



Immobilienenerwerb in Spanien, V

In dem letzten Teil dieser Reihe geht es um die steuerlichen Aspekte des Immobilienkaufes.

STEUERN UND ABGABEN FÜR DEN KÄUFER

Der Käufer muss zunächst bei gebräuchten Immobilien die Grunderwerbssteuer (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) zahlen. Diese liegt nach der neusten Gesetzesänderung bis zu einem Kaufpreis von 400.000 Euro bei 8 Prozent. Von 400.000,01 bis 700.000 Euro sind 9 Prozent und für den darüber hinaus gehenden Betrag 10 Prozent vom Preis fällig. Kauft er eine neuerbaute Immobilie, zahlt er anstatt der Grunderwerbssteuer Mehrwertsteuer, die bei Wohnungen und dazu gehörigen Abstellräumen oder Garagenplätzen 10 Prozent beträgt.

Bei anderen Immobilien wie Geschäftslokalen oder Garagenplätzen, die nicht mit einer Wohnung zusammen gekauft werden, und auch bei Grundstücken liegt der Mehrwertsteuersatz bei 21 Pro-

zent vom Kaufpreis.

Die Mehrwertsteuer wird dabei an den Verkäufer gezahlt, der diese an das Finanzamt (Hacienda) abführen muss. Bei Unterzeichnung der notariellen Urkunde von Käufen mit Mehrwertsteuer wird dann noch die sogenannte Stempelsteuer (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados) in Höhe von 1,5 Prozent des gesamten Kaufpreises fällig.

Die Frist zur Zahlung dieser Steuern beträgt ein Monat nach Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde. Nur Urkunden bei denen nachweislich die Steuer beglichen wurden, haben Zugang zur Eintragung im Grundbuch.

Die Notarkosten werden meist insgesamt vom Käufer übernommen, auch wenn nach Art. 1455 Código Civil die Kosten geteilt werden müssen. Dies muss aber ausdrücklich vertraglich geregelt werden.

Auch die Kosten für Eintragung im Grundbuch gehen zu Lasten des Käufers.

STEUERN UND ABGABEN FÜR DEN VERKÄUFER

Der Verkäufer muss auf den Gewinn, den er erzielt, die sogenannte Kapitalgewinnsteuer in Höhe von 21 Prozent zahlen. Außerdem werden von Nichtresidenten bei notarieller Beurkundung der Kaufurkunde per Gesetz 3 Prozent vom Kaufpreis als Akontozahlung auf diese Steuer einbehalten. Vorher betrug der Steuersatz für Nichtresidente 35 Prozent, und es wurde ein Einbehalt von 5 Prozent des Kaufpreises verlangt. Dies wurde nach einer Klage der EU-Kommission schließlich den europäischen Regelungen angeglichen, da zuvor der Nichtresidente deutlich höher besteuert wurde als der Residente in Spanien, dessen Steuersatz nach in seiner Steuererklärung in Abhängigkeit des zu versteuernden Einkommens festgelegt wird. Nun werden Residente und Nichtresidente nach dem europäischen Gleichheitsgrundsatz einheitlich hinsichtlich des Gewinns aus Immobilienverkäu-

fen mit 21 Prozent besteuert.

Der nichtresidente Verkäufer ist verpflichtet, innerhalb von drei Monaten nach der Beurkundung eine Steuererklärung abzugeben, in der er entweder eine Rückerstattung (im Falle, dass die Akontozahlung höher war als die eigentliche Kapitalgewinnsteuer) beantragen kann oder er ist verpflichtet, den Differenzbetrag zwischen Akontozahlung und tatsächlichem Betrag beim Finanzamt abzuführen.

Seit 1995 gilt nicht mehr die Steuerfreiheit, wenn man 10 Jahre im Eigentum der Immobilie war. Nur wer zum 31.12.1994 bereits die Immobilie 10 Jahre besaß, konnte auch diese Steuerfreiheit bis einschließlich zum Jahre 2006 geltend machen. Für alle anderen kommt diese Regelung nicht mehr zur Anwendung. Um den Wertzuwachs zu berücksichtigen, wird der Erwerbspreis mit einem Koeffizienten multipliziert, der vom Finanzamt veröffentlicht wird. Dieser ist umso höher, je länger man

die Immobilie im Eigentum hat.

Dazu kommt für den Verkäufer bei Stadtgrundstücken noch die im Volksmund Plusvalía municipal genannte Steuer (Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana). Dabei wird der Wertzuwachs des Katasterwertes zwischen Erwerb und Verkauf der Immobilie besteuert. Diese wird dann fällig, wenn der Verkäufer die Immobilie seit mindestens einem Jahr in seinem Eigentum hatte. Die Höhe der Steuer ist von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedlich.

Sollten Sie mal einen Bericht verpasst haben oder sich für andere Rechtsthemen interessieren, können Sie diese bequem auf meiner deutschen Homepage www.anwalt-marbella.com aufrufen.

DR. FRÜHBECK ABOGADOS

C/Ramón Gómez de la Serna, 22.
29602 Marbella. tel. 952 765 225.
www.anwalt-marbella.com.
Email: marbella@fruhbeck.com