



AUF DEN KANAREN ANFALLENDE STEUERN FÜR IMMOBILIEN

Immobilien sämtlicher Art und Baugrundstücke (kein Agrarland) zahlen jährlich eine Grundsteuer an die jeweilige Gemeinde. Diese Grundsteuer beträgt einen Prozentsatz des Katasterwertes der Immobilie und wird anhand des Bodenwertes und des Objektwertes berechnet. Der Katasterwert wiederum unterliegt einer Berechnung die des deutschen Einheitswertes entspricht und in keinem Fall den Marktwert erreicht.

In Spanien entsprach der Katasterwert in Vergangenheit ca. Ein fünftel des Marktwertes der Liegenschaft, wobei derselbe heutzutage häufig nach oben korrigiert wurde.

Jede Gemeinde berechnet diese Steuer mit einem unterschiedlichen Koeffizienten und somit können diese Steuern bei vergleichbaren Immobilien in verschiedenen Bezirken stark variieren.

Auch der Katasterwert wird nicht jedes Jahr angemessen, sondern nach Ermessen des jeweiligen Rathauses.

Als Beispiel hat ein Einfamilienhaus in ländlichem Gebiet der Kanaren mit einem tatsächlichen Wert von 400.000,- Euro einen Katasterwert von etwa 85.000,- Euro und zahlt ungefähr 433,- Euro an Grundsteuer im Jahr.

Diese Grundsteuer ist in hiesigen Gemeinden meist in den Monaten Juni und Juli zu zahlen. Es ist zu raten der Gemeinde einen Lastschriftauftrag für die Abbuchung zu erteilen um den Zahlungstag nicht zu verpassen.

Um das Kapitel "laufende Kosten" abzuschliessen weisen wir noch auf folgende monatliche, bzw. Regelmässige Abgaben hin:

Hausmüll

Gartenmüll (nur in einigen Gemeinden und unter bestimmten Bedingungen)

Wasserversorgung

Stromversorgung

KAUFNEBENKOSTEN UND STEUERN

Bei den Kaufnebenkosten unterscheiden wir zwischen dem Kauf einer privaten Immobilie im Wiederverkauf und dem Kauf einer Immobilie im Neubau direkt vom Bauherrn.

Der spanische Staat erhebt eine etwas andere Steuer bei Neubauten als bei Wiederverkäufen.

NEUBAUTEN

Bei Kauf eines Neubaus von einer kanarischen Baufirma werden beim Notar direkt 5% I.G.I.C. Steuern (Impuesto General Indirecto Canario) auf den Preis der Immobilie an den Verkäufer bezahlt. Dieser hat dann die Verpflichtung die Steuern beim Finanzamt abzuführen.

Die sehr vorteilhafte I.G.I.C. Steuer auf den Kanaren ist im Vergleich zum Rest Spaniens mit 7% bei Wohnungen und 16% Grunderwerbsteuer bei anderen Immobilien recht günstig.

In Zukunft steigen diese Steuern auf dem Festland sogar auf 8%, bzw. 18%, was den Vorteil einer Investition auf den Kanaren noch deutlicher macht.

In gesamt Spanien fällt zusätzlich eine Dokumentensteuer (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) an, die auf den Kanaren zur Zeit 0,75% auf den Kaufpreis der Immobilie beträgt.

WIEDERVERKÄUFE

Bei Wiederverkäufen auf den Kanaren fällt eine Grunderwerbsteuer von 6,5% an, die beim Grundbuchamt zu entrichten ist. Der Käufer hat dafür 30 Tage Zeit.

WEITERE KAUFNEBENKOSTEN

Als weitere Kaufnebenkosten muss der Käufer einer Immobilie mit den anfallenden Notarkosten und den Eintragungskosten im Grundbuchamt rechnen.

Diese beiden Beträge sind nicht prozentual vom Kaufpreis der Immobilie zu berechnen, sondern hängen vom Arbeitsaufwand ab. Faktoren dabei sind zum Beispiel zugehöriges Sondereigentum, Anteile an Gemeinschaftseigentum, etc.

PLUSVALIASTEUER

Für den Verkäufer einer Immobilie ist eine weitere Gemeindeabgabe zu berücksichtigen, die “Plusvalía Municipal”(bzw. Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana).

Diese Gemeindeabgabe beschreibt den Mehrwert den Bauland (bebaut oder unbebaut) dank gemeinschaftlicher Infrastruktur und Investition erreicht.

Diese Steuer wird gemäss Gemeinde mit einem bestimmten Koeffizienten beziffert und errechnet.

Ein Rechenbeispiel wie folgt:

$$\begin{array}{r} \text{Bodenwert der Immobilie gemäss neuestem Grundsteuerbeleg} \\ \times \\ \text{Anzahl der Jahre des Eigentums in Besitz} \\ \text{(maximal 20 Jahre)} \\ \times \\ \text{Koeffizient der Gemeinde} \\ \text{(sind gemäss Gemeinde unterschiedlich)} \\ = \\ \text{Rechenbasis} \\ \times \\ 28\% \\ = \\ \text{Zu bezahlender Betrag} \end{array}$$

z.B.:

Eine Wohnung mit Bodenwert von 60.000,- Euros und bei 15 Jahren in Eigentum bezahlt wie folgt

$$\mathbf{€60.000 \times 16 \times 2,7\% \times 28\% = \underline{\underline{€7.257,60}}}$$

DEWISENAUSLÄNDER

Im Falle eines Immobilienerwerbs von einem Devisenausländer werden 3% des vereinbarten Verkaufspreises vom Käufer einbehalten und an das zuständige Finanzamt abgeführt. Hierfür wird das Formular “211” benötigt.

Als Kunde von IMPERIAL IMMOBILIEN können Sie sicher sein dass alle diese Faktoren berücksichtigt und aufgearbeitet werden, so dass der Käufer und der Verkäufer ohne Probleme und ausstehende Forderungen auseinandergehen.