

# Thelen Immobilien

---

## **Steuern beim Kauf einer Immobilie in Spanien**

Natürlich möchte auch in Spanien das Finanzamt an dem Kauf oder Verkauf einer Immobilie partizipieren, darum bieten wir Ihnen hier einen Überblick über die derzeit gültigen Steuern, die es zu beachten gilt:

### **Grunderwerbssteuer**

Die Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) fällt bei allen Immobilienübertragungen an, die nicht der Umsatzsteuer unterliegen. Die Grunderwerbssteuer, auch Grundbesitzübertragungssteuer genannt, beträgt im Bundesland Valencia 10 Prozent (seit 3. August 2013, vorher 8%). Nur wenn sie bezahlt wurde, wird die Umschreibung der Besitzrechte des Käufers beim Eigentumsregister ins Grundbuchamt vorgenommen. Die Steuer wird in der Regel von dem in der notariellen Urkunde (Escritura) oder im Privatvertrag genannten Kaufpreis berechnet.

Seit dem Februar 2014 wird als Mindestwert der Grunderwerbsteuer der sogenannte „Valor real“, also der „wahre“ Wert der Immobilie angesetzt. Dieser ermittelt sich aus dem Katasterwert des Objektes multipliziert mit einem je nach Gemeinde gesondert festgelegten Faktor. Diese Neuregelung führt leider zu zum Teil unrealistischen Berechnungsgrundlagen für die Grunderwerbsteuer, insbesondere dann, wenn eine Immobilie aufgrund ihres tatsächlichen Zustandes oder der wirtschaftlichen Situation des Verkäufers günstig erworben werden kann. In Einzelfällen kann die Bemessungsgrundlage für die Grunderwerbsteuer über dem vereinbarten und beurkundeten Kaufpreis liegen.

### **Umsatzsteuer**

Die Impuesto del Valor Añadido (IVA), Mehrwert- oder Umsatzsteuer genannt, fällt statt der Grunderwerbsteuer an: Immer dann, wenn von einer umsatzsteuerpflichtigen Firma, wie einem Bauträger (Promotor), gekauft wird. Grundstücke in ländlichen Gebieten (Zona rústica) sind davon befreit. Wird von einem Bauträger lediglich ein Grundstück gekauft und die Escritura beim Notar erfolgt sofort, beträgt die IVA 21 Prozent. Wird später auf dem Grundstück gebaut, beträgt sie für die Bauleistungen eines zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes 10 Prozent. Werden Geschäftslokale verkauft, beträgt die IVA 21 Prozent.

10 Prozent dagegen zahlt der Käufer von neu errichteten Einfamilienhäusern oder Apartments. Erwirbt man eine Garage zusammen mit einer Eigentumswohnung, so fallen auch für die Garage 10 Prozent an.

## **Bodenwertzuwachssteuer**

Die Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana kennt man allgemein kurz und bündig unter dem Begriff Plusvalía. Diese Steuer wird von den Gemeinden erhoben. Versteuert wird die Wertsteigerung des Katasterwerts des Grund und Bodens. Gebäude, die auf dem Gelände stehen, interessieren nicht. Immer wieder gibt es Mißverständnisse darüber, wer denn eigentlich diese Plusvalía zu zahlen hat. Vom Gesetz her ist das eindeutig gelöst: der Verkäufer ist Schuldner der Bodenwertzuwachssteuer. Bei Schenkungen oder Erbschaften trägt der Erwerber die Wertzuwachssteuer. Soweit die Theorie. In der Praxis ist die Übernahme der Steuer bei üblichen Immobiliengeschäften Verhandlungssache: es wird häufig die Bodenwertsteuer auf den Käufer abzuwälzen. Üblich ist, dass in der Escritura oder im privaten Kaufvertrag vereinbart wird, dass der Verkäufer sie übernimmt. Eine andere Möglichkeit: Käufer und Verkäufer teilen sie sich. Diese eventuell getroffenen Vereinbarungen zwischen Käufer und Verkäufer sind zivilrechtlicher Natur und interessieren die steuereintreibende Gemeinde nicht. Sie hält sich an den Verkäufer. Sollte ein Nichtresident Verkäufer für die Gemeinde unerreichbar sein, weil er im Ausland lebt, fordert das Rathaus kurzerhand den Käufer zur Begleichung der Steuerschuld des Vorbesitzers auf. Die Steuerhöhe der Plusvalía hängt von zwei Komponenten ab: vom Katasterwert und wie lange sich die Immobilie im Besitz des Verkäufers befand. Die einzelnen Rathäuser legen Steuersätze zwischen 16 und 30 Prozent fest. War die Immobilie über 20 Jahre im Besitz des Verkäufers, so wird der Wertzuwachs von maximal 20 Jahren besteuert.

