



VON LUTZ MINKNER

DAS STECKT HINTER DEM NEUEN "REFERENZWERT" FÜR IMMOBILIEN

Einst war das spanische Immobilienwesen geprägt von sogenannten „Unterverbriefungen“, bei denen ein geringerer Kaufpreis beurkundet als tatsächlich gezahlt wurde. Auch wenn durch engmaschige Kontrollsysteme Unterverbriefungen der Vergangenheit angehören, kam und kommt es immer wieder zu Streitigkeiten mit der Finanzbehörde, wenn diese im Rahmen ihres Nachprüfungsrechts den „wahren“ Kaufpreis höher an- und in einem Nachbesteuerungsverfahren höhere Steuern durchsetzte. Diese Streitigkeiten sollen zukünftig vermieden werden.

Aufgrund der Sonderbestimmungen im „Gesetz gegen den Steuerbetrug vom 10. Juli 2021“ (in Erfüllung der EU Richtlinie 2016/1164 v. 12.07.16) wird seit Januar 2022 für jede spanische Immobilie jährlich ein „Markt-Referenzwert“ festgelegt. Es bleibt allerdings daneben der aktuelle Katasterwert, der z.B. als Berechnungsgrundlage für die jährliche Gemeindesteuer dient. Zur Berechnung des Referenzwertes wird das gesamte

spanische Staatsgebiet in Zonen aufgeteilt, für die anhand von Aufzeichnungen der spanischen Notare und Grundbuchämter ein pauschaler Quadratmeterpreis festgelegt wird. Dieser Referenzwert ist dann der Mindestbetrag, auf den Grunderwerb-, Schenkung-, Erbschaft- und Stempelsteuern zu zahlen sind. Die Grunderwerbsteuer z.B. ist dann nicht auf den beurkundeten Kaufpreis zu zahlen, sondern auf den Referenzwert. Der Referenzwert ist zukünftig in jeder Kaufurkunde, in Erklärungen zur Erbschaft- und Schenkungsteuer etc. anzugeben. Auch für die Vermögensteuer ist zukünftig auf den Referenzwert abzustellen. Der Referenzwert soll bei 90 % des Verkehrswertes-Marktwertes liegen.

Streitigkeiten sind dennoch vorprogrammiert, denn die pauschalen Quadratmeter-Preise können ja nur Mittelwerte sein, und berücksichtigen ebenso wenig mangelhafte oder gar ruinöse Qualitäten wie beste Materialien und Ausführung. Der Gesetzgeber dagegen rühmt Erleichterungen durch die Einführung des Referenzwertes, weil dadurch die späteren Steuer-Nacherhebungen und die entsprechenden Verfahren vor den spanischen Finanzgerichten entfielen. Tatsächlich zielt das Gesetz aber darauf ab, die Steuereinnahmen zu erhöhen. Dies wird dadurch verschleiert, dass nicht die Steuersätze angehoben, sondern die Steuerbemessungsgrundlage vergrößert wird.

Der Referenzwert wird jährlich für jede Immobilie veröffentlicht. Sollte der Referenzwert deutlich vom Verkehrswert abweichen, kann gegen die Katasterbehörde der Rechtsweg beschritten werden. Kostengünstiger ist es wohl, den Referenzwert erst im Falle der Entstehung einer Steuer bei Verkauf, Schenkung oder Erbschaft anzugreifen. In diesem Fall müsste zunächst z.B. die Grunderwerbsteuer auf den Referenzwert gezahlt und dann eine berichtigte Grunderwerbsteuererklärung mit dem geringeren Wert abgegeben und der zuviel geforderte Betrag zurückgefordert werden. Dieser Rückforderung sollte ein Sachverständigengutachten beigelegt werden, das den Minderwert belegt.

Lutz Minkner blickt auf 45 Jahre Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurück.

Seit 1984 ist er Vorstand des Immobilienunternehmens Minkner & Partner, www.minkner.com

Das sollte man bei Mietverträgen auf Mallorca immer beachten

■ Nicht selten kommt es auf Mallorca vor, dass Mieter auf Angebote von Betrügern hereinfallen, die sich als Eigentümer einer Wohnung ausgeben, um unter anderem eine Vorauszahlung zu kassieren. Aus diesem Grund sollte sich der Mietinteressent vor Vertragsabschluss stets ein Personaldokument und einen Auszug aus dem Eigentumsregister (Grundbuchamt) vorlegen lassen. Handelt es sich auf der Vermieterseite um einen Verwalter, muss dieser ein Personaldokument, den Auszug aus dem Eigentumsregister und eine Vollmacht des Eigentümers vorlegen.

Grundsätzlich gibt es für Mietverträge kein Schriftformgebot, d.h. auch ein mündlich geschlossener Mietvertrag über Wohnraum ist wirksam. Was aber, wenn es zu Streitigkeiten über die Rechte und Pflichten der Parteien kommt? Dann gibt es Beweisprobleme und möglicherweise lange gerichtliche Auseinandersetzungen. Um dies zu vermeiden, sollte ein Mietvertrag stets schriftlich abgeschlossen und am besten von einem Rechtsanwalt überprüft werden. Fixieren Sie in diesem schriftlichen Mietvertrag alle vereinbarten Rechte und Pflichten der Parteien wie Vertragsdauer, Mietpreis, Nebenkosten, Mieterhöhungen, Kautions, Mängelhaftung, Reparaturen und Kündigungsfrist. *Quelle: Minkner & Partner*



F.: Shutterstock

FINANZIERUNG | NIE-NUMMER | STEUERN | ERBSCHAFTEN

ENJOY YOUR SMART CHOICE

Genießen Sie Mallorca von Anfang an. Wir kümmern uns um Finanzierungen für Immobilien / Yachten, Steuer-Angelegenheiten, Erbschaften und NIE-Nummer. SMART SERVICIOS® steht als eingetragene europäische Servicemarke für Schnelligkeit, Zuverlässigkeit und Sicherheit in all unseren Dienstleistungen.

Ihr Daniel Pires, CEO SMART SERVICIOS®


SMARTSERVICIOS®
be smart - choose us

info@smart-servicios.com | smart-servicios.com

0034 971 571 044

