

Immobilienbesitz im Ausland – Spanien

1. Der spanische Immobilienerwerb - wichtige Unterschiede zum deutschen Recht

Einen wesentlichen Inhalt des Eigentums bildet die Befugnis, das Eigentum durch Veräußerung auf einen anderen zu übertragen. Die Eigentumsübertragung bildet die Grundlage für alle Umsatzgeschäfte im marktwirtschaftlichen Güterverkehr. Ihr kommt deshalb im Rechtsleben erhebliche praktische Bedeutung zu.

1.1 Eigentumserwerb nach deutschem Recht

Das deutsche Recht stellt dabei unterschiedliche Anforderungen an die Eigentumsübertragung von Grundstücken einerseits und beweglichen Sachen andererseits. Der wesentliche Grund für diesen Unterschied liegt darin, dass für die Feststellung der Eigentumsverhältnisse am Grund und Boden eine sichere Grundlage gegeben sein soll. Dem dient die Eintragung in das Grundbuch. Wegen der Bedeutung des Grundstückseigentums soll der einzelne aber auch vor einer übereilten Veräußerung ohne ausreichende Beratung geschützt werden.

Deshalb ist nicht nur bei Abschluss des Verpflichtungsgeschäfts (= Kaufvertrag), sondern auch beim Veräußerungsgeschäft (Einigung über den Übergang des Eigentums = Auflassung) der Notar einzuschalten. Dessen Aufgabe ist es demnach im deutschen Recht, beide Parteien vor einem übereilten und nachteiligen Geschäft zu schützen. Er hat insoweit in Deutschland eine Beratungsfunktion und prüft den Vertragsinhalt.

Für die Übertragung des Eigentums ist außerdem nach deutschem Recht die Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer im Eigentumsregister erforderlich. Dieses gibt Auskunft über die dinglichen Rechtsverhältnisse am Grundstück. Eine Eintragung des Erwerbers als neuer Eigentümer erfolgt nur, wenn der Verkäufer als bisheriger Eigentümer eingetragen ist. In dem Zeitraum zwischen Einigung und Eintragung besteht für den Erwerber lediglich eine sogenannte Anwartschaft auf den Eigentumserwerb, die er jedoch mittels Vormerkung im Eigentumsregister gegen anderweitige Verfügungen des Verkäufers schützen kann. Gleichzeitig wird der gute Glaube an das Eigentumsregister geschützt. Stellt sich heraus, dass der voreingetragene Verkäufer gar nicht der tatsächliche Eigentümer des Grundstücks ist, kommt es zum sogenannten gutgläubigen Erwerb des Eigentums durch den Erwerber vom nichtberechtigten Verkäufer.

1.2 Eigentumserwerb nach spanischem Recht

Von dieser Situation in Deutschland unterscheidet sich die spanische Rechtslage signifikant. Der entscheidende Unterschied besteht darin, dass in Spanien die Eigentumsregistereintragung von Immobiliengeschäften keine konstitutive Wirkung hat.

1.2.1 Privatvertrag und „escritura“

Mit anderen Worten: Das Eigentum an einer Immobilie kann - rechtlich wirksam - formlos, beispielsweise durch Besitzübergabe aufgrund einfachen privatschriftlichen Vertrages (*contrato privado*) übertragen werden. Es kommt damit nicht zu einem Kaufvertrag und einer anschließenden Auflassung mit jeweiliger notarieller Beurkundung, sondern bereits aufgrund des privatschriftlichen Kaufvertrages (bzw. dessen Erfüllung, d. h. Übergabe des Grundstücks gegen Zahlung des Kaufpreises) geht das Eigentum auf den Erwerber über. Dies führt häufig dazu, dass in der Materie nicht hinreichend kundige Erwerber der Meinung sind, lediglich einen unverbindlichen Vorvertrag über ein Grundstück abzuschließen.

...

In diesen Fällen gelingt es nur äußerst selten, aus dem ungewollten Vertragsverhältnis wieder herauszukommen. Der auch in Spanien übliche notarielle Kaufvertrag (*escritura pública de compra-venta*, kurz „*escritura*“ genannt) ist dagegen nicht Voraussetzung für eine wirksame Eigentumsübertragung, sondern lediglich Voraussetzung für eine Eintragung ins Eigentumsregister (*registro de la propiedad*). Diese schützt den Erwerber gegen Drittverfügungen und gutgläubigen Erwerb durch Dritte.

Dadurch, dass in Spanien eine Eigentumsübertragung an Grundstücken auch ohne Eigentumsregistereintragungen möglich ist, muss im Eigentumsregister keineswegs der wirkliche Eigentümer eingetragen sein. Gleichwohl kommt der Eintragung des Verkäufers im Eigentumsregister eine hohe Bedeutung zu: Der Erwerber eines dinglichen Rechts, das im Eigentumsregister eingetragen ist, kann sich aufgrund der vermuteten Richtigkeit der Eigentumsregistereintragungen auf das verlassen, was das Register an Eintragungen enthält.

