJD) und bei der Erbschaft- und Schenkungsteuer (ISD).

Beachten Sie | Vor dem Gang zum Notar sind auch steuerliche Einbehaltspflichten 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 nicht ansässigen Verkäufers. Auch bezüglich der Gemeindewertzuwachssteuer Plusvalia (s. nachfolgend Kapitel 4.1.1), 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 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?

Katasterwert spielt für viele Steuern eine wichtige Rolle

Katasterreferenzwert als Mindestbemessungsgrundlage

Kaufpreiseinbehalt als Anzahlung auf die Steuerschuld des nicht ansässigen Verkäufers

Direkterwerb oder Kauf über zwischengeschaltete Gesellschaft?

**Motive für die
Zwischenschaltung
einer Kapitalgesell-
schaft sind entfallen**

ARCHIV

Ausgabe 5 | 2013
Seite 134



ARCHIV

Ausgabe 3 | 2018
Seite 80



ARCHIV

Ausgabe 2 | 2025
Seite 51



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 es jeweils auf die individuellen Umstände und auch die Einschätzung zukünftiger Entwicklungen ankommt.

In früheren Jahren wurde häufig insbesondere zur Minimierung spanischer Erbschaftsteuern, zur Vermeidung von Grunderwerbsteuer und von Einkommensteuer auf die Selbstnutzung sowie zur Abschirmung vor der spanischen Vermögensteuer mit Kapitalgesellschaftsstrukturen gearbeitet (vgl. Strehl/Strehl, PISStB 01, 189 ff.). 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 erledigt haben:

- So wurde die Grunderwerbsteuerfreiheit des Anteilskaufs in Spanien ab 2013 abgeschafft (s. auch Strunk/Plattes, PISStB 13, 134).
- Der vermeintliche Vorteil bei den spanischen Ertragsteuern wandelte sich spätestens mit der BFH-Entscheidung vom 12.6.13 (I R 109-11/10, BStBl II 13, 1024) in ein beträchtliches Risiko, da der BFH die kostenlose Überlassung einer Ferienimmobilie seitens der Kapitalgesellschaft an ihren Gesellschafter als verdeckte Gewinnausschüttung wertete und entsprechend nachteilige Steuerfolgen anordnete (zu Lösungen in Spanien s. Plattes, PISStB 18, 80).
- Auch die spätere Übertragung der Immobilie an neue Erwerber kann bei einer Kapitalgesellschaft im Vergleich zur Übertragung durch eine natürliche Person Mehrsteuern hervorrufen.
- Seit Inkrafttreten des neuen deutsch/spanischen DBA ab 2013 ist es Spanien auch erlaubt, auf Anteile an Kapitalgesellschaften, die überwiegend Grundvermögen besitzen, Vermögensteuer zu erheben (zum Prozedere vgl. Plattes, PISStB 18, 315 ff.; vgl. auch die Konsultation V0282-23 der spanischen Generaldirektion für Steuern; zur Vermögensteuerplanung mit Nutzung einer ausländischen Personengesellschaft s. Plattes, 25, 51).
- Schließlich hat die Reform der spanischen Erbschaft- und Schenkungsteuer als notwendige Reaktion auf die EuGH-Entscheidung vom 3.9.14 (C-127/12, UVR 15, 43) die frühere prohibitorische Belastung mit Erbschaft- und Schenkungsteuern einschneidend verringert. Ab Mitte 2023 ist die Erbschaftsteuer im engeren Familienkreis gar komplett entfallen.
- Allerdings offeriert eine Kapitalgesellschaftslösung nach wie vor den Charme, den Generationenwechsel durch Anteilsübertragung gänzlich ohne Einbindung der spanischen Fiskalbehörde abzuwickeln und so zumindest einiges an Bürokratie einzusparen.

Bei Abwägung der aufgeführten Punkte dürfte heutzutage aus steuerlicher Sicht nur noch in Ausnahmefällen der Weg über eine zwischengeschaltete in- oder ausländische Kapitalgesellschaft eingeschlagen werden.

Beachten Sie | Etwas anderes mag gelten, wenn aus besonderen Gründen ein hohes Interesse an der Wahrung der Anonymität des Anlegers besteht, d. h. der Erwerber nicht direkt namentlich benannt werden will, oder die Familiennachfolge mit Anteilsübertragungen einfacher durchführbar erscheint.

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 (seit 1.1.24 pro Person 3.000.000 EUR) und Progressionseffekte bei der Vermögensteuer in Spanien 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.

Christoph Knoche lehnt aufgrund höherer Komplexität, zusätzlicher administrativer Kosten und mangelnder steuerlicher Attraktivität die Errichtung einer Kapitalgesellschaft zwecks Erwerbs der Finca ohne Zögern ab. Schwieriger gestaltet sich für ihn die Entscheidung über die Eigentumsstruktur innerhalb der Familie.

Angesichts der ohnehin hohen Liquiditätserfordernisse für das Projekt möchte Christoph Knoche den Anfall deutscher Schenkungsteuern möglichst vermeiden. Solche Steuerzahlungen würden aber drohen, wenn die für einen (Teil-)Immobilienwerb erforderlichen Geldmittel von ihm auf andere Familienmitglieder übertragen würden. Die schenkungsteuerlichen Kinderfreibeträge von je 400.000 EUR 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.

