



Herr Dr. iur. Markus Artz, LL.M.

Fachanwalt für Erbrecht
Fachanwalt für Familienrecht
Rechtsanwalt
Abogado

Kanzlei

Dr. Artz Fuchs López
Rechtsanwälte Steuerberater

Anschrift

Koblenzer Straße 80
56073 Koblenz
Bundesrepublik Deutschland

Erwerb von Immobilien in Spanien

Rubrik: Internationales & EU-Recht

Erstellungsdatum: 15.11.2008

Kurzbeschreibung:

Wer Grundbesitz in Spanien kauft, hat einiges zu beachten.

Beitrag:

Der Erwerb einer Immobilie ist eine folgenreiche Entscheidung: Daher sind Planung und Beratung besonders wichtig, um so manch unangenehme Überraschung vorzubeugen. Zunächst sollte vor dem Erwerb einer Immobilie stets ein Grundbuchauszug angefordert werden, um die Rechtslage der Wunschimmobilie genau zu klären. Das Grundbuch ist öffentlich, so dass jeder Interessent Zugang zu den Eintragungen hat. Der Grundbuchauszug gibt einen ersten Überblick über die Eigentumslage. Zum Beispiel ob der Verkäufer befugt ist, die Immobilie zu veräußern oder der Ehegatte des Verkäufers dem Verkauf zustimmen muss. Dies wird oft beim Erwerb von spanischen Staatsangehörigen der Fall sein, denn in Spanien ist die Gütergemeinschaft das gesetzlich vorgeschriebene Güterrecht. Der Auszug aus dem Grundbuch gibt Auskunft über die Lasten der Immobilie (Hypotheken, Dienstbarkeiten...). Achtung: viele dieser Lasten sind nicht an die Person des Verkäufers, sondern an die Immobilie gekoppelt, so dass sie mit der Immobilie übertragen werden. Insofern lohnt es sich, diese Lasten präzise zu untersuchen und gegebenenfalls deren Ablösung vom Verkäufer vor der Veräußerung zu verlangen oder den Kaufpreis erneut und niedriger auszuhandeln.

Es gibt aber Lasten und Belastungen, die nicht aus dem Grundbuch zu ersehen sind, wie z.B. bauplanungsrechtliche Vorgaben der Gemeinde, die das Objekt betreffen können. Insofern kann es ratsam sein, sich bei der Gemeindeverwaltung über mögliche Bauvorhaben der Gemeinde zu informieren. Der Käufer sollte sich auch vom Verkäufer bescheinigen lassen, dass keine Rückstände bezüglich Hausgeld und Grundsteuer (Impuesto de Bienes Inmuebles) im Zusammenhang mit gewünschter Immobilie bestehen.

Nachdem die Rechtslage des Objektes geklärt ist, stellt sich die Frage, ob ein Privatkaufvertrag sinnvoll ist: Hier ist jedoch Vorsicht geboten: diese Art von Vertrag ist in Spanien zwar möglich und auch bindend, findet jedoch keinen automatischen Zugang zum Grundbuchamt, da nur notariell beurkundete Verträge ins Grundbuch eingetragen werden können. Es gibt jedoch Fälle in denen es sinnvoll ist, vor dem notariellen Kaufvertrag einen Privatvertrag abzuschließen, um z.B. eine Anzahlung auf den Kaufpreis zu dokumentieren oder sich eine Kaufoption zu einem bestimmten Preis abzusichern. In diesen Fall gilt der Rat, solche Privatverträge immer von einem sachkundigen Rechtsanwalt überprüfen zu lassen.

Die Hinzuziehung eines Rechtsanwaltes ist bei Immobiliengeschäften schon aus dem Grunde empfehlenswert, da der spanische Notar nicht beratend tätig ist und auch nicht verpflichtet ist, die Rechtmäßigkeit des Vertrages inhaltlich zu prüfen. Gleichfalls sollte beachtet werden, dass der Notar in Spanien die Eintragung der Kaufurkunde nicht von Amts wegen betreiben muss. Sollte eine Eintragung gewünscht sein – was im Normalfall anzuraten ist, muss dies persönlich oder von einem beauftragten Dritten vorgenommen werden. Wichtig: Die notariellen Urkunden werden in Spanien vom Grundbuchbeamten vor ihrer Eintragung gründlich und vor allem inhaltlich überprüft. Insofern kann es dazu kommen, dass das Grundbuchamt die Eintragung ablehnt oder eine Nachbesserung der Urkunde bzw. deren Ergänzung verlangt. Eine weitere Voraussetzung für die Eintragung ins Grundbuch ist, dass die Steuerpflicht erfüllt ist.

Der Käufer einer Immobilie hat folgende Steuern an das spanische Finanzamt zu entrichten: beim Erwerb eines Neubaus direkt vom Bauunternehmer (Promotora) fällt die Umsatzsteuer (IVA auf Festland und Balearen und IGIC auf den Kanarischen Inseln) an. Diese Umsatzsteuer beträgt 7% beim Verkauf von Häusern und Wohnungen (5 % auf den Kanarischen Inseln) und 16 % bei anderen Objekten. Bei gebrauchten oder von Privatpersonen erworbenen Immobilien fällt die Erwerbsteuer (Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados) an. Der Steuersatz beträgt je nach Comunidad Autónoma (ähnlich den Bundesländern) 6 oder 7% des notariell beurkundeten Kaufpreises. Eine so genannte „Unterverbriefung“ d.h. die Beurkundung eines wesentlich niedrigeren Kaufpreises als der tatsächlich bezahlte Preis ist u.a. deswegen nicht zu empfehlen, weil die Finanzverwaltung dies bevorzugt überprüft und auch Geldstrafen verhängen kann. Abweichungen des Marktwertes sind in einem bestimmten Rahmen vom Gesetzgeber zugelassen, wenn tatsächlich auch so gezahlt; insofern lohnt es sich auch hier, Rat beim Rechtsanwalt zu suchen.

Der in Spanien nicht ansässige Immobilien-Erwerber hat neben der Plus-valía (eine Kommunalsteuer, die den Wertzuwachs des Grundstücks besteuert und selbst von der Gemeinde berechnet wird), 18 % des Gewinns beim Verkauf, d.h. die Differenz zwischen damaligen Grundstückskaufpreis und jetzigen Verkaufspreis, an das spanische Finanzamt zu entrichten. Diese Steuerpflicht ist auch für den Käufer zu beachten, denn dieser ist verpflichtet, wenn der Verkäufer nicht in Spanien wohnt, 3 % des Kaufpreises zur Absicherung direkt an das spanische Finanzamt zu zahlen.

Ein letzter Hinweis zur Abwicklung in Spanien: Im Gegensatz zu Deutschland besteht nicht die Möglichkeit, den Kaufpreis auf einem Notaranderkonto einzubezahlen, sodass dieser erst bei Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch an den Verkäufer weitergeleitet wird. Der Kaufpreis wird in Spanien entweder vor der Beurkundung oder bei der Beurkundung bezahlt. Beim ersten Fall sind die Notare seit kurzem verpflichtet, eine Bescheinigung über den tatsächlich bezahlten Kaufpreis zu verlangen, im zweiten Fall wird der Kaufpreis bar oder mittels eines Schecks direkt an den Verkäufer überreicht.

Dr. Markus Artz ist Fachanwalt für Familien- und Erbrecht. Er ist zugelassen in Deutschland und Spanien und Partner von Dr. Artz, Fuchs, López Rechtsanwälte Steuerberater Abogados in Koblenz und Barcelona, www.artzlopez.com.