

LEGAL AND TAX IMPLICATIONS WHEN PURCHASING  
REAL ESTATE IN SPAIN

FRAGEN UND ANTWORTEN ZUM KAUF EINER  
IMMOBILIE IN SPANIEN

IMPLICACIONES LEGALES E IMPOSITIVAS DE LA  
COMPRA DE BIENES INMUEBLES EN ESPAÑA

[WWW.LAWYERS-AUDITORS.COM](http://WWW.LAWYERS-AUDITORS.COM)



# DE MICCO & FRIENDS

ABOGADOS - RECHTSANWÄLTE - LAWYERS

[WWW.LAWYERS-AUDITORS.COM](http://WWW.LAWYERS-AUDITORS.COM)

## DE MICCO & FRIENDS EUROPE

Av. Joan Miro 188 E (Porto Pi) | 07015 Palma de Mallorca  
Tel.: +34 871 955 077 | Fax: +34 871 955 087  
eMail: [palma@demicco.es](mailto:palma@demicco.es) | Web: [www.lawyers-auditors.com](http://www.lawyers-auditors.com)

*„... make ideas happen“*



## DE MICCO & FRIENDS SPAIN

As a subsidiary of the De Micco & Friends Group, De Micco & Friends are meanwhile represented with their lawyers, tax consultants, finance and real estate experts in all major cities in Spain. The Spanish Group's headquarters are in Palma de Mallorca. As a client of De Micco & Friends, you will receive local and international legal and tax advice from a network of 200 lawyers and tax consultants providing the best quality at very good conditions. Take a look at our following overview of the process of acquiring real estate in Spain. Please keep in mind that the tax aspects in particular may vary from region to region.

### LEGAL FORMALITIES & EXPENSES WHEN PURCHASING REAL ESTATE IN SPAIN

#### Risk-free purchase

It is generally recommended that buyers of real estate in Spain instruct a qualified lawyer to represent them and hire a financial advisor knowledgeable in local and international taxes and dues to take care of the tax aspects. Spain does meanwhile provide a relatively high amount of legal protection for real estate purchases, but there are still cases in which the buyer has to battle enormous problems or unexpected expenses after the acquisition because certain processes were not adhered to, documents weren't checked or contracts were drafted which include substantial disadvantages for the buyer. It still happens more often than not that acquired objects or extensions have to be dismantled because renovations or extensions were not properly authorised or the authorisation was not registered with the different agencies involved. Subsequent permits are possible in some cases, but they do require a special process and incur substantial expenses.

### FREQUENT MISTAKES

- The buyer is burdened with taxes although these must be borne by the seller.
- Confusion of foreign and Spanish marital property regime when spouses buy real estate.
- Lack of declarations and research of the property being free from all liens and encumbrances.
- Mortgage liens are not discharged at the same time of the transfer of ownership and remain as a lien on the property.
- Erroneous assumptions about alleged tax relief when acquiring a company (S.L.) which owns the real estate.
- Hidden or unintended exclusions of warranty which make it unable for the buyer to claim defects later.
- No tax representation in Spain is referred to although it is obligatory for non-residents in Spain, both for the seller and the buyer of the property. A lack of tax representation may have serious consequences. If the Spanish fiscal authorities cannot serve official documents, they become effective and enforceable through public notice without any possibility of appeal. This may even lead the seizing of the property or the garnishing of foreign bank accounts by the Spanish fiscal authorities with the help of administrative cooperation.
- Obligatory energy pass and certificate of habitability are not provided.
- The certificate of the owners' association about payments made is not provided.
- Agreements on payment in instalments do not lead to retention of ownership if the purchase price is not paid. The ownership is transferred to the buyer after the notarization and the registration.
- Disregard of pre-emption rights of tenants, governments, neighbours or co-owners.



## LEGAL FORMALITIES & EXPENSES WHEN PURCHASING REAL ESTATE IN SPAIN

In order to protect yourself against negative surprises, like mistakes in the permission process or enormous tax bills which might encumber an object, we must stress the importance to perform a careful audit before each purchase. Not only the authenticity of all documents will be examined, but all remaining liens and encumbrances will be investigated and future risks will be evaluated.

With the experience of more than 1000 real estate transactions under our watch, De Micco & Friends guarantee you a secure and optimised purchasing process in Spain. We accompany you from the conclusion of a letter of intent (purchase option) all the way to the drafting of contracts, the notarization and to the payment of the purchase price and the definitive discharge of existing mortgages. If you plan to have the acquisition financed in full or in part by a bank, we will also be able to help with our advice and our connections.

### THE PURCHASING PROCESS

Buying real estate in Spain is a relatively quick process. Like in many other countries, the final authority regarding the transfer of ownership of real estate is the land registry. This is also the place to check if and for which amount liens and encumbrances exist for the property.

Once a decision for a purchase has been made, most transactions in Spain begin with a private contract (option, Opción de Compra, Arras contract or private purchase) which includes the details of the purchase. Which type of contract to use should be decided in cooperation with the lawyer and depending on the specifics of the case. The letter of intent will include the exact legal definition of the object, the final purchase price, the payment terms, the time scale for the implementation and the time of the handover of the purchased object. When signing this private contract, a deposit is usually paid, the amount of which is governed by contractual agreement and which will depend on the time for which the implementation of the contract is planned. If the deal is supposed to be concluded within 30 to 90 days, a deposit of 10% to 15% of the agreed purchase price is customary.

Instead of a direct payment to the seller, we recommend that a law firm will keep the deposit in a trust account until the notarization of the purchase contract. This ensures a speedy return of the funds to the buyer if agreements won't be kept.

### THE PURCHASING PROCESS

In the case of existing but not yet finished new buildings, payments during the construction process are usually agreed upon. According to the Building Code, a bank or an insurance company will guarantee the payments. These laws also compel the builder to take out a ten-year insurance policy against construction damages for the benefit of the buyer.

When the total purchase price has been paid, the deed for the sale (escritura) will be established. It is advisable to instruct a lawyer for the conclusion of the contract because these deals are not carried out by notaries in Spain. The lawyer will forward the deed of sale to the tax authorities where the transfer tax will be calculated if the property has been resold or if it is a second-hand property. If the property is purchased directly from the developer, a stamp duty will be charged. Then the document will be submitted to the land registry for registration. A temporary registration of the transfer of ownership will be carried out immediately.

