

Immobilienwerb in Spanien – NEU – befristete Steuerersparnis in Spanien

Spanien, ein beliebtes Reiseziel! Oftmals steht am Ende eines dort verbrachten Urlaubs der persönliche Wunsch nach einer eigenen Finca oder Immobilie. Um diesen Traum zu realisieren – sei es auf dem Festland oder auf einer der Inseln – bedarf es der Beachtung vieler landestypischen Gepflogenheiten und gesetzlichen Vorgaben, die sich deutlich von unseren unterscheiden, denn die gesetzlichen Vorschriften für den Immobilienerwerb sind auch innerhalb der EU-Grenzen unterschiedlich. Eine Anpassung ist nicht in Sicht. Nur durch strikte Beachtung der geltenden Landesgesetze lassen sich die mit dem Kauf einhergehenden Risiken und das eventuelle Entstehen unnötiger Kosten minimieren, respektive vermeiden.

Die spanische Regierung hat aktuell Anreize für den Käufermarkt geschaffen, um die landes-

weite Immobilienkrise Spaniens zu stoppen.

Hierzu gehört u.a. die Absenkung der Umsatzsteuer beim Erwerb einer Neuimmobilie. Bis zum **31.12.2011** gilt daher anstelle des bisherigen Steuersatzes von 8% der abgesenkte Steuersatz von 4% für notariell beurkundete Verträge. Dies gilt ausdrücklich nicht für Gebrauchtimmobilien!

Hierdurch wird der spanische Immobilienmarkt für potentielle Käufer und Interessenten natürlich doppelt lukrativ. Einerseits durch die infolge der Immobilienkrise stark gesunkenen Preise und andererseits durch dieses staatliche „Bonbon“ den Steuerbonus zu erhalten.

Wie sieht das in der Praxis aus: Käufer und Verkäufer können einen privaten Vertrag abschließen. Dieser ist gesetzlich anerkannt und löst für die Vertragsparteien

und deren Rechtsnachfolger dieselben Folgen aus wie eine entsprechende öffentliche Urkunde. Für den wirksamen Erwerb der Immobilie und die Wirkung gegenüber Dritten ist jedoch die Eintragung im spanischen Grundbuch erforderlich.

Hierfür wiederum muss eine gesonderte öffentliche Urkunde seitens eines spanischen Notars erstellt werden. Voraussetzung: Vorlage sämtlich erforderlicher Unterlagen und deren Wirksamkeit.

Häufiges Problem im Rahmen der Abwicklung ist nun die sowohl vor, als auch nach Vertragsunterzeichnung seitens der Parteien (insb. Käuferpartei) vorzunehmende Überprüfung aller erforderlichen Unterlagen. Hierzu gehört beispielsweise der Antrag auf Überlassung des Grundbuchs (,,nota simple“), dieser sollte unbedingt vor Ver-

tragsunterzeichnung zur Überprüfung vorliegen. Zum Vertragsschluss selbst sollte erneut ein Auszug angefordert werden. Dieser sollte nicht älter als drei bis vier Tage sein, anderenfalls besteht die Möglichkeit des Doppelverkaufs oder der zwischenzeitlich vorgenommenen Belastung des Grundstücks. Des Weiteren ist für den wirksamen Erwerb die Vorlage von zum Beispiel der Baugenehmigung (auch bei Altbauten), einzelner Steuerbescheide und Nachweise, dass der Eigentümer mit der Bezahlung dieser nicht in Verzug geraten ist, notwendig.

Die Vorlage und Wirksamkeit dieser auszugsweise dargestellten Unterlagen ist zwingend Voraussetzung zur Durchführung des Vertrages. Werden hier Fehler gemacht, Unterlagen nicht oder nicht rechtzeitig eingereicht, kann

dies auch rückwirkend noch zur Vertragsaufhebung führen. Die Verifikation der Unterlagen ist somit unerlässlich, um gerichtliche Auseinandersetzungen, die erhebliche Folgekosten verursachen können, zu vermeiden und den Vertrag zur erfolgreichen Abwicklung zu führen.

Darüber hinaus bestehen in Spanien zahlreiche Gesetze, die es beim Immobilienkauf, zu beachten gilt. So hat die Regierung u.a. beschlossen, gewisse Küstenabschnitte wegen „Überbauung“ nicht weiter als Bauland oder nur beschränkt freizugeben. Dies ergibt sich aus dem spanischen Küstengesetz („ley de costas“). Insoweit ist es auch hier Käufersache, sich mit der entsprechenden Küstenbehörde in Verbindung zu setzen, um Verstöße gegen diese gesetzlichen Einschränkungen zu vermeiden.



Raquel Cerezo Ramirez
Huntestraße 6-7 · Oldenburg
Tel. 04 41 / 21 86 880
www.spanischer-anwalt.de