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 EUR zwar zu einem Großteil, aber nicht völlig ausgeschöpft ist. Bei sehr hochwertigen Immobilien lassen sich durch das Miteigentum beider Eheleute auch gewisse Vermögensteuervorteile auf den Balearen erzielen, was bei dem Wert der Ziel-Immobilie der Eheleute Knoche allerdings nicht der Fall ist. Zutreffend ist aber, und da ist sich Christoph Knoche sehr sicher, dass gemeinsames Eigentum auch die gemeinsame Vorliebe für erholsame Mallorca-Aufenthalte erhöht.

Wunsch nach Anonymität kann für Kapitalgesellschaftsstruktur sprechen

Schwierige Entscheidung über Eigentumsstruktur

Keine Beteiligung der Kinder wegen bereits ausgeschöpfter Freibeträge

Beteiligung der Ehefrau unter Nutzung des Freibetrags von 500.000 EUR

Identifikations-
nummer 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 (Numero de Identificacion de Extranjeros – N.I.E.). 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., 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)

Für die Zuteilung der N.I.E. sollte ein Zeitraum bis zu acht Wochen eingeplant werden, wobei zuletzt allerdings auch über Engpässe bei der Verwaltung und damit verbunden deutlich längere Wartezeiten berichtet wurde. Nach der Zuteilung der N.I.E. 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 – zumindest bei einem spanischen Verkäufer – noch der Eröffnung eines lokalen Bankkontos, sodass der Kaufpreis vom spanischen Konto per bankbestätigtem Scheck geleistet werden kann. Aus praktischen Gründen ist es ohnehin ratsam, ein Bankkonto bei einer lokalen Bank (für Zahlungen wie Strom, Steuern) zu unterhalten, auch wenn dies nicht mehr unbedingt erforderlich ist. Selbst Steuerzahlungen können seit Februar 2024 mit SEPA-Konten aus dem Heimatland beglichen werden.

Trotz Formfreiheit
sollte immer ein
notarieller Kaufvertrag
abgeschlossen werden

Mit diesen Vorbereitungshandlungen sind die Grundvoraussetzungen erfüllt, um ernsthafte Kaufbemühungen anzugehen. Diese sollten – trotz Formfreiheit – 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 (Contrato de Opcion de Compra) 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.

Der sich bei normalem Verlauf anschließende notarielle Vertrag ist Voraussetzung für die Eintragung der Übertragung in das Grundbuch und das Eigentumsregister der Kommunen (Registro de la Propiedad), auf die der Käufer bestehen sollte. Der Notar teilt die Beurkundung der Kaufurkunde der Finanzbehörde, dem Katasteramt und, wenn er darum gebeten wird, der Gemeindeverwaltung mit.

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 zu erwartende weitere Kosten eine Größe von 10 bis 12 % des Kaufpreises. Der Löwenanteil dieser Anschaffungsnebenkosten, die beim Erwerb einer Finca auf einen privaten Käufer entfallen, besteht aus der Grunderwerbsteuer auf Vermögensübertragungen (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales – ITP). Deren Steuersatz variiert je nach autonomer Region. Er liegt auf den Balearn in Abhängigkeit vom Verkehrswert der Immobilie zwischen 8 und 13 %.

■ Grunderwerbsteuer auf den Balearn

Wert der Immobilie	Steuerbelastung
0 – 400.000 EUR	8 %
400.000 – 600.000 EUR	32.000 EUR + 9 % auf den Wert über 400.000 EUR
600.000 – 1.000.000 EUR	50.000 EUR + 10 % auf den Wert über 600.000 EUR
1.000.000 – 2.000.000 EUR	90.000 EUR + 12 % auf den Wert über 1.000.000 EUR
über 2.000.000 EUR	210.000 EUR + 13 % auf den Wert über 2.000.000 EUR

Die Grunderwerbsteuer ist binnen 30 Tagen nach Eigentumsübertragung zu zahlen.

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.

Beim Kauf eines neuen Wohnobjekts von einem Bauunternehmer treten anstelle der Grunderwerbsteuer auf Vermögensübertragungen (ITP) die Umsatzsteuer (IVA) i. H. v. 10 % sowie eine Stempel- und Beurkundungssteuer (Impuesto sobre actos jurídicos documentados/AJD) i. H. v. 1,5 % bzw. (bei Immobilien mit einem Wert über 1.000.000 EUR) 2 %. Beim Kauf von Grundstücken von einem Gewerbeunternehmen beträgt die IVA 21 %.

Notarieller Vertrag als Voraussetzung für die Grundbucheintragung

Anschaffungsnebenkosten in Höhe von 10 bis 12 % des Kaufpreises

Grunderwerbsteuer in Abhängigkeit vom Verkehrswert der Immobilie

Extrapreis für Mobiliar unterliegt lediglich einer Erwerbsteuer von 4 %

Grunderwerbsteuer
und USt/Stempel-
steuer schließen
sich aus

Beachten Sie | Die Grunderwerbsteuer beim Privaterwerb gebrauchter Immobilien einerseits und die Umsatzsteuer und Stempel-/Beurkundungssteuer bei Erstbezug andererseits schließen sich gegenseitig aus (zur Besteuerung beim Immobilienerwerb vgl. auch Löber/Lozano, IWB 15, 767 ff.).

