

## **INFOBLATT ZUM ERWERB EINER IMMOBILIE IN SPANIEN**

Der Erwerb von Immobilien in Spanien ist an eine Reihe von gesetzlichen Verpflichtungen gebunden.

### **1. FRAGEN VOR DEM ERWERB**

---

#### **1.1. ERHALT EINER N.I.E. NUMMER [Spanische Steuernummer für Ausländer]**

Die N.I.E. Nummer (*Número Identificación Extranjeros*) ist eine Identifizierungsnummer für Ausländer für Steuerangelegenheiten, welche notwendig ist, um wirtschaftliche Tätigkeiten in Spanien ausüben zu können. Die N.I.E. muss beim Notar vorgelegt werden und ist bei jeglichen Steuerzahlungen anzugeben. Für den Erhalt der N.I.E. muss ein Antrag (Model EX15) ordnungsgemäß ausgefüllt und im Kommissariat der Nationalpolizei oder bei der Rechtsanwaltskammer, mit dem Reisepass des Antragsstellers oder einer notariell beglaubigten Kopie, vorgelegt werden. Die Vorlage des Zahlungsbelegs der vorgeschriebenen Gebühr ist ebenfalls erforderlich. Je nach Saison, kann die Ausstellung der N.I.E. zwei bis drei Wochen dauern. Nach Erhalt der NIE wird diese bei der spanischen Steuerbehörde (*Agencia Tributaria*) angemeldet.

#### **1.2. ERTEILUNG EINER NOTARIELLEN VOLLMACHT**

Wenn Sie den legalen Vorgang des Erwerbs vereinfachen möchten oder nicht bei der Unterzeichnung aller Unterlagen anwesend sein können, ist es ratsam Ihrem Rechtsvertreter eine Vollmacht zu erteilen, welche diesen ermächtigt die aufgeführten Tätigkeiten in Ihrem Namen auszuführen.

Sie können eine notarielle Vollmacht vor einem Notar in Spanien erteilen, vor einem Notar in Ihrem Heimatland oder im spanischen Konsulat (nach vorheriger Terminvereinbarung). Wenn Sie die Vollmacht in Ihrem Heimatland erteilen, muss diese auf Spanisch übersetzt und die Unterschrift des Notars mit der Haager Apostille versehen werden. Wenn die Vollmacht im spanischen Konsulat erteilt wird, sind die Übersetzung und Apostille nicht notwendig.

### 1.3. PRÜFUNG DER RECHTLICHEN SITUATION DER IMMOBILIE:

Nach Auswahl der Immobilie, die Sie erwerben möchten, erstellt **ILLESLEX** eine *Due Diligence* (rechtliche Prüfung), welche die Eigenschaften und vor allem die rechtliche Lage der Immobilie überprüft.

Da Immobilien auf ländlichem Gebiet möglicherweise ohne Baugenehmigung der Gemeinde erbaut wurden, überprüfen wir die Legalität der Immobilie und ob, gegebenenfalls, eine Legalisierung möglich wäre.

Außerdem untersuchen wir, welche Unterlagen von dem Verkäufer anzufordern sind, um den Erwerb unter Erteilung der notariellen Urkunde durchzuführen. Parallel dazu studieren wir das Vorhandensein von Lasten und Belastungen auf der Immobilie.

Wir raten unseren Mandanten vor Unterzeichnung eines Privatvertrages und vor allem vor Übergabe von Geldsummen, **Illeslex Abogados** die Erstellung dieser Untersuchung zu übertragen, da die Möglichkeit besteht, dass das Ergebnis der Überprüfung dazu führt, dass wir unserem Mandanten vom Erwerb der ausgesuchten Immobilie abraten würden, um rechtliche und finanzielle Probleme zu vermeiden.

## 2. PRIVATSCHRIFTLICHER VERTRAG

---

In Spanien ist es nicht notwendig einen notariellen Kaufvertrag zu unterzeichnen, um eine Immobilie zu erwerben. Dies ist jedoch Voraussetzung, um die Eintragung im Eigentumsregister zu erwirken. Weiter unten erklären wir Ihnen die Wichtigkeit der Eintragung beim Grundbuchamt, auch wenn diese freiwillig ist.

Nachdem der Verkäufer und der Käufer sich auf den Kaufpreis, die Zahlungsbedingungen und andere Vereinbarungen geeinigt haben, wird ein **Optionsvertrag** oder ein **privatschriftlicher Kaufvertrag mit aufgeschobener Zahlung** unterzeichnet. Ein solcher Vertrag kann aufschiebende oder auflösende Bedingungen beinhalten, um zu gewährleisten, dass die Immobilie bei Übergabe vollkommen legalisiert wurde.

