

INFOBLATT ZUM ERWERB EINER IMMOBILIE IN SPANIEN

Der Erwerb von Immobilien in Spanien ist an eine Reihe von gesetzlichen Verpflichtungen gebunden. Sie haben sich entschlossen eine Immobilie in Spanien zu erwerben. Welche rechtlichen Auflagen müssen Sie berücksichtigen?

1.- FRAGEN VOR DEM ERWERB:

1.1. ERHALT EINER N.I.E. NUMMER [Spanische Steuernummer für Ausländer]

Die N.I.E. Nummer ist eine Identifizierungsnummer für Ausländer für Steuerangelegenheiten, und um eine wirtschaftliche Tätigkeit in Spanien auszuführen. Sie muss im Notariat vorgelegt werden und ist für die Steuerzahlungen notwendig. Für den Erhalt muss ein Antrag (Model EX15) ordnungsgemäß ausgefüllt im Kommissariat der Nationalpolizei oder der Rechtsanwaltskammer samt dem Original des Reisepasses oder einer notariell beglaubigten Kopie vorgelegt werden. Die Vorlage des Zahlungsbelegs der vorgeschriebenen Gebühr ist erforderlich. Die Ausstellung dauert zwei bis drei Wochen, wobei dies saisonbedingt ist. Demnach erfolgt die Anmeldung bei der spanischen Steuerbehörde (Agencia Tributaria).

1.2. ERTEILUNG EINER NOTARIELLEN VOLLMACHT

Wenn Sie den legalen Vorgang des Erwerbs vereinfachen möchten, oder nicht bei der Unterzeichnung aller Unterlagen des Erwerbsprozesses anwesend sein können, ist es ratsam Ihrem legalen Vertreter eine Vollmacht zu erteilen, die eine Reihe von Befähigungen enthält, damit dieser Sie vom Anbeginn des Erwerbs in Ihrem Namen ausführt.

Sie können eine notarielle Vollmacht in Spanien erteilen, vor einem Notar in Ihrem Ursprungsland oder im spanischen Konsulat (nach vorheriger Vereinbarung eines Termins). Wenn Sie die Vollmacht in Ihrem Ursprungsland erteilen, muss sie auf Spanisch übersetzt und die Unterschrift des Notars mit

der Apostille von Den Haag versehen werden. Wenn Sie sie im spanischen Konsulat erteilen, sind die Übersetzung und Legalisierung nicht notwendig.

1.3. PRÜFUNG DER RECHTLICHEN SITUATION DER IMMOBILIE:

Nach Auswahl der Immobilie, die Sie erwerben möchten, erstellt ILLESLEX eine *Due Diligence* (rechtliche Prüfung) in der die Hauptmerkmale der Immobilie und vor allem eine Untersuchung der rechtlichen Situation enthalten sind.

Da Immobilien auf ländlichem Gebiet möglicherweise ohne Baugenehmigung der Gemeinde erbaut wurden, untersuchen wir gegebenenfalls, ob sie legal sind und/oder ihre Legalisierung möglich ist.

Außerdem untersuchen wir, welche Unterlagen von dem Verkäufer anzufordern sind, um den Erwerb unter Erteilung der notariellen Urkunde durchzuführen. Parallel dazu studieren wir das Vorhandensein von Lasten und Belastungen auf der Immobilie.

Wir raten unseren Mandanten vor Unterzeichnung irgendeines privaten Vertrages und vor allem vor Übergabe von Geldsummen, Illeslex Abogados die Erstellung dieser Untersuchung zu übertragen, da wir zu dem Schluss kommen könnten, dass es nicht ratsam ist die Immobilie zu erwerben.

2º.- PRIVATSCHRIFTLICHER VERTRAG:

In Spanien ist es nicht notwendig einen notariellen Kaufvertrag zu unterzeichnen, um eine Immobilie zu erwerben. Dies ist jedoch Voraussetzung, um die Eintragung im Eigentumsregister zu erwirken. Weiter unten erklären wir Ihnen die Wichtigkeit der Eintragung im Grundbuchamt, auch wenn sie freiwillig ist.

