

Zusammenfassung unseres online Kurses: in sieben Tagen zum Mallorca Insider -

Wie Sie Ihren Immobilienkauf auf Mallorca stressfrei bewältigen.

Finanzkontor SL ist Ihr Partner auf Mallorca. Haben Sie schon eine Immobilie auf Mallorca gekauft? Oder stehen Sie mit Ihren Überlegungen erst am Anfang?

Lesen Sie unsere sieben Geheimtipps für einen stressfreien Immobilienkauf auf Mallorca. Wir verraten Ihnen, welche typischen Fehlerquellen lauern. Und wir geben Tipps, wie Sie diese Fehler ganz einfach vermeiden können.

Immobilienkauf Mallorca: unsere sieben Geheimtipps.

Bewältigen Sie Ihren Immobilienkauf auf Mallorca stressfrei, indem Sie diese sieben einfachen Tipps beachten.

Finanzkontor SL ist Ihr Partner auf Mallorca. Heute möchten wir Ihnen zeigen, wie Sie einen Immobilienkauf auf der Insel stressfrei bewältigen.

1. Planen Sie Ihr Budget realistisch. Das Budget muss den Kaufpreis, die Nebenkosten und weitere Ausgaben für Renovierungen, Möblierung etc. beinhalten. Zunächst einmal klingt das lapidar. Jeder weiss, dass die Nebenkosten auf Mallorca rund zehn Prozent des Kaufpreises ausmachen. Aber stimmt das auch? Überprüfen Sie die Angaben des Maklers und berechnen Sie IVA und ITP. Und lesen Sie auf den Seiten des spanischen Finanzamtes, welchen Betrag Sie wirklich bezahlen müssen.

2. Unterschreiben Sie keinen Optionsvertrag ohne Prüfung der Unterlagen durch eine dritte, neutrale Partei. Wir möchten kein Makler-Bashing betreiben. Die meisten Makler, die wir kennen, arbeiten seriös und haben vernünftige Optionsverträge. Aber eine Objektprüfung ist ein komplexer Vorgang und ist mehr als nur die Prüfung der **Nota Registral** und **Nota Catastral**. Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser. Wie Sie

ganz leicht das unangenehme Thema gegenüber Ihrem Makler ansprechen, erzählen wir Ihnen gerne.

3.Vereinbaren Sie einen Finanzierungsvorbehalt. Wenn Sie einen Optionsvertrag unterschreiben, müssen Sie 10% des Kaufpreises anzahlen. Dieses Geld ist weg, wenn die Finanzierung nicht steht. Andererseits bekommen Sie ohne Optionsvertrag keine Finanzierungszusage. Wie Sie dieses Dilemma elegant umgehen, erzählen wir Ihnen gerne persönlich. Am Ende des Artikels finden Sie ein Kontaktformular, welches Sie ausfüllen können. Wir rufen Sie dann gerne an.

4.Planen Sie ausreichend Zeit ein. Wenn Sie das erste Mal eine Immobilie auf Mallorca kaufen, planen Sie genügend Zeit ein. Mindestens drei Monate. Sie brauchen eine NIE. Die Bank benötigt Zeit für die Bonitätsprüfung (beachten Sie, dass die spanische Bank Ihre Bonität nicht aufgrund der Zahlungserfahrung prüfen kann, sondern nur aufgrund von Unterlagen, die Sie erst beschaffen und dann vorlegen müssen). Die Bank benötigt Zeit für die Objektprüfung (gerade bei Wohnimmobilien muss eine Schätzung vor Ort durchgeführt werden). Und zu guter Letzt muss Ihr Eigenkapital sowie der Betrag für sämtliche Nebenkosten gut eine Woche vor Notartermin bei der finanzierenden Bank auf dem Konto hinterlegt werden.

5.Passen Sie die Finanzierung an Ihre mittelfristige Finanzplanung an. Wenn eine Finanzierung übers Knie gebrochen wird, drohen mittelfristig Nachteile. Passen Sie deshalb die Finanzierung von vorne herein an Ihre mittelfristige Finanzplanung an. Berücksichtigen Sie Zinsrisiken bei variabler Finanzierung. Mittlerweile gibt es viele Möglichkeiten der Absicherung. Informieren Sie sich im Vorfeld einer Finanzierung.

