

gewertet werden, wodurch der Vertriebshändler bzw. Konzessionsnehmer dann die an der genannten Stelle vorgesehenen Rechtsansprüche geltend machen kann.<sup>10</sup>

Zu beachten gilt es in jedem Fall die in Artikel 21 des genannten Gesetzes vorgesehenen Verjährungsfristen für Praktiken unlauteren Wettbewerbs, und zwar: *ein Jahr ab dem Zeitpunkt, an dem diese in Anspruch genommen werden konnten und der Klageberechtigte Kenntnis von der unlauteren Wettbewerb begehenden Person erhält, oder aber drei Jahre ab dem Zeitpunkt, an dem es zur Vornahme besagter Praktiken gekommen ist*, wobei sich diese Fristen ge-

<sup>10</sup> Artikel 18 bis 21 des Gesetzes 3/1991 vom 10. Januar über den unlauteren Wettbewerb, deren Kommentar Anlaß für eine weitere Studie geben würde.

geneinander ausschließen und nicht etwa summieren.<sup>11</sup>

Ferner ist wichtig festzuhalten, daß die Gesetzesreform zwar eine Mindestkündigungsfrist, nicht aber einen maximalen Zeitraum festlegt. Diesbezüglich ist bei Ermangelung eines von den Vertragsparteien für den Fall einer Vertragsauflösung vereinbarten Kündigungsfrist wie bisher die konkrete Tätigkeit heranzuziehen, die vom betreffenden Konzessionsnehmer bzw. Vertriebshändler ausgeübt wird. Mit der Kündigungsfrist von mindestens sechs Monaten ist der Konzessionsgeber bzw. Unternehmer also nicht von seiner Pflicht befreit, eine nach dem Prinzip des guten Glaubens und ohne Rechtsmißbrauch erforderliche Kündigungsfrist einzuhalten.

<sup>11</sup> COMENTARIO A LA LEY DE COMPETENCIA DESLEAL, José Massaguer. Verlag Civitas, 1999.

## IMMOBILIENERWERB IN SPANIEN

Dr. Carlos Wienberg\*

Wer in Spanien eine Immobilie kaufen möchte, sollte folgende rechtliche und steuerliche Aspekte beachten:

### I. Kaufpreiszahlung

Der Kaufpreis wird in Spanien nicht erst nach erfolgter Eintragung des Käufers im Grundbuch ausgezahlt, sondern Zug um Zug gegen Erteilung der notariellen Kaufurkunde. Die Notare fungieren nämlich nicht als Treuhänder. Das Risiko von Eintragungshindernissen trägt also unbeschadet der vertraglichen, aber möglicherweise schwer durchsetzbaren Haftung des Verkäufers, der Käufer. Er muss sich folglich vor Auszahlung des Kaufpreises vergewissern, dass seiner lastenf freien Grundbucheintragung nichts im Wege steht. Der Grundbuchauszug, den jedermann ohne Nachweis eines berechtigten Interesses, oft sogar per Fax, anfordern kann, ist daher vor Abschluss des Kaufvertrages genau zu prüfen. Neben der Lastenfreiheit ist auch darauf zu achten, dass das Gebäude, und zwar mit seinen tatsächlichen Abmessungen, eingetragen ist. Ferner ist zu prüfen,

ob der Verkäufer mit der Zahlung der Grundsteuern sowie der Strom-, Wasser- und Gasrechnungen auf dem Laufenden ist.

Bis zu zehn Tagen vor der notariellen Beurkundung fragt der Notar von Amts wegen per Fax den aktuellen Grundbuchstand ab<sup>1</sup>. Das Grundbuchamt ist verpflichtet, diesem über eventuelle Veränderungen des Grundbuches sofort Bericht zu erstatten. Nach Beurkundung des Kaufvertrages zeigt der Notar dem Grundbuchamt per Fax den Abschluss des Kaufvertrages an. Diese Mitteilung hat rangsichernde Wirkung, sofern innerhalb von 10 Werktagen die notarielle Kaufurkunde zur Eintragung dem Grundbuchamt vorgelegt wird<sup>2</sup>.

### II. Einbehalt von 5 % des Kaufpreises

Der Käufer einer Immobilie muss, sofern der Verkäufer nicht in Spanien ansässig ist, 5% des Kaufpreises als à Konto Zahlung auf die Einkommenssteuerschuld des Verkäufers einbehalten

<sup>1</sup> Art. 175 Reglamento Notarial

<sup>2</sup> Art. 418, 4. Reglamento Hipotecario

\* Abogado, Barcelona

(retención) und binnen 30 Werktagen an das Finanzamt abführen<sup>3</sup>. Unterbleibt dies, haftet die Immobilie. Auf den Einbehalt sollte der Käufer grundsätzlich nur dann verzichten, wenn der Verkäufer seine letzte Einkommenssteuererklärung vorlegt oder eine Bescheinigung beibringt, aus der hervorgeht, dass er in steuerlicher Hinsicht in Spanien ansässig ist (Certificado de Residencia Fiscal en España). Die Vorlage lediglich eines spanischen Personalausweises oder einer spanischen polizeilichen Aufenthaltsgenehmigung erbringt keinen Beweis für die Ansässigkeit in steuerlicher Hinsicht. Die Pflicht zur Tätigkeit eines Einbehaltes entfällt ausnahmsweise nur dann, wenn der in Spanien nicht ansässige Verkäufer eine natürliche Person ist, die per 31.12.1996 länger als 10 Jahre Eigentümer der Immobilie war<sup>4</sup>.

