

Der rechtssichere Immobilienerwerb in Spanien

Es gibt einige rechtliche und auch steuerliche Fragen, die sich anlässlich eines Immobilienerwerbs in Spanien stellen. Diese sind unabhängig davon, ob eine Ferienimmobilie oder eine Gewerbeimmobilie in Spanien erworben wird. Weil aber das spanische Notariats- und Grundbuchwesen sehr unterschiedlich zum deutschen arbeitet, sind einige Besonderheiten zu beachten.

Der Immobilienerwerb findet in Spanien regelmäßig in folgenden 10 Schritten statt:

1. Objektsuche (sei es privat oder mit einem Makler).
2. Prüfung der Eigentumssituation des Verkäufers durch Einsicht in escritura (notarielle Erwerbsurkunde des Verkäufers) o. Grundbuchauszug (nota simple).
3. Eventuell Abschluß eines privatschriftlichen Reservierungs- oder Vorvertrages. Achtung: auch privatschriftliche Immobilienverträge sind in Spanien ohne notarielle Beurkundung verbindlich!!!
4. Notartermin und Unterzeichnung der notariellen Urkunde (escritura pública), dort meist Bezahlung des Rest- oder Gesamtkaufpreises in bar oder per bankgarantiertem Scheck; Faxmitteilung des Notars an das Grundbuchamt (asiento de presentación) mit rangsichernder Wirkung.
5. Eintragungsvollzug der notariellen Urkunde, meist durch Hilfsinstitutionen (Gestoría).
6. Zahlung der Grunderwerbsteuer beim Finanzamt innerhalb von 30 Tagen in Höhe von 6 % (auf den Balearen und in Katalonien 7 %).
7. Zahlung der Wertzuwachssteuer bei der Stadtverwaltung.
8. Katasteramtsummeldung auf den neuen Grundsteuerpflichtigen, also den Käufer.
9. Vorlage des Originals der notariellen Urkunde (escritura) beim Grundbuchamt.
10. Nach drei bis sechs Monaten Abholung der escritura beim Notar oder der Gestoría.

Findet diese notarielle Prüfung statt, so erfährt man meist erst im Notartermin das Ergebnis. Deshalb ist anzuraten, die „nota simple“, also einen einfachen Grundbuchauszug selbst vorher zu besorgen, um erst dann, wenn alles frei von Lasten ist, auch einen Notartermin zu vereinbaren. Spätestens bis zum Notartermin sollte der Verkä-

Dieser komplizierte Verfahrensgang ist einmal erforderlich, da die spanischen Notare keine Treuhänderfunktion wie deutsche Notare übernehmen und i.d.R. nicht für die Eintragung der in Ihrem Büro protokollierten Urkunde ins Grundbuch sorgen. Aus diesen Gründen ist Vorsicht geboten, wenn der Kaufpreis, wie üblich, schon während des Notartermins übergeben wird. Damit der sogenannte „Doppelverkauf“ vermieden wird, muß der Notar gebeten werden, per Fax an das Grundbuchamt die Tatsache des Verkaufs mitzuteilen (asiento de presentación), was eine 10tägige Sperrfrist (ähnlich einer deutschen Vormerkung) auslöst. Danach muss die Original-escritura innerhalb der genannten 10 Tage beim Grundbuchamt vorgelegt werden, um eine 60tägige Sperre, die auf 180 Tage verlängerbar ist, auszulösen. Innerhalb dieser Frist muß das Grundbuchamt die endgültige Eintragung des Erwerbers bewerkstelligen. Obwohl die Frist für die Zahlung der Grunderwerbsteuer 30 Tage beträgt, ist es deshalb ratsam, diese innerhalb der 10tägigen Frist zu bezahlen, um den entsprechenden Quittungsstempel auf der escritura zu bekommen. So kann diese innerhalb der 10tägigen Frist beim Grundbuchamt vorgelegt werden, um vor Ablauf dieser Sperrfrist die neue 60tägige Sperrfrist auslösen zu können, damit der Grundbuchrang gesichert bleibt. Ohne Zahlung der Steuern findet die Eintragung nämlich nicht statt.

