

Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser

Was Sie bei Vermietung Ihrer Ferienimmobilie über Agenturen beachten sollten.

Ferienhäuser oder Ferienwohnungen werden durch deren Eigentümer oft nur wenige Wochen im Jahr selbst genutzt. Da liegt es nahe, durch eine Vermietung dieser Immobilien an andere Feriengäste Einnahmen zu erzielen, um die Unterhaltskosten zu reduzieren oder sogar Überschüsse zu realisieren. Bei Nutzung der bekannten Vermittler im Internet, wie zum Beispiel fewo-direkt.de oder airbnb.com, bleibt jedoch ein Problem: Wie wickelt man die Vermietung konkret vor Ort ab? Wie gelangen die Gäste an die Schlüssel? Wer reinigt zwischen den Vermietungen? Hier kommen die örtlichen Agenturen ins Spiel. Doch Vorsicht: Nicht alle Agenturen arbeiten seriös. Am Beispiel der südlichsten autonomen Region Spaniens – Andalusien – soll Ihnen dieser Artikel einen Überblick geben, auf welche Punkte Sie besonders achten sollten.

I. VORBEREITUNG DER VERMIETUNG.....	1
1. DARF ICH MEINE IMMOBILIE ÜBERHAUPT VERMIETEN?	2
2. AGENTURVERTRAG	2
3. GUARDIA CIVIL	3
II. VERMIETUNGSBETRIEB	3
1. ZUGANGS- / ZUTRITTSKONTROLLE	4
2. FESTLEGUNG DER VERMIETUNGSPREISE / KAUTION	4
3. AUSWAHL / GENEHMIGUNG DER EINZELNEN VERMIETUNG	5
4. AN- UND ABREISE DER GÄSTE	5
III. STEUERLICHE VERPFLICHTUNGEN	6
1. BESTEUERUNG DER VERMIETUNGSEINKÜNFTE IN SPANIEN	6
2. DOPPELBESTEUERUNG AM BEISPIEL DEUTSCHLAND	6
3. BESTEUERUNG DER EIGENNUTZUNG BEI NICHTRESIDENTEN	6
IV. ABSCHLUSS.....	7

I. Vorbereitung der Vermietung

Bevor Sie mit einer Vermietung beginnen, gilt es, einige Vorbereitungen zu treffen, und zu prüfen, ob eine Vermietung überhaupt legal erfolgen kann. Hierzu gibt es in Andalusien unterschiedliche Regelungen, je nachdem, ob Ihre Immobilie innerhalb einer Ortschaft, oder außerhalb, im ländlichen Bereich gelegen ist. Da die entsprechende Gesetzgebung in die Kompetenz der autonomen Regionen fällt, sind die Regelungen teilweise höchst unterschiedlich.

1. Darf ich meine Immobilie überhaupt vermieten?

Diese Frage ist nicht leicht zu beantworten. Seit Mai 2016 mit dem Wirksamwerden des „Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación de Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos“ bedarf es für eine touristische Vermietung der vorherigen Registrierung im Registro de Turismo de Andalucía (RTA).

Um Ihre Immobilie registrieren zu können, müssen verschiedenste Voraussetzungen erfüllt sein, die variieren, je nachdem ob Ihre Ferienimmobilie innerstädtisch oder ländlich gelegen ist. So ist für innerstädtische Immobilien zum Beispiel vorgeschrieben, dass diese in allen Schlaf- und Wohnräumen über eine fest installierte Klimatisierung bzw. im Winter eine Heizung verfügen müssen. Viele weitere Voraussetzungen müssen erfüllt sein, auf die hier aus Platzgründen nicht näher eingegangen werden kann.

Leider gibt es in Andalusien auch sehr viele Immobilien, die ohne entsprechende Baugenehmigung errichtet wurden, also illegal sind. Für solche Immobilien ist die Erlangung einer Vermietungslizenz überhaupt nicht möglich. Zunächst muss die Immobilie – wenn möglich – in einem gesonderten Verwaltungsverfahren „legalisiert“ werden. Erst dann kann über die Registrierung der Immobilie als Vermietungsobjekt nachgedacht werden.

Eine Vermietung ohne Registrierung im RTA ist verboten und kann sehr hohe Strafen nach sich ziehen, die im Einzelfall sogar den Verlust der Immobilie bedeuten können. Auch wenn diese Umstände in den vergangenen Jahren keine große Beachtung fanden, ändert sich diese Handhabung aktuell sehr deutlich. Seitens der Behörden und auch des Finanzamts wird gegen die Eigentümer und die Agenturen derzeit verstärkt vorgegangen.

