



# **Juristische und steuerrechtliche Aspekte des Immobilienbesitzes von Ausländern in Spanien**

**WP. U. Stb. Carlos Frühbeck**

***FICESA TREUHAND, S.A.***  
Auditores y Asesores Fiscales

**RAin Raquel Buendía**

***Dr. Frühbeck***  
*Abogados*



# **I. Ausländeridentifikationsnummer (NIE)**

- **Wer braucht eine NIE?**

- **Zuteilung der NIE**

- **Wofür benötigt man eine NIE?**

- **Wo kann die NIE beantragt werden?**



## **II. Erwerb einer Immobilie**

**Wir werden drei Alternativen analysieren:**

- A. Kauf**
- B. Schenkung**
- C. Erbfall**

### **A. Kauf**

**1. Vorverträge: Verkaufsversprechen, Kaufoptionsvertrag, Anzahlungsvertrag:**

**- Verkaufsversprechen (Artikel 1451 C.c)**

**Vereinbarung zum Abschluss eines zukünftigen Kaufvertrags unter im Voraus festgelegten Bestimmungen (Übereinstimmung über die Kaufsache und den Kaufpreis). Wird üblicherweise verwendet, wenn die Immobilie noch im Bau ist, die Genehmigung der Baulizenz noch aussteht oder der Käufer noch dabei ist, die Finanzierung aufzutreiben.**

- **Kaufoptionsvertrag** (nicht im Zivilgesetzbuch geregelt)

Es handelt sich um einen einseitigen Vertrag, durch den eine Partei (Übertragender) an die andere Partei (Inhaber des Optionsrechts) ein Recht überträgt, das diesem erlaubt, einseitig den Kaufvertrag in einer im Vertrag zu bestimmenden Frist in Geltung zu setzen.

- **Anzahlungsvertrag**

a) „Arras confirmatorias“ = Bestätigende Anzahlung / Vorauszahlung.

b) „Arras penales“ = Anzahlung als Vertragsstrafe mit Erfüllungsgarantie.  
Art. 1.152 und 1153 Cc.

c) „Arras penitenciales“ = Anzahlung als sichergestellte Vertragsstrafe bei Rücktritt. Art. 1.454 Cc.



## **2. Überprüfungen im Vorfeld (Prüfung der Liegenschaft):**

- Ist die Liegenschaft frei von dinglichen Rechten und Belastungen (Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Wohnungs- und Nutzrecht, Rentenrecht, Erbbaurechte, Hypothek)?**
- Ist oder könnte die Liegenschaft von irgendeinem Bauplan betroffen sein, der die Absicht zu bauen zunichte macht?**
- Stimmen die wirklichen Gegebenheiten der Liegenschaft mit denen des Grundbuchs überein? Steht die Eintragung von Neubauerklärungen noch aus?**

## **3. Form:**

- Formfreiheit: mündlicher Vertrag, Privatvertrag, notarielle Urkunde**
- Voraussetzungen: Einigung, Bestimmtheit des Vertragsgegenstandes, Rechtsgrund (Preis)**



## **4. Übergabe der Sache**

## **5. Eigentumsregister**

- **Eintragung nicht erforderlich: sie ist nicht konstitutiv sondern lediglich deklaratorisch**
- **Eintragung ist zu empfehlen, da sie beweissichernde Wirkung hat**
- **Um das Besitztum einer Immobilie im Grundbuch eintragen zu können, muss der Verkauf öffentlich beurkundet worden sein**

## **6. Notar- und Grundbuchkosten und Kosten anderer beteiligter Fachkräfte**

## 7. Besteuerung eines Immobilienerwerbs

a) **Umsatzsteuer (IVA)**. Fällt bei Neubauten an, d.h. wenn der Verkäufer der Bauträger oder Bauunternehmer ist sowie bei der Übertragung von bebaubaren Grundstücken. Steuersatz ist 10%.

