

KOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF- UND VERKAUF IN SPANIEN

I. HINTERGRUND

Hat man den Kauf einer Ferienimmobilie oder zwecks Nutzung als ständigem Wohnsitz unter der Sonne Spaniens ins Auge gefasst, treten dabei regelmäßig Fragen nach den damit verbundenen Kosten auf. Auch diejenigen, die ihren spanischen Wohnsitz aufgeben, in ihre Heimatländer zurückziehen oder einfach einen Umzug in andere Stadt geplant haben, fragen sich, mit welchen Auslagen zu rechnen ist, wenn man seine Immobilie verkauft.

Dieser Artikel soll einen Überblick über die Kosten verschaffen, die im Falle eines typischen Immobilienkaufs in Spanien sowohl auf Käufer- als auch auf Verkäuferseite entstehen. Gleichzeitig erklären wir, wie die Verteilung dieser Kosten zwischen den Parteien aussehen kann. Dabei kann nur auf die obligatorischen Posten eingegangen werden, wie Steuern und Honorare der verschiedenen Beteiligten. Je nach Fallgestaltung können zusätzliche Kosten, wie beispielsweise die Honorare der Immobilienagenturen oder Auslagen in Verbindung mit der Aufnahme eines Darlehens zur Finanzierung des Immobilienerwerbs entstehen.

II. NOTARKOSTEN FÜR DIE BEURKUNDUNG DER IMMOBILIENÜBERTRAGUNG

Die Honorare für notarielle Dienstleistungen werden nach den entsprechenden Honorarrichtlinien, die von der Regierung festgelegt werden, berechnet und hängen größtenteils von der Höhe des Kaufpreises ab.

Neben eigentlichen Honoraren können als Nebenposten in der Notarrechnung unter anderem solche auftauchen, wie z.B. Überprüfung, dass der Verkäufer sich mit der Zahlung der Grundsteuer auf dem Laufenden befindet oder telematische Übermittlung der Urkunde an das Grundbuchamt.

So hat z.B. ein Ehepaar, das im Güterstand der Gütertrennung verheiratet ist, beim Kauf einer Immobilie zum Kaufpreis in Höhe von 250.000 EUR mit durchschnittlichen Notarkosten in Höhe von etwa 500 EUR zu rechnen. Bei einem Kaufpreis in Höhe von 500.000 EUR sollte man etwa 750 EUR dafür einkalkulieren.

Die Verteilung der Notarkosten zwischen den Kaufparteien kann je nach Situation variieren. Die im spanischen Zivilgesetzbuch im Artikel 1.455 enthaltene Regelung, wonach der Verkäufer den größten Teil der Notarkosten trägt, kann durch individuelle Abrede geändert werden. Nicht selten, gerade bei ausländischen Käufern, werden jedoch die Notarkosten komplett auf den Käufer übertragen, ohne dass dieser über Kostenverteilung nach Gesetz überhaupt informiert ist.

III. KOSTEN IN VERBINDUNG MIT DER EINTRAGUNG DES EIGENTÜMERWECHSELS IM GRUNDBUCH

Obwohl die Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch in Spanien keine Voraussetzung für den Eigentumsübergang an einer Immobilie ist, ist jedem Käufer dringend hierzu zu raten, weil das Grundbuch Schutzwirkungen gegenüber Dritten, wie beispielsweise den Gläubigern des Verkäufers, entfaltet und somit vor unberechtigten Pfändungen



schützen kann. Die Kosten für die Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch sind daher stets vom Käufer zu tragen. Wie die Notarkosten, richten sich diese nach den dafür festgelegten Honorarrichtlinien und sind von der Höhe des Kaufpreises abhängig.

Im obigen Beispiel würden die Grundbuchkosten jeweils im Schnitt etwa 300 EUR bzw. 450 EUR betragen.

IV. ANFALLENDE STEUERN AUF KÄUFERSEITE

Auf Käuferseite hängt die Höhe der steuerlichen Last beim Immobilienerwerb davon ab, ob es sich um den Erstbezug einer Immobilie oder den Erwerb einer bereits gebrauchten Immobilie oder eines Grundstücks handelt.

a) Erstbezug

Beim Erstbezug einer neugebauten Immobilie fällt Mehrwertsteuer an. Die Höhe der Mehrwertsteuer beim Immobilienerwerb ist in Spanien einheitlich festgelegt und der Regelsatz liegt aktuell bei 10% des Kaufpreises bei Wohnraum. Neben der Mehrwertsteuer fällt beim Ersterwerb die sogenannte Beurkundungssteuer an, deren Höhe sich je nach Autonomer Region unterscheidet. So liegt diese in der Comunidad Valenciana, zu der unter Nordeuropäern sehr beliebte Orte wie Denia, Valencia und Vinaroz gehören, zur Zeit bei 1,5% des Kaufpreises. Wenn man die Immobilie zum Gebrauch als ständigen Wohnsitz erwirbt, so besteht die Möglichkeit, die Stempelsteuer zu einem stark geminderten Satz zu deklarieren. In der Comunidad Valenciana wären dies 0,1% vom Kaufpreis.

b) Erwerb einer gebrauchten Immobilie oder eines unbebauten Grundstücks

Bei einer zweiten und jeder darauffolgenden Immobilienübertragung, sowie bei einem Grundstückskauf, hat der Käufer die sog. Grunderwerbssteuer zu zahlen. Die Höhe der Grunderwerbssteuer ist je nach Autonomer Region unterschiedlich. So hat man in der Comunidad Valenciana mit einer steuerlichen Last in Höhe von

10% des Kaufpreises zu rechnen. Auf den Balearischen Inseln ist die Höhe der Grunderwerbssteuer je nach Kaufpreis gestaffelt. Liegt der Kaufpreis unter 400.000 EUR, beträgt der aktuelle Steuersatz 8%. Bei einem Kaufpreis in Höhe von 400.000 EUR bis 600.000 EUR zahlt man 9% und zwischen 600.000 EUR bis 1.000.000 EUR sind es 10%. Ab einem Kaufpreis in Höhe von 1.000.000 EUR beträgt die Grunderwerbssteuer auf den Balearen 11%.

