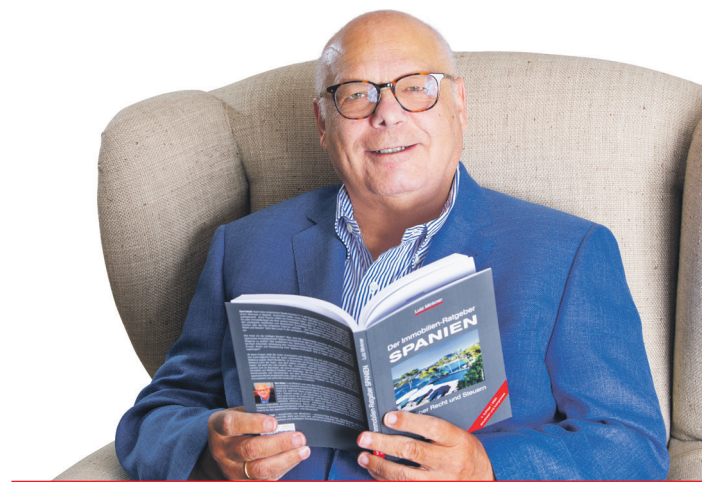




VON LUTZ MINKNER

ZU FRÜH GEFREUT: TEILS VERFASSUNGSWIDRIGE PLUSVALIA DURCH NEUES GESETZ "GEHEILT"

Bei Verkauf, Schenkung oder Erbschaft fällt auf Mallorca immer auch eine Wertzuwachssteuer, die sogenannte Plusvalia, an. Das ist eine Steuer, die den Gemeinden zusteht und mit der der Wertzuwachs von Grund und Boden, nicht der darauf befindlichen Baulichkeiten, seit dem letzten Veräußerungsvorgang besteuert wird.

Die Wertzuwachssteuer stand schon immer in der Kritik, weil sie im Grunde eine Doppelbesteuerung darstellt, da der Wertzuwachs von Grund und Boden, wenn auch mit einer anderen Berechnungsart, schon mit der Gewinnsteuer im Rahmen der Einkommensteuer besteuert wird.

Bisher richtete sich die Berechnung des Wertzuwachses nicht nach der wirklichen Wertsteigerung, sondern nach Berechnungen aufgrund von Kriterien, die die Gemeinden festgelegt hatten. So kam es

häufig vor, dass eine Wertzuwachssteuer zu zahlen war, obwohl der Verkäufer gar keinen Gewinn gemacht hatte. Dies hatten einige Gerichte in der Vergangenheit bemängelt, so dass schließlich im Oktober 2021 das spanische Verfassungsgericht das Plusvalia-Gesetz teilweise für verfassungswidrig erklärte.

Eigentümer frohlockten daraufhin, dass nun Verkauf, Erbschaft und Schenkung ihrer Grundstücke von der Wertzuwachssteuer befreit seien. Zu früh gefreut: Keine 13 Tage nach der Urteilsverkündung beschloss das spanische Parlament ein neues Plusvalia-Gesetz, denn die hohen Einnahmen aus der Wertzuwachssteuer waren bereits in den Gemeinde-Haushalten einkalkuliert.

Zukünftig gibt es zwei Berechnungsarten für die Wertzuwachssteuer, von denen der Betroffene die für ihn günstigere Variante wählen kann:

Bei der ersten Variante wird wie bisher auf den Katasterwert abgestellt. Dieser wird dann mit einem bestimmten Koeffizienten multipliziert, der sich an der Anzahl der Jahre, die der Vorbesitzer die Immobilie hatte, orientiert. Das Ergebnis wird mit maximal 30% (Prozentsatz wird von der Gemeinde bestimmt) besteuert.

Die zweite Variante stellt auf die tatsächliche Wertsteigerung zwischen Erwerb des Voreigentümers und dem aktuellen Erwerb ab. Damit soll verhindert werden, dass eine Wertzuwachssteuer erhoben wird, wenn tatsächlich kein Wertzuwachs eingetreten ist. Bei dieser Variante wird es gewiss zukünftig zu Bewertungsstreitigkeiten zwischen den Steuerschuldnern und den Gemeinden kommen. Es ist daher ratsam, schon im Vorfeld eines Verkaufs, einer Schenkung, einer Erbschaft ein Sachverständigen-Gutachten einzuholen, mit dem die wertbildenden Faktoren festgestellt werden und der vereinbarte Kaufpreis als marktgerecht bestätigt wird.

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

Unterschiede des Vorkaufsrechtes für Immobilien auf Mallorca

■ Wenn sich Eigentümer und Kaufinteressent über die Konditionen des Immobilien-Kaufvertrages geeinigt haben, ist stets zu prüfen, ob dem wirksamen Vertragsschluss nicht eventuell ein früher vereinbartes Vorkaufsrecht eines Dritten entgegensteht.

In Spanien unterscheidet man zwischen vertraglichen und gesetzlichen Vorkaufsrechten beim Immobilienkauf. Ein zwischen dem Eigentümer und einem vorherigen Kaufinteressenten vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht kann dem gutgläubigen Käufer nur dann entgegengehalten werden, wenn es im Grundbuch der Gemeinde auch eingetragen ist. Ansonsten gilt zugunsten des Käufers der Gutglaubensschutz.

Da spätestens beim Notartermin ein aktueller Grundbuchauszug vorliegt, erlangt der Käufer im Falle einer dort möglichen Eintragung des Vorkaufsrechts davon Kenntnis – andernfalls erwirbt er die Immobilie gutgläubig.

Kurzum: Ein vertraglich vereinbartes Vorkaufsrecht ist für den letztendlichen Käufer der Immobilie in der Regel nicht Risiko belastet. Anders sieht es dagegen im Falle von gesetzlichen Vorkaufsrechten aus, da diese in der Regel nicht im Grundbuch eingetragen sind.

Quelle: Lutz Minkner

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

