

Immobilien-Eigentum in Spanien: Jagd auf Steuersünder

Sebastian Korts, Petra Korts, Rechtsanwälte, Fachanwälte für Steuerrecht
Korts Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Köln

(www.korts.de)

Gründlich verleidet wurde vielen Bundesbürgern dieses Jahr der Sommerurlaub im eigenen Spanien-Domizil. Denn die deutschen Steuerbehörden beschreiten neue Wege bei der Aufdeckung un versteuerten Vermögens. Mittlerweile laufen die Ermittlungen von deutschen und spanischen Steuerfahndern Hand in Hand. Als Grundlage dient eine von den spanischen Behörden erstellte Liste deutscher Immobilieneigentümer, die direkt an das Bundesamt für Finanzen in Bonn ging.

Diese Maßnahme traf zunächst nur deutsche Hauseigentümer auf den Balearen und dort die Lieblingsinsel der Deutschen, Mallorca. Aufgrund eines Abkommens zwischen der Landesfinanzbehörde der Balearen und des Zentralen Finanzamtes in Madrid gelangten Daten zum Immobilienbesitz über Madrid nach Deutschland. Im Windschatten der spanischen Belange, Steuerausfälle durch eklatante Unterverbriefungen zu vermeiden, wurden diese Informationen geradezu als Abfallprodukt nach Deutschland weitergereicht. Die deutsche Steuerfahndung verschickte nun Fragebögen an die betreffenden Hauseigentümer. Darin soll u. a. Auskunft über die Finanzierung und etwaige Mieteinkünfte gegeben werden. Die Beantwortung dieser Fragen könnte für deutsche Immobilienbesitzer heikel werden.

Jedenfalls warten die spanischen Finanzbehörden gespannt auf die Auswertungen der Ergebnisse. Personen, die zum Beispiel eine Immobilie mit Schwarzgeld erworben haben, aber auch Immobilieneigentümer, die bei der Veräußerung der spanischen Immobilie ihren Steuerverpflichtungen nicht ordnungsgemäß erfüllt haben, wären dran. Erwarb nämlich der deutsche, nicht residente Eigentümer die Immobilie nach dem 31.12.1986, so ist er auch bei der Veräußerung der Immobilie in Spanien mit dem Spekulationsgewinn einkommensteuerpflichtig. Da der Erwerber der Immobilie in derartigen Fällen nur fünf Prozent des offiziell verbrieften Kaufpreises einbehalten und als Vorauszahlung für die Einkommensteuerschuld des Verkäufers, die immerhin 35 Prozent ausmacht, an das Zentrale Finanzamt abführen muss, hatten in der Vergangenheit viele deutsche Hauseigentümer ihre darüber hinausgehende Steuererklärung beim Finanzamt einzureichen vergessen. Dazu kommt, dass der Gewinn aus dem Verkauf spanischer Immobilien in Deutschland auch der Spekulationsteuer unterliegt. Zu erwarten sind also viele unbequeme Fragen seitens der deutschen Finanzbeamten.

Was auf Mallorca began, kann nun systematisch auf andere Regionen wie beispielsweise die Kanaren und den spanischen Provinzen übertragen werden. Das Zusammenspiel der spanischen Behörden mit deutschen Steuerfahndern über Grenzen hinweg ist sicherlich erst der Anfang einer neuen Ära. Es wäre eine Illusion zu glauben, dass innerhalb der Europäischen Union (EU) auch weiterhin Finanzdaten von EU-Bürgern den gleichen Informationsschutz genießen werden, wie dies bisher üblich war. Bei der geplanten Verabschiedung der EU-Richtlinie über die Erfassung und Versteuerung von Kapitaleinkünften können sämtliche finanztechnische Informationen aufgedeckt sowie weitergegeben werden - innerhalb der EU und eventuell aus Drittländern, die mit der EU ein Abkommen schließen werden. Es geht nicht nur um die Beträge, die dem heimischen Fiskus entgangen sind, sondern primär um die Aufdeckung des nicht versteuerten Vermögens im Ausland. Wirklich Steuern hinterzieht in Spanien, wer eine Steuerschuld von 90.000 Euro

überschreitet - im Gegensatz zu Deutschland. Hier ist allein der Sachverhalt der Straftat maßgeblich - unabhängig von der Summe des hinterzogenen Betrages.

Fakt ist: Auch wer sich bislang mit seiner Auslandsinvestition in einem sicheren Hafen wähnte, sollte sich fachkundigen Rat einholen. Sowohl das deutsche als auch das spanische Steuerrecht ist komplex.