6.Nutzen Sie einen Notar, der mit Übersetzer arbeitet. Nutzen Sie – wenn Sie ohne Finanzierung kaufen – das Anderkonto des Notars zur Bezahlung des Kaufpreises. Unterschreiben Sie nur, wenn Sie die Escritura wirklich verstanden haben. Eigentum verpflichtet. Kennen Sie wirklich alle Pflichten, die Sie mit einer Mallorca Immobilie eingehen?

7.Sorgen Sie für die prompte und korrekte Bezahlung der Steuern und anderen Abgaben. Säumniszuschläge kosten Sie in Spanien 20% zusätzlich. Das macht bei einer Steuerschuld von 100.000 EUR allein 20.000 EUR Säumniszuschlag zzgl. Verzugszinsen von 4%. Viele Notare arbeiten mit seriösen Gestorías, die Sie bedenkenlos beauftragen können.

Finanzkontor ist Ihr Finanzberater auf Mallorca.

Als Partner von spanischen und internationalen Banken profitieren Sie von unserem Know How auf der Insel und von exklusiven Angeboten an Mallorca Immobilien zu günstigsten Konditionen.

Gestern haben Sie sich auf unserer Webseite www.finanzkontor.es zu unseren Mallorca Insider Infos angemeldet.

Bleiben Sie angemeldet und profitieren Sie von nun an im monatlichen Rythmus von unserem Bericht aus Mallorca.

Eine Befragung unter unseren Kunden hat ergeben, dass unsere Beiträge extrem interessant und wichtig sind:

Mallorca-Immobilien von der Bank. Erfahren Sie als Erste von Schnäppchen-Immobilien von der Bank.

Immobilienfinanzierung. Erfahren Sie, bei welchen Banken Sie die derzeit besten Konditionen bekommen. [...](#)

Steuern. Vergessen Sie zukünftig keine Fristen mehr. Unser Newsletter informiert Sie rechtzeitig zu Steuern, Abgabefristen von Steuer-Erklärungen und mehr. [...](#)

wie Sie die grössten Fehler bei einer Immobilienfinanzierung auf Mallorca vermeiden

Es gibt viele Fehlerquellen bei der Immobilienfinanzierung auf Mallorca. In diesem Artikel erfahren Sie, welche Fehlerquellen typisch sind und wie Sie die meisten Fehler leicht umgehen können.

1. Fehler Nummer 1: Sie kaufen ein Objekt mit formalen Mängeln. Formale Mängel können sein: das Gebäude ist nicht korrekt im Grundbuchamt eingetragen, ist grösser als erlaubt, ist illegal. Fordern Sie alle Unterlagen vom Verkäufer an. Dies betrifft die *Escritura Publica de Compraventa* mit Eintragungsvermerk des Grundbuchamts (*Registro de la Propiedad*), der Beleg über die letzte Grundsteuer IBI einschliesslich Katasterreferenz (*referencia catastral*) und die Wohnbarkeitsbescheinigung (*Cédula de Habitabilidad*).
2. Fehler Nummer 2: der zu zahlende Kaufpreis liegt über dem von der Bank ermittelten Verkehrswert. Bedenken Sie vor dem Abschluss eines Reservierungsvertrages: die Bank wird eine Schätzung der Immobilie vornehmen. Nicht bewertet wird bei einer spanischen Schätzung der besonders schöne Meerblick oder die besonders gelungene Einrichtung der Wohnung. Bevor Sie also einen Optionsvertrag abschliessen, lassen Sie die Immobilie von einem Gutachter bewerten. Differenzen können beträchtlich sein. Und damit scheitert die Finanzierung, weil die Bank nur auf den niedrigeren Gutachter-Wert abstellt.
3. Fehler Nummer 3: Sie bekommen ein attraktives Angebot von der ortsansässigen Filiale. Sie glauben an die Finanzierungszusage des Direktors. Was er Ihnen aber nicht sagt, ist: in Spanien gibt es keine verbindlichen Kreditzusagen. Bis zum Notartermin (Auszahlung des Darlehens) ist die Bank frei in ihrer Entscheidung. Verlassen Sie sich daher nicht auf ein Angebot der ortsansässigen Bank. Denn diese hat nicht die Autonomie (*autonomía*), um einen Kredit zu genehmigen. Kreditzusagen werden ausschliesslich von der *comisión de riesgos* getroffen. Dieses Gremium tagt in der Zentrale der Bank, oft auf dem Festland in Madrid oder Barcelona. Planen Sie für diesen gesamten Prozess genügend Zeit ein.
4. Fehler Nummer 4: Die Finanzierung steht. Kurz vor dem Notartermin kommt die Bank mit der Kostenschätzung, der sogenannten *Provisión de Fondos*. Jetzt stehen Ihnen die Haare zu Berge. Denn jetzt werden die Details des Kreditvertrages deutlich: die Eröffnungsgebühr, die die Bank berechnet und der Basiswert für die grundbuchrechtliche Absicherung (versteuert wird in Spanien der Absicherungsbetrag der Hypothek, nicht der Nominalbetrag) betragen insgesamt bis zu 3% der