Wenn beide Parteien sich einig sind, keine ausstehenden Bedingungen erfüllt werden müssen und der Käufer über die notwendigen finanziellen Mittel verfügt, kann direkt die öffentliche Erwerbssurkunde vor dem vom Käufer ausgewählten Notar unterzeichnet werden.

Meistens wird jedoch ein **Kaufoptionsvertrag** und seltener ein **privatschriftlicher Kaufvertrag mit aufgeschobener Zahlung** unterzeichnet.

## 2.1. KAUFPTIONSVERTRAG:

Der **Kaufoptionsvertrag** ist ein privatschriftlicher Vertrag, der für den Verkäufer bindend ist. Der Verkäufer verpflichtet sich durch Unterzeichnung dieses Vertrags dazu dem Käufer die Immobilie zu verkaufen. Bei Abschluss dieses Vertrags wird normalerweise eine Vorauszahlung von 10% auf den Kaufpreis geleistet, jedoch kann der Prozentsatz, bzw. die Summe der Optionsprämie frei zwischen den Parteien, je nach Reservierungsfrist, vereinbart werden.

Die Optionsprämie kann entweder direkt an den Verkäufer gezahlt werden oder an eine Drittpartei, z.B. an die Anwaltskanzlei, die Immobilienfirma, welche die Operation vermittelt hat, oder auf ein Treuhandkonto des Notars. Dem Käufer wird eine Frist zur Ausübung der Option gewährt, welche sich normalerweise auf eine bis drei Monate beläuft. In der Praxis beinhaltet dies, dass der Käufer dem Verkäufer binnen dieses Zeitraums mitteilt, ob der Käufer die Immobilie durch Erteilung der notariellen Urkunde erwerben möchte. Der Käufer teilt dem Verkäufer einen Termin beim Notar seiner Wahl mit, wo die Urkunde unterzeichnet werden soll.

Der Optionsvertrag legt auch die Konsequenzen bei Nichterfüllung des Vertrages dar, d. h. was passieren soll, wenn der Verkäufer oder der Käufer nicht zur Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde erscheinen sollte. Für den Fall, dass der Käufer sein Optionsrecht nicht wahrnimmt und/oder nicht zum Unterzeichnen der notariellen Kaufurkunde erscheint, wird normalerweise vereinbart, dass die gezahlte Optionsprämie vom Verkäufer einbehalten und der Vertrag aufgelöst wird. Sollte der Verkäufer den Verkauf verweigern und nicht zum Unterzeichnen der notariellen Kaufurkunde erscheinen, so kann der Käufer entweder auf die Erteilung der öffentlichen Kaufurkunde bestehen oder die gezahlte Optionsprämie wird zurückerstattet, zusätzlich zu einer Entschädigungszahlung in Höhe der geleisteten Optionsprämie.

Der Kaufoptionsvertrag beinhaltet nicht die Übertragung des Eigentums, sondern nur das Recht auf Erwerb und die Verpflichtung zu verkaufen für den Verkäufer.

## 2.2. PRIVATSCHRIFTLICHER KAUFVERTRAG:

Der privatschriftliche Kaufvertrag ist weniger üblich und wird unterzeichnet, wenn der Käufer mit der Unterzeichnung direkt den Besitz übernehmen möchte. Mit diesem Vertrag wird eine

aufgeschobene Zahlung vereinbart, die Zahlungsbedingungen, das voraussichtliche Datum der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde, sowie die Konsequenzen im Falle einer Nichterfüllung und der Vertragsauflösung.

### **3. NOTARIELLE KAUFURKUNDE**

---

Die Erteilung der Kaufurkunde ist unbedingt notwendig, um die Liegenschaft auf den Namen des Käufers im Eigentumsregister einzutragen. Sobald die Eintragung getätigt wurde, erscheint die Immobilie nicht mehr unter dem Namen des Verkäufers im Eigentumsregister. Daher können auch keine weiteren Schulden und Belastungen des Verkäufers auf die Immobilie eingetragen werden. Die Immobilie kann auch nicht mehr vom Verkäufer verkauft werden, da sie nun auf den Namen des Käufers im Eigentumsregister erscheint. Die notarielle Urkunde wird vor einem Notar erteilt und ihr werden die rechtlich vorgeschriebenen Unterlagen beigefügt, wie z. B. die Zahlungsbelege der Zahlung/en des Kaufpreises und die Quittung der letzten Grundsteuer (*IBI*).

