

SPANISCHES RECHT

STEUERPFLICHT FÜR NICHTRESIDENTEN



Die Eigennutzungssteuer-Pauschale richtet sich nach dem Wert der Immobilie.

B

TEXT EcoLex - Kerstin Bumiller

Beim Rauchen oder Tanken verdient Vater Staat kräftig mit. Die Steuern, die beim Kauf der entsprechenden Artikeln anfallen, wandern automatisch in den Staatssäckel. Auf Grund- oder Kfz-Steuer dagegen macht der Fiskus Jahr für Jahr aufmerksam, fordert sie von seinen Steuerbürgern explizit ein. Ganz stillschweigend verstreicht dagegen die Frist zur Zahlung der Nichtresidentensteuer.

Dieser Artikel wendet sich an diejenigen, welche die folgenden beiden Punkte erfüllen:

1. Sie haben Immobilien- oder Grundbesitz in Spanien.
2. Sie haben keine Aufenthaltsgenehmigung (Tarjeta de Residencia).

Zunächst - um einiges vorwegzunehmen - gibt es für Sie zwei verschiedene Steuern:

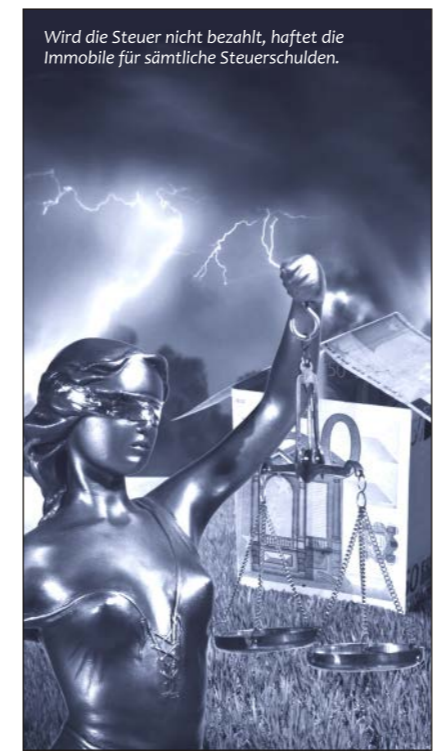
- Grundsteuer
- Eigennutzungssteuer

Die Grundsteuer ist eine lokale Abgabe, welche an Ihr Rathaus oder Suma-Büro abzuführen ist. Die Frist hierzu endet jedes Jahr am 29. September bzw. in manchen Gemeinden am 3. Oktober. Über diese Steuer bekommen Sie einen Bescheid an Ihre spanische Anschrift oder an Ihren steuerlichen Vertreter zugesandt. Mit diesem Bescheid können Sie die Steuer innerhalb der genannten Frist auf einer Bank oder Sparkasse einzahlen. Die Rathäuser oder Suma-Büros bieten Ihnen auch das bequemere Abbuchungsverfahren an. Dies empfiehlt sich für alle, die nicht regelmäßig in Spanien sind und keinen steuerlichen Vertreter damit beauftragt haben.

Diese Steuer hat nichts mit der Eigennutzungssteuer zu tun, welche für Nichtresidente anfällt. Viele Nichtresidenten denken, das wäre die ganze Steuer, weil man zur Zahlung der Grundsteuer aufgefordert wird. Die Begleichung der Eigennutzungssteuer ist hingegen eine **BRINGSCHULD**.

Diese Steuer müssen Sie bis zum 31. Dezember für das vorhergegangene Jahr mit dem Modelo 210 bezahlt haben. Hierzu gibt es keine Aufforderung seitens des Finanzamtes. Sie haben also für die Einhaltung der Frist selbst Sorge zu tragen. Deklariert wird diese Steuer mittels dem Modelo 210, welches gegen Entgelt beim Finanzamt erworben werden kann.

Die Eigennutzungssteuer wird pauschal erhoben, man nennt diese Steuer übersetzt eigentlich Einkommensteuer, doch passt dieser Begriff nicht, da genau die Eigennutzung berechnet wird. Die Pauschale richtet sich nach dem Wert der Immobilie.



Wird die Steuer nicht bezahlt, haftet die Immobilie für sämtliche Steuerschulden.

Die Deklaration muss im Gegensatz zu früher auf dem zuständigen Finanzamt, nunmehr auf der Bank präsentiert werden. Voraussetzung für die Deklaration ist der Besitz einer Steuernummer für Ausländer, der sogenannten NIE-Nummer. Mit dieser NIE-Nummer erhält man beim zuständigen Finanzamt Klebeetiketten mit einem Strichcode. Diese Etiketten sind in dreifacher Ausfertigung auf dem Formular 210 anzubringen. Erst dann kann man seine Steuer einbezahlen.

Wird die Steuer nicht bezahlt, haftet die Immobilie für sämtliche Steuerschulden. Sofern Sie eines Tages Ihre Immobilie verkaufen, ist der Käufer verpflichtet, 3% der Kaufsumme einzubehalten und innerhalb eines Monats bei dem zuständigen Finanzamt einzuzahlen.

Das Finanzamt überprüft, ob Sie Steuerschulden haben. Sollten Sie Ihre Steuern ordnungsgemäß abgeführt und einen Rückerstattungsanspruch haben, können Sie mit einem gesonderten Antrag innerhalb von drei Monaten nach dem Kauf die 3% oder einen Teil davon (es wird eine Zugewinnsteuer in Abzug gebracht, sofern ein Zugewinn vorhanden ist) zurückfordern. Haben Sie aber Steuerschulden, ist Ihr Geld verloren, und das Finanzamt hat das Recht, Sie oder Ihr sonstiges Immobilienvermögen mit einem Embargo zu legen.



Die Begleichung der Eigennutzungssteuer ist eine **BRINGSCHULD**.

Sofern Sie Ihre Immobilie nicht verkaufen, werden eines Tages Ihre Erben vor dem Problem stehen, die Zahlungen der Steuern nachweisen zu müssen, um die Immobilie umschreiben lassen zu können. Gelingt den Erben dies nicht, müssen sie die Steuerschulden abzahlen. Um die Zahlung der Steuerschuld durchzusetzen, hat das Finanzamt das Recht, eine Strafe zu verhängen und ein Embargo auf die Immobilie zu erheben. Die Höhe der Strafe hängt von der Schuld und dem Wert der Immobilie ab. Solche unliebsamen Überraschungen kann und sollte man durch pünktliche Zahlung der Steuerschuld vermeiden.

Fachliche Beratung

EcoLex
Bumiller & Partner S.L.

Kerstin Bumiller
Finanzjuristin und Steuerberaterin

C/ Asturias 3
Los Balcones
E-03186 Torrevieja (Alicante)

Tel.: (+34) 96 / 570 34 75
Fax: (+34) 96 / 670 35 07
Mail: info@ecolexpartner.com

Öffnungszeiten: Mo.-Fr.: 9:00-14:00 Uhr
Web: www.ecolexpartner.com