

**Spanisches Steuerrecht - Steuern beim Kauf und Verkauf einer Immobilie in Spanien, von
Rechtsanwalt José Martínez-Salinas
Dienstag, 15. Januar 2008**

Wie in Deutschland fallen beim Kauf und Verkauf einer Immobilie auch in Spanien Steuern an. Diese werden nachfolgend kurz dargestellt.

1. Mehrwertsteuer ("Impuesto sobre el Valor anadido", kurz "IVA")

Beim Kauf einer neuen Immobilie von einem gewerblichen Unternehmen fällt Mehrwertsteuer an. Der Steuersatz beträgt beim Verkauf von Wohnhäusern und Eigentumswohnungen 7 %. Bei anderen Verkaufsgegenständen, wie z.B. Geschäftslokale beträgt der Steuersatz 16%.

2. Stempelsteuer ("Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados")

Unterliegt der Verkauf einer Immobilie der Mehrwertsteuer, so fällt zusätzlich die sogenannte Stempelsteuer an. Der Steuersatz kann regional unterschiedlich sein und liegt zwischen 0,1 % und 1% des beurkundeten Betrages.

3. Grunderwerbssteuer ("Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales")

Bei einem Kauf von einem Privaten fällt Grunderwerbsteuer an. Der Steuersatz beträgt 7 %. Auf den Kanarischen Inseln beträgt der Steuersatz 6,5 %.

4. Einkommensteuer beim Verkauf einer Immobilie

Beim Verkauf einer Immobilie fällt Einkommensteuer auf den Wertzuwachs an. Seit dem 01.01.2007 beträgt der Steuersatz einheitlich für beschränkt und unbeschränkt Steuerpflichtige 18 %.

5. Plus Valia ("Impuesto Municipal sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana")

Die Plus Valia ist eine gemeindliche Wertzuwachssteuer, die den Wertzuwachs von städtischem Grund und Boden besteuert. Die Höhe der Plus Valia hängt von dem gemeindlich festgesetzten Bodenwert ("Valor del Terreno"), der Dauer des Besitzes und der Einwohnerzahl der Gemeinde, zu der die Immobilie gehört, ab (mehr Informationen). Steuerpflichtig ist der Verkäufer. Allerdings wird oftmals - gerade wenn der Käufer ein Ausländer ist - versucht die Steuer auf den Käufer vertraglich abzuwälzen.

Kontakt:

Rechtsanwalt José Martínez-Salinas
Potsdamer Platz 11, 10785 Berlin
Tel.: 030 - 887 123 81
Fax: 030 - 920 372321
E-Mail: salinas@wf-inter.com
Internet: <http://www.wf-frank.com/standorte/office/berlin/>