Zusätzliche Erwerbs-
kosten neben der
GrESt ca. 1–2 % des
Kaufpreises

Da Christoph Knoche eine schon früher bewohnte Finca (Baujahr 2008) übernehmen will, fällt auf den Kauf der Immobilie Grunderwerbsteuer an, die sich nach dem gestaffelten Balearen-Tarif für einen Kaufpreis von 1,4 Mio. EUR auf 138.000 EUR summiert (zur Kalkulation siehe die Tabelle oben: 90.000 EUR plus 12 % auf 400.000 EUR). Bezogen auf den Kaufpreis von 1,4 Mio. EUR ergibt sich somit eine effektive Grunderwerbsteuerbelastung von 9,86 %. Der Steuerbetrag von 138.000 EUR ist binnen 30 Tagen nach Beurkundung des Kaufvertrags zu erklären und zu bezahlen.

An weiteren Kosten fallen neben der Grunderwerbsteuer insbesondere Gebühren für den beurkundenden Notar (ca. 0,5 % des Kaufpreises), das Entgelt für Eintragungen ins Grundbuch/Eigentumsregister (0,1 bis 0,25 % des Kaufpreises) sowie von Fall zu Fall variierende Zahlungen für die Rechts- und Steuerberatung an. Das Maklerhonorar (häufig zwischen 4 und 6 % zuzüglich IVA) ist grundsätzlich vom Auftraggeber, dem Veräußerer, zu begleichen. Der Berater empfiehlt seinem Mandanten Christoph Knoche, in seinem Fall die neben der Grunderwerbsteuer anfallenden Zusatzkosten mit etwa 1 bis 2 % vom Kaufpreis zu veranschlagen.

2.6 Zusammenfassung der Überlegungen im Beispielsfall

Die Pläne für den Erwerb der Finca 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. Dabei übernimmt er selbst einen Miteigentumsanteil von 70 % und seine Ehefrau einen Anteil von 30 %. Eine Fremdfinanzierung des Kaufs ist nicht erforderlich. Zusätzlich zum Kaufpreis von 1,4 Mio. EUR erwartet das Ehepaar beim Erwerb der Immobilie Steuern und Nebenkosten i. H. v. etwa 160.000 EUR. Dass keine Lizenz zur Vermietung ihres Traumhauses vorliegt, stört die beiden nicht, da sie sich den mit Vermietungen häufig verbundenen Aufwand und Ärger lieber ersparen und sich für ihre eigenen Reiseplanungen maximale Flexibilität erhalten möchten.

3. Laufende Besteuerung: Kosten bei Selbstnutzung der Finca

3.1 Welche Komponenten bestimmen die jährliche Steuerbelastung?

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

Steuerliche und
finanzielle
Auswirkungen der
Finca-Nutzung

3.2 Einkommensteuer (Impuesto sobre la Renta de no Residentes)

Familie Knoche will ihr neues Feriendomizil ausschließlich für eigene Wohnzwecke nutzen. Mieteinnahmen fallen nicht an. Anders als in Deutschland ist in Spanien aber auch die bloße Selbstnutzung einer Immobilie einkommensteuerpflichtig, sofern diese nicht der Hauptwohnsitz ist. Mangels tatsächlich zufließender Einkünfte dienen aus einem fiktiven Nutzwert abgeleitete zugewiesene Mieteinkünfte als Basis für die Ermittlung der Einkommensteuer. Dieser Nutzwert wird aus dem in erster Linie 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 fiktiver 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 (d. h. für das Jahr 2024 bis zum 31.12.25). 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, sind – statt des fiktiven Nutzwerts – die vereinnahmten Mieteinnahmen unter Berücksichtigung von damit im Zusammenhang stehenden Ausgaben (wie z. B. Finanzierungsaufwand, Grundsteuer, Versicherungen, Kosten für Versorgungsträger, Aufwendungen für die Reparatur und Instandhaltung) und Abschreibung (3 % vom Gebäudewert) als Steuerbemessungsgrundlage heranzuziehen. Auch insoweit beträgt der Steuersatz 19 %. Entgegen der früheren vierteljährlichen Erklärungsfrist können Einnahmen aus der Vermietung oder Untervermietung von Immobilien, die seit dem 1.1.24 angefallen sind, jährlich zusammengefasst erklärt werden. Die Frist für die Anmeldung der Einkünfte und Zahlung der Steuer endet nach den ersten zwanzig Kalendertagen im Januar des Folgejahres (d. h. für das Jahr 2024 am 20.1.25).

Beachten Sie | Würde die Immobilie zeitweilig vermietet, fällt die Selbstnutzungssteuer nur anteilig gemäß der Vermietungs- und 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 EUR. Da keine Fremdvermietung geplant ist, fällt für die ganzjährige ausschließliche Eigennutzung eine Einkommensteuer von 1.330 EUR p. a. an ($350.000 \text{ EUR} \times 2 \% \times 19 \%$). Diese Einkommensteuer teilt sich entsprechend den Eigentumsanteilen auf beide Ehegatten auf.