**Important for sellers! Once the notarial deed of sale is signed, the ownership is transferred to the buyer! Make sure that you agree on performance upon counter-performance – handing over of the purchase price against signature under the notarial deed of sale.**

## LEGAL FORMALITIES & EXPENSES WHEN PURCHASING REAL ESTATE IN SPAIN

### I.) EXPENSES WHEN ACQUIRING A PROPERTY

The transfer tax (I.T.P.) of 8%, 9% or 10% will be charged to the buyer when real estate (villa, apartment, land, shop, garage) will be purchased, unless the seller is a developer or deals with real estate professionally.

If the "minimum tax value" of the property (which varies from region to region) is higher than the purchase price, then the minimum tax value will be applied. Based on the minimum tax value for the Balearic Islands, the following rates apply (other tax rates may apply in other autonomous regions):

- 8% up to 400,000 € of the actual value, or 30,000 € for garages, except for garages connected to the house
- 9% for amounts between 400,000 € and 600,000 € or from 50,000 € for garages
- 10% for amounts above 600,000 €.

An example:

price of the property:	1,250,000 €
up to 400,000 € – 8% =	32,000 €
on 200,000 € (400,000.01 € to 600,000 €) – 9% =	18,000 €
plus 650,000 € (600,000.01 € to 1,250,000 €) – 10% =	65,000 €

---

total amount: **115,000,- €**

VAT and stamp duty (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados): 10% + 1,2% are charged for villas, apartments or garages which are attached to a building if the seller is a developer or promoter or if he deals with newly built properties professionally.

### EXPENSES WHEN ACQUIRING A PROPERTY

VAT and stamp duty: 21% + 1,2% are charged for plots, shops or commercial garages if the seller is a developer, promoter, trader or a company. Generally any real estate intended for business use is covered under this rule.

#### Notarization and land registry

Three days before the notarization the notary will request a current excerpt of the land registry. When this excerpt of the land registry is mailed, the property will be blocked for ten days. If another notary will ask the land registry for an excerpt for the same property during that time, the land registry will convey this information to all other notaries who have requested such an excerpt. Both seller and buyer have to show proof of their identity at the notarization. The notary will then read out the prepared deed and will note either that the purchase price has been paid before the signing of the notarial purchase deed or that it will be paid in that instant. It is customary to pay with a bank-certified cheque at the notary's office. Immediately after concluding the deal, the notary will mail a notice of the purchase contract to the land registry. The instructed lawyer will then hand in a copy of the deed of sale (escritura) at the land registry (registro de la propiedad) afterwards.

#### Payment of the purchase price

The purchase price is paid in full, minus potential deposits, by the buyer to the seller or to third parties during the notarization of the purchase contract at the notary's office. In the case of financing, this may be done by a representative of the financing bank who will hand over a bank-certified cheque. Usually the fees for brokers and advisers are also paid at the notary.



## LEGAL FORMALITIES & EXPENSES WHEN PURCHASING REAL ESTATE IN SPAIN

### I.) EXPENSES WHEN ACQUIRING A PROPERTY

When buying real estate in Spain, you should never pay by bank transfer before the notarial deed of sale has been signed. If the notarial purchase contract should not be concluded for whatever reason, you may have to initiate complex court proceedings for unjust enrichment in order to recover the payment. Such a proceeding may take years.

#### Fees of the notary and the land registry

The notary's and the registration fees are between 0.3 and 0.6 %, depending on the scope of the notarization or the complexity of the notarial deed of sale, e.g. if by-laws need to be notarized, payment plans to be included or in the case of partially finished buildings.

#### Lawyer's fees

Lawyers in Spain calculate their fees based on a fee table issued by the Bar Association. These are only guidelines, but their purpose is to prevent price dumping. A lawyer is generally barred from working for lower fees. Because a real estate transaction involves several services (audit, drafting the contract, notarial contract, implementation) the fees are usually graded. Most lawyers now charge fees of between 1.5% to 2% of the total purchase price plus VAT and external expenses for the aforementioned services.

#### The "Plus Valía"

The Plus Valia is a tax on increase in value. It is calculated by the municipality on the basis of an index and takes into consideration the rise of the value of the property for the time between the purchase by the seller to the current date of sale.

### EXPENSES WHEN ACQUIRING A PROPERTY

The municipality will levy this tax on the seller. But it can also be agreed contractually who will bear the tax. The calculation of the tax is based on different variables (location, size of the plot, opportunities for building structures, duration of ownership by the seller), so that the amount to be paid may vary quite a lot and should be determined exactly before the purchase.

#### Summary ancillary expenses when purchasing real estate

The official total expenses incurred when purchasing a residential property in Spain are between 9 and 11%, plus the auditing and advisory fees, which amount to 1.5 to 2% of the purchase price, depending on the project volume.

### II.) FURTHER EXPENSES THAT WILL BE INCURRED AFTER PURCHASING

#### Property tax (IBI)

Local taxes need to be paid annually and will be calculated based on the cadastral property value or the value used by the Spanish fiscal authorities. The cadastral property value will consider the value of the plot as well as the value of the building, depending on type, location and use. Based on these evaluations, each municipality decides on the percentage which shall be used for the local taxes.

#### Waste disposal & water (basura y agua)

The municipal fees for waste disposal will be determined based on the property and have to be paid every six months. For an apartment in Mallorca the waste disposal fees are between around 150 to 180 €, for a larger villa around 240 € per year. The water use is metered and has to be paid for every three months.

## LEGAL FORMALITIES & EXPENSES WHEN PURCHASING REAL ESTATE IN SPAIN

### II.) FURTHER EXPENSES THAT WILL BE INCURRED AFTER PURCHASING

#### Contributions to the owners' association

The association of apartment owners is an organisation prescribed by law which is made up of the owners of apartments within a building or the owners of houses within one condominium. The purpose of this association is the ownership and maintenance and operation of the jointly owned parts of a building or a condominium. Each owner shares a percentage of the expenses. Usually this percentage is determined based on the size of the apartment or the plot in relation to the total size of residential units or plots.

