CASTON
COMPACT
www.caston.info
Die Datenbank im Internet.

Immobilien in Spanien

- No. 174-

Carlota Simó del Cerro, LL.M., Abogado (ES)

Europa wächst zusammen und damit auch Spanien und Deutschland. Zwar gibt es weiterhin zwischen dem spanischen und deutschen Recht bestimmte steuerliche und rechtliche Unterschiede. Der Erwerb einer Immobilie in Spanien ist jedoch zwischenzeitlich von einigen Hindernisse befreit worden, die in der Vergangenheit bestanden.
Die rechtliche und wirtschaftliche Absicherung einer Immobilieninvestition in Spanien ist heute ebenso möglich wie in Deutschland. Sie ist aber nur gewährleistet, wenn die wichtigsten Vorsorgemaßnahmen getroffen werden.
Nach einem spektakulären Wachstum des Immobiliensektors in der Zeit zwischen 1985 und 1991 ist für das Jahr 2002 in Spanien eine Steigerung der Kauf- und Mietpreise für Wohn- und Geschäftsräume sogar um 14,7% zu verzeichnen. Gründe hierfür sind die günstigen Immobilienzinsen und die gute wirtschaftliche Lage des Landes. Fachleute sagen voraus, daß binnen der nächsten zwei Jahre das Wirtschaftswachstum zurückgehen wird und sich die Preise dementsprechend stabilisieren werden.

Eigentumsübergang

Im deutschen Recht geht das Eigentum an einer Immobilie nicht bereits mit Abschluß des Kaufvertrages über. Für den Eigentumsübergang ist vielmehr neben dem Kaufvertrag noch die Eintragung im Grundbuch erforderlich (sog. Abstraktionsprinzip).
Im Gegensatz zum deutschen Recht fordert das spanische Recht diesen zweiten Schritt nicht. In Spanien geht das Eigentum an Grundstücken mit der Einigung der Parteien und Übergabe der Immobilie auf den Käufer über. Die Eintragung in das Eigentumsregister (Registro de la Propiedad) ist damit keine Voraussetzung für einen rechtsgültigen Eigentumserwerb.

Kaufvertrag

Ein Kaufvertrag über den Erwerb einer Immobilie bedarf nach spanischem Recht grundsätzlich keiner besonderen Form. Das heißt, daß die Einigung der Parteien über den Kauf einer Immobilie sogar mündlich erfolgen kann. Der zwischen Verkäufer und Käufer geschlossene Kaufvertrag kann natürlich auch schriftlich erfolgen. Verkäufer und Käufer haben dabei die Wahl, ob der Vertrag privatschriftlich oder als öffentliche Urkunde geschlossen wird. Die öffentliche, notariell beglaubigte Urkunde und die Eintragung sind allerdings Voraussetzungen für eine umfassend geschützte Rechtsposition. Das spanische Recht hält für Immobiliengeschäfte ein System mehrerer Stufen des Rechtsschutzes vor. Die unterste Stufe der Rechtssicherheit bildet der Abschluß eines Kaufvertrages als privatschriftliches Dokument. Die nächste Stufe bildet die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages. Bei diesem Vorgang prüft der Notar die Rechtsgültigkeit der Urkunde. Die notarielle Beurkundung ist zugleich Voraussetzung dafür, daß eine Eintragung in das Eigentumsregister stattfinden kann. Die Eintragung in das Eigentumsregister bildet schließlich die höchste Stufe der Rechtssicherheit. Zum einen findet im Rahmen der Eintragung eine behördliche Beratung der Vertragsparteien statt, zum anderen knüpft das spanische Recht an die Eintragung in das Eigentumsregister eine Reihe von rechtlichen Sicherungen, so insbesondere den Schutz vor gutgläubigem Dritterwerb.