Des Weiteren muss der Verkäufer den Energieausweis vorlegen und, abhängig von den spezifischen Umständen (z.B. ob die Liegenschaft ländlich oder städtisch ist, ob es sich um Gemeinschaftseigentum handelt, etc.) werden diverse weitere Unterlagen gefordert. An dieser Stelle möchten wir ausdrücklich die Bedingung an den Verkäufer betonen, dass gemäß Gesetz 5/2018 der Balearen die gültige **Bewohnbarkeitsbescheinigung (*cédula de habitabilidad*)** vorgelegt werden muss. Sollte die Bewohnbarkeitsbescheinigung nicht verfügbar sein, so muss dies ausdrücklich im Vertrag / in der Kaufurkunde angegeben werden. Nichtbeachtung dieser Verpflichtung, welche als Bagatelldelikt eingestuft ist, kann zu einem Bußgeld in Höhe von 60€ bis 30.000€ führen, welches jedoch um bis zu 80% reduziert werden kann, sollte der Verstoß berichtigt werden. Es sollte auch beachtet werden, dass eine Verjährungsfrist von zwei Jahren anwendbar ist, die ab dem Datum berechnet wird, an dem der Verstoß begangen wurde. Des Weiteren ist zu bemerken, dass ohne die gültige Bewohnbarkeitsbescheinigung keine Vermietungslizenz von der Tourismusbehörde genehmigt werden kann.

Vor der Erteilung der öffentlichen Kaufurkunde schicken wir dem Mandanten einen detaillierten Gebührenvoranschlag, welche alle der Kosten auflistet, die bis zur Eintragung im Eigentumsregister anlaufen. Für Käufer und Verkäufer fallen unterschiedliche Kosten an.

Diese Kosten beinhalten: Notarkosten, Eigentumsregisterkosten, Honorare der Abwicklung und auf die Immobilie zu zahlende Steuern.

## **4. KOSTEN UND FORMALITÄTEN, DIE MIT DEM ERWERB VERBUNDEN SIND**

---

### **4.1. HONORARE DES NOTARS UND DES GRUNDBUCHAMTS**

Nach der Erteilung der Urkunde werden die Honorare des Notars gezahlt und die Originalurkunde übergeben, damit sie im Eigentumsregister eingetragen wird. Vorher müssen die Steuern für den Kauf, sowie gegebenenfalls die Wertzuwachssteuer (*Plusvalía*) der Gemeinde beglichen werden.

### **4.2. SERVICELEISTUNGEN DER IMMOBILIE**

Es ist ratsam umgehend die Änderungen der Lastschriftaufträge für die Lieferverträge der Immobilie durchzuführen, um Zahlungsverzüge und den damit verbundenen Ärger zu vermeiden. Hierzu muss der Verkäufer dem Käufer die letzten Rechnungen der Versorgerfirmen übergeben (Wasser, Gas, Strom, Telefon, etc.).

Unsere Kanzlei wickelt diese Ummeldungen gerne für Sie ab; dafür benötigen wir ein Dokument Ihrer Bank, aus dem hervorgeht, daß Sie Kontoinhaber des genannten Kontos sind.

### **4.3. STEUERN, DIE SICH AUF DEN KAUF BEZIEHEN**

Nach der Formalisierung der Kaufurkunde vor einem Notar müssen folgende Steuern abgeführt werden:

#### **REGIONALE STEUERN (ITP / AJD) – NATIONALE STEUERN (IVA):**

**Der Kauf einer Immobilie bringt bestimmte Steuerzahlungen mit sich. Gegebenenfalls muss die ITP (Grunderwerbssteuer), oder auch die IVA Mehrwertsteuer und die AJD (Stempelsteuer) abgeführt werden. Die jeweiligen Steuerabgaben hängen damit zusammen, ob es sich um eine erste Übertragung oder um eine Folgeübertragung handelt und der Verkäufer ein Bauträger oder ein Unternehmer ist. Dies wird im Folgenden erklärt:**

#### **A) REGIONALE STEUERN: ITP – GRUNDERWERBSSTEUER**

Im Fall einer Folgeübertragung wird die **ITP-Zahlung (Grunderwerbssteuer)** fällig. In diesem Fall ist der **Steuersatz** je nach Autonomem Gebiet unterschiedlich und die Berechnungsgrundlage ist der in der Kaufurkunde angegebene Kaufpreis.