Nachdem der Verkäufer und der Käufer den Kaufpreis, die Zahlungsbedingungen und den Rest der Vereinbarungen abgestimmt haben, die sie für wichtig halten, wird ein **Optionsvertrag** oder ein **privatschriftlicher Kaufvertrag** mit aufgeschobenem Kaufpreis unterzeichnet.

Wenn beide Parteien sich einig sind und der Käufer über die notwendigen Mittel für den Erwerb verfügt, kann direkt die öffentliche Erwerbsurkunde vor dem Notar unterzeichnet werden, den der Käufer bestimmt.

Meistens wird jedoch ein Kaufoptionsvertrag und seltener ein **privatschriftlicher Kaufvertrag** mit aufgeschobenem Kaufpreis unterzeichnet.

2.1. KAUFPTIONSVERTRAG:

Der **Kaufoptionsvertrag** ist ein privatschriftlicher Vertrag, der für den Verkäufer bindend ist. Der Verkäufer verpflichtet sich damit dem Käufer die Immobilie zu verkaufen. Bei Abschluss dieses Vertrages wird normalerweise eine Vorauszahlung von 10% auf den Kaufpreis angezahlt, obwohl der Prozentsatz oder die Summe der Optionsprämie frei zwischen den Parteien vereinbart werden kann, je nach festgesetzter Reservierungsfrist. Diese Anzahlung kann entweder direkt an den Verkäufer gezahlt werden oder an einen Dritten, normalerweise die Anwaltskanzlei, oder die Immobilienfirma, die die Operation vermittelt hat. Dem Käufer wird eine Frist zur Ausführung der Option, normalerweise zwischen einem und drei Monaten gegeben. In der Praxis beinhaltet dies, dass der Käufer dem Verkäufer mitteilt, dass er erwerben und die notarielle Urkunde erteilen möchte und er gibt ihm einen Termin in einem Notariat seiner Wahl bekannt, um die Urkunde zu unterzeichnen. In dem Optionsvertrag werden die Konsequenzen bei Nichterfüllung des Vertrages vereinbart, d. h. wenn der Verkäufer oder der Käufer schließlich nicht zur Unterzeichnung des notariellen Vertrages erscheinen.

Für den Fall, dass der Käufer nicht erscheint wird normalerweise vereinbart, dass die Optionsanzahlung von dem Verkäufer einbehalten und der Vertrag gelöst wird. Wenn der Verkäufer nicht erscheint, kann der Käufer entweder die Erteilung der öffentlichen Kaufurkunde einfordern, oder die erhaltene bzw. deponierte Anzahlung wird zurückerstattet und zusätzlich verdoppelt.

Der Kaufoptionsvertrag beinhaltet nicht die Übertragung des Eigentums, sondern nur das Recht auf Erwerb und für den Verkäufer die Verpflichtung zu verkaufen.

2.2. PRIVATSCHRIFTLICHER KAUFVERTRAG:

Der privatschriftliche Kaufvertrag ist weniger üblich und wird unterzeichnet, wenn der Käufer mit der Unterzeichnung direkt den Besitz übernehmen möchte. Mit diesem Vertrag wird ein aufgeschobener Kaufpreis vereinbart, die Zahlungsbedingungen, das voraussichtliche Datum der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags sowie die Vorgaben im Falle der Nichterfüllung und Lösung des Vertrages.

3°.- NOTARIELLE KAUFVERTRAGSURKUNDE:

Die Erteilung der Kaufurkunde ist notwendig, um die Liegenschaft auf den Namen des Käufers im Eigentumsregister einzutragen. Sobald die Eintragung getätigt ist, können keine Schulden des Verkäufers und keine Belastungen auf die Immobilie eingetragen werden. Sie kann auch nicht mehr von ihm verkauft werden, da sie nun auf den Namen des Käufers im Grundbuch erscheint. Die notarielle Urkunde wird vor einem Notar erteilt und ihr werden die rechtlich vorgeschriebenen Unterlagen beigefügt, wie z. B. die Zahlungsbelege der Zahlung/en des Kaufpreises und die Quittung der letzten Grundsteuer (IBI).

Außerdem werden vom Verkäufer die Bewohnbarkeitsbescheinigung und der Energieausweis vorgelegt und je nachdem ob die Liegenschaft ländlich oder städtisch ist, oder ob es sich um eine Immobilie in einer Eigentümergemeinschaft handelt, werden diverse weitere Unterlagen beigefügt.

