

Die Spanienimmobilie **Leitfaden für deutsche und schweizerische Investoren**

I. Kaufvertrag und Eigentumsübergang

Verpflichtungs- und Verfügungsgeschäft bedürfen nach spanischem Recht keiner besonderen Form. Der privatschriftliche Kaufvertrag (Einigung über Objekt und Preis) ist bindend. Entsprechendes gilt für Vorverträge bzw. Optionen, die aber i. d. R. Rückzugsklauseln enthalten. Grundeigentum geht über durch Einigung (privatschriftlicher Kaufvertrag) und Übergabe (Schlüssel); die Eintragung ins spanische Grundbuch ist nicht konstitutiv. Erwerbsbeschränkungen für schweizerische Bürger und Bürger aus der EU gibt es nicht.

Nicht-EU-Bürger benötigen noch die Militärgenehmigung für ländliche Grundstücke, die aber generell erteilt wird. Wichtig vor Unterzeichnung des privaten Kaufvertrages: Grundbuchauszug ("Titel" = Eigentumsnachweis) beschaffen und prüfen, ob der Verkäufer Eigentümer ist, ob er verkaufen darf, ob das auf dem Grundstück stehende Haus im Grundbuch eingetragen ist (Neubauklärung) und ob das Grundstück mit Hypotheken oder anderweitig belastet ist. Falls eine Gesellschaft verkauft: Handelsregistereintragung, Geschäftsführereigenschaft, Gesetzeskonformität der Satzung, Erfüllung der jährlichen buchhalterischen und steuerlichen Pflichten nachweisen lassen.

Trotz Rechtsgültigkeit des privatschriftlichen Vertrages: Eintragung ins Grundbuch (es genießt öffentlichen Glauben) forcieren. Nur die Eintragung schützt gegen Mehrfachverkauf an gutgläubige Dritte und nachträgliche Belastungen.

Voraussetzung für die Grundbucheintragung: notarieller Kaufvertrag (escritura de compraventa). Das Registeramt anerkennt nur Urkunden spanischer Notare (und Konsuln, die insoweit jedoch mangels Überprüfungsmöglichkeit praktisch nicht mehr tätig werden). Die escritura ersetzt die Übergabe. Vertretung ist bei Vorliegen einer Spezial- oder Generalvollmacht möglich. Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt Zug um Zug gegen Aushändigung der ersten Ausfertigung der Kaufurkunde. Der Notar ist, sofern er nicht entpflichtet wird (unbedingt vermeiden) zur Grundbucheinsicht verpflichtet, prüft Grundpfandrechte, aber nicht die Valuta eventueller Belastungen, das Vorliegen von Steuerschulden und offene Kosten einer Wohnungseigentümergeinschaft etc. (für solche Lasten, auch für Erschließungskosten, kann das Grundstück in Anspruch genommen werden). Der Notar überprüft auch nicht die Registereintragung bezüglich der Grundstücksgröße bzw. der Wohnfläche. Unterverbriefung des Kaufpreises zwecks Einsparung von Grunderwerbsteuer ist verboten, aber gängige Praxis (Thema mit Anwalt oder Notar besprechen). Bei Treuhandabwicklung: präzise Anweisung erforderlich, wann das Geld freigegeben werden darf. Vor jeder Unterzeichnung Kaufnebenkosten berechnen lassen und vertraglich klarstellen, wer sie trägt - Kaufpreis entsprechend anpassen -, damit die Zahlung auch gewährleistet ist (weil nach außen hin das Grundstück haften kann). Kauft ein Nichtresident, der nicht EU-Bürger ist, von einem residenten Verkäufer, so muss heute nicht mehr der Nachweis vorgelegt werden, dass der Kaufpreis mit Geld aus dem Ausland bezahlt wurde. Neuerdings fragt der Notar jedoch nach der Herkunft des Kaufgeldes (Empfehlung: Bankbestätigung mitbringen). Küstengesetz beachten (gilt nur für

Bauvorhaben am Meer).