Kreditsumme. Schlecht für den Käufer, der zu knapp kalkuliert hat. Dann fehlt Geld, welches nur teuer geliehen werden kann.

5. Fehler Nummer 5: Die *oferta vinulante* enthält die kleinen Schweinereien, vor denen niemand gewarnt hat. Nicht der Bankdirektor, weil der vom Inhalt der *minuta* bis zum Notartermin keine Kenntnis hat. Noch der Anwalt, der den Kauf vorbereitet hat. Es ist ein Skandal, dass die Bank in Spanien immer noch nicht verpflichtet ist, vorvertragliche Aufklärung zu leisten. So bleibt oft keine Zeit mehr, nach Alternativen zu suchen. Beispiele für Zusatzbedingungen bei einem Kreditvertrag sind typischerweise:

1. Mindestzins, abweichend vom vereinbarten Zinssatz.
2. teure Zusatzversicherungen.
3. hohe Scheckgebühren.
4. hohe Kosten für die *Gestoría*.

Wie können Sie sich am besten vor teuren Fehlern schützen?

Vertrauen Sie Empfehlungen von Markt-Teilnehmern. Eine Bank, die gestern besonders günstig war, kann heute schon teuer sein. Wichtig ist es, auf Partner zu vertrauen, die im permanenten Kontakt mit verschiedensten Banken sind. Nur dadurch haben Sie als Kunde die Sicherheit, wirklich das günstigste Institut zu finden.

Euribor: Zinssatz aus Befragung. Was ist der Euribor und wie wird er bestimmt.

Seit 1998 wird der Euribor aufgrund einer Befragung an 32 europäische Kreditinstitute gebildet. Beim Euribor handelt es sich also um einen Zinssatz, der nicht von der Europäischen Zentralbank vorgegeben wird. Der Informationsdienst Reuters ermittelt den Durchschnitts-Zinssatz aus dieser Befragung, indem "Ausreisser" aus der Ermittlung ausgeschlossen werden.

Der für spanische Hypotheken massgebliche Zinssatz ist der 12-Monats-Euribor.

12-Monats-Euribor bedeutet für die Immobilienfinanzierung in Spanien, dass sich der Zinssatz alle 12 Monate ändern kann.

Diferencial

Auf den Euribor bietet die spanische Bank einen sogenannten Diferencial an. Der Diferencial bildet die Marge der Bank ab. Mit der Marge wird der Gewinn und das Risiko der Bank abgebildet. Als Kunde bezahlen Sie nominal also immer die Summe aus Euribor+Diferencial.

Beispiel: liegt der Euribor bei 0,85 Punkten und Sie haben ein Diferencial von 1%, dann bezahlen Sie einen Nominalzins von 1,85%.

Mindestzins, Clausula túnel, clausla suelo, techo

Es reicht nicht, nur auf den Diferencial der Bank zu schauen. Im Wettbewerb der Banken gibt es viele Anbieter, die mit Nebenbedingungen arbeiten. Unseriöse Praktiken sind leider schwer im Vorfeld zu erkennen. Es empfiehlt sich deshalb, mit Kunden oder Experten aus dem Kreditbereich im Vorfeld einer Finanzierung

Referenzen einzuholen, welche Bank welche Art von Nebenbedingung in ihre Kreditverträge einarbeitet.