Vor der Erteilung der öffentlichen Kaufurkunde schicken wir den Mandanten einen detaillierten Kostenvoranschlag, bis zur Eintragung im Grundbuch, diese Kosten unterscheiden sich, je nachdem, ob der Kunde der Käufer oder der Verkäufer ist.

Diese Kosten schlüsseln sich auf in: Notar, Eigentumsregister, Honorare der Abwicklung und Steuern auf die Immobilie.

4°.- KOSTEN, DIE MIT DEM ERWERB VERBUNDEN SIND:

4.1. HONORARE DES NOTARS UND GRUNDBUCHAMT

Nach der Erteilung der Urkunde werden die Honorare des Notars gezahlt und die Originalurkunde übergeben, damit sie im Eigentumsregister eingetragen wird. Vorher müssen die Steuern für die Operation abgeführt werden, sowie die Wertzuwachssteuer der Gemeinde.

Es ist ratsam umgehend die Änderungen der Bankabbuchungsaufträge für die Serviceleistungen der Immobilie durchzuführen, um Zahlungsverzüge zu vermeiden und den damit verbundenen Ärger.

Hierzu muss der Verkäufer dem Käufer die letzten Rechnungen der Versorgerfirmen übergeben (Wasser, Gas, Strom, Telefon, etc.). Unsere Kanzlei wickelt diese Ummeldungen gerne für Sie ab.

4.2. STEUERN

Nach der Formalisierung der Kaufurkunde vor einem Notar müssen folgende Steuern abgeführt werden:

A) LOKALE STEUERN:

○ WERTZUWACHSSTEUER AUF STÄDTISCHE GRUNDSTÜCKE – PLUSVALÍA MUNICIPAL

Als Konsequenz der Übertragung einer Immobilie oder der Gründung oder Übertragung von realen Rechten auf eine Immobilie müssen Steuern auf den Wertzuwachs für städtische Grundstücke gezahlt werden, die sogenannte Wertzuwachssteuer - **Plusvalía**.

Im Fall des Verkaufs einer Immobilie muss diese von der verkaufenden natürlichen Person, Firma oder Körperschaft für den Wertzuwachs gezahlt werden, den die Liegenschaft während des Zeitraums der Inhaberschaft erzielt hat.

Wenn der Verkäufer eine natürliche Person, Firma oder Körperschaft ist, die nicht in Spanien ansässig ist, muss der Käufer die Zahlung der Wertzuwachssteuer im Namen des Verkäufers durchführen, der der verpflichtete Steuerzahler ist. Deshalb muss der Verkäufer dem Käufer den Betrag für diese

Steuer übergeben. Es ist empfehlenswert, diesen Betrag beim Kauf / Verkauf vom Preis einzubehalten.

Fristen: Die Zahlung muss innerhalb von **30 Werktagen** ab Datum der Formalisierung der Übertragung durchgeführt werden (öffentliche Urkunde).

Ort: In dem entsprechenden Rathaus unter Vorlage einer Kopie der notariellen Urkunde.

Quote: Der Betrag variiert je nach Katasterwert des Grundstücks (er erscheint in der Grundsteuerzahlungsquittung - IBI) und der Zahl der Jahre, in der es Eigentum des Verkäufers war, d. h. zwischen dem Erwerb und dem Verkauf.

** Es besteht die Verpflichtung die Zahlungsquittung der Wertzuwachssteuer nachzuweisen, um den Verkauf im Grundbuch eintragen zu können. Trotzdem kann das Grundbuchamt die Eintragung der Liegenschaft vornehmen, wenn es eine Genehmigung erhält, der Gemeinde die Übertragung mitzuteilen, damit diese informiert ist.*

B) AUTONOME STEUERN:

○ STEUER AUF VERMÖGENSRECHTLICHE ÜBERTRAGUNGEN UND BEURKUNDETE RECHTSAKTE (ITPAJD):

Der Kauf einer Immobilie kann an die Vermögensübertragungssteuer gebunden sein, oder aber an die Steuer auf beurkundete Rechtsakte und Mehrwertsteuer, je nachdem ob es sich um eine Immobilie „aus zweiter Hand“ handelt, oder aber eine erste Übertragung.

