



VON LUTZ MINKNER

## VERFAHREN WEGEN VERTRAGSVERLETZUNG GEGEN SPANIEN

Steuervorteile für Nichtresidente bei Vermietung

**B**ürger der Europäischen Union sollen in vergleichbaren Lebenssituation gleich behandelt werden. Dazu dienen u.a. die Säulen des Rechts der Europäischen Union wie die Niederlassungsfreiheit und die Freiheit des Kapitalverkehrs. Verstößt ein Vertragsstaat gegen diese Grundsätze, leitet die Europäische Kommission ein Vertragsverletzungsverfahren ein. Lenkt der angesprochene Staat nicht ein, folgt ein Klageverfahren vor dem Europäischen Gerichtshof. Ein solches Vertragsverletzungsverfahren hat die Europäische Kommission jetzt gegen Spanien eingeleitet. Die Europäische Kommission sieht in Spanien nicht-residente EU-Bürger, die ihre Spanien-Immobilie vermieten, als diskriminiert an, weil Spanien in Spanien residenten EU-Bürgern, die ihre Immobilie vermieten, eine Steuerermäßigung von 60 Prozent auf das Nettoeinkommen aus der Vermietung gewährt.

Die Europäische Kommission ist der Ansicht, dass die unterschiedliche Behandlung von residenten und nichtresidenten EU-Bürgern gegen die Freiheit des Kapitalverkehrs verstößt, die durch Art. 63 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) unter besonderen Schutz gestellt ist.

Die Europäische Kommission hat jetzt Spanien aufgefordert, innerhalb einer Frist von zwei Monaten eine ausführliche Stellungnahme zu dem abgemahnten Verstoß abzugeben. Sollte die Antwort Spaniens nicht überzeugend sein, muss die Europäische Kommission an Spanien eine ausführliche Begründung ihrer Rechtsansicht schicken. Dem folgt ein förmlicher Antrag auf Einhaltung des EU-Vertrages. Wenn Spanien auch darauf den abgemahnten Rechtsverstoß nicht einstellt, kann der Generalstaatsanwalt Spanien vor dem Europäischen Gerichtshof /EuGH verklagen.

Gewiss, ein Verfahren, das einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen wird. Betroffene sollten schon jetzt ihren Steuerberater konsultieren. In der Vergangenheit waren derartige Klagen gegen Spanien erfolgreich und haben Diskriminierungen von Nichtresidenten beseitigt, z.B. bei der Einkommensteuer für Gewinne aus Immobilienverkäufen und bei der Erbschaftsteuer. Zur Zeit befasst sich der EuGH mit einer Klage gegen Spanien wegen des „Modelo 720“.

Lutz Minkner blickt auf 45 Jahre Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurück. Seit 1984 ist er Vorstand des Immobilienunternehmens Minkner & Partner, [www.minkner.com](http://www.minkner.com)

# WIE UNWICHTIG SIND ENERGIE-AUSWEISE FÜR IMMOBILIEN?

Trotz EU-Richtlinie weisen die wenigsten zum Verkauf oder zur Vermietung stehenden Immobilien auf Mallorca ein „Certificado de eficiencia energética“ auf. Das kann teuer werden.



Der Energieausweis gibt vor allem darüber Aufschluss, wie gut oder schlecht eine Immobilie isoliert ist. Foto: J&A Photos

**D**ie Gesetzeslage ist eigentlich vollkommen eindeutig: Seit dem 1. Juni 2013 müssen Besitzer von Neu- und Bestandsbauten in Europa einen sogenannten Energie-Ausweis vorweisen können. Insbesondere dann, wenn sie die Immobilie im Internet oder über einen Makler zum Verkauf oder zur Vermietung anbieten wollen. Der in Spanien als „Certificado de eficiencia energética“ bezeichnete Ausweis zeigt



**Probleme mit Feuchtigkeit & Schimmel?**  
Ihre Immobilie ist nicht immer bewohnt?  
Sie suchen eine einfache Lösung?  
Sie möchten keine Betriebskosten?

**Patentierter TRI-TECH-Solar Kollektor**

Die Erzeugung warmer Luft und die Zwischenspeicherung für zeitversetzte Nutzung in nur 1 Gerät für einen wirtschaftlichen, einfachen Einsatz. Günstigste Lösung im Vergleich zu anderen Möglichkeiten...  
**Inklusive Warmwasser-Bereitung!**

**Exklusiv auf Mallorca**

AFS Solar-Lufttechnik GmbH & CO KG  
C/ Sencelles, 3 | 07300 Inca  
Tel. +49 2862 805 931 / +34 628 760 088 / +34 647 785 393  
info@afs-solar.com | [www.afs-solar.de](http://www.afs-solar.de)  
[www.tritech-solar.com](http://www.tritech-solar.com)





**MALERMEISTER SÖREN WEICH**

MEISTERQUALITÄT, SAUBERKEIT UND ZUVERLÄSSIGKEIT  
NUR HOCHWERTIGE PRODUKTE, DIE BESTE ERGEBNISSE GARANTIEREN • UMWELT- & GESUNDHEITSFREUNDLICH



Cami de Puntxuat • Poligono 13, Parcela 305 • Algaida  
Mobil +34 692 197 397 • [kontakt@malermeister-mallorca.eu](mailto:kontakt@malermeister-mallorca.eu)  
[www.malermeister-mallorca.eu](http://www.malermeister-mallorca.eu)