Damit wird der gutgläubige Erwerb von dem im Eigentumsregister eingetragenen Verkäufer, der nicht Eigentümer ist, auch in Spanien geschützt. Das bedeutet praktisch, dass derjenige, der vom wirklichen, aber nicht eingetragenen Eigentümer erwirbt, letztlich kein Eigentum erwirbt, wenn ein anderer in gutem Glauben an das Eigentum des im Eigentumsregister eingetragenen einen Kaufvertrag abschließt und aufgrund dessen selbst im Eigentumsregister eingetragen wird. Eine gesicherte Erwerbsposition besteht somit nur, wenn man sich vor Abschluss des Kaufvertrages darüber vergewissert, dass der Verkäufer auch als Eigentümer im Eigentumsregister eingetragen ist. Gesetzlich ist der spanische Notar verpflichtet, vor der Beurkundung des Kaufvertrages per Fax eine entsprechende Anfrage beim Eigentumsregister zu stellen (siehe dazu noch unten). Auf diese Anfrage kann der Erwerber ausdrücklich verzichten - sollte es aber nicht.

1.2.2 Das spanische Eigentumsregister

Dazu wendet man sich unter Angabe der genauen Eigentumsregisterbezeichnung, d. h. der Grundstücksnummer, Eigentumsregisterzahl, Band und Seite des Eigentumsregisters an das zuständige Eigentumsregister. Kennt man die Eigentumsregisterbezeichnung nicht, so können genaue Angaben über die Lage (Orts-, Straßen- und Hausbezeichnung, Nennung des Eigentümers) unter Umständen weiterhelfen, weil die meisten Eigentumsregister auch noch zusätzliche Register führen, die derartigen Angaben zu enthalten pflegen.

Das spanische Eigentumsregister weist nicht wie das deutsche Grundbuch drei übersichtliche Abteilungen auf, in die jeweils nur ganz bestimmte Rechte eingetragen werden dürfen. Es ist vielmehr so, dass besondere Abteilungen nicht vorhanden sind und man einen geschulten Blick haben muss, um Eigentumsrechte, Hypotheken, Vormerkungen und Belastungen schnell feststellen zu können. Sämtliche Eintragungen werden hintereinander eingetragen, wobei nach zeitlicher Priorität des Eingangs vorgegangen wird: Nicht die zeitlich vorrangige Einräumung eines Rechts ist ausschlaggebend, sondern der zeitliche Eingang beim Eigentumsregister!

Ein Vergleich der Ist-Situation mit der des Eigentumsregisters zeigt häufig, dass keine Übereinstimmung besteht. Beispielsweise ist das spanische Eigentumsregister nach dem Tod eines Ehepartners oder eines Elternteils nicht umgeschrieben worden, so dass der Erbe nicht ohne weiteres verfügen kann (zumindest nicht eigentumsregisterwirksam).

Es ist zuvor die Erbschaftserklärung (*aceptacion de herencia*) in notarieller Form zu erklären, und die Erbschaftsteuern sind zu entrichten. Bei Scheidungen von Ehepartnern wird häufig in dem Scheidungsfolgenvergleich vereinbart, dass im Rahmen der Vermögensauseinandersetzung das bisher auf beide Ehepartner eingetragene Grundstück nunmehr einem alleine gehören soll.

Auch hier ist darauf zu achten, ob diese Umschreibung durchgeführt worden ist. Schließlich kann eine frühere Veräußerung des Grundstücks gänzlich im Eigentumsregister fehlen, so dass der gegenwärtige Eigentümer gar nicht im Eigentumsregister auftaucht.

Anders als in Deutschland werden im spanischen Eigentumsregister auch Aufbauten eingetragen. Aus dem Eigentumsregisterauszug sollte deshalb auch ersichtlich sein, ob ein auf dem Grundstück errichtetes Haus im Eigentumsregister eingetragen ist. Dies erfolgt durch notarielle Neubauerklärung (*escritura publica de declaracion de obra nueva*). In dieser Urkunde wird das Objekt im Einzelnen beschrieben. Nur mit der Eintragung im Eigentumsregister geht der Erwerber sicher, dass er keinen Schwarzbau kauft. Die Prüfung sollte sich nicht auf die Eintragung eines Hauses im Allgemeinen beschränken, sondern die tatsächliche mit der eingetragenen Bebauung vergleichen. Oftmals werden spätere Anbauten (z.B. der Swimmingpool) ohne Genehmigung ausgeführt.

