



“Wir lieben Perfektionismus”

Wichtig! Spanien. Immobilien. Nicht residente Ausländer. Einkommensteuer. Grundsteuer. Ausländische Anleger sind zur Zahlung dieser Steuern verpflichtet, auch wenn die Immobilie nicht vermietet ist. Gleichheitsprinzip im Steuerbereich mit spanischen Staatsbürgern.

Ausländische Staatsbürger, die eine Immobilie in Spanien erworben haben, sind dazu verpflichtet, die jährliche Einkommensteuer für Nicht-Residente zu entrichten. Hier gilt das Gleichheitsprinzip, wonach Ausländer genau wie die Spanier für ihre im Lande verdienten Einnahmen besteuert werden dürfen. Dies ist besonders auf den Immobilienbereich anzuwenden.

Die Einkommensteuer richtet sich nach der möglichen von der Immobilie bezogenen Einnahmen, z.B. Mieterträge. Sollte die Immobilie keine Einnahmen erwirtschaften, weil sie zur eigenen Nutzung verwendet wird, muss trotzdem die Einkommensteuer bezahlt werden, und zwar in einer Höhe, die mit dem Katasterwert übereinstimmt. Das Finanzamt wendet in diesem Fall das Konzept der "fiktiven Einnahmen" an und setzt voraus, dass über das Eigentum, egal ob wirtschaftlich benutzt oder nicht, ein Minimum an Einkommensteuer zu entrichten ist. Das Gesetz gilt selbstverständlich für alle spanischen Staatsbürger.

Neben der Einkommensteuer muss die übliche jährliche Grundsteuer (IBI), die die Gemeinde erhebt, entrichtet werden.

Zur Entrichtung von beiden Steuern müssen die entsprechenden Anträge in den von der Steuerbehörde bestimmten Fristen eingereicht werden, z.B. werden bei vermieteten Immobilien entsprechende Auslagen berücksichtigt, welche nur für die EU-Bürger gelten. Es muss in diesem Zusammenhang betont werden, dass die Einkommensteuer für Nichtresidente alle Ausländer, die Eigentümer einer Immobilie in Spanien sind, betrifft, sei die betreffende Immobilie vermietet oder nicht. Dies ist ein wichtiger Punkt, der mit grosser Wahrscheinlichkeit von vielen ausländischen Investoren nicht beachtet wird. Aufgrund des spanischen Haushaltsdefizits ist es aber ein Thema, das in der letzten Zeit aktueller wird. Die ausgefüllten Anträge müssen



zusammen mit möglichen Zahlungsbelegen, die für die EU-Bürger im Falle der Vermietung der Immobilie vom Staat anerkannt werden, beim Finanzamt spätestens zum 31.Dezember für das Vorjahr eingereicht werden.

Für weitere Information steht unser Fachbereich gerne zur Verfügung.

DR. SOLER, von HOHENLOHE, ENGEL