Katasterwert bestimmt fiktiven Nutzwert zur Ableitung von Mieteinnahmen

19 % ESt auf fiktiven Nutzwert (1,1 % bzw. 2 % des Katasterwertes)

Selbstveranlagung durch jeden Eigentümer bis Ende des folgenden Kalenderjahres

Selbstnutzungssteuer kann auch anteilig anfallen

Erhöhung des
Freibetrags auf
3.000.000 EUR
seit 2024

Verkehrswert
dient grundsätzlich
als Bemessungs-
grundlage

Solidaritäts- und
Reichensteuer auf
den Balearen kaum
relevant

3.3 Vermögensteuer (Impuesto sobre el Patrimonio)

Die Vermögensteuer hat in Spanien eine lange Historie. Sie wurde für etliche Jahre ausgesetzt, seit 2011 aber reaktiviert. Seit 2024 hat sie durch die Erhöhung des Freibetrags auf 3.000.000 EUR in den meisten Fällen an Brisanz verloren (zur Entwicklung und den jüngsten Veränderungen der Vermögensteuer s. Plattes, PISb 25, 45). Generell gilt: 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 (vgl. Plattes, PISb 18, 313). 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 3.000.000 EUR zu (Erhöhung von 700.000 EUR auf 3.000.000 EUR ab dem 1.1.24).
- Bei sehr wertvollen Immobilien kann der Freibetrag auch kumuliert werden, indem mehrere Personen das Eigentum an dem Grundstück teilen.
- Der Steuersatz ist progressiv und beträgt auf den Balearen zwischen 0,28 % und 3,45 % (der Höchstsatz greift ab einem Vermögen von ca. 10,9 Mio. EUR).
- Nur der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle auf die Solidaritäts- oder Reichensteuer auf Vermögen über 3 Mio. EUR hingewiesen. Diese Steuer soll seit 2022 dem Wegfall der Vermögensteuer in verschiedenen konservativ regierten autonomen Regionen entgegenwirken. Da auf den Balearen aber nur auf Vermögen über 3 Mio. EUR Vermögensteuer erhoben wird und durch die gleichzeitige Anrechnung der Vermögensteuer auf die Solidaritäts- und Reichensteuer kommt letztere auf den Balearen allenfalls bei sehr hohen Vermögen (über 51 Mio. EUR) zum Zuge.
- Eine Steuererklärung muss nicht nur dann abgegeben werden, wenn sich eine Steuerschuld ergibt, sondern auch dann, wenn der Wert der Immobilie mehr als 2 Mio. EUR beträgt.

- Beträgt der Gesamtbetrag von Vermögensteuer und Einkommensteuer mehr als 60 % der einkommensteuerlichen Bemessungsgrundlage, ist die Steuerbegrenzung nach Art. 31 des Vermögensteuergesetzes zu prüfen. Dieser Grenzwert gilt allerdings bislang nur für in Spanien ansässige Steuerpflichtige, sodass der Oberste Gerichtshof im Hinblick auf eine mögliche Diskriminierung von Nichtresidenten angerufen wurde.

Mögliche Diskriminierung von Nichtresidenten wird geprüft

Für das Ehepaar Knoche ergibt sich folgende Überschlagsrechnung: Das Nettovermögen beträgt unter Einbezug des Kaufpreises von 1,4 Mio. EUR und der Anschaffungsnebenkosten von 0,15 Mio. EUR insgesamt 1,55 Mio. EUR. Diese Bemessungsgrundlage ist zu 70 % (1.085.000 EUR) auf Christoph Knoche und zu 30 % (465.000 EUR) auf seine Ehefrau aufzuteilen. Angesichts des Freibetrages von 3 Mio. EUR pro Steuerpflichtigen wird keine Vermögensteuer fällig. Die Abgabe einer Steuererklärung ist nicht erforderlich.

Aufgrund des neuen Freibetrags wird keine Vermögensteuer fällig

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. eines jeden Jahres. 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).

Steuersatz ist abhängig von Art und Lage der Immobilie

Veranlagungszeitraum ist das Kalenderjahr. Entsprechend der Konzeption 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 EUR und einem Steuersatz für städtische Immobilien (hier für das Jahr 2024) von 0,664 % in Santanyi werden Herr und Frau Knoche als Eigentümer der Finca jährlich insgesamt 2.324 EUR Grundsteuer bezahlen müssen.

Jährliche Grundsteuerbelastung von 2.324 EUR für Herrn und Frau Knoche

3.5 Zusammenfassung der jährlichen Steuerbelastung im Beispielsfall

Als gemeinsame Finca-Eigentümer müssen Herr und Frau Knoche künftig jährlich eine spanische Steuerbelastung von insgesamt 3.654 EUR tragen, die sich aus 1.330 EUR Einkommensteuer und 2.324 EUR Grundsteuer zusammensetzt. Eine Vermögensteuerpflicht entfällt.