Privatrechtliches Dokument

Ein privatrechtliches Dokument ist jedes Dokument, das die Vertragsparteien ohne Einschaltung eines Notars aufsetzen und unterschreiben. Das privatrechtliche Dokument kann jedoch nicht in das Grundbuch eingetragen werden. Hierzu bedarf

es der Vorlage einer notariellen Kaufurkunde. Die Parteien können voneinander verlangen, daß der Kaufvertrag über eine Immobilie in Form einer notariellen Urkunde aufgesetzt werden muß. Sollte eine der Seiten dies verweigern, kann die Beurkundungspflicht gerichtlich eingeklagt werden.
Mit Unterzeichnung des Kaufvertrages in Form eines privatrechtlichen Dokuments verpflichten sich die Vertragsparteien gegenseitig und haften für die Richtigkeit der von ihnen gemachten Angaben. Die Angaben im Kaufvertrag bieten jedoch keinen erhöhten Beweiswert: und zwar weder über die Eigentümerstellung des Veräußerers, noch über dessen Verfügungsgewalt, noch über die Einhaltung der anzuwendenden Vorschriften. Dies bedeutet nicht, daß diese Dokumente nichtig sind, sondern lediglich, daß weitere Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immobilienbetrug ratsam sind.

Vor der Unterzeichnung eines privatrechtlichen Kaufvertrages ist es deshalb wichtig, einen Grundbuchauszug einzuholen, um so prüfen zu können, ob der Verkäufer auch Eigentümer ist, ob das sich auf dem Grundstück befindliche Haus eingetragen ist (Neubauerklärung) oder ob das Grundstück belastet ist (etwa durch eine Hypothek). Erfolgt der Verkauf durch eine Gesellschaft, so sollte deren Handelsregistereintragung vorliegen, mit dem die Gesetzmäßigkeit der Satzung nachgewiesen wird sowie die Geschäftsführereigenschaft der für die Gesellschaft handelnden Personen nachgewiesen werden.
Trotz der Rechtsgültigkeit des privatrechtlichen Kaufvertrages sollte die Eintragung ins Grundbuch forciert werden. Denn nur die Eintragung in das Grundbuch schützt den Käufer vor einem weiteren Verkauf und Eigentumserwerb durch gutgläubige Dritte sowie vor nachträglichen Belastungen.

Zu seiner Gültigkeit muß ein privatrechtlicher Vertrag bestimmte Mindestangaben beinhalten. Hierzu zählen etwa die Bezeichnung des Objektes sowie des Kaufpreises. Darüber hinaus ist es möglich, in dem Vertrag beliebige weitere Vereinbarungen und gegenseitige Zusicherungen aufzunehmen. Für die Vertragsgestaltung sollte zur Sicherheit ein spanischer Anwalt eingeschaltet werden.
In der Praxis werden in Spanien Kaufverträge üblicherweise zunächst privatschriftlich abgeschlossen. Die Vertragspartner lassen die Kaufurkunde von einem Notar erst dann beglaubigen, wenn die Immobilie übergeben werden kann, der Käufer die Finanzierung geklärt hat, alle Dokumente bereit liegen und die Vertragsbedingungen erfüllt sind.

Nach der Unterzeichnung erfolgt die Übergabe der Schlüssel der Immobilie gegen Zahlung des Kaufpreises.

Notarieller Kaufvertrag

Auch wenn bereits der privatschriftliche Vertrag alle Vereinbarungen zwischen den Vertragspartnern detailliert festhält, erfüllt erst der notariell beglaubigte Vertrag als öffentliche Niederschrift (escritura pública de compraventa) die formalen Anforderungen, die für die Eintragung ins Grundbuch (Registro de la Propiedad) erforderlich sind.

Dem Notar obliegen im Zusammenhang mit der Beglaubigung notarieller Urkunden eine Vielzahl von Funktionen und Pflichten, die von der Beglaubigung selbst bis hin zu einer Belehrung über die anzuwendenden zivil-, verwaltungs- und steuerrechtlichen Vorschriften reichen.
In dem spanischen Garantiesystem ist die notarielle Urkunde außerdem die unverzichtbare Voraussetzung für die grundbuchamtliche Eintragung zum Schutz der Rechtssicherheit.
Ein spanischer Notar erteilt jedoch keine umfassende Rechtsberatung. Seine Aufgabe besteht im wesentlichen darin, die Einhaltung der maßgeblichen Formalien zu überwachen. Die umfassende Rechtsberatung übernimmt in Spanien der Rechtsanwalt. Dieser entwirft auch den Kaufvertrag.