II. Das spanische Grundbuch (registro de la propiedad)

Das Grundbuch gibt nicht immer die wahren Eigentumsverhältnisse wieder (Eintragung einer eventuell bestehenden escritura ist weder vorgeschriebenen noch konstitutiv). Eintragung des Verkäufers (Voraussetzung der Käufer - Eintragung) kann erzwungen werden, sofern er Eigentümer ist. Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben, daher kann vom Bucheigentümer wirksam erworben werden; kein öffentlicher Glaube in Bezug auf die Grundstücksgröße. Das Register kann von jedermann eingesehen werden. Eigentumsumschreibung auch möglich gegen Nachweis der Zahlung des Kaufpreises an den Bucheigentümer. Auch wenn Eintragung der Kaufescritura fakultativ ist: dringend beschleunigte Eintragung zu empfehlen; dazwischen: Eintragungsvormerkung, die problemlos ist (Asiento de presentation).

III. Steuern und andere Kosten beim Immobilienkauf

Generell für Käufer 7 % Grunderwerbsteuer (außer in Kastilien (6 %) und den Kanaren (6,5 %)) des beurkundeten Kaufpreises (Nachzahlung, soweit Unterverbriefung vom Finanzamt nicht anerkannt wird); fällig innerhalb 30 Tagen nach Erstellung der escritura. Ohne Zahlung der Grunderwerbsteuer keine Registereintragung. Bei Verkauf im Rahmen unternehmerischer Tätigkeit bei neu fertiggestellten Objekten statt Grunderwerbsteuer 7% Mehrwertsteuer, bei Baugrundstücken 16 % Mehrwertsteuer - zahlt der Käufer mit dem Kaufpreis an den Verkäufer - und 1,0 % Beurkundungssteuer an das Finanzamt. Befreiung von Mehrwertsteuer bei landwirtschaftlichen Grundstücken. Gemeindliche Wertzuwachssteuer: sie richtet sich nach dem Bodenkatasterwert und der Eigentumsdauer des Verkäufers; sie betrifft nur den Wert des Grund und Bodens. Steuerpflichtig ist laut Gesetz der Verkäufer, sofern in der Escritura nichts anderes vereinbart wird (auf Mallorca fast immer der Käufer Kraft "Gewohnheitsrechts", muss also einkalkuliert werden). Der nichtresidente Erwerber ist verpflichtet, 5 % des in der escritura angegebenen Kaufpreises einzubehalten und binnen 30 Tagen an die Steuerbehörde als á-conto-Zahlung abzuführen. Der Notar kontrolliert dies und der notarielle Kaufvertrag gilt als Quittung über diesen Einbehalt. Notar- und Grundbuchkosten: regelmäßig etwas niedriger als in Deutschland oder in der Schweiz und Österreich. Das Honorar für den Anwalt wird nach dem Volumen des Geschäftes kalkuliert und beträgt in der Regel 1 - 2 % des effektiven Kaufpreises.

Die Gesamtbelastung des Käufers liegt üblicherweise bei 9 bis 12 %.

Dringend für nichtresidente Käufer zu empfehlen: Bestellung eines steuerlichen Vertreters mit spanischem Wohnsitz.

IV. Bauen

Vor dem Kauf des unbebauten Grundstücks sollten unbedingt Baurechtsinformationen eingeholt werden: Bebaubarkeit nach den Küstengesetz (Demarcacion de Costas; zuständig: Küstenbehörde) und nach den Vorschriften der Gemeinde (Baurechtsamt der Gemeinde = Departamento urbanismo). Insbesondere die vorgeschriebene Mindestgröße des Grundstücks (ländliche Grundstücke vermessen lassen!), die bebaubare Fläche, Gebäude, der Abstand zur Grundstücksgrenze, die Gebäudehöhe und die sonstige Nutzung und dergleichen abklären lassen.

Beim Kauf von Altbau zwecks Umbau: die Rechtmäßigkeit der bestehenden Bebauung prüfen lassen - dringend erforderlich. Zwingend vorgeschrieben: Architekt und Aparejador (Bauleiter). Nur zugelassene Architekten sowie die örtliche Architektenkammer können Baupläne für die Baugenehmigung unterzeichnen; das Architektenhonorar wird über die Kammer überwacht. Die Gebühren der Baugenehmigung betragen 2,5 % bis 4 %, manchmal auch 8 %, der Bausumme. Baubeschränkungen und Pflicht zur Erhaltung bei denkmalgeschützten Bauwerken (dafür gibt es u.U. Steuerbefreiungen). Der Architekt soll eine ausreichende Vermögenshaftpflichtversicherung nachweisen. Für die Neubauerklärung braucht man die Baufertigstellungszertifikate des Architekten und des Aparejadors, die von der Kammer bestätigt werden. Ausserdem benötigt man die Bauendabnahme der Gemeinde, um die Bewohnbarkeitsgenehmigung zu bekommen, die Voraussetzung für den Anschluss von Strom, Gas u.ä. ist.