- **Die ITP Steuer (Vermögensübertragungssteuer)** fällt bei gebrauchten Immobilien an. In diesem Fall hängt der Prozentsatz von der entsprechenden Autonomen Region ab und die Berechnungsgrundlage hängt vom Kaufpreis, welcher in der Urkunde erscheint, ab. Derzeit zahlt man auf den Balearen 8% Vermögensübertragungssteuer beim Kauf einer Immobilie bis zu 400.000,00 €. Ab diesem Betrag erhöht sich der Prozentsatz je nach Kaufpreis. Die Garagenstellplätze, die nicht Teil der Behausung sind, werden bis zu einem Wert von 30.000,00 € mit 8% versteuert; ab diesem Betrag findet eine progressive Erhöhung statt.

- Die IAJD Steuer (Steuer auf beurkundete Rechtsakte) fällt bei Immobilienkäufen an, die an die Mehrwertsteuer (in Spanien IVA) gebunden sind, d.h. bei der ersten Übertragung einer Immobilie (Neubau oder Erstbezug). In diesen Fällen ist der Käufer verpflichtet folgende Steuern zu zahlen:
 - IVA (die spanische Mehrwertsteuer): aktuell liegt diese für Behausungen bei 10% des Kaufpreises. Bei den übrigen Immobilien, wie Lokale, Werkhallen, Garagen, etc., die nicht zusammen mit der Behausung, dem Grundstück, etc. übertragen werden, beläuft sich die IVA auf 21%. Der Käufer ist verpflichtet an den Verkäufer bei Übertragung der Immobilie den anfallenden Betrag zu zahlen. Bei der IVA handelt es sich um eine staatliche Steuer.
 - IAJD Steuer (Steuer auf beurkundete Rechtsakte): generell werden 1,2 % des Kaufpreises erhoben.

Steuerzahler: Zahlung führt der Käufer oder Erwerber der Immobilie aus.

Frist: Die Frist zur Einreichung der Steuerabrechnung sowie Zahlung der Steuer (ITP oder IAJD) beträgt **einen Monat**, zu rechnen ab Datum des Akts oder Vertrages, d. h. Datum der Erteilung der notariellen Urkunde oder des privatschriftlichen Kaufvertrages.

C) STAATLICHE STEUERN

○ EINKOMMENSTEUER FÜR NATÜRLICHE PERSONEN (IRPF):

Wenn der **Verkäufer seinen Wohnsitz in Spanien hat**, muss er in dem Jahr nach der Übertragung und vor dem 30. Juni die Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn abführen.

*Der Gewinn oder Verlust wird **aus der Differenz** zwischen dem Wert des Erwerbs (des realen Betrages für den die übertragene Immobilie verkauft wurde, plus des Betrages der Kosten und Steuern des Erwerbs, abzüglich der Zinsen und korrigiert durch Applikation eines Aktualisierungskoeffizienten, der jährlich in den allgemeinen staatliche Kostenvoranschlägen veröffentlicht wird) und dem **Wert der Übertragung** (der Betrag, für den die Übertragung durchgeführt wurde, minus der Kosten der Ausgaben und Steuern des Verkäufers für die Operation).*

Der gültige Steuersatz ist 19% auf den Gewinn bis zu 6.000 Euro, 21% auf einen Gewinn von 6.001 bis 50.000 Euro und 23% ab 50.000,01 Euro.

- **EINKOMMENSTEUER FÜR NICHT- RESIDENTE (IRNR):**

Wenn der Verkäufer nicht resident ist, muss er den Vermögensgewinn aus der Übertragung einer Immobilie in seiner Einkommensteuererklärung deklarieren. Der Steuersatz ist 19% auf den **Veräußerungsgewinn** aus dem Verkauf der Immobilie bei europäischen Residenten und 24% bei den restlichen Residenten.

Wenn der Verkäufer nicht resident ist, muss der Käufer (egal ob er resident ist oder nicht) **3 % des vereinbarten Kaufpreises einbehalten und in einer Frist von einem Monat an das Finanzamt abführen**, zu rechnen ab Datum des Verkaufs. Wenn in der notariellen Urkunde der Kaufpreis zwischen der Immobilie und den Möbeln verteilt wird, muss berücksichtigt werden, dass der Einbehalt von 3 % nur bezüglich des Gesamtpreises der Immobilie vorgenommen wird.