1.2.3 Risiken der Vertragsgestaltungen in der Praxis und ihre Vermeidung

Die Unabhängigkeit des Eigentumserwerbs von notarieller Beurkundung und Eigentumsregistereintragung hat in Spanien zu der Praxis geführt, zunächst einen privatschriftlichen Vertrag zu schließen, der alle Verpflichtungen der Parteien und vor allem auch den tatsächlich vereinbarten Kaufpreis enthält. Geläufig ist auch die Rechtsfigur des Optionsvertrags, insbesondere dann, wenn der Erwerber noch Zweifel hat, sich das Objekt aber trotzdem sichern will. Bei diesem behält sich der Erwerber das Recht vor, die Kaufoption innerhalb einer Frist (meistens vier Wochen) durch einseitige Willenserklärung auszuüben. Übt der Erwerber die Option nicht in der vereinbarten Frist aus, so verbleibt die gezahlte Anzahlung von zehn oder mehr Prozent des vereinbarten Kaufpreises beim Verkäufer. Üblich ist in Spanien auch die Vereinbarung eines sogenannten Reuegeldes (*arras*), wonach der Erwerber die geleistete Anzahlung verliert, wenn er nach Vertragsschluss nicht innerhalb der vereinbarten Frist den Restbetrag bezahlt.

Aufgrund dieser - wie bereits mehrfach betont - rechtlich bereits bindenden Vereinbarung erfüllt der Erwerber seine Verpflichtung, insbesondere zahlt er den vollständigen Kaufpreis. Erst danach gehen die Parteien zum Notar und protokollieren den notariellen Kaufvertrag (*escritura*).

Der Erwerber kann auch sofort eine *escritura* abschließen. Für den Fall der Ratenzahlung wird in die *escritura* dann in der Regel eine Vertragsauflösungsklausel (*clausula resolutoria*) zugunsten des Verkäufers aufgenommen, nach der das Eigentum an den Verkäufer zurückfällt, falls die vereinbarten Ratenzahlungen ausbleiben.

Diese Klausel wird als Belastung im Eigentumsregister eingetragen. Bei Zahlung der letzten Kaufpreisrate sollte dann eine notarielle Zahlungsquittung (*carta de pago*) ausgehändigt werden, mit der der Erwerber die Belastung im Eigentumsregister wieder löschen lassen kann.

In Spanien ist es eine weit verbreitete Unart, beim Notar einen weitaus geringeren Kaufpreis zu quittieren, was dem Verkäufer leicht fällt, da er ja sein Geld zu diesem Zeitpunkt in der Regel schon hat. Dies führt für ihn zu einer nicht unerheblichen Steuerersparnis, da er den Gewinn aus der Veräußerung des Grundstücks versteuern muss. Viele Erwerber spielen bereitwillig mit, da sie dabei an der Kapitalverkehrsteuer (vergleichbar der deutschen Grunderwerbsteuer), den Notar- und Eigentumsregistergebühren sparen. Der notarielle Kaufvertrag wird dann im Eigentumsregister eingetragen.

Diese Handhabung ist jedoch mit nicht unerheblichen Risiken verbunden. Zum einen ist zu bedenken, dass damit ein niedrigerer Erwerbspreis für den Erwerber festgehalten ist, als er tatsächlich gezahlt hat. Sollte er später die Immobilie veräußern, entsteht rechnerisch ein entsprechend höherer, von ihm zu versteuernder Gewinn, der tatsächlich gar nicht beim Erwerber angefallen ist, sondern beim Voreigentümer.

Ein weiteres Risiko geht vom Finanzamt der spanischen Gemeinde aus. Da die Untertokollierung weit verbreitet war, findet inzwischen eine verstärkte Kontrolle der protokollierten Kaufverträge statt. Bei einer deutlichen Unterverbriefung geht das Finanzamt in Höhe der Differenz zum eigenen Wertansatz von einer Schenkung aus, die beim Erwerber (!) der Erbschaft- und Schenkungsteuer unterliegt und beim Veräußerer zu einer Nachversteuerung führt. Daneben können noch Strafen anfallen. Im Extremfall kann der spanische Staat sogar ein Vorkaufsrecht auf Basis des vertraglich fixierten Kaufpreises ausüben und damit den Erwerber aus dem Kaufvertrag verdrängen (sog. *Ley de Tasas*, nach dem das Vorkaufsrecht gegeben ist, wenn der tatsächliche Kaufpreis den verbrieften Kaufpreis um mehr als 50% übersteigt). Wenn dieser erheblich mehr gezahlt hat, kann das ziemlich wehtun (eine Gefahr, die übrigens auch beim Erwerb einer vermieteten Immobilie besteht, da der Mieter in Spanien ebenfalls ein gesetzliches Vorkaufsrecht hat).

Vorsicht ist bei einem anderen in der Praxis anzutreffenden Modell der Vertragsgestaltung geboten: der Erwerb der Immobilie über den Anteilserwerb an einer spanische Kapitalgesellschaft. Auch hier hat der spanische Fiskus das Recht auf das dahinter liegende Immobiliengeschäft durch zu greifen.