Das Registeramt erkennt als öffentliche Urkunden grundsätzlich solche Urkunden an, die entweder von einem spanischen Notar oder von einem Konsulat beglaubigt wurden. Es ist aber zu empfehlen, den Vertrag in Spanien beurkunden zu lassen, da der Notar in diesem Fall das Grundbuch sofort nach der Unterzeichnung der Urkunde (escritura) vorläufig für Eintragungen zugunsten Dritter sperren und Sie als neuen Eigentümer vormerken lassen kann.
Bei der Unterzeichnung des Kaufvertrages ist die persönliche Anwesenheit der Parteien nicht notwendig. Eine andere Person kann beauftragt werden, um die Vertretung zu übernemmen. Die Bevollmächtigung muß beglaubigt werden. Solche Beglaubigungen können spanische Konsulate oder auch deutsche Notare vornehmen.
Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt Zug um Zug gegen Aushändigung der ersten Ausfertigung der Kaufurkunde und die sogenannte esritura (beglaubigte Urkunde) ersetzt die Übergabe der Immobilie.
Eintragung in das Grundbuch (Registro de la Propiedad)

Der notarielle Kaufvertrag ist noch kein ausreichender Eigentumsnachweis. Das Eigentum ist nur dann gegenüber Dritten geschützt, wenn es in das Eigentumsregister eingetragen wird. In Spanien muß man sich selbst darum kümmern, rechtzeitig ins Grundbuch eingetragen zu werden. Der Notar übernimmt das nicht. Es besteht aber die Möglichkeit, den Notar oder den beratenden Anwalt zu beauftragen, die Eintragung zu erledigen. Anders als in Deutschland hat die Umschreibung und Eintragung eines neuen Eigentümers in das Eigentumsregister in Spanien nur deklaratorische Wirkung.
Die Eintragung liegt nicht nur im Interesse des Erwerbers. Auch der Veräußerer wird aufgrund der erhöhten Beweiskraft der Grundbucheintragung geschützt. Dies ist für beide Seiten unverzichtbar.

Steuern

Die Steuern, die beim Erwerb einer Immobilie zu beachten sind, lassen sich in zwei Gruppen einteilen.

