

Verkauf einer Immobilie an der Costa Blanca

Vorwort

Wenn Sie sich bereits entschieden haben Ihre Immobilie zu verkaufen, ist es am einfachsten alles einmal mit einem Experten durchzugehen um offene Fragen zu klären.

HRService ist ein Steuerberater- und Liegenschaftsverwaltungs- Büro in Moraira, deren Zusammenarbeit wir bereits seit über 30 Jahren schätzen und mit denen wir in engem Kontakt stehen wenn es um die Vorbereitung der Papiere, für Verkäufer oder Käufer, für den Notartermin geht. Ebenfalls könnte die Vorbereitung der Papiere ein Anwalt Ihrer Wahl begleitend prüfen, wobei dies aus Erfahrung nicht zwangsläufig notwendig ist. Mit der Unterstützung von HRService waren Verkäufer und Käufer immer sehr gut und zu einem fairen Festpreis beraten.

Für alle die vorab bereits ein wenig Information benötigen stehen unten die wichtigsten Punkte zum Verkauf Ihrer Immobilie.

Die Veräußerungsgewinnsteuer

Der Gewinn, der mit der Immobilie gemacht wird, muss seit dem 1. Januar 2010 mit 19% versteuert werden. Als Berechnungsgrundlage hierfür gilt die Spanne zwischen dem An- und dem Verkaufspreis jeweils nach den Angaben in der Escritura. Dies ist jedoch nicht ganz korrekt, denn es gibt bestimmte Werte und Multiplikatoren, die in Abzug gebracht werden können. So können die mit dem Kauf verbundenen Nebenkosten, wie die Grunderwerbsteuer und die Maklergebühren auf den Einkaufspreis angerechnet werden und diese mindern somit den zu versteuernden Wert. Als Faustregel kann man sich den zu versteuernden Betrag durch die Differenz zwischen dem Preis, zu dem Sie verkaufen, abzüglich des Preises, zu dem Sie die Immobilie gekauft haben, ausrechnen. Diese Differenz ist mit 19% zu versteuern. Als eine Art Anzahlung auf diesen Betrag ist die Retención zu sehen.

Einbehalt (Retención) bei Nicht- Residenten

Damit Verkäufer, die nicht dauerhaft in Spanien leben, nicht nach dem Verkauf ihrer Immobilie ohne Angabe ihrer neuen Anschrift und ohne Zahlung der Gewinnsteuer, abwandern, wurde per Gesetz die sogenannte Retención eingeführt: Der Käufer wird verpflichtet 3% (retención) vom Kaufpreis einzubehalten und nicht dem Verkäufer zu geben. Diese Summe führt der Käufer als eine Art Vorauszahlung auf die Steuerschuld des Verkäufers an das spanische Finanzamt ab. (Die Retención wird automatisch vom zuständigen Notariat einbehalten und an das Spanische Finanzamt abgeführt). Der Verkäufer erhält also nicht 100% sondern nur 97% des vereinbarten Kaufpreises. Der Käufer zahlt den vereinbarten Betrag, jedoch in verschiedenen Zahlungen, die alle zusammen wieder genau die Summe des Verkaufspreises ergeben. Falls die einbehaltene Summe, die eigentlich zu zahlende Steuern übersteigt, können Sie diese mittels der entsprechenden Steuererklärung wieder vom Finanzamt einfordern.

Wenn Sie Resident sind

Dauerhaft in Spanien wohnende Personen, so genannte Residenten brauchen keine 3% Retención bei der Escritura zu bezahlen, wenn sie auch Steuerresidenten sind. Die Betonung liegt auf Steuer. Es genügt nicht nur als Resident in Spanien angemeldet zu sein, sondern zusätzlich muss man schon mindestens seit drei Jahren seine Steuererklärung in Spanien als ersten Wohnsitz gemacht haben. (Vorsicht auch hier gibt es häufig Verwirrung, denn es gibt auch Steuererklärungen von Residenten, die jedoch nicht als Hauptsteuererklärungen gemacht wurden. Diese werden nicht anerkannt.) Das Sie Steuerresident sind, müssen Sie durch ein Formular vom Finanzamt vor dem Notar nachweisen, das so genannte „certificado de residencia fiscal de residentes“.

Steuerbefreiung für Steuerresidenten

Keine Steuern fallen an beim Verkauf des Hauptwohnsitzes, wenn der Eigentümer über 65 Jahre und Steuerresident ist.

Oder, wenn das zu verkaufende Haus, die einzige Immobilie des Verkäufers ist (egal welchen Alters) und sie als Hauptwohnsitz genutzt wird. Dann ist der Verkaufserlös steuerfrei, wenn er innerhalb von zwei Jahren dafür verwendet wird, um sich eine neue Immobilie in Spanien zu kaufen.

Bodenwertzuwachssteuer

Allgemein wird diese Steuer nur „Plusvalia“ genannt (Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana) Diese Steuer wird von den Gemeinden erhoben. Hierbei wird einzig und allein die Grundstücksgröße, Lage und der Zeitraum des Besitzes mit in Erwägung gezogen. Gebäude auf dem Grundstück werden nicht berücksichtigt.

IBI (Impuesto sobre bienes Inmuebles)

Diese Steuer wird im Spätsommer / Herbst fällig. Auch falls der Verkauf der Immobilie schon im Januar stattfindet, ist der Verkäufer verpflichtet die IBI für das volle Jahr zu bezahlen. Die IBI wird erhoben auf den Katasterwert.

Korrekturmaßnahmen der Immobilienunterlagen

Der Verkäufer ist verpflichtet, die Immobilie mit korrekten Unterlagen zu verkaufen. Häufig sind jedoch Anbauten noch nicht vollständig eingetragen. Fast immer können wir das bis zur Escritura noch erledigen, doch die anfallenden Kosten dafür trägt der Verkäufer.

Löschung der Hypothek

Falls Sie eine Hypothek auf dem Objekt haben, fallen noch Löschungskosten hierfür bei Ihrer Bank an. Über die genaue Höhe informiert Sie Ihre Bank gerne.

Sie wollen verkaufen und suchen nach einer professionellen und persönlichen Beratung? Bitte rufen Sie uns unverbindlich an oder senden Sie uns einfach eine Mail. Wir melden uns dann schnellstmöglich bei Ihnen.

Wir helfen Ihnen gern bei der Analyse Ihrer konkreten Situation, finden einen Käufer für Sie, erstellen Ihren Reservierungs- und / oder Kaufvertrag, nehmen für Sie notwendige Verwaltungsakte vor und helfen Ihnen auch gern bei Fragen zu Hypotheken oder der Abgabe der entsprechenden Steuererklärungen. Bei Interesse oder konkreten Fragen zum Thema, stehen wir Ihnen gern telefonisch oder per Mail in deutscher Sprache zur Verfügung.