Gewährleistung: Architekt, Bauleiter und Bauunternehmer haften 10 Jahre gesamtschuldnerisch für Konstruktionsmängel. Andere Mängel müssen binnen 6 Monaten ab Übergabe angemeldet werden. Rechtsverlust für erkennbare Mängel, die bei der Abnahme nicht gerügt worden sind (Mängel deshalb schriftlich bestätigen lassen). Sicherheit von 5 % bis 10 % der Gesamtbausumme als Garantie für die Erfüllung der Vereinbarungen vertraglich einbehalten; Auszahlung der Garantiesumme bei Vorlage aller Dokumente zur Baubeendigung. Der Bauherr haftet subsidiär für Schulden des Bauunternehmers bei der Sozialversicherung - also seriösen Betrieb auswählen und Bestätigung über Zahlung der Sozialversicherungsbeiträge verlangen. Vor Klage wegen Baumängel notarielle Aufforderung zur Mängelbeseitigung aufgrund eines Gutachtens. Rechtsschutzversicherung deckt nicht Bauherrenrisiko.

V. **Unterhaltung und Nutzung der Spanienimmobilie**

Langfristige Vermietung gefährlich - strenger Mieterschutz in Spanien, hohe Abstandzahlung üblich. Befristung: Kurzzeitig nur für "Saisonverträge" zulässig (1, 2, 3 maximal 12 Monate), bei 1. Wohnsitz für den Mieter mindestens 5 Jahre. Immobilienerwerber tritt auch bei Nichtkenntnis in bestehendes Mietverhältnis ein. Mieter hat gesetzliches Vorkaufsrecht. Touristische Vermietung auf den kanarischen Inseln ist offiziell unzulässig. Selten zu empfehlen ist die Einschaltung einer Vermietungsfirma.

Starker Kündigungsschutz auch für privat verdingte Angestellte - feste Arbeitsverhältnisse möglichst vermeiden.

Laufende Steuern:

- *Gemeinde*: Grundsteuer (sie erfasst den Wert des Grund und Bodens wie auch des darauf stehenden Gebäudes und kann für ein kleines Grundstück zwischen 300 € und 600 € jährlich kosten) sowie lokale Abfallbeseitigungsgebühren
- *Staat*: Nichtresidente zahlen Vermögensteuer und Einkommensteuer. Vermögensteuer 0,2 % von Nettovermögen in Spanien (bei großen Vermögen steigend). Einkommensteuer auch ohne Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Es gilt für natürliche Personen ein Steuersatz von 25 %. Als Basis werden entweder 2% vom Wert der Escritura, 1,1 % vom Katasterwert oder, falls kein Katasterwert vorhanden ist, 50 %

vom Wert der Immobilie (kalkuliert gem. Vermögenssteuergesetz) zu Grunde gelegt (günstigste Alternative von Rechtsanwalt oder Steuerberater ausarbeiten lassen).

Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland: Zwar gilt das Anrechnungsprinzip (die in Spanien gezahlte Steuer wird auf die entsprechende deutsche Steuerschuld angerechnet), aber in Deutschland gibt es keine Vermögensteuer mehr und die Eigennutzung ist steuerfrei. Anrechnung also nur interessant für echte Mieteinkünfte in Spanien (Steuersatz von 35%) und auch nur, soweit nach deutscher Berechnung eine Steuerschuld überhaupt entsteht; Verluste aus Vermietung und Verpachtung der Spanienimmobilie könne nur bis kumuliert "0" geltend gemacht werden.

Doppelbesteuerungsabkommen Spanien/Schweiz (Art. 9 u. 23): Das Spanienvermögen und Gewinne hieraus (laufende und veräußerungsbedingte) werden in Spanien besteuert; aber: Progressionsvorbehalt, d.h. Spanienerträge können zu einem höheren Steuersatz auf inländische Einkünfte führen. In der Regel keine Anrechnung der Spaniensteuern.

Doppelbesteuerungsabkommen Spanien/Österreich (Art. 6 u. 13): Analog DBA Spanien/Schweiz.