Die Wichtigsten davon sind:

- Mindestzins: über die gesamte Laufzeit wird Euribor+Diferencial berechnet. Aber es gilt ein Mindestzins, der während der gesamten Laufzeit nicht unterschritten werden darf.
- Clausula túnel: nach unten sichert sich die Bank mit einem Mindestzins ab. Gibt aber nach oben hin dem Kunden die Sicherheit, dass er nie mehr als einen vereinbarten Maximalzins zahlen muss.
- clausula suelo bezeichnet die gleiche Vorgehensweise wie bei Mindestzins, clausula techo ist der vereinbarte Maximalzins.

Risiken aus einer variablen Finanzierung

Kunden, die in 2003 eine variable Finanzierung auf Euribor-Basis abgeschlossen haben, mussten in 2008 feststellen, dass sich ihre zu zahlenden Zinsen mehr als verdoppelt hatten. Wer in 2003 mit einer Monatsrate von 1500 EUR kalkuliert hatte, musste 2008 schon 3000 EUR monatlich bezahlen. Klar, dass eine variable Finanzierung zu Problemen führen kann. Und steigende Zinsen werden mit Sicherheit auch wieder ein Thema werden. Vielleicht sogar schneller, als viele Marktteilnehmer erwarten.

Chancen einer variablen Finanzierung

Die Chancen einer variablen Finanzierung sind

- Flexibilität durch jederzeitige Tilgungsmöglichkeit ohne Vorfälligkeitsentschädigung. Da die variable Finanzierung jederzeit ganz und teilweise kündbar ist, können Sondertilgungen unkompliziert vorgenommen werden.
- Da die finanzierende Bank keine Vorsorge für steigende Zinsen treffen muss (das Zinsänderungsrisiko tragen ja Sie als Kreditnehmer), liegt der Zinssatz in aller Regel unter den Zinsen für einen Festzins.

Absicherungsmöglichkeiten

Der Markt bietet eine Reihe von Instrumenten an, die Ihnen eine langfristige Absicherung des Zinsniveaus bieten können. Allerdings muss im Einzelfall immer geschaut werden, ob Aufwand und Nutzen in einem vernünftigen Verhältnis stehen.

Steuern auf den Immobilienkauf in Spanien

Wir erklären Ihnen, wie das spanische Finanzamt die Steuern berechnet und eintreibt. Wir erklären, was Sie wann deklarieren müssen, damit Sie keine unangenehmen Überraschungen erleben.

Es soll ja immer noch Leute geben die mit der 10% Nebenkosten-Faustformel Mallorca Immobilien kaufen. Ich zeige Ihnen heute einen einfachen Weg, um die Nebenkosten bei einem Immobilienkauf auf Mallorca einfach und exakt zu berechnen. Damit kurz vor Notartermin kein Stress aufkommt.

Früher einmal war die 10% Regel eine ziemlich exakte Angelegenheit.

Steuern auf den Immobilienkauf in Spanien, Kaufpreis 350.000

EUR, Hypothek 100.000 EUR

Spätestens seit den Steuererhöhungen der letzten Jahre, die Splittung in *Tramos* und die Aufhebung des Gleichheitsgrundsatzes bei IVA und ITP unterscheiden sich die Nebenkosten, die für Bestandsimmobilien oder für Neubauimmobilien zu bezahlen sind, erheblich.

Ein folgender Beispielfall anhand einer Mallorca Immobilie mit einem Kaufpreis von 350.000 EUR und einer Hypothek von 100.000 EUR soll das veranschaulichen:

Steuern auf den Immobilienkauf in Spanien: Kauf einer Bestandsimmobilie.