b) **Grunderwerbssteuer (ITP)**. Fällt bei der zweiten oder darauffolgenden Übertragung einer Immobilie an. Steuersatz wird von der betroffenen Region (Comunidad Autónoma) festgelegt. Beispiele:

<b>Madrid</b>	<b>7%</b>
<b>Katalonien</b>	<b>10% (ab den 1. August 2013)</b>
<b>Balearen</b>	<b>8%-10% je nach Immobilienwert</b>
<b>Andalusien</b>	<b>8%-10% je nach Immobilienwert</b>

**Wenn Käufer und Verkäufer als Unternehmer handeln, besteht das Wahlrecht, das Geschäft von der Grunderwerbsteuer zu befreien und dieses der Umsatzsteuer zu unterwerfen.**



**c) Quellensteuer von 3 % des Kaufpreises bei Veräußerungen von Immobilien seitens Nichtansässigen**

**Der Käufer der Immobilie muss 3 % des Kaufpreises einbehalten und an das Finanzamt abführen, sofern es sich beim Verkäufer um einen in Spanien Nichtansässigen handelt. Diese Steuer kann von dem Verkäufer mit der Einkommensteuer für Nichtansässige verrechnet werden.**

**d) Einkommensteuer für Nichtansässige (IRNR)**

**Der erzielte Vermögenszuwachs unterliegt der Einkommensteuer für Nichtansässige. Der Steuersatz beträgt 21%. Der Vermögenszuwachs ergibt sich aus der Differenz zwischen Verkaufspreis und Anschaffungswert abzüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabschreibungen.**



## **e) Gemeindesteuer auf den Wertzuwachs der städtischen Grundstücke**

**Als Impuesto de Plusvalía Municipal bekannt. Es handelt sich um eine kommunale Steuer, die an die Gemeinden zu entrichten ist und die den kalkulatorischen Wertzuwachs besteuert.**

**Die Bemessungsgrundlage wird nach der Permanenzperiode der Immobilie im Eigentum des Verkäufers ermittelt:**

- ca. 3% x Anzahl der Jahre – (max. 60% des Katasterwertes)**
- Steuersatz wird von der Gemeinde festgelegt (max. 30%)**

## **f) Stempelsteuer auf gesicherte Rechtsgeschäfte (AJD)**

**Falls der Kauf über ein Darlehen finanziert wird und dieses mit einer Hypothek gesichert ist, muss diese Steuer in Höhe von 1 % der Hypothekensumme entrichtet werden.**



## **B. Die Schenkung**

**Die Schenkung ist die freiwillige Übertragung der Güter, welche eine Person zu Gunsten einer anderen vornimmt, ohne dafür eine Gegenleistung zu erhalten.**

### **1. Wer kann Schenker, wer Beschenkter sein?**

- Schenker: alle geschäftsfähige natürliche und juristische Personen, die Verfügungsfähigkeit über ihre Güter haben.**
- Beschenkter: jede Person, die rechtsfähig ist.**

### **2. Was kann verschenkt werden?**

- bestehende Mobilien, Immobilien, Rechte.**
- Grenzen: Lebensunterhalt unberührbar. Es kann auch nicht über das Testament hinausgehende Maß verfügt werden. Wenn Grenzen überschritten werden = Schenkung rückgängig machen.**



**- Schenkung unter Auflage**

**3. Vollzug der Schenkung: sie wird mit der Annahme des Beschenkten wirksam.**

**4. Keine Schenkung von Immobilien ohne Notarurkunde:**

**- mittels einer öffentlichen Urkunde, die den Gegenstand der Schenkung bezeichnet**

**- die Annahme kann in derselben Schenkungsurkunde oder in einer getrennten Urkunde erfolgen**

**- wenn die Annahme in einer separaten Urkunde erklärt wird, muss der Schenker ausdrücklich darüber informiert werden.**

**5. Wert der Immobilie: Marktwert und Mindestbetrag**

## 6. Schenkungssteuer. Bei der Schenkung von Immobilien, wird die Steuer an die Region (Comunidad Autónoma) entrichtet, in der sich die Immobilie befindet.

