von Fernando Frühbeck

Die Plusvalía ist verfassungswidrig – und nun?

MARBELLA

Das Thema Plusvalía in Spanien ist zur Zeit in aller Munde. Zahlreiche Medien informierten am 26. Oktober dieses Jahres, dass das Verfassungsgericht (Tribunal Constitucional) die städtische Wertzuwachssteuer in einigen Fällen für verfassungswidrig erklärt hat.

Um dieses Thema zu verstehen, muss man sehr genau analysieren, worum es hier tatsächlich geht. Zunächst sei festgestellt, dass in Spanien beim Verkauf einer Immobilie zwei verschiedene Wertzuwachssteuern fällig werden: zum einen wäre das die eingangs erwähnte gemeindliche oder städtische Wertzuwachssteuer (spanisch: Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, vereinfacht Plusvalía municipal genannt). Mit der Plusvalía besteuern die Gemeinden den Wertzuwachs des Grundstückes, auf dem sich die Immobilie anteilig (zum Beispiel bei Apartments) oder gänzlich, im Falle eines Einfamilienhauses, befindet. Zum anderen käme noch die staatliche Wertzuwachssteuer, die vom Finanzamt als Einkommensteuer betrachtet wird, zum Abzug. Mit der Begründung, dass jeder Wertzuwachs ein Einkommen in Spanien darstellt.

Bei der staatlichen Wertzuwachs- oder Einkommensteuer gelangt entweder die Einkommensteuer für Residenten (impuesto sobre la renta de las personas físicas) oder die Einkommensteuer für Nicht-Residenten (impuesto sobre la renta de no residentes) zur Anwendung. Bei Letzterer werden in der Regel 19 Prozent vom Gewinn der Immobilientransaktion fällig. Die beiden genannten Einkommenssteuern sind nicht verfassungswidrig und bleibt bestehen.

Von der Verfassungswidrigkeit ist lediglich die gemeindliche oder städtische Wertzuwachssteuer (Plusvalía municipal) betroffen. Im Jahr 2017 war diese Steuer bereits vom Obersten Gerichtshof und vom Verfassungsgericht limitiert worden, allerdings nur dann, wenn beim Verkauf kein Gewinn für den Verkäufer entstand. Bis zu den wegweisenden Urteilen aus dem Jahr 2017 verlangten die Gemeinden eine Zahlung der gemeindlichen Wertzuwachssteuer bei jedem Eigentumsübergang. Also auch für diejenigen Immobilientransaktionen, bei denen der Verkäufer keinen Gewinn oder gar einen Verlust erzielte. Zudem wurde die Plusvalía stets bei einer Erbschaft (neben der gewöhnlichen Erbschaftssteuer) fällig, obwohl die Immobilie ja nicht verkauft, sondern lediglich vererbt wurde. Hier stellte sich für mich schon immer die Frage, welchen Wertzuwachs ein Verstorbener durch die Übertragung seiner Immobilie an die Erben erzielen sollte.

Verfassungsgericht kippt Berechnungsmethode

Das neue Urteil vom 26. Oktober 2021 bringt die umstrittene Steuer, zumindest vorerst, zu Fall, indem es die der Steuer zugrundeliegende Berechnungsmethode für verfassungswidrig erklärt. Das Verfassungsgericht verbindet jedoch damit nicht automatisch das Recht auf die Rückerstattung der Plusvalía, wenn diese bereits gezahlt wurde. Lediglich diejenigen, die vor dem 26. Oktober 2021 Berufung eingelegt oder eine Berichtigung der Steuerbemessung beantragt haben und deren Antrag bis dato noch nicht abschließend beantwortet wurde, können von der Entscheidung des Verfassungsgerichts in Spanien profitieren.

Das Gesetz, das die Steuer regelt, wurde indes nicht für verfassungswidrig erklärt, sondern nur die Artikel, die die fragwürdige Berechnung regeln, die der Plusvalía zugrunde liegt.

In der Urteilsbegründung ist zu lesen, dass die aktuelle Methode zur Bestimmung der Besteuerungsgrundlage davon ausgeht, dass der Wert des Grundstücks, auf dem sich die Immobilie befindet, während des Berechnungszeitraums immer zunimmt, ohne zu berücksichtigen, ob für den betreffenden Zeitraum tatsächlich eine Wertsteigerung vorliegt oder eben nicht.

Für den Verkäufer einer Immobilie bedeutet das konkret nichts. Als Verkäufer ist er trotz des Urteils dazu verpflichtet, die Gemeindeverwaltung, in der sich die Immobilie befindet, per Steuererklärung mit der Abrechnung der Plusvalía zu beauftragen. Lediglich die Berechnungsmethode ist verfassungswidrig. Die Pflichten des Verkäufers bleiben.

Die Regierung hat bereits angekündigt, dass es bis Ende des Jahres ein neues Berechnungssystem geben wird. Dieses wird voraussichtlich rückwirkend angewendet. Dadurch soll sichergestellt werden, dass Verkäufe, die zwischen dem 27. Oktober 2021 und dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Berechnungssystems abgewickelt werden, nach dem neuen Verfahren besteuert werden können. Schätzungen zufolge kassieren die spanischen Gemeinden durch die Plusvalía mehr als 2,5 Milliarden Euro im Jahr. Insofern wird man alles daransetzten, eine neue, verfassungskonforme Berechnungsmethode zu entwickeln, die nicht automatisch zu Einbußen der lukrativen Wertzuwachssteuer führen soll.

Schon bald werden wir wissen, was sich die Behörden ausdenken, um die verfassungswidrigen Artikel neu zu formulieren. Spätestens dann werden wir erfahren, ob das Urteil des Verfassungsgerichts vom 26. Oktober 2021 für den Steuerzahler von Vorteil war oder nicht.

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