1.2.4 Funktion des Notars im spanischen Recht

Eine Hilfe bei der Abwicklung des Kaufvertrages darf man vom Notar in Spanien nicht erwarten. Normalerweise will er damit nichts zu tun haben und ist insoweit noch nicht einmal haftpflichtversichert, was nicht verwundert, wenn man bedenkt, dass in den beurkundeten Verträgen häufig noch nicht einmal die wirklichen Kaufpreise stehen.

Nach dem Königlichen Dekret Nr. 253/794 und der Instrucción vom 2.12.1996 muss der Notar allerdings vor der Beurkundung eines Immobilienrechtsgeschäfts selbst Einsicht in das Eigentumsregister nehmen. Gesetzlich vorgeschrieben ist die Einsichtnahme per Telefax. Der Eigentumsregisterrichter ist insoweit zur unverzüglichen Auskunft - spätestens drei Tage nach Erhalt der notariellen Anfrage — verpflichtet, wobei sich diese auch auf beim Eigentumsregister eingegangene, aber noch nicht eingetragene Urkunden bezieht. Auch muss der Eigentumsregisterrichter über Auskunftsersuchen anderer Notare informieren, die sich auf das gleiche Grundstück beziehen und innerhalb der letzten zehn Tage eingegangen sind.

Schließlich hat der Eigentumsregisterrichter aufgrund der Anfrage eine neun Tage nachwirkende Informationsverpflichtung gegenüber diesem Notar über zwischenzeitlich eingegangene Urkunden, aus denen sich eine veränderte Eigentumsregistersituation ergeben könnte.

Die nachlaufende Informationsverpflichtung betrifft auch die in dem Neun-Tage-Zeitraum eingehenden Auskunftersuchen anderer Notare.

Von der erfolgten Beurkundung eines Immobiliengeschäfts ist das Eigentumsregister noch am selben Tag durch den Notar zu verständigen, unter Angabe aller wesentlichen Daten, insbesondere Nummer und Datum des Protokolls, Nennung der Parteien, Bezeichnung der erworbenen Rechte und der genauen Bezeichnung des Immobilienobjekts.

Geht sodann die ausgefertigte Urkunde binnen zehn Tagen beim Eigentumsregister ein (was nicht Aufgabe des Notars ist), so hat bereits die voranlaufende Mitteilung hiervon rangwahrende Wirkung. Dies ist besonders wichtig, da das Eigentumsregister die Eintragungen in der Reihenfolge des zeitlichen Eingangs der Anträge beim Eigentumsregister vornimmt.

1.2.5 Bauordnungsrecht

Nach dem seit 1968 geltenden Avalgesetz sind Zahlungen eines Erwerbers einer noch zu errichtenden Immobilie bis zur Baufertigstellung und Schlüsselübergabe grundsätzlich von der Bank des Verkäufers gegenüber dem Erwerber zu verbürgen. Der Anwendungsbereich ist inzwischen auf alle Wohnanlagen erweitert worden, auch wenn diese von einer Eigentümergemeinschaft errichtet werden. Die vom Bauunternehmer zu garantierende Rückzahlung umfasst auch die aufgelaufenen Zinsen in der Höhe des bis zur Rückzahlung jeweils gültigen gesetzlichen Zinssatzes. Sie sollten unbedingt darauf achten, dass sich der Bauunternehmer an diese gesetzlichen Bestimmungen hält.

Darüber hinaus hat sich durch die am 06. 05. 00 in Kraft getretene Bauordnung jedoch auch das allgemeine Baurecht zu Gunsten des Erwerbers geändert. In dieser Bauordnung werden Mindeststandards für die Errichtung und Erhaltung von Bauwerken, die Bauabnahme, die Gewährleistung und Versicherungspflichten festgeschrieben.

Danach muss in Zukunft bei der Abnahme ein Protokoll erstellt werden, in dem die Namen der Beteiligten, das Datum der Fertigstellung, die Gesamtkosten der Bauausführung und schließlich die Abnahmeerklärung enthalten sind. Die Abnahme kann verweigert werden oder unter Vorbehalt erfolgen. Hinzu zu fügen sind die Versicherungsgarantien und die Baufertigstellungsbescheinigung. Die Abnahme muss binnen 30 Tagen nach Fertigstellung erfolgen. Die Frist beginnt mit Zustellung der Baufertigstellungsbescheinigung an den Bauherrn.

Schließlich hat der Bauunternehmer dem Erwerber eine Baudokumentation zu übergeben mit Baugenehmigung, Abnahmeprotokoll, Aufstellung der am Bau beteiligten Personen (Architekt, Bauleiter und Lieferanten) sowie den Nutzungs- und Wartungsvorschriften aller technischen Installationen.

Die Beteiligten haften ab Abnahme bzw. ab Beseitigung vorbehaltener Mängel persönlich und gesamtschuldnerisch

- 10 Jahre für Schäden an den Fundamenten, tragenden Wänden und sonstigen statischen Elementen.
- 3 Jahre für Schäden, die die Wohnbarkeit herabsetzen
- 1 Jahr für kleinere Ausführungsmängel

Die Gewährleistungsansprüche verjähren innerhalb von 2 Jahren nach Auftreten der Mängel.

