■ **Gabriel Buades Castella.** *Foto: Xisco Kamal*

■ **Manuel Stiff.** *Foto: Xavier Chantrenne*

■ **Carlos Vázquez.** *Foto: Xavier Chantrenne*

Franz Brauer, Joan Cerdà & Associats:
In unserer täglichen Praxis suchen uns häufig deutsche Steuerresidenten auf, die auf Mallorca investiert haben. Entweder besitzen sie einen Zweitwohnsitz für den eigenen Gebrauch oder – das ist immer häufiger der Fall – sie sind Träger eines Immobilienprojekts, das entweder verkauft werden oder in die Ferienvermietung gehen soll. Ihre wirtschaftlichen Interessen haben sie in ihrem Heimatland unter einer dort weitverbreiteten Gesellschaftsform organisiert: der GmbH & Co. KG.

Der Kunde fühlt sich mit dieser Form oft wohl, weil er sie kennt und um deren Vorteile weiß, zum Beispiel in Bezug auf die Haftungsbeschränkung. Oft ist der Kunde daran interessiert, diese Gesellschaftsform auch bei seinen Investitionen in Spanien zu verwenden. Angesichts der Tatsache, dass das spanische Recht eine einfache, mit der Körperschaftssteuer besteuerten Kommanditgesellschaft anders behandelt als ein deutsches Unternehmen mit Präsenz auf spanischem Territorium (das als Unternehmen mit Einkommenszurechnung gilt), hat sich unser Büro auf eine Steueranalyse solcher Strukturen spezialisiert.

Dafür ziehen wir sowohl die spanischen als auch die deutschen Rechtsvorschriften zurate, vor allem wenn in Spanien eine wirtschaftliche Tätigkeit entwickelt wird. Stets sind wir dabei um eine Vermeidung die Doppelbesteuerung bemüht, da eine Vereinbarung unter den beiden Ländern unter bestimmten Umständen erlaubt, den Kunden von der Besteuerung in seinem Wohnsitzland zu befreien.

Gabriel Buades Castella, Bufete Buades:
Eine der großen Neuigkeiten, die wir für 2017 erwarten, ist die Änderung des Gesetzes 8/2012 vom 19. Juli: das neue Tourismusgesetz der Balearen. Darin werden die neuen Anforderungen für die Lizenz festgelegt, die eine Ferienvermietung erlaubt.

Wie allgemein bekannt, konnte man bis jetzt nur dann eine Lizenz erhalten, wenn eine Reihe von Voraussetzungen erfüllt waren: Erlaubt waren fast ausschließlich Einfamilienhäuser mit bis zu sechs Schlafzimmer und einer Kapazität für zwölf Personen, bei einem Badezimmer auf drei Personen. Die Vermarktung durfte einen Zeitraum von jeweils zwei Monaten nicht überschreiten. Die Regierung wird diese Erlaubnis – unter strikten Auflagen – wohl auf die Ferienwohnungen erweitern. Gleichzeitig üben die Hoteliers einen verständlichen Druck aus, um einen Freibrief für jegliche Art von Ferienvermietung zu verhindern. Fest steht: Dieses Thema wird uns aller Voraussicht nach noch lange beschäftigen.

Dr. Manuel Stiff/Carlos Vázquez, Bufete Hispano-Alemán:
Angesichts der erwarteten neuen gesetzlichen Regelung für die Ferienvermietung und der Unsicherheit, welche die derzeitige Regelung verursacht, erscheint es uns sinnvoll, zwei Fälle zu beschreiben, bei denen das Verwaltungsgericht in erster Distanz Strafen ab 4.000 Euro aufwärts für die Vermarktung einer touristischen Vermietung ohne Lizenz verhängt hat:

- Das Verwaltungsgericht Nr. 3 hat mit Urteil vom 17.11.2014 eine Geldstrafe in Höhe von 4.001 Euro für ein Apartment verhängt, bei dem wie folgt eine touristische Vermietung nachgewiesen werden konnte: Die Unterkunft befindet sich in einer touristischen Gegend (Cala Ratjada), die Belegzeit war im September, also während der Hochsaison, die Mieter hatten eine deutsche Staatsangehörigkeit, es wurden ein Reinigungsservice sowie Handtücher und Badelaken angeboten und letztlich und entscheidend konnte die Anzeige in einer auf Touristenunterkünfte spezialisierten Webseite nachgewiesen werden.
- Das Verwaltungsgericht Nr. 2 folgt im Urteil vom 5.3.2014 den gleichen Kriterien für einen weiteren Fall und verhängte ebenfalls eine Strafe in Höhe von 4.001 Euro: für eine Wohnung, die über einen Pool und mehrere Terrassen verfügt und die für sieben Tage in einer Anzeige im Internet mit den folgenden Worten angeboten wurde: „Vermietung eines Apartments in Palma als Ferienwohnung".

Derlei Ärger kann vermieden werden, wenn man sich richtig beraten lässt. Wir stehen Ihnen zur Seite, wenn Sie Ihre Immobilie in die Ferienvermietung geben möchten, und helfen Ihnen bei der Besorgung der erforderlichen Genehmigung. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.

IHRE MALLORCA-IMMOBILIE:
Wir finden die Lösung

Günter Menth
Rechtsanwalt & Abogado inscrito

schnell – erfahren
KOMPETENT

Seit 19 Jahren
Ihr Ansprechpartner
mit Kanzleistandort
auf Mallorca

IMMOBILIENRECHT
&
ERBRECHT

ANWALTSKANZLEI
MENTH
in Manacor

Kaufverträge und Erbschaftsannahmen,

Abklärung von Baurechtsfragen und Fragen zur touristischen Vermietung

Grundsätzlich mit **Komplettabwicklung**, auf Wunsch per Vollmacht auch ohne notwendige persönliche Vorort-Anwesenheit

Besuchen Sie unsere neue Website mit aktuellen Blog-Infos und Rechtsboutique

www.kanzlei-menth.de

KOMPLETTLÖSUNGEN AUS EINER HAND

Plaza Cos, 8 – 3º
07500 Manacor

Tel.: 0034-971 - 55 93 77
Fax: 0034-971 - 55 93 68

E-mail: info@kanzlei-menth.de

Internet: www.kanzlei-menth.de