Eigentumsregister 425,52 €

Notargebühren 637,07 €

Gestoría 400,00 €

ITP 28.000,00 €

Gesamtkosten Kauf 29.462,59 €

Eröffnungsgebühr Bank 1.000,00 €

Registerüberprüfung 15,00 €

Impuesto de Actos Jurídicos Documentados 1.836,00 €

Wertschätzung 407,00 €

Eigentumsregister 191,12 €

Notar 579,98 €

Gestoría 340,00 €

Gesamtkosten für die Hypothek 4.369,10 €

Summe Kaufnebenkosten 33.831,69 €

Hier stimmt also die Faustformel nach wie vor. Weil die ITP in *Tramos* aufgeteilt ist. Anders sähe es bei einem Kaufpreis von einer Million EUR aus und einer Hypothek von 500.000

EUR. Dann liegen die gesamten Nebenkosten bei 108.635,78 EUR und somit über der Faustformel von 10%.

Steuern auf den Immobilienkauf in Spanien vom Bauträger.

Käufer von Bauträgerobjekten zahlen IVA. Der IVA Satz liegt bei 10% und damit über den ITP.

Dafür gibt es aber keine *Tramos*.

Die gesamten Nebenkosten belaufen sich für den Kauf damit auf 40.662,59 EUR. Die Gesamtkosten liegend einschl. Hypothek liegen damit bei 45.031,69 und damit bei rund 13%.

Genauso sieht es beim Kauf einer Neubau-Immobilie vom Bauträger von 1 Million und einer Hypothek von 500.000 EUR aus. Dann liegen die Nebenkosten bei 130.635,78 EUR und damit ebenfalls bei rund 13%.

Steuern auf den Immobilienkauf in Spanien selber berechnen

Auf unserer [Webseite](#) finden Sie einen Simulator, mit dem Sie die anfallenden Kaufnebenkosten (Steuern, Notar, Register und weitere Kosten) bequem selber rechnen können.

Impuesto de Transmision Patrimonial in der Praxis

In der Praxis der letzten Jahre hat sich herausgestellt, dass das Finanzamt auf Mallorca jeden Immobilienkauf überprüft.

Und in letzter Zeit leider regelmässig Mahnbescheide verschickt, da der im Kaufpreis angegebene Wert für die Übertragung zu niedrig ist.

Laut Gesetz hat das Besteuerungsrecht für Gebrauch-Immobilien die Agencia Tributaria Illes Balears. Und die legt relativ autonom fest, wie hoch eine jede Immobilie besteuert wird.

Immobilienkauf Mallorca mit Kapitalgesellschaft: Tipps und Tricks beim Kauf einer Mallorca-Immobilie über eine Kapitalgesellschaft.

Und es gibt sie doch noch: die spanische Sociedad Limitada, die als einzigen Geschäftszweck den Besitz und die Verwaltung einer (Ferien-)Immobilie hat.

Die Finanzämter haben der SL, die spanische Immobilien besitzt, den Kampf angesagt; seit Jahren geht das nun schon so. Und immer noch entgehen dem spanischen Staat Einnahmen in Millionenhöhe durch das Schlupfloch "Immobilienkauf mit Kapitalgesellschaft".

Grund genug, einmal das Modell Immobilienkauf mit Kapitalgesellschaft zu beleuchten, Vor- und Nachteile aufzulisten.

Vorteil Schenkungs- und Erbschaftssteuer

Der klassische Vorteil der Kapitalgesellschaft ist, dass sie als juristische Person nicht der Schenkungs- und Erbschaftssteuer unterliegt. Lediglich die Anteile an einer Gesellschaft, die von natürlichen Personen gehalten werden, können besteuert werden. Allerdings gilt seit dem neuen DBA zwischen Deutschland und Spanien: hat eine Kapitalgesellschaft mehr als 50% der Aktiva in einer Immobilie, gilt für den Anteilsübertrag unter natürlichen Personen spanische Erbschaftssteuer.

Um in den Genuss der Steuerfreiheit zu kommen, muss eine ausländische, nicht-spanische Kapitalgesellschaft dazwischen geschaltet werden.

Vorteil Einkommens- und Vermögenssteuer

weniger eindeutig ist die Frage zu beantworten, ob eine Gesellschaft weniger Körperschaftssteuer bezahlt als die Nicht-Residente natürliche Person an Einkommens- und Vermögenssteuer.