Steuern, die an die Übertragung geknüpft sind

Beim Erwerb einer Immobilie ist eine *Grunderwerbssteuer (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales*) in Höhe von 6 % bzw. 7 % auf Mallorca und in Katalonien des beurkundeten Kaufpreises zu entrichten. Sie ist innerhalb von 30 Tagen nach der notariellen Beurkundung (escritura) zu zahlen. Eine Registereintragung erfolgt erst nach Zahlung der Grunderwerbssteuer.
Beim Verkauf von neu erstellten Objekten im Rahmen einer gewerblichen Tätigkeit fällt eine *Mehrwertsteuer (IVA)* in Höhe von 6 % und 7 % auf Mallorca und Katalonien an, bei Baugrundstücken sind 16% IVA vorgesehen. Darüber hinaus ist hier im Fall der notariellen Beurkundung eine *Beurkundungssteuer (Impuesto sobre actos jurídicos documentados)* von 0,5 % des beurkundeten Kaufpreises zu zahlen, wenn in das Eigentumsregister eingetragen werden soll. Diese Steuer bezahlt der Käufer mit dem Kaufpreis an den Verkäufer.
Beim Verkauf einer Immobilie hat der Verkäufer eine *Wertzuwachssteuer (Plusvalía Municipal*) zu entrichten. Dies ist eine Steuer auf den Wertzuwachs des Grundstücks während der Inhaberschaft durch den Verkäufer. Diese gemeindliche Steuer richtet sich nach dem Bodenkatasterwert (valor catastral) und der Dauer des Eigentums des Verkäufers. Sie betrifft nur den Wert des Grund und Bodens. Steuerpflichtig ist laut Gesetz der Verkäufer, es kann aber vertraglich etwas anderes vereinbart werden. So ist es auf den Balearen üblich, daß der Käufer die Steuer zu zahlen hat. Eine solche Vereinbarung ist für den Verkäufer insofern riskant, als er derjenige ist, der vor dem Fiskus haftet. Deshalb muß der Verkäufer diesbezüglich sicherstellen, daß der Käufer die Steuer auch tatsächlich zahlt.
Kapitalerträge aus dem Verkauf von Grundeigentum werden als Einkommen angesehen und sind daher im Rahmen der Einkommensteuervorschriften zu versteuern *(Impuesto sobre la renta de las personas físicas)*. Das Gesetz 41/1998 regelt die von nicht ansässigen Personen zu zahlende Einkommensteuer, wobei die Vorschriften der Doppelbesteuerungsabkommen zur Anwendung kommen. Kapitalgewinne aus dem Verkauf von in Spanien belegenen Grundstücken durch nicht ansässige Gesellschaften mit oder ohne permanente Niederlassung sowie durch nicht ansässige natürliche Personen, unterliegen grundsätzlich der spanischen Einkommensteuer von 35 %. In diesem Fall müssen 5 % des Gesamtkaufpreises vom Käufer zurückgehalten und an das Finanzamt als Anzahlung auf die Steuerschuld des Verkäufers abgeführt werden.
Das Gesetz 40/1998 legt die Besteuerung von in Spanien ansässigen natürlichen Personen fest und das Gesetz 43/1995 regelt die Steuer, welche von Gesellschaften zu zahlen ist. Natürliche Personen werden in der Regel mit einem Steuersatz von 25 % auf ihre Kapitalgewinne einschließlich der aus dem Verkauf von Grundstücken erlangten Gewinne besteuert. Gesellschaften müssen im allgemeinen einen Satz von 35 % auf den steuerbereinigten Gewinn in einem Steuerjahr abführen.
Diese Steuerpflicht entsteht nicht erst durch den Verkauf einer Immobilie. Einkommensteuerpflichtig ist auch der Besitz von selbst genutztem Wohneigentum. Denn dieser wird als Kapitalertrag angesehen. Der Nutzwert ergibt sich aus dem Multiplikationswert mit einem Satz von 2 % bzw. 1,1 % je nachdem, wann die Gemeinde den Katasterwert zum letzter Mal überprüft hat.
Im Dezember 2002 sollen neue Gesetze in Kraft treten, durch welche die oben genannten Gesetze teilweise reformiert werden. Es sollte daher im konkreten Fall nachgeprüft werden, ob sich bzgl. der einschlägigen Vorschriften die Rechtslage geändert hat.

Steuern, die an das Eigentum an der Immobilie anknüpfen

Die jährlich von den Gemeinden erhobene Grundsteuer *(Impuesto sobre bienes Inmuebles)* muß auf das gesamte Immobiliareigentum einschließlich aller sonstigen Eigentumsrechte gezahlt werden. Sie beträgt 0,4 % des Katasterwerts für städtische Immobilien sowie 0,3 % für ländlichen, d. h. im Außenbereich gelegenen Grundbesitz. Die Gemeinden haben jedoch die Möglichkeit, davon abweichende Hebesätze festzulegen, die sich an der Einwohnerzahl orientieren und zwischen 0,85 % und 1,1 % liegen können. Art. 31 des Gesetzes 41/1998 regelt eine besondere jährliche Steuer auf das Grundeigentum von nicht ansässigen juristische Personen *(Grávamen Especial sobre Bienes Inmuebles de Entidades no Residentes)*. Sie betrifft auch andere Eigentumsrechte wie den Nießbrauch. Auf bestimmte Rechtspersonen findet sie keine Anwendung, so z. B. auf Unternehmen, die nicht im Bereich der Grundstücksvermittlung tätig sind sowie auf öffentliche und internationale Behörden. Eine weitere Ausnahme kann bestimmten Unternehmen gewährt werden, die in einem Land ansässig sind, das ein Doppelbesteuerungsabkommen mit Spanien abgeschlossen hat. Enthält dieses Abkommen eine Verpflichtung zum Informationsaustausch zwischen beiden Ländern und den Personen, denen das Grundstück zuletzt gehörte, so besteht keine Pflicht, diese Steuer zu entrichten.
Die Vermögenssteuer (Impuesto sobre el patrimonio) ist eine jährlich von natürlichen Personen zu entrichtende Steuer, die einen progressiven Steuerverlauf zwischen 0,2 % und 2,5 % aufweist. Personen, die in Spanien ansässig sind, werden mit ihrem weltweiten Nettovermögen veranlagt. Dagegen müssen Personen, die nicht in Spanien ansässig sind, nur ihr in Spanien belegenes Vermögen, nach Abzug eventueller Wertverluste, versteuern.

