

## KAUF EINES IMMOBILIENSTUCKS IN SPANIEN

Die folgenden sind nur allgemeine Empfehlungen. Es wäre angemessen, von einem Profi beraten zu werden.

1. Verhandlung mit dem Verkäufer: man muss mit ihm, außer den Preis, ergänzende Angelegenheiten vereinbaren:
  - Wer zahlt die Ausgaben für den Notar (normalerweise ein Teil der Käufer und ein Teil der Verkäufer), und die Ausgaben für die Agentur für Formalitäten und für die Registereintragung im Grundbuch (normalerweise der Käufer);
  - Es gibt eine Gemeindesteuer, die „Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana“, die den Mehrwert des Bodens des Grundstücks für den Verkäufer (bezüglich des Wertes des Grundstücks, wenn er es gekauft hatte) besteuert. Im Prinzip ist der Verkäufer der Steuerpflichtige, aber das Grundstück selbst ist eine Garantie für die Zahlung der Steuer, so es ist gewöhnlich, dass der Käufer diese Steuer auf sich nimmt;
  - Manchmal versuchen die Verkäufer, den Käufer zu überzeugen, einen niedrigen Preis als den vereinbarten Preis in der Urkunde zu äußern. Man muss diesen Vorschlag nicht akzeptieren, weil es Steuerhinterziehung bedeutet: d.h. wenigen Steuern für den Verkäufer zu zahlen (wegen der betrügerischen Reduzierung der Bemessungsgrundlage seiner Einkommensteuer), kurzfristig wenigen Steuern für den Käufer zu zahlen (Reduzierung der Bemessungsgrundlage der „ITP“ - Grunderwerbsteuer) aber langfristig mehr steuerliche Belastung für ihn, weil der offizielle Preis des Erwerbs für die zukünftige Berechnung seiner Gewinne niedriger ist<sup>1</sup>;
2. Man muss im Voraus die Belastungen des Immobilienstücks bei dem Grundbuch überprüfen;
3. Grunderwerbsteuer – ITP „Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales“. Der Steuerpflichtige ist der Käufer. Normalerweise ist der Steuersatz 7%, aber das hängt von jeder „Comunidad Autónoma“ ab.
4. Es gibt auch eine andere Steuer – AJD „Actos Jurídicos Documentados“ auf die Urkunde und mögliche Bauspardarlehen.
5. Ausgaben: Notar, Registereintragung, Agentur für die Formalitäten

Insgesamt muss der Käufer berechnen, dass die gemeinsamen Kosten (Steuer und Ausgaben) zwischen 9 und 11% des Preises betragen können.

---

<sup>1</sup>.- Man muss auch bedenken, dass die Gewinne aus dem Verkauf eines Immobilienstücks in Spanien im Lauf der Zeit nicht steuerfrei werden.