VI. **Verkaufen/Vererben der Immobilie**

Vor Verkauf:

Grundbuch auf Aktualität (Eigentümer, Neubauerklärung, Belastungen) überprüfen (um Überraschungen beim Notar zu vermeiden). Notarielle Verkaufsvollmacht abwesender Miteigentümer beschaffen - kann in Deutschland/Schweiz/Österreich erstellt werden und muss dann beglaubigt ins Spanische übersetzt werden. Überbeglaubigung (Apostille) erforderlich.

Schenkungsvertrag:

Notarielle Beurkundung zwingend. Wertzuwachssteuer ist Sache des Schenkers. Kein Einbehalt für das Finanzamt.

Erbfolge:

Richtet sich nach dem Heimatrecht des Erblassers. Deutsche, schweizerische und österreichische Erbnachweise (Erbscheine) werden in Spanien als rechtlich verbindlich anerkannt. Dringend zu empfehlen: Erbfolge des in Spanien belegenen Vermögens per extra (spanischem) Testament (vor dem spanischem Notar) regeln. Für erbrechtliche Formalitäten in Bezug auf Vermögen in Spanien gilt dortiges Recht. Wichtiger Unterschied: die Erbschaft muss ausdrücklich angenommen oder ausgeschlagen werden (evtl. Pflichtteile berücksichtigen). Die Erklärungsfrist für Annahme oder Ausschlagung beträgt 6 Monate mit Verlängerungsmöglichkeit. Die Annahmeerklärung muss bei spanischem Notar (oder Konsularvertretung; hiervon raten wir jedoch ab zur Vermeidung von Koordinationsproblemen mit Steuer- und Grundbuchamt) abgegeben werden; Vertretung nur mit notarieller Vollmacht. Erbschein vorlegen! Wertzuwachssteuer: diese wird wie beim Verkauf erhoben.

Schenkung - und Erbschaftsteuer:

Bei Wohnsitz in Spanien unterliegt das gesamte verschenkte oder vererbte (Welt-) Vermögen der spanischen Schenkung- bzw. Erbschaftsteuer. Bei Nichtresidenten jedoch nur das spanische Vermögen. Besteuert wird das Nettovermögen. Freibeträge für nahe Verwandte betragen ca. 15.000 € Bei eigengenutzten Wohnungen in Spanien gibt es einen Sonderfreibetrag von 95 % bei Vererbung an Ehegatten, direkte Verwandte in auf- und absteigender Linie oder in weiterer Linie auch an Personen über 65 Jahre; Voraussetzung: mindestens zweijähriges Zusammenleben mit dem Verstorbenen und Hauptwohnsitz des Erben; Inanspruchnahme des Freibetrages führt zu einem zehnjährigen Veräußerungsverbot. Höhe der Steuer: komplizierte Berechnung unter Einbeziehung eventuellen Großvermögens des Erben. Beispiel: zu versteuernder Nachlass: € 50.000,-- = Steuerschuld knapp 10 %, bei €500.000,-- ca. 24 %.

Doppelbesteuerungsabkommen mit Deutschland/Schweiz/Österreich:

Mit Spanien bestehen keine Schenkung- und Erbschaft-Doppelbesteuerungsabkommen; der spanische Nachlass wird also doppelt besteuert, allerdings wird die in Spanien gezahlte Steuer auf eine allfällige Steuer im Heimatland angerechnet; Bewertungsnachteile für Auslandsimmobilien in Deutschland.

Steuersparmodelle:

Verkauf mit Vollmachtserteilung unter Lebenden über den Tod hinaus - funktioniert nur bei Vollmacht deutschen, schweizerischen oder österreichischen Rechts (Rechtswahl treffen!); eventuelle Hinterlegung der Vollmacht bei einer Vertrauensperson. Spanische Behörden kennen keine solche Vollmacht über dem Tod hinaus, unabhängig welche Staatsangehörigkeit der Vollmachtgeber hat. Man muss daher eine solche Vollmacht in den privatschriftlichen Vertrag einbeziehen. Bei Ehegatten: Recht zum Selbstkontrahieren nicht vergessen. Auch ist die Übertragung unter Lebenden auf den potentiellen Erben und die Vereinbarung eines lebenslänglichen Nießbrauchsrechts möglich. Die Erbschaftsteuerschuld verjährt in 5 Jahren zuzüglich der Erklärungsfrist, gerechnet ab Erbfall.

