

Hohe Nachforderungen

Spanien macht Jagd auf deutsche Ex-Ferienhausbesitzer



Wer sein Ferienhaus in Spanien verkauft, muss mit einer hohen Nachforderung rechnen

Der spanische Fiskus hat deutsche Immobilienbesitzer als zahlungskräftige Steuerschuldner entdeckt und treibt seine Forderung nun vehement ein. Wer sein Ferienhaus verkauft hat, steht im Visier der Behörden. Die deutschen Finanzämter helfen ihm. Was Betroffene tun müssen.

Der Staat braucht Geld. Nicht nur in Deutschland. Seit einiger Zeit meldet sich vermehrt auch der spanische Fiskus [bei deutschen Eigentümern spanischer Immobilien](#). Und auch bei solchen, die es früher einmal waren und ihre Immobilie längst verkauft haben. Haben sie die Immobilie damals mit Gewinn veräußert, möchte das spanische Finanzamt nun auch seinen gerechten Anteil daran haben. In Spanien sind das in der Regel 21 Prozent von der Differenz zwischen Kauf und Verkaufspreis.

Viel Zeit, die Steuerschuld zu bezahlen, haben die Steuerpflichtigen Verkäufer in diesem Fall nicht. Und es gibt ein zweites, unangenehmes Detail: Nicht selten erfahren im Wege der Vollstreckung- und Amtshilfe auch die deutschen Finanzbehörden von der spanischen Immobilie. Peinlich, wenn sie nicht davon wussten.

Spanien treibt seine Forderungen mit Nachdruck ein

Der Sache nach geht es um eine Gewinnbesteuerung des Verkäufers einer spanischen Immobilie im Ausland. Die Veräußerung kann auch einige Jahre zurückliegen. Der spanische Fiskus hat deutsche Immobilienbesitzer als zahlungskräftige Steuerschuldner entdeckt und treibt seine Forderung nun vehement ein.

Der Fall liegt so: Mit Beginn der Immobilienkrise in Spanien begannen auch Deutsche darüber nachzudenken, sich von ihrer Immobilie vor Ort zu trennen. Nicht selten haben sie trotz Krise noch einen höheren Verkaufspreis erzielt als sie selber einst zahlen mussten. Im Zusammenhang mit der Veräußerung wurde durch den Notar ein Anteil von pauschal drei Prozent für den spanischen Fiskus einbehalten, die so genannte *Retention*. Viele Verkäufer glaubten, damit sei die Gewinnbesteuerung bereits abgedeckt. Doch es handelt sich dabei nur um die sogenannte [Einkommensteuer](#) für solche, die nicht ihren ersten Wohnsitz vor Ort haben. Ist aber der Gewinn tatsächlich höher, fällt die Gewinnbesteuerung in voller Höhe an. Für den spanischen Fiskus sind die Transaktionsdaten transparent, da sie vom beurkundenden Notar gemeldet werden müssen.

Auch der deutsche Staat verdient mit

Das Unangenehme daran: Zwar liegt das Besteuerungsrecht beim spanischen Fiskus, weil die Immobilie ja in Spanien steht. Nach dem geltenden Doppelbesteuerungsabkommen darf aber auch der deutsche Fiskus gegenüber dem in Deutschland unbeschränkt Steuerpflichtigen Ansprüche geltend machen, wenn die deutsche Steuerschuld höher ist als die im Ausland bereits entrichtete Steuer. Nach Art. 13 Abs. 1 DBA Spanien 2011 gilt auch im Verhältnis zu Spanien das sogenannte Anrechnungsprinzip. Das bedeutet, dass allenfalls die Spitze einer deutschen Besteuerung obliegt. Das dürfte gerade für viele Vermögende ausländischer Immobilien-Besitzer zutreffen: Der Veräußerungsgewinn wird in Spanien nur mit 21 Prozent versteuert, ein deutscher Spitzenverdiener dürfte aber nicht selten bei einem Spitzensteuersatz von 49 Prozent liegen. Erhebliche Nachforderungen des deutschen Finanzamtes sind damit nicht auszuschließen.

Wurde die Veräußerung in bereits lange zurückliegenden Veranlagungszeiträumen realisiert und der Gewinn beim deutschen Finanzamt nicht gemeldet, liegt darüber hinaus eine kombinierte Steuerhinterziehung vor - mit unangenehmen Folgen.

Die Finanzämter helfen bei der Jagd

Die Vollstreckung der spanischen Steuerschuld erfolgt über die deutsche Finanzverwaltung durch das deutsche Wohnsitzfinanzamt. Dabei wird Amtshilfe in Anspruch genommen, in deren Zusammenhang Auskünfte eingeholt und Dokumente und Bescheide zugestellt werden können. Sogar Sicherungsmaßnahmen können durch den deutschen Fiskus über Amtshilfe durchgeführt werden.

Um diese Ermittlungen wieder zu stoppen, muss sich der deutsche Steuerpflichtige an das zuständige Finanzamt wenden. Das ist im Falle der Veräußerung einer spanischen Immobilie immer die zuständige spanische Steuerbehörde. Das deutsche Wohnsitzfinanzamt hat keine Zuständigkeit. Das deutsche Finanzamt ist erst zuständig, wenn es um Nachforderungen geht, die sich aus dem Bekanntwerden der Veräußerung der Immobilie im Ausland ergeben. Nicht offen gelegte Veräußerungsgewinne erfüllen auch den Tatbestand der Steuerhinterziehung. Betroffene sollten daher vor Aufdeckung durch das Wohnsitzfinanzamt die Möglichkeit einer strafbefreienden Selbstanzeige nutzen, um wenigsten eine sonst drohende Strafe zu vermeiden.