

Bedeutende steuerliche Änderungen für Veräusserungen von Liegenschaften in Spanien ab 2015 in Aussicht

Die spanische Regierung veröffentlichte vor Kurzem im Rahmen der Steuerreform einen Gesetzentwurf mit Wirksamkeit ab 2015, der u.a. grundlegende Änderungen der steuerrechtlichen Aspekte beim Verkauf von in Spanien gelegenen Immobilien vorsieht, wobei die vorgesehenen Änderungen von grösster Bedeutung für jene Immobilientransaktionen sind, die vor 1995 stattgefunden haben.



Von José Blasi

Tax Director

*Monereo Meyer Marinel-lo Abogados
Barcelona, Spanien*

Im Jahre 1996 kam es im spanischen Steuerrecht zu einer tiefgreifenden Änderung in Bezug auf die Grundstückgewinnsteuer bei Immobilientransaktionen. Vor 1996 war der Grundstückgewinn steuerfrei, falls zwischen dem Erwerbszeitpunkt und dem Tag der Übertragung ein Zeitraum von 10 Jahren überschritten wurde.

Diese Regelung wurde im Jahre 1996 für vor 1995 abgewickelte Käufe durch eine Übergangsregelung ersetzt, worauf die erwähnte Privilegierung betreffend die Besitzesdauer entfiel und die normale Berechnung ohne Besitzesdauerabzug angewendet wurde.

Zu einem späteren Zeitpunkt, nämlich 2006, wurde diese Übergangsregelung wiederum teilweise geändert. Der Besitzesdauerabzug aus Immobilienkäufen vor 1995 wurde anteilmässig



und Sascha Wohlgemuth

Advokat

*Ludwig + Partner AG
Basel, Schweiz*

für den Zeitraum ab dem Immobilienerwerb bis hin zum 19. Januar 2006 gewährt. Wenn der Immobilienkauf jedoch vor 1985 stattgefunden hatte, so blieb ein bedeutender Anteil des Vermögensgewinns weiterhin steuerfrei.

In Spanien wurde diese Regelung bis heute sowohl für in Spanien Steueransässige (Residenten) als auch für nicht in Spanien Steueransässige (Nicht-Residenten) angewendet.

Der kürzlich von der spanischen Regierung veröffentlichte Gesetzentwurf zur Steuerreform, der aufgrund der politischen Kräfteverhältnisse aller Wahrscheinlichkeit nach die Zustimmung des spanischen Parlaments erhalten wird, soll die oben beschriebene Übergangsregelung mit Wirkung ab dem 1. Januar 2015 abschaffen.

Zudem soll der Gesetzentwurf zur Steuerreform eine Norm ausser Kraft setzen, die es gestattet, die Erwerbskosten in Übereinstimmung mit dem Währungs-Korrekturkoeffizienten (Inflationsrate) entsprechend anzupassen.

Folgendes Beispiel soll die Auswirkungen beider Massnahmen in der Praxis veranschaulichen: Eine natürliche Person mit Steuerwohnsitz in der Schweiz erwarb im Jahre 1985 eine Liegenschaft in Spanien zu einem Preis von 1 Mio. Schweizer Franken und veräusserte diese für 3 Mio. Franken – und zwar entweder im Jahre 2014 oder aber im Folgejahr. Während sich die Vermögenssteuer für Nicht-Residenten im ersten Fall auf ca. 100'000 € beläuft, beträgt sie im zweiten Fall um die 400'000 €, d.h., der Unterschied zwischen beiden Fällen beträgt 300'000 €. Aufgrund der Gesetzesänderung beträgt die Grundstückgewinnsteuer im vorliegenden Fall das Dreifache.

Es besteht also für alle Personen Handlungsbedarf, die derzeit ihre spanische Liegenschaft zum Kauf anbieten bzw. erwägen, diese in Kürze zu veräussern. Für diese Personen empfiehlt es sich, sowohl ihre gegenwärtige Lage im engeren als auch im weiteren Sinne zu überdenken, um zu analysieren, ob es von Interesse sein könnte, gewisse Konditionen zu ändern und Abläufe oder Verkaufsverhandlungen zu beschleunigen.

Unter gewissen Umständen sind auch weitere Massnahmen denkbar, um eine Transaktion bereits im Jahre 2014 auszulösen.

jblasi@mmmm.es

www.mmmm.es

sascha.wohlgemuth@ludwigpartner.ch

www.ludwigpartner.ch