### III. Einbehalt der "plusvalía municipal"

Beim Kauf einer Immobilie von einem nicht in Spanien ansässigen Verkäufer ist ferner zu beachten, dass die Immobilie für die gemeindliche Wertzuwachssteuer (Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana), in der Praxis "plusvalía municipal" genannt, haftet<sup>5</sup>. Der Käufer sollte daher den genauen Betrag der zu erwartenden gemeindlichen Steuer in Erfahrung bringen, vom Kaufpreis abziehen und der Person aushändigen, die die Versteuerung und Grundbucheintragung der Kaufurkunde abwickeln soll.

### IV. Steuern

An Grunderwerbssteuern fallen je nach Region 6 % oder 7 % des Kaufpreises an. Ist der Kaufvertrag umsatzsteuerpflichtig, entfällt die Grunderwerbssteuer. Diese ist vom Käufer innerhalb von 30 Werktagen nach Beurkundung des Kaufvertrages im Wege der "autoliquidación" an das Finanzamt abzuführen.

Für die Immobilie ist jährlich eine Einkommens- sowie Vermögenssteuererklärung abzugeben. Die Eigennutzung gilt als Einkommen, sofern die Immobilie nicht Hauptwohnsitz ist<sup>6</sup>. Sofern der

Eigentümer eine natürliche Person ist, nicht in Spanien und auch nicht in einem Steuerparadies ansässig ist, sind jährlich 0,5 % des Katasterwertes (Valor Catastral) an Einkommenssteuer zu zahlen. An Vermögenssteuer, die nur von natürlichen und nicht von juristischen Personen zu zahlen ist (vgl. Art. 5 Ley del Impuesto sobre el Patrimonio), fallen beispielsweise bei einem Immobilienwert von bis zu 320.000 DM jährlich 0,2 % des Immobilienwertes an<sup>7</sup>.

Ist eine ausländische Gesellschaft Eigentümerin der Immobilie fallen jährlich 3 % des Katasterwertes als Sondersteuer (Gravámen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades No Residentes) an<sup>8</sup>. Mit dieser Regelung will der spanische Fiskus off-shore Gesellschaften treffen. Sofern die Gesellschaften und deren Gesellschafter jedoch in einem Staat ansässig sind, mit dem Spanien ein Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung abgeschlossen hat, kann ein Antrag auf Befreiung von der Sondersteuer gestellt werden.

Ferner wird für jede Immobilie jährlich eine Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) kurz IBI genannt, erhoben, die ca. 1 % des Katasterwertes beträgt. Der Gemeinde ist von dem Kauf Mitteilung zu machen und es ist zu empfehlen, die Grundsteuer mittels einer Kontoeinzugsermächtigung (domiciliación) abbuchen zu lassen. Wer eine "domiciliación" erteilt, erhält von den Gemeinden in der Regel eine steuerliche Vergünstigung und vermeidet auch mögliche Aufschläge wegen verspätet bezahlter Steuern. Aus dem Grundsteuerbescheid (recibo del IBI) ergibt sich auch der Katasterwert der Immobilie.

### V. Representante Fiscal, Meldepflicht, Notarielle Beurkundung

In Spanien nicht ansässige ausländische Immobilieneigentümer müssen grundsätzlich nicht mehr wie bisher einen Vertreter gegenüber dem Fiskus (representante fiscal) benennen<sup>9</sup>. Ferner ist in der Regel auch keine Deklaration des Immobilienkaufes beim Registro de Inversiones Extranjeras erforderlich<sup>10</sup>. Schließlich erfordert eine ausländische Investition nunmehr auch keine notarielle Beurkundung. Das Erfordernis einer

<sup>3</sup> Art. 24, 2. apartado 1º Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, L 41/1998

<sup>4</sup> Art. 24, 2. apartado 2º Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, L 41/1998

<sup>5</sup> Art. 107 Ley Reguladora de Las Haciendas Locales, L 39/1988

<sup>6</sup> Keine Einkommenssteuer fällt an, wenn es sich bei der Immobilie um eine "finca rústica" oder ein "solar urbano" handelt, vgl. Art. 71 Ley del Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas, L 40/1998

<sup>7</sup> vgl. Ley del Impuesto sobre el Patrimonio, L 19/1991

<sup>8</sup> Art. 32, Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, L 41/1998

<sup>9</sup> vgl. Art. 9 Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes, L 41/1998

<sup>10</sup> vgl. Art. 2, 2.c, Real Decreto 664/1999 de 23 de abril sobre inversiones extranjeras, wo eine Meldepflicht lediglich beim Erwerb einer Immobilie im Wert von über 500 Millionen Peseten statuiert wird.