### Beispiel 1. Die immobile befindet sich in Katalonien.

			€	€	€
Verkehrswert der Immobilie			500.000	1.000.000	2.000.000
Freibetrag			0	0	0
			-----	-----	-----
Bemessungsgrundlage			500.000	1.000.000	2.000.000
a) Bemessungsgrundlage bis € 200.000,00			200.000	0	0
b) Bemessungsgrundlage bis € 600.000,00			0	600.000	600.000
c) Bemessungsgrundlage (Rest)			300.000	400.000	1.400.000
			-----	-----	-----
			500.000	1.000.000	2.000.000
Steuer auf Teil a) bzw. b)			10.000	38.000	38.000
Steuer auf Teil c) 7,00% bzw 9,00%			21.000	36.000	126.000
			-----	-----	-----
<b>Gesamt Steuer</b>			<b>31.000</b>	<b>74.000</b>	<b>164.000</b>
			=====	=====	=====
<b>Steuer im % auf Verkehrswert</b>			<b>6,2%</b>	<b>7,4%</b>	<b>8,2%</b>

# 6. Schenkungssteuer.

## Beispiel 2. Die immobile befindet sich in den Balearen

			€	€	€
Verkehrswert der Immobilie			500.000	1.000.000	2.000.000
Freibetrag			0	0	0
			-----	-----	-----
Bemessungsgrundlage			500.000	1.000.000	2.000.000
a) Bemessungsgrundlage bis € 398.777,54			398.778	0	0
b) Bemessungsgrundlage bis € 797.555,08			0	797.555	797.555
c) Bemessungsgrundlage (Rest)			101.222	202.445	1.202.445
			-----	-----	-----
			500.000	1.000.000	2.000.000
Steuer auf Teil a) bzw. b)			80.655	199.291	199.291
Steuer auf Teil c) 29,75% bzw 34,00%			30.114	68.831	408.831
			-----	-----	-----
<b>Gesamt Steuer</b>			<b>110.769</b>	<b>268.123</b>	<b>608.123</b>
			=====	=====	=====
<b>Steuer im % auf Verkehrswert</b>			<b>22,2%</b>	<b>26,8%</b>	<b>30,4%</b>

# 6. Schenkungssteuer.

## Beispiel 3. Die immobile befindet sich in Andalusien

			€	€	€
Verkehrswert der Immobilie			500.000	1.000.000	2.000.000
Freibetrag			0	0	0
			-----	-----	-----
Bemessungsgrundlage			500.000	1.000.000	2.000.000
a) Bemessungsgrundlage bis € 398.777,54			398.778	0	0
b) Bemessungsgrundlage bis € 797.555,08			0	797.555	797.555
c) Bemessungsgrundlage (Rest)			101.222	202.445	1.202.445
			-----	-----	-----
			500.000	1.000.000	2.000.000
Steuer auf Teil a) bzw. b)			80.655	207.267	207.267
Steuer auf Teil c) 31,75% bzw 36,50%			32.138	73.892	438.892
			-----	-----	-----
<b>Gesamt Steuer</b>			<b>112.793</b>	<b>281.159</b>	<b>646.159</b>
			=====	=====	=====
<b>Steuer im % auf Verkehrswert</b>			<b>22,6%</b>	<b>28,1%</b>	<b>32,3%</b>




## **C. Erbfall**

- Bestimmung des anwendbaren Rechts**
- Unabhängig des jeweiligen anwendbaren Rechts auf den Erbfall, hat die Abwicklung des Vermögensüberganges der in Spanien gelegenen Güter nach spanischem Recht zu erfolgen.**
- Um erben und das geerbte Vermögen im Grundbuch auf den Namen des Erben eintragen zu können, muss vorher eine Erbschaftsannahme vor Notar stattgefunden haben.**

