

FERIENIMMOBILIE IN SPANIEN

Der erste Schritt zum Wohnsitz im Ausland

Von Antje Mühring

Immer mehr Deutsche wollen ihre eigene Immobilie im Ausland. Aus einer Emnid-Umfrage aus 2009, die von der BHW Bausparkasse in Auftrag gegeben wurde, ist ersichtlich, dass trotz schwieriger Wirtschaftslage ein deutlicher Trend zur Ferienimmobilie im Ausland vorhanden ist. Nicht zuletzt locken auch die momentan niedrigen Zinsen, so dass viele der Ansicht sind, dass momentan ein idealer Zeitpunkt für ihre Wunscherfüllung gekommen ist.

Doch worauf muss ein Käufer nun im Detail achten? Zum einen gibt es einen klaren Unterschied zwischen der reinen Ferienimmobilie und dem zweiten oder sogar dem permanenten Wohnsitz im Ausland. Zum anderen ist es für jeden Käufer maßgeblich wichtig, die Lage und Ausstattung des Objektes frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um den nachhaltigen Wert der Immobilie sicherzustellen. Spanien ist für deutsche Immobilienkäufer eines der beliebtesten Länder.

Ca. 30 Prozent der in Spanien verkauften Wohnungen und Häuser werden von Deutschen erworben, wenn auch in den letzten Jahren einige Gesetzesänderungen viele der so genannten „Steuerschlüpflöcher“ geschlossen haben.

Vor dem Erwerb einer spanischen Immobilie sollten wichtige Eckpunkte im Vorfeld abgeklärt werden:

1. Die Kaufabwicklung in Spanien

- Der Kaufoptionsvertrag
- Der Eintrag im spanischen Grundbuch
- Der Notartermin als offizieller Kaufabschluss

2. Die anfallenden Erwerbs- & Folgekosten

- Grunderwerbssteuer
- Wertzuwachssteuer
- Notar- und Grundbuchkosten
- Jährliche Folgekosten
(Vermögenssteuer/Einkommensteuer/Grundsteuer)

3. Die Finanzierungsmöglichkeiten

- Die Wertschätzung der Immobilie
- Die Aufnahme der Hypothek (und hierfür anfallende Kosten)
- Weitere Nebenkosten (Bankkosten, Versicherungskosten)

Aber es geht auch darum, in welcher Form der Erwerb der spanischen Immobilie stattfinden kann bzw. soll. Hier gibt es unter anderen die Möglichkeiten des privaten Erwerbs durch eine natürliche Person, des Erwerbs über eine spanische Kapitalgesellschaft (S.L.) oder des Erwerbs über eine deutsche Kapitalgesellschaft.

BETRACHTEN WIR NUN DIE STEUERLICHE SITUATION, SO GIBT ES FÜNF FESTGELEGTE STEUERFORMEN, DIE BEIM KAUF BZW. VERKAUF BEACHTET WERDEN MÜSSEN:

- Mehrwertsteuer („Impuesto sobre el Valor anadido“, kurz „IVA“)
- Stempelsteuer („Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados“)
- Grunderwerbssteuer („Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales“)
- Einkommensteuer beim Verkauf einer Immobilie („Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas“, IRPF)
- Wertzuwachssteuer – Plus Valia („Impuesto Municipal sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana“)

Somit wird schnell klar, dass es darauf ankommt, im Vorfeld eine optimale Gestaltungsform für das eigene Vorhaben zu ermitteln. Im besonderen Maße sollte auch, wie schon erwähnt, dem nachhaltigen Werterhalt Beachtung geschenkt werden. Denn gerade eine spätere Veräußerung oder die Vererbung von Immobilien, die sich im Ausland befinden, unterliegen ihren eigenen Gesetzmäßigkeiten. Deutschland sowie auch Spanien haben ihr eigenes Erbschaftssteuergesetz.





Da es kein klares Doppelbesteuerungsabkommen für den Bereich des Erbschafts- und Schenkungssteuerrechts gibt, ist es dringend anzuraten, sich frühzeitig bezüglich des Nachlasses und dessen vielzähligen Gestaltungsmöglichkeiten (Testament, Schenkungen, Ausnutzung von Freibeträgen, Stiftungen ...) Gedanken zu machen und entsprechend fachkundig beraten zu lassen.