In Deutschland führt der Immobilienerwerb zur Selbstnutzung nicht zu laufenden steuerlichen Einkünften. Eine von einem deutschen Steuerpflichtigen in Spanien selbst genutzte Wohnung muss 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

Weitere außer-
steuerliche laufende
Kosten von
ca. 1.500 EUR

Wahre Rendite von
der Wertentwicklung
der Mallorca-
Immobilie abhängig

Differenz zwischen
Verkaufspreis und
fortgeführten
Anschaffungskosten ...

... unterliegt mit 19 %
der spanischen
Einkommensteuer

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 Fincaerwerb 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 1.500 EUR, wobei dies natürlich nur ein erster Anhaltswert sein kann.

Einschließlich der Steuerbelastung von 3.645 EUR summieren sich die Gesamtkosten jährlich somit auf etwa 21.600 EUR, was einer Monatsbelastung von 1.800 EUR 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 sein werden. Eine dauerhafte Wertsteigerung seines künftigen Anwesens scheint dem Neupensionär 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 (bzw. die Knochen, wie die Familie von Freunden genannt wird) 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. 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 für Steuerausländer 19 %. Bei in Spanien ansässigen Personen kann sich dagegen ein Steuersatz bis zu 28 % ergeben (umgekehrte Diskriminierung).

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 der Veräußerer tatsächlich keinen Gewinn erzielt. 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.

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.

Beachten Sie | 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 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.

■ Ermittlung der Plusvalia

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

Abschätzung der Größenordnung in unserem Beispielsfall (Gemeinde Santanyi):

20 × 2 % (Indexfaktor) × 200.000 EUR = 80.000 EUR (Bemessungsgrundlage)

80.000 EUR × 17 % Steuersatz = 13.600 EUR Wertzuwachssteuer

Einbehaltungs-
verpflichtung beim
Käufer als Steuer-
vorauszahlung

Antrag auf
Rückerstattung zieht
Steuerprüfung nach
sich

Gemeindesteuer auf
den Wertzuwachs von
städtischem Grund und
Boden

Neue reale Methode zur Ermittlung der Wertzuwachssteuer zulässig

PRAXISTIPP | Wie oben bereits erwähnt, blieb in der bisherigen Rechtspraxis der tatsächliche Wert des Grundstücks und damit die Feststellung, ob der Verkäufer tatsächlich einen Gewinn oder gar einen Vermögensverlust erzielte, außer Betracht. Diese Handhabung (die übliche objektive Methode) ist verfassungsrechtlich bedenklich. Ob ggf. mit Nachweisen über die tatsächliche Wertentwicklung der Erhebung der Plusvalia erfolgreich begegnet werden kann, ist wohl nur im konkreten Einzelfall zu beantworten. Jedenfalls wurde mittlerweile per Rechtsdekret (26/2021) vom 8.11.21 neben der oben beschriebenen objektiven Methode auch eine andere Berechnungsmethodik (reale Methode) zur Ermittlung der kommunalen Wertzuwachssteuer als zulässig erachtet. Diese sollte ein Steuerpflichtiger natürlich insbesondere bei Verlusttransaktionen in Betracht ziehen, um die kommunale Wertzuwachssteuer zu vermeiden.

Steuerfreiheit außerhalb der Spekulationsfrist

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

Vermeidung der Doppelbesteuerung durch Anrechnung in Deutschland

Im Fall in Deutschland steuerpflichtiger Veräußerungen, wie z. B. bei einer Veräußerung fremdvermieteter 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).

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. nicht zur Verrechnung mit anderen Einkünften und damit zu keinen Steuerentlastungen führen.

Dieses Ergebnis schreckt Christoph Knoche keinesfalls ab. Sollte sich der Wert der 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.

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 entsprechenden deutschen Steuerpflichten hat für sie hohe Bedeutung, um Doppelbesteuerungen auszuschließen.

Unentgeltliche
Übertragung an die
Kinder geplant

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.).

Regelungen der
autonomen Regionen
meist günstiger als
staatliches Recht

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. Dies gilt umso mehr, als in Mallorca durch Dekret vom 18.7.23 die Erbschaftsteuer zwischen Ehegatten, Eltern und Kindern sowie Großeltern und Enkel (Verwandtschaftsgruppen 1 und 2) komplett abgeschafft wurde. Bisher galt insoweit ein Steuersatz von 1 % für die ersten 700.000 EUR, danach stieg er progressiv bis zu einem Höchstsatz von 20 %. In der Verwandtschaftsgruppe 3 (Geschwister, Nichten und Neffen) wurde die Steuerlast wesentlich reduziert. All dies gilt für Erbfälle ab dem 18.7.23. Eine Neufassung des Dekrets vom 14.11.23 soll klarstellen, dass die neuen Bestimmungen rückwirkend auch Nichtresidenten erfassen, weist aber in seinem Art. 36 diesbezüglich wohl noch handwerkliche Formulierungsmängel (und damit ein gewisses Auslegungsrisiko in der Praxis) auf.

