

DEUTSCHER MIT IMMOBILIENVERMÖGEN IN SPANIEN

Die Steuergesetzgebungen beider Länder sind, wenn man sich auf den Aufenthalt bezieht, sehr ähnlich. Normalerweise ist es so, dass, wenn man in Deutschland und in Spanien Wohnungen zur Selbstnutzung halten, ist man dort Resident, wo er die Mehrheit der Zeit verbringen. Die komplette Regel findet sich in Artikel 4 des Abkommens zwischen beiden Länder zur Vermeidung der Doppelbesteuerung.

Wenn ein Bürger der Europäischen Union in einem anderen Mitgliedstaat mehr als 90 Tage wohnt, muss er/sie sich bei der Behörde dieses Mitgliedstaats anmelden. Dies ist eine europäische Regel, die nichts zu tun hat mit steuerlichen Angelegenheiten.

Nachfolgend sehen wir, was mit der Einkommen- und Vermögensteuer in Spanien passiert, wenn ein deutscher Resident in Spanien Immobilienvermögen besitzt:

Eine Person kann der Einkommen- oder Vermögensteuer unterliegen, weil sie Resident ist oder weil sie Einkommen oder Vermögen in dem entsprechenden Land erhält oder hat (entweder unbeschränkt oder beschränkt Steuerpflichtig).

Eine Person, die ansässig in Deutschland ist und in Spanien Immobilienvermögen besitzt, ist unbeschränkt Steuerpflichtig in Deutschland und beschränkt Steuerpflichtig in Spanien angesehen werden.

Im Beziehung zu der spanischen Vermögensteuer gibt es einen Grundfreibetrag von 700.000 €, der auch für Nicht Ansässige angewendet wird. Die Einkommensteuer für Nicht Ansässige ist anders. Gemäß der Gesetzgebung dieser Steuer gilt Folgendes:

Einkommensteuer - Nicht vermietete Stadtgrundstücke:

Nicht ansässige Steuerpflichtige denen ein Stadtgrundstück gehört, das sie selbst nutzen, das keiner Wirtschaftstätigkeit dient oder das leer steht, fallen unter die Einkommensteuer für Nicht Ansässige. In diesem Sinne muss man 1,1 % des Katasterwertes der Liegenschaft (bzw. 2 %, wenn der Katasterwert nicht mit Wirkung zum 1. Januar 1994 revidiert oder geändert wurde) als Einkünfte zu einem Steuersatz von 24% (24,75% für die Kalenderjahre 2012 und 2013) verrechnen.

Einkommensteuer - Vermietete Stadtgrundstücke

Als Brutto-Einkünfte muss der Gesamtbetrag, der vom Vermieter gezahlt wird, ggf. einschließlich aller mit dem Grundstück abgetretenen Güter und ohne die Mehrwertsteuer. Von diesem Betrag kann man die Kosten, die der Besitzer auf sich nimmt, abziehen.

Wenn das Grundstück nur einen für Teil des Jahres vermietet ist, muss der Ertrag für die Monate, die sie vermietet war, wie im vorhergehenden Abschnitt und für die restlichen Teile gemäß dem proportionalen Anteil von 1,1% (bzw. 2%) des Katasterwertes bestimmt werden.