

Das spanische Finanzamt verdient an jeder Immobilientransaktion Steuern beim Erwerb, Besitz und Verkauf einer Spanienimmobilie

von Ass. jur. Lutz Minkner, CEO von Minkner & Partner

„Steuern sind ein erlaubter Fall von Raub“, sinnierte schon der Philosoph Thomas von Aquin (1224 – 1274). Weltweit sind die Begehrlichkeiten des Fiskus groß, und das ist in Spanien nicht anders. Insbesondere beim Erwerb, Besitz und Verkauf von Immobilien verdient das spanische Finanzamt an jeder Immobilientransaktion. Seit Beginn der Wirtschaftskrise sind die einschlägigen Steuergesetze mehrfach geändert worden, so dass gerade der Laie, der nicht täglich mit dieser Thematik zu tun hat, leicht den Überblick verlieren konnte. Aus diesem Grunde habe ich für die Leser der TRAUMIMMOBILIEN die aktuell geltenden Steuerregelungen zusammen gefasst, wobei ich mich auf den Standardfall des nichtresidenten Käufers und Verkäufers beschränke.

Die einmaligen Steuern des Käufers beim Erwerb

- die Mehrwertsteuer

Ist der Verkäufer ein Bauträger, der die Wohnung oder das Haus zu Wohnzwecken errichtet hat, fallen auf den Kaufpreis 10 % Mehrwertsteuer (IVA) an, beim Erwerb von unbebauten Grundstücken sind es 21 % Mehrwertsteuer. Die Mehrwertsteuer ist beim Kaufvertrag direkt an den Verkäufer zu zahlen, der eine Rechnung auszustellen hat, in der die Mehrwertsteuer auszuweisen ist.

- Stempelsteuer

Fällt bei einem Kaufvertrag Mehrwertsteuer an, ist zusätzlich eine sog. Stempelsteuer (AJD) in Höhe von 1,2 % des Kaufpreises zu zahlen.

- Grunderwerbsteuer

Bei allen Käufen von Nichtunternehmern, also insbesondere bei Zweithandverkäufen, fällt s t a t t der Mehrwertsteuer Grundversteuern an. Auf den Balearen gilt ab 1. Januar 2013 die folgende Staffelung:

Kaufpreis bis zu 400.000 € - Steuersatz 8 %
 Kaufpreis ab 400.000,01 € bis 600.000 € - Steuersatz 9 %
 Kaufpreis ab 600.000,01 € - Steuersatz 10 %.

Bei Grunderwerbsteuer pflichtigen Kaufverträgen fällt k e i n e Stempelsteuer an.

Die einmaligen Steuern des Verkäufers beim Verkauf

- Wertzuwachssteuer (Plusvalia)

Auf Seiten des Verkäufers ist zunächst die gemeindliche Wertzuwachssteuer (allgemein Plusvalia genannt) zu beachten. Sie besteuert den Wertzuwachs von Grund und Boden (nicht der Baulichkeiten!) seit dem letzten Übertragungsvorgang. Als Übertragungsvorgang werden auch Erbschaft und Schenkung angesehen. In der Vergangenheit wurde oft versucht, gegen den ausdrücklichen Ge-



setztext, die Plusvalia auf den Käufer abzuwälzen. Sind beide Parteien Privatleute, ist dies auch zulässig. Ist dagegen der Verkäufer beim Verkauf gewerblich tätig, ist dies aufgrund eines Verbraucherschutzgesetzes unzulässig. Die Höhe der Wertzuwachssteuer wird von der Gemeinde festgelegt. Berechnungsbasis ist der Katasterwert von Grund und Boden, der aus der jährlichen Gemeindesteuerquittung (IBI-Beleg) abgelesen werden kann. In den jeweiligen Gemeindegesetzen ist dazu ein Koeffizient festgesetzt, der sich auf den Zeitpunkt der letzten Übertragung bezieht. Dieser Koeffizient ist sodann mit der Anzahl der Jahre seit der letzten Veräußerung zu multiplizieren, u.s.w., u.s.w. Kompliziert? Ihr Vertrauensmakler oder Rechtsanwalt kann Ihnen die Höhe der konkret zu zahlenden Plusvalia leicht ausrechnen.

- Quellensteuer

Derjenige, der von einem Nichtresidenten eine Immobilie erwirbt, ist verpflichtet, vom beurkundeten Kaufpreis 3 % einzubehalten und als Vorauszahlung auf den Gewinn des Verkäufers beim Finanzamt einzuzahlen. Der eingezahlte Betrag wird später – nach Einreichung der Steuererklärung des Verkäufers – auf die Gewinnsteuer des Verkäufers angerechnet.

