Spanien

Verkauf einer selbstgenutzten Eigentumswohnung in Spanien durch deutschen Steuerpflichtigen

A. Vorbemerkung: Alljährlich muss jeder, auch für ausschließlich selbst genutzte ETW in Spanien, eine Steuererklärung abgeben, und der deutsche Steuerpflichtige zahlt in Spanien Steuern, trotz ausschließlicher Selbstnutzung.

B. Verkauf der ETW: 19 % Pauschalsteuer in Spanien vom Veräußerungsgewinn + eine Gemeindesteuer, die sich nach der Behaltedauer und dem Bodenwert richtet, fallen an.

In Deutschland ist die Veräußerung ESt-frei.

C. Ablaufhandlungen:

1. Im notariellen Kaufvertrag, den evtl. ein Makler mit begleitet hat, steht ein Verkaufspreis (VK).

2. Von diesem VK werden Steuern unmittelbar vom Kaufpreis **einbehalten**:

   a) 3 % vom VK als ∅ Ausgleich für die Pauschalsteuer von 19 % auf den Veräußerungsgewinn,
   b) die Steuer die der Gemeinde zusteht.

3. Bis hierin wird alles von dem Notar bzw. Makler im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung erledigt.

4. Innerhalb von 4 Monaten ist der Verkäufer verpflichtet, eine Steuererklärung über den Verkauf beim spanischen Finanzamt einzureichen. Hier ergibt sich, ob die 3 % Einbehaltesteuer vom VK ausgereicht hat, die obige 19 %-Steuer auf den Veräußerungsgewinn zu decken.

   Mehr- oder Minderbeträge müssen nachgezahlt oder werden erstattet.

D. Ermittlung Veräußerungsgewinn:

1. notarieller Anschaffungspreis Erwerb ETW
2. zuzüglich Anschaffungsnebenkosten
   a) Grunderwerbsteuer
   b) Notarkosten
   c) Maklergebühr
   d) anfallende Gebühren (Grundbuch etc.)
3. Renovierungskosten die den Wert der Immobilie gesteigert haben.

---

4. Anschaffungskosten insgesamt

5. ./. Verkaufspreis

---

6. Veräußerungsgewinn

==========

E. Evtl. Verstöße gegen die spanischen Steuervorschriften und Empfehlungen:

1. Dringend sollte der Verkäufer eine Berechnung anstellen, wie sich die 3 % vom VK zu den 19 % vom VK-Gewinn verhalten.

2. Durch das zwischen Spanien und Deutschland mittlerweile sehr gut praktizierte Abkommen der gegenseitigen Verständigung im Wege der Amtshilfe wird dringend die Abgabe der gesetzlich geforderten Steuererklärung in Spanien über den Verkauf der ETW empfohlen.

3. Wird die Steuererklärung nicht abgegeben ist zunehmend damit zu rechnen, dass die deutsche Finanzverwaltung auf Veranlassung der spanischen Behörden den Verkäufer zur Abgabe der Steuererklärung verpflichtet und die "Mehr"-Steuer nachgezahlt werden muss.

4. Bezüglich der Verjährungsfristen besteht eine Divergenz zwischen Verwaltungsrecht (z.B. 4 Jahren - Vorsicht jedoch bei Unterbrechung) und Strafrecht (hier 5 Jahre bei Hinterziehung von T€ 120 - T€ 600, sowie 10 Jahre bei Hinterziehung von mehr als T€ 600).

5. Zahlt der Verkäufer den Steuer-Mehr-Betrag nach Ablauf der 4-Jahres-Frist, aber noch bevor er vom Finanzamt aufgefordert oder den Gerichten vorgeladen wird, so wird dies einer fristgerechten Zahlung gleichgestellt.

Siegburg, am 06.12.2018

Karl-Josef Reuber
Steuerberater