Abschaffung der
Erb-/SchenkSt
zwischen nahen
Angehörigen

Bei der Inanspruchnahme dieser Vergünstigungen gilt es sorgfältig vorzugehen:

120 % des Referenzwertes dürfen für Steuerbefreiung nicht überschritten werden

Höherer Realwert der Immobilie führt zu höherem Anschaffungswert des Erben

Schenkungen an Ehepartner und Kinder sind mit 7 % steuerpflichtig

„Schenkung“ als Erbschaftsvereinbarung wird dem Erbfall gleichgestellt

- Im Erbfall muss der Wert der erworbenen Immobilie in einer öffentlichen Urkunde angegeben werden. Zur Inanspruchnahme der Steuerfreiheit darf der in der Urkunde ausgewiesene Wert den um 20 % erhöhten Referenzwert, oder wenn dieser Referenzwert nicht existiert oder von der Generaldirektion für Katasterwesen nicht bescheinigt werden kann, den Marktwert nicht überschreiten. Andernfalls ist die Erbschaft zu versteuern.
- Da der Referenzwert zuzüglich 20 % oft unter dem Marktpreis liegt, kann es überlegenswert sein, in der Urkunde den Realwert der Immobilie anzugeben, auch wenn dieser 120 % des Referenzwertes überschreitet. Damit tritt zwar an die Stelle der vollen Steuerfreiheit die regelmäßige 1%ige Erbschaftsteuerpflicht. Allerdings gilt der angesetzte höhere Immobilienwert dann auch beim Erben als Anschaffungswert, womit bei einem möglichen Verkauf geringere weitere Abgaben anfallen. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Ermittlung eines zukünftigen Veräußerungsgewinns, der wiederum mit 19 % besteuert wird. Wie so häufig ist die Alternativenwahl einzelfallabhängig. Die volle Erbschaftsteuerbefreiung erscheint insbesondere dann nicht als beste Option, wenn der Erbe kurz- oder mittelfristig einen lukrativen Verkauf der geerbten Immobilie plant.

Die Erbschaftsannahme muss in Spanien innerhalb von sechs Monaten abgewickelt werden. Auch die Erbschaftsteuern sind binnen eines halben Jahres ab dem Todestag vom Erben zu zahlen, soweit nicht innerhalb von fünf Monaten nach dem Todesfall eine Fristverlängerung (bis auf zwölf Monate) beantragt wurde. Selbst ohne entstehende Steuerpflicht ist eine Nullerklärung abzugeben.

Anders als in Deutschland weichen in Spanien die Regelungen zwischen Erbschaft und Schenkung voneinander ab. Auf den Balearen gilt für in der Notarurkunde ausgewiesene Schenkungen an Ehepartner und Kinder ein Steuersatz von 7 % auf den Verkehrswert der Immobilie, unabhängig von der Höhe der Schenkung. Steuerpflichtiger ist der Beschenkte (zur Wertzuwachssteuer beim Schenker siehe unten). 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.

Beachten Sie | Im Rahmen der steuerlichen Optimierung des Generationenübergangs ist es (unter dem sog. Foralrecht) denkbar, die Übertragung zu Lebzeiten als Folge eines Erbvertrags zur Abgleichung von Pflichtteilsansprüchen auszugestalten, d. h., im Gegenzug für die Schenkung der Immobilie verzichtet der Pflichtteilsberechtigte (in der Regel ein Kind) auf eben diesen Pflichtteil. Damit wird diese „Schenkung“ in Form einer Erbschaftsvereinbarung (pactos sucesorios) dem Erbfall gleichgestellt, mit dem Ziel, die diesbezüglichen günstigeren Vorschriften zum Zuge kommen zu lassen.

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 einen in der Vergangenheit erfolgten Wertzuwachs 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) eher als Steuerfalle denn als attraktive Gestaltungsmöglichkeit erscheinen.

Dreifachbelastung der Schenkung mit ESt, Schenkungsteuer und Plusvalia

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).

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 (was aufgrund der faktischen Abschaffung der Erbschaftsteuer auf den Balearen nur unter besonderen Umständen der Fall ist), so offeriert § 21 ErbStG eine Anrechnungsmöglichkeit der spanischen Erbschaft- bzw. Schenkungsteuer (einschließlich der Plusvalia) auf eine eventuelle auf das Auslandsvermögen entfallende deutsche Steuerschuld. Mit etwas Bürokratie kann somit zumindest im Erbfall eine materielle Doppelbesteuerung vermieden werden, während bei Schenkungen die spanischen Steuerpflichten von Schenker und Beschenktem neben eventuelle deutsche Steuerpflichten des Beschenkten treten können.

§ 21 ErbStG verhindert Doppelbesteuerung durch Anrechnung

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. EUR, so würden künftige Schenkungen der jeweiligen Miteigentumsanteile an die beiden Kinder eine spanische Steuer von 7 % auslösen, sodass insgesamt eine Schenkungsteuer von 98.000 EUR fällig wäre. Die Rechnung könnte sich – je nach Wertentwicklung – durch die Plusvalia und eine eventuelle Einkommensteuerpflicht der Eltern als Schenker weiter verteuern. In Deutschland wäre die Schenkung zu Lebzeiten nur dann steuerfrei, wenn die Freibeträge des § 16 ErbStG nicht bereits durch andere Schenkungen aufgebraucht wären. Im Erbfall würde sich im Eltern-Kind-Verhältnis keine Steuerpflicht auf den Balearen ergeben.

