



BUFETE GARCIA - GARRIDO

ABOGADOS – SOLICITORS - RECHTSANWÄLTE

Die Immobilienbesteuerung in Spanien – ein Überblick

Nicht nur Erwerb und Verkauf einer Immobilie sind steuerpflichtige Vorgänge, sondern auch die Rechtsposition als Eigentümer wird besteuert.

1. Grundsteuer (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles*)

Ausnahmslos alle Eigentümer einer spanischen Immobilie haben die Immobiliensteuer (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles*) zu entrichten, die mitunter auch mit dem in Deutschland geläufigen Terminus „Grundsteuer“ übersetzt wird. Die Immobiliensteuer ist eine gemeindliche Abgabe, die das „Eigentum an einem Grundstück“ besteuert. Mit „Grundstück“ ist nicht nur der Grund und Boden, sondern auch alle auf ihm befindlichen „baulichen Anlagen“ gemeint, also alle Gebäude, was natürlich auch Apartments und Wohnungen im Sinne des spanischen Wohnungseigentumsgesetzes umfasst. Die Vorschriften über die Grundsteuer unterscheiden verschiedene Bodenkategorien, wobei die in der Praxis wichtigsten die sogenannten „städtischen Grundstücke“ sind, d.h. sämtliche Flächen, für die Bebauungspläne bestehen. Der Gegenbegriff der „ländlichen Grundstücke“ umfasst landwirtschaftlich genutzte Gebäude sowie Landhäuser außerhalb der städtischen Wohnbereiche, die im Allgemeinen niedriger besteuert werden.

Steuerpflichtig ist grundsätzlich der eingetragene Eigentümer der Immobilie. Bemessungsgrundlage ist der Katasterwert des betreffenden Grundstücks. Er wiederum setzt sich aus dem Wert des Bodens und der auf ihm errichteten Gebäude zusammen. Der Katasterwert wird in einem verwaltungsinternen Verfahren festgelegt, wobei eine Vielzahl an wertbildenden Komponenten berücksichtigt werden; die wesentliche Rolle spielt dabei die Lage des Grundstücks sowie die Art und Beschaffenheit der auf ihm errichteten Bauten. Der Katasterwert liegt immer unter dem tatsächlichen Wert des Grundstückes; üblicherweise beträgt er etwa 2/3 des eigentlichen Marktwertes.

„Gemeindliche Abgabe“ bedeutet, dass das Steueraufkommen den Gemeinden zusteht und dass diese auch Einfluss auf die Steuersätze haben, wobei es bindende Rahmenvorgaben gibt. Der Mindeststeuersatz beträgt 0,4% und der Maximalsteuersatz 1,10%, wobei das Gesetz über die lokalen Haushalte (*Ley Reguladora de las Haciendas Locales*) auch hiervon in bestimmten Fällen Abweichungen zulässt. Verringert werden kann die Grundsteuerschuld infolge bestimmter Vergünstigungen (z.B. im Falle von kinderreichen Familien), die in der einschlägigen Gemeindeordnung festgelegt sein müssen. Da sowohl die Bemessungsgrundlage (d.h. der Boden- und Gebäudewert), als auch die Steuersätze konkret in den Gemeindeordnungen festgelegt sind, können die Grundsteuerbescheide mangels einzelfallbezogener Festsetzungen im Allgemeinen nicht angefochten werden.

www.garciagarrido.com

C/ Thiviers 2, 3^o A, Aptdo. 213, 03730 Jávea (Alicante) Tel. 34-96-646 08 58/ 59, Fax 34-96-646 08 57
E-Mail: javea@garciagarrido.com

C/ Marqués de Campo, 16, 2^o, 4^a, 03700 Denia (Alicante) Tel. 34-96-643 16 65, Fax 34-96 643 12 99
E-Mail: denia@garciagarrido.com



BUFETE GARCIA - GARRIDO

ABOGADOS – SOLICITORS - RECHTSANWÄLTE

2. Einkommensteuer (*Impuesto sobre la Renta*)

Immobilieigentum kann zudem einkommensteuerpflichtig sein, wobei der Begriff der Einkunft (*renta*) weit zu verstehen ist; er umfasst grundsätzlich jeglichen Vermögensgewinn. Welche konkreten Steuerpflichten gegenüber dem spanischen Fiskus im Einzelfall bestehen, hängt von verschiedenen Umständen ab.

