

Spanien: Steuererhöhungen in Krisenzeiten

Spanien erhöht(e) in 2011 und 2012

– teilweise befristet – Steuern

Dipl. Jur., Ass. jur. Lutz Minkner



Lutz Minkner
Immobilien-Ratgeber SPANIEN –
Alles über Recht und Steuern

3. Auflage 2011, erweitert
 und aktualisiert, 448 Seiten, Hardcover,
 Pro Business Verlag – Berlin,
www.pb-bookshop.de
 ISBN 978-3-86805-832-1
 59,95 €, erhältlich im Buch- und
 Internethandel sowie in allen
 Filialen von Minkner & Partner



Der "Immobilien-Ratgeber SPANIEN – Alles über Recht & Steuern" stellt die Steuern rund um den Immobilienerwerb- und besitz in Spanien zum Redaktionsschluss Januar 2011 dar. Noch in 2011 hat die inzwischen abgewählte Zapatero-Regierung einige Steuererhöhungen beschlossen. Weitere folgten durch die konservative Rajoy-Regierung Ende 2011 und im Laufe des Jahres 2012 im Rahmen mehrerer „Sparpakete“. Die meisten dieser Steuererhöhungen sind befristet für die Jahre 2012 und 2013. Die nachfolgende Darstellung fasst die Änderungen (Stand 1. Mai 2012) zusammen.

1. Erhöhung der Einkommensteuer für Residente

Für die Jahre 2013 und 2014 wurde die Einkommensteuer der Residenten erheblich angehoben. Soweit die autonomen Regionen keine abweichenden Regelungen getroffen haben, gilt das Folgende:

Zu versteuerndes Einkommen in €	Steuersatz bis 31.12.2011	Erhöhung für 2012 und 2013	Steuersatz für 2012 und 2013
Jeweils ab: 0,00	24 %	0,75 %	24,75 %
17.707,20	28 %	2,00 %	30,00 %
33.007,20	37 %	3,00 %	40,00 %
53.407,20	43 %	4,00 %	47,00 %
120.000,20	44 %	5,00 %	49,00 %
175.000,00	45 %	6,00 %	51,00 %
300.000,00	45 %	7,00 %	52,00 %

Ab 2014 soll wieder zu den alten Steuersätzen zurückgekehrt werden.

2. Erhöhung der Besteuerung von Kapitalerträgen für Residente

Auch die Kapitalerträge (Zinsen, Dividenden, Gewinne aus Immobilienverkäufen) werden in 2012 und 2013 deutlich höher besteuert:

Zu versteuernde Erträge in €	Steuersatz bis 31.12.2011	Erhöhung für 2012 und 2013	Steuersatz für 2012 und 2013
0,00 € bis 6.000,00 €	19 %	2 %	21 %
6.000,01 € bis 24.000 €	21 %	4 %	25 %
ab 24.000,01 €	21 %	6 %	27 %

3. Steuerabzug für Investitionen in den Hauptwohnsitz für Residente

Unabhängig vom Einkommen erhalten Residente einen Steuerabzug auf Investitionen in den Hauptwohnsitz. Dieser beträgt 15 % der Investitionssumme, jedoch mit einem Maximalbetrag von 9.040,00 € jährlich.

4. Erhöhung der Einkommensteuer für Nichtresidente

Die Einkommensteuer der Nichtresidenten (z.B. für Zinserträge, Dividenden und Gewinne aus Immobilienverkäufen) wurde für die Kalenderjahre 2012 und 2013 auf 21 % (bisher 19 %) erhöht. Damit ist die Gewinnsteuer bei Immobilienverkäufen der Nichtresidenten 6 % geringer als die der Residenten.

5. Erhöhung der Grundsteuer (gilt für Residente und Nichtresidente in gleicher Weise)

Für Bauwerke und bebaute Grundstücke (nur Stadtimmobilien – urbano, nicht aber ländliche Immobilien – finca rustica) wurde die Grundsteuer für die Kalenderjahre 2012 und 2013 auf 4 %, 6 % und 10 % erhöht, je nachdem wann zuletzt in der konkreten Gemeinde die Katasterwerte angepasst wurden. Je länger die Aktualisierung zurückliegt, desto höher der Steuersatz.

6. Gesellschaften – reduzierter Körperschaftsteuersatz

Die Körperschaftsteuer (Einkommensteuer der S.L.) beträgt für die ersten 300.000 € 25 %, für den darüber hinaus gehenden Gewinn 30 %. Im Jahre 2012 gilt (ebenso wie in 2009 – 2011) für kleinere und mittlere Unternehmen (KMU – Umsatz unter 5 Millionen € und durchschnittliche Belegschaft von weniger als 25 Mitarbeiter) ein reduzierter Steuersatz: für die ersten 300.000 € von 20 %, für den darüber hinausgehenden Gewinn 25 %.

