

## **Was kann Engel & Völkers für mich tun, wenn ich beschließe, meine Immobilie an Touristen zu vermieten?**

Unser Marketing: E&V verfügt über Kataloge und zwei Webseiten. Wir arbeiten auch mit Partner-Agenturen zusammen und geben Anzeigen auf anderen Seiten auf. Selbstverständlich kann jeder Besitzer entscheiden, ob im Katalog oder auf der Webseite die Immobilie aufgegeben wird oder nicht. Je mehr Anzeigen aufgegeben werden, umso mehr Anfragen für Vermietungen können empfangen werden. E&V ist nur für die Reservierungen verantwortlich. Die Verantwortung der Immobilie trägt der registrierte kommerzielle Repräsentant, der auch der Besitzer sein kann.

## **Welchen Preis kann ich verlangen? Wer zahlt die Provision der Agentur?**

Der registrierte Besitzer oder Hauptverantwortliche, ist derjenige, der die Reservierungen akzeptiert oder ablehnt und über die Konditionen und Preise verfügt. Diese Preise sollten Endpreise mit Steuern und Dienstleistungen inklusive sein. E&V rechnet die Kommission auf diesen Preis und stellt diesen dem Kunden in Rechnung. Die Information der Reservierung wird an den Besitzer weitergegeben, damit er seinen Betrag in Rechnung stellen kann.

Auf dem Markt gibt es viel Auswahl an Preisen und nicht alle sind an die Kategorie, die Qualität und den Service der Immobilie angepasst. Man kann einen Preis pro Nacht in einem Hotel je nach Kategorie nehmen, diesen mit der jeweiligen Anzahl der Zimmer multiplizieren und die täglichen Dienstleistungen abziehen oder inkludieren, die ein Hotel anbietet.

Sie können auch die Preise von Webseiten vergleichen, die Angebote für Aufenthalte für Touristen haben, denken Sie daran, dass Sie den Prozentsatz der Provision abziehen müssen, welchen die Agenturen inkludieren, sollte das Angebot nicht direkt vom Besitzer sein.

## **Welche Genehmigungen benötige ich?**

Um Vermietungen für Touristen auf den Balearen zu betreiben, ist es unerlässlich die „Touristen Lizenz“ der Immobilie anzufordern.

Der Besitzer, der die Touristen Lizenz für seine Immobilie anfordert und sich gleichzeitig als Hauptverantwortlicher einschreibt, muss mit entsprechenden Rechten beim Finanzamt angemeldet sein in „rendimiento de actividad económica Modelo 36“ (Leistung der Wirtschaftstätigkeit Model 36).

In dem Fall, dass Ihre Immobilie noch nicht über eine Touristen Lizenz verfügt, sind dies die Rechtsgrundlagen:

Gesetz 8/2012, vom 19. Juli des Tourismus der Balearen

Wenn eine Touristen Lizenz für eine Immobilie angefordert wird, muss ein Hauptverantwortlicher eingetragen werden.

Um das Risiko der Verantwortung für den Tourismus zu decken sind Versicherungen, Kautionen und andere gleichwertige Garantien erforderlich, die aktuell bezahlt werden.

### **Wer kann eine Lizenz beantragen?**

Personen oder Unternehmen, die ein Wohnhaus für kurze Zeit vermieten möchten. Dies gilt ebenso für Besitzer, die ihr Haus vermieten möchten und gleichzeitig für Ihren persönlichen Gebrauch nutzen.

Um diese Anforderungen zu erfüllen, liegt die minimale und maximale Anzahl der Zimmer und Räume bei 6 -12 und für 3 Personen muss es mindestens ein Badezimmer geben (kurzgefasst ein Badezimmer für maximal 5 Personen, 2 Badezimmer für 6-8 Personen, 3 Badezimmer für 9-11 Personen und 4 Badezimmer bei 12 Personen).

### **Wie lange dauert die Registrierung meines Hauses?**

Die maximale Frist liegt bei 6 Monaten. Hinterher setzt sich der Inspekteur des Tourismus mit Ihnen in Verbindung, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren. Wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, können Sie die touristischen Aktivitäten von diesem Moment an (wenn die Dokumente registriert sind) beginnen.

