



VON LUTZ MINKNER

VERKAUF DER SPANIEN-IMMOBILIE: SPANIEN UND DEUTSCHLAND HABEN EIN BESTEUERUNGSRECHT – ES SEI DENN...

Wenn ein in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtiger Eigentümer seine Ferienimmobilie auf Mallorca, wo er durch das Immobilien-Eigentum beschränkt steuerpflichtig ist, verkauft, ist fraglich, wo der Gewinn aus diesem Verkauf zu versteuern ist. In Spanien oder in Deutschland oder gar in beiden Ländern? Die Frage wird in letzter Zeit häufiger gestellt, nachdem im vergangenen Jahr der deutsche Bundesfinanzhof (BFH) durch einige

Entscheidungen die häufig vermutete Steuerfreiheit in Deutschland in Frage gestellt hat.

Steuerpflicht in Spanien

Welche Steuern in Spanien zu zahlen sind, regelt ein Spezialgesetz für Nichtresidente (Ley de impuestos sobre la renta de no-residentes). Nach diesem Gesetz hat der Nichtresidente den Gewinn aus dem Immobilienverkauf in Spanien zu versteuern. Der Gewinn errechnet sich

aus der Differenz zwischen dem ursprünglichen Anschaffungspreis (zzgl. damaliger Erwerbsnebenkosten wie IVA, Grunderwerbsteuer, Notar- und Registerkosten, werterhöhender Aufwendungen, Maklerkosten, etc.) und dem aktuellen Verkaufspreis. Auf den so ermittelten Gewinn hat der Verkäufer an den spanischen Fiskus 19 % Steuern zu zahlen. Bei der Kaufpreiszahlung hat der Käufer einen Betrag in Höhe von 3 % des Kaufpreises als De-Facto-Quellensteuer einzubehalten und an den spanischen Fiskus als A-Conto-Zahlung auf die 19-prozentige Einkommensteuer des Verkäufers abzuführen. Der in Spanien beschränkt steuerpflichtige Verkäufer hat dann innerhalb einer Frist von 4 Monaten, ab dem Notartermin gerechnet, die Steuererklärung abzugeben und die restliche Steuerschuld zu zahlen. Soweit, so gut.

Besteuerung in Deutschland

Und nun die bange Frage: Muss ich den Veräußerungsgewinn auch in Deutschland versteuern? Vorab: Ist die Haltefrist von 10 Jahren abgelaufen, kann verkauft werden, ohne dass es zu steuerbaren Einkünften führt. Im Übrigen gilt: Nach § 34 d Nr. 8 EstG sind u.a. Einkünfte aus privaten Veräußerungsgeschäften, wenn die veräußerten Wirtschaftsgüter in einem ausländischen Staat belegen sind, in Deutschland zu versteuern, jedoch können die in Spanien gezahlten Steuern angerechnet werden. Ob ein steuerbarer Veräußerungsvorgang vorliegt, ergibt sich

aus § 23 EstG. Nicht steuerbar ist der Veräußerungserlös aus einem ausländischen Immobilienverkauf, wenn die Immobilie „zu eigenen Wohnzwecken genutzt“ wurde, und zwar ausschließlich oder im Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren. Bei einer Ferienwohnung kommt es nicht darauf an, ob der Eigentümer sie stets selbst genutzt hat, sondern darauf, dass er die jederzeitige Nutzungsmöglichkeit hatte. Mit anderen Worten: War die Mallorca-Wohnung „selbstgenutzt“, ist der Veräußerungserlös in Deutschland nicht steuerbar. Es bleibt bei der in Spanien gezahlten Einkommensteuer von 19%.

Einengende Rechtsprechung des BFH

Neuere Entscheidungen des BFH engen allerdings den Begriff der „Selbstnutzung“ deutlich ein: Das Steuerfreiheits-Privileg von Art. 23 EstG soll wegfallen und eine Selbstnutzung nicht anerkannt

werden, wenn z.B. die Wohnung an Verwandte, die nicht mit dem Eigentümer in Deutschland in einem Haushalt leben, unentgeltlich zur Verfügung gestellt wird – BFH-Urteil vom 26.09.2023/IX R 13/23 (Schwiegermutter-Fall) oder der geschiedenen Ehefrau unentgeltlich überlassen wird – BFH-Urteil vom 14.11.2023/IX R 10/22 (Scheidungsfall). Im Lichte dieser neuen Rechtsprechung sollte die Frage, ob die Ferienwohnung Dritten zur unentgeltlichen Nutzung zur Verfügung gestellt wird wegen der möglichen steuerlichen Folgen stets gründlich bedacht werden.

Lutz Minkner
ist Managing Partner des
Immobilienunternehmens
Minkner & Bonitz.
www.minkner.com



**Top Konditionen: Jetzt zur Umfinanzierung
5-Jahres-Zinssatz bereits ab 2,35%**

Zu hohe Hypothekenzinsen? Unzufrieden mit Ihrer Bank?

Dann könnte eine Umfinanzierung auf Mallorca die perfekte Lösung für Sie sein! Bei Hypotheken ab 500.000 Euro erhalten Sie bei uns marktführende Konditionen und umfassende Unterstützung beim Wechsel zu Ihrer neuen Bank. Dank gesetzlicher Regulierung gestaltet sich dieser Wechsel größtenteils ohne zusätzliche Kosten für Vorfälligkeit etc.



Wechseln lohnt sich!

Daniel Pires von SmartServicios® ist seit 2006 deutscher Finanzierungsexperte für Deutsche auf Mallorca. Am Besten zu erreichen per finance@smart-servicios.com oder via WhatsApp +34 629 94 08 28

SMART SERVICIOS® | Palma de Mallorca | www.smart-servicios.com




SMARTSERVICIOS®
be smart - choose us