Zurzeit beläuft sich die ITP in den Balearen auf 8%, wenn der Kaufpreis der Immobilie bis zu 400.000€ beträgt. Immobilien, die für einen höheren Preis erworben werden, unterliegen – je nach Kaufpreis - einem höheren Prozentsatz.

Parkplätze, die dem Grundstück nicht direkt anliegen, werden mit 8% versteuert bis zu einem Kaufpreis von 30.000€. Der Prozentsatz wird bei höheren Kaufpreisen stufenweise angehoben.

**FRIST:** Die Frist für die Begleichung und Entrichtung der **Grunderwerbssteuer** beträgt einen Monat ab dem Datum der Ausfertigung der öffentlichen Urkunde.

## **B) NATIONALE STEUERN: MEHRWERTSTEUER (IVA) und STEMPELSTEUER (AJD)**

Die Zahlung der **IVA (Mehrwertsteuer)** ist nur fällig, wenn eine Immobilie zum ersten Mal übertragen wird, d.h. bei Neubauten oder erstmaligen Übertragungen. Derzeit beläuft sich die Mehrwertsteuer auf 10 PROZENT (10%) des Kaufpreises. Beim Verkauf von anderen Immobilienobjekten, die einer Mehrwertsteuerzahlung unterliegen (z.B. Lokale, Lagerhallen, Garagen, die nicht mit einer Hauptimmobilie übertragen werden, etc.), fällt die allgemeine Mehrwertsteuer von 21% an.

**FRIST:** Der Käufer muss die Mehrwertsteuerzahlung bei Übertragung des Eigentums an den Verkäufer leisten (**IVA** ist eine staatliche Steuer).

Da es sich bei der Mehrwertsteuer um eine staatliche Steuer handelt, muss in diesem Fall eine autonome Steuer an die Regierung der Balearen entrichtet werden:

Die **AJD (Stempelsteuer)** fällt an, soweit die Konditionen für eine **Mehrwertsteuerzahlung** vorliegen, d.h. bei Erstübertragung (Neubauten oder Erstbezug). In diesen Fällen muss der Käufer diese **autonome Steuer (IAJD)**, die im Allgemeinen 1,5 % des Kaufpreises beträgt, **zusätzlich zur entsprechenden Mehrwertsteuer** entrichten.

**FRIST:** Die Frist für die Einreichung der Abrechnung und die Entrichtung der **IAJD-Steuer** beträgt einen Monat ab dem Datum, an dem die Urkunde ausgefertigt wird.

**HINWEIS:** NACH ZAHLUNG ALLER ABGABEN UND STEUERN IST DER KAUF VOLLSTÄNDIG ABGESCHLOSSEN.

## 5. KOSTEN, DIE MIT DEM VERKAUF VERBUNDEN SIND

---

### A) KOMMUNALE STEUERABGABEN

#### PLUSVALÍA MUNICIPAL –Steuer auf den Wertzuwachs von städtischen Grundstücken.

Bei Übertragung einer Immobilie oder der Gründung oder Übertragung von realen Rechten, die auf einer Immobilie lasten, müssen Steuern auf den Wertzuwachs für städtische Grundstücke gezahlt werden, die sogenannte **Wertzuwachssteuer - Plusvalía**.

Im Fall des Verkaufs einer Immobilie muss diese von dem Verkäufer, ob eine natürliche Person, Firma oder Körperschaft, für den Wertzuwachs geleistet werden, den die Liegenschaft während des Zeitraums der Inhaberschaft erzielt hat.

Wenn der Verkäufer eine natürliche Person, Firma oder Körperschaft ist, die nicht in Spanien ansässig ist, muss der Käufer die Zahlung der Wertzuwachssteuer im Namen des Verkäufers durchführen, der der verpflichtete Steuerzahler ist. Deshalb muss der Verkäufer dem Käufer den Betrag für diese Steuer übergeben. Es ist daher empfehlenswert, den fälligen Betrag vom Kaufpreis einzubehalten.

**FRIST:** Die Zahlung muss innerhalb von **30 Arbeitstagen** ab dem Datum der öffentlichen Beurkundung der Übertragung erfolgen.

**Zahlungsort:** Im entsprechenden Rathaus unter Vorlage einer Kopie der notariellen Urkunde.

**Betrag:** Der Betrag wird auf der Grundlage des Katasterwerts des Grundstücks (der auf dem IBI-Beleg angegeben ist) und der Anzahl der (vollen) Jahre, die das Grundstück im Besitz des Verkäufers war (die Jahre zwischen dem ursprünglichen Kauf und dem Verkauf der Immobilie), berechnet.

