

### **Ein Ferienhaus in Spanien**

Wer in Spanien eine Immobilie kaufen möchte, sollte folgende rechtliche und steuerliche Aspekte beachten: 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 nicht als Treuhänder. Der Käufer muss sich vor Auszahlung des Kaufpreises vergewissern, dass seiner lastenfreien Grundbucheintragung nichts im Wege steht. Der Grundbuchauszug, den jedermann ohne Nachweis eines berechtigten Interesses, oft sogar per Fax, anfordern kann, ist vor Abschluss des Kaufvertrages 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.

Am Tag der notariellen Beurkundung fragt der Notar von Amts wegen per Fax den aktuellen Grundbuchstand ab. Das Grundbuchamt ist verpflichtet, diesem über eventuelle Veränderungen des Grundbuches 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 zehn Werktagen die notarielle Kaufurkunde zur Eintragung dem Grundbuchamt vorgelegt wird.

Der Käufer einer Immobilie muss, sofern der Verkäufer nicht in Spanien ansässig ist, 5 Prozent des Kaufpreises als Akontozahlung auf die Einkommensteuerschuld des Verkäufers einbehalten (retención) und binnen 30 Werktagen an das Finanzamt abführen. Unterbleibt dies, haftet die Immobilie. Auf den Einbehalt sollte der Käufer grundsätzlich nur dann verzichten, wenn der Verkäufer seine letzte Einkommensteuererklärung vorlegt oder eine Bescheinigung beibringt, aus der hervorgeht, dass er in steuerlicher Hinsicht in Spanien ansässig ist (Certificado de Residencia Fiscal en Espana). Die Pflicht zur Tätigung eines Einbehaltes entfällt ausnahmsweise, wenn der in Spanien nicht ansässige Verkäufer eine natürliche Person ist, die am 31. Dezember 1996 länger als zehn Jahre Eigentümer der Immobilie war.

Beim Kauf einer Immobilie von einem nicht in Spanien ansässigen Verkäufer ist auch zu beachten, dass die Immobilie für die gemeindliche Wertzuwachssteuer (Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana) haftet, kurz „plusvalía municipal“ genannt. Der Käufer sollte 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.

An Grunderwerbsteuern fallen je nach Region 6 Prozent oder 7 Prozent des Kaufpreises an. Ist der Kaufvertrag umsatzsteuerpflichtig, entfällt die Grunderwerbsteuer. 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 Einkommen- sowie Vermögensteuererklärung abzugeben. Die Eigennutzung gilt als Einkommen. Sofern der Eigentümer eine natürliche Person ist, nicht in Spanien und auch nicht in einem Steuerparadies ansässig ist, sind jährlich 0,5 Prozent des Katasterwertes (Valor Catastral) an Einkommenssteuer zu zahlen. An Vermögenssteuer fallen bei einem Immobilienwert bis zu 320 000 DM jährlich 0,2 Prozent des Wertes an. Ist eine ausländische Gesellschaft Eigentümerin der Immobilie, sind jährlich 3 Prozent des Katasterwertes als Sondersteuer (Gravámen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades No Residentes) zu zahlen. Mit dieser Regelung will der spanische Fiskus Offshore-Gesellschaften treffen.

Für jede Immobilie wird jährlich eine Grundsteuer erhoben (Impuesto sobre Bienes Inmuebles), kurz IBI genannt. Sie liegt bei einem Prozent des Katasterwertes. Der Gemeinde ist daher von dem Kauf Mitteilung zu machen, und es ist zu empfehlen, die Grundsteuer durch Kontoeinzugsermächtigung (domiciliación) abbuchen zu lassen. Wer die Steuer abbuchen lässt, erhält in der Regel eine steuerliche Vergünstigung und vermeidet Fristversäumnisse und Aufschläge. Aus dem Grundsteuerbescheid (recibo del IBI) ergibt sich der Katasterwert der Immobilie. In Spanien nicht ansässige ausländische Immobilieneigentümer müssen nicht mehr einen Vertreter gegenüber dem Fiskus (representante fiscal) benennen.