Der Klarstellung bedarf zunächst, dass nur Zweitwohnungen einkommensteuerpflichtig sind. Die sogenannte eigengenutzte Immobilie ist grundsätzlich nicht einkommensteuerpflichtig.

Bei der Frage nach den maßgeblichen Vorschriften ist zunächst zu klären, ob der Eigentümer steuerlich in Spanien oder im Ausland ansässig ist. Ebenso ist danach zu unterscheiden, ob die Immobilie leersteht oder vermietet wird. Wird Sie vermietet, muss wiederum danach unterschieden werden, ob diese Vermietung in gewerblicher Form oder privat erfolgt.

Im Allgemeinen kann zur Klärung der Ansässigkeit auf die Definitionen der Doppelbesteuerungsabkommen zurückgegriffen werden; das deutsch-spanische DBA verweist dabei als grundsätzliche Regel auf die Bestimmungen des nationalen Rechts. Die innerspanischen Vorschriften wiederum haben den sogenannten „gewöhnlichen Aufenthalt“ als Bezugspunkt. Dieser wird angenommen, wenn sich die betreffende Person mehr als 183 Tage pro Jahr in Spanien aufhält oder wenn sich der Kernbereich ihrer wirtschaftlichen Interessen in Spanien befindet.

a) In Spanien ansässige Eigentümer

Im Falle steuerlich ansässiger Personen gilt das „Gesetz über die Einkommensteuer natürlicher Personen“ (*Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*). Die LIRPF kennt insgesamt acht verschiedene Einkunftsarten, für die jeweils eigene Berechnungsweisen gelten und die auf verschiedene Weisen in das zu versteuernde Einkommen einbezogen wird. Es gibt drei Einkunftsarten, aufgrund derer die Nutzung einer Zweitwohnung steuerpflichtig sein kann. Im Falle einer nichtgewerblich betriebenen „privaten“ Vermietung stellen die Mieteinnahmen Kapitaleinkünfte (*rendimientos de capital*) dar. Wird die Immobilie dagegen in unternehmerischer Weise vermietet, so liegt eine Einkunft aus unternehmerischer Tätigkeit (*rendimientos de actividades económicas*) vor. Bleibt die Immobilie dagegen ungenutzt, so unterstellt das Gesetz sogenannte zugewiesene Einkünfte (*imputaciones de renta*).

Im Falle von aus „privater“ Vermietung erzielten Einnahmen berechnen sich die Mietgewinne grundsätzlich aus der aus der Differenz zwischen den Einnahmen und bestimmten abziehbaren Kosten. Zu diesen gehören unter anderem bestimmte Abgaben (so etwa die oben erläuterte Grundsteuer), sowie die allgemeinen Wertverluste (*amortizaciones*), die landläufig auch als „Abschreibungen“ bezeichnet werden. Der Gesetzgeber ist seit dem Platzen der Immobilienblase und der damit verbundenen „Hypothekenkrise“ bestrebt, einer Mietkultur in Spanien Vorschub zu leisten. Aus diesem Grund werden Mietgewinne insofern vergünstigt, als ganz allgemein bei Wohnraumvermietung 60% von der Bemessungsgrundlage abgezogen werden können. Diese Reduzierung beläuft sich sogar auf ganze 100%, wenn der Mieter der Wohnung zwischen 18 und 30 Jahre alt ist und im betreffenden Veranlagungsjahr bestimmte Mindesteinkünfte bezogen hat.

www.garciagarrido.com

C/ Thiviers 2, 3^o A, Aptdo. 213, 03730 Jávea (Alicante) Tel. 34-96-646 08 58/ 59, Fax 34-96-646 08 57
E. Mail: javea@garciagarrido.com

C/ Marqués de Campo, 16, 2^o, 4^a, 03700 Denia (Alicante) Tel. 34-96-643 16 65, Fax 34-96 643 12 99
E-Mail: denia@garciagarrido.com