Möglich ist auch das Halten der Immobilie über eine Gesellschaft: faktisch keine Erbschaftsteuer in Spanien, zumal keine grundbuchmäßige Änderung eintritt (Immobilienwerb über die Gesellschaft kann auch aus anderen Gründen interessant sein, muss aber im Einzelfall unter Berücksichtigung der laufenden Kosten etc. durchgerechnet werden). Aber: der Erwerb und die Unterhaltung von Spanien-Immobilien über ausländische Gesellschaften mit Sitz in Steueroasen ist uninteressant geworden angesichts einer jährlichen 3 prozentigen Sondersteuer auf den Immobilienwert und der behördlichen Erfassung und Kontrolle des Vorgangs (= black list).

VII. **Wichtige weitere Empfehlungen**

Beim Einkauf in eine bestehende oder werdende Eigentümergemeinschaft gilt das am 1. Mai 1999 in Kraft getretene spanische Wohnungseigentumsgesetz; der Käufer wird automatisch Mitglied der Gemeinschaft und unterwirft sich unwiderruflich deren Statuten, Streitereien und Schulden; dringend anzuraten: mit dem Zustand und der Verfassung solcher Gemeinschaften und dem - für die Eigentümer gefährlichen - Gesetz (Text in deutscher Sprache kann vermittelt

werden) sollte man sich vorab vertraut machen.

Die rechtliche und wirtschaftliche Absicherung einer Immobilieninvestition in Spanien ist heute ebenso möglich wie in der Schweiz und in Deutschland. Sie ist aber nur gewährleistet, wenn die wichtigsten Vorsorgemaßnahmen getroffen werden. Wegen der geographischen und rechtlichen Unterschiede bedeutet dies aber praktisch zwingend die Einschaltung eines versierten Rechtsanwalts vor Ort zur Vorbereitung und zur Durchführung des Erwerbs.

Es sollte in jedem Fall nur ein solcher Rechtsanwalt eingeschaltet werden, der nur dem Käufer und sonst niemandem verpflichtet ist. Deshalb sollte man nicht allein auf den Makler vertrauen oder auf einen vom Makler oder gar vom Verkäufer vermittelten Anwalt. Für die anwaltliche Vorbereitung und Begleitung des Erwerbs sind Kosten von 1% bis 2 % des wahren Kaufpreises üblich, wobei auch dies grundsätzlich verhandelbar ist (Honorarvereinbarung). Probleme bereitet die Auswahl eines Anwalts vor Ort; niemals nach dem Anwaltsverzeichnis gehen und auch nicht unbedingt großen Namen trauen. Auch Empfehlungen der örtlichen Anwaltskammer oder des Konsulats mit Vorsicht begeben! Referenzen einschlägig erfahrener Bekannter oder des einheimischen Hausanwalts und dessen Anwaltsverband sind vorzuziehen bei der Auswahl einer vor Ort tätigen möglichst internationalrechtlich orientierten Kanzlei, die dann auch über die notwendigen Sprachkenntnisse verfügt. In den wichtigsten Investitionsgebieten gibt es eine Reihe von spanischen Rechtsanwälten, die sich auf die anwaltschaftliche Betreuung von Mitteleuropäern beim Erwerb und/oder der Unterhaltung von Spanien- Immobilien spezialisiert haben, und von denen uns aufgrund jahrelanger Zusammenarbeit bekannt ist, dass sie effizient, zuverlässig und verantwortungsbewusst arbeiten.

Gerichtsstandsvereinbarungen: angesichts der Schwergängigkeit der spanischen Justiz empfehlen Praktiker gelegentlich, für Klagen der jeweiligen Gegenpartei den Belegenheitsort zu vereinbaren, für eigene Klagen aber den Heimatgerichtsstand zu reservieren.

VIII. **Allgemeine Hinweise**

Der vorstehende Abriss erlaubt nur einen Überblick. In seiner zwangsläufigen Konzentration ist es nicht möglich, in ihm alle denkbaren Fallgestaltungen darzustellen und auszuleuchten. Demzufolge kann der Leitfaden selbstverständlich nicht vollständig sein. Für weitere Informationen stehen Ihnen die Verfasser zur Verfügung.