

Ratgeber Internationales Recht

Immobilienwerb in Spanien wird teurer

Autor: Löber & Steinmetz - Kanzlei, verfasst am 26.01.2010

IMMOBILIENERWERB IN SPANIEN WIRD TEURER
von Dr. Burckhardt Löber

Das spanische Jahressteuergesetz Nr. 26/2009 bringt wie fast immer Überraschungen. Was den Immobilienwerb anbetrifft, gelten ab 1. Juli 2010 folgende veränderte Daten:

1. Wer ein Haus oder eine Wohnung von einem Bauunternehmer erwirbt, zahlt 8% statt bisher 7 % Mehrwertsteuer (IVA). Dies bezieht sich auch auf den Erwerb einer dazu gehörigen Garage oder eines Pkw-Stellplatzes.
2. Wer eine Immobilie verkauft, zahlt auf die Wertdifferenz gegenüber dem seinerzeitigen Erwerbspreis 19% des Wertzuwachses statt bisher 18 %. Hierbei werden aber Kosten und Wertverbesserungen ab dem Zeitpunkt des Erwerbs berücksichtigt. Sonderregelungen gibt es insoweit auch für Erwerbstatbestände, die vor dem Jahre 1986 stattgefunden haben.
3. Die Grunderwerbsteuer (ITP) ist in dem Jahressteuergesetz zwar nicht enthalten; die gegenwärtige Steuer von 7% kann jedoch durch die einzelnen spanischen Bundesländer (Comunidades Autónomas) verändert werden. Es ist im Hinblick auf die Finanznot der öffentlichen Hand eine Erhöhung auf 8 % zu befürchten. Wer also den Erwerb oder den Verkauf einer spanischen Liegenschaft beabsichtigt, sollte im Hinblick auf die ab 1. Juli 2010 anstehenden Steuererhöhungen schnell handeln, um Steuern zu sparen.
4. Der allgemeine Mehrwertsteuersatz wird gleichfalls per 1. Juli 2010 von 16 auf 18 % angehoben. Dies gilt beispielsweise für Baugrundstücke, Geschäftslokale und allgemeine Dienstleistungen, bei denen der Verkäufer Unternehmer ist.
5. Bei gewerblichen Vermietungen ist der Einbehalt, zu dem der Mieter gegenüber dem spanischen Fiskus zugunsten des Steuerkontos des Vermieters verpflichtet ist, ab 1. Januar 2010 von 18 auf 19 % erhöht worden. Der Mieter muss diesen Betrag (retención) mit dem Formular Modelo 115 direkt an das Finanzamt abführen.

Frankfurt am Main im Januar 2010

Dr. Burckhardt Löber

Autor:
Löber & Steinmetz - Kanzlei, Kaulbachstraße 1, 60594 Frankfurt am Main, Deutschland
Telefon: 069/96221123, Telefax: 069/96221111, E-Mail: info@loeber-steinmetz.de

Quelle:
<http://www.experten-branchenbuch.de/ratgeber/immobilienwerb-in-spanien-wird-teurer>