V. ANFALLENDE STEUERN AUF VERKÄUFERSEITE

Auf Verkäuferseite hat man zum einen mit der gemeindlichen Bodenwertzuwachssteuer (sog. Plusvalía) und zum anderen mit der Einkommensteuer (Nichtansässiger) auf den Veräußerungsgewinn zu rechnen.

a) Gemeindliche Bodenwertzuwachssteuer

Diese Steuer wird von der jeweiligen Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, auf den Wertzuwachs des Bodens zwischen den einzelnen Übertragungen erhoben und ist in Spanien eine fest verankerte Einkommensart für die Munizipien. Sie berechnet sich anhand verschiedener Koeffizienten in Abhängigkeit des Bodenwerts.

Die Verfassungsmäßigkeit dieser Steuerart ist höchst umstritten, denn nicht immer dem Umstand Rechnung getragen wurde, dass nicht nur der Boden zum Verkaufszeitpunkt an Wert verloren hat, sondern auch dass man dadurch gezwungen ist, sein Haus nicht gewinnbringend zu verkaufen. In solchen Fällen hat das spanische Verfassungsgericht mehrmals den Klägern das Recht in letzter Instanz zugesprochen und einen Weg zur Erstattung der nicht rechtmäßig erhobener Beträge eröffnet. Eine einheitliche gesetzliche Regelung hierzu existiert jedoch nicht.

b) Einkommensteuer (Nichtansässiger) auf den Veräußerungsgewinn

Als Verkäufer einer Immobilie hat man grob gesagt die Differenz zwischen Anschaffungs- und Veräußerungswert zu besteuern. Je nachdem, ob der Verkäufer in Spanien steuerlich ansässig ist oder



nicht, unterscheidet sich der Steuersatz der Einkommensteuer. Bei Steuerresidenten wird der Veräußerungsgewinn innerhalb der jährlichen Einkommenssteuererklärung im auf den Verkauf folgenden Jahr deklariert und zu einem gleitenden Steuersatz zwischen 19% und 23% versteuert.

Bei nicht in Spanien ansässigen Steuerpflichtigen beträgt der Steuersatz der Einkommensteuer Nichtansässiger 19% vom Veräußerungsgewinn (Differenz zwischen dem Veräußerungs- und dem Anschaffungswert, die idealerweise von einem Steuerberater ermittelt werden sollte). Es existiert zudem eine erwähnenswerte Besonderheit in Bezug auf deren Abführung: So ist der Käufer verpflichtet, 3% des Kaufpreises einzubehalten und direkt an das spanische Finanzamt als Vorauszahlung auf die Einkommensteuer des Verkäufers abzuführen. Der Verkäufer ist seinerseits verpflichtet, eine gesonderte Einkommenssteuererklärung für nicht steuerlich Ansässige mit der endgültigen Berechnung innerhalb von vier Monaten nach der Beurkundung nachzureichen.

Abschließend sollte nicht unerwähnt bleiben, dass sowohl Honorarrechnungen der Notare oder Grundbuchämter, als auch Zahlungsaufforderungen über die gemeindliche Bodenwertzuwachssteuer Rechenfehler enthalten können. Lassen Sie diese im Zweifelsfall durch einen auf Immobilienrecht spezialisierten Anwalt überprüfen und verlangen Sie gegebenenfalls die Erstattung der zu viel gezahlten Beträge.

KONTAKT

David Ramírez
Rechtsanwalt, Partner
+34 963 28 77 93
d.ramirez@schindhelm.com

Elena Stern
Rechtsanwältin
+34 963 28 77 93
e.stern@schindhelm.com

Stand: 15. April 2020



Bilbao

Barroeta Aldamar, 7
E-48001 Bilbao
T +34 944 25 66 98
F +34 944 25 66 99
bilbao@schindhelm.com

Denia

Marqués de Campo, 27
E-03700 Denia
T +34 965 78 27 54
F +34 965 78 53 64
denia@schindhelm.com

Madrid

Juan Álvarez Mendizábal, 32
E-28008 Madrid
T +34 915 47 51 25
F +34 915 47 61 16
madrid@schindhelm.com

Palma de Mallorca

Pere Dezcallar i Net, 13
E-07003 Palma de Mallorca
T +34 971 21 32 54
F +34 971 21 33 88
palma@schindhelm.com

Valencia (Hauptbüro)

Conde de Salvatierra, 21
E-46004 Valencia
T +34 963 28 77 93
F +34 963 28 77 94
valencia@schindhelm.com

Dieses Dokument wird Ihnen nur zu rein informatorischen Zwecken zur Verfügung gestellt und ersetzt nicht die ausführliche Beratung in Ihrem konkreten Fall durch einen Experten unserer Kanzlei, daher übernehmen wir keine Verantwortung für seinen Inhalt. Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion: Lozano, Hilgers & Partner S.L.P | Conde de Salvatierra 21, E-46004 Valencia | UST-ID: ESB97548135, eingetragen im Handelsregister Valencia, T. 8034, L. 5327, H.V-101900 | Tel: +34 963 28 77 93 | valencia@schindhelm.com | Lozano, Hilgers & Partner, S.L.P. ist Mitglied der SCWP Schindhelm Services SE, Allianz europäischer Wirtschaftskanzleien.