Dieser Einbehalt hat für den Verkäufer den Charakter **einer Anzahlung auf die Steuer**, die für den Veräußerungsgewinn bei der Übertragung anfällt. Somit muss der Käufer dem nicht residenten Verkäufer das Formblatt 211 übergeben (mit dem er die Überweisung des Einbehalts durchgeführt hat), damit dieser später den Betrag von der zu zahlenden Quote für den Veräußerungsgewinn abziehen kann.

Wenn die einbehaltene Summe höher als die zu zahlende Quote ist, kann eine Rückzahlung der im Vorfeld einbehaltenen 3% beantragt werden. In diesem Fall muss der Verkäufer das Formblatt 210 innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten, ab Beginn der einmonatigen Frist die der Käufer hat, um den Einbehalt im Namen des Verkäufers einzuzahlen, präsentieren. Die Frist beläuft sich daher auf **4 Monate** ab Unterzeichnung des Kaufvertrages.

Wenn die Einbehaltung nicht überwiesen wird, wird die Immobilie mit der Zahlung des kleineren Betrages bezüglich der Einbehaltung und der entsprechenden Steuer belastet.

5°.- STEUERN, DIE MIT DEM EIGENTUM EINER IMMOBILIE VERBUNDEN SIND:

Sobald die Immobilie erworben wurde und man beim Grundbuchamt als Besitzer dieser registriert ist, müssen jährlich folgende Steuern bezahlt werden: Grundsteuer, Müllgebühren, Einkommenssteuer (als Resident oder als Nicht-Resident) und Vermögenssteuer.

5.1. GRUNDSTEUER (IBI):

Alle Eigentümer von Immobilien in Spanien (Residente und Nicht-Residente) sind verpflichtet jährlich in der entsprechenden Gemeinde, in der sich das Eigentum befindet, die Grundsteuer abzuführen.

Der Grundsteuerbetrag wird von der zuständigen Gemeinde kalkuliert. Hierzu wird der Katasterwert der Immobilie zugrunde gelegt und ein entsprechend von der Gemeinde festgesetzter Prozentsatz angewandt.

In der Zahlungsquittung der Grundsteuer - IBI erscheint **die Katasterreferenz** des Eigentums, mit der die Daten der Immobilie im Katasteramt eingesehen werden können und der Katasterwert des Eigentums, auf deren Grundlage die restlichen Steuern auf das Eigentum kalkuliert werden.

Die **Frist** variiert je nach Stadtverwaltung, normalerweise ist die Zahlung in den Monaten September, Oktober und November jeden Jahres fällig.

5.2. MÜLLENTSORGUNGSgebÜHREN, ABWASSER, ETC.

Zusätzlich zu der Grundsteuer ist der Eigentümer einer Immobilie verpflichtet bei der zuständigen Gemeinde gewisse **Gebühren**, wie diejenigen für die Müllentsorgung sowie Verarbeitung, Abwasser,

etc. Jede Gemeinde hat ihre eigenen Gebühren und die **Zahlung findet jährlich statt**. Die Fristen hängen ebenfalls von der jeweiligen Gemeinde ab.

5.3. VERMÖGENSTEUER:

Für die Geschäftsjahre 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 und 2017 wurde die Vermögensteuer wieder eingeführt, die jeweils am 31. Dezember fällig ist. Die Zahlungsfrist läuft bis zum 30. Juni des Folgejahres der einzureichenden Steuererklärung.

Auf den Balearen ist eine Ermäßigung der Steuergrundlage **für Residenten** eingeführt worden. Der Minimum-Steuerfreibetrag beläuft sich auf **800.000,00 €**. In dem Fall der **Nicht-Residenten** beläuft sich dieser Betrag auf **700.000,00 €**.

Somit sind all diejenigen Personen verpflichtet, eine Steuererklärung abzugeben, deren Quote eine Steuerzahlung beinhaltet und auf jeden Fall diejenigen, deren Güter mehr als 2.000.000,00 € wert sind, auch wenn die Quote negativ ist.