Entsprechend den Gewährleistungsansprüchen und deren Fristen sind Versicherungen zur Abdeckung möglicher Schäden zugunsten der Erwerber und deren Nachfolgern abzuschließen. Bezüglich der kleineren Ausführungsmängel kann alternativ auch vereinbart werden, dass der Erwerber für ein Jahr 5 % der Bauvertragssumme einbehält.

2. Steuern und Abgaben

Nicht anders als in Deutschland fallen auch in Spanien beim Erwerb einer Immobilie Steuern und sonstige Kosten an, und zwar sowohl für den Erwerber als auch für den Verkäufer. Für den Erwerber der Immobilie, der mit dieser Immobilie seinen Zweit-, wenn nicht sogar Erstwohnsitz in Spanien begründet, entstehen zudem in den Folgejahren noch Steuern und Abgaben, die durch den Besitz der Immobilie ausgelöst werden.

2.1 Während des Immobilienerwerbs

2.1.1 Steuernummer

Spanier wie Ausländer, Residente wie Nicht-Residente müssen eine Steuernummer besitzen bzw. beantragen. Sie ist überall anzugeben: auf Geschäftspapier, auf Rechnungen wie vor allem auch bei Bankgeschäften. Ohne diese Nummer dürfen Banken keinerlei Zahlungsvorgänge vornehmen. Lediglich der nicht in Spanien ansässige Kontoinhaber bleibt, soweit er zu Spanien keine weiteren Verbindungen hat, von diesem Schicksal verschont. Man braucht die Steuernummer grundsätzlich also bereits bei der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages. Es hat sich aber in der Praxis gezeigt, daß die *NIE* in Einzelfällen auch nachgereicht werden kann, sofern dies kurzfristig nach Vertragsunterzeichnung geschieht.

2.1.2 Zahlung der Quellensteuer für Nicht-Residente.

Wenn der Erwerber die Immobilie von einem Nicht-Residenten erwirbt, ist er verpflichtet 5 % des Kaufpreises einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen. Es handelt sich dabei um eine Vorauszahlung auf die Einkommensteuer des Verkäufers (mit der sich das spanische Finanzamt allerdings häufig zufrieden gibt). Ein Verstoß gegen diese Pflicht kann jedoch auch für den Käufer teuer werden, da er nicht nur dem spanischen Fiskus für den Betrag haften, sondern dies zudem Geldstrafen in empfindlicher Höhe nach sich ziehen kann.

2.1.3 Zahlung der Umsatz- oder der Kapitalverkehrsteuer

Da die Umsatzsteuer (bei Erwerb einer Immobilie von einem Bauträger) nicht vom Erwerber an das Finanzamt abzuführen ist, betrifft sie ihn lediglich insoweit, als sie vom Verkäufer über den Kaufpreis umgelegt wird. Anders dagegen, wenn der Immobilienerwerb kapitalverkehrsteuerpflichtig ist (Kauf von Privatperson). Diese Steuer hat der Erwerber an das Finanzamt zu zahlen. Bemessungsgrundlage ist der notariell beurkundete Kaufpreis, den das Finanzamt der Gemeinde auf seine Glaubwürdigkeit überprüfen kann. Der Steuersatz beträgt 6 %. Die Steuer ist einen Monat nach Zeichnung der notariellen Kaufurkunde fällig. Ohne Zahlungsnachweis erfolgt keine Eintragung des Kaufvertrages ins Eigentumsregister.

...

2.1.4 Zahlung der Wertzuwachssteuer

Bemessungsgrundlage dieser gemeindlichen Steuer ist ein gemeindlich festgelegter Prozentsatz des Einheitswertes des Bodens (Katasterwert x Multiplikator). Auf diese Bemessungsgrundlage wird sodann der eigentliche Steuersatz erhoben. Der sich ergebene Betrag wird wiederum gekürzt, so dass im Ergebnis die tatsächliche Steuerbelastung in der Regel unter 10 % des Einheitswertes des Bodens liegt.

Die Wertzuwachssteuer ist wie die Kapitalverkehrsteuer innerhalb eines Monats nach Zeichnung der notariellen Kaufurkunde fällig. Zahlungspflichtig ist an und für sich der Verkäufer. Eine Umlage auf den Erwerber ist jedoch durchaus üblich.

2.2 Jährliche Verpflichtungen

Durch den Besitz der Immobilie entstehen nachfolgend jährliche Erklärungs- und Zahlungsverpflichtungen. Dabei wird für die nachfolgende Darstellung von folgenden Voraussetzungen ausgegangen:

- Eigentümer der Immobilie ist eine natürliche Person (keine Firma).
- Der Eigentümer ist in Spanien beschränkt steuerpflichtig.
- Der Eigentümer hat kein sonstiges Vermögen oder Erträge in Spanien.
- Es handelt sich bei Ehegatten um gemeinsamen Besitz.
- Die Immobilie wird im Privatvermögen gehalten.

