

FERIENVERMIETUNG



Die Referenten und Gastgeber beim MZ-Event zum Thema „Ferienvermietung“ am Dienstag (26.5.). FOTO: ANA B. MUÑOZ



JARDINS BALEARS TSL

LUXURY GARDENS & POOLS

Qualität, Nachhaltigkeit und ganzheitliche Pflege von Immobilien auf Mallorca

Jardins Balears TSL hat sich dank eines professionellen, technischen und umweltverträglichen Ansatzes als Referenz in der Garten- und Poolpflege auf Mallorca etabliert.

NACHHALTIGKEIT Ökologische Produkte, keine Abwässer und verantwortungsbewusste Abfallentsorgung.	POOLS Zertifizierte Fachkräfte für Wartung, Installation und Reparatur.	GÄRTEN Spezialisiertes Wissen für die Pflege jeglicher Spezies und jeglicher Anlage.
ERFAHRENES TEAM Qualifizierte Fachkräfte und kontinuierliche Weiterbildung, mit umfassender Erfahrung.	INNOVATIVE MASCHINEN Wir verfügen über innovative Maschinen, die Umweltbelastung und Lärm reduzieren.	

Unser Engagement für Qualität, Innovation und Respekt gegenüber der Umwelt ermöglicht es uns, hervorragende und langlebige Ergebnisse zu liefern, die auf die Bedürfnisse jedes Kunden zugeschnitten sind.

NEUHEIT 2026

NEUER SERVICE 2026: VERWALTUNG UND INSTANDHALTUNG VON FERIENIMMOBILIEN

Neuer Service für Eigentümer, die ihre Ferienimmobilie ganzjährig in perfektem Zustand wissen wollen, auch wenn sie nicht auf Mallorca sind.

WIR VERFÜGEN ÜBER EIN EIGENES FACHKRÄFTE-TEAM, das schnelle und professionelle Einsätze ermöglicht und jede Intervention optimal kontrolliert.

- 1 Überwachung der Immobilie
- 1 Garten- und Poolpflege
- 1 Management von Vorfällen
- 1 Übergabe und Abholung von Schlüsseln
- 1 Koordination von Dienstleistern
- 1 Berichte und laufende Kontrollen

IHRE IMMOBILIE, IMMER IN BESTEN HÄNDEN

GARTENPFLEGE

POOLPFLEGE

ÜBERWACHUNG DER IMMOBILIE

www.jardinsbalears.com



N E F B M DMRM L S M

Möglich, aber eben auch unglaublich kompliziert

BEI EINER MZ-VERANSTALTUNG ZUM THEMA FERIENVERMIETUNG AUF MALLORCA STellten DIE EXPERTEN KLAR: DIE ZEITEN, WO MAN NEBENBEI GELD VERDIENEN KONNTE, SIND VORBEI. STATTDESSEN IST GUTE PLANUNG ANGESAGT

PATRICK SCHIRMER SASTRE

Es gab eine Zeit, da wirkte die Ferienvermietung auf Mallorca wie der Wilde Westen. Rund zehn Jahre ist es her, dass das Geschäft mit den touristischen Vermietungen nicht nur Familien anlockte, sondern mindestens ebenso viele Glücksritter. Es schien, als sei alles möglich. Die Regeln waren lax, mindestens aber dehnbar. Diese Zeiten sind schon länger vorbei. Ein komplexes Geflecht aus Gesetzen und verschiedenen Verwaltungsebenen reguliert den Markt. Was bei vielen, die sich für ein Engagement in der Branche interessieren, die Frage aufwirft: „Ferienvermietung auf Mallorca – was gilt aktuell?“

Unter diesem Motto lud die Mallorca Zeitung am Dienstagabend (26.5.) zu einer Informationsveranstaltung in den hauseigenen Club ein. Vor gut hundert Zuhörern und

moderiert von Lexa Wilms klärten Experten über Chancen, Herausforderungen und Fallstricke der Ferienvermietung auf. Geladen waren Clara del Moral Torres (Direktorin für touristisches Angebot und Qualität im Inselrat), Maria Gibert (Vorsitzende des Ferienvermieterverbands Habtur), der Rechtsanwalt Daniel Olabarria (Kanzlei Buades Legal), der Steuerexperte und MZ-Autor Thomas Fitzner sowie Cristina Gaete vom Unternehmen Jardins Balears, das sich um die Pflege von Gärten und Pools in Ferienhäusern kümmert.