The annual meeting of the owners' association will determine the budget for the annual expenses. The majority of the owners who are present or represented have to agree to the budget. The expenses vary substantially. They usually include the salary and the social insurance for the caretaker, maintenance of the gardens, maintenance of the lifts, repairs of the buildings, waste disposal, water for the gardens, electricity for lighting the communal areas, property insurance, security system and administrative expenses. A jointly owned pool may increase the costs substantially. The law requires that the president of the owners' association is an owner himself and that he be elected by the owners. He will not get paid for this job.

An apartment with 2 bedrooms in a building or a condominium with caretaker, pool and a small garden may incur monthly communal expenses between 120 € and 300 €. In a luxury condominium with several employees at the service of the owners' association and a large range of services these expenses may be as much as 800 €. You should therefore obtain information from the owners' association about the actual ancillary expenses before the purchase.

#### Insurance

Standard insurance coverage for an apartment worth €300,000 with furniture worth 48,000 € will cost around 400 € per year. You should keep in mind that the owners' association of an apartment house has to take out insurance for the house at the reconstruction value. The individual apartment owner's insurance policy therefore only has to cover damages in the interior of the apartment, furniture and liability towards third parties. We recommend to take out a risk insurance for the case that the insurance of the owners' association won't pay. For a house with a reconstruction value of 500,000 € and furniture worth 180,000 € the premium will be around 1,500 €.

#### Household help

Household helps are available either as full-time employees or on a hourly basis. The salary for a full-time help in a private home are between 900 € and 1,400 €, plus around 160 € social security payments. Part-time helps are usually paid between 10 € and 15 € per hour.

#### Gardener

The average hourly wage for a gardener is between 15 to 20 €. A full-time gardener will have a salary of around 1,100 to 1,400 € per month (plus around 40% social security contributions). In the case of apartments and terraced houses, the maintenance of the communal gardens is covered by the communal expenses.

#### Electricity

Electricity will be invoiced every two months with a basic tariff being invoiced even when the object is not being used. This basic tariff is calculated on the amount of electricity which could theoretically be used if the property was consuming electricity at full rate. The minimum basic tariff for an apartment is between 35 € and 45 € per month. For a house this will be around 90 € to 130 €.



## **LEGAL FORMALITIES & EXPENSES WHEN PURCHASING REAL ESTATE IN SPAIN**

### **II.) FURTHER EXPENSES THAT WILL BE INCURRED AFTER PURCHASING**

#### **Landline telephone**

There are flat rate offers for phones and DSL available all over Spain.

### **III.) FURTHER TAXES AND DUTIES**

The following are the most important taxes and duties for non-residents in Spain:

- a. tax for increase in value (PlusValía)
- b. annual property tax (IBI)
- c. fees for waste disposal and water (Basura y agua)
- d. wealth tax (Impuesto de Patrimonio)
- e. income tax (Impuesto sobre la Renta)
- f. capital gains tax (Impuesto sobre Ganancias Patrimoniales Inmobiliarias)

#### **Wealth tax**

Spain re-introduced the wealth tax in 2011. The Royal decree of the law 13/2011 of 1. September 2011 re-introduces this tax and lays out the new thresholds for its calculation. Law 16/2012 of 27 December 2012 extends this law to the 2013 tax year.

The wealth tax applies to natural persons with tax residence in Spain and to non-residents who own goods or title on Spanish soil.

The Spanish wealth tax is based on the net assets on 31 December of each year, the tax rate ranges from 0.2% to 2.5%. Tax-residents are taxed based on their net assets in Spain and abroad, while non-residents are taxed based on their net assets taxable in Spain or their assets on Spanish soil.

The new wealth tax has the following consequences:

The wealth tax is applicable for business years 2011, 2012 and 2013. As of 1 January 2014 the tax will be suspended again (thus the corresponding tax returns have to be filed in the years 2012, 2013 and 2014).

The exempt amount is 700,000 € (it used to be 108,000 €). Individuals with assets worth less than 700,000 € are thus exempt from paying wealth tax.

Any resident may deduct the value of his usual place of residence in Spain up to a maximum amount of 300,000 € (this used to be 150,253.03 €).

The property tax has to be paid to the autonomous regions. The current tax rates can be inferred from the following chart.





## LEGAL FORMALITIES & EXPENSES WHEN PURCHASING REAL ESTATE IN SPAIN

### III.) FURTHER TAXES AND DUTIES

TAXABLE ASSETS IN €	TOTAL AMOUNT	REMAINDER OF TAXABLE ASSETS	APPLICABLE TAX RATE %
0	0	167.129,45	0.2
167.129,45	334,26	167.123,43	0.3
334.252,88	835,63	334.246,87	0.5
668.499,75	2.506,86	668.449,76	0.9
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1.3
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1.7
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2.1
10.695.996,06	183.670,29	and above	2.5

The wealth tax is applied individually to each natural person. If a property is owned by several people, each of these persons is taxed based on their share of the assets and the liabilities. The instructed lawyer can usually point out ways to minimise this tax.

#### INCOME TAX

##### *Non-residents (IRNR)*

Non-residents owning real estate in Spain have to pay income tax on their income generated by the property. Using the property for oneself is also regarded as "income". There are two types of taxation for income generated by property:

- Income from leasing property: 24.75% on rental income (revenues minus expenses)
- Income from using the property oneself: 24.75% on 1.1% of the cadastral value of the property (if the cadastral value was re-evaluated after 1 January 1994; otherwise: 24.75% of 2% of the cadastral value)

These rates currently apply to income from real estate in Spain. For each source of income, special taxation rules apply.

##### **Residents (IRPF)**

Residents in Spain have to submit their income tax return (Declaración de la Renta de las Personas Físicas) and provide information on their income, regardless of its sources. If someone lives in Spain for more than **183** days of the year, they are a resident and will be taxed.



## **LEGAL FORMALITIES & EXPENSES WHEN PURCHASING REAL ESTATE IN SPAIN**

### **III.) FURTHER TAXES AND DUTIES**

#### **CAPITAL GAINS TAX AND DEDUCTIONS**

The capital gains tax rate for sales of real estate for non-residents is 21% for 2012, 2013 and 2014. Capital gains tax is paid on the profit resulting from the difference of the property value in the year of purchase (purchase price + taxes + expenses) and the year of sale (sales price minus expenses and taxes). The percentage which changes every year and is included in the government's budget will also be applied. If the property is sold by a natural person who had acquired it before 31 December 1994, the profit and thus the tax base will be reduced.

