

# KAUF UND VERKAUF EINER IMMOBILIE IN SPANIEN

## Welche Kosten und Steuern entstehen beim Erwerb, Besitz und Verkauf einer Immobilie in Spanien?

### Einmalige Nebenkosten beim Kauf und Verkauf

Beim Immobilienkauf hält natürlich auch der Fiskus die Hand auf und fordert vom Käufer nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags (Escritura de Compraventa) die Grunderwerbssteuer, in Spanien **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (I.T.P.)** genannt. In der Comunidad Valencia liegt die Grunderwerbsteuer derzeit bei 10% sowohl für Gebrauchtimmobilien als auch für Neubauten und macht finanziell den dicksten Brocken der Nebenkosten des Immobilienkaufes in Spanien aus. Berechnungsgrundlage ist der seit dem 1. Januar 2022 gesetzlich festgelegte **Referenzwert (valor de referencia)**. Der neue Referenzwert stellt somit den Mindestbeurkundungswert dar, auf den die Steuer beim Kauf (oder der Vererbung oder der Schenkung) einer Immobilie erhoben wird. Wenn es keinen vorgeschriebenen Referenzwert gibt, dann gilt der von den beteiligten Parteien vereinbarte Kaufpreis (Wert). Die Grunderwerbsteuer muss innerhalb von 1 Monat nach der notariellen Beurkundung im Selbstveranlagungsverfahren (autoliquidación) mit dem Steuermodell 600 eingezahlt werden.

Neben der Grunderwerbsteuer muss der Käufer weitere Kosten zahlen. Das sind z.B. Notar- und Grundbuchkosten sowie Beratungs- und Abwicklungskosten durch einen Anwalt oder eine



sogenannte Gestoría (Abwicklungsbüro).

Die gesamten Nebenkosten, die beim Immobilienerwerb einmalig anfallen, liegen in der Comunidad Valencia ungefähr zwischen 12% und 14% des Kaufpreises.

### Unser Tipp

Sobald Sie den notariellen Kaufvertrag (Escritura de Compraventa) abgeschlossen haben, ist es dringend empfehlenswert Ihre Rechte als neuer Eigentümer sofort in das Grundbuch (Registro de la Propiedad) eintragen zu lassen. Dies schützt Sie davor, dass der Verkäufer die Immobilie mehrfach verkauft.

Auch am Verkäufer verdient der Fiskus mit. Der Gewinn aus der Veräußerung von Immobilien ist in Spanien zu versteuern. Ist der Verkäufer Nicht-Resident, muss sich der Käufer dazu verpflichten, 3% des beurkundenden Kaufpreises (Retención) einzubehalten und für den Verkäufer an das Finanzamt als Abschlagszahlung auf die voraussichtliche Gewinnsteuer abzuführen. Die Abgabe erfolgt mittels des Steuermodells 211. Die

Zahlungsfrist dafür beträgt einen Monat nach der notariellen Beurkundung des Kaufvertrags.

Anschließend muss der Verkäufer, sofern der Veräußerungsgewinn höher ist als die entrichtete 3% Steuervorauszahlung, innerhalb von 4 Monaten nach der Beurkundung des Kaufvertrags die Gewinnsteuer erklären und den Fehlbetrag nachzahlen. Der ermittelte Veräußerungsgewinn (Differenz zwischen dem Erwerbswert und dem Übertragungswert) wird mit 19% versteuert. Hat der Verkäufer keinen oder einen geringen Gewinn gemacht, als die einbehaltene 3% Steuervorauszahlung (Retención), kann er eine Rückerstattung der Steuer beantragen.