*\* Damit der Verkauf im Grundbuch **eingetragen werden kann, muss der Nachweis über die Zahlung der Plusvalía** erbracht werden, oder zumindest muss die öffentliche Verkaufsurkunde das Dokument enthalten, mit dem der Notar das entsprechende Rathaus über die Übertragung der Immobilie informiert hat.*

## B) EINKOMMENSSTEUER

Hier muss unterschieden werden zwischen Verkäufern, die in Spanien wohnhaft sind und solchen, die nicht in Spanien wohnhaft sind.

### B.1) EINKOMMENSTEUER (WERTZUWACHS) FÜR RESIDENTEN BEI IMMOBILIENÜBERTRAGUNG (IRPF):

Bei der Übertragung einer Immobilie muss der **Verkäufer, wenn er seinen Wohnsitz in Spanien hat**, vor dem 30. Juni des auf die Übertragung folgenden Jahres Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn zahlen.

*Der Gewinn oder Verlust wird **aus der Differenz** zwischen dem Wert des Erwerbs (des realen Betrages für den die übertragene Immobilie gekauft wurde, plus die Kosten und Steuern des Erwerbs, abzüglich der Zinsen und korrigiert durch Applikation eines Aktualisierungskoeffizienten, der jährlich in den allgemeinen staatlichen Schätzungen veröffentlicht wird) und dem **Wert der Übertragung** (der Verkaufspreis, minus der Kosten der Ausgaben und Steuern des Verkäufers für die Übertragung).*

Der gültige Steuersatz ist 19% auf einen Gewinn bis zu 6.000 Euro, 21% auf einen Gewinn von 6.001 Euro bis zu 50.000 Euro und 23% ab 50.001 Euro.

### B.2) EINKOMMENSTEUER FÜR NICHT-RESIDENTEN BEI IMMOBILIENÜBERTRAGUNG (IRNR):

Im Fall eines Nicht-Residenten hängt der anzuwendende Steuersatz nicht von der Nationalität des Verkäufers ab, sondern von seinem **steuerlichen Wohnsitz**.

Ist der Verkäufer ein Nicht-Resident, muss er bei der Übertragung einer Immobilie auch persönliche Kapitalertragssteuer zahlen. Der Steuersatz beträgt 19 % auf den Veräußerungsgewinn aus dem Verkauf der Immobilie.



### C) OBLIGATION DES EINBEHALTS VON 3% DES KAUFPREISES

Wenn der Verkäufer Nicht-Resident ist, ist der Käufer (ob Resident oder nicht) **verpflichtet, 3% des Kaufpreises einzubehalten und diese innerhalb eines Monats mittels des Formblatts 211 an das Finanzministerium abzuführen**. Sollte die Kaufurkunde besagen, dass eine Teilsumme für die Liegenschaft und ein weiterer Teil für das Mobiliar entrichtet wurde, so werden lediglich 3% für die Teilsumme, die sich auf die Liegenschaft bezieht, einbehalten.

Dieser Einbehalt hat für den Verkäufer den Charakter einer Abschlagszahlung auf die Steuer für den Gewinn, den der Verkäufer durch den Verkauf der Liegenschaft erlangt. Daher muss der Käufer dem Nicht-Residenten Verkäufer das Steuerformular 211 vorlegen (mit diesem Formular wurde der Einbehalt abgeführt), damit der Verkäufer den Betrag des Einhalts von der Steuer abziehen kann, die sich aus der Gewinn- und Verlustrechnung ergibt.

Wenn der einbehaltene Betrag den zu zahlenden Betrag übersteigt, kann eine Erstattung von 3 % des übersteigenden Betrags beantragt werden. In diesem Fall ist der Verkäufer verpflichtet, die Steuererklärung 210 **innerhalb von drei Monaten** nach Ablauf der Zahlungsfrist des Käufers (1 Monat) abzugeben. Also nach 4 Monaten ab dem Kaufdatum.

Wird dieser Einbehalt nicht gezahlt, wird die Immobilie mit der Zahlung des Betrags des Einhalts oder der anfallenden Steuer belastet, je nachdem, welcher Betrag niedriger ist.

