

STEUERBERATUNG ETL Marbella informiert Sie über die aktuelle Sachlage beim Eigentumsverkauf

Besteuerung des Immobilienverkaufs durch Nichtresidente

Michael Wosnitzka.



Nichtresidente, die ihre selbst genutzte Immobilie in Spanien veräußern, sind dazu verpflichtet, innerhalb von vier Monaten nach dem notariellen Verkauf ihren Gewinn im Rahmen einer Steuererklärung zu berechnen und zu versteuern. Dieser errechnet sich aus der Differenz aus Veräußerungserlös und Anschaffungspreis. Dabei können Nebenkosten des Verkaufs wie zum Beispiel Maklergebühren und Anwaltshonorare vom Erlös abgezogen werden. Zum Anschaffungspreis können Nebenkosten wie gezahlte Grunderwerbsteuer, Anwaltskosten sowie Aufwendungen für Baumaßnahmen addiert werden.

Wichtig ist in diesem Fall, dass die Aufwendungen durch ordentliche Rechnungen mit Umsatzsteuerausweis nachgewiesen werden können. Sie sollten auch mit der

Steuernummer des Wohnungseigentümers (NIE) versehen sein. Der sich ergebende Anschaffungswert wird dann mit einem vom Erwerbsjahr abhängenden Koeffizienten multipliziert, um den Einfluss der Inflation zu neutralisieren. Die Steuer, die auf den Gewinn anfällt wurde zum 01.01.2010 von 18 auf 19 Prozent erhöht.

Im Kaufzeitpunkt ist der Käufer zum Einbehalt einer Abschlagssteuer von drei Prozent des Kaufpreises verpflichtet. Diesen Steuereinbehalt kann der Verkäufer mit der sich aus seiner Steuererklärung ergebenden Steuerlast verrechnen.

Steuerpflichtige, die ihre Immobilie vor dem 31.12.1994 erwarben, waren bis Anfang 2006 je nach Kaufzeitpunkt ganz oder teilweise von der Besteuerung ihres Gewinns befreit. Diese Befreiung

bleibt für die Zeiträume bis 2005 erhalten. Allerdings wird der anteilmäßig ab dem 20.01.2006 bis zum Verkaufszeitpunkt anfallende Gewinn auch bei diesen Personen voll nach obigen Grundsätzen versteuert.

Die Steuervorteile, die beim Verkauf des selbst genutzten Eigenheims existieren – also die Steuerbefreiung bei Verkauf durch Personen, die das 65. Lebensjahr vollendet haben oder die Steuerstundung bei Reinvestition – werden nur in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen gewährt. Daher wird an dieser Stelle nicht näher darauf eingegangen.

KEIN DOPPELBESTEUERUNGS-ABKOMMEN

Das deutsche Finanzamt ist laut zweier Erlasse von Oberfinanzdirektionen der Auffassung, dass in Deutschland ansässige Steuerpflichtige ihre Gewinne aus der Veräußerung von Spanienimmobilien unter Anrechnung der in Spanien gezahlten Steuern auch in Deutschland zu versteuern haben. Diese Rechtsauffassung wurde aber nunmehr von zwei Finanzgerichten abgewiesen, die zu dem Ergebnis kommen, dass das Doppelbesteuerungsabkommen dem deutschen Fiskus kein direktes Besteuerungsrecht zuweist (zum Beispiel FG Niedersachsen: Urteil vom 04.03.2010 – 10 K 259/08). Betroffene sollten also hier Einspruch gegen derartige Bescheide einlegen.

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