CASTON

SINCE 1988 · INTERNATIONAL LAW & BUSINESS INFORMATION · WWW.CASTON.INFO COMPACT

Immobilienerwerb in Spanien

Alexia Calleja Cabeza Abogada (ES) in Hannover

No. 270 – 09/2008

Spanien ist nach wie vor eines der beliebten Urlaubsländer der Deutschen. Viele deutsche Staatsangehörige beabsichtigen zudem, dauerhaft eine eigene Immobilie in Spanien zu erwerben oder sind bereits Eigentümer. Fast 500.000 Deutsche haben Eigentum in Spanien; Kenntnisse des spanischen Immobilienrechts, das sich von den Regelungen in Deutschland in Teilen stark unterscheidet, können zu erheblichen Vorteilen nicht zuletzt in steuerlicher Hinsicht führen.

Sicherheiten

Der Erwerb einer Immobilie in Spanien unterscheidet sich deutlich von dem Erwerb einer Immobilie in Deutschland.

Im Gegensatz zum deutschen Recht bedarf ein Kaufvertrag einer Immobilie in Spanien für seine Rechtswirksamkeit nicht der notariellen Form und die Eigentumsüberlassung der Immobilie erfolgt mit der Einigung der Vertragsparteien durch den Kaufvertrag und der Übergabe der Immobilie an den Käufer. Das heißt, der Kauf einer Immobilie ist in Spanien durch einen Privatvertrag rechtlich gültig, sogar kann der Kaufvertrag mündlich abgeschlossen werden.

Obwohl Privatverträge beim Kauf einer Immobilie nach spanischem Recht gültig sind, ist der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages jedoch anzuraten, da nur die Eintragung ins Grundbuch beim notariellen Kaufvertrag möglich ist und damit die Rechtssicherheit des Eigentums zu erreichen. Private Kaufverträge können nicht im Grundbuch eingetragen werden. Die Eintragung in das Grundbuch ist damit keine Voraussetzung für einen rechtsgültigen Eigentumserwerb.

Aber es ist sinnvoll, dass der Kaufvertrag notariell beurkundet wird, da die notarielle Beurkundung die Voraussetzung sowohl für die Eintragung ins Grundbuch als auch für die Aufnahme einer Hypothek ist. Ferner führt in der Praxis zu rechtlichen Unsicherheiten. Solange das Eigentumsrecht des Käufers nicht im Grundbuch eingetragen ist, kann der Verkäufer die Immobilie noch mal veräußern. Trägt der zweite Käufer vorher als der erste Käufer sein Eigentumsrecht ins Grundbuch ein, verliert der erste Käufer alle Rechte über das Eigentum. Darüber hinaus ist es noch zu bemerken, dass die Gläubiger des Verkäufers vor der Eintragung des neuen Eigentumsrechts in die Immobilie vollstrecken können.

Erforderliche Verträge

Nach spanischem Recht kann ein Grundstücksvertrag nicht nur notariell, sondern auch durch einen bloßen privatrechtlichen Kaufvertrag geschlossen werden.

Notarieller Kaufvertrag

Die so genannte „Escritura Pública de Compraventa“ ist ein vor dem Notar geschlossener Kaufvertrag, der

keine zwingende Voraussetzung für den Eigentumsübergang ist; zwingend ist er hingegen für die Eintragung in das spanische Grundbuch.

Nach den Regelungen des spanischen Zivilrechts kann jeder Vertragspartner von der Gegenseite die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages verlangen.

Der spanische Notar erteilt jedoch keine umfassende Rechtsberatung, diese Tätigkeit ist in Spanien ebenso wie die Beratung zu Formulierung und Inhalt des Kaufvertrages dem Anwalt vorbehalten. Der Notar überprüft die Besitzverhältnisse und mögliche Belastungen der Immobilie mittels Grundbuchauszug, den er vor der Unterzeichnung des Kaufvertrags per Fax beim Grundbuchamt anfordert.

Nach Unterzeichnung des Kaufvertrags sendet er nochmals per Fax die wesentlichen Daten des notariellen Kaufsvertrags an das Grundbuchamt, wodurch zunächst eine Eintragungssperre verhängt wird, das heißt, dass mögliche andere notarielle Kaufurkunden über diese Immobilie nicht in das Grundbuch eingetragen werden können.