All non-resident sellers are subject to a levy of 3% of the sales price, irrespective of the year in which they acquired the property. The buyer has to deposit these 3% to the tax authorities with form no. 211. Then the buyer has to hand a copy of form no. 211 to the non-resident seller to prove that the retained money has been paid to the tax authority.

The seller may then deduct this amount from the amount which he will have to pay according to the tax return declaring his profit. If the retained amount is higher than the tax on the profit, a request can be filed for the difference to be paid back.

For residents, the capital gains tax on property sales has changed in 2013. If a profit was made within a one-year timeframe, it is included in the general taxation base and will be attributed to the income from employment (up to 56%). Profits generated over more than one year will be taxed like in the past, i.e. with a fixed tax rate between 21% and 27%. From 2013 on the lower taxation for "speculative profits" was thus eradicated and these profits are now taxed similar to income from employment.

<b>Taxable income from savings</b>	<b>Applicable rate %</b>
Up to 6,000 €	21%
Between 6,000 € and 24,000 €	25 %
More than 24.000 €	27 %

Capital gains from the sale of real estate on Spanish soil which had been acquired between 12 May 2012 and 31 December 2012 are 50% tax exempt. But there are some exceptions to this rule as well.

## LEGAL FORMALITIES & EXPENSES WHEN PURCHASING REAL ESTATE IN SPAIN

### IV.) FURTHER QUESTIONS AND ANSWERS

#### Financing of real estate

After the banking crisis, Spanish banks are now again interested in issuing mortgaged loans. But the criteria have become far more restrictive. A qualified foreign borrower who is credit-worthy may obtain a mortgage of up to 70% of the property's official estimated value. It has to be kept in mind though that the estimates of the recognised experts are up to 30% below the actual market value.

But foreign applicants for mortgages should not give up easily. The documents that the banks will require have to be prepared well. De Micco & Friends will support you in all stages of the preparation and will connect you with the perfect partner for financing.

The documents required by Spanish banks are not much different from what banks in other countries require. You should always prepare the following documents:

- tax returns for the last 2 or 3 years
- balance sheets and P&L accounts for the last 2 or 3 years (if you own a company)
- wage slips for the last 6 months and proof of other regular income
- a list of all current monthly expenditures
- list of all your assets and liabilities, if possible certified by a tax consultant or auditor
- copy of your passport/ID-card

The required documents may also be submitted in English or German. For any other language, you need to prepare an official Spanish translation.

For citizens from Eastern Europe, Russia or Ukraine, it may be a bit more complicated to obtain a mortgage because the local finance and banking systems are not as transparent as in Western Europe. But depending on the personal situation, the kind of the purchase object and the creditworthiness of the borrower, mortgages are also possible for these clients. But you have to expect that it will take longer to process your application.

#### Administration, payment of ongoing expenses, representation

For larger objects or also if you carry out other business deals in Spain besides the real estate investment, De Micco & Friends will represent you in all organisational matters, including the payment of expenses on time, and will represent your interests during your absence.

For smaller objects, your Spanish bank will also support you in making the regular payments for expenses.

#### Stay as a tourist

EU citizens can stay in Spain without any limitations. There is no longer any visa required for some non-EU countries, like the USA. The maximum duration of your stay depends on your home country. It is important to keep in mind that even if you are not residing in Spain, the tax authorities will treat you as a resident if you spend more than 183 days per calendar year in Spain and you will be fully liable to pay taxes.

On the other hand, having residence in Spain can be quite useful for the citizens of certain countries, e.g. in order to have free travel privileges. Russian citizens for example may gain residence if they acquire property worth at least 500,000 €. De Micco & Friends will inform you of the current guidelines, the advantages and disadvantages in a free initial consultation.



## LEGAL FORMALITIES & EXPENSES WHEN PURCHASING REAL ESTATE IN SPAIN

### IV.) FURTHER QUESTIONS AND ANSWERS

#### Schools in Spain

All major cities in Spain offer international schools and pre-schools. Many offer full board on a weekly basis. Students are educated in different languages like English, German or French and may graduate with a baccalaureate. De Micco & Friends can provide you with a current list of local and international schools and recommendations.

#### Doctors, hospitals

In many major Spanish cities highly qualified medical care is provided. Mallorca for example has internationally renowned private clinics and a new and modern large hospital and thus offers optimal case.

Private health insurance policies can be taken out locally. These insurance policies which cover more services cost between 50 € and 130 € per person per month, depending on the age and the health situation. The Spanish healthcare system allows EU citizens who are contributing to a healthcare system to use the Spanish system with form no. E-101. Contributing residents who are self-employed or own a company or who are in employment may use the Spanish healthcare system automatically by paying national insurance contributions.

#### Further information

Whatever your plans for Mallorca and Spain, whether you wish to acquire real estate or start a business, obtain residence or simply enjoy retirement, De Micco & Friends will assist you in any way.

**Tell us your ideas and your plans – we tell you what will work and how it will work.**

**The initial consultation, during which we usually already give you some advice and consultation, is always free of charge and of course without any obligations. We are looking forward to your visit!**

Author:

Luigi Carlo De Micco

*Please note! This information has been put together in accordance with due diligence performed by lawyers. We assume no liability for its content or its timeliness. This information is no substitute for the individual situation-based advice provided by our lawyers and tax consultants.*

#### De Micco & Friends Offices in Spain

For information and a free initial consultation please contact our headquarters in Palma de Mallorca from anywhere in Spain. Depending on the location and type of your project, whether the focus is on tax or legal advice and your language preferences, our local lawyers and tax consultants will then contact you without delay. Bilateral or international projects in Spain are usually managed by our offices in Palma de Mallorca, Barcelona or Madrid.

