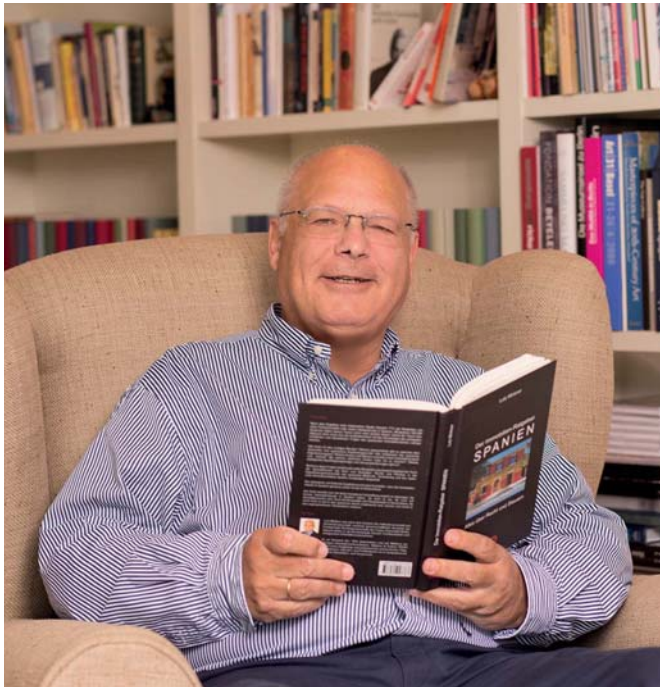


# SPANIEN – k e i n STEUERPARADIES

## Lutz Minkner über die aktuellen Steuersätze bei Erwerb, Besitz und Verkauf einer Spanienimmobilie



Der Finanzminister Ludwigs XIV, Jean Baptiste Colbert (1619 – 1683), hat einmal gesagt: „Die Kunst der Besteuerung besteht ganz einfach darin, die Gans so zu rupfen, dass man möglichst viel Federn bei möglichst wenig Geschrei erhält!“. Diese Techniken haben die Finanzminister und Regierungen der modernen Industriestaaten der Welt in den letzten Jahrhunderten mit viel Fantasie verfeinert. Auch in Spanien. Auch beim Kauf, Besitz und Verkauf einer Spanienimmobilie greift der Fiskus dem Eigentümer tief in die Taschen, und nicht nur dem Residenten, sondern auch – Diskriminierungsverbot und Gleichheitsgrundsatz im vereinten Europa! – auch den Nichtresidenten, die nur eine Ferienimmobilie in Spanien besitzen.

In meinem „Immobilien-Ratgeber SPANIEN – Alles über Recht und Steuern“, das im Jahre 2011 in 3. Auflage erschien, hatte ich die verschiedenen Steuerarten und Steuersätze „rund um die Immobilie“ ausführlich dargestellt. Doch die Fantasie des spanischen Gesetzgebers ist schier unerschöpflich. Die Maschinerie der Steuergesetzgebung läuft ununterbrochen: Einkommensteuer, Vermögensteuer, Erbschaftsteuer – überall wird an umfassenden Reformen gearbeitet. Im März 2014 hat eine von Ministerpräsident Rajoy eingesetzte Kommission ihr Gutachten und Vorschläge für eine umfassende Steuerreform vorgelegt. Ob, wann und was davon Gesetzeskraft erlangen wird, ist ungewiss. Bei dieser Ausgangslage ist jetzt nicht der richtige Zeitpunkt, die 4. Auflage des Immobilien-Ratgebers aufzulegen.

Aus diesem Grunde stelle ich nachfolgend die derzeit (Stand 01.06.2014) geltenden Gesetze und Steuersätze im Zusammenhang mit dem Erwerb, Besitz und Verkauf einer Spanienimmobilie dar.

### Die einmaligen Steuern des Käufers beim Erwerb

#### - Mehrwertsteuer

Ist der Verkäufer ein Bauträger, der die Wohnung oder das Haus zu Wohnzwecken

errichtet hat, fallen auf den Kaufpreis 10 % Mehrwertsteuer (IVA = Impuesto sobre el Valor Añadido) 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 Grunderwerbsteuer 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.

