

Steuern des Nichtresidenten bei Erwerb, Besitz und Verkauf einer Mallorca-Immobilie von Ass. Jur. Lutz Minkner, CEO von Minkner & Partner



Beim Erwerb, Besitz und Verkauf einer Immobilie partizipiert immer auch der lokale Fiskus. Er ist nur nicht überall auf der Welt in gleicher Weise erfindungsreich: Rechtsverkehrssteuern, Wertzuwachssteuern, Steuern auf den Eigennutzungsvorteil – das sind Steuern, die sich der spanische Fiskus hat einfallen lassen. In den letzten Jahren war die Besteuerung von Immobilien in Spanien zudem recht unübersichtlich: Der Krise geschuldet, wurden z.B. die Mehrwertsteuer und die Grunderwerbsteuer beim Immobilienkauf in bestimmten Zeiträumen halbiert, um die Immobilienwirtschaft anzukurbeln und es den Banken zu ermöglichen, den Bestand an zwangsverwalteten Immobilien abzubauen. Einige Steuern wurden angehoben (Grunderwerbsteuer), andere gesenkt (Einkommensteuer). Auch die Vermögensteuer wurde mal ausgesetzt, dann wiederbelebt.

Kurzum: Ein Steuerwirrwarr. Dem Gesetzgebungsmarathon folgte vielmonatiger Gesetzgebungsstillstand, da Spanien nicht in der Lage war und ist, eine handlungsfähige Regierung zu installieren. Um ein wenig Übersicht zu schaffen, gebe ich in diesem Beitrag einen Überblick über alle Steuern, die im Zusammenhang mit dem Erwerb, Besitz und Verkauf einer Mallorca-Immobilie eines EU-Nichtresidenten anfallen sowie die aktuellen Steuersätze (Stand September 2016). Dabei beschränke ich mich auf die Steuern der Nichtresidenten, also solcher natürlicher Personen, die sich weniger als 183 Tage in Spanien aufhalten oder zu einem anderen Staat die engeren persönlichen und wirtschaftlichen Beziehungen (Mittelpunkt der Lebensinteressen) oder in einem anderen Staat ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben (Definition des spanisch-deutschen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA)).

Steuern beim Erwerb

• Einmalige Steuern

Grunderwerbsteuer

Der Kauf einer gebrauchten Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer (ITP). Die Festsetzung der Höhe der Grunderwerbsteuer steht den einzelnen Gebietskörperschaften zu. Auf den Balearen fällt beim Kauf einer Gebrauchtimmobilie folgende Grunderwerbsteuer an:

- die ersten 400.000 € vom Kaufpreis werden mit 8 % versteuert
- zwischen 400.000,01 € und 600.000 € beträgt die Grunderwerbsteuer 9 %
- der Betrag zwischen 600.000,01 € und 1.000.000 € wird mit einem Steuersatz von 10 % besteuert
- ein Kaufpreis über 1.000.000 € wird mit 11 % besteuert

Beispielrechnung mit einem Kaufpreis von 800.000 €

- bis 400.000 € Steuerlast 8 % = 32.000 €
- für den Betrag zwischen 400.000,01 € und 600.000 € sind 9 % fällig = 18.000 €
- auf den Betrag von 600.000,01 € bis 800.000 € sind es 10 % = 20.000 €
- Gesamtsteuerlast somit 70.000 €

Die Steuer ist innerhalb von 30 Tagen nach Eigentumsübertragung zu zahlen.

Mehrwertsteuer

Während der Kauf einer Gebrauchtimmobilie der Grunderwerbsteuer unterliegt, ist beim Kauf einer Immobilie zum Erstbezug Mehrwertsteuer (IVA) zu zahlen. Der anzuwendende Steuersatz ist abhängig von der Art der Immobilie: Bei Wohnimmobilien einsch. Garagenstellplätzen (max. 2 pro Wohneinheit) sind auf den Kaufpreis 10 % IVA zu zahlen.

Beim Kauf von Grundstücken von einem Gewerbeunternehmen sowie beim Kauf von Gewerbeimmobilien beträgt der Steuersatz 21 %. Grunderwerbsteuer und Mehrwertsteuer fallen nie kumulativ, sondern stets alternativ an.