#### DE MICCO & FRIENDS - LAWYERS & AUDITORS

Tel.: +34 871 955 077 | Fax: +34 871 955 087

e-mail: [palma@demicco.es](mailto:palma@demicco.es) | Web: [www.lawyers-auditors.com](http://www.lawyers-auditors.com)

DE MICCO & FRIENDS  
RECHTSANWÄLTE

GERMAN

DE MICCO & FRIENDS

## **DE MICCO & FRIENDS SPANIEN**

De Micco & Friends ist als Tochtergesellschaft der De Micco & Friends Group in Spanien mit seinen Anwälten, Steuerberatern, Finanz- und Immobilienexperten inzwischen in allen Metropolen vertreten. Die Zentrale der Spanischen Gruppe befindet sich in Palma de Mallorca. Mit einem Netzwerk von mehr als 200 Anwälten und Steuerberatern erhalten Sie als Mandant der De Micco & Friends lokale und internationale Rechts- und Steuerberatung auf höchstem Niveau und zu sehr guten Konditionen.

### **RECHTLICHE FORMALITÄTEN & KOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN**

#### **Kaufen ohne Risiko**

Generell empfiehlt es sich, dass Käufer einer Immobilie in Spanien einen qualifizierten Rechtsanwalt zu ihrer Vertretung und einen mit den lokalen und internationalen Steuer- und Abgaben vertrauten Finanzberater zur Erledigung der Steuerangelegenheiten hinzuziehen. Zwar bietet Spanien inzwischen eine recht hohe Rechtssicherheit beim Immobilienerwerb, dennoch kommt es bis heute immer wieder zu Fällen, bei denen Käufer nach dem Erwerb mit erheblichen Problemen oder unerwarteten Kosten zu kämpfen haben, da gewisse Prozesse nicht beachtet, Dokumente nicht geprüft oder einfach Verträge entwickelt wurden, die den Käufer massiv benachteiligen. Nicht selten müssen bis heute erworbene Objekte oder Anbauten sogar abgerissen werden, weil z.B. Umbau- oder Anbaumaßnahmen nicht korrekt genehmigt oder deren Genehmigung bei den verschiedensten Behörden nicht eingetragen wurden. Nachgenehmigungen sind zwar in einigen Fällen möglich, bedürfen aber in jedem Falle einer gründlichen Prüfung und sind mit hohen Kosten verbunden.

### **HÄUFIGE GESTALTUNGSFEHLER**

- Steuerlasten werden dem Käufer aufgelastet, obwohl sie vom Verkäufer zu tragen sind.
- Verwechslung des ausländischen und spanischen Güterrechts beim Kauf von Immobilien durch Ehepartner.
- Fehlende Erklärung und Prüfungen bezüglich der Lastenfreiheit der Immobilie
- Hypothekenlasten werden nicht zeitgleich (Zug um Zug) gelöscht und verbleiben als Belastung auf der Immobilie.
- Falsche Annahmen über angebliche Steuerbegünstigungen bei dem Erwerb einer Gesellschaft (S.L.), die Eigentümerin der Immobilie ist.
- Versteckte oder ungewollte Gewährleistungsausschlüsse, die dem Käufer künftige Mängelrügen unmöglich machen.
- Eine Steuervertretung in Spanien wird nicht genannt, obgleich sie für Nichtsteuerresidente in Spanien obligatorisch ist, und zwar für den Käufer als auch für den Verkäufer der Immobilie. Eine fehlende Steuervertretung kann schwerwiegende Folgen haben. Wenn die Finanzbehörde in Spanien Bescheide nicht zustellen kann, werden diese ohne Verteidigungsmöglichkeit durch Bekanntmachung rechtskräftig und vollstreckbar. Dies kann bis zur Beschlagnahmung der Immobilie oder Vollstreckung in ausländische Bankkonten durch die spanische Finanzbehörde im Rahmen der Amtshilfe führen.
- Obligatorischer Energiepass und
- Bewohnbarkeitsbescheinigung werden nicht vorgelegt
- Die Bescheinigung der Eigentümergemeinschaft über geleistete Zahlungen wird nicht vorgelegt
- Ratenzahlungsvereinbarungen haben keinen Eigentumsvorbehaltsschutz bei Nichtzahlung des Kaufpreises. Das Eigentum geht mit notarieller Beurkundung und Eintragung auf den Käufer über.
- Nicht Beachtung von Vorkaufsrechten von Mietern, Behörden, Nachbarn oder von Miteigentümern.

## RECHTLICHE FORMALITÄTEN & KOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN

Um sich vor bösen Überraschungen, wie Genehmigungsmängeln oder auch horrenden Steuernachzahlungen, die unter Umständen ein Objekt belasten, zu schützen, kann nur dringend empfohlen werden, vor jedem Kaufabschluß eine gründliche Prüfung durchzuführen zu lassen. Dabei werden nicht nur die Echtheit aller relevanten Dokumente geprüft, sondern auch mögliche Altlasten ermittelt und künftige Risiken bewertet.

Mit der Erfahrung von mehr als 1000 betreuten Immobilientransaktionen garantiert Ihnen De Micco & Friends einen sicheren und für Sie optimierten Kaufprozeß in Spanien. Wir begleiten Sie vom Abschluß eines Vorvertrages (Kaufoption) über die Vertragsgestaltung, den Notartermin bis hin zur Zahlung des Kaufpreises und die rechtssichere Ablösung bestehender Hypotheken. Wenn Sie den Kauf Ihrer Immobilie über ein Kreditinstitut finanzieren oder teil-finanzieren möchten, stehen wir Ihnen in diesem Fall ebenfalls beratend und vermittelnd zur Seite.

### DER KAUFPROZESS

Der Immobilienkauf in Spanien ist ein relativ zügiges Verfahren. Die letzte Instanz im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung einer Immobilie ist, wie in vielen Ländern, das Grundbuchamt. Hier kann auch überprüft werden, ob und in welcher Höhe Lasten auf der Immobilie bestehen.

Wenn die Entscheidung zu einem Kauf getroffen wurde, wird bei den meisten Transaktionen in Spanien zunächst ein privatschriftlicher Vertrag abgeschlossen (Optionsvertrag, Opción de Compra, Arras Vertrag oder privatschriftlicher Kauf), in dem die Einzelheiten des Kaufs festgehalten werden. Welcher Vertrag letztlich Anwendung findet, sollte je nach Einzelfall und im Zusammenspiel mit dem beauftragten Anwalt entschieden werden. Inhalt des Vorvertrages ist unter anderem die genaue rechtliche Beschreibung des Objekts, die Festlegung des endgültigen Kaufpreises, die Zahlungsbedingungen, die Bestimmung des Zeitpunktes der Vertragserfüllung sowie der Zeitpunkt der Übergabe der Kaufsache. Bei der Unterzeichnung dieses privatschriftlichen Vertrags wird üblicherweise eine Anzahlung auf den Kaufpreis geleistet, deren Höhe sich im Wesentlichen nach den vertraglich vereinbarten Bedingungen und dem für die Vertragserfüllung vorgesehenen Zeitpunkt richtet. Bei Festlegung eines Vertragserfüllungszeitraumes von 30 bis 90 Tagen ist eine Anzahlung von 10% bis 15% des vereinbarten Kaufpreises üblich.