Bei der Unterzeichnung des Kaufvertrags ist die persönliche Anwesenheit der Parteien nicht erforderlich. Eine andere Person kann beauftragt werden und die Vertretung als Bevollmächtigte übernehmen. Die Bevollmächtigung muss beglaubigt werden. Solche Beglaubigungen können etwa die spanischen Konsulate durchführen. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt gegen Aushändigung der ersten Ausfertigung der Kaufurkunde und die sogennante „escritura“ (beglaubigte Urkunde) ersetzt die Übergabe der Immobilie.

Privater Kaufvertrag

Das spanische Zivilrecht legt die notarielle Beurkundung der Eigentumsübertragung von Liegenschaften fest. Die Nichteinhaltung dieser Form führt aber nicht zur Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts. Käufer und Verkäufer verpflichten sich mit Unterzeichnung des privaten Kaufvertrages gegenseitig. Das Eigentum einer Immobilie könnte theoretisch durch einen mündlichen Vertrag und die Schlüsselübergabe an den Käufer überlassen. Der private Kaufvertrag kann jedoch nicht in das Grundbuch eingetragen werden.

Deshalb ist es üblich in der Praxis in Spanien, vor der notariellen Beurkundung zunächst einen privatschriftlichen Vertrag zu schließen. Dieser Vertrag sollte unbedingt alle wesentlichen Vertragsbestandteile, insbesondere die Rechte und Pflichten der Parteien und den Kaufpreis enthalten sowie von beiden Parteien auf jeder Vertragsseite unterzeichnet werden.

Vorteile der notariellen Beurkundung

Das spanische Recht legt für Immobiliengeschäfte ein System mit verschiedenen Stufen fest. Die erste Stufe der Rechtssicherheit besteht im Abschluss des privatschriftlichen Dokuments. Die nächste Stufe bildet die notarielle Beurkundung des Kaufvertrags. Bei diesem Vorgang prüft der Notar die Rechtsgültigkeit der Urkunden. Der notarielle Kaufvertrag ist zugleich die Voraussetzung dafür, dass die Eintragung in das Grundbuch stattfinden kann. Diese Eintragung stellt die höchste Stufe der Rechtssicherheit dar.

Ein privatschriftlicher Vertrag kann vor Gericht aus zahlreichen Gründen angefochten werden, ein notarieller beglaubigter Vertrag dagegen nur in Ausnahmefällen.

Der notarielle Vertrag genießt eine gesetzliche Vermutung auf Richtigkeit, die nur von einem gerichtlichen Urteil entkräftet werden kann.

Die Eintragung der Immobilie in das Grundbuch vermeidet Doppelverkäufe und die weitere Haftung der Immobilie für Verbindlichkeiten des Verkäufers. Ferner ist das Eigentum gegenüber Dritten nur geschützt, wenn es in das Grundbuch eingetragen wird.

In Spanien übernimmt nicht der Notar die Aufgabe der Eintragung in das Grundbuch; vielmehr ist dies von den Parteien zu erledigen.

Es besteht jedoch die Möglichkeit, den Notar oder den beratenden Anwalt zu beauftragen, die Eintragung der Kaufurkunde zu erledigen.

Neuerrichtung

Beim Erwerb einer neu zu errichtenden Immobilie ist der Bauträger in Spanien gesetzlich dazu verpflichtet, dem Käufer die folgenden Informationen zur Verfügung zu stellen:

- Details der Eintragung des Bauträgers in das Spanische Handelsregister (Registro Mercantil), Firmenname, Adresse und Daten der Bauträgergesellschaft.
- Pläne der Immobilie und des allgemeinen Standorts der Anlage.
- Benutzungs- und Wartungsanweisungen für die Einrichtungen.
- Spezifikationen des Baus und eine Beschreibung der Strom-, Wasser-, Gas- und Heizungsleitungen sowie die Brandschutzmaßnahmen. Dimensionen und Spezifikationen der Ausstattung und Einrichtung. Diese Information ist in der „Memoria de Calidades“ (Bericht der Beschaffenheit) enthalten.
- Beschreibung der Immobilie und Details der nutzbaren Fläche, gemeinschaftlich genutzte Räume und zusätzliche Leistungen.
- Preis der Immobilie und der zusätzlichen Leistungen sowie die Zahlungsbedingungen.