Zunächst einmal fällt Einkommens- und Vermögenssteuer für die Kapitalgesellschaft nicht an. Aber dafür ist Körperschaftssteuer zu bezahlen.

Der zu zahlende Satz liegt bei 25% bzw. 30%.

Berechnungsgrundlage ist der zu versteuernde Gewinn.

Der wird bei der residenten Kapitalgesellschaft aus der GuV berechnet. Bei nicht-residenten Kapitalgesellschaften wird es teuer: dort ist der Mietspiegel als Einnahme zu versteuern. Egal, ob das Objekt tatsächlich vermietet wurde oder nicht.

Kunden, die ihre Mallorca Immobilie über eine nicht-residente Kapitalgesellschaft halten, gehen hier hohe Risiken ein: schliessen Sie unbedingt einen Mietvertrag mit sich selbst, bevor das Finanzamt eine Schätzung vornimmt!

Nachteil Sozialversicherung

Grosser Nachteil der residenten Kapitalgesellschaft ist die zu zahlende Sozialversicherung

für den Geschäftsführer. Der Mindestsatz liegt beim GS/GF (mindestens 25% der Anteile) bei der *quota* für den sog. *autónomo*.

Für den angestellten GF wird es sogar noch teurer: dann geht die volle Bruttolohnsumme in die Berechnung der Sozialversicherung ein.

Fazit

Die Vorteile einer spanischen SL liegen nach wie vor auf der Hand. Allerdings ist der Aufwand, den man betreiben muss, um diese Vorteile nutzen zu können, beträchtlich. War es früher durchaus sinnvoll, aus steuerlichen Gründen über eine Kapitalgesellschaft zu operieren, ist es nach der neuen Gesetzeslage nur in speziellen Fällen sinnvoll, darüber nachzudenken. Die meisten Immobilienkäufer sollten privat ihre Ferienimmobilie kaufen. Die Kosten über eine SL-Konstruktion sind einfach zu hoch.

Vom Einsatz von Nicht-Residenten Kapitalgesellschaften ist absolut abzuraten.

Wenn Kapitalgesellschaft, dann nur als spanische SL. Und die Gesellschafter dieser SL sind zwei ausländische Kapitalgesellschaften zu jeweils 50%. Der Geschäftsführer kann in diesem Fall eine weitere spanische Gesellschaft sein, die vom örtlichen Steuerberater geführt wird.

Leben auf Mallorca - ab wann gelte ich als Mallorca-Resident?

Aufenthaltsrechtlich gesehen ist man ab dem Zeitpunkt, in dem man die Absicht hat, sich länger als drei Monate auf Mallorca aufzuhalten, Mallorca Resident.

Man ist verpflichtet, eine **NIE (Número de Identificación de Extranjero)** zu beantragen. Diese bekommt man bei der Polizei (Extranjería) in Palma.

Dabei ist der Wohnsitz auf Mallorca anzugeben.

Die NIE wird befristet ausgestellt und muss vor Ablauf erneuert werden. Es liegt im Ermessen des Beamten der Extranjería, eine NIE auch unbefristet auszustellen. Damit entfallen dann die lästigen Behördengänge.

Steuerlich gesehen ist man Mallorca-Resident, wenn man seinen gewöhnlichen Aufenthalt auf Mallorca hat. Gewöhnlicher Aufenthalt wird im Steuergesetz definiert. Es gibt verschiedene Methoden, um einen **gewöhnlichen Aufenthalt** zu bestimmen. Die wichtigsten Gründe für einen gewöhnlichen Aufenthalt auf Mallorca sind:

- die Familie lebt auf Mallorca und hat hier den gemeinsamen Wohnsitz
- der Aufenthalt auf Mallorca ist länger als 183 Kalendertage pro Jahr
- man ist auf Mallorca angestellt
- Mallorca ist das Zentrum der wirtschaftlichen Aktivitäten (bei Selbständigen)

Mallorca Resident: Was ist wann zu tun?

Wenn Mallorca der gewöhnliche Wohnsitz wird, muss die NIE, die man als Mallorca-Residente innerhalb der ersten drei Monate seines Aufenthaltes auf der Insel beantragt hatte, beim Finanzamt vorlegen.

Die NIE wird zur NIF.