### DER KAUFPROZESS

Anstelle einer direkten Anzahlung an den Verkäufer, empfehlen wir die treuhänderische Verwaltung der Anzahlung durch eine Anwaltskanzlei (nach dem Prinzip des Anderkontos) bis zum Abschluss der notariellen Kaufvertragsurkunde. Damit kann im Interesse des Käufers eine zügige Rückabwicklung gewährleistet werden, falls Vereinbarungen nicht eingehalten werden.

Im Falle von bestehenden, noch nicht fertiggestellten Neubauten werden üblicherweise Regelungen über die Zahlungen während der Bauperiode vereinbart. Anzahlungen werden gemäß dem Bauordnungsgesetz von einer Bank oder Versicherungsgesellschaft verbürgt. Zusätzlich ist der Bauherr durch dieses Gesetz dazu verpflichtet, eine Zehnjahresversicherung zu Gunsten des Käufers bezüglich möglicher, elementarer Bauschäden abzuschließen.

Bei Zahlung des Gesamtkaufpreises wird die öffentliche Verkaufsurkunde (escritura) erstellt. Es ist zu empfehlen, einen Anwalt auch mit der Abwicklung des Kaufs zu beauftragen, da diese Tätigkeiten in Spanien nicht von Notaren ausgeübt werden. Der Anwalt leitet die Verkaufsurkunde direkt zu den Steuerbehörden weiter, wo die Übertragungssteuer veranlagt wird, sofern es sich um eine wiederverkaufte Immobilie oder eine Immobilie aus zweiter Hand handelt. Wird die Immobilie direkt vom Bauunternehmer gekauft, fällt eine Stempelgebühr an. Anschließend wird die Urkunde dem Grundbuchamt zur Einschreibung vorgelegt. Eine vorläufige Einschreibung des Eigentumsübergangs wird sofort vorgenommen.

## **RECHTLICHE FORMALITÄTEN & KOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN**

### **I.) DIE KOSTEN BEIM ERWERB EINES OBJEKTES**

Die Übertragungssteuer (I.T.P.) 8%, 9%, 10% werden dem Käufer beim Kauf einer Immobilie belastet (Villa, Wohnung, Land, Ladenlokal, Garage), vorausgesetzt, der Verkäufer ist kein Bauunternehmer oder handelt nicht geschäftsmäßig mit Immobilienverkäufen. Wenn der "steuerliche Mindestwert" der Immobilie (landesabhängig) höher ist als der Kaufpreis, dann wird der steuerliche Mindestwert angewandt. Basierend auf dem "steuerlichen Mindestwert" der Immobilie gelten zurzeit folgende Sätze auf den Balearn (in anderen autonomen Gebieten können diese Steuersätze variieren):

- 8% bis zu 400.000 Euro des tatsächlichen Werts berechnet, bzw. 30.000 Euro für Garagen, außer bei Garagen, die ans Haus angeschlossen sind
- 9% werden für Beträge zwischen 400.000 € und 600.000 € bzw. ab 50.000 € bei Garagen berechnet.
- 10% für Beträge über 600.000 €.

#### **Ein Beispiel:**

Preis der Immobilie:	1.250.000 €
Bis zu 400.000 € – 8% =	32.000 €
Auf 200.000 € (400.000,01 € bis 600.000 €) – 9% =	18.000 €
Rest 650.000 € – 10% =	65.000 €
<hr/>	
Summe:	115.000,- €

MwSt. und STEMPELGEBÜHR (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados: 10% + 1,2% werden erhoben für Villen, Apartmets oder Garagen, die als Anbau zu einer Immobilie gehören, sofern der Verkäufer ein Bauunternehmer oder Promotor ist oder berufsmäßig mit diesen neu gebauten Immobilien handelt.

### **DIE KOSTEN BEIM ERWERB EINES OBJEKTES**

MwSt. und STEMPELGEBÜHR: 21% + 1,2% werden erhoben für Grundstücke, Ladenlokale oder kommerzielle Garagenplätze, sofern der Verkäufer ein Bauunternehmer, Promotor, Händler oder eine Firma ist. In der Regel sind alle für die gewerbliche Nutzung bestimmten Immobilien von dieser Besteuerung betroffen.

#### **Notartermin und Grundbuch**

Drei Tage vor der notariellen Beurkundung fordert der Notar einen aktuellen Grundbuchauszug an. Mit der Übersendung des Grundbuchauszuges wird die Immobilie für zehn Tage gesperrt. Wenn ein anderer Notar zu dieser Zeit für die gleiche Immobilie ebenfalls einen Grundbuchauszug anfordert, wird dies vom Register allen weiteren Notaren die ebenso einen Auszug bestellt haben mitgeteilt. Beim Notartermin müssen sich sowohl Käufer als auch Verkäufer ausweisen. Daraufhin verliert der Notar die vorbereitete Urkunde und vermerkt, dass der Kaufpreis entweder vor der Unterschrift des notariellen Kaufvertrages gezahlt wurde oder in diesem Augenblick erbracht wird. Üblich ist die Zahlung beim Notartermin mit einem bankbestätigten Scheck. Unverzüglich nach Abschluss sendet der Notar eine Mitteilung über den Kaufvertrag an das Grundbuchamt. Eine Ausfertigung der Kaufurkunde (escritura) reicht dann der beauftragte Anwalt zur Eintragung im Grundbuchamt (registro de la propiedad) nach.