**HINWEIS:** NACH ZAHLUNG ALLER ABGABEN UND STEUERN IST DER KAUF VOLLSTÄNDIG ABGESCHLOSSEN.

## 6. STEUERN, DIE MIT DEM EIGENTUM EINER IMMOBILIE VERBUNDEN SIND

---

Sobald die Immobilie erworben wurde und der Käufer als neuer Besitzer im Grundbuch registriert wurde, müssen jährlich folgende Steuern bezahlt werden:

### A) EINKOMMENSTEUER FÜR RESIDENTEN / NICHT-RESIDENTEN (IRNR) FÜR DEN BESITZ DER IMMOBILIE:

Wenn die Immobilie von den Eigentümern selbst bewohnt wird, ist der zu erklärende **Ertrag** die Summe, die sich aus der Applikation eines Steuersatzes von 2 % auf den Katasterwert ergibt, oder von 1,1 % (für Immobilien, deren Katasterwert in den letzten 10 Jahren geprüft wurde). Auf diese Einkünfte ist eine Steuer in Höhe von 19 % zu entrichten (24 % für nicht in der EU ansässige Personen), und zwar für das gesamte Kalenderjahr, das auf das Jahr folgt, in dem die Einkünfte angefallen sind.

## **B) EINKOMMENSSTEUER FÜR NICHT-RESIDENTEN BEI VERMIETUNG:**

Wenn die Immobilie direkt von einem Nicht-Residenten erworben wurde, muss eine jährlichen Steuererklärung bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres eingereicht werden.

### **Das zu erklärende Einkommen hängt von der Nutzung der Immobilie ab:**

#### **1.- Unterstellte Einkünfte aus städtischen Immobilien zur Eigennutzung.**

Wenn die Immobilie von den Eigentümern selbst bewohnt wird, ist der zu erklärende **Ertrag** die Summe, die sich aus der Applikation eines Steuersatzes von 2 % auf den Katasterwert ergibt, oder von 1,1 % (für Immobilien, deren Katasterwert in den letzten 10 Jahren geprüft wurde). Hinzu kommen 19% (24% für nicht-EU Residenten), die bis ein Jahr nach Zuwachs beglichen werden müssen.

In dem Jahr, in dem der Kauf stattgefunden hat, wird die Steuer anteilmäßig je nach Dauer der Inhaberschaft bezahlt.

#### **2.- Einnahmen von Mietobjekten**

Wenn die Immobilie vermietet ist, ist das zu erklärende Einkommen der gesamte vom Mieter erhaltene Betrag, ohne Abzug von Ausgaben. Bei Steuerpflichtigen, die in einem anderen EU-Mitgliedstaat ansässig sind, können jedoch die im Einkommensteuergesetz vorgesehenen Ausgaben unter den festgelegten Bedingungen abgezogen werden: IBI, Müllsteuer, Reparatur- und Instandhaltungskosten, Gemeinschaftskosten, Tilgungen, Zinsen für Darlehen, die für den Erwerb der Immobilie gewährt wurden.

Diese Einkünfte gelten zu dem Zeitpunkt als bezahlt, zu dem sie vom Vermieter zu zahlen sind oder zum Zeitpunkt des Einzugs (falls dieser früher erfolgt), und werden vierteljährlich gemeldet. Auf das

erklärte Einkommen ist eine Steuer von 19 % (24 %, wenn der Eigentümer der Immobilie außerhalb der EU wohnt) zu zahlen.

**Die Abrechnungsfrist hängt von der jeweiligen Bilanz ab:**

- Wenn die Bilanz eine Zahlung voraussetzt: Zahlungsfrist ist innerhalb der ersten zwanzig Tage des Monats April, Juli, Oktober und Januar, entsprechend der im vorherigen Quartal erzielten Einnahmen.
- Wenn die Bilanz null ergibt: Die Frist ist vom 1. bis zum 20. Januar, des Folgejahres.
- Wenn die Bilanz eine Steuerrendite ergibt: Die Frist ist der 1. Februar des Folgejahres.

**Sollte die Immobilie nicht ganzjährig vermietet werden, müssen zwei Steuererklärungen (Mod. 210) eingereicht werden:**

- **Unterstellte Einkünfte:** Formblatt 210 für unterstelltes Einkommen (für den Eigenbedarf) für den Zeitraum, in dem die Immobilie **nicht vermietet war**. Sie entsteht am 31.12. eines jeden Haushaltsjahres, und ein einziges Formblatt 210 wird in dem Jahr eingereicht, das unmittelbar auf das gemeldete Haushaltsjahr folgt.
- **Mieteinnahmen:** Formblatt 210 für die Einnahmen aus der Vermietung der Immobilie. Dieses Einkommen wird, wie oben erläutert, vierteljährlich gemeldet.