Achtung: Nicht jede Agentur wird Sie auf diese Probleme hinweisen. Anders als zum Beispiel fewo-direkt.de oder airbnb.com, die eine Aufnahme Ihrer Immobilie nur noch dann vornehmen, wenn Sie über eine gültige Registrierung verfügen, kümmert dies manche Agenturen nicht. Dies liegt daran, dass die Haftung allein bei Ihnen liegt, also Sie allein für Verstöße verantwortlich gemacht und mit Strafen belegt werden.

2. Agenturvertrag

Viele Agenturen versprechen Ihnen ein „Rundum Sorglos Paket“. Leider zeigt meine Erfahrung, dass es sich dabei um leere Versprechungen handelt. Bestehen Sie bei diesem für Sie wichtigen Thema darauf, einen schriftlichen Vertrag mit der Agentur zu schließen, der möglichst alle wichtigen Punkte regeln sollte.

Bedenken Sie zum Beispiel, dass gesetzlich vorgeschrieben ist, mit den Mietern Ihrer Immobilie einen schriftlichen Vertrag zu schließen. Sie als Eigentümer der Immobilie sind verpflichtet,

ein Exemplar dieser Verträge für fünf Jahre aufzubewahren. Verlassen Sie sich besser nicht darauf, dass die Agentur dies für Sie tut. Bestehen Sie auf der Aushändigung eines Originals.

Wichtig sind auch Regelungen im Vertrag zur Abrechnung der Einnahmen und Ausgaben aus der Vermietung Ihrer Immobilie. Für jede Buchung ist hier ein schriftlicher Beleg erforderlich, insbesondere auch für Tätigkeiten wie zum Beispiel die Reinigung Ihrer Immobilie, für Reparaturen, usw..

Dies ist für die Erfüllung Ihrer steuerlichen Pflichten essentiell; siehe hierzu auch weiter unten. Dies stößt bei vielen Agenturen auf großen Widerwillen, was häufig mit dem Thema Schwarzarbeit zu tun hat. Ein Nachgeben kann Sie jedoch in große Schwierigkeiten bringen. Bestehen Sie daher auf der Erfüllung dieses wichtigen Punktes.

3. Guardia Civil

Im Rahmen der Gesetzgebung zur Terrorbekämpfung wurde die Verpflichtung zur Anmeldung von Übernachtungsgästen auch auf Ferienwohnungen und -häuser ausgedehnt. Spätestens innerhalb von 24 Stunden nach der Anreise sind alle Übernachtungsgäste ab einem Alter von 16 Jahren mit bestimmten Informationen an die Guardia Civil zu melden.

Diese Anmeldung kann entweder schriftlich, per Telefax oder auch mittels eines speziellen Online-Portals der Guardia Civil erfolgen. Hierfür ist ein Zugang zu diesem Online-System der Guardia Civil zu beantragen.

Als Eigentümer der Immobilie sind Sie verpflichtet, durch die Gäste unterschriebene Originale der Anmeldeformulare mindestens drei Jahre lang aufzubewahren. Wie üblich, drohen bei Verletzung dieser Verpflichtung hohe Strafen.

Viele Agenturen versprechen, diese Tätigkeit für Sie zu übernehmen. Auch hier gilt: Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser. Lassen Sie sich zu Ihrer eigenen Sicherheit die Originale der Anmeldezettel regelmäßig aushändigen. Sonst bezahlen Sie womöglich eines Tages die Zeche.

II. Vermietungsbetrieb

Sind die Voraussetzungen für eine Vermietung geschaffen, ist der laufende Vermietungsbetrieb mit Hilfe der ausgewählten Agentur zu organisieren. Auch hierbei gilt es, den Agenturen keinen allzu großen Spielraum zu lassen, sondern vielmehr genau vorzugeben, wie Sie sich den Ablauf vorstellen, und dies auch zu kontrollieren.

1. Zugangs- / Zutrittskontrolle

Leider gibt es betrügerische Agenturen, die Ihre angeblich in einem Zeitraum nicht vermietete Immobilie ohne Ihr Wissen dennoch vermieten und den Erlös selbst einstreichen. Auch die Frage, wann hat die Reinigung Ihrer Immobilie stattgefunden und vor allem, wie lange hat sie gedauert, ist häufig Gegenstand von Diskussionen. Gleiches gilt auch für Gartenpflege oder die Reinigung des Pools.

