

STEUERN AUF GRUNDEIGENTUM IN SPANIEN

I. Welche laufenden Steuern fallen für Eigentümer einer spanischen Immobilie an?

Als Eigentümer zahlen Sie jährlich in Spanien folgende Steuern:

1. Grundsteuer (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles, IBI*)

Es handelt sich um eine Gemeindesteuer.

Die Bemessungsgrundlage geht vom Katasterwert aus (ggf. unter Anwendung von Reduzierungskoeffizienten aufgrund gesetzlicher Regelungen).

Allgemeiner Steuersatz:

0,4% - 1,10% für städtische (fincas urbanas)
0,3% - 0,90% für ländliche Liegenschaften (fincas rústicas)

Diese Steuer kann von der Gemeinde unter bestimmten Voraussetzungen erhöht oder reduziert werden.

Es empfiehlt sich, eine Einzugsermächtigung an die Gemeinde zu erteilen, um die jährlichen Fristen nicht zu verpassen und damit Säumniszuschläge zu vermeiden.

2. Einkommensteuer (*Impuesto sobre la Renta*)

Bei der Selbstnutzung einer Wohnung oder eines Hauses (mit Ausnahme des ständigen Wohnsitzes) ist in Spanien der fiktive Nutzungswert zu versteuern, ebenso natürlich ggf. erzieltetes Mieteinkommen.

Für natürliche Personen beträgt der fiktive Nutzungswert (Bemessungsgrundlage) in der Regel 2% des Katasterwerts.

Was das Einkommen aus Vermietung betrifft, dürfen Steuerausländer, die nicht in der EU ansässig sind, keine Kosten abziehen.

Der derzeitige Steuersatz für Steuerausländer („No residentes“):
19 % für Bürger, die in der EU, Island und Norwegen ansässig sind
24% für sonstige Steuerausländer

3. Evtl. Umsatzsteuerpflicht bei Vermietung von Wohnraum in Spanien

Bei Vermietung einer Wohnung oder eines Hauses in Spanien nicht zum Zwecke des ständigen Wohnsitzes, sondern etwa zeitweise für Ferienzwecke (unter Angebot von zusätzlichen Leistungen wie Reinigung etc.) oder zu anderen Zwecken (etwa Vermietung an Unternehmen) besteht in Spanien für den Vermieter Umsatzsteuerpflicht.

II. Welche Steuern fallen beim Verkauf einer spanischen Immobilie durch Privatpersonen an?

1. Grunderwerbsteuer (*Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, ITP*)

ITP ist bei Veräußerung von Immobilien zwischen Privatpersonen fällig; während beim Kauf vom Unternehmer, z.B. Bauträger, u.U. Umsatzsteuer IVA anstatt ITP anfällt, siehe unten.

ITP muss vom Käufer bezahlt werden und beträgt in der Regel 6% des Kaufpreises. Allerdings können die Autonomen Regionen seit Anfang 2000 andere Steuersätze festlegen. Einige Regionen haben inzwischen höhere Steuersätze (oft 8% bis 10%, in Einzelfällen sogar 11 %) festgelegt.

Ohne Zahlung der ITP („autoliquidación“) wird der Eigentümerwechsel nicht in das Eigentumsregister eingetragen.

2. Einkommensteuer und u.U. Einbehalt vom Kaufpreis (*Impuesto sobre la Renta, retención*)

Der Verkäufer muss für den Veräußerungsgewinn (Differenz zwischen Erwerbs- und Verkaufswert) Einkommensteuer bezahlen. Diese Steuer beträgt – sowohl für Steuerinländer als auch für Steuerausländer – 19 % des Veräußerungsgewinns.

Wenn der Verkäufer in Spanien Steuerausländer („No residente“) ist, muss der Käufer in der Regel 3% des Kaufpreises einbehalten und im Namen des Verkäufers – als Vorauszahlung auf dessen Einkommensteuer – an das Finanzamt abführen.

3. Wertzuwachssteuer (*Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos, “Plusvalía”*)

Die Wertzuwachssteuer fällt bei Übertragung (nicht nur durch Verkauf, sondern auch durch Schenkung, Erbschaft usw.) einer spanischen Immobilie an.

Es handelt sich um eine Gemeindesteuer in Bezug auf städtische Grundstücke (financas urbanas). Ländlichen Liegenschaften (financas rústicas) sind nicht betroffen.

Die Bemessungsgrundlage wird durch die Gemeinde aufgrund des Wertzuwachses beim Katasterwert des Bodens (über maximal 20 Jahre) errechnet. Der Steuersatz hängt von der Gemeinde ab.

Steuerpflichtiger beim Verkauf ist der Verkäufer, eine Abwälzung auf den Käufer war früher aber in der Praxis zu beobachten.

III. Welche Steuern fallen beim Kauf einer spanischen Immobilie vom Unternehmer an?

1. Umsatzsteuer (Impuesto sobre el Valor Añadido, IVA)

IVA entsteht bei Veräußerung von Immobilien durch Unternehmer. Der Steuersatz liegt bei 10% für den Kauf von Wohnungen oder Häusern, wenn es sich um Neubauten handelt, und bei 21% für reinen Baulandkauf.

Bemerkung:

Auf den Kanarischen Inseln gibt es keine IVA, sondern eine andere – im Prinzip niedrigere – indirekte Steuer (IGIC).

Wenn IVA bzw. IGIC anfällt, fällt außerdem bei der notariellen Beurkundung der Veräußerung die Stempelsteuer (Impuesto sobre actos jurídicos documentados) an.

2. Stempelsteuer (Impuesto sobre actos jurídicos documentados)

Nach der staatlichen Regelung beträgt zwar der allgemeine Steuersatz 0,50%, aber die Regionen dürfen den Steuersatz erhöhen, was viele Regionen inzwischen auch getan haben. Daher gilt in den meisten Regionen inzwischen ein Steuersatz von 1,50%.

Beatriz Alfonso-Landgraf

Abogada ■ spanische Rechtsanwältin

Asesora Fiscal ■ spanische Steuerberaterin Leopoldstr. 87 ■ D-80802 München

T +49 (0)89 33079376

muc@alfonso-landgraf.eu

www.alfonso-landgraf.eu