#### **Zahlung des Kaufpreises**

Der Kaufpreis wird bei der Beurkundung des Kaufvertrages beim Notar in voller Höhe abzüglich eventuell geleisteter Anzahlung vom Käufer an den Verkäufer oder an Dritte Beteiligte bezahlt. Dies kann im Rahmen einer Finanzierung durch einen Vertreter der finanzierenden Bank per bank-bestätigtem Scheck geschehen. In der Regel werden im gleichen Zuge beim Notartermin auch Makler- und Beratungshonorare ausbezahlt.



## RECHTLICHE FORMALITÄTEN & KOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN

### I.) DIE KOSTEN BEIM ERWERB EINES OBJEKTES

Als Käufer einer spanischen Immobilie sollten Sie keinesfalls per Banküberweisung vor Unterschrift der notariellen Kaufvertragsurkunde bezahlen, da Sie damit in Vorleistung gehen. Sollte der notarielle Kaufvertrag aus irgendwelchen Gründen nicht abgeschlossen werden, müssen geleistete Zahlungen unter Umständen durch aufwändige gerichtliche Verfahren als ungerechtfertigte Bereicherung wieder zurückgeklagt werden. Dieser Prozess kann Jahre dauern.

#### Honorare des Notars und Gebühren für die Grundbucheintragung

Die Notar- und Eintragsgebühren liegen zwischen 0,3 und 0,6 %, wobei die Kosten vom Umfang der Beurkundung oder Komplexität der erstellten notariellen Kaufurkunde abhängen, wie z.B. bei der Protokollierung von Satzungen, bei vereinbarten Ratenzahlungen oder im Falle von teilweise fertiggestellten Immobilien.

#### Honorare des Anwalts

Anwälte rechnen in Spanien ihre Honorare nach den Gebührenordnungen der Rechtsanwaltskammern ab. Diese sind zwar nur orientativ, sollen aber vor allem Preisdumping verhindern. Es ist einem Anwalt generell untersagt, unter den festgelegten Sätzen tätig zu werden. Da eine Immobilientransaktion verschiedene Tätigkeiten umfasst (Prüfung, Vertragsgestaltung, notarieller Vertrag, Abwicklung) sind die Honorare zumeist gestaffelt. In der Praxis haben sich nunmehr Honorarsätze von **1,5% - 2%** des Gesamtkaufpreises nebst MwSt. und externer Kosten für die oben genannten Tätigkeiten durchgesetzt.

#### Die "Plus Valía"

Bei der Plus Valía handelt es sich um eine Wertzuwachssteuer. Diese wird von der Gemeinde auf der Grundlage eines Indexes ermittelt

und berücksichtigt den Anstieg des Katasterwertes für das Grundstück für den Zeitraum vom Kauf durch den Verkäufer bis hin zum gegenwärtigen Verkaufszeitpunkt.

Diese Steuer wird durch die Gemeinde gegen den Verkäufer erhoben. Die Zahllast lässt sich jedoch auch vertraglich regeln. Da bei der Ermittlung dieser Steuer verschiedene Variablen herangezogen werden (Lage, Größe des Grundstücks, Umfang der Bebaubarkeit, Zeitraum der Eigentümerstellung des Verkäufers), kann der zu zahlende Betrag erheblich variieren und sollte vor dem Kauf exakt ermittelt werden.

#### Zusammenfassung Nebenkosten Immobilienkauf

Die offiziellen Gesamtkosten, die beim Kauf einer Wohnimmobilie anfallen, liegen in Spanien zwischen 9 und 11%, zuzüglich der Prüfungs- und Beratungskosten, die je nach Projektvolumen mit 1,5 bis 2% des Kaufpreises zu kalkulieren sind.

### II.) WEITERE KOSTEN, DIE NACH DEM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN ANFALLEN

#### Grundbesitzsteuer (IBI)

Gemeindesteuern sind jährlich zu zahlen und werden aufgrund des Katasterwertes oder des vom spanischen Finanzamt eingesetzten Grundstückswertes berechnet. Die Katasterbewertung berücksichtigt sowohl den Wert des Grundstücks als auch den Wert des Gebäudes, je nach Typ, Lage und Nutzung. Mit dieser Wertgrundlage entscheidet jede Gemeinde den Prozentsatz, der bei Berechnung der Gemeindesteuer angewendet werden soll.

#### Müllabfuhrgebühren & Wasserkosten (basura y agua)

Die städtischen Gebühren für Müllabfuhr werden von den Gemeinden je nach Liegenschaft festgesetzt und alle sechs Monate gezahlt.

## **RECHTLICHE FORMALITÄTEN & KOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN**

### **II.) WEITERE KOSTEN, DIE NACH DEM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN ANFALLEN**

#### **Beiträge zur Eigentümergemeinschaft**

Die Wohnungseigentümergeinschaft ist eine vom Gesetz vorgesehene Personenvereinigung, die von den Eigentümern der Apartments innerhalb eines Gebäudes bzw. den Eigentümern der Häuser innerhalb einer Wohnanlage gebildet wird. Der Zweck dieser Gemeinschaft ist die Inhaberschaft sowie Wartung und Unterhaltung der Bestandteile des Gemeinschaftseigentumes eines Gebäudes oder einer Wohnanlage. Jeder Hauseigentümer beteiligt sich prozentual an den Kosten. Üblicherweise wird dieser prozentuale Anteil nach der Größe des Apartments oder des Grundstückes bemessen, bezogen auf die Gesamtfläche der Wohneinheiten oder Grundstücke.

Ein Budget für die Jahresausgaben der Gemeinschaft wird im Rahmen der jährlichen Eigentümergeinschaftsvollversammlung vorgelegt. Die anwesenden Eigentümer bzw. deren Vertreter müssen das Budget mehrheitlich beschließen. Die Kosten können erheblich variieren. Sie umfassen normalerweise das Gehalt und die Sozialversicherung des Hausmeisters, die Pflege der Gartenanlagen, die Instandhaltung der Aufzüge, Gebäudereparaturen, Müllabfuhr, Wasserkosten für die Bewässerung der Gartenanlage, Stromkosten für die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen, Gebäudeversicherung, Sicherheitskontrollsystem sowie die Verwaltungskosten. Ein Gemeinschaftspool kann die Kosten erheblich erhöhen. Ein Apartment mit 2 Schlafzimmern in einem Gebäude oder einer Anlage mit Hausmeister, Schwimmbad und einem kleinen Garten kann monatlich Gemeinschaftskosten zwischen 120,- € und 300,- € mit sich bringen. In einer Luxuswohnanlage mit mehreren Angestellten im Dienste der Eigentümergemeinschaft und großem Dienstleistungsangebot können diese Kosten bis zu 800,- € betragen.