In meiner Praxis habe ich oft erlebt, dass fünf Stunden Reinigung versprochen und berechnet wurden, tatsächlich die Reinigung aber nur zwei Stunden gedauert hat und damit auch nicht das Ergebnis gebracht hat, dass Sie und vor allem Ihre Gäste sich vorstellen. Häufig werden Reinigungskräfte auch schwarz beschäftigt oder erhalten weniger als den vorgeschriebenen Mindestlohn. Ihnen wird dennoch eine auf Basis des Normallohns berechnete Pauschale in Rechnung gestellt.

Vorbeugen lässt sich einem solchen Verhalten durch eine effektive Zugangs- oder Zutrittskontrolle, die sich bereits zu geringen Kosten realisieren lässt. Als preiswerte Lösung lassen sich zum Beispiel so genannte WLAN-Kameras installieren, die Ihnen via Internet eine E-Mail zusenden, sobald eine Bewegung im überwachten Bereich verzeichnet wird.

Als bessere Variante und zugleich als effektiver Schutz gegen Einbruch, Vandalismus oder Besetzung Ihrer Immobilie eignet sich eine Alarmanlage, die mittels personengebundener Zutrittscodes auch eine Identifizierung der eintretenden Person ermöglicht. Aus Datenschutzgründen und zur Vermeidung von Fehlalarmen durch die Gäste ist es empfehlenswert, den Alarm während der Vermietung zu deaktivieren. Moderne Systeme erlauben dies auch aus der Ferne via Internet oder Handy-App. Derartige Systeme sind bereits zu Kosten ab ca. 40 Euro monatlich zu erhalten.

2. Festlegung der Mietpreise / Kautions

Legen Sie mit Ihrer Agentur Ihre Mietpreise verbindlich fest. Bedenken Sie dabei, dass die Interessen der Agentur sich nicht zwingend mit Ihren Interessen decken müssen.

Das Interesse der Agentur ist es, möglichst viel zu vermieten, und sei es auch auf Kosten Ihres Ertrags, also zu geringeren als den maximal erzielbaren Preisen. Je nach Preismodell verdient die Agentur hierbei besser, als wenn Ihre Immobilie zu höheren Preisen angeboten, dafür aber etwas weniger oft vermietet wird. Bedenken Sie, dass sich der Preis Ihrer Immobilie auch auf die Art Ihrer Gäste auswirken wird. Wollen Sie eher junges Publikum, Familien mit Kindern oder Best Ager. All dies lässt sich in gewissem Umfang auch über den Preis steuern. Denken Sie auch daran, dass die spanische Hauptsaison nicht mit der Hauptsaison in anderen Ländern und deren Ferienzeiten übereinstimmen muss.

Viele Agenturen empfehlen zudem eine sehr geringe Kautio n von vielleicht nur 100 Euro, um den Vermietungspreis optisch niedrig zu halten. Doch welche Schäden sollen damit abgedeckt werden? Ein solcher Betrag reicht in der Regel nicht aus. Bestehen Sie auf einer höheren Kautio n, die Ihnen tatsächlich die Möglichkeit gibt, Schäden beseitigen zu können. Gäste, die Ihre Immobilie aufgrund einer höheren Kautio n nicht anmieten, wollen Sie sicher auch gar nicht haben, oder? Sie können sich nicht vorstellen, was wir in unserer Praxis bereits an Schäden erlebt haben.

3. Auswahl / Genehmigung der einzelnen Vermietung

Agenturen haben gerne freie Hand bei der Vermietung Ihrer Immobilie. Sie wollen gerne direkt vermieten können, ohne Sie als Eigentümer zuvor um Zustimmung bitten zu müssen. Dies können wir jedoch aus unserer Erfahrung nicht empfehlen. Aus eigenem Erleben mit unserer Immobilie wissen wir, dass die Auswahl der Gäste durchaus Auswirkungen auf den Zustand der Immobilie haben kann.

So sollten Sie zum Beispiel eine Entscheidung treffen, ob Sie auch an Gäste mit Haustieren oder an Raucher vermieten wollen. Bedenken Sie, dass die Vermietung an Gäste mit Haustieren Probleme mit künftigen Gästen, die Allergiker sind, bringen kann. Auch sollten Sie überlegen, für die Zulassung von Haustieren eine Extragebühr für eine intensivere Reinigung zu vereinbaren.

4. An- und Abreise der Gäste

Ein wichtiger Punkt ist auch die Regelung der Übergabe bzw. der Rücknahme der Immobilie bei an- und abreisenden Gästen. Bei vielen Agenturen müssen die Gäste sich den Schlüssel zur Immobilie vor Ort abholen. Bei Anreise außerhalb der normalen Öffnungszeiten verwenden viele Agenturen einen Schlüsselsafe, den die Gäste mittels eines Zahlencodes öffnen können. In meiner Praxis habe ich leider schon oft erlebt, dass dieser Safe nicht richtig verschlossen war und daher die Schlüssel zu mehreren Objekten inklusive Wegbeschreibung für eine missbräuchliche Nutzung ohne weiteres zugänglich waren.