Für angehende Ferienvermieter ist es in den vergangenen Jahren quasi unmöglich gewesen, ins Geschäft zu kommen. Erst galt ab 2022 ein jahrelanges Moratorium auf die Vergabe von neuen Plätzen, dann scheiterten vergangenes Jahr die Versuche, die verfügbaren 1.060 Gästebetten neu zu vergeben, wie Clara del Moral in ihren Ausführungen

zu Beginn der Veranstaltung erklärte. Darin ging sie detailliert auf die Geschichte der Ferienvermietung auf der Insel ein. In den 90er-Jahren habe es gerademal 900 registrierte Ferienimmobilien gegeben, einige dieser Lizenzen seien heute noch gültig. Anfang der Nullerjahre habe das Geschäftsmodell auf Mallorca dann richtig an Fahrt aufgenommen. 2005 wurden erstmals Qualitätsstandards für die Vergabe der Lizenzen eingeführt. Seither habe es zahlreiche Gesetzesänderungen gegeben, um sich den Gegebenheiten anzupassen.

DREI FORMEN DER VERMIETUNG

Grundsätzlich gibt es heute auf Mallorca drei Formen von legaler Ferienvermietung: ETV365 (ganzjährige Vermietung in Einfamilienhäusern), ETVPL (Ferienvermietung in Wohnungen innerhalb einer Eigentümergemeinschaft) und ETV60 (Vermietung des

Hauptwohnsitzes für maximal 60 Tage pro Jahr). Über eine Immobilie zu verfügen, bedeutet allerdings nicht, dass ein Lizenzwerb grundsätzlich möglich ist. So regelt etwa der Raumordnungsplan PIAT, in welchen Zonen Ferienvermietung überhaupt erlaubt ist. Zudem gelten zahlreiche Nachhaltigkeitsvorgaben.

Bei Wohnungen in Eigentümergemeinschaften ist die Lage besonders heikel. Nicht nur muss sich die Immobilie in einer Zone befinden, in der Ferienvermietung gestattet ist. Für bestehende oder zu erneuernde Lizenzen braucht es unter anderem auch das Einverständnis der Eigentümergemeinschaft.

Wer alle Vorgaben erfüllt, steht vor einem weiteren Problem. Es gibt nur wenige Plätze, um die man sich bewerben muss. Unter allen Bewerbern wird die Reihenfolge der

➤ Fortsetzung auf Seite 4



Thomas Fitzner erklärte die steuerlichen Fallstricke. FOTOS: ANA B. MUÑOZ



Gut hundert Interessierte nahmen an der Veranstaltung teil.



Streiterin für die legale Ferienvermietung: Maria Gibert.



Gab einen Überblick über die Geschichte der Ferienvermietung auf Mallorca: Clara del Moral.

► Fortsetzung von Seite 2

Antragstellung verlost. Das derzeitige Vergabeverfahren läuft gerade. Vor kommendem Jahr ist nicht mit einer neuen Ausschreibung zu rechnen.

GRÜNDLICHE PLANUNG NOTWENDIG

Dies könnte ein Vorteil sein. Denn in einem Punkt waren sich die Experten einig: Für eine erfolgreiche Ferienvermietung ist eine saubere Vorbereitung das oberste Gebot. Anwalt Daniel Olabarria etwa betonte die vielen gesetzlichen Verpflichtungen, die auf die Betreiber zukommen. Das reiche von einer Rund-um-die-Uhr-Erreichbarkeit für die Kunden bis hin zu administrativen Prozessen wie der Aufbewahrung von Kundendaten. All dies will organisiert sein und sei mit Kosten verbunden, die man in seine Kalkulationen einbeziehen muss.

Zudem sei es üblich, bei Beginn der touristischen Aktivität eine Eigenverantwortlichkeitserklärung (Driat) zu unterzeichnen, um mit der Vermietung beginnen zu können. Hier sei es unerlässlich, dass alle geforderten Standards, etwa die Wohnbarkeitsbescheinigung zum Zeitpunkt der Unterschrift vorliegen. Sonst könne bei einer Prüfung die Lizenz entzogen werden, auch wenn die Mängel zu diesem späteren Zeitpunkt bereits behoben sind.