### **Zusammenstellung von Dokumenten und Urkunden:**

- Notariell beurkundeter Kaufvertrag / Grundbuchauszug**
- Zahlungsbeleg der Grundsteuer**

- 
- Steueridentifikationsnummer für Ausländer (NIE)**
  - Sterbeurkunde (übersetzt und apostilliert) oder internationale Sterbeurkunde**
  - Bescheinigung des letzten Willens**
  - Testament, wenn eines existiert. Wenn nicht, einen Erbschein**
  - Identifizierende Unterlagen der Erben, die ihre Eigenschaft als Ehepartner, Ehegatte, Bruder, usw. belegen**



**Erbschaftssteuer. Wenn der Erblasser seinen Wohnsitz im Ausland hatte, wird bei der Vererbung von Immobilien, die Steuer an das allgemeine Finanzamt entrichtet (Agencia Tributaria).**

Ferienwohnung mit einem Verkehrswert von € 500.000, € 1.000.000 und € 2.000.000						
Erblasser war in Deutschland steuerlich ansässig						
				€	€	€
Verkehrswert der Immobilie				500.000	1.000.000	2.000.000
Freibetrag				-15.957	-15.957	-15.957
				-----	-----	-----
Bemessungsgrundlage				484.043	984.043	1.984.043
a) Bemessungsgrundlage bis € 398,777,54				398.778	398.778	0
b) Bemessungsgrundlage bis € 797,555,08				0	0	797.555
c) Bemessungsgrundlage (Rest)				85.266	585.266	1.186.488
				-----	-----	-----
				484.043	984.043	1.984.043
Steuer auf Teil a) bzw. b)				80.655	80.655	199.291
Steuer auf Teil c) 29,75% bzw 34,00%				25.367	198.990	403.406
				-----	-----	-----
<b>Gesamt Steuer</b>				<b>106.022</b>	<b>279.645</b>	<b>602.697</b>
				=====	=====	=====
<b>Steuer im % auf Verkehrswert</b>				<b>21,2%</b>	<b>28,0%</b>	<b>30,1%</b>
				=====	=====	=====



### **III. Ausländische Investitionen. Aufenthaltsvisum für Ausländer**

- **Kürzlich wurde das Gesetz zur Unterstützung von Unternehmern und deren Internationalisierung (Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización) verabschiedet und im spanischen Amtsblatt veröffentlicht [BOE Nr. 233, vom 28 September 2013, Seiten 78787 bis 78882].**
- **Eine der in diesem Gesetz enthaltenen Maßnahmen ist die Gewährung eines Aufenthaltsvisums für nichtansässige Investoren, die in Spanien eine beträchtliche Kapitalinvestition tätigen. Zu den Fällen einer «beträchtlichen Investition» zählen der Erwerb von Immobilien mit einem Wert von mindestens 500.000 € oder mehr (Art. 63.2 b).**

## **IV. Steuerliche Verpflichtungen der ausländischen Inhaber von in Spanien gelegenen Immobilien**

### **1. Einkommensteuer für Nichtansässige (Impuesto de la Renta de no Residentes – IRNR)**

**a) fällt nur bei natürlichen Personen an**

**b) Bei Eigennutzung der Immobilie. Besteuerung einer kalkulatorischen Rendite in Höhe von 1,1% des Katasterwertes. Der Steuersatz beträgt 24,75%**

**c) Bei Vermietung der Immobilie. Besteuerung der Nettorendite mit einem Steuersatz von 24,75%. Für die Festlegung der Nettorendite können die Instandhaltungskosten, die Abschreibungen, die indirekten Steuern und die Finanzierungskosten (nur bis zur Höhe der Einnahmen) abgesetzt werden.**