Anzahlung und Vorauszahlung

Es ist üblich, die Wohnung während der Zeit der Fertigstellung zu reservieren. Aus diesem Grund muss man einen privaten Vertrag mit dem Verkäufer schließen und eine nicht zurückzahlbare Anzahlung hinterlegen (10% des Gesamtpreises der Immobilie).

In der Zwischenzeit wird man den Käufer auffordern, Vorauszahlungen zu leisten (Raten des Gesamtpreises der Immobilie), die mittels einer Versicherungspolice abgesichert werden sollten, bis die Immobilie fertig gestellt ist. Dann unterzeichnen die Vertragsparteien den notariellen Kaufvertrag.

Erwerb einer bereits bestehenden Immobilie
(„Gebrauchtimmobilie“)

Damit es nach dem Erwerb der Immobilie nicht zu unerfreulichen Überraschungen kommt, sollte man vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages oder einer Anzahlung für eine Kaufoption die folgenden Schritte einleiten:

- Anforderung eines Grundbuchauszugs. In Bezug auf den Grundbuchauszug bestehen zwei Arten von Grundbuchauszügen: der einfache Grundbuchauszug (Nota simple) und der qualifizierte Grundbuchauszug (Certificación registral). Beide enthalten Informationen über den Eigentümer, die Größe der Immobilie, Art des Erwerbs, Datum der Eintragung und Belastungen. Es ist ratsam, den qualifizierten Grundbuchauszug zu beantragen, weil er eine öffentliche Urkunde darstellt und im Falle einer rechtlichen Auseinandersetzung benötigt wird.
- Vermietung. Es ist zwingend zu prüfen, ob die Immobilie vermietet ist. Nach dem spanischen Mietrecht sind die Rechte des Mieters unantastbar. Im Kaufvertrag muss daher ausdrücklich bestätigt werden, dass die Immobilie nicht vermietet ist.
- Wohnungserwerb. Falls man ein Appartement oder eine Wohnung erwirbt, es ist ratsam, sich beim Geschäftsführer oder Verwalter der Eigentümergemeinschaft zu erkundigen, ob die monatlichen Zahlungen an die Gemeinschaft geleistet wurden oder nicht. Der Käufer haftet als neuer Eigentümer für alle ausstehenden Zahlungen.
- Grundsteuer. Ebenso ist zu prüfen, ob die jährliche von den Gemeinden erhobene Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles „IBI“) entrichtet wurde.
- Ferienimmobilie. Befindet sich die Immobilie in der Nähe des Strandes, muss man sich versichern, dass das Spanische Küstengesetz beachtet wurde.

Kaufoption

Es ist üblich, dass zunächst ein Kaufoptionsvertrag (Contrato de Opción de Compra) oder „Arras Vertrag“ (Contrato de Arras) geschlossen wird. Dieser Vertrag hat das Ziel, die Immobilie für den künftigen Käufer und für einen bestimmten Zeitraum zu reservieren. Hierfür erhält der Verkäufer ein Kaufoptionsgeld, welches in der Regel bei Abschluss des Kaufvertrags auf den Gesamtkaufpreis angerechnet wird. Im Kaufoptionsvertrag wird außerdem fast immer eine Strafklausel für den Fall eines Verkäuferrücktritts innerhalb der Optionsfrist vereinbart. Dann ist der Verkäufer verpflichtet, dem Käufer das Doppelte des Kaufoptionsgeldes als Vertragsstrafe zu zahlen. Wenn es sich um einen Rücktritt durch den Käufer handelt, verliert dieser den Anspruch auf die geleistete Kaufoptionssumme.

Kaufabwicklung

Eintragung in das Grundbuch

Nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags kann der Käufer die Eintragung der Immobilie in das Grundbuch vornehmen. Wie bereits dargestellt ist die Eintragung nach spanischem Recht nicht notwendige Voraussetzung für den Eigentumserwerb, sie ist jedoch sehr ratsam, um ein hinreichendes Maß an Rechtssicherheit zu erreichen.