Weitere wichtige Hinweise

Beim Erwerb einer Immobilie in Spanien ist es wichtig, rechtzeitig eine sogenannte "Identifikationsnummer für Ausländer" (Número de Identificación de Extranjeros = NIE) beim zuständigen Finanzamt (Delegación de Hacienda) zu beantragen. Diese Nummer ist bei jedem Vorgang, der steuerliche Folgen haben kann, anzugeben.
Nach den spanischen Steuergesetzen sind nicht in Spanien ansässige Personen, die wirtschaftliche Interessen in Spanien verfolgen, verpflichtet, mit der Beantragung der Steuernummer einen sog. Steuerrepräsentanten (Representante fiscal) zu benennen, der in Spanien ansässig sein muß und für die Abgabe der Steuererklärung verantwortlich ist. Dies kann ein Steuerberater, ein Anwalt oder auch eine Privatperson sein. Der Steuerrepräsentant vertritt die nicht in Spanien ansässige Person vor der Steuerverwaltung und soll die Erfüllung der Steuerpflicht garantieren. Er ist allerdings kein Haftungsschuldner für die Steuerverpflichtung des Steuerschuldners.

15. November 2002

caston.info

Mehrere tausend Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei caston.info. Dort können Sie nach Schlagwort und Sachgebieten recherchieren.
Unsere Titelliste erhalten Sie auch per Fax.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

HERFURTH & PARTNER, Rechtsanwälte GbR
Hannover · Göttingen · Brüssel; www.herfurth.de
Member of EUROLAW GROUP, Paris www.eurolaw.de

REDAKTION (Hannover)
verantw.: Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt (D) zugelassen in Hannover und Brüssel; Sibyll Hollunder-Reese, M.B.L., Rechtsanwältin (D).
unter Mitarbeit von Kenneth S. Kilimnik, LL.M., M.IUR., Attorney at Law (USA); Angelika Herfurth, Rechtsanwältin (D); Jens-Uwe Heuer, Rechtsanwalt (D); Dr. jur. Konstadinos Massuras, Rechtsanwalt (D) und Dikigoros (GR); Thomas Gabriel, Rechtsanwalt (D), Daniela Rott, Rechtsanwältin (D) ; Carlota Simó del Cerro, LL.M., Abogada (ES); Belén Martínez Molina, Abogada (ES), Dr. jur. Véronique Demarne, Juriste (F); Michail B. Chidekel, LL.M., Advokat (RUS); JUDr. Yvona Rampáková, Juristin (CR); Dr. jur. Xiaoqing Zheng, Legal Counsel (CN); Ola Olusanya LL.M. Lawyer (UK), Dr. jur. Soendoro Soepringgo, S.H, Legal Counsel (RI); Egbert Dittmar, Rechtsanwalt; Andreas Jung, Rechtsanwalt (D) und Fachanwalt für Arbeitsrecht.

KORRESPONDENTEN (Ausland)
in Amsterdam, Athen, Bangkok, Barcelona, Bombay, Brüssel, Budapest, Bukarest, Helsinki, Kiew, Kopenhagen, Lissabon, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, Moskau, New York, Oslo, Paris, Peking, Prag, Singapur, Sydney, Stockholm, Tokio, Warschau, Wien, Zürich.

VERLAG
CASTON Wirtschaftsdienst GmbH,
Luisenstr. 5, D - 30159 Hannover,
Telefon 0511 - 30756-50, Telefax 0511 - 30756-60
eMail info@caston.de; Internet www.caston.de

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Wiedergabe, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.