

Immobilienkauf in Spanien Teil 1: Grunderwerbssteuer

Steuernachzahlungen clever vermeiden. Mit dem Hausinspektor-Spanien.de

In den letzten Monaten merken wir wieder eine spürbares Interesse an internationalen Interessenten, Immobilien an der Costa del Sol zu kaufen. Das macht Sinn, denn die Preise können nicht mehr viel attraktiver werden. Und das freut uns, denn die Costa del Sol ist ein Paradies auf Erden.

Was viele beim Kauf ein wenig vernachlässigen sind die Nebenkosten, die sich daraus ergeben. Als Nebenkosten bezeichnen wir die Kosten, die sich nicht direkt auf den Eigentumserwerb beziehen, sondern auf Grundlage des Kaufpreises danach berechnen.

Da wären etwa Gebühren für Makler (Verkäufer), Plusvalía Steuer (Verkäufer), Grunderwerbssteuer (Käufer), Residentensteuer (Käufer) etc. Besonders möchte ich mich heute mit der Grunderwerbssteuer beschäftigen (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales oder ITP), sowie die Actos Jurídicos Documentados (AJD - 1,5%, bei Transmisiones inklusive, bei Hypotheken separat

zu zahlen). Wie wir wissen, müssen alleine dafür in Andalusien 8% des Kaufpreises vorbereitet werden, die innerhalb von ca 6 Wochen nach Eigentumsübertrag (Notar) bei der Behörde (Landesregierung Junta de Andalucia) entrichtet



werden müssen. Was viele Immobilienkäufer leider nicht beachten ist, das die Landesregierung sich seit geraumer Zeit die Freiheit nimmt und jeden Einzelfall der Steuerzahlung prüft und fast standardisiert Nachforderungen an die Käufer sendet.

Wie ist das nun wieder möglich? Dazu müssen wir uns die Vergangenheit in Andalusien ansehen, Immobilienkäufe wurden bis vor kurzem grundsätzlich mit einem offiziellen Teil (Valor escriturado)

und einem inoffiziellen Teil (= das berühmte Köfferchen) getätigt. In den 90er Jahren war der inoffizielle Teil gerne auch mal höher als der offizielle, die Steuerzahlung der Grunderwerbssteuer entsprechend niedrig und nicht zufriedenstellend für die Behörde.

Die Landesregierung sah sich ob der entgangenen Geldzuflüsse also verpflichtet, eine Nachkalkulation durchzuführen. Diese soll dann den tatsächlichen Wert der Immobilie feststellen - unabhängig davon, was als „offiziell“ in der Kaufurkunde steht. Liegt dieser nun höher als in der Kaufurkunde vermerkt, dann liegt dem Schreiben gleich der Zahlschein bei (eben 8% von der ermittelten Differenz). Das kann also richtig teuer werden.

Pikant ist dabei, das der Bescheid gerne auch knapp vor der Verjährungsfrist bei Ihnen eingehen kann, also bis zu 4 Jahre nach Immobilienerwerb. Just also dann, wenn Sie sich an den Kauf nicht mehr recht erinnern können / die Belege

bereits vernichtet haben / die Immobilie von Grund auf saniert haben. Ob wir das nun mit der langsamen Arbeitsmethodik der Landesregierung oder planerisches Vorgehen begründen müssen, sei mal dahingestellt. Wichtig ist für Sie, vor allem bei Gebrauchtimmobilien, dass Sie handeln!

Was ist also zu tun? Beauftragen Sie ein Wertgutachten! Das ist richtig investiertes Geld! Besonders interessiert Sie in einem solchen Wertgutachten - Stichtag Kaufdatum - den Wert so niedrig als möglich zu halten, im Idealfall stimmt der ermittelte Wert mit dem in der Kaufurkunde überein. Mängel sollten dann besonders drastisch dargestellt werden, um den offiziellen Wert der Immobilie zu mindern. Aber auch die tatsächlichen

chen m2 sollten aufgemessen werden: in 90 % der (älteren) Immobilien kaufen Sie mehr m2 ein als tatsächlich da sind (es bringt nichts dagegen zu klagen, der Markt ist leider so). Können Sie mittels Gutachten nachweisen, das die Immobilie kleiner ist als im Kataster / Grundbuch vermerkt, ist das natürlich ebenso ein wertminderndes Argument.

Das Wertgutachten sollte von einem Architekt o.ä durchgeführt werden, der auch als Wertermittler für Immobilien zugelassen ist. Je nach Grösse der Immobilie kostet das zwischen 450 € und 750 € + MwSt.

Übrigens: Wir als eingetragene Architekten und Wertermittler für Spanienimmobilien, führen solche Gutachten durch.

Kontaktieren Sie uns für ein unverbindliches Angebot:

Benno Bühler

**eingetragener Architekt 574 coa Malaga
Wertermittler und Gerichtsgutachter
hausinspektor-spanien.de
info@architect-spain.com
Tel: 952 609 617**