### Wichtiger Hinweis

Allerdings kann der Verkäufer trotzdem Steuern sparen. Denn es gibt gewisse Kosten, die auf der einen Seite dem Kaufpreis hinzugerechnet und auf der anderen Seite vom Verkaufspreis abgezogen werden und Ihren Gewinn mindern und somit die Steuerlast reduzieren. Dazu zählen zum Beispiel Notargebühren,

Grunderwerbssteuer und Kosten für Grundbucheintragung sowie Maklerprovision und Investitionen in die Immobilie und Beratungs- und Abwicklungskosten. Diese Kosten können in der Gewinnsteuer aber nur berücksichtigt werden, wenn der Antragsteller die entsprechenden Rechnungen vorweisen kann.

---

**Die gesamten Nebenkosten, die beim Immobilienerwerb einmalig anfallen, liegen in der Comunidad Valencia ungefähr zwischen 12% und 14% des Kaufpreises.**

---

Zusätzlich zu der Gewinnsteuer schuldet ein Verkäufer die berühmte-berühmte **Plusvalía** (Wertzuwachsteuer). In Spanien lautet die offizielle Bezeichnung **Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)**, die von den Kommunen erhoben wird. Besteuert wird der Wertzuwachs von Grund und Boden zwischen Kauf und Verkauf. Die Steuerschuld der Plusvalía muss innerhalb von 30 Tagen eingezahlt werden. Zwar hat der Verkäufer die Plusvalía zu zahlen, wobei der Käufer diesen Steuerzahlbetrag vom Kaufpreis einbehält, wenn der Verkäufer ein Nicht-Resident in Spanien ist.

Meist kommt noch eine Maklerprovision beim Immobilienverkauf hinzu, die in Spanien prinzipiell nur

vom Verkäufer getragen wird.

## Laufende Steuerpflichten nach dem Immobilienkauf

Das spanische Finanzamt hält aber nicht nur beim Kauf die Hand auf, sondern auch nach dem Immobilienerwerb müssen regelmäßige Steuern bezahlt werden. Eine davon ist die Grundsteuer, auf Spanisch kurz **IBI** genannt (**Impuesto sobre Bienes Inmuebles**). Jeder, der eine Immobilie in Spanien besitzt, wird einmal im Jahr von der Gemeinde zur Kasse gebeten. In der Provinz Alicante besser bekannt unter dem Namen SUMA (Steuerverwaltungsbehörde). Die Höhe der Grundsteuer wird anhand des Katasterwertes berechnet und von der zuständigen Gemeinde individuell festgelegt. Auch für die Müllabfuhrgebühr ist die Steuerverwaltungsbehörde SUMA zuständig. Die jährlichen Kosten für Müllentsorgung in Spanien unterscheiden sich je nach Gemeinde.

Jeder Nicht-Resident, der eine Immobilie in Spanien besitzt, ist außerdem verpflichtet, eine **Zweitwohnsitzsteuer (Impuesto sobre la Renta de no Residentes)** abzugeben, auch wenn er mit der Immobilie gar keine Einkünfte erzielt. Besteuert wird der fiktive Selbstnutzungswert des Zweitwohnsitzes als Einkommen. Für jede Immobilie und für jeden Eigentümer muss eine eigene Steuererklärung im **Selbstveranlagungsverfahren (autoliquidación)** mit dem **Steuermodell 210** eingezahlt werden. Der Steuersatz beträgt

zurzeit bei EU-Bürgern 19% auf 2% des Katasterwertes (valor catastral), sofern die letzte Revision länger als 10 Jahre her ist, andernfalls gilt 1,1%.

Wird die Immobilie vermietet, müssen die Miteinnahmen quartalsweise noch im selben Jahr, also unmittelbar nach dem vermieteten Quartal, mit derzeit 19% (EU-Bürger) versteuert werden. Der zu besteuerte Betrag (Nettogewinn) ist die Summe der Mieteinnahmen minus der absetzbaren Ausgaben (unmittelbare Kosten, die zu Lasten des Eigentümers gehen). Das könnten zum Beispiel Ausgaben für Nebenkosten wie Wasser und Strom sein oder die Kosten für Grundsteuer (IBI) und Gemeinschaftskosten sowie Reparaturen.

