

Neue Steuerregeln und Formalitäten im Immobilienrecht

Die Gute Nachricht: Zum 1. Januar 2007 ist die bislang europarechtswidrige Benachteiligung der Nichtresidenten aufgrund einer Beschwerde der europäischen Kommission gegenüber der spanischen Regierung abgeschafft worden und das entsprechende Steuergesetz geändert.

Bislang mussten Nichtresidenten beim Erwerb einer Immobilie nach 1996 anlässlich des Wiederverkaufs einen 5%-igen Steuereinbehalt (Retención) als Abschlagszahlung auf die 35%-ige Spekulationssteuer vom Kaufpreis hinnehmen, während Residenten und Spanier dieses nicht mussten.

Nun gilt ab 1. Januar 2007 die Pflicht, dass alle gleichbehandelt werden und alle Nichtresidenten nur noch 3% Steuereinbehalt im Verkaufsfalle hinnehmen müssen, was im Klartext bedeutet, dass der Käufer 97% des Kaufpreises an den Verkäufer bezahlt und 3% als Steuereinbehalt (Retención) direkt an das Finanzamt abzuführen hat. Nach dieser Abschlagszahlung wird für alle, Residenten, Nichtresidenten und Spanier ein einheitlicher Spekulationssteuersatz von 18% gelten. Hier hat sich die Situation also verbessert.

Die schlechte Nachricht: Viel schlimmer ist aber der zunehmende Bürokratismus in Spanien, insbesondere mit den „Nümmerchen“, die hier im Tagesleben nicht mehr wegzudenken sind. Seit dem 1.12.2006 muss nun bei jeder escritura (notarielle Urkunde), egal ob es sich um einen Kauf, einen Verkauf, eine Erbschaftsannahme oder eine Gesellschaftsgründung handelt, jeder der Erscheinenden eine spanische Steuernummer besitzen. Ohne Nümmerchen ist man also nicht existent.

Wenn man diese Steuernummer schnell und unbürokratisch bekommen könnte, wäre dies nicht so schlimm. Aber zwischen Beantragung und Erhalt dieser Nummer vergehen meist 2 Monate, in seltenen Fällen weniger, in vielen Fällen sogar längere Zeiten, jedenfalls in Mallorca. Man braucht eine notariell beglaubigte Kopie des Personalausweises oder des Reisepasses, das Antragsformular, welches nur maschinenschriftlich und in spanischer Sprache ausgefüllt werden darf und eigenhändig unterschrieben werden muss.

Nun muss jeder rechtzeitig daran denken sich über seinen Rechtsanwalt oder sonstigen Vertreter eine solche spanische Steuernummer zu besorgen. Wenn die Zeit zwischen Kaufentschluss und Abschluss des notariellen Grundstückserwerbsvertrages (escritura) überbrückt werden soll, bleibt nur der Weg über einen Anzahlungs- oder Optionsvertrag, damit Verkäufer und Käufer Rechtssicherheit haben.

Dr. Manuel Stiff
www.stiff.es