Vor der Protokollierung der notariellen Urkunde ist der Notar zwar gehalten, über eine Faxanfrage zu prüfen, ob das Grundbuch „frei von Lasten“ ist. Auf diese eigentliche Pflicht des Notars kann man allerdings durch entsprechende Klauseln in der escritura verzichten, was leider immer noch sehr oft geschieht.

fer auch die Zahlungsquittungen der letzten Grundsteuer (I.B.I.), der letzten Wohnungseigentumsumlage (cuota de la comunidad) soweit es sich um Wohnungseigentum handelt und der Strom- und Wasserrechnungen vorlegen, da für derartige Steuern, Gebühren und Kosten die Immobilie selbst und damit natürlich der Erwerber haftet.

Ist allerdings der Verkäufer nicht Resident in Spanien, besitzt also dort keine Aufenthalts-erlaubnis, so darf der Käufer nur 95% des Kaufpreises an den Verkäufer zahlen und ist verpflichtet 5% des Kaufpreises als Steuervorschuß anstelle des Verkäufers direkt an die Staatskasse abzuführen (diesen Einbehalt nennt man *retención*), welcher innerhalb von 30 Tagen beim Finanzamt einzuzahlen ist. Handelt der Käufer nicht in dieser Weise, so haftet die Immobilie und damit er selbst. Ein Verzicht auf diesen Einbehalt ist nur möglich, wenn der Verkäufer Resident in Spanien ist. Daneben fällt die sogenannte *plusvalía*, die gemeindliche Wertzuwachssteuer an. Diese wird nur auf Grund und Boden, nicht hingegen auf die Aufbauten erhoben. Nach dem Gesetz zahlt diese Steuer der Verkäufer, in über 90% der notariellen Urkunden wird allerdings eine Abwälzung auf den Käufer vereinbart. Bleibt es hingegen bei der gesetzlichen Lage, dass der Verkäufer diese Steuer zu zahlen hat, sollte man sich vorher erkundigen, in welcher Höhe diese Steuer anfällt, um sie dann ebenfalls vom Kaufpreis abzuziehen und als Käufer sicherheitshalber selbst zu zahlen. Im Falle der Zahlungsverweigerung durch den Verkäufer, der sich inzwischen wieder im Ausland befindet, würde sonst die erworbene Immobilie haften. Diese Wertzuwachssteuer ist meist nicht allzu hoch, kann aber schon einmal 1.000 € betragen, gerade wenn die Immobilie besonders lange gehalten wurde oder hohe Bodenwertsteigerungen stattgefunden haben. Im übrigen hängt die Berechnung von verschiedenen, in jeder Gemeinde unterschiedlichen Faktoren ab.

Neben der oben bereits erwähnten Grunderwerbsteuer kann ein Kauf auch mehrwertsteuerpflichtig sein. Beim Kauf einer Neubauimmobilie fallen 7% begünstigter Mehrwertsteuersatz an; im übrigen bei einer gebrauchten gewerblich veräußerten Immobilie 16%. Allerdings schließen sich Grunderwerbsteuer und Mehrwertsteuer aus, so dass nicht beide nebeneinander bezahlt werden müssen.

Ist man einmal Eigentümer einer Immobilie, so hat man jährlich die Grundsteuer (I.B.I.) zu bezahlen. Dies geschieht meist durch Einzugsermächtigung gegenüber dem gemeindlichen Finanzamt. Es ist also jedem Immobilienbesitzer zu raten, ein Konto bei einer Bank in Spanien zu unterhalten und der Gemeinde dazu eine Einzugsermächtigung zu geben. Daneben fallen in Spanien nach wie vor Vermögenssteuern und Einkommenssteuern auf den Immobiliennutzungsvorteil an, so dass häufig die Einschaltung eines Steuerberaters (*Gestoría* oder *Assessor Fiscal*) anzuraten ist.

Obwohl dieses Verfahren kompliziert erscheinen mag, sollte man sich von einem Immobilienerwerb nicht abschrecken lassen, sondern sich vielmehr fachkompetent beraten lassen.

Stand Frühjahr 2005

von Dr. Manuel Stiff

Der Autor ist deutscher und spanischer Rechtsanwalt (*abogado español*) in Münster und Palma de Mallorca.