Die Inspektionen seien in den vergangenen Jahren intensiviert worden, berichtete etwa Cristina Gaete von Jardins Balears. Maria Gibert von Habtur betonte, in der Regel würden für die Prüfungen normalerweise Termine ausgemacht. Dass Inspektoren unangemeldet vor der Tür stünden, geschehe eigentlich nur, wenn eine Anzeige vorliege. Dann seien die Mitarbeiter vom Inselrat verpflichtet, dem nachzugehen. Betreiber von Ferienimmobilien, bei denen alles in Ordnung sei, müssten sich in diesem Fall aber keine Sorgen machen.

STEUERLICHE AUSWIRKUNGEN

Steuerexperte Thomas Fitzner empfahl ebenfalls eine gründliche Planung, um sich manche Steuervorteile durch eine touristische Nutzung der Immobilie nicht kaputtzumachen. So sei es unter bestimmten Voraussetzungen möglich, seinen Hauptwohnsitz steuerfrei zu veräußern – allerdings nur, wenn die Immobilie mindestens drei Jahre lang nicht touristisch genutzt wurde. Insofern sei es ratsam, sich vorab über die weitere Nutzung der Immobilie im Klaren zu sein und die Folgen auch auf Steuerebene zu berücksichtigen. Dies sei umso wichtiger, wenn der Betreiber im Ausland, etwa in Deutschland ansässig sei, was zu einer weiteren Verkomplizierung der steuerrechtlichen Auswirkungen führen kann.

Verbandschefin Maria Gibert betonte, dass die Ferienvermietung auf Mallorca trotz vieler Hürden nicht nur weiterhin möglich sei, sondern sich auch lohne. In den vergangenen Jahren habe man sehr dafür kämpfen müssen, dass die Anzahl der Lizenzen nicht weiter schrumpfe. In Zukunft wolle man sich dafür einsetzen, unter anderem die Vorgaben für den Betrieb von Ferienimmobilien zu modernisieren. Nicht nur, um den Betreibern unnötige Regelungen zu ersparen, sondern auch, um den Urlaubern ein qualitativ möglichst hochwertiges Angebot bieten zu können.

BLOSS NICHT SCHUMMELN

Von Trickereien in Sachen Ferienvermietung rieten die Experten deutlich ab. Die Strafen für unerlaubte touristische Betriebe in Zonen, in denen die Ferienvermietung erlaubt ist, beginnen bei 30.000 Euro. In Zonen, wo solche Aktivitäten verboten sind, bei mindestens 50.000 Euro.

Auch die kurzzeitige nicht touristische Vermietung, die laut Mietgesetz ab einem Monat Dauer möglich ist, sei nur bedingt eine sinnvolle Alternative für Plattformen wie Airbnb, wie Anwalt Olabarria erklärte. In den Anzeigen müsse die Mindestmietdauer deutlich gemacht werden. Zudem dürfe es technisch nicht möglich sein, für einen kürzeren Zeitraum zu buchen. Ohnehin, so

Verbandschefin Gibert, könne auch eine touristische Vermietung nachgewiesen werden, wenn die Mieter über einen längeren Zeitraum auf der Insel seien, der Zweck des Aufenthalts aber ein Urlaub sei. Legal sei eine nicht touristische Kurzzeitvermietung nur, wenn nachvollziehbar ist, dass der Mieter nicht zu Urlaubszwecken kommt – etwa aus beruflichen Gründen – und dass sein Lebensmittelpunkt anderswo liegt.

KEIN HOBBY MEHR

Die Ferienvermietung, so das Fazit der Veranstaltung, ist längst nichts mehr etwas, das sich nebenbei betreiben lässt. Die vielseitigen gesetzlichen Vorgaben und die finanziellen Risiken bei unzureichender Planung zwingen die Betreiber zu einer Professionalisierung. Dies bedeutet aber nicht, dass Ferienvermietung kein Geschäft ohne Zukunft ist. Der Bestand ist groß und die Attraktivität Mallorcas als Urlaubsziel ist ungebrochen.

Für Eigentümer heißt das: Vorher beraten lassen, nicht erst, wenn Probleme auftreten. Wer kaufen, vermieten, übertragen, verkaufen oder auch nur „gelegentlich“ anbieten will, sollte vorher juristisch und steuerlich prüfen lassen, ob das Vorhaben wirklich trägt. Sonst kann aus einer vermeintlich lukrativen Ferienvermietung schnell ein sehr teures Missverständnis werden.