Vorteilhaftigkeit des Erbfalls gegenüber der Schenkung

Nach derzeitiger
Rechtslage ist eine
Schenkung keine
Alternative

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 in Betracht zu ziehen. Zumindest versprechen – anders als in Deutschland – Schenkungen zu Lebzeiten keine Vorteile gegenüber einem späteren Erbfall. Jedenfalls hat das Ehepaar keine Angst vor spanischen konfiskatorischen Abgaben beim Generationenwechsel. Allerdings kann nie ausgeschlossen werden, dass eine künftige Erbschaftsteuerreform die Spielregeln wiederum verschärft und die Vorteilhaftigkeit des Erbfalls gegenüber der Schenkung relativiert.

Alternativen Standort
mit günstigeren
Rahmenbedingungen
prüfen

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 seine Berater noch eine nicht einfache Abschlussfrage. Auch wenn das Sehnsuchtsziel Mallorca heißt, kann sich der Düsseldorfer Bald-Ruheständler ebenso ein Feriendomizil in anderen süd-europäischen 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 die Mixtur aus Landschaft, Klima, 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 Entscheidungstableau zu vervollständigen, befragt er seine 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?

Analyse immer von
individuellen
Faktoren abhängig

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 Rangliste der Länder erstellen, vermag aber in Einzelpunkten durchaus einige Hinweise zur Positionierung Mallorcas im Standortvergleich zu geben.

Balearen, Italien und
Portugal erheben
hohe Grunderwerb-
steuertarife

Bezüglich des Immobilienerwerbs sind die Balearen mit einem Spitzensatz der Grunderwerbsteuer von 13 % (ab einem Transaktionswert von 2 Mio. EUR) 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. 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:

- 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).
- 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.
- Spanien gehört auch neben Frankreich und der Schweiz zu den wenigen Ländern, die Vermögensteuern auf den Wert der Ferienimmobilien erheben. Allerdings hat die Vermögensteuer auf den Balearen mit der Erhöhung des Freibetrags auf 3 Mio. EUR in den meisten Fällen ihre Abschreckungswirkung verloren. Auch Frankreich beschränkt seine Steuererhebung auf sehr werthaltige Immobilien (ebenfalls Freibetrag von 3 Mio. EUR).

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. Ins-

Vielfalt an Grundsteuerarten mit stark variierenden Belastungswirkungen

Konzept eines fiktiven Einkommens auf die Selbstnutzung oder Zweitwohnsitzsteuer

Vermögensteuern auf die Ferienimmobilie in Spanien, Frankreich und der Schweiz

Höhe und Anfall einer Veräußerungsgewinnsteuer oft von Haltefristen abhängig

Keine Erbschaft- und
Schenkungssteuer in
Österreich und
Portugal

Kein Steuerparadies
im Mittelmeerraum
für Familie Knoche

Künftige Steuer-
verschärfungen
können in Betracht
kommen

gesamt findet sich keine einheitliche Linie. In vielen Ländern hängen Höhe und Anfall einer Veräußerungsgewinnsteuer von Haltefristen ab.

- Auch die Unterschiede bei den Regelungen zu **unentgeltlichen Übertragungen** sind zwischen den einzelnen Ländern beträchtlich. Auf Mallorca ist die Behandlung insbesondere der Erbschaft aber auch der Schenkung im internationalen Vergleich eher günstig. Auch in Italien liegt der Spitzen-tarif 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 vergleichsweise 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.

Das Beraterteam schließt seine Vergleichsbetrachtung mit dem Hinweis, dass es im Mittelmeerraum keine Region gibt, die sich für die Anlage von Familie Knoche als Steuerparadies besonders aufdrängen würde. Dazu liefert es noch ein spanisches Sprichwort: „Buenos y malos martes, los hay en todas partes“ (Gute und schlechte Dienstage 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 knapp 4.000 EUR aber gut leben, zumal bei der nicht planbaren schlechtesten Konstellation, einem baldigen Erbfall, zumindest nach aktuellem Recht 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. Nach sorgfältiger Analyse der steuerlichen Standortbeschreibung werden in einer Sitzung im Familienrat die Ampeln auf Grün für erholsame Urlaubstage auf Mallorca gestellt. Das Traumhaus ist gefunden. Letztlich prägen neben vielen sachlichen Gesichtspunkten auch emotionale Faktoren die Standortwahl. Gegen absehbare Steuerfallen hat sich der angehende Pensionär mit seinen Nachforschungen bestmöglich gewappnet. Allerdings: „Das Problem mit unserer Zeit ist, dass die Zukunft nicht mehr so ist, wie sie früher war“ (Paul Valéry). So kann eine kritischere Tourismusstrategie auch an manchen Stellen Einfluss auf die Steuerpolitik nehmen. Versicherungen gegen eventuelle künftige Steuerverschärfungen gibt es aber nirgendwo.

REDAKTION | Sie haben Fragen oder Anregungen zur Berichterstattung? Schreiben Sie an
IWW Institut, Redaktion „PIStB“
Aspastr. 24, 59394 Nordkirchen
Fax: 02596 922-80, E-Mail: pistb@iww.de
Als Fachverlag ist uns individuelle Rechtsberatung nicht gestattet.