Beurkundung durch einen spanischen Notar ist somit abgeschafft<sup>11</sup>.

## VI. Gestoría

Die Zahlung der Grunderwerbssteuer, die Abführung eines getätigten Einbehaltes, die Abwicklung der Grundbucheintragung, die Mitteilung an die Gemeinde über den Eigentümerwechsel sowie die

<sup>11</sup> Dies ergibt sich daraus, dass R.D. 664/1999 nicht mehr das Erfordernis der Beurkundung durch eine spanische Urkundsperson enthält wie vormals in Art. 17 R.D. 671/1992, de 2 de julio, sobre Inversiones Extranjeras en España)

Vorbereitung und Abgabe der jährlichen Einkommens- und Vermögenssteuererklärungen übernimmt in der Regel eine "gestoría". Die "gestoría" ist ein in Deutschland unbekannter Berufszweig, der aber in Spanien von grosser Bedeutung ist. Wer Kontakt mit der Verwaltung aufnimmt, bedient sich in der Regel der Dienste einer "gestoría". Jeder ausländische Immobilieneigentümer sollte, zwecks Vermeidung von langen Behördengängen und Fehlern, die ihm teuer zu stehen kommen können, unbedingt eine "gestoría" mit der ordnungsgemäßen Verwaltung seiner Immobilie beauftragen.

## DAS NEUE GESETZ ZUR REGELUNG DER BEBAUUNG

Peer Piske\*

### 1. Einleitung

Die Baubranche und der Immobilienmarkt in Spanien verzeichnen einen neuen Aufwärtstrend.<sup>1</sup> Dabei ist dieses Phänomen nicht auf die touristischen Ballungsräume auf den Balearen und an der Costa del Sol beschränkt.<sup>2</sup> Gleichzeitig klaffen die modernen tatsächlichen Anforderungen und die aktuellen Regelungen des privaten Baurechts, insbesondere in Art. 1591 ff. CC immer mehr auseinander.<sup>3</sup> Bauvertragsrecht ist deshalb in Spanien in erster Linie Richterrecht. Viele rechtliche Konstruktionen sind das Ergebnis der Konkretisierungsversuche durch die Rechtsprechung,<sup>4</sup> grundlegende Fragen, wie die Bedeutung und der Begriff der Abnahme, die Pflichten der Baubeteiligten und der Beginn der Garantiefrieten sind nach wie vor umstritten.<sup>5</sup>

Daneben ist eine weitgehende Schutzlosigkeit des Empfängers von Bauleistungen festzustellen.

Spezifische Verbraucherschutzgesetze besitzen vor allem im Bereich der Baumangelhaftung kaum rechtliche Relevanz.<sup>6</sup> Dies ist um so bemerkenswerter, als daß die Mietwohnungsrate in Spanien die niedrigste in ganz Europa ist.<sup>7</sup>

Vor diesem Hintergrund ist nun nach zahlreichen Gesetzesprojekten das Gesetz zur Regelung der Bebauung erlassen worden (*Ley de Ordenación de la Edificación*),<sup>8</sup> welches am 6.5.2000 in Kraft getreten ist. Es strebt eine weitgehende Regelung der Errichtung von Bauvorhaben an, indem die traditionellen Regeln aktualisiert und vervollständigt werden. Insbesondere werden die Pflichten und Haftungsmöglichkeiten der Baubeteiligten und die entsprechenden Garantien geregelt.

### 2. Struktur und Anwendungsbereich des Gesetzes

In einem ersten Kapitel werden Gesetzeszweck (Art. 1) und Anwendungsbereich festgelegt (Art. 2).

Dafür wird zunächst das Bauvorhaben (*proceso de edificación*) legaldefiniert: Darunter ist die Bautätigkeit sowie das Bauresultat mit ständigem

\* Rechtsanwalt bei ETL Jakstadt & Guerra Abogados, Marbella

<sup>1</sup> El Mundo vom 24.02.2000

<sup>2</sup> Handelsblatt vom 04.03.1999

<sup>3</sup> Dem Wortlaut nach bleibt die bauvertragliche Haftung für eingestürzte "ruinas" Bauten beschränkt; siehe dazu Immerschmitt: Die Haftung des Bauunternehmers für Mängel, 1999, S. 8 ff.; im Rahmen des Bauträgerrechts fehlt es an einer der deutschen Makler- und Bauträgerverordnung entsprechenden Vorschrift.

<sup>4</sup> Z. B. STS 30.10.1997 (AC 477); 26.10.1996 (AC 390)

<sup>5</sup> Immerschmitt, S. 13 m. w. N.

<sup>6</sup> Immerschmitt, S. 3 ff.; siehe aber hinsichtlich der Vorauszahlungen beim Bau und Verkauf von Wohnraum: Gesetz vom 29.07.1968, jetzt geändert durch die erste Zusatzbestimmung des Gesetzes 38/1999

<sup>7</sup> FAZ vom 27.03.1998

<sup>8</sup> Ley 38/1999 de 5 de noviembre (BOE núm. 266, de 6 de noviembre de 1999)