## **Spekulationssteuer und Retención**

Das ist ein heisses Thema, weil es schwer verständlich ist, im Grunde genommen aber logisch: Der Verkäufer muss beim Verkauf seinen Spekulationsgewinn in seiner Einkommenssteuererklärung versteuern. Unter Spekulationsgewinn versteht man die Spanne zwischen den An- und Verkaufspreis jeweils nach den Angaben in der Escritura. Hat der Verkäufer einst beim Kauf seiner Immobilie stark unterverbrieft, so werden ihn beim Verkauf hohe Spekulationssteuern treffen. Nichtresidenten versteuern den Spekulationsgewinn mit pauschal 21 Prozent. Für Residenten ergibt sich ein Steuersatz, der sich aus dem Gesamteinkommen errechnet, wenn die Immobilie weniger als ein Jahr sich in ihrem Besitz befand. Residenten zahlen 21 Prozent, wenn die Immobilie über ein Jahr in ihrem Besitz war. Der Veräußerungsgewinn kann steuerfrei sein: Aber nur in dem Fall, wenn sich die Immobilie zum Stichtag 31. Dezember 1996 bereits zehn Jahre im Besitz des Verkäufers befand. Damit ein in Spanien nicht ansässiger Verkäufer nicht nach Verkauf ohne Angabe seiner neuen Anschrift abwandert, greift die Steuerbehörde zu folgender List: Sie bittet nicht ihn, sondern den Käufer zur Kasse. Der wird für die Steuern des Verkäufers verantwortlich gemacht. Der Käufer wird verpflichtet, 3 Prozent vom Kaufpreis einzuhalten und nicht dem Verkäufer zu geben. Diese Summe führt der Käufer als Vorauszahlung auf die Einkommenssteuer des Verkäufers ans Finanzamt in Spanien ab. Dieser Einbehalt auf die Einkommenssteuer, sozusagen die Spekulations- oder Kapitalertragssteuer, heisst auf spanisch Retención (sobre la Transmisión de Inmuebles de No-Residentes). Hält der Käufer sie nicht ein und führt sie nicht ab, muss er für vom Verkäufer nicht entrichtete Spekulationssteuer in Höhe von 3 Prozent haften. Zur Klarstellung: Der Verkäufer erhält also beim Immobiliengeschäft nicht 100, sondern nur 97 Prozent des vereinbarten Kaufpreises. Innerhalb von 4 Monaten muss der nichtresidente Verkäufer seine Einkommenssteuererklärung machen. Je nach sich ergebender Situation muss er Steuern nachbezahlen, oder er erhält die 3 Prozent Retención ganz oder zum Teil zurück. Das kann lange dauern. War das Haus bis zum 31.12.1996 im Besitz des Verkäufers, so ist für jedes Jahr ein Freibetrag

von 11,11 Prozent des Veräußerungsgewinns anzusetzen. Die ersten beiden Jahre des Immobilienbesitzes werden nicht mitgerechnet. Weiter können noch bestimmte Koeffizienten zur Verminderung des Veräußerungsgewinns abgesetzt werden. Falsch ist die häufig gehörte Aussage, dass man keine Spekulationssteuer zahlt, wenn das Objekt sich 10 Jahre im Besitz des Verkäufers befunden habe. Diese Aussage gilt nur noch für Verkäufe von Objekten, die bis zum 31.12.1996 zehn Jahre im Besitz des Verkäufers waren. Handelt es sich bei dem Verkäufer der Immobilie um einen Residenten mit Erstwohnsitz in Spanien kann der Veräußerungsgewinn steuerfrei sein: Nämlich wenn er den komplett erzielten Verkaufserlös erneut in eine Wohnstätte in Spanien investiert oder das 65-igste Lebensjahr erreicht hat.

### **Beurkundungssteuer**

Bei Beurkundungen, die nicht der Grunderwerb- oder Umsatzsteuer unterliegen, kann eine Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (AJD), Dokumentensteuer, anfallen. Sie beträgt im Bundesland Valencia 1,5 Prozent (Stand Oktober 2013) des Immobilienwertes laut Escritura. Wichtigste Anwendungsfälle sind bspw. sog. (erweiterte) Neubauerklärungen und Hypothekenbestellungen. Bei späteren Hypothekenaufösungen fällt sie übrigens nicht mehr an.

### **Grundsteuer**

Die Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) ist eine Immobiliensteuer, die mit der deutschen Grundsteuer vergleichbar ist. Sie wird im Spätsommer/Herbst fällig. Versteuert wird der Katasterwert. Ihn kann man aus den Grundsteuerbescheiden der Rathäuser entnehmen. Es gibt immer einen Basissatz: Für städtische Immobilien sind das 0,4 Prozent und für ländliche 0,3 Prozent. Die einzelnen Rathäuser können diese Sätze anheben. Die sogenannten Hebesätze liegen – je nach Einwohnergröße – in der Regel zwischen 0,65 und 1,1 Prozent. Die Grundsteuer ist eine der wichtigsten direkten Steuern der Gemeinden.

### **Haftungsausschluß:**

Dieser Artikel wurde nicht von uns verfasst sondern von einem Steuerberater. Wir bitten um Verständnis, daß jegliche Haftung ausgeschlossen ist.

Wenn Sie Fragen zu diesem Thema haben, stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Nutzen Sie hierfür einfach unser Kontaktformular und wir werden uns umgehend mit Ihnen in Verbindung setzen.

**Thelen Immobilien**