Diese Steuer wird nur für natürliche Personen erhoben.

Der **Steuersatz** liegt zwischen 0.28% bis 3.45%, je nach Standort auf der Steuertabelle.

5.4. EINKOMMENSTEUER FÜR NICHT-RESIDENTE (IRNR):

Wenn die Immobilie direkt von einer residenten natürlichen Person erworben wurde, muss einmal im Jahr die Einkommensteuer abgeführt werden.

Die zu erklärenden Einkünfte hängen von dem Zweck ab, für den die Immobilie benutzt wird:

1.- Einkommensteuer auf städtische Immobilien mit Eigennutzung

Wenn die Immobilie von den Eigentümern selbst bewohnt wird, ist der zu erklärende **Ertrag** die Summe, die sich aus der Applikation eines Steuersatzes von 2 % auf den Katasterwert ergibt, oder von 1,1 % (für Immobilien, deren Katasterwert seit dem 1. Januar 1994 geprüft wurde) Von diesen Ertrag müssen 19% abgeführt werden und die Frist für die Zahlung läuft für das gesamte folgende Jahr.

In dem Jahr, in dem der Kauf stattgefunden hat, wird die Steuer anteilmäßig je nach Dauer der Inhaberschaft bezahlt.

2.- Erträge aus vermieteten Immobilien

Wenn die Immobilie vermietet wird, wird der gesamte Ertrag versteuert, den der Vermieter erhält, ohne Abzüge von Unkosten. Wenn der residente Steuerzahler in einem anderen Land der Europäischen Union lebt, kann er die Kosten laut dem Gesetz für Einkommensteuer für natürliche Personen zu den Bedingungen abziehen, die dort festgelegt werden: Grundsteuer (IBI), Müllgebühren, Reparatur- und Instandhaltungskosten, Gemeinschaftskosten, Abschreibungen, Darlehenszinsen in Verbindung mit dem Immobilienkauf.

Diese Erträge werden steuerpflichtig, wenn sie von dem Vermieter eingefordert werden können, oder ab dem Datum, an dem er die Beträge erhält (wenn dies vorher ist). Die Abrechnungen erfolgen im Quartal und es werden 19% auf die deklarierten Einkünfte gezahlt.

Die Frist der Abrechnung hängt von dem Ergebnis ab:

- Wenn das Resultat eine Steuerzahlung beinhaltet, muss diese in den ersten Tagen der Monate Januar, April, Juli oder Oktober bezüglich der Mieten gezahlt werden, die im vorherigen Vierteljahr eingegangen sind.
- Wenn das Ergebnis den Steuersatz null beinhaltet: Vom 1. bis 20. Januar des darauffolgenden Jahres, in dem die Mieten angefallen sind.
- Wenn das Ergebnis eine Rückzahlung beinhaltet: Ab dem 1 Februar des auf die Fälligkeit der Renten folgenden Jahres.

In dem Fall, dass die Immobilie nicht während des gesamten Jahres vermietet wurde, müssen zwei Formblätter (Modell 210) eingereicht werden:

- **Einkünfte:** ein Modell 210 für die Einkünfte bei Eigennutzung für den Zeitraum, in dem die Immobilie nicht vermietet wurde. Termin zur Einreichung ist jeweils der 31/12 und es wird ein einziges Modell 210 im auf das jeweilige Steuerjahr folgende Jahr eingereicht.

- **Mieteinkünfte:** ein Modell 210 für die Einkünfte aus Vermietungen der Immobilie. Diese Einnahmen werden im Quartal deklariert, wie bereits im Vorfeld erklärt.

Dies ist ein allgemeiner Leitfaden, der Ihnen generelle Information der legalen Schritte aufzeigt, die mit dem Erwerb einer Immobilie in Spanien durch nicht residente Bürger verbunden sind. Bitte berücksichtigen Sie, dass jeder individuelle Fall unterschiedlich ist und es deshalb ratsam ist einen qualifizierten Anwalt einzuschalten.

info@illeslex.com // 00 34 971 728 008

WWW.ILLESLEX.COM

PALMA DE MALLORCA * POLLENÇA * SANTANYÍ * PUERTO DE ANDRATX * SÓLLER