2.2.1 Einkommensteuererklärung und -Zahlung

In Spanien wird der Eigenbesitz einer Immobilie besteuert. Besteuert wird ein fiktiver Ertrag, der durch den Besitz der Wohnung unterstellt wird. Damit wird die Eigennutzung steuerlich als fiktive Mieteinnahme angesehen, die als solche steuerpflichtig ist. Die Bemessungsgrundlage sind für Nicht-Residente 2 % des Katasterwertes der Immobilie bzw. 1,1 % bei einem nach dem 01. 01. 1994 neu festgesetzten Katasterwert. Wird die Immobilie vermietet, ist die Bemessungsgrundlage der tatsächlich erzielte Mietertrag.

Der Steuersatz beträgt pauschal 25 %. Kosten werden zum Abzug nicht zugelassen. Die Erhebung der Steuer erfolgt nicht wie in Deutschland mittels Abgabe einer Steuererklärung und Veranlagung durch das Finanzamt. Vielmehr hat der Steuerpflichtige eine Selbstveranlagung unter Eigenberechnung und gleichzeitiger Abführung der Steuer durchzuführen. Bei Vermietung haftet der Mieter für die Steuer des Vermieters. In der Praxis geschieht dies dadurch, dass der Mieter 25 % des Mietbetrages von vornherein einbehält und an das Finanzamt abführt.

Die Steuer ist jeweils zwischen dem 01.01. und dem 31.12. (bei Vermietung gelten die Fristen für Residente, in der Regel also die Monate Mai und Juni) des auf den Veranlagungszeitraum (in der Regel das Kalenderjahr) folgenden Jahres zu entrichten. Dabei findet keine Aufforderung des Finanzamtes oder Erinnerung an einzuhaltende Fristen statt. Deren Einhaltung ist allein Sache des Steuerpflichtigen. Eine Nichtzahlung führt bei einer Steuerüberprüfung zur Nachversteuerung mit entsprechenden Säumniszuschlägen.

2.2.2 Vermögensteuererklärung und -Zahlung

Besteuert wird das Nettovermögen. Bemessungsgrundlage ist damit der Kaufpreis der Immobilie abzüglich Belastungen und Schulden. Der Steuersatz ist progressiv ausgestaltet und steigt zwischen 26.780.000,- Ptas (ca. 335.000,- DM) und 107.120.000,- Ptas (ca. 1.339.000,-DM) von 0,2 % auf 0,5 % und darüber bis auf 0,9 % der Bemessungsgrundlage an.

...

Freigrenzen gibt es bei Nicht-Residenten keine. Wie bei der Einkommensteuererklärung, erfolgt auch hier eine Selbstveranlagung unter Eigenberechnung und gleichzeitiger Abführung der Steuer. Zahlungstermin ist wie bei der Einkommensteuer zwischen dem 01.01. und 31.12. (bei Vermietung gelten die Fristen für Residente, in der Regel also die Monate Mai und Juni) des auf den Veranlagungszeitraum folgenden Kalenderjahres.

2.2.3 Immobiliensteuererklärung und -Zahlung

Schließlich ist noch die Immobiliensteuer jährlich zu zahlen. Bemessungsgrundlage ist der letzte Kaufpreis oder, wenn dieser höher sein sollte, der Katasterwert, hier jedoch nicht wie bei der Wertzuwachssteuer der Gemeinde allein der Wertansatz des Grund und Bodens, sondern bei der Immobiliensteuer der Katasterwert des Grundstückes und der aufstehenden Gebäude. Der Steuersatz auf Stadtgrundstücke beträgt 0,4 %, auf Landgrundstücke 0,3 % der Bemessungsgrundlage. Die Gemeinden haben jedoch die Möglichkeit, davon abweichende Hebesätze festzusetzen, die sich an der Einwohnerzahl orientieren und zwischen 0,85 und 1,1 % liegen können.

2.3. Besteuerung von Veräußerungsgewinnen

Die sich beim Verkauf von Vermögen ergebenden Gewinne oder Verluste unterliegen einem besonderen Bemessungsverfahren. Wichtigster sich daraus ergebender Unterschied zum deutschen Steuerrecht ist, dass in Spanien die Veräußerung von Immobilien generell steuerbar ist. Die Abgrenzung zwischen betrieblichen und privaten Grundbesitz, die wie in Deutschland anhand der tatsächlichen Nutzung erfolgt, ist in Spanien deshalb von untergeordneter Relevanz. Bemessungsgrundlage ist die Differenz zwischen Veräußerungserlös auf der einen und Anschaffungskosten sowie Veräußerungskosten auf der anderen Seite. Für beschränkt Steuerpflichtige gilt ein fester Steuersatz von 35%. Der Erwerber ist verpflichtet 5 % des Kaufpreises einzubehalten und an das Finanzamt abzuführen (s.o.).