Besser ist es, eine persönliche Übergabe der Immobilie zu organisieren, auch wenn dies mit gewissen Zusatzkosten verbunden ist. Auf diese Weise verhindern Sie jedoch, dass Gäste behaupten, bestimmte Mängel seien bereits vorhanden gewesen. Eine individuelle persönliche Rücknahme der Immobilie bietet die Möglichkeit, eine Kontrolle des Inventars oder des Zustands vorzunehmen und ggf. gleich in einem Abnahmeprotokoll festzuhalten. Dies kann für spätere rechtliche Auseinandersetzungen entscheidend sein. Denken Sie zum Beispiel an das Verfahren bei Ihrem Mietwagen. Warum sollten Sie es anders handhaben?

III. Steuerliche Verpflichtungen

Als Vermieter einer Ferienimmobilie treffen Sie auch vielfältige steuerliche Verpflichtungen. Ihre Mieterträge müssen Sie je nach steuerlichem Status in Spanien oder zusätzlich auch in Ihrem Heimatland deklarieren.

1. Besteuerung der Vermietungseinkünfte in Spanien

Die von Ihnen durch die Vermietung Ihrer spanischen Ferienimmobilie erzielten Überschüsse müssen Sie in Spanien auch als Nichtresident versteuern. Der nach spanischem Recht zu ermittelnde Überschuss muss vierteljährlich jeweils bis zum 20. des auf ein Quartal folgenden Monats (also zum 20. April, 20. Juli, usw.) mit dem modelo 210 im Verfahren der Autodeklaration dem spanischen Finanzamt gemeldet und zugleich bezahlt werden.

Unterschätzen Sie nicht den damit verbundenen Aufwand und die häufig auftretenden Probleme. Wir empfehlen Ihnen die Einschaltung eines steuerlichen Beraters und Vertreters, der sich sowohl im spanischen Steuerrecht, als auch mit dem Steuerrecht ihres Heimatlandes auskennt.

2. Doppelbesteuerung am Beispiel Deutschland

Sind Sie in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig, unterliegen Ihre Einkünfte aus der Vermietung Ihrer spanischen Ferienimmobilie zusätzlich der Besteuerung in Deutschland. Zwar gibt es zwischen Deutschland und Spanien ein Doppelbesteuerungsabkommen. Dieses regelt für die Frage der Vermietungseinkünfte jedoch nur, dass Sie die auf die Einkünfte in Spanien bezahlte Steuer auf die in Deutschland zu entrichtende Steuer anrechnen dürfen.

Im Einzelfall kann dies sehr kompliziert werden. Deutsche Finanzämter fordern zum Beispiel häufig einen Steuerbescheid aus Spanien, den es jedoch aufgrund des Verfahrens der Autoliquidation gar nicht gibt. Hier bedarf es dann umfangreicher Erläuterungen und Auseinandersetzungen mit dem deutschen Finanzamt, die Sie entsprechend erfahrenen Personen übertragen sollten.

3. Besteuerung der Eigennutzung bei Nichtresidenten

Für die Zeiträume, in der Sie Ihre Immobilie selbst nutzen oder nicht an Dritte vermieten konnten, müssen Sie als Nichtresident in Spanien ebenfalls eine Steuer entrichten, die so genannte Nichtresidentensteuer. Auch hierfür wird das modelo 210 im Wege der Autodeklaration

verwendet. Die Höhe der Steuer, die im Grunde eine Art Vermögenssteuer darstellt, richtet sich dabei nach dem Katasterwert Ihrer Immobilie.

IV. Abschluss

All dies soll Sie nicht von der Vermietung Ihrer Immobilie abhalten. Natürlich gibt es seriöse Agenturen, mit deren Hilfe sich eine Vermietung gut organisieren lässt, wenn die zuvor beschriebenen Stolpersteine aus dem Weg geräumt wurden.

Gerne sind wir Ihnen bei der Vorbereitung der Vermietung Ihrer Immobilie behilflich, beraten Sie bei der Gestaltung des Vertrages mit der Agentur, und übernehmen Ihre steuerliche Beratung und Vertretung in Spanien.

Rufen sich mich an oder besuchen Sie meine Webseiten unter www.lajanda.legal oder www.rafreund.com . Vereinbaren Sie gerne eine telefonische oder persönliche Beratung.

Wenn Sie Interesse an regelmäßigen Informationen haben, abonnieren Sie gerne meinen kostenlosen Newsletter.