**C) VERMÖGENSSTEUER**

Die Vermögenssteuer ist in Spanien auf unbestimmte Zeit wieder eingeführt worden. Diese Steuer ist am 31. Dezember eines jeden Jahres fällig und die entsprechende Steuerzahlung muss mittels des Formblatts 714 bis zum 30. Juni des Folgejahres geleistet werden.

Diejenigen **Residenten**, die steuerpflichtig sind, und in jedem Fall diejenigen, deren Vermögen und Rechte einen Wert von mehr als 2.000.000 € haben, müssen eine Vermögenssteuererklärung abgeben, auch wenn die Steuerpflicht negativ ist. Auf den Balearen gibt es einen Freibetrag pro Eigentümer von **800.000 €**. Im Falle von **Nicht-Residenten** ist der Freibetrag auf **700.000 €** festgelegt und sie müssen eine Steuererklärung abgeben, solange sie die Immobilie am 31.12. des betreffenden Jahres besitzen und diesen Freibetrag überschreiten.

In beiden Fällen können die mit der Immobilie verbundenen Kosten (z. B. Hypotheken) abgezogen werden.

Es handelt sich um eine progressive Steuer, d. h. die Steuerschuld wird in beiden Fällen auf der Grundlage eines Tarifs berechnet.

**Diese Skala gilt für Residenten:**

Zu versteuerndes Einkommen bis ... in Euro	Gesamtquote in Euro	Restliches zu versteuerndes Einkommen bis ... in Euro	Prozentsatz %
0,00	0,00	170.472,04	0,28
170.472,04	477,32	170.465,00	0,41
340.937,04	1.176,23	340.932,71	0,69
681.869,75	3.528,67	654.869,76	1,24
1.336.739,51	11.649,06	1.390.739,49	1,79
2.727.479,00	36.543,30	2.727.479,00	2,35
5.4547.958,00	100.639,06	5.454.957,99	2,90
10.909.951,99	258.832,84	aufwärts	3,45

**Diese Skala gilt für Nicht-Residenten:**

Zu versteuerndes Einkommen bis ... in Euro	Gesamtquote in Euro	Restliches zu versteuerndes Einkommen bis ... in Euro	Prozentsatz %
0,00	0,00	167.129,45	0,2
167.129,45	334,26	167.123,43	0,3
334.252,88	835,63	334.246,87	0,5
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,9
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,3
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,7
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,1
10.695.996,06	183.670,29	aufwärts	2,5

Nur **natürliche Personen** werden besteuert. Es ist jedoch zu beachten, dass im Falle der Vermietung einer Immobilie durch eine Gesellschaft das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Spanien und dem Land, in dem die Eigentümer ihren tatsächlichen steuerlichen Wohnsitz haben, geprüft werden sollte, um festzustellen, ob die Vermietung der Anteile der spanischen Gesellschaft der Besteuerung nach der Vermögensteuer unterliegt.

#### **D) GRUNDSTEUER (IB):**

Alle Eigentümer von Immobilien in Spanien (Residenten und Nicht-Residenten) sind verpflichtet jährlich in der entsprechenden Gemeinde, in der sich das Eigentum befindet, die Grundsteuer abzuführen.

Der Grundsteuerbetrag wird von der zuständigen Gemeinde kalkuliert. Hierzu wird der Katasterwert der Immobilie zugrunde gelegt und ein entsprechender von der Gemeinde festgesetzter Prozentsatz angewandt.

Der Grundsteuerbescheid (*IB*) enthält unter anderem die **Katasternummer** des Grundstücks und den Katasterwert des Grundstücks, auf dessen Grundlage die weiteren Grundsteuern berechnet werden.

Die **Frist** variiert je nach Stadtverwaltung, normalerweise ist die Zahlung aber in den Monaten September, Oktober oder November eines jeden Jahres fällig.

#### **E) MÜLLSTEUER, ABWASSER, ETC.:**

Jede Gemeinde hat ihre eigenen Gebühren und die **Zahlung findet jährlich statt**. Die Fristen hängen ebenfalls von der jeweiligen Gemeinde ab.

**HINWEIS 1:** Beide Steuerzahlungen (Grund- und Müllsteuer) werden durch Lastschrift direkt vom Konto des Eigentümers eingezogen, ohne diesen vorher nochmals auf die ausstehende Zahlung hinzuweisen.