ABONNENTENBETREUUNG | Fragen zum Abonnement beantwortet Ihnen der
IWW Institut Kundenservice, Max-Planck-Straße 7/9, 97082 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 pistb.iww.de finden Sie

- Downloads (Sonderausgaben)
- Archiv (alle Beiträge seit 1999)
- 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 „PIStB“ 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 „PIStB“ auch auf facebook.com/pistb.iww

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

- PISTB-Newsletter
- BFH-Leitsatz-Entscheidungen
- BGH-Leitsatz-Entscheidungen
- IWW kompakt für Steuerberater
- BFH-Anhängige Verfahren

SEMINARE | Nutzen Sie das IWW-Seminarangebot für Ihre Fortbildung: seminare.iww.de

PRAXIS INTERNATIONALE STEUERBERATUNG (ISSN 1438-8375)

Herausgeber und Verlag | IWW Institut für Wissen in der Wirtschaft GmbH, Niederlassung: Aspastraße 24, 59394 Nordkirchen, Geschäftsführer: Bernhard Münster, Günter Schürger, Telefon: 02596 922-0, Fax: 02596 922-99, E-Mail: info@iww.de, Internet: iww.de, Sitz: Max-Planck-Straße 7/9, 97082 Würzburg

Redaktion | RA Dipl.-Finw. Horst Rönig (Chefredakteur); StB Dipl.-Kffr. Gesa Dreier (Redakteurin, verantwortlich)

Ständige Autoren | Prof. Dr. Dieter Endres, Frankfurt; Dr. Constantin Frank-Fahle, Dubai; RA Prof. Dr. Ralf Jahn, Würzburg; RA Dr. Marc Jülicher, FASsteuerrecht, Bonn; StB Dr. Christian Kahlenberg, Frankfurt (Oder); StB Prof. Dr. Wolfgang Kessler, Freiburg; RiFG Dr. Volker Kreft, Bielefeld; StB Heiko Kubaile MBA (Int. Taxation), Zürich; Univ.-Prof. Dr. Stephan Kudert, Frankfurt (Oder); Advokat Dr. Hubertus Ludwig, Basel; RA StB WP Dr. Georg Rosenbach, Düsseldorf; VRiFG a.D. Prof. Dr. Kay-Michael Wilke, Karlsruhe

Bezugsbedingungen | Der Informationsdienst erscheint monatlich. Er kostet pro Monat 30,30 EUR 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. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d). Dies beinhaltet keine Wertung.

Zitierweise | Beispiele: „Müller, PISTB 11, 20“ oder „PIStB 11, 20“

Bildquellen | Titelseite: © ELmidoi-AI – stock.adobe.com; Umschlagseite 2: Irma Korthals (Dreier), René Schwerdtel (Kreutzer)

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

Zentrale Anlaufstelle für Fragen zur Produktsicherheit | Bernhard Münster, Tel. 02596 922-13, E-Mail: produktsicherheit@iww.de

GOGREEN

Wir versenden klimafreundlich
mit der Deutschen Post

IMPRESSUM

IHR ABO KANN MEHR!

Ohne zusätzliche Kosten.
Jetzt weitere Nutzer freischalten!

**1 Abo =
3 Nutzer**

Holen Sie jetzt alles aus Ihrem Abo raus!

PIStB Praxis Internationale Steuerberatung unterstützt Sie optimal im beruflichen Alltag. Aber nutzen Sie in Ihrer Kanzlei auch das ganze Potenzial?

Unser Tipp: Nutzen Sie den Informationsdienst an möglichst vielen Arbeitsplätzen und schalten Sie die digitalen Inhalte für zwei weitere Kollegen frei! Das kostet Sie nichts, denn in Ihrem digitalen Abonnement sind **automatisch drei Nutzer-Lizenzen** enthalten.

Der Vorteil: Ihre Kollegen können selbst nach Informationen und Arbeitshilfen suchen – **und Sie verlieren keine Zeit** mit der Abstimmung und Weitergabe im Team.

Und so einfach geht's: Auf iww.de anmelden, weitere Nutzer eintragen, fertig!

IWW INSTITUT

In Ihrem Abonnement enthalten:
Drei Nutzer-Lizenzen für die digitalen Inhalte

Direkt umsetzbare Empfehlungen, anschauliche Musterfälle, grafische Arbeitshilfen u. v. m. – Ihr Abonnement bietet digital umfangreiche Fachinhalte zu Ihrem Arbeitsgebiet. Aber nicht nur das: Ihr Abonnement enthält automatisch auch drei Lizenzen für Nutzer in Ihrer Kanzlei/Praxis. Sie können auch Kollegen und Mitarbeiter auf die digitalen Inhalte zugreifen – ganz ohne weitere Kosten.

Hier erfahren Sie, wie es geht.

Schritt 1: Anmeldung

Melden Sie sich mit Ihren Zugangsdaten an unter:
■ www.iww.de **Anmelden**

Sie haben noch kein IWW Konto?
Dann registrieren Sie sich zunächst unter:
■ www.iww.de/registrierung

Anmeldung

Ich bin schon beim IWW Institut registriert.
max.muellermann@kanzlei.de
[Anmelden] [Abmelden]

Mein Konto **Lizenz aktivieren**

Kurzanleitung herunterladen unter:
www.iww.de/s7219