Beurkundungs- oder Stempelsteuer

Unterliegt ein Erwerbsvorgang der Mehrwertsteuer, fällt neben dieser Beurkundungs- oder Stempelsteuer (AJD). Auch hier ist der Steuersatz in den verschiedenen Autonomen Regionen Spaniens unterschiedlich. Auf den Balearen beträgt er derzeit 1,2 %

Schenkungsteuer

Erfolgt der Immobilienerwerb nicht durch Kauf, sondern z.B. durch Schenkung, fällt Schenkungssteuer an. In Deutschland haben wir bei Schenkungen im engen Familienkreis sehr hohe Freibeträge, und das alle zehn Jahre, so dass die Schenkung eine Form der intelligenten Nachlassplanung ist. Das spanische Steuerrecht sieht derartige Freibeträge nicht vor, besteuert jedoch die Schenkung zwischen direkten Verwandten der auf- und absteigenden Linie sowie zwischen Ehepartnern und Lebensgefährten mit einem einheitlichen, moderaten Steuersatz von 7 %.

Um den Anfall von Schenkungssteuer in Spanien zu vermeiden, sollte die Schenkung in Deutschland unter Ausnutzung der Freibeträge vollzogen werden. Dabei sollten bestimmte Formalien beachtet werden. Will ein Vater seinen Söhnen Geld zum Kauf einer Spanierimmobilie schenken wollen, so sollte er die entsprechenden Beträge in Deutschland auf Konten der Kinder überweisen, damit diese dann vom eigenen Konto die Zahlungsbeträge nach Spanien überweisen. Würde dagegen der Vater den benötigten Kaufpreis auf ein eigenes spanisches Konto überweisen und dann erst dort den Kindern das Geld für den Kaufpreis zur Verfügung stellen, könnte in Spanien Schenkungssteuer anfallen.

Zu beachten ist weiter, dass ein in der Vergangenheit erfolgter Wertzuwachs vom Schenker gesondert zu versteuern ist. Verschenkt zum Beispiel der Vater an den Sohn eine Immobilie im Wert von 700.000 €, die er einst selbst für nur 400.000 € erworben hat, fallen auf Seiten des Vaters Gewinnsteuern von 19 % auf 300.000 € an und beim Sohn Schenkungssteuer von 7 % auf 700.000 €.



Erbschaftssteuer

Die Erbschaftsteuer ist ein Dauerthema bei spanisch-deutschen Nachlässen. Wir erinnern uns: Nach dem nationalen spanischen Steuerrecht lag die Erbschaftsteuer des Nichtresidenten bei Vermögen ab 800.000 € linear bei 34 %; in (seltenen) Extremfällen konnte sie bis 81 % ansteigen. Für Residente sah das alles viel erfreulicher aus: Das nationale spanische Steuerrecht hatte nämlich den Autonomen Regionen das Recht zugestanden, die Erbschaftsteuer für Residente zu mindern. Davon hatten die Autonomen Regionen fleißig Gebrauch gemacht, und oft die Erbschaftsteuer bei nahen Verwandten auf 1 % reduziert, im Grunde abgeschafft (Abschaffung durch Bagatellisierung). Mit der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes vom 3. September 2014 war der spanische Gesetzgeber aufgefordert worden, Residente und Nichtresidente gleich zu behandeln und auch Unterschiede zwischen verschiedenen Autonomen Regionen zu beseitigen. Die Hoffnung, dass nun alle nur 1 % Erbschaftsteuern zu zahlen hätten, währte nur kurze Zeit. Für die Balearen gilt seit dem 1. Januar 2016 für Residente und EU-Nichtresidente eine neue Erbschaftsteuertabelle.

Steuersätze Erbschaftsteuer auf Mallorca 2016

Bemessungsgrundlage	Fester Steuersatz	Differenz bei Bemessungsgrundlage bis	Zusätzlicher Steuersatz in (%)
0	0	700.000	1
700.00	7.000	300.000	8
1.000.000	31.000	1.000.000	11
2.000.000	141.000	1.000.000	15
3.000.000	291.000	Darüber hinaus	20

Somit sind Nachlässe naher Verwandter bis 700.000 € nur mit 1 % Erbschaftsteuer belegt, von 700.000 € bis 1.000.000 € mit 8 %, bei 1.000.000 € bis 2.000.000 € mit 11 %, bei 2.000.000 € bis 3.000.000 € mit 15 % und über 3.000.000 € mit 20 %.

