

BRINGSCHULD DER NICHTRESIDENTEN

DIE STEUERN DER NICHTRESIDENTEN

Immer zum Ende des Jahres müssen Nichtresidenten das Formular 210 ausfüllen.

TEXT Kerstin Bumiller

Im letzten Quartal eines jeden Jahres ist Zahltag für alle Nichtresidenten (Ausländer ohne Certificado de Residencia), die über Immobilienbesitz in Spanien verfügen. In diesen drei Monaten bittet der Staat zur Kasse und verlangt:

- die Grundsteuer sowie
- die Eigennutzungssteuer für Nichtresidente (Modelo 210)

Die Grundsteuer ist eine lokale Abgabe, die an das Rathaus oder das zuständige Suma-Büro abzuführen ist. Die Frist hierzu endete dieses Jahr am 5. Oktober. Die Gemeinde informiert darüber schriftlich und schickt den Bescheid entweder an die spanische Adresse oder an den steuerlichen Vertreter. Damit kann die Steuer innerhalb der genannten Frist auf einer Bank oder Sparkasse eingezahlt werden.

Bequemer geht es mit dem Abbuchungsverfahren, das sich vor allem für diejenigen anbietet, die nicht dauernd hierzulande leben und auch keine dritte Person mit der Steuerabgabe beauftragt haben.

Da Hausbesitzern lediglich der Grundsteuerbescheid in den Briefkasten flattert, denken allerdings viele nicht an die Begleichung der Eigennutzungssteuer für Nichtresidente. Die aber ist eine Bringschuld und es besteht die Verpflichtung, diese unaufgefordert bis spätestens 31. Dezember für das vorhergegangene Jahr mit dem Formular (Modelo) 210 zu bezahlen. Die geht nur noch im Internet. Zu finden ist es unter der Adresse www.aeat.es, unter dem Punkt Sede Electronica, Presentar y Consultar declaraciones, Modelo 210, Predeclaracion. Dann am Bildschirm ausfüllen und unten auf validar PDF gehen.

Wie berechnet man diese Steuer?

Die Steuer wird pauschal erhoben. Die Höhe richtet sich nach dem Katasterwert der Immobilie. Diesen Wert entnehmen Sie dem Grundsteuerbeleg, es ist der höchste Wert und steht i.d.R. links oben. Notwendig ist zu ermitteln, ob bereits eine Revision durch das Grundbuchamt vorgenommen wurde. Wobei man lediglich zwischen dem Wert vor 1994 und dem ab 1994 unterscheidet. Alle Immobilien mit einer Revision vor 1994 müssen mit dem Prozentsatz zwei und alle Immobilien mit einer Revision nach 1994 mit dem Prozentsatz 1,1 multipliziert werden. Von dem Ergebnis sind dann 24,75 Prozent an das Finanzamt zu zahlen.

Was tun wenn man noch nie einen Grundsteuerbeleg bekommen hat?

Vielleicht denken jetzt einige: Ich habe noch keinen Katasterwert, also muss ich diese Steuer nicht abführen. Doch auch hier hat der Fiskus sich eine Regelung einfallen lassen: Alle, die noch keinen Katasterwert haben, halbieren ihren Escriturawert und multiplizieren diesen Wert mit 1,1 Prozent. Davon müssen dann ebenfalls wieder 24,75 Prozent abgeführt werden.

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen werden komplett mit 24,75% besteuert.

Die Deklaration muss im Gegensatz zu früher nicht mehr auf dem zuständigen Finanzamt, sondern kann auf der Bank präsentiert werden. Voraussetzung ist allerdings der Besitz einer Steuernummer für Ausländer, der so genannten N.I.E.-Nummer. Wenn man noch keine N.I.E.-Nummer hat, kann man neuerdings auch online eine vorübergehende Nummer zur Abgabe der Deklaration beantragen.

Früher benutzte man noch die so genannten Klebeetiketten, diese sind bei dem neuen Modelo 210 überflüssig geworden. Allerdings benötigt man das Anagrama, welches auf diesem Etikett steht. Deswegen sollten sie auf jedem Fall beim Bezahlen ein Etikett mit zur Bank nehmen (nicht aufkleben) damit die Bank das Anagrama auslesen kann. Erst dann kann die Steuer eingezahlt werden.

Erfolgt dies nicht, haftet die Immobilie für sämtliche Steuerschulden. Steht beispielsweise eines Tages ein Verkauf an, ist der Käufer verpflichtet, drei Prozent der Kaufsumme einzubehalten und innerhalb eines Monats bei dem zuständigen Finanzamt einzuzahlen. Die Behörde überprüft, ob Steuerschulden vorliegen. Sollte dies nicht der Fall sein, besteht ein Rückerstattungsanspruch, und der Verkäufer kann mit einem gesonderten Antrag innerhalb von drei Monaten nach dem Kauf die drei Prozent oder einen Teil davon (es wird eine Zugewinnsteuer in Abzug gebracht, sofern ein Zugewinn vorhanden ist) zurückfordern. Sind Steuerschulden vorhanden, hat das Finanzamt durchaus das Recht, den Besitzer mit einer Pfändung zu belegen. 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.

Seit letztem Jahr kann das Modelo 210 nur noch elektronisch abgeben, was dem Steuerzahler das ganze natürlich wieder erschweren wird, denn ohne Steuerberater oder ein sehr gute Computer- und spanisch Kenntnisse ist die Abgabe nicht mehr möglich. Personen ohne Internet bleibt dann wirklich nur der Gang zum Steuerberater. Teilweise bieten Steuerkanzleien, so wie wir auch (www.ecolexpartner.com) das ganze kostengünstig online an. Doch Vorsicht, wenn Sie den Anbieter nicht kennen, geben Sie bitte niemals Ihre persönlichen Daten im Internet an.

Ich selbst empfehle immer den persönlichen Kontakt zu einem Steuerberater in Ihrer Nähe. Dort können Sie sich ein Bild von der Person und dessen Kanzlei machen und haben einen persönlichen Ansprechpartner, der Ihnen keine computergenerierten automatischen E-Mails sendet, sondern mit dem Sie persönlich sprechen können.

Ich habe für diesen Fall ein Buch geschrieben, Nichtresidente in Spanien, wo Sie unter anderem eine detaillierte Anweisung bekommen, das Modelo 210 auszufüllen und das ohne spanisch Kenntnisse. Das Buch kostet nur 12,90 € und kann telefonisch unter www.kerstinbumiller.com bestellt werden.

EcoLex - Bumiller & Partner S.L.
Kerstin Stephanie Bumiller
Steuerexpertin, Finanzjuristin
LOS BALCONES, Calle Asturias, 3
T: +34 965 703 475, F: +34 965 703 507
info@ecolexpartner.com
www.ecolexpartner.com