Steht die Immobilie im Eigentum einer Gesellschaft, z.B. einer spanischen S.L. und soll sie dadurch verkauft werden, dass die Gesellschaftsanteile an einen Dritten verkauft werden (share deal), fällt auf den Kaufpreis der Geschäftsanteile ebenfalls Grunderwerbsteuer 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 Gesetzestext, 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 die Gewinnsteuer 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 Nichtresidenten 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 Aktualisierungskoeffizienten. Die auf den Gewinn zu zahlende Steuer beträgt derzeit 21 %.

Hat die Spanienimmobilie ausschließlich eigenen Wohnzwecken gedient – also nicht zur Vermietung genutzte Wohnung – ist der Veräußerungsgewinn in Deutschland nicht zu versteuern (wird oft unzutreffend dargestellt). Im Übrigen ist ein Verkauf der Spanienimmobilie in Deutschland dann von der Einkommensteuer befreit, wenn zwischen Ankauf und Verkauf mehr als 10 Jahre liegen.

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 dann 24,75 % Steuern fällig.

Oft wird gefragt, ob die in Spanien für die Eigennutzung gezahlte Einkommensteuer auf die deutsche Einkommensteuer angerechnet werden kann. Nein, denn im deutschen Steuerrecht gibt es kein Pendant, denn dort ist die Eigennutzung einer Immobilie nicht steuerbar.

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 wurde die Vermögensteuer (Impuesto sobre el Patrimonio) ausgesetzt und im September 2011 wieder eingeführt. Nach Aussagen der spanischen Regierung soll die Vermögensteuer letztmalig für das Steuerjahr 2014 erhoben und dann wieder ausgesetzt werden. Dies ist auch ein Vorschlag der Steuerexperten im Gutachten zur großen spanischen Steuerreform. 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 Eingangsteuersatz von 0,2 % vor, der bei einem Vermögen von über 10 Millionen Euro auf 2,5 % ansteigt.

##### - Grundsteuer

Die Grundsteuer (IBI – Impuesto sobre Bienes Inmuebles) ist ebenfalls einmal im Jahr zu zahlen. Die Grundsteuer steht der Gemeinde zu, in deren Bereich die Immobilie gelegen ist. Steuerschuldner ist der Eigentümer, Nießbrauchsrechte oder öffentlich-rechtlich Nutzungsberechtigte, und zwar derjenige, der am 1. Januar eines Jahres im Kataster als Eigentümer eingetragen ist. Bemessungsgrundlage sind der Katasterwert sowie der von der Gemeinde festgesetzte Steuersatz. Aufgrund der Finanznot der Gemeinden wurden die Katasterwerte in den vergangenen Jahren meist drastisch erhöht. 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.

##### - Erbschaft- 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 €, der sich bei minderjährigen Kindern auf maximal 47.858,59 € erhöht. In seltenen Extremfällen (kein Verwandtschaftsgrad, Vorvermögen des Erben(!), etc. kann die spanische Erbschaftsteuer bis zu 81 % betragen.



*Die "Bibel" zum spanischen Immobilienrecht  
3. aktualisierte Auflage des Immobilien-Ratgebers  
mit Supplement über Steueränderungen  
mit Stand 1.6.2014, [www.book-on-demand.de](http://www.book-on-demand.de)  
oder Buchhandel, ISBN 978-3-86805-832-1, € 59,95.*

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 Bagatellisierung. Diese Reduzierung gilt jedoch nur für Residente.

Insofern stehen in Kürze tiefgreifende Veränderungen 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. Weiterhin arbeitet die spanische Regierung derzeit an einer umfassenden Reform des spanischen Erbschaftsteuerrechts, die den Bedenken des Verfahrens vor dem Europäischen Gerichtshof Rechnung tragen soll.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Bereich der Erbschaftsteuer im neuen Deutsch-Spanischen Doppelbesteuerungsabkommen ausgeklammert wurde. Damit wird eine spanische Erbschaft derzeit doppelt besteuert, wengleich die in Spanien gezahlte Steuer auf die in Deutschland zu zahlende angerechnet wird. Die Anrechnung beschränkt sich allerdings auf die Höhe der auf das spanische Vermögen entfallenden deutschen Steuer.

**Ass. Jur. 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](mailto:lutz.minkner@minkner.com)  
[www.minkner.com](http://www.minkner.com)

