

# Die Steuermoral des Bürgers ist das Spiegelbild der Besteuerungsmoral des Staates

## Steuererhöhungen für nichtresidente Immobilieneigentümer

von Dipl. jur., Ass. jur. Lutz Minkner

Kaum eine Steuerart blieb unangetastet: Bei den „Haushaltskonsolidierungsmaßnahmen“ hat die spanische Regierung teilweise drastische Steuererhöhungen vorgenommen. Bei der Gewinnsteuer bei Immobilienverkäufen werden die Residenten nunmehr mit 27 % (!) belastet, während es zuvor nur 19 % waren. Ob damit das gewollte Ziel erreicht wird, ist höchst fraglich, waren doch die Spanier immer sehr erfindungsreich, wenn es darum ging, Steuern zu sparen. Überall auf der Welt kann man feststellen, dass die Steuermoral des Bürgers das Spiegelbild der Besteuerungsmoral des Staates ist: Die Zahlungsmoral des Bürgers erhöht sich, wenn das Steuersystem als gerecht empfunden wird. Die Steuermoral sinkt, wenn die Steuern als zu hoch und ungerecht empfunden werden.

Auch die Nichtresidenten sind von einer Mehrzahl der Steuererhöhungen betroffen. Die wichtigsten dieser Steuererhöhungen will ich in diesem Beitrag zusammen fassen.

### Erhöhung der Grunderwerbsteuer

Mit Wirkung zum 1. Mai 2012 wurde die Grunderwerbsteuer drastisch erhöht. Bislang betrug sie einheitlich 7 %. Nunmehr berechnet sie sich wie folgt:

Bei einem Kaufpreis  
 bis zu 300.000 € beträgt sie 7 %  
 bis zu 500.000 € beträgt sie auf die letzten 200.000 € 8 %  
 bis zu 700.000 € beträgt sie auf die letzten 200.000 € 9 %  
 über 700.000 € beträgt sie auf den 700.000 € übersteigenden Betrag 10 %.

In Anbetracht dieser drastischen Erhöhung der Grunderwerbsteuer ist es für viele wieder interessant, eine Immobilie zu erwerben, die in einer Gesellschaft liegt, indem die Geschäftsanteile der Gesellschaft erworben werden (share-deal), was unter bestimmten Umständen die Befreiung von der Grunderwerbsteuer zur Folge hat.

### Erhöhung der Mehrwertsteuer beim Kauf neu erbauter Immobilien

Zum 1. Januar 2013 steigt die Mehrwertsteuer beim Kauf neu erbauter Immobilien von bislang 8 % auf 10 %. Der von 8 % auf 4 % reduzierte Mehrwertsteuersatz bleibt bis zum 31.12.2012 erhalten, so dass ein Kauf bis zum 31.12.2012 eine Steuerersparnis von 6 % bringt.

### Einkommensteuer der Nichtresidenten z.B. auf Gewinne von Immobilienverkäufen

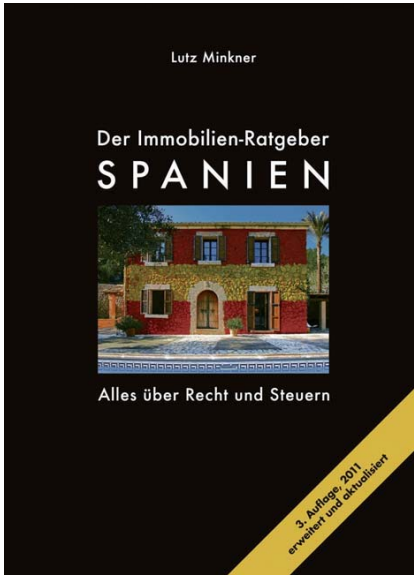
Die Einkommensteuer der Nichtresidenten (z.B. auf Zinserträge, Dividenden und Gewinne aus Immobilienverkäufen) wurde für die Kalenderjahre 2012 und 2013 von bislang 19 % auf 21 % erhöht. Damit liegt sie allerdings noch 6 % unter der Steuerlast der Residenten (s.o.). Bezüglich der Befristung dieser Erhöhung bis 2013 kann man nur frei nach Schillers Don Carlos sagen „Die Botschaft hör' ich wohl, allein mir fehlt der Glaube!“

### Erhöhung der Grundsteuer

Ebenfalls befristet für die Kalenderjahre 2012 und 2013 wurde die Grundsteuer für Bau-

**Lutz Minkner**  
**Immobilien-Ratgeber SPANIEN –**  
**Alles über Recht und Steuern**

*3. Auflage 2011, erweitert und aktualisiert, 448 Seiten, Hardcover,*  
*Pro Business Verlag – Berlin, [www.pb-bookshop.de](http://www.pb-bookshop.de)*  
*ISBN 978-3-86805-832-1*  
*59,95 €, erhältlich im Buch- und Internethandel sowie*  
*in allen Filialen von Minkner & Partner*



werke und bebaute Grundstücke (nur Stadtimmobilen – urbana, nicht aber ländliche Immobilien – finca rustica) um 4 %, 6 % oder gar 10 % erhöht, je nachdem wann zuletzt in der konkreten Gemeinde die Katasterwerte letztmalig angepasst wurden. Je länger die Aktualisierung zurückliegt, desto höher ist der Steuersatz.

### Vermögenssteuer

Im Jahre 2007 wurde in Spanien die Vermögenssteuer „ausgesetzt“ (d.h. das Gesetz blieb in Kraft, aber mit einer Steuerbefreiung von 10 %). Am 16. September 2011 wurde die Steuerbefreiung wieder aufgehoben – zunächst nur für die Veranlagungszeiträume 2011 und 2012. Die Erhebung der Vermögenssteuer ist den autonomen Regionen zugestanden worden, von denen mehrere – so auch die Balearen – auf die Einziehung der Vermögenssteuer verzichten. Die Besteuerung der Nichtresidenten obliegt jedoch der Zentralregierung in Madrid, so dass Nichtresidente, auch wenn sie auf den Balearen wohnen, zur Zahlung der Vermögenssteuer herangezogen werden. Es wird sicherlich von der Europäischen Kommission geprüft werden, ob diese Handhabung mit Europarecht vereinbar ist.

Bei der „neuen“ Vermögenssteuer gibt es jetzt allerdings einen erhöhten Freibetrag von 700.000 €, so dass viele Nichtresidente Eigentümer von Wohnungen und kleinen Häusern nicht mit Vermögenssteuer belastet werden. Im Übrigen mindern Hypotheken, Darlehen und sonstige Verbindlichkeiten die Bemessungsgrundlage der Vermögenssteuer. Die Vermögenssteuer liegt zwischen 0,2 % und 2,5 %. Wegen konkreter Berechnungen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

**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)