

## Die steuerliche Situation beim Immobilienkauf in Spanien

**Sascha Wohlgenuth**, Advokat und dipl. Steuerexperte, Ludwig + Partner AG

*Die Immobilienpreise in Spanien sind bis zu einem Drittel gesunken. Der Zeitpunkt für Investitionen in Immobilien in Spanien ist daher günstig. Beim Kauf sollten die steuerlichen Implikationen jedoch nicht ausser Acht gelassen werden.*

### Immobilien-situation in Spanien

Viele Spanier können aufgrund der Wirtschaftssituation auf der Iberischen Halbinsel die Immobilienkredite nicht mehr bedienen. Die Banken haben deren Häuser zwangsgeräumt und übernommen. Diese Häuser werden zu tiefen Preisen auf dem Immobilienmarkt angeboten. Die Investition in spanische Immobilien klingt verlockend. Wer mit dem Gedanken eines Immobilienkaufs in Spanien spielt, muss dabei auch die steuerlichen Gegebenheiten berücksichtigen.

### Direkter Erwerb

Beim Kauf eines Grundstücks fallen Grunderwerbssteuern («Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales») an. Der Steuersatz variiert je nach Region und ist abhängig davon, ob es sich um einen Erst- oder Zweiterwerb handelt (z.B. 6%–10% in Andalusien bei einem Zweiterwerb auf den Gesamtkosten des Immobilienerwerbs). Bei einem Ersterwerb vom Bauträger unterliegt der Kaufpreis zusätzlich der spanischen Mehrwertsteuer zum reduzierten Satz von 10% (bei Garagen und Geschäftslokalen be-

trägt der Satz 21%). Zudem fallen Urkundenkosten («Actos Jurídicos Documentados») in der Höhe von 0,5%–1,5% des Werts der Immobilienübertragung sowie für die Kaufvertragsurkunde zusätzlich Notariats- und Grundbuchgebühren an.

Ist eine Liegenschaft erst einmal erworben, wird jährlich auf der Basis des Katasterwertes eine Immobiliensteuer in der Höhe von ca. 1%–2% («Impuesto sobre Bienes Inmuebles») erhoben.

Zusätzlich wird bei einer natürlichen Person eine Art «Eigenmietwert» besteuert, welcher für Personen ohne Wohnsitz in Spanien («Impuesto sobre la Renta de No Residentes») ca. 25% auf 1%–2% des Katasterwertes beträgt. Von dieser Immobiliensteuer können Unterhalt und Finanzierungskosten (Hypotheken) nicht abgezogen werden. Juristische Personen haben eine ähnliche Steuer nur zu begleichen, falls sie ihren Sitz in einem von der spanischen Steuerverwaltung als Steuerparadies deklarierten Land haben (z.B. Monaco).

Bis Ende 2013 wird zusätzlich noch eine Vermögenssteuer auf dem Kaufpreis oder Katasterwert erhoben («Impuesto sobre el Patrimonio»). Diese wird aber auf den 1. Januar 2014 abgeschafft.

Beim späteren Verkauf fallen Grundstückgewinnsteuern von ca. 20%–30% und eine lokale Handänderungssteuer an, die dann fällig wird, wenn die in Spanien gelegene Immobilie im Rahmen einer Erbschaftsannahme, einer Schenkung oder eines Kaufs übertragen wird bzw. wenn für diese Immobilie ein Nutzniessungsrecht erteilt wird.

### Indirekter Erwerb

Abhängig vom Wert der Immobilie kann es sich auszahlen, indirekt, also über eine Gesellschaft, zu investieren. Damit kann im optimalen Fall der «Eigenmietwert» eingespart werden. Diese Lösung kommt für grössere Investitionen über zwei Millionen Euro in Betracht. Allerdings vermeidet man dadurch nicht eine allfällige Grundstücksgewinn- oder Handänderungssteuer bei einem zukünftigen Verkauf (Immobilien-gesellschaften sind in Spanien steuerlich «transparent»).

### Situation in der Schweiz

Unabhängig davon, ob direkt oder indirekt erworben wird, werden Erträge oder Gewinne auf der Liegenschaft oder der Immobiliengesellschaft in Spanien besteuert und in der Schweiz nur satzbestimmend berücksichtigt. Für die Vermögenssteuer bzw. die Kapitalsteuer bei einer Schweizer Gesellschaft wird die Liegenschaft ebenfalls nach Spanien ausgeschieden; eine Berücksichtigung des Liegenschaftswerts findet auch hier nur satzbestimmend statt.

### Spanische Erbschaftssteuer

Teuer ist insbesondere die Erbschaft/Schenkungen einer Liegenschaft in Spanien. Die Steuerbelastung ist progressiv ausgestaltet, beginnt bei moderaten 7,65%, kann aber den exorbitanten Wert von 81% erreichen. Die einzelnen Faktoren für den Steuertarif basieren auf dem Verwandtschaftsgrad, der Höhe des Vermächtnisses und der Höhe des Vermögens, das der Erwerber zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits besitzt.

Auch betreffend die Erbschaftssteuer können Vorkehrungen getroffen werden. So können die Eltern

den Nachkommen durch einen Erbvorbezug die nötigen Mittel zum Kauf des Grundstücks in Spanien zur Verfügung stellen und sich die Nutzung mittels Nutzniessungsrechts sichern. Damit wird eine Generation «übersprungen». Eine andere Möglichkeit ist, auf der Liegenschaft in Spanien eine Hypothek aufzunehmen. Dabei macht man sich den Vorteil zunutze, dass gemäss spanischem Erbschaftsgesetz die den Liegenschaften zugeteilten Passiven vom Verkehrswert abgezogen werden können, wenn bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden. Beim Darlehensgeber muss es sich um eine vom Darlehensnehmer wirtschaftlich unabhängige Gesellschaft oder Person handeln. Vorzugsweise handelt es sich dabei um eine Schweizer Bank. Andere Konstellationen sollten gesondert geprüft werden.

### Fazit

Bei Immobilieninvestitionen unter zwei Millionen Euro empfiehlt sich ein direkter Erwerb. Bei grösseren Investitionssummen kann ein indirekter Erwerb die bessere Variante sein. Unabhängig davon sollte mit Hinblick auf die hohe spanische Erbschaftssteuer eine Belehnung der Liegenschaft geprüft werden, um so den Nettowert der Liegenschaft und letztlich die Erbschaftssteuern zu reduzieren.