BUFETE GARCIA - GARRIDO

ABOGADOS – SOLICITORS - RECHTSANWÄLTE

Eine Immobilienvermietung kann ferner in unternehmerischer Weise erfolgen. Allerdings wird sie vom Gesetzgeber nur dann als gewerbliche Tätigkeit angesehen, wenn dabei auf ein Geschäftslokal zurückgegriffen wird, das ausschließlich dem Zweck der Verwaltung dient, und wenn zum Zwecke der Organisation wenigstens eine Person eingesetzt wird, die arbeitsvertraglich verpflichtet und ganzzeitig angestellt ist. Nach Ansicht der Finanzverwaltung sind dies notwendige Voraussetzungen, bei deren Nichtvorliegen Kapitaleinkünfte vorliegen und keine unternehmerische Tätigkeit. Das *Tribunal Supremo* nimmt dagegen an, dass diese gesetzlichen Merkmale lediglich Regelbeispiele sind, aus deren Vorliegen ein Schluss auf eine unternehmerische Tätigkeit gezogen werden kann. Zu beachten ist, dass gewerblich tätige Vermieter die oben erwähnten Reduzierungen der Bemessungsgrundlage nicht in Anspruch nehmen können.

Schließlich besteht drittens die Möglichkeit, dass einer Immobilie ein steuerbarer Mietgewinn unterstellt wird, obwohl – oder besser: weil - sie in Wirklichkeit leersteht. Diese Unterstellung wird als „zugewiesene Einkunft“ bezeichnet und findet allgemein auf Wohnungen Anwendung, deren Eigentümer einen abweichenden (steuerlichen) Hauptwohnsitz hat. Damit sind typischerweise Zweit- und Ferienwohnungen in diesem Sinne einkommensteuerpflichtig. Die Steuer auf den gesetzlich unterstellten Mietgewinn kann als moderat bezeichnet werden; das Gesetz nimmt eine zugewiesene Einkunft in Höhe von grundsätzlich 2% auf den Katasterwert an. Für seit 1994 geltende Katasterwerte beträgt die zugewiesene Einkunft auf 1,1% des Katasterwertes. Diese zugewiesene Einkommensteuer ist vielen Ausländern nicht bekannt und wird auch von spanischen Zweitwohnungseigentümern nicht immer bezahlt. Die zuständigen Finanzämter sind bei der Erhebung dieser Steuer ebenfalls nicht übermäßig engagiert.

Die Einkommensteuer aus den genannten Einkunftsarten wird nicht separat erhoben, sondern ist innerhalb der allgemeinen jährlichen Einkommensteuererklärung und entsprechend der Einkunftsart anzugeben. Die Frage nach der Steuerlast kann also nicht isoliert beantwortet werden, sondern hängt also von den Gesamteinnahmen aus allen Einkünften ab.

b) Im Ausland ansässige Eigentümer

Ist der Immobilieneigentümer nicht in Spanien ansässig, findet das Einkommensteuergesetz für nichtansässige Personen (*Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas No Residentes*) auf ihn Anwendung. Zu versteuern sind nach dieser Vorschrift ausschließlich auf spanischem Hoheitsgebiet erzielte Einkünfte, wozu Mieteinkünfte aus in Spanien befindlichen Immobilien definitionsgemäß stets gehören. Das Gesetz gilt in gleicher Weise für natürliche Personen und für Gesellschaften und hat deswegen eine andere Systematik als die erwähnte LIRPF.

Wesentliches Unterscheidungsmerkmal der LIRNR ist die Frage, ob die Einkunft über eine Betriebsstätte erzielt wurde oder nicht. In gleicher Weise wie bei der steuerlichen Ansässigkeit richtet sich die Existenz einer Betriebsstätte nach den Doppelbesteuerungsabkommen. Für in Deutschland ansässige Immobiliareigentümer gilt Artikel 5 des DBA, der eine „feste Geschäftseinrichtung“ voraussetzt. Die durch Einsatz einer Betriebsstätte erzielten Einkünfte sind naturgemäß gewerbliche Einkünfte, wobei der Betriebsstättenbegriff des DBA weiter ist, als die oben erläuterte Definition des innerstaatlichen Rechts zur gewerblich erzielten Mieteinkünften. Die unter Betriebsstätteinsatz erzielten Mietgewinne werden grundsätzlich nach den Vorschriften des Körperschaftsteuergesetzes berechnet; der Steuersatz beträgt allgemein 30%.

www.garciagarrido.com

C/ Thiviers 2, 3º A, Aptdo. 213, 03730 Jávea (Alicante) Tel. 34-96-646 08 58/ 59, Fax 34-96-646 08 57
E. Mail: javea@garciagarrido.com

C/ Marqués de Campo, 16, 2º, 4ª, 03700 Denia (Alicante) Tel. 34-96-643 16 65, Fax 34-96 643 12 99
E-Mail: denia@garciagarrido.com



BUFETE GARCIA - GARRIDO

ABOGADOS – SOLICITORS - RECHTSANWÄLTE

Erzielt der Eigentümer einer Immobilie seine Mietgewinne ohne Einsatz einer Betriebsstätte, so werden diese Einkünfte grundsätzlich nach den Vorschriften berechnet, die für ansässige Steuerpflichtige gelten. Für die Jahre 2012 und 2013 gilt ein Steuersatz von 24,75%.