7. Wiedereinsetzung der Vermögensteuer

2007 war in Spanien die Vermögensteuer ausgesetzt (nicht abgeschafft) worden, erstaunlicherweise von einer sozialistischen Regierung. Im November 2011 wurde die Vermögensteuer wieder eingesetzt. Allerdings gibt es jetzt einen Freibetrag von 700.000 €. Der Steuersatz liegt zwischen 0,2 % und 2,5 % (ab einem Vermögen von über 10 Mio €). Einige autonome Regionen verzichten auf die Wiedereinführung der Vermögensteuer. Dieser Verzicht kommt allerdings den nichtresidenten Immobilieneigentümern nicht zu Gute, da die Nichtresidenten nach den Regeln der Zentralregierung zu besteuern sind. Mit dieser Rechtsansicht dürfte sich Spanien allerdings wieder ein Verfahren der europäischen Kommission einhandeln, da ersichtlich ein Verstoß gegen die Niederlassungsfreiheit und die Freiheit des Kapitalverkehrs vorliegt.

8. Ermäßigung der Mehrwertsteuer bei neu gebauten Immobilien

Als eine der letzten Amtshandlungen hatte die Zapatero-Regierung die beim Erwerb einer neu erbauten Immobilie fällige Mehrwertsteuer von 8 % auf 4 %

gesenkt. Dies sollte den spanischen Immobilienmarkt wieder beleben und den hohen Leerstand von neu erbautem Wohnraum (man sprach von etwa 700.000 leer stehenden, neuen Immobilien) abbauen. Diese sinnvolle Regelung wurde von der neuen Regierung übernommen und ihre Wirkung zum 31.12.2012 verlängert.

9. Halbierung der Gewinnsteuer

Mit Wirkung zum 12. Mai 2012 sind weitere Vergünstigungen in Kraft getreten: Alle natürlichen und juristischen Personen, die in der Zeit vom 12. Mai 2012 bis zum 31.12.2012 eine städtische Immobilie (urbano) erwerben, gleichviel ob direkt vom Promotor oder als gebrauchte Immobilie, müssen beim späteren Verkauf der Immobilie nur 50 % des Gewinns versteuern. Diese Vergünstigungen gelten nicht zwischen „vinkulierten Parteien“ (Gesellschaft und ihre Gesellschafter, Verwandte etc.). Die Gewinnsteuern betragen bekanntlich für 2012 und 2013 für Nichtresidente 21 %, ab 2014 wieder 19 %. Kauft also ein Nichtresident in der Zeit vom 12. Mai 2012 bis zum 31.12.2012 eine städtische Immobilie und verkauft sie bis zum 31.12.2013 beträgt die Gewinnsteuer 10,5 % - verkauft er sie nach dem 31.12.2013, beträgt die Gewinnsteuer 9,5 %. Residente zahlen bis 31.12.2013 eine Gewinnsteuer von 27 %, ab 01.01.2014 lautet die Gewinnsteuer auf 21 %. Folglich reduzieren sich in den genannten Zeiträumen die Steuern der Residenten auf 13,5 % und der Nichtresidenten auf 10,5 %. Die Begünstigung betrifft auch die Körperschaftsteuer von S.L., die sich damit von 30 % auf 15 % reduziert.

10. Erhöhung der Grunderwerbsteuer

Und schließlich wurde mit Wirkung zum 1. Mai 2012 die Grunderwerbsteuer, die bislang einheitlich 7 % betrug, drastisch erhöht wie folgt erhöht:

Bei einem Kaufpreis

bis zu 300.000 € beträgt sie 7 %

bis zu 500.000 € beträgt sie auf die letzten 200.000 € jetzt 8 %

bis zu 700.000 € beträgt sie auf die letzten 200.000 € jetzt 9 %

über 700.000 € beträgt sie auf den 700.000 € übersteigenden Betrag 10 %.



minkner & partner s.l.
Inmuebles · Immobilien · Real Estate · Недвижимость · Fastighetsmäklare

www.minkner.com
m & p

Würden Sie sich von einem Gärtner, Anstreicher, Autoverkäufer, Kellner operieren lassen?

Warum verzichten Sie dann bei Ihrer Immobilienoperation auf Sach- und Fachverstand?

**Die erste Adresse für sicheren Immobilienerwerb:
Das Kompetenzteam von Minkner & Partner
Santa Ponsa, Pto. Andratx, Lluçmajor,
Santanyi und Santa Maria**

CENTRAL SANTA PONSA	Tel.: 0034 / 971 695 255
PTO. ANDRATX	Tel.: 0034 / 971 671 250
LLUCMAJOR	Tel.: 0034 / 971 66 29 29
SANTANYI	Tel.: 0034 / 971 64 22 54
SANTA MARIA	Tel.: 0034 / 971 620 138

info@minkner.com
www.minkner.com