Daneben fällt an und für sich die gemeindliche Wertzuwachssteuer an, deren Umlage auf den Erwerber jedoch durchaus üblich ist (s.o.).

2.4. Doppelbesteuerung

Nach dem deutsch-spanischen Doppelbesteuerungsabkommen können Einkünfte aus unbeweglichen Vermögen in dem Land besteuert werden, in dem das Vermögen liegt. Entsprechend zieht Spanien den Eigentümer einer Ferienimmobilie zur Einkommen- und Vermögensteuer heran. Um solche Einkünfte keiner Doppelbesteuerung zu unterwerfen, kennt das deutsch-spanische Abkommen zwei unterschiedliche Methoden, die Freistellungs- und die Anrechnungsmethode.

Die Einkünfte aus unbeweglichem Vermögen unterliegen - im Gegensatz zu den meisten anderen DBA - im DBA Spanien dem Anrechnungsverfahren. Die ausländischen Einkünfte sind demnach grundsätzlich in Deutschland anzugeben und zu versteuern, auf die deutsche Einkommensteuer wird die spanische Einkommensteuer jedoch angerechnet. Voraussetzung ist allerdings, dass die in Spanien ausgeübte Tätigkeit in Deutschland überhaupt zu dem Bereich der steuerbaren Einkünfte gehört.

Da die Nutzungswertbesteuerung des selbstgenutzten Wohneigentums ebenso wie die Vermögensteuer in Deutschland seit längerem abgeschafft ist, muss die bloße Eigennutzung in Deutschland weder erklärt werden, noch hat sie Auswirkung auf die deutsche Steuer.

Es bleibt bei der Belastung mit der spanischen Einkommen- und Vermögensteuer. Dies beurteilt sich anders im Falle der Weitervermietung. In diesem Fall sind die spanischen Vermietungseinkünfte nach deutschem Steuerrecht (so z.B. unter Anwendung der deutschen AfA-Sätze) zu ermitteln. Sollten dabei allerdings negative Einkünfte entstehen, ist eine Verlustverrechnung mit deutschen Einkünften nach § 2a Abs. 1 Nr. 6 Buchst. a EStG ausgeschlossen. Letztlich passiert im Falle der Vermietung im Wege des Anrechnungsverfahrens nichts anderes, als dass die in Spanien erzielten Mieteinnahmen in Deutschland noch insoweit der Steuer unterworfen werden, dass sie insgesamt mit dem individuellen Grenzsteuersatz des Steuerpflichtigen belastet sind.

Ein etwaiger Anrechnungsüberhang geht zu Lasten des Steuerpflichtigen.

2.5. Der Erbfall

2.3.1 Zivilrecht

Wer in Spanien Immobilien oder Güter jedweder Art besitzt, muss oder sollte den Fall voraussehen, dass dieser Besitz im Falle des Todes an die Erben übergeht. Es stellt sich naturgemäß zunächst die Frage, welches Recht anwendbar ist. Wenn ein Deutscher stirbt, der Grundbesitz in Spanien hat, regelt das deutsche wie das spanische bürgerliche Recht übereinstimmend, dass ein Deutscher mit Immobilienbesitz in Spanien, auch wenn er seinen Wohnsitz im Ausland hatte, nach deutschen Gesetzen vererbt. Die Erbfolge richtet sich somit nach dem Heimatrecht des Verstorbenen. Obwohl beide Rechtskreise das Staatsangehörigkeitsprinzip anwenden, gibt es trotzdem bestimmte Konfliktnormen, die bedacht werden müssen.

Anders als im spanischen Recht geht das Vermögen des Erblassers nach deutschem Recht mit dem Tod als Ganzes auf die Erben über. Im spanischen Rechtskreis muss der (legitimierte) Erbe dagegen zunächst die Erbschaftsannahme erklären. Erst diese Erklärung macht ihn zum Rechtsnachfolger des Erblassers.

Bei deutschen Erblassern kann die Erbschaftsannahmeerklärung an und für sich entfallen, da das deutsche Erbrecht gilt. Um dies auch dem Eigentumsregister zu erklären, brauchte man jedoch jedes Mal eine Bescheinigung eines deutschen Notars. Zudem sind Verfahren zur Erlangung von spanischen Erbscheinen gemäß Artikel 977 ff der Spanischen Zivilprozessordnung langwierig und schwierig. De facto ist damit die Annahmeerklärung auch des deutschen Erben doch wieder notwendig - weil letztlich einfacher. Um diese abgeben zu können, hat der oder die Erben vor einem spanischen Gericht den Erbschein, nebst Apostille und spanischer Übersetzung eines amtlich anerkannten Übersetzers vorzulegen, unabhängig von der Existenz eines Testamentes in Deutschland. Deutsche Erben müssen also in Spanien zur Durchsetzung ihrer Erbansprüche neben der Legitimation durch Testament und / oder Erbschein in der entsprechenden Form noch eine Erbschaftsannahmeerklärung in notarieller Form bei einem spanischen Notar durchführen lassen.