## Privatschriftlicher Kaufvertrag

Hat man sich auf einen Preis geeinigt, schließt man in Spanien zunächst einen privatschriftlichen Kaufvertrag ab, bevor die endgültige Kaufurkunde vor dem Notar unterzeichnet wird. Folgende Punkte sollten im Kaufvertrag für eine Immobilie enthalten sein: Vertragsparteien, genaue Beschreibung der Immobilie, vereinbarter Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten, Frist bis zum Notartermin und Schadensersatzklausel für den Fall eines Rücktritts. Der Kaufvertrag ist rechtlich bindend und die darin getroffenen Vertragsbedingungen können bei Nichterfüllung gerichtlich eingefordert werden. Bei der Unterzeichnung

dieses privatschriftlichen Kaufvorvertrags ist in Spanien eine Anzahlung von 10% des vereinbarten Kaufpreises üblich. Die Restzahlung erfolgt bei der notariellen Beurkundung des endgültigen Kaufvertrages (Besitzübergabe) in der Regel mit einem Bankscheck.

## Unser Tipp vor dem Hauskauf:

Um sich vor bösen Überraschungen zu schützen, sollte der Immobilienkäufer vor dem Kauf alle wichtigen Dokumente durch einen Experten genau prüfen lassen. Eines der wichtigsten Dokumente ist der Grundbuchauszug (nota simple). Dieser schafft Klarheit über die Eigentumsverhältnisse, und ob die Immobilie eventuell mit einer Hypothek oder andere dingliche Rechte belastet ist. Ebenso sind beim Erwerb der obligatorische **Energiepass (certificado de eficiencia energética)** und die sogenannte **Bewohnbarkeitsbescheinigung (cédula de habitabilidad)** unverzichtbar. Seit 2014 sind in Spanien alle Immobilien, welche verkauft werden, dazu verpflichtet, einen Energiepass vorzuweisen. Die Bewohnbarkeitsbescheinigung wird bei der Ummeldung von Wasser benötigt. Weitere wichtige Dokumente im Zusammenhang mit dem Immobilienkauf sind die Eigentümerurkunde des Verkäufers sowie der Zahlungsbeleg der letzten Grundsteuer (IBI) und Müllabfuhr von der SUMA. Auch die letzte Strom- und Wasserrechnung sollten nicht fehlen. Sofern die Immobilie einer

Eigentümergeinschaft (Comunidad) angehört, sollte eine Bescheinigung der Eigentümergeinschaft spätestens zum Notartermin vorliegen, dass dort keine Schulden bestehen.

## Steuervertreter (representante fiscal) in Spanien

In Spanien sind Nicht-Residente, insbesondere wenn sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen, verpflichtet, einen **Steuervertreter** in Spanien zu benennen. Die Steuervertretung in Spanien ist für Nicht-Residente sehr wichtig, um zu vermeiden, dass wichtige Mitteilungen des spanischen Finanzamtes mit eventuellen Fristen während der Abwesenheit im Briefkasten unberücksichtigt bleiben. Eine fehlende Steuervertretung kann schwerwiegende Folgen haben.

Wir bieten professionelle Beratung und kompetente Abwicklung aller rechtlichen und steuerlichen Formalitäten Ihres Immobilienkaufs bzw. -verkaufs. Wir betreuen Sie von Anfang an und begleiten Sie bis zum Abschluss (Komplettabwicklung).



RECHT | STEUERN | IMMOBILIEN

ALLES AUS EINER HAND

Autor: Serkan Nurdogan  
Dipl.-Betriebswirt & Steuerberater (zugelassen bei der Steuerberatervereinigung ASO-CIAE in Madrid mit der Nummer 7220)  
Avenida del Mar 2  
03187 Los Montesinos (Alicante)  
☎: +34 - 966 177 940  
📱: +34 - 663 575 501  
✉: info@bismark.es  
🌐: www.bismark.es