

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. tatsächlich erzielte Miete.

Für natürliche Personen beträgt der fiktive Nutzungswert 2% des Katasterwerts (bzw. 1,1% für Immobilien, deren Wert nach dem 01.01.1994 neu festgesetzt worden ist).

Der derzeitige Steuersatz für Steuerausländer („No residentes“) liegt bei 24,75% für den Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis 31. Dezember 2013 (laut 3. Zusatzbestimmung des spanischen Gesetzes über Einkommensteuer für Nichtansässige - LRNR).

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 (etwa 8% bis 10 % auf den Balearen, 6,5% auf den Kanaren) 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 - 21% 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 Veräußerung (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 (fincas urbanas). Ländlichen Liegenschaften (fincas 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, beträgt höchstens 30%.

Steuerpflichtiger beim Verkauf: der Verkäufer, eine Abwälzung auf den Käufer ist 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*)

Zwar beträgt der allgemeine Steuersatz 0,50%, aber die Regionen dürfen den Steuersatz erhöhen, was einige inzwischen auch getan haben (z.B. 0,75% auf den Kanaren).

Beatriz Alfonso-Landgraf

Abogada ■ spanische Rechtsanwältin

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

T +49 (0)89 389 89 70

muc@alfonso-landgraf.eu

www.alfonso-landgraf.eu