

Verkauf einer spanischen Liegenschaft

Konsequenzen bei nicht eingehaltenen Steuerpflichten

von Dr. Burckhardt Löber und Fernando Lozano

Wer eine Spanien-Immobilie als Nichtansässiger verkauft, hat als Verkäufer steuerliche Verpflichtungen gegenüber dem spanischen Fiskus. Er muss spätestens 4 Monate nach Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages (*escritura pública de compraventa*) gegenüber dem spanischen Fiskus eine Steuererklärung abgeben. Diese hat den ermittelten Wertzuwachs der Immobilie (Differenz zwischen Verkaufserlös und Einstandspreis abzüglich etwaiger Aufwendungen) zum Gegenstand. Bereits bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages hat der Käufer gegenüber dem spanischen Fiskus die Verpflichtung, 3 % des vereinbarten Kaufpreises einzubehalten und an den spanischen Fiskus zu Gunsten des Einkommensteuerekontos des Verkäufers innerhalb eines Monats nach der Beurkundung einzuzahlen. Bemessungsgrundlage ist hier der in der *Escritura* für die Immobilie angegebene Kaufpreis.

Zugewinnsteuer: 18%

Darüber hinaus hat der nichtansässige Verkäufer binnen 4 Monaten nach Abschluss des notariellen Kaufvertrages den zuvor ermittelten Gewinn in Höhe von 18 % im Rahmen der Selbstveranlagung zu versteuern und die Steuern zu entrichten. Hierbei ist die bereits gezahlte so genannte *retención* (3%iger Einbehalt des Kaufpreises durch den Käufer) in Abzug zu bringen. Ist beim Verkäufer gegenüber dem Erwerb kein Gewinn festzustellen, hat er einen Anspruch auf Erstattung des 3 %igen Einbehalts (*retención*). Ein entsprechender Erstattungsantrag ist beim spanischen Fiskus zu stellen. Maßgeblich ist das Steuerformular 212. Daneben fällt für den Verkäufer die gemeindliche Wertzuwachssteuer (*plusvalía*) an.

Auslieferung nach Spanien möglich

Im Hinblick darauf, dass trotz aktueller Immobilienflaute die Immobilienpreise in den letzten 20 Jahren stark angestiegen sind und vielfach auch beim Erwerb eine Unterverbriefung stattfand, kann die abzuführende 18%ige Gewinnsteuer ein erhebliches Ausmaß annehmen. Wird etwa in Fällen, in denen auf Grund des erzielten Zugewinns die Steuerschuld mehr als 120.000 € beträgt, diese nicht abgeführt, kann es zu Steuerstrafen gegen den Verkäufer kommen.

-----Loeber & Lozano Abogados SLP-----

Beitrag

Da es sich bei einer Steuerhinterziehung in dieser Größenordnung um einen Straftatbestand nach spanischen Código Penal (Strafgesetzbuch) handelt, kann dies im Extremfall dazu führen, dass die spanischen Strafverfolgungsbehörden einen europäischen Haftbefehl beantragen und die Auslieferung auch deutscher Staatsangehöriger an Spanien verlangen.

Fälle der vorgenannten Art sind leider keine Theorie, sondern harte Wirklichkeit. Man sollte deshalb insbesondere in den eben beschriebenen Fällen mit einem sehr hohem Zugewinn die Sache nicht auf die leichte Schulter nehmen. Schließlich funktioniert die Zusammenarbeit zwischen spanischen und deutschen Steuerbehörden in den letzten Jahren auf Grund bestehender EU-Richtlinien immer reibungsloser.

Wegen der Kompliziertheit der Materie kann jedem Verkäufer einer Spanienimmobilie nur empfohlen werden, einen Rechtsanwalt, nach Möglichkeit einen solchen, der die Qualifikation als *asesor fiscal* (Steuerberater) hat, zu konsultieren. Die hierdurch zumeist erzielte Steuerersparnis ist häufig höher als das Honorar des eingeschalteten Fachanwalts. In jedem Falle hat man dann die Gewissheit, alles richtig gemacht zu haben und nicht wegen Unkenntnis spanischer Steuerbestimmungen unliebsame Überraschungen erleben zu müssen.

Dr. Burckhardt Löber
Rechtsanwalt und Abogado

Fernando Lozano
Abogado und Asesor Fiscal

-----Loeber & Lozano Abogados SLP-----

E-46004 Valencia
Conde de Salvatierra 21
Tel. + 34 963 28 77 93
Fax + 34 963 28 77 94

E-03700 Denia
Marqués de Campo 27
Tel. +34 965 78 27 54
Fax +34 965 78 53 64