Der Notar teilt per Fax dem Grundbuchamt die wesentlichen Daten bezüglich des Kaufvertrags unmittelbar nach der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags mit. Diese Mitteilung hat zur Folge, dass eine Eintragung in das Grundbuch vorgenommen wird. Diese Eintragung hat eine endgültige Wirkung, wenn innerhalb von 10 Arbeitstagen der Käufer eine beglaubigte Abschrift der Kaufurkunde beim Grundbuchamt einreicht.

Steuern

Beim Kauf einer Immobilie fallen entweder die Mehrwert- und Stempelsteuer oder die Grunderwerbsteuer je nach Kaufvertragsart an.

Die ordnungsgemäße Erfüllung der mit dem Erwerb verbundenen steuerlichen Verpflichtungen stellt eine verbindliche gesetzliche Voraussetzung für die Grundbucheintragung der Immobilie dar. Die entsprechenden Belege müssen beim Grundbuchamt vorgelegt werden.

Gebühren

Neben den unten erwähnten steuerlichen Abgabepflichten entstehen beim Kauf die folgenden Gebührenpflichten:

Das Honorar des Notars für die Erstellung des notariellen Kaufvertrags wird durch eine offizielle Gebührentabelle bestimmt. Die Höhe des Honorars hängt vom beurkundeten Kaufpreis ab.

Nach den Regelungen des spanischen Zivilrechts trägt der Verkäufer die Kosten der Erstellung der Originalurkunde und der Käufer die Kosten der ersten und weiteren beglaubigten Abschriften des Kaufvertrags. Es ist jedoch üblich, dass die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Käufer die gesamten Kosten der notariellen Beurkundung trägt.

Die Gebühren des Grundbuchamtes fallen bei der Eintragung der notariellen Kaufurkunde in das Grundbuch an. Die Höhe auch dieser Gebühren werden durch eine offizielle Gebührentabelle bestimmt und sind vom beurkundeten Kaufpreis abhängig.

Erwerbssteuern

Die im Rahmen des Erwerbs einer Immobilie in Spanien relevanten Steuern lassen sich in zwei Gruppen einteilen. Eine Gruppe bezieht sich auf den Erwerb neuer Immobilien von Bauträgern, die andere auf den Erwerb gebrauchter Immobilien von Privatpersonen.

Kauf eines Neubaus von einem Bauträger

- Mehrwertsteuer (IVA, Impuesto sobre el Valor Añadido;

Abweichende Bezeichnung auf den Kanarischen Inseln, IGIC, Impuesto General Indirecto Canario)

Die Mehrwertsteuer fällt an, wenn es sich bei dem Verkäufer um Unternehmen handelt. Dies gilt ausnahmslos, eine Differenzierung wie etwa in Deutschland nach Unternehmen, die zum Vorsteuerabzug berechtigt sind und Kleinunternehmen kennt das spanische Recht nicht. Beim erstmaligen Kauf von neu errichteter Häuser und Eigentumswohnungen beträgt der Steuersatz 7 Prozent. Bei anderen Verkaufsgegenständen (z.B. Geschäftslokale
oder Garagen) beträgt er 16 Prozent. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang ferner, dass der Steuersatz von 16 auf 7 Prozent sinken kann, soweit der Kauf einer Garage zusammen mit der Immobilie erfolgt. Auf den Kanarischen Inseln beträgt der Steuersatz ausnahmslos 4,5 Prozent.

- Stempelsteuer (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, AJD)

  Unterliegt der Verkauf einer Immobilie der Mehrwertsteuer, so fällt zusätzlich immer auch die sogenannte Stempelsteuer an. Der Steuersatz kann regional unterschiedlich hoch ausfallen und liegt zwischen 0,1 und 1 Prozent des beurkundeten Betrages.

Kauf einer gebrauchten Immobilie von einer Privatperson

- Grunderwerbsteuer (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, ITP)

  Bei einem Kauf von einer Privatperson fällt die Grunderwerbsteuer an. Der Steuersatz beträgt 6 Prozent (in bestimmten Regionen Spaniens allerdings auch 7 Prozent) vom notariell beurkundeten oder im Privatvertrag genannten Wert. Diese Steuer muss vom Käufer bezahlt werden und ist innerhalb von 30 Tagen nach der notariellen Beurkundung an das Finanzamt zu entrichten. Falls die Grunderwerbsteuer nicht geleistet wird, verweigert der Registerbeamte die Eintragung des Kaufvertrages.

