

# Die Besteuerung von Mieterträgen aus spanischen Immobilien schweizerischer Eigentümer

Schweizer Eigentümer zahlen höhere Steuern auf Mieterträgen aus spanischen Immobilien als Eigentümer, die in der Europäischen Union (EU) oder dem Europäischen Wirtschaftsraum (EWR) ansässig sind.



**Von José Blasi**  
Tax Director  
Monereo Meyer Marinel-lo Abogados  
Barcelona, Spanien

Als unmittelbare Folge der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs (im Folgenden «EuGH») – u.a. die Urteile «Gerritse» C-234/01, «Bouanich» C265/04, «Scorpio» C-290/04, «Centro Equestre» C-345/04, «Staufer» C-386/04 – hat das spanische Parlament eine wichtige Änderung des Gesetzes bezüglich der Einkommenssteuer von Personen, die keinen Sitz oder Wohnsitz in Spanien haben, beschlossen. Diese ist seit dem 1. Januar 2010 in Kraft.

Gemäss dieser Gesetzesänderung können die in der EU und dem EWR ansässigen Personen ohne feste Niederlassung in Spanien Ausgaben, die direkt mit der Mietsache zusammenhängen, von der Bemessungsgrundlage der in Spanien zu zahlenden Steuern abziehen. Zu diesen Ausgaben zählen u.a. Abschreibungen, Zinsen, lokale Abgaben, etc. Auf der daraus folgenden «Netto-Bemessungsgrundlage» wird dann ein Steuersatz von derzeit 19% erhoben.

Natürliche oder juristische Personen, welche in Drittstaaten wie der



**und Sascha Wohlgemuth**  
Partner  
ATAG Advokaten AG  
Basel, Schweiz

Schweiz ansässig sind, unterstehen demgegenüber weiterhin der bisherigen Regelung. Diese besagt, dass sich die Bemessungsgrundlage der zu besteuerten Mieteinnahmen bezüglich Immobilien in Spanien auf das «Bruttoeinkommen» dieser Immobilien bezieht, d.h. es besteht kein Recht, die mit der Liegenschaft verbundenen Ausgaben abzuziehen. Darüber hinaus gilt ein Steuersatz von derzeit 24%.

Die Problematik hat hohe Aktualität: Die spanische Steuerverwaltung («*Agencia Tributaria*») führt zurzeit Kontrollen von Immobilien durch, die sich im Besitz von natürlichen oder juristischen Personen befinden, die nicht in der EU oder dem EWR ansässig sind. Dabei vergleicht die spanische Steuerverwaltung insbesondere die Angaben bezüglich Eigentümerschaft, welche aus den Grundbuchdaten hervorgehen, mit der tatsächlichen Einreichung der entsprechenden Steuererklärungen bezüglich Mieterträge dieser Eigentümer (Antrag 210). Für den Fall, dass diese

Steuererklärungen nicht eingereicht wurden, leitet die spanische Steuerverwaltung ein sogenanntes Überprüfungsverfahren («*Expediente de comprobación*») ein. Dabei kann es unter anderem zu persönlichen Besuchen der Immobilie durch Beamte oder zu einer Überprüfung der Verbrauchskosten o.ä. kommen.

Erst kürzlich führte die spanische Steuerverwaltung eine solche Überprüfung bei einer schweizerischen Gesellschaft durch, welche bereits seit über 20 Jahren Eigentümerin einer in Spanien gelegenen Immobilie ist. Diese Immobilie wurde in diesen Jahren durch die Eigentümer der Gesellschaft genutzt, ohne jedoch entsprechende Steuererklärungen (Modell 210) abzugeben.

Das Ergebnis dieser Überprüfung war eine Steueranpassung in Höhe von rund 200'000 Euro (Steuerlast, Bussgeld und Verzugszinsen) auf der Basis des «Bruttoeinkommens» gemäss den anwendbaren Vorschriften für Personen aus Nicht-EU/EWR-Staaten wie der Schweiz. Wären hier stattdessen die Vorschriften für Bürger der EU oder des EWR zur Anwendung gelangt, hätte sich die Steueranpassung «nur» auf rund 20'000 Euro belaufen.

Diese Dualität der spanischen Vorschriften, in denen Bürger aus Drittstaaten anders behandelt werden als jene, die aus der EU oder dem EWR stammen, könnte einen Verstoß gegen das EU-Recht darstellen. Insbesondere kommt ein Verstoß gegen den freien Kapitalverkehr zwischen Mitgliedstaaten der EU und Drittstaaten in Betracht, welcher gemäss Artikel 63 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union explizit verboten ist. Fest steht jedoch lediglich, dass sich der EuGH noch nicht zu dieser Thematik geäußert hat.

[jblasi@mmmm.es](mailto:jblasi@mmmm.es)  
[www.mmmm.es](http://www.mmmm.es)  
[sascha.wohlgemuth@atag-law.ch](mailto:sascha.wohlgemuth@atag-law.ch)  
[www.atag-law.ch](http://www.atag-law.ch)