Wichtig: die Konzepte werden im täglichen Leben nicht getrennt. Für die Finanzverwaltung ist es aber wichtig, dass der Mallorca-Resident über eine NIF verfügt.

NIF heisst Número de Identificación Fiscal.

Über das Modelo 036 ("Alta") des spanischen Finanzamtes wird die NIE beim Finanzamt zur Steuernummer NIF.

Praktisch: die NIE und die NIF sind identisch. Quasi Personalausweis-Nummer und Steuernummer in Einem.

Ab diesem Zeitpunkt und bis zur Abmeldung beim Finanzamt (auch über das Modelo 036 "Baja") wird man nun beim spanischen Finanzamt als Mallorca Resident geführt und muss alle seine Steuern in Spanien bezahlen.

ACHTUNG: das spanische Finanzamt ist besser organisiert als es optisch den Anschein erweckt; jeder der mal die Kisten mit den verschiedensten Unterlagen im Finanzamt gesehen hat, hat den Eindruck, als ob hier das Chaos regiert.

Tatsächlich aber gehört das spanische Finanzamt zu den am besten verwalteten Finanzämtern Europas.

Die Gefahr für säumige Steuerzahler ist die ausgeklügelte EDV (elektronische Datenverarbeitung) mit Kontrollmitteilungen des Sozialversicherungsträgers, Arbeitgebers, dem deutschen Finanzamt etc.

Modelo 720: Seit Januar 2013 sind alle Residenten, welche ihren Steuerwohnsitz in

Spanien haben, dazu verpflichtet, ihr gesamtes Vermögen im Ausland offenzulegen. Auch die sogenannten Mallorca-Deutschen unterliegen diesem Gesetz und müssen sich danach richten und über alle Wertpapiere, Immobilienbesitz und Konten wahrheitsgemäß Auskunft geben, denn ansonsten drohen harte Strafen.

Welche Steuern sind auf Mallorca zu zahlen?

Mallorca Residente zahlen Einkommenssteuer, ggf. Vermögenssteuer und Erbschaftssteuer sowie Schenkungssteuer. **Die Steuersätze sind im Allgemeinen höher als in Deutschland und Freibeträge geringer.**

Sozialversicherung

Es gibt – anders als in Deutschland – eine Sozialversicherungspflicht für alle Erwerbstätigen. Egal ob man angestellt oder selbständig ist, egal ob man “mileurista” mit einem Einkommen unter Tausend Euro im Monat oder Millionär ist: jeder Erwerbstätige ist sozialversicherungspflichtig.

Die Sozialversicherung in Spanien heisst Seguridad Social.

Über einen Monatsbeitrag zur Sozialversicherung ist man – auf niedrigem Niveau – für Notlagen abgesichert, insbesondere:

- Krankheit
- Arbeitslosigkeit
- Erwerbsunfähigkeit
- Alter und Tod von Familienangehörigen

Das [Leistungsniveau ist für Mallorca Residenten](#) mangelhaft.

Niemand, der die Absicht hat, nach Deutschland zurückzukehren, sollte sich auf die Seguridad Social verlassen.

Ferienhaus auf Mallorca. Auch Nicht-Residente müssen Steuern zahlen.

Wenn Sie auf Mallorca keinen dauerhaften Wohnsitz haben und nicht Mallorca-Resident sind, dann unterliegen Sie einer beschränkten Besteuerung für alle wirtschaftlichen Aktivitäten und Vermögensgegenstände (=Immobilien) in Spanien. Vereinbaren Sie einen Termin mit einem Steuer-Experten, um konkret zu erfahren, welche steuerlichen Pflichten Sie auf Mallorca haben.

[Nicht-Residente sollten unseren Steuer-Ratgeber im Internet aufmerksam lesen.](#)

Impressum:

alle Angaben ohne Gewähr. Sachstand Juni 2014.

Herausgeber:

Finanzkontor SL

Christoph Albeck, Geschäftsführer

Avda Rei Jaume I 113 Local 2

E 07180 Santa Ponsa

Veröffentlichungen, auch teilweise, nur mit schriftlicher Genehmigung des Autors.

Santa Ponsa, Juni 2014