Steuern beim Besitz

• **Laufende jährliche Steuern**

Grundsteuer

Die Grundsteuer (IBI) wird auf den Wert von Land- und Stadtgrundstücken auf der Basis des Katasterwertes von der zuständigen Gemeinde erhoben und ist jährlich zu entrichten. Steuerpflichtig sind der Eigentümer der Immobilie, der Erbbauberechtigte und der Nießbraucher. Die Höhe der Grundsteuer wird von den Gemeinden festgesetzt und liegt spanienweit zwischen 0,4 % und 1,1 % bei erschlossenen Grundstücken und zwischen 0,3 % und 0,9 % bei unerschlossenen Grundstücken. Während der Finanzkrise hatten viele Gemeinden die Grundsteuer drastisch erhöht.

Auf den Balearen wird die Grundsteuer über einen bestimmten Faktor mit dem Katasterwert multipliziert und in Beziehung zur Bebauung gesetzt. Die genauen Werte teilt die Gemeindeverwaltung auf Anfrage mit.

Einkommensteuer

a) Einkommensteuer (IRPF) bei Selbstnutzung der Immobilie

Der spanische Fiskus besteuert bei einem Nichtansässigen, der die Immobilie nur zu Ferienzwecken nutzt, den Selbstnutzungsvorteil als fiktive Mieteinnahme. Die Steuer beträgt 19 % auf 1,1 % des Katasterwertes.

Beispielrechnung: Katasterwert 380.000 €

- 1,1 % von 380.000 € = 4.180 €
- darauf 19 % = jährliche Einkommensteuer 794,20 €

b) Einkommensteuer bei Vermietung

Wird die Immobilie eines Nichtresidenten vermietet, ist für diesen Zeitraum die Einkommensteuer von 19 % auf die Mieteinnahmen zu zahlen. Allerdings sind diverse Kosten abzugsfähig, z.B. Zinsen für Hypothekendarlehen, Gemeinschaftskosten bei einer Wohnanlage, Grundsteuer, Instandsetzungskosten, Versicherungen, Kosten für Versorgungsträger, Abschreibung = 3 % p.a. auf den Wert der Baulichkeiten.

Vermögensteuer

Durch Gesetz vom 23.12.2008 wurde die Vermögensteuer in Spanien „ausgesetzt“, und zwar rückwirkend zum 01.01.2008, so dass ab 2008 keine Vermögensteuer zu zahlen war. Für die Jahre 2011 bis 2016 wurde die Vermögensteuer wieder in Vollzug gesetzt. Der Steuersatz für Nichtresidente liegt zwischen 0,2 % und 2,5 % (ab einem Nettovermögen von 10.695.996,06 €) für alle in Spanien befindlichen Güter. Welcher Wert ist bei einer Immobilie anzusetzen? Der höchste der folgenden Werte: der Katasterwert, der Anschaffungswert oder der von der Finanzbehörde festgestellte Wert.

Bemessungsgrundlage	Steuerschuld	Überschießender Betrag bis zur nächsten Steuerstufe	Darauf Steuersatz in (%)
0,00	0,00	167.129,45	0,20
167.129,45	334,26	167.123,43	0,30
334.252,88	835,63	334.246,87	0,50
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,90
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,30
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,70
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,10
10.695.996,06	183.670,29	Darüber hinaus	2,50

Es gibt einen Freibetrag von 700.000 €. Hat eine Immobilie z.B. zwei Eigentümer (Ehepaar mit jeweils 50 %), steht der Freibetrag jedem der Eigentümer zu.

Die Steuersätze der Vermögensteuer können Sie der nachfolgenden Tabelle entnehmen. Es handelt sich um die staatliche Tabelle, die der Steuerschuldner dann wählen kann, wenn die dortigen Steuersätze niedriger sind als die der jeweiligen Autonomen Region, was für die Balearen der Fall ist.