- Gewinnsteuer

Der aus einem Immobilienverkauf in Spanien vom Nicht-

residenten erzielte Gewinn unterliegt der spanischen Einkommensteuer. Der Gewinn berechnet sich aus der Differenz von Anschaffungspreis (zzgl. Wertverbesserungen, Maklercourtage, Erwerbsnebenkosten etc.) und dem beim Verkauf beurkundeten Kaufpreis. Der Gewinn mindert sich noch durch die auf das Erwerbsjahr bezogene Anwendung eines Aktualisierungs-Koeffizienten. Die auf den Gewinn zu zahlende Steuer beträgt derzeit 21 %.

Steht die Immobilie im Eigentum einer Gesellschaft (z.B. einer S.L.) und verkauft die Gesellschaft die Immobilie (asset deal) beträgt die Gewinnsteuer (Körperschaftsteuer) 30 %. Werden dagegen die Geschäftsanteile der Gesellschaft verkauft (share deal), beträgt die Gewinnsteuer 21 % (genauso wie beim Verkauf einer Immobilie durch eine natürliche Person).

Die jährlichen Steuern während der Besitzzeit

- Einkommensteuer

Immer wieder ist das Erstaunen bei den nichtresidenten Immobilieneigentümern groß, dass sie in Spanien jährlich eine Einkommensteuer abzugeben haben, obwohl sie die Immobilie selbst nutzen und keine Einkünfte aus Vermietung erzielen. Die Selbstnutzung führt aber nach spanischem Steuerrecht zu einem fiktiven Ertrag. Die Steuerlast errechnet sich von 1,1 % des Katasterwertes. Hierauf sind



EXPERTENTIPPS

dann 24,75 % Steuern fällig.

Erzielt der Eigentümer aus seiner Immobilie Mieteinnahmen, muss er die eingenommenen Mieten versteuern, kann jedoch Aufwendungen wie Finanzierungskosten und Abschreibungen absetzen. Der danach verbleibende Betrag ist mit 24,75 % zu versteuern.

- Vermögensteuer

Ab dem Jahre 2008 ausgesetzt und im September 2011 wieder eingeführt. Sie soll (!?) mit dem Jahre 2013 erneut ausgesetzt werden, woran der Verfasser seine Zweifel hat. Jeder Steuerschuldner (Miteigentümer) hat einen Freibetrag von 700.000 €, Ehepaare, die gemeinsam Eigentümer einer Immobilie sind, haben somit einen Freibetrag von 1,4 Mio, so dass die Vermögensteuer bei einem Großteil der Immobilien nicht anfallen wird. Die Steuertabelle sieht über 700.000 € einen Eingangssteuersatz von 0,2 % vor, der bei einem Vermögen von über 10 Millionen Euro auf 2,5 % ansteigt.

- Grundsteuer

Die Grundsteuer (IBI) ist ebenfalls einmal im Jahr zu zahlen. Steuerschuldner ist der Eigentümer, Nießbrauchsberechtigter oder öffentlich-rechtlich Nutzungsberechtigte, und zwar derjenige, der am 1. Januar eines Jahres im Kataster als Eigentümer eingetragen ist. Die Grundsteuer liegt bei Grundstücken in zona rustica zwischen 0,3 % und 0,9 % des Katasterwertes und bei Grundstücken in

zona urbana zwischen 0,4 % und 1,1 % des Katasterwertes.

Erbchaft- und Schenkungsteuern

Nicht berücksichtigt wurde in dieser Abhandlung das sehr komplexe Thema der Erbschaft- und Schenkungsteuern. Hierzu nur einige kurze Anmerkungen:

Wird schon die Gewinnsteuer beim Verkauf einer Immobilie mit 21 % als sehr hoch angesehen, so ist die Überraschung bei der Berechnung der Erbschaftsteuer noch viel größer. Sie liegt nämlich zwischen 7,65 % (Nachlasswert bis 7.993,46 €) und beträgt linear 34 % ab einem Nachlasswert von 797.555,08 €. Anders als in Deutschland gibt es nur einen geringen Freibetrag von 15.956,87 €.

Das spanische Erbschaftsteuergesetz sieht jedoch vor, dass die Autonomen Regionen die Erbschaftsteuer herabsetzen, jedoch nicht abschaffen dürfen. Hiervon haben die Autonomen Regionen auch Gebrauch gemacht und die Steuer auf 0,1 % - 1 % herabgesetzt – also quasi Abschaffung durch Bagatelisierung. Diese Reduzierung gilt jedoch nur für Residente.

Insoweit stehen in Kürze tiefgreifende Veränderun-

gen bevor, da Spanien vor dem Europäischen Gerichtshof wegen Verstoßes gegen höher rangiges EU-Recht (Niederlassungsfreiheit und Freiheit des Kapitalverkehrs) verklagt wurde und sehr schnell reagieren muss. Welche Steuersätze letztendlich dann für Residente und Nichtresidente gelten werden, steht noch in den Sternen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Bereich der Erbschaftsteuer im neuen Deutsch-Spanischen Doppelbesteuerungsabkommen ausgeklammert wurde. Damit wird eine spanische Erbschaft derzeit doppelt besteuert, wenn gleich die in Spanien gezahlte Steuer auf die in Deutschland zu zahlende angerechnet wird.