Erst dann sind Erbansprüche beim Eigentumsregister oder anderen Behörden und Banken durchsetzbar. Dieses Verfahren lässt sich wesentlich vereinfachen, wenn der Erblasser - obwohl für dt. Staatsbürger dazu keine Pflicht besteht - in Spanien ein spanisches Testament errichtet hat.

...

2.3.2 Erbschaftsteuer

Bei der steuerlichen Betrachtung ist festzustellen, dass zwischen Deutschland und Spanien zwar ein Doppelbesteuerungsabkommen existiert, dieses sich aber nicht auf Erbschaftssteuern bezieht. Somit besteht grundsätzlich Steuerpflicht in Deutschland und in Spanien.

Die spanische Erbschaftsteuer besteuert den unentgeltlichen Vermögenszuwachs natürlicher Personen. Das Gesetz erfasst damit auch Schenkungen unter Lebenden. Steuersubjekt ist der Erbe. Unbeschränkt Steuerpflichtige müssen sämtliche aus einer Erbschaft erlangten Vermögenswerte versteuern, also auch ausländische Vermögenswerte. Wer in Spanien nur beschränkt steuerpflichtig ist, versteuert hingegen in der spanischen Erbschaftsteuer nur die in Spanien gelegenen Vermögenswerte. Unbeschränkt und beschränkte Steuerpflicht richten sich nach der Einkommensteuer.

Wird ein in Spanien gelegenes Grundstück vererbt, wird dieses nach Art. 9 des spanischen Erbschaftsteuergesetzes mit seinem tatsächlichen Wert angesetzt. Der hinterlassene Hausrat wird mit 3 % des Wertes des Grundstückes angesetzt, es sei denn, die Erben weisen einen anderen Wert nach. Dem Finanzamt steht das Recht zu, alle angegebenen Werte zu überprüfen und gegebenenfalls neu festzusetzen.

Abziehbar sind alle den Wert der Immobilie tatsächlich mindernden Lasten wie Pensions- oder Rentenrechte sowie die Schulden des Erblassers, soweit sie nicht zugunsten des Erben oder ihm nahestehenden Personen bestehen. Darüber hinaus werden die Begräbniskosten und die Kosten eines Nachlassverfahrens nachlassmindernd berücksichtigt. Von dem auf diese Weise schließlich ermittelten Wert des Nachlasses in Spanien können abhängig vom Verwandtschaftsverhältnis unterschiedliche Freibeträge abgesetzt werden. Der Steuersatz richtet sich nach der Höhe des Erwerbs sowie dem Vorvermögen des Erben. Der sich aus Anwendung des Steuersatzes ergebende Steuerbetrag ist zur Feststellung der endgültigen Steuer noch mit einem Koeffizienten zu multiplizieren, der wiederum abhängig ist vom Vorvermögen des Erben sowie des Verwandtschaftsgrades.

Ist der Steuerpflichtige in Spanien nur beschränkt Steuerpflichtig, wird bei der Berechnung des Vorvermögens nur das in Spanien gelegene Vermögen berücksichtigt.

Im Erbfall müssen die Begünstigten ihre Steuererklärung innerhalb von sechs Monaten ab dem Tod des Erblassers bzw. ab Kenntnis vom Tode bei den Finanzbehörden einreichen (Fristverlängerung ist möglich). Bei Erbfällen der beschriebenen Art ist die Veranlagung von Amts wegen der Regelfall. Ohne den Nachweis, dass die Erbschaftsteuer gezahlt wurde, dürfen keine Zahlungen an den Erben getätigt werden oder Rechte eingetragen werden. Daher wird z.B. das Grundbuch ohne Nachweis der Steuerzahlung nicht geändert.

Gleichzeitig ist ein in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtiger Erbe mit dem gesamten geerbten Vermögen in Deutschland erbschaftsteuerpflichtig, d.h. auch mit dem in Spanien geerbten Grundbesitz und sonstigem Vermögen. Das deutsch-spanische Doppelbesteuerungsabkommen erstreckt sich nicht auf die Erbschaftsteuer.

...

Nach deutschem Erbschaftsteuergesetz (vgl. § 21 ErbStG) kann jedoch auf Antrag die im Ausland gezahlte Erbschaftsteuer auf die deutsche Erbschaftsteuer insoweit angerechnet werden, als das Auslandsvermögen auch der deutschen Erbschaftsteuer unterliegt. Dieses ist ein relativ schwieriges Verfahren, so dass bei Anfall von Erbschaftsteuern in Spanien die Hinzuziehung eines Angehörigen der steuerberatenden Berufe angeraten wird.