Geht eine Spanienimmobilie einer spanischen S.L. mit deutschen, in Spanien nichtansässigen Gesellschaftern, so unterliegt ab dem 01.01.2013 (DBA) der Wert des Geschäftsanteils der spanischen Vermögensteuer. Wert ist der in der Bilanz ausgewiesene Buchwert. Liegt keine geprüfte Bilanz vor oder ist diese negativ, muss der höchste der drei folgenden Werte angesetzt werden: Nominalwert der Beteiligungen, Buchwert gemäß der letzten geprüften Bilanz, Kapitalisierung zu 20 % des durchschnittlichen Gewinns der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre.

Steuern beim Verkauf

• **Einmalige Steuern**

Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Spanienimmobilie, die im Eigentum eines Nichtresidenten steht, ist in Spanien zu versteuern. Der Gewinn aus dem Immobilienverkauf errechnet sich aus der Differenz zwischen dem Anschaffungspreis (zzgl. damaliger Erwerbsnebenkosten – IVA, Grunderwerbsteuer, Notar- und Registerkosten, werterhöhender Aufwendungen – Modernisierungs- und Renovierungskosten, akkumulierte Abschreibungen, Maklergebühren) und dem Verkaufserlös. Auf den so ermittelten Gewinn sind 19 % Steuern zu zahlen. In diesem Zusammenhang sei darauf hingewiesen, dass es in Spanien – anders als in Deutschland – keine Spekulationsfrist gibt, also der Gewinn immer mit demselben Steuersatz von 19 % zu versteuern ist, gleichgültig ob der Ankauf vor 5, 10 oder 20 Jahren erfolgte.

Es ist häufig zu lesen, dass der in Spanien erzielte Gewinn auch in Deutschland der Besteuerung unterliege, dann aber die in Spanien gezahlte Steuer anzurechnen sei. Dies ist nur bedingt zutreffend. Im Regelfall ist der Verkaufsgewinn in Deutschland nicht zu versteuern, nämlich immer dann, wenn die Spanien-Immobilie nur zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Dies ist immer dann der Fall, wenn die Spanien-Immobilie in dem Zeitraum zwischen Anschaffung und Veräußerung ausschließlich oder im Jahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Auch Ferienwohnungen dienen der eigenen Nutzung, auch wenn sie nur wenige Wochen im Jahr tatsächlich genutzt wurden, in dem übrigen Zeitraum aber dem Eigentümer zur ausschließlichen Nutzung zur Verfügung standen. Diese Thematik sollte man im Auge behalten, wenn man eine Ferienimmobilie – auch – zum Zwecke der Ferienvermietung kauft. Verkauft man die Spanien-Immobilie nach einer Haltefrist von 10 Jahren, ist der Verkaufsvorgang in jedem Fall in Deutschland nicht steuerbar.

Der 3 %-ige Steuereinbehalt

Bezüglich der vom Verkäufer zu zahlenden Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn gibt es in Spanien die Sonderregelung, dass der Käufer 3 % des beurkundeten Kaufpreises einbehalten und innerhalb eines Monats als A-Conto-Zahlung auf die Gewinnsteuer des Verkäufers an das Finanzamt abführen muss. Damit sichert sich der spanische Fiskus einen Teil der zu erwartenden Gewinnsteuer. Der nichtresidente Verkäufer hat innerhalb von 4 Monaten seit dem Verkauf eine Steuererklärung für den Immobilienverkauf abzugeben, in der er dann die 3 % als bereits geleistete Zahlung auf die endgültige Steuerschuld absetzt.

Wertzunwachssteuer (Plusvalia)

Neben der Gewinnsteuer fällt auf Seiten des Verkäufers beim Verkauf die sog. Wertzunwachssteuer (Plusvalia) an, die von den örtlichen Gemeinden erhoben wird. Sie besteuert den (fiktiven) Wertzunwachs von Grund und Boden – nicht der Baulichkeiten – seit dem letzten Beurkundungsvorgang. Zur Berechnung benötigt man den Katasterwert des Bodens, die Dauer des Besitzes und den Berechnungsfaktor der jeweiligen Gemeinde. Die Steuerschuld der Plusvalia ist innerhalb von 30 Tagen im Wege der Selbstveranlagung an das Finanzamt zu zahlen.

