

STEUERBERATUNG ETL Marbella informiert Sie über die aktuelle Sachlage rund um Ihr Eigentum

Immobilienbesteuerung bei Nichtresidenten

Jeder der sich in Spanien nicht länger als 183 Tage im Kalenderjahr aufhält und Immobilien besitzt, hat für diese neben der Grundsteuer (IBI) auch Einkommensteuer nach den Vorschriften des Nichtresidentensteuergesetzes zu zahlen. Die Vermögensteuer, die ehemals in derselben Steuererklärung eingezahlt wurde, ist vor zwei Jahren abgeschafft worden.

BESTEuerung BEI SELBST-NUTZUNG UND LEERSTAND

Zweitwohnungen und Ferienwohnungen unterliegen in Spanien einer Einkommensbesteuerung des Nutzungswerts, also des Vermögensvorteils den man (theoretisch) dadurch hat, dass man sie jederzeit kostenlos nutzen könnte. Diese Besteuerung fällt unabhängig davon an, ob die Immobilie tatsächlich genutzt wurde. Sogar der Zeitraum, in dem eine nur Teile des Jahres fremdvermietete Immobilie leer steht, unterliegt zeitanteilig der Selbstnutzungssteuer.

Die Steuer bemisst sich nach dem Katasterwert (valor catastral). Je nachdem, ob dieser Wert letztmalig vor dem 01.01.1994 oder danach angepasst wurde, beträgt das fiktive Einkommen 2 oder 1,1 Prozent dieses Wertes. Sollte noch kein Katasterwert existieren, werden die hälftigen Anschaffungskosten zugrunde gelegt, multipliziert mit 1,1 Prozent. Auf dieses Einkommen sind 24 Prozent Steuer zu entrichten. Der Steuerpflichtige ist verpflichtet, die Steuererklärung von sich aus, ohne Aufforderung, bis zum 31.12. des Folgejahres abzugeben und die Steuer einzuzahlen.

BESTEuerung BEI FREMDVERMIETUNG

Bei Fremdvermietung konnten beschränkt Steuerpflichtige im Gegensatz zum ansässigen Steuerpflichtigen bis einschließlich 2009

keine Ausgaben steuerlich abziehen. Auf Druck der europäischen Kommission, die dies als europarechtswidrig ansah, wurde mit Gesetz 02/2010 vom 02.03.2010 nunmehr auch bei diesen der Abzug von Ausgaben zugelassen. Reparaturkosten, Abschreibungen, Anwaltskosten, Versicherungen, Eigentümerbeiträge oder die Grundsteuer (IBI) können nun bei der Einkommensermittlung berücksichtigt werden. Schuldzinsen sind aber nur soweit steuerlich abzugsfähig, wie sie die Einnahmen nicht übersteigen.

Zu beachten ist hierbei, dass, wie bereits erwähnt, Zeiten des Leerstandes der Eigennutzungsbesteuerung unterliegen. Dies bedeutet, dass wenn Sie nur zeitweise zum Beispiel an Feriengäste vermieten, für den restlichen Zeitraum Selbstnutzungssteuer anfällt und dass die zeitanteilig hierfür anfallenden Ausgaben nicht abzugsfähig sind. Die Steuerklärungen für Mieteinnahmen sind bei Nichtresidenten vierteljährlich zum 20. des Folgemonats zu erklären und einzuzahlen.

KONSEQUENZEN BEI NICHTERKLÄRUNG

Eine Zuspätabgabe der Steuerklärungen ohne vorherige Aufforderung durch das Finanzamt führt automatisch zu Zuschlägen. Wird erst nach Aufforderung erklärt und gezahlt, wird ein Bußgeld festgesetzt, meist etwa 50 Prozent der Steuerschuld, sowie Säumniszinsen. Besonders teuer kann es werden, wenn die Bescheide des Finanzamtes aufgrund Abwesenheit oder einer dem Finanzamt nicht mitgeteilten Änderung der Zustellungsadresse nicht zugestellt werden können. In diesem Fall werden sie öffentlich durch das Amtsblatt (BOJA – Boletín oficial de la Junta de Andalucía) bekannt gegeben.

Dadurch gelten Bescheide als rechtskräftig und die Einspruchsfrist beziehungsweise die Zahlungsfrist beginnt zu laufen.

Da wohl die wenigsten Steuerpflichtigen diese Publikation lesen und daher nichts von den entstandenen Steuerschulden und Bußgeldern wissen, können sie diese auch nicht fristgerecht entrichten. Dadurch fallen auch noch 20 Prozent Säumniszuschläge wegen nicht rechtzeitiger Zahlung an. Der Steuerpflichtige erfährt dann erst durch die Pfändung auf seinen Konten von dem Vorgang. Sollte diese Pfändung mangels Kontodeckung fehlschlagen, kann bei hohen Beträgen auch eine Eintragung im Grundbuch erfolgen. Bisher haben die Finanzämter die Einhaltung der steuerlichen Pflichten durch die nichtresidenten Immobilienbesitzer hauptsächlich bei exklusiven Urbanisationen oder beim Verkauf von Immobilien im Rahmen des Antrags zur Rückerstattung des Steuereinkommens überprüft.

Aufgrund der zwischenzeitlich speziell aufgebauten Datenbanken bezüglich ausländischer Grundbesitzer und der desaströsen Haushaltslage Spaniens, könnte sich dies jedoch in Zukunft ändern. Wer diese Steuer bisher aus Unkenntnis oder 'Sparsamkeit' nicht gezahlt hat, sollte sich überlegen, ob er die nichtverjährten Steuern nacherklärt. Außerdem sollte jeder sicherstellen, dass ihn gegebenenfalls finanzamtliche Zustellungen erreichen, damit er sich gegen fehlerhafte Steuerbescheide wehren kann und Säumniszuschläge vermeidet.

ETL MARBELLA TAX S.L.

Steuerberater
Ctra. A-7, km.166,15 Edif. Altair, oficina
218, Ur. El Saladillo, 29680 Estepona.
Tel: 952 799281, Fax: 952 799282
Web: www.etl-marbella.com