DER ERWERB EINER SPANISCHEN IMMOBILIE DURCH EINE NATÜRLICHE PERSON

Um einen ersten Leitfaden über die steuerlichen Aspekte zu erhalten, bietet es sich an, die fünf wesentlichen Situationen zu betrachten. Es wird nachfolgend davon ausgegangen, dass die beteiligten Personen ihren Hauptwohnsitz in Deutschland haben und somit in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind.

DER ERWERB

Die spanische Grunderwerbssteuer oder auch Vermögensübertragungssteuer orientiert sich immer an dem beurkundeten Kaufpreis und liegt bei 6 %. Jedoch besitzen die autonomen Gemeinschaften, wie die Balearen oder Kanarischen Inseln, das Recht, diesen Steuersatz individuell anzuheben. Mallorca hatte in 2009 z.B. einen Steuersatz von 7 %.

DIE LAUFENDE BESTEUERUNG

Der nicht in Spanien ansässige Eigentümer ist bezüglich der Eigennutzung der Immobilie in Spanien nur beschränkt steuerpflichtig. Die Eigennutzung der Immobilie unterliegt jedoch der spanischen Einkommensteuer. Die Bemessungsgrundlage wird pauschal mit einem Prozentsatz des Katasterwertes angesetzt. 2009 waren es 2 % (1,1 % falls der Katasterwert nach dem 01.01.94 neu festgesetzt wurde). Des Weiteren fällt für das Grundstück die spanische Vermögenssteuer an. Zusätzlich fällt auch noch eine spanische Immobiliensteuer (ähnlich der deutschen Grundsteuer) an. Auch diese bemisst sich am Katasterwert des Grundstücks.

DER VERKAUF

Der Veräußerungsgewinn unterliegt der spanischen Einkommensteuer für beschränkt Steuerpflichtige. Der Veräußerungsgewinn entspricht dem Unterschiedsbetrag zwischen Verkaufspreis und Anschaffungskosten. Der Steuersatz liegt hier bei 18 %.

DIE SCHENKUNG

Sind sowohl der „Schenker“ als auch der „Beschenkte“ deutsche Steuerinländer, ist der „Beschenkte“ in Deutschland unbeschränkt

erbschaftssteuerpflichtig. Zusätzlich unterliegt er in Spanien mit dem Grundstück als spanisches Inlandsvermögen, gemäß dem spanischen Erbschaftssteuergesetz, der beschränkten Steuerpflicht. Anzumerken ist, dass in Spanien die persönlichen Freibeträge nur beim Erwerb von Todeswegen, aber nicht bei einer Schenkung gewährt werden. Des Weiteren entsteht bei der Schenkung die Wertzuwachssteuer (Plus Valia)

DIE VERERBUNG

Auch der Erwerb von Todeswegen unterliegt ggf. der Wertzuwachssteuer. Die Ermittlung der zu zahlenden spanischen Erbschaftsteuer hängt von vielen einzelnen Faktoren ab, die sich jedoch enorm auswirken können. Eine frühzeitige Annahmehberechnung macht in jedem Fall Sinn.

FAZIT

Grundsätzlich gibt es zahlreiche Möglichkeiten, die Erbschaftsteuer zu sparen und eine Doppelbesteuerung zu vermeiden. Dies muss jedoch im Einzelnen genau betrachtet werden, denn jede Lösung muss auf die individuelle Lebenssituation angepasst werden. Bei einer guten Planung bieten sich sehr oft sowohl Steuerspar-Lösungen für die deutsche als auch für die hohe spanische Erbschaftsteuer.

Lesen Sie im nächsten Teil von dem Erwerb einer Immobilie über eine spanische Kapitalgesellschaft (S.L.) oder eine deutsche Kapitalgesellschaft (z.B. GmbH), um die verschiedenen Möglichkeiten besser miteinander vergleichen zu können. Dieser und auch der nachfolgende Artikel sollen nur als Kurzinformation dienen. Sie ersetzen zu keinem Zeitpunkt eine konkrete steuerliche bzw. rechtliche Beratung und dürfen auch als solche nicht angesehen werden. Auch für die Aktualität und Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.



Zur Person

Unsere Autorin Antje Mühling (www.muehring-de.com) ist seit 2003 mit ihrer Steuerboutique in Nürnberg selbstständig und berät in nationalen und internationalen Steuerangelegenheiten. Ihr Focus liegt auf der Vermögensanalyse und -planung der Vorsorgeplanung sowie der individuellen betriebswirtschaftlichen Beratung.

Kontakt: muehring@businessandwoman.com