

Immobilienkauf in Spanien: Die Plusvalía

von Benno Bühler, Architekt (coa 574) Hauskaufberater und Bausachverständiger

„Was die Kirche lässt, das nimmt sich der Staat“, besagt ein altes spanisches Sprichwort.

So werden sich also viele Immobilienverkäufer beim Verkauf die Augen reiben, wenn ausser den sonstigen Abgaben wie Residentensteuer oder Einkommenssteuer die Zahlung der Plusvalía ins Haus steht, mit teils beträchtlichen Forderungen. Ich würde die Plusvalía als Bodenerwerbssteuer übersetzen.

Ein Beispiel aus Malaga Stadtzentrum: Ein Hausinspektor Kunde von uns interessierte sich 2014 für eine 125 m² Wohnung, der Verkäufer hatte diese im Jahr 2004 zum Preis von 130.00 € erworben. Zu zahlende Plusvalía: 12.459 €. In diesem Fall also höher als die Grunderwerbssteuer (8% des Kaufpreises).

Wie wir wissen, sind beim Kauf und Verkauf von Immobilien verschiedene Steuern zu zahlen: Die Grunderwerbssteuer und Dokumentensteuer (ITP und die AJD- Land Andalusien) zahlt dabei der Käufer (8% - 10%), die Einkommenssteuer (IRPF - Staat Spanien) und eben die Plusvalía übernimmt

der Verkäufer. So darf sich also jede staatliche Instanz über nicht versiegende Steuerquellen freuen, die Plusvalía ist dabei eine städtische Steuer der jeweiligen Gemeinden.

Sie bezieht sich allerdings nicht auf den erlangten Wertzuwachs der Immobilie, sondern beschränkt sich auf den Wertzuwachs des Bodens, auf dem die Immobilie steht. Sie bezieht sich ebenso wenig auf realistische Werte, sondern auf interne und individuelle Kalkulationsparameter der jeweiligen Gemeinde, basierend teils auf den Katasterwert des Bodens. Da sich die Katasterwerte vor allem in den Jahren von 2008 - 2011 extrem erhöht haben („Catastrazo“ - Katasterwerterhöhung von 2008-2011 haben sich die spanischen Katasterwert durchschnittlich verdoppelt), macht sich das auch in der Plusvalía bemerkbar. So ist beispielsweise die Plusvalía Steuer in den Krisenjahren 2008-2012 stark gestiegen, obwohl die marktüblichen Immobilienpreise um ca 40% (Malaga) gesunken sind.

Jede Gemeinde hat also ihre eigenen Parameter und Koeffi-

zienten, wie sie diese Steuer ermitteln - mancher mag wohl die Meinung vertreten, dass die Berechnungsgrundlage nicht recht nachzuvollziehen ist.

Da die Dinge in Andalusien aber manchmal sind wie sie sind, kam es vor, das die Zahlung der Plusvalía Steuer von den Verkäufern gerne mal „vergessen“ wurde. Heisst: Hat der Verkäufer seine Immobilie verkauft, und die Stadt nichts davon mitbekommen, „verschläft“ diese die Steuer einzutreiben. Nach 4 Jahren - sowie eine Zustellfrist von 6 Monaten - sind Steuerschulden bekanntlich verjährt, wer es also bisher „vergessen“ hatte die Plusvalía zu zahlen, durfte sich nach diesem Zeitraum auf die Verjährung der Steuerschuld freuen.

Clevere Bürgermeister wie etwa Francisco de la Torre in Málaga, haben daher vor ein paar Jahren festgelegt, dass eine Eintragung in das Grundbuch erst erfolgen kann, wenn die Plusvalía Steuer vom Verkäufer entrichtet wurde. Zu sukkulent ist die Plusvalía Steuer für die ewig auf Kante genähten Gemeinden; und ärgerlich, wenn die städtischen Mit-

arbeiter nicht fähig sind diese Steuern ordentlich einzutreiben. Käufer sollten sich bei den jeweiligen Gemeinden also vor Kauf der Immobilie tunlichst informieren, wann und vor allem: welcher Betrag zu zahlen ist.

Denn eines ist klar: Wenn etwa in Málaga Stadt jemand eine Immobilie erwirbt und der Verkäufer seiner Steuerschuld Plusvalía nicht hinterherkommt, mag sich die Gemeinde teils motiviert sehen, den Käufer der Immobilie den Steuerbescheid zu senden, obwohl dieser gar nichts damit zu tun hat. Die Stadt macht es sich da einfach: Ohne Zahlung der Plusvalía keine Eintragung ins Grundbuch.

Wir als Hausinspektor und Hauskaufberater halten bei dem Kaufprozess daher die Plusvalía Steuer vom Kaufpreis zurück und zahlen diese dann



Benno Bühler

selbst bei der Stadtkasse ein. Das gefällt den Verkäufern üblicherweise nicht besonders, aber wer verkaufen möchte, wird sich nach unseren Vorgaben richten müssen. Wir sichern uns so die Zahlung der Steuerschuld, und vor allem die Garantie, dass die Immobilie auch beim Grundbuchamt eingetragen werden kann.

Benno Bühler, Architekt, 574 coa Malaga

bühler & partners | architects | engineers | consultants

info@architect-spain.com

+34 952 609 617

+34 610 794 443

www.architect-spain.com

www.hausinspektor-spanien.de

www.malaga-invest.com