Allgemeine Steuern

Wertzuwachssteuer (Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana „Plusvalía“)

Beim Verkauf einer Immobilie hat der Verkäufer eine Wertzuwachssteuer zu entrichten. Diese Steuer belastet den Wertzuwachs eines Grundstücks während der Inhaberschaft durch den Verkäufer, das heißt vom Erwerbsdatum bis zu seinem späteren Verkaufsdatum. Die Steuer muss vom Verkäufer bezahlt werden. Diese kommunale Steuer richtet sich nach dem Bodenkatasterwert und der Dauer des Eigentums des Verkäufers. Sie betrifft nur den Wert des Grund und Bodens. Es ist jedoch in Spanien üblich, in der notariellen Kaufurkunde oder im Privatvertrag zu vereinbaren, dass der Käufer die erwähnte Steuer entrichten muss. Sollte der Käufer seiner Zahlungspflicht nicht nachkommen, so ist der Verkäufer gegenüber der Kommune allein haftbar, da gesetzliche Steuerverpflichtungen nicht durch private Vereinbarungen ersetzt werden können. Deshalb muss der Verkäufer sicherstellen, dass der Käufer die Steuer auch tatsächlich zahlt.

Einkommenssteuer der Natürlichen Personen (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas: IRPF)

Einkünfte aus dem Kauf einer Immobilie werden als steuerpflichtiges Einkommen angesehen. Der Steuersatz beträgt für Nichtansässige 24 Prozent.

Falls der Verkäufer nicht in Spanien ansässig ist, muss der Käufer 3 Prozent des Kaufpreises einbehalten und den Betrag innerhalb von 30 Tagen für den Verkäufer an das Finanzamt weiterleiten. Andernfalls haftet die Immobilie und damit er selbst.

Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles: IBI)

Diese Steuer ist eine jährliche von den Gemeinden erhobene Steuer und besteuert das Eigentum einer Immobilie. Sie ist relativ gering und richtet sich nach dem Katasterwert, dem Steuersatz der Gemeinde und der Lage der Immobilie. Das Zahlungsziel ist in jeder Gemeinde unterschiedlich, liegt aber grundsätzlich zwischen September, Oktober und November jedes Jahres.

Pflichten nichtansässiger Immobilieneigentümer

Allgemeine Pflichten

Nicht ansässige Steuerpflichtige, denen eine selbst genutzte Liegenschaft in Spanien gehört, müssen neben der Einkommenssteuer für Nichtansässige auch die Vermögenssteuer und die Grundsteuer (s.o.) entrichten. Die Regelungen des IRNR (Einkommenssteuer für Nichtansässige) betreffen auch Körperschaften ohne Sitz in Spanien.

Vertreter

Besteht zwischen Spanien und dem betroffenen ausländischen Staat keinerlei Regelung über den Austausch steuerpflichtiger Informationen, ist der nichtansässige Steuerpflichtige verpflichtet, einen Vertreter mit Wohnsitz in Spanien zu ernennen. Grundsätzlich liegen jedoch solche Austauschregelungen vor. Die Steuerpflichtigen können jedoch freiwillig einen Vertreter mit Ansässigkeit in Spanien als Kommunikationsperson für das Finanzamt benennen.

Identifikations- bzw. Steuernummer für Nichtansässige (NIE)

In Spanien hat jede Person eine steuerliche Identifikationsnummer (Número de Identificación Fiscal: NIF), die bei jedem Vorgang, der steuerliche Folgen hat, anzugeben ist.

Bei spanischen Staatsangehörigen entspricht die NIF der Nummer des Personalausweises (Documento Nacional de Identidad: DNI). Ausländische Staatsbürger müssen eine Identifikationsnummer für Ausländer (NIE) bei den örtlich zuständigen Polizeikommissariaten beantragen. Diese dient dann ebenfalls als Steuernummer. Die Ausländer, die nicht verpflichtet sind, eine Identifikationsnummer für Ausländer zu haben, können jedoch die NIE als Steuernummer für Nichtansässige im Fall von steuerlichen Vorgängen beim zuständigen Finanzamt beantragen. Diese Pflicht, eine NIE zu erhalten, betrifft sowohl Nichtansässige natürliche Personen als auch Nichtansässige juristische Personen, die wirtschaftliche, berufliche oder soziale Bezüge mit Spanien herstellen.

