

Steuern und Nebenkosten bei Immobilientransaktionen auf Mallorca für Nicht-Residenten

1. Kosten beim Erwerb von Immobilien auf Mallorca

1.1. Grunderwerbssteuer

Der Kauf einer gebrauchten Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer (ITP). Seit 01.01.2016 gelten folgende Steuersätze:

Kaufpreis	Grundbetrag	Prozentsatz
bis 400.000 EUR	-	8%
> 400.000 EUR bis 600.000 EUR	32.000 EUR	9%
> 600.000 EUR bis 1.000.000 EUR	50.000 EUR	10%
> 1.000.000 EUR bis ∞	90.000 EUR	11,5%

Mit der Verabschiedung des Staatshaushalts 2022 hat die Balearen-Regierung die Grunderwerbsteuer für Immobilien mit einem Wert über 1 Million Euro von bislang 11 % auf 11,5 % erhöht, welcher ab dem 01.01.2022 gültig ist.

Hier einige Beispiele:

Bei einem Kaufpreis von 450.000 Euro beträgt die Grunderwerbsteuer 8,11 % vom Kaufpreis.

Bei einem Kaufpreis von 690.000 Euro beträgt die Grunderwerbsteuer 8,55 % vom Kaufpreis.

Bei einem Kaufpreis von 975.000 Euro beträgt die Grunderwerbsteuer 8,97 % vom Kaufpreis.

Bei einem Kaufpreis von 1.150.000 Euro beträgt die Grunderwerbsteuer 9,32 % vom Kaufpreis.

Wer muss Grunderwerbsteuer zahlen:

- Käufer einer Gebrauchtimmobilie
- Käufer eines Grundstücks (Ausnahme siehe 1.2.)

1.2. Mehrwertsteuer

Beim Kauf einer Immobilie zum **Erstbezug** ist Mehrwertsteuer (IVA) zu zahlen. Der anzuwendende Steuersatz ist abhängig von der Art der Immobilie:

- Bei Wohnimmobilien sind auf den Kaufpreis 10 % IVA zu zahlen.
- Beim Kauf von Grundstücken von einem Gewerbeunternehmen sowie beim Kauf von Gewerbeimmobilien beträgt der Steuersatz 21 %.

Wer muss Mehrwertsteuer zahlen:

- Käufer von Neubauten
- Käufer von Grundstücken von Gewerbeunternehmen
- Käufer von Gewerbeimmobilien

1.3. Beurkundungs- / Stempelsteuer

Das ist eine Steuer, die für das Ausstellen offizieller Dokumente erhoben wird. Der Steuersatz für „Impuesto sobre actos jurídicos documentados“ liegt bei 1,5 Prozent. Berechnungsgrundlage ist der Beurkundungswert, bei einer Immobilie wäre das der notarielle Verkaufspreis.

Folgende Immobilientransaktionen unterliegen der Stempelsteuer:

- Kauf einer Immobilie, für die Mehrwertsteuer (Impuesto Sobre el Valor Añadido) gezahlt werden muss (Neubau, Erstbezug)
- Kauf einer Gebrauchtimmobilie zu Geschäftszwecken
- Kauf eines unbebauten Baugrundstückes

Zu beachten: wird für eine Privatperson eine Hypothek zur Immobilienfinanzierung auf Mallorca notariell beurkundet, hat die finanzierende Bank diese Steuer zu tragen.

1.4. Notargebühren

Die Kosten des spanischen Notars betragen zwischen 0,1 % und 0,3 % des Kaufpreises.

1.5. Grundbuchkosten (Registerkosten)

Für das Eigentumsregister (Grundbuch) sollte man mit Gebühren zwischen 0,1 % bis 0,2 % des beurkundeten Kaufpreises kalkulieren.

1.6. Gestoriakosten

Für die Eintragungen und Überwachung des Kaufvorganges ist es ratsam und üblich eine sog. Gestoria zu beauftragen. Die Gestoria erledigt z.B. die Zahlungen der Grunderwerbsteuer und den Rechtsverkehr mit dem Eigentumsregister (Löschungen und Eintragungen). Hierfür fallen Bearbeitungsgebühren zwischen 200 € und 1.000 € (je nach Komplexität des Falles) an.

1.7. Anwaltshonorar (obligatorisch)

Die auf Immobilienverkäufe spezialisierten Rechtsanwälte vereinbaren für ihre Tätigkeit meist ein Honorar zwischen 0,5 % und 1 % des Kaufpreises, je nach Komplexität des Falles.

2. Kosten beim Verkauf von Immobilien

2.1. Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn

Der Gewinn aus der Veräußerung einer Spanienimmobilie, die im Eigentum eines Nichtresidenten steht, ist in Spanien zu versteuern. Es gibt **keine Spekulationsfrist!** Der Gewinn ist immer mit 19 % zu versteuern.

2.1.1. Der 3 %-ige Steuereinbehalt

Der Käufer muss 3 % des beurkundeten Kaufpreises als Gewinnsteuer des Verkäufers an das Finanzamt abführen (Modelo 211). Der nichtresidente Verkäufer muss innerhalb von 4 Monaten eine Steuererklärung abgeben, der 3 %ige Einbehalt wird auf die Steuerschuld angerechnet oder zu viel gezahlte Steuern vom Finanzamt zurückerstattet. (Modelo 210).

2.2. Plusvalía municipal (lokale Wertzuwachssteuer)

Die lokale Wertzuwachssteuer (Plusvalía municipal) wird von den örtlichen Gemeinden erhoben. Sie besteuert den (fiktiven) Wertzuwachs von Grund und Boden – nicht der Baulichkeiten – seit dem letzten Beurkundungsvorgang. Zur Berechnung benötigt man den Katasterwert des Bodens, die Dauer des Besitzes und den Berechnungsfaktor der jeweiligen Gemeinde.

2.3. Maklerkosten

In Spanien wird der Makler in der Regel vom Verkäufer gezahlt. Auf Mallorca liegt der Satz der Maklerprovision zwischen 5% und 6% zzgl. MWSt (IVA) des vereinbarten Kaufpreises.

MALLORCA *ruft* nimmt 5% zzgl. IVA vom Verkäufer eines Objektes für einen erfolgreich abgeschlossenen Verkauf