Lässt ein Steuerausländer seine Zweit- bzw. Ferienwohnung ungenutzt leerstehen, so wird ihm in gleicher Weise wie einem Ansässigen ein Mietzins zugewiesen, wobei ebenfalls gilt, dass der zugewiesene Mietzins entweder 2% des Katasterwertes beträgt, oder 1,1%, sofern dieser nach dem ersten Januar 1994 geändert oder erstellt wurde. Der in den Steuerjahren 2012 und 2013 anwendbare Steuersatz beträgt 24,75%.

3. Vermögensteuer (*Impuesto sobre el Patrimonio*)

Der Vollständigkeit halber ist in diesem Zusammenhang auch die Vermögensteuer (*Impuesto sobre el Patrimonio*) zu nennen, die 1991 hauptsächlich zum Zwecke der Informationsbeschaffung über vorhandenes Vermögen eingeführt wurde, und der nur in zweiter Linie eine Funktion als politisch erwünschte „Reichensteuer“ zukam. Mit Wirkung zum 1. Januar 2008 wurde eine pauschale 100%ige Vergünstigung auf die Steuerschuld eingeführt und zugleich sämtliche formalen Erklärungsspflichten aufgehoben, was de facto einer Abschaffung der Vermögensteuer gleichkam. Angesichts unausgeglichener öffentlicher Haushalte ist die Steuer allerdings für die Jahre 2011, 2012 und 2013 wieder eingeführt worden, so dass sie – nach derzeitigem Stand der Dinge - letztmalig für das Jahr 2013 (d.h. zur Jahresmitte 2014 zeitgleich zur Einkommensteuer) zu erklären ist. Grundsätzlich gilt die Abgabe sowohl für Ansässige als auch für Nichtansässige, wobei letztere nur bezüglich ihres in Spanien befindlichen Vermögens besteuert werden. Erklärungsspflichtig ist im Übrigen nur, wer eine positive Steuerschuld hat („Nullerklärungen“ müssen also nicht abgegeben werden) sowie allgemein Personen, deren Gesamtvermögen 2 Millionen Euro überschreitet. Wichtig: Die eigengenutzte Wohnung ist bis zu einem Wert von 300.000 Euro von der Steuerpflicht ausgenommen; sonstige Immobilien sind dagegen grundsätzlich steuerpflichtig. Die Bewertungsregel lautet, dass zur Bestimmung der Bemessungsgrundlage der höchste der drei folgenden Werte anzusetzen ist: der Katasterwert, der von der Finanzverwaltung zum Zwecke anderer Steuerschulden festgestellte Wert, oder der beim Erwerb des Objekts gezahlte Preis. Die Steuersätze halten sich in erträglichen Grenzen (bis zu einem Vermögen von knapp 170.000 Euro kommt der Mindeststeuersatz von 0,2% zur Anwendung; der Höchstsatz liegt bei 2,5%). Zu beachten ist, dass die Autonomen Regionen in einigen Regelungsbereichen eigene Gesetzgebungsbefugnisse haben, weshalb bei Berechnung der Steuerschuld das Recht der entsprechenden Autonomen Region zu beachten ist, sofern diese von ihrer Gesetzgebungsbefugnis Gebrauch gemacht hat.

Stand: Dezember 2013

Urs Jarfe

Abogado & Rechtsanwalt

ADVOCATIA ABOGADOS

C/Argumosa 13, 1º-B

28012 Madrid

www.advocatia.net

www.garciagarrido.com

C/ Thiviers 2, 3º A, Aptdo. 213, 03730 Jávea (Alicante) Tel. 34-96-646 08 58/ 59, Fax 34-96-646 08 57
E. Mail: javea@garciagarrido.com

C/ Marqués de Campo, 16, 2º, 4ª, 03700 Denia (Alicante) Tel. 34-96-643 16 65, Fax 34-96 643 12 99
E-Mail: denia@garciagarrido.com