Einkommenssteuer für Nichtansässige (Impuesto sobre la Renta de no Residentes: IRNR)

Unabhängig davon, ob die Immobilie vermietet ist oder nicht, fallen die Einkünfte für Nicht-Ansässige unter die IRNR. Allerdings unterscheidet sich die steuerliche Bemessung.

Nicht vermietete Liegenschaften

Für nicht ansässige Steuerpflichtige, die eine eigene Immobilie selbst nutzen, die nicht der wirtschaftlichen Tätigkeit dient oder die leer steht, gilt dabei die folgende einkommensteuerliche Regelung:
1,1 Prozent des Katasterwertes der Liegenschaft (bzw. 2 Prozent, wenn der Katasterwert nicht mit Wirkung zum 1. Januar 1994 überprüft oder geändert wurde) müssen als Einkünfte zu einem Steuersatz von 24 (bis zum 31. Dezember 2006 lag dieser bei 25 Prozent) versteuert werden.

Vermietete Liegenschaften

Hier müssen die Mieteinkünfte versteuert werden. Wenn die Immobilie nur einen für Teil des Jahres vermietet ist, so müssen die unvermieteten Monate anteilig auf das volle Jahr mit der oben aufgezeigten Berechnung bestimmt werden. Der Steuersatz entspricht dem allgemeinen Satz in Höhe von 24 Prozent.

Die Regelung über die Besteuerung unternehmerischer Tätigkeit kommt dann zur Anwendung, wenn die Vermietung gewerblich ausgeübt wird; nach spa-

nischem Recht ist hierfür zumindest Geschäftlokal Voraussetzung, das ausschließlich der Verwaltung dieser Tätigkeit dient sowie ein Mitarbeiter mit vollzeitigem Arbeitsvertrag. Dann handelt es sich um eine Niederlassung, deren Einkünfte nach den Bestimmungen über geschäftliche Einkünfte versteuert werden.

Die Vermögenssteuer (Impuesto sobre el Patrimonio: IP)

Nicht ansässige natürliche Person sind zudem vermögenssteuerpflichtig. Maßgablich ist dabei das in Spanien am 31. Dezember jedes Jahres belegene Vermögen. Ehegatten sind verpflichtet, getrennte Erklärungen abzugeben. Bemessungsgrundlage ist grundsätzlich das gesamte Vermögen abzüglich nachgewiesener Verbindlichkeiten sowie der persönlichen Freibeträge und Wertverluste. Ja nach Region gibt es unterschiedliche Abzugsmöglichkeiten.

Vereinfachte Steuererklärung Nichtansässiger

Nicht ansässige Steuerpflichtige, deren gesamtes steuerungspflichtiges Vermögen in Form einer in Spanien belegenen Immobilie besteht, können eine einzige Steuererklärung für die Vermögen- und Einkommensteuer abgeben.

- Steuererklärungsformular: 214. Vereinfachte Erklärung von Nichtansässigen.
- Erklärungsfrist: Das gesamte auf Jahr, das auf das zu besteuernde Kalenderjahr folgt.
- Abgabestelle: Die Erklärung wird dem zuständigen Finanzamt (Delegación de la Agencia Tributaria), auf dessen Gebiet sich die Immobilie befindet, vorgelegt.

Besonderheiten für Körperschaften

Sonderbelastung von Liegenschaften nicht ansässiger Körperschaften

Im Allgemeinen sind nicht ansässige Körperschaften, die in Spanien - in welcher Form auch immer - Besitzer oder Eigentümer von Grundstücken oder Inhaber dinglicher oder nießbrauchsrechtlichen Rechten sind, zur Zahlung der Sonderbelastungssteuer für Nichtansässige verpflichtet.

Von der Sonderbelastung befreit sind:

- Ausländische Staaten und öffentliche Institutionen und internationale Organisationen
- Körperschaften mit Recht auf die Anwendung eines Doppelbesteuerungsabkommens, das eine Informationsaustauschbestimmung nach den Vorgaben des Artikels 42 der Neufassung des Steuergesetzes für Nichtansässige enthält.
- Körperschaften, die ihren dauerhaften oder gewöhnlichen Geschäftsbetrieb in Spanien haben und deren Geschäftszweck nicht der einfache Besitz oder die Vermietung von Grundstücken im Sinne von Artikel 20.2 der Steuerverordnung für Nichtansässige ist.
- Nicht gewinnorientierte gemeinnützige oder kulturelle Einrichtungen im Sinne von Artikel 42 der Neufassung des Steuergesetzes für Nichtansässige.