Wo beantrage ich meine ETV Nummer?

Büros in Palma Arena

Tel: +34 971 178 999

**über das Internet:**

**<https://www.caib.es/seucaib/es/tramites/tramite/1095724>**

**Sehen Sie:**

**Auflistung der Vorschriften**

## Beiträge zu diesem Thema

### Antragsverfahren

Steuererklärung des belastbaren Einkommens Ihres Hauses der Touristenvermietung

Egal, ob Sie in Spanien leben oder nicht, in jedem Fall muss Ihr Einkommen deklariert werden und die Steuern gezahlt werden. In einigen Fällen, wie in Großbritannien, muss das Einkommen in dem Heimatland auch deklariert werden. Erschrecken Sie sich nicht, die Steuern die dort gezahlt werden, werden mit den Steuern in Spanien abgerechnet. Sie müssen die Steuern nicht zweimal bezahlen.

Sollten Sie nicht wohnhaft sein, müssen die Einkünfte nach dem Model 210 beim Finanzamt (Hacienda) deklariert werden. Dies können Sie nach jeder Vermietung oder sogar vierteljährig tun, welcher der einfachste Weg wäre. Bitte beachten Sie, dass der Steuerausgleich für nicht wohnhafte auch in der Zeit gemacht werden muss, in der die Immobilie nicht vermietet wurde. Andernfalls, wenn Sie die Steuern nicht deklariert haben und die Immobilie verkaufen möchten, müssen Sie diese spätestens dann nachzahlen. Wenn Sie Besitzer der Immobilie gemeinsam mit Ihrem Ehepartner, einem Familienmitglied oder Freund sind, muss jeder die Einkünfte und die Steuern je nach Anteilnahme deklarieren und bezahlen.

Wohnhafter Besitzer/ Hauptverantwortlicher:

- Als führender Vermarkter müssen Sie den Betrag der Miete mit einschließlich 10 % MwSt. in Rechnung stellen.
- Sie müssen eine vierteljährliche Umsatzsteuererklärung machen. Model 130 und Model 303
- Sie müssen eine jährliche Zusammenfassung der Mehrwertsteuer machen. Model 390
- Sie zahlen 20 % des Gewinns (Einnahmen abzüglich absetzbarer Kosten)
  
- Gewinne als Leistungsvorteile der Wirtschaftstätigkeit deklarieren
- Die Kosten der Vorbereitung der Immobilie, wie Farbe, Ausstattung und Auffüllungen werden von der Steuer abgesetzt. Die Stromkosten, Versicherung, Internet, Gas, Öl,

Reinigung und Wartungsarbeiten werden proportional durch die vermieteten Zeiträume aufgeteilt und können steuerlich abgesetzt werden.

Wenn Sie sich nicht sicher sind, wie Sie die Steuererklärung abgeben müssen, sollten Sie das Finanzamt für mehr Information in Ihrer Nähe aufsuchen oder die Webseite der Agencia Tributaria (Delegación de Hacienda) besuchen.

### **Ich habe mein Einkommen mehrere Jahre nicht deklariert, warum soll ich jetzt damit anfangen?**

Achtung! Machen Sie nicht den Fehler, die Steuern in Spanien nicht zu bezahlen. Mit der Einführung des neuen spanischen Rechtes für die Touristen Vermietung hat der Staat neue Möglichkeiten dies zu überprüfen.

#### **Inspektionen, Verstoß und Folgen**

Das balearische Tourismus Gesetz erklärt, dass die Kontrolle und Prüfung der Zustimmung des Gesetzes die Verantwortung der Tourismus Behörde ist, welche dieses Gesetz durch Inspektionen anwendet.

#### **Betreffend Verstöße und Strafen:**

Es ist eine sehr ernste Rechtsverletzung eine Ferienunterkunft ohne Voraussetzungen, Konditionen und die entsprechende Lizenz anzubieten.

Diese Rechtsverletzung wird bestraft mit einem Betrag ab € 40,001 bis zu € 400,000.