**HINWEIS 2:** Die Grund- und Müllsteuer für das Jahr, in dem der (Ver)Kauf stattfindet, werden anteilig zwischen Verkäufer und Käufer gezahlt, wobei das Datum des (Ver)Kaufs berücksichtigt wird.

#### E) ÖKO-STEUER (*ECOTASA*):

Auf den Balearen anwendbar seit 2016. **Nur bei Ferienvermietung erforderlich.**

Regionale Steuer, der alle Wohnimmobilien unterliegen, die für touristische Unterkünfte vermarktet werden (d. h. ab dem Zeitpunkt, zu dem sie auf Internetportalen oder auf andere Weise beworben werden).

Wer ist der Steuerzahler? Der Tourist. Er ist verpflichtet, die Ökosteuer zu zahlen, aber es ist der Eigentümer der Immobilie, der sie einziehen und die Steuer mit dem Finanzamt (*ATIB*) abrechnen muss (als STELLVERTRETENDER STEUERZAHLER).

Wie? Der Eigentümer oder der Stellvertreter des Steuerpflichtigen muss sich bei der ATIB mit dem Formblatt 017 der Steuer für touristische Unterkünfte anmelden.

Zu diesem Zeitpunkt muss er sich für das System entscheiden, das er für die Ermittlung der zu zahlenden Steuern wählt: **DIREKTE SCHÄTZUNG** oder **OBJEKTIVE SCHÄTZUNG**.

Die **DIREKTE SCHÄTZUNG** ist für diejenigen obligatorisch, die über mehr als 12.000 zugelassene Schlafgelegenheiten verfügen, und bringt eine Reihe von Verpflichtungen mit sich, wie zum Beispiel:

- Entgegennahme, Aufbewahrung und Nummerierung der Touristenerklärungen sowie Ausstellung, Aufbewahrung und Nummerierung der Quittungen für die Steuerforderung und -zahlung.

- die Bücher mit den Anmeldungen und Zahlungsnachweisen zu führen und alle Unterlagen aufzubewahren.

Zur Vereinfachung der Arbeitsabläufe empfiehlt sich bei Ferienhäusern die Verwendung der **OBJEKTIVEN SCHÄTZUNG** oder von Modulen.

Anmeldung zur Steuer durch **OBJEKTIVE SCHÄTZUNG**:

Wann und wie ist sie zu zahlen? Der Eigentümer der Immobilie zahlt die Steuer auf einmal, als ob es sich um eine IBI handeln würde.

Wenn Sie sich in diesem Jahr anmelden, zahlen Sie die Steuer zwischen dem 1. Mai und dem 30. Juni des folgenden Jahres. Der Beginn der Zahlungsfrist wird im BOIB veröffentlicht, und Sie müssen zum Finanzamt gehen, um den Steuerabrechnungsbescheid zu erhalten, um die Steuer zu zahlen und erst ab dem folgenden Jahr kann sie per Lastschriftverfahren gezahlt werden.

Wie viel wird gezahlt? Sie wird nach Modulen berechnet und hängt davon ab, wie lange das Haus vermarktet wird und wie viele Plätze es hat (diese Angaben müssen bei der Anmeldung mit dem Formblatt 017 gemacht werden). Bei **OBJEKTIVER SCHÄTZUNG** zahlen Sie das entsprechende Modul, egal ob Sie mieten oder nicht.

Müssen Sie eine Rechnung ausstellen oder Buch führen? Bei **OBJEKTIVER SCHÄTZUNG** ist keine Buchhaltung oder Buchführung erforderlich. Sie müssen keine Rechnungen mit einer Aufschlüsselung der erhobenen Ökosteuer ausstellen (es sei denn, der Kunde/Mieter verlangt dies).

*Dies ist ein allgemeiner Leitfaden, der Ihnen generelle Information der legalen Schritte aufzeigt, die mit dem Erwerb einer Immobilie in Spanien durch nicht residente Bürger verbunden sind. Bitte berücksichtigen Sie, dass jeder individuelle Fall unterschiedlich ist und es deshalb ratsam ist einen qualifizierten Anwalt einzuschalten.*

*Bei ILLESLEX Abogados verstehen wir die Komplexität jeder Immobilientransaktion und können daher unsere Kunden während des gesamten Prozesses begleiten und ihnen einen umfassenden und persönlichen Service bieten.*

Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung: [info@illeslex.com](mailto:info@illeslex.com)

Tel. 00 34 971 728 008 [www.illeslex.com](http://www.illeslex.com)

**PALMA DE MALLORCA**