Zur Vertiefung des Themenkreises verweise ich auf mein Fachbuch „Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN – Alles über Recht und Steuern“, das zur Jahreswende 2013/2014 in 4. Auflage erscheinen wird.

Lutz Minkner
Wirtschaftsjurist, CEO

minkner & partner s.l.

Avenida Rey Jaime I, 109 • E-07180 Santa Ponsa
Tel.: 0034 / 971 695 255 • Fax: 0034 / 971 695 695

lutz.minkner@minkner.com • www.minkner.com



Immobilienbewertung erfordert Sachverstand Der Kaffeesatz ist ein unzuverlässiger Ratgeber

von Edith Minkner, Geschäftsführerin von Minkner & Partner

In meinen täglichen Verhandlungen mit verkaufswilligen Immobilieneigentümern und Kaufinteressenten erlebe ich immer wieder den gleichen Interessengegensatz, immer wieder das gleiche Spiel: Der Eigentümer will einen möglichst hohen Kaufpreis erzielen, der Kaufinteressent für beste Lage und Qualität einen möglichst geringen Kaufpreis zahlen. Gefragt ist hier der Immobilienfachmann, der aufgrund seiner Ausbildung, Erfahrung und Marktkenntnis den aktuellen Marktwert einer Immobilie ermitteln und die Kaufverhandlungen kompetent moderieren kann.

Häufig scheint es so, als würden die Immobilienpreise, die auf dem Markt aufgerufen werden, mittels eines Würfels ermittelt oder aus dem Kaffeesatz gelesen. Oft scheinen sie auch nur den Wunschvorstellungen des Eigentümers zu entsprechen, die oft von der Marktwirklichkeit entfernt sind. Deshalb sollte man sich bei der Auswahl seines Maklers über dessen Fachkunde informieren.

Die Bewertung von Immobilien erfolgt auch in Spanien nach international anerkannten Regeln, nämlich nach dem Ertragswert, Sachwert- und Vergleichswertverfahren. Das Ertragswertverfahren, das sich an Renditegesichtspunkten orientiert, findet bei der selbstgenutzten Ferienimmobilie keine Anwendung. Hier wird meist eine Mischung aus Sachwertverfahren und Vergleichswertverfahren angewandt. Im Sachwertverfahren wird ermittelt, welche Kosten bei einem Ersatz (Neubau) des zu bewertenden Objekts entstehen würden. Dann werden Abzüge für die Abnutzung gemacht. Sonstige den Wert beeinflussende Umstände werden berücksichtigt. Im Vergleichs-

wertverfahren schließlich wird der Marktpreis einer Immobilie aus den tatsächlich realisierten Kaufpreisen von anderen Immobilien abgeleitet, die in Lage, Nutzung, Beschaffenheit, Zuschnitt, Ausstattung hinreichend mit dem zu vergleichenden Grundstück übereinstimmen. Für Abweichungen werden dann Zu- und Abschläge gemacht.

Um zu einem marktgerechten Preis zu kommen, muss der beauftragte Makler über eine herausragende Marktkenntnis und insbesondere eine Datenbank verfügen, in der er eine hinreichende Anzahl von Vergleichsobjekten hat. Minkner & Partner mit 20 Jahren Erfahrung auf Mallorcas Immobilienmarkt hat eine der umfangreichsten Immobilien-datenbanken Mallorcas, die auch gern von den großen Sachverständigenorganisationen genutzt wird.

Wenn sich auf die beschriebene Weise der aktuelle Marktwert sehr treffsicher ermitteln lässt, wie kommt es dann, dass immer wieder „Mondpreise“ aufgerufen werden? Ganz einfach: Häufig weichen die Vorstellungen des Verkäufers weit von den Wertfeststellungen des Maklers ab und nur wenige Makler haben das Rückgrat, die Aufnahme eines Objektes abzulehnen, wenn der gewollte Preis fern der Realität liegt. Das Haus Minkner hat dafür eine ganz einfache Regel: Weicht der vom Eigentümer geforderte Kaufpreis um mehr als 10 % von der Wertschätzung des Minkner-Spezialisten ab, wird das Objekt nicht in das Verkaufsportfolio aufge-



nommen, denn wenn ein Verkäufer in der Preisverhandlung z.B. 30 % vom Expose-Preis abweichen kann, ist der Preis von Anfang an nicht seriös kalkuliert.

Wenn Sie eine seriöse Wertfeststellung für Ihre Immobilie haben wollen, steht Ihnen das Kompetenzteam von Minkner & Partner gern zur Verfügung.

Edith Minkner
Immobilienkauffrau
geschäftsführende Gesellschafterin

minkner & partner s.l.

C./ Des Saluet, 1 • ES 07157 Pto. Andratx
Tel. (+34) 971 671 250 • Fax (+34) 971 671 830

edith.minkner@minkner.com • www.minkner.com