# **IV. Steuerliche Verpflichtungen der ausländischen Inhaber von in Spanien gelegenen Immobilien**

## **2. Vermögenssteuer (Impuesto sobre el Patrimonio)**

**a) fällt nur bei natürlichen Personen an**

**b) Die Vermögenssteuer wird jährlich entrichtet und ist je nach Region unterschiedlich. In Madrid besteht zum Beispiel ein allgemeiner Steuerbonus von 100%. In anderen Regionen muss diese Steuer jährlich erklärt und abgeführt werden.**

**c) Die Vermögenssteuer wird anhand des Anschaffungswertes bzw. des Katasterwertes ermittelt.**

## 2. Vermögenssteuer (Beispiel)

Ferienwohnung mit einem Anschaffungswert von € 1.500.000						
				Katalonien	Balearen	Andalusien
Verkehrswert der Immobilie				1.500.000	1.500.000	1.500.000
Freibetrag				-500.000	-700.000	-700.000
				-----	-----	-----
Bemessungsgrundlage				1.000.000	800.000	800.000
a) Bemessungsgrundlage bis				668.500	681.870	668.500
b) Bemessungsgrundlage (Rest)				331.500	118.130	131.500
				-----	-----	-----
				1.000.000	800.000	800.000
Steuer auf Teil a)				2.632	2.557	3.042
Steuer auf Teil b) 0,95% bzw. 0,90% oder 1,09%				3.149	1.063	1.433
				-----	-----	-----
<b>Gesamt Steuer</b>				<b>5.781</b>	<b>3.620</b>	<b>4.475</b>
				=====	=====	=====
<b>Steuer im % auf Anschaffungswert</b>				<b>0,39%</b>	<b>0,24%</b>	<b>0,30%</b>
				=====	=====	=====



### **3. Sondersteuer auf Immobilien im Eigentum von juristischen Personen (Gravamen Especial sobre Bienes Inmuebles).**

**Diese Steuer wird nur entrichtet, wenn der Eigentümer eine juristische Person ist, die ihren Sitz in einem Gebiet hat, das als Steuerparadies betrachtet wird.**

**Diese Steuer beträgt 3% des Katasterwertes der Immobilie.**

### **4. Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles – IBI)**

**Die Grundsteuer fällt jährlich auf alle Immobilien an, gleichgültig wer der Eigentümer ist. Diese Steuer wird anhand des Katasterwertes ermittelt. Die Prozentsätze liegen bei 0,5% bis 1,1% je nach Gemeinde.**



## **V. Neues Zustellungssystem des Finanzamtes über eine speziell dafür eingerichtete E-Mailanschrift (SDEH)**

- Bestimmte Personen sind verpflichtet, alle Mitteilungen/Zustellungen des Finanzamtes auf elektronischem Wege in Empfang zu nehmen**
- Fast ausschließlich juristische Personen**
- Keine Auswirkung solange das Finanzamt nicht auf dem Postwege über den Einschluss in dieses System unterrichtet hat**
- Die von der Finanzbehörde errichtete E-Mail muss vom Interessenten selbst aktiviert werden. Danach muss der elektronische Briefkasten regelmäßig abgerufen und kontrolliert werden, um keine Fristen zu versäumen.**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

- **Madrid:** Tel. 917 004 350 / E-mail: madrid@fruhbeck.com / madrid@ficesa.es
  - **Barcelona:** Tel. 932 541 070/ E-mail: barcelona@fruhbeck.com / barcelona@ficesa.es
  - **Gerona:** Tel. 972 940 953 / E-mail: barcelona@fruhbeck.com
  - **Marbella:** Tel. 952 765 225 / E-mail: marbella@fruhbeck.com / marbella@ficesa.es
  - **Islas Baleares:** Tel. 971 719 228/E-mail: mallorca@fruhbeck.com / palma@ficesa.es
  - **Islas Canarias:** Tel. 928 43 26 76/E-mail: canarias@fruhbeck.com/canarias@ficesa.es
  - **Cuba:** Tel. 932 541 070 / E-mail: habana@fruhbeck.com
- 