Bemessungsgrundlage der Sonderbelastung

Die Bemessungsgrundlage entspricht in der Regel dem Katasterwert der Immobilie.

- der Steuersatz beträgt 3%.
- das Steuererklärungsformular: Die Körperschaften müssen das Steuererklärungsformular 213 verwenden.
- die Frist: Der Zeitraum für die Vorlage der Erklärung ist jeweils der Januar nach dem Anfallen der

Sonderbelastung, die jeweils auf den 31. Dezember fällt.

Nach der Zahlungspflicht richtet sich auch der Abgabeort der Steuererklärung. Besteht eine Zahlungsverpflichtung, kann die Steuererklärung und Zahlungsleistung bei jedem Geldinstitut, das an der Einziehung mitwirkt (Bank oder Sparkasse) in Spanien sowie bei den berechtigten Filialen im Ausland erfolgen.

Besteht keinerlei Zahlungspflicht, ist die Erklärung persönlich oder per Einschreiben beim zuständigen Finanzamt (Delegación de la Agencia Tributaria), auf dessen Gebiet sich die Immobilie befindet, vorzulegen.

Abkommen zur Vermeidung der Doppelbesteuerung

Die bis zu diesem Punkt besprochene Besteuerung entspricht im Allgemeinen der spanischen gesetzlichen Bestimmungen für die unterschiedlichen Einkunftsarten.

Wenn der Steuerpflichtige seine Ansässigkeit in einem Land hat, mit dem Spanien ein Doppelbesteuerungsabkommen unterzeichnet hat, gelten die dort vereinbarten Regelungen. Deswegen ist die Besteuerung bei Vorliegen eines solchen Abkommens grundsätzlich geringer. In bestimmten Konstellationen kann eine Steuerpflicht in Spanien sogar vollständig entfallen. In den Fällen, in denen die Einkünfte nicht oder zu einem niedrigeren Steuersatz in Spanien versteuert werden, muss der nicht ansässige Steuerpflichtige eine entsprechende Ansässigkeitsbescheinigung der Steuerbehörden seines Landes vorlegen, damit er beweisen kann, dass er seine Ansässigkeit in dem Land hat, mit dem Spanien das entsprechende Abkommen unterzeichnet hat.

www.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.

HERAUSGEBER

HERFURTH & PARTNER,
Rechtsanwälte GBR - German & International Lawyers
Luisenstr. 5, D-30159 Hannover
Fon 0511-30756-O Fax 0511-30756-10
Mail info@herfurth.de, Web www.herfurth.de
Hannover · Göttingen · Brüssel · München
Member of the ALLIURIS GROUP, Brussels

REDAKTION / HANNOVER

Redaktion: Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt, zugelassen in Hannover und Brüssel (verantw.), Sibyll Hollunder-Reese, M.B.L., Rechtsanwältin (D); Philipp Neddermeyer, Rechtsanwalt (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); JUDr. Yvona Rampáková, Juristin (CR); Egbert Dittmar, Rechtsanwalt (D); Metin Demirkaya, Rechtsanwalt (D); Dr. Jona Aravind Dohrmann, Rechtsanwalt (D); Marc-André Delp, M.L.E., Rechtsanwalt (D); Tatiana Getman, Rechtsanwältin (D); Monika Sekara, Rechtsanwältin (D); Kornelia Winnicka, Rechtsanwältin (D); Dr. jur. Wolf Christian Böttcher, Rechtsanwalt (D); Adeline Maler Berger, Advocate and Solicitor(GB/ SG), Peh-Wen Lin, Rechtsanwältin (D); Maimiti Cohen-Solal, Avocat (France), Attorney at Law (USA), Alexia Calleja Cabeza, Abogada (ES).

KORRESPONDENTEN / AUSLAND

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

VERLAG

CASTON GmbH, Law & Business Information
Luisenstr. 5, D-30159 Hannover,
Fon 0511 - 30756-50, Fax 0511 - 30756-60
Mail info@caston.info; Web www.caston.info

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