#### **Versicherungen**

Die Kosten für eine Standardversicherung für ein Apartment im Wert von €300.000 mit einem Gebäudeinventar im Wert von 48.000,- € belaufen sich auf ca. 400,- € pro Jahr. Man sollte in diesem Zusammenhang beachten, dass die Eigentümergemeinschaft eines Apartmenthauses verpflichtet ist, das Gebäude im Hinblick auf Wiederherstellungskosten zu versichern. Darum muss die Versicherungspolice des einzelnen Wohnungseigentümers lediglich Schäden im Inneren des Apartments, das Inventar sowie Haftung Dritter gegenüber abdecken. Es ist anzuraten, für den Fall des Ausfalls der Versicherung der Eigentümergemeinschaft eine Risikoversicherung abzuschließen. Bei einem Haus mit einem Wiederherstellungswert von 500.000,- € mit einem versicherten Gebäudeinventar im Wert von 180.000,- € liegt die Prämie bei ca. 1.500,- €.

#### **Haushaltshilfen**

Haushaltshilfen sind als Vollzeitangestellte oder auch auf Stundenbasis verfügbar. Die Löhne für eine Vollzeittätigkeit im privaten Haushalt liegen zwischen 900,- € und 1.400,- €, zuzüglich etwa 160,- € pauschalisierte Sozialversicherung. Teilzeithilfen werden üblicherweise auf Stundenbasis mit einem Durchschnittswert von 10,- € bis zu 15,- € pro Stunde bezahlt.

#### **Gärtner**

Der durchschnittliche Stundenlohn für Gärtner liegt bei ca. 15 bis 20,- €. Das Gehalt eines Ganztagsgärtners beträgt monatlich ca. 1.100,- bis 1400,- € (zuzüglich ca. 40% Lohnnebenkosten). Bei Apartments und Reihenhäusern ist die Pflege der Gemeinschaftsgärten Bestandteil der Gemeinschaftskosten.

#### **Elektrizität**

Der Strom wird alle zwei Monate abgerechnet, wobei immer ein Grundbetrag in Rechnung gestellt wird, auch wenn das Objekt nicht

## RECHTLICHE FORMALITÄTEN & KOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN

### II.) WEITERE KOSTEN, DIE NACH DEM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN ANFALLEN

genutzt wird. Bei der Berechnung dieses Grundbetrages wird ein Faktor des Stromverbrauchs zugrunde gelegt, der theoretisch erreicht werden könnte, wenn die Immobilie unter Vollast Energie verbraucht. Der Grundbetrag, welcher für ein Apartment mindestens in Rechnung gestellt wird, liegt etwa zwischen 35,- € und 45,- € pro Monat. Für ein Haus werden etwa 90,- € bis 130,- € berechnet.

### III.) WEITERE STEUERN UND ABGABEN

Zu den wichtigsten Steuern und Abgaben für Nicht-Residente in Spanien gehören folgende Steuern und Abgaben:

- a. Wertzuwachssteuer (PlusValía)
- b. Jährliche Grundbesitzsteuer (IBI)
- c. Müllabfuhrgebühren und Wasser (Basura y agua)
- d. Vermögenssteuer (Impuesto de Patrimonio)
- e. Einkommenssteuer (Impuesto sobre la Renta)
- f. Vermögenszuwachssteuer (Impuesto sobre Ganancias Patrimoniales Inmobiliarias)

#### Vermögenssteuer

Die Vermögenssteuer wurde 2011 erneut in Spanien eingeführt. Der königliche Erlass des Gesetzes 13/2011 vom 17. September 2011 setzt diese Steuer wieder in Kraft und legte die neuen Grenzen für die Bemessungsgrundlagen fest. Das Gesetz 16/2012 vom 27. Dezember 2012 bestimmt, dass dieses Gesetz auch für das Steuerjahr 2013 gilt. Die Vermögenssteuer ist anwendbar auf natürliche Personen mit steuerlichem Wohnsitz in Spanien und auf Nicht-Residente, die Güter oder Rechte auf spanischen Grund und Boden besitzen.

Die spanische Vermögenssteuer basiert auf den Netto-Aktiva per 31. Dezember jeden Jahres, der Satz variiert von 0.2% bis 2.5%. Steuerliche Residenten unterliegen einer Bemessungsgrundlage für den Wert ihres Nettovermögens im In- und Ausland, während für Nicht-Residenten eine Bemessungsgrundlage für ihr in Spanien steuerbares Nettovermögen bzw. Vermögen auf spanischem Grund und Boden gilt.

Die steuerlichen Auswirkungen der neuen Vermögenssteuer sind folgende:

Die Vermögenssteuer ist anwendbar für die Geschäftsjahre 2011, 2012 und 2013. Eine Befreiung von dieser Steuer wird erneut eingeführt und tritt am 1. Januar 2014 in Kraft (infolgedessen müssen die entsprechenden Steuererklärungen in den Jahren 2012, 2013 und 2014 eingereicht werden).

Der befreite Mindestbetrag liegt bei 700.000,- € (früher 108.000,18 €). Daher sind Personen, deren Vermögen unter 700.000 € liegt, von der Zahlung dieser Steuer befreit.

Jeder Residente kann den Wert seines gewöhnlichen Wohnsitzes in Spanien bis zu einem Höchstwert von 300.000 € (früher 150.253,03 €) in Abzug bringen.

Die Immobiliensteuer wird an die autonomen Gemeinschaften abgeführt. Die derzeitigen Steuersätze sind exemplarisch der Tabelle auf der kommenden Seite zu entnehmen.

## RECHTLICHE FORMALITÄTEN & KOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN

### III.) WEITERE STEUERN UND ABGABEN

ZU VERSTEUERNDEN VERMÖGEN IN EURO	GESAMTBETRAG	REST DES ZU VERSTEUERNDEN VERMÖGENS	ANWEBDARER SATZ %
0	0	167.129,45	0.2
167.129,45	334,26	167.123,43	0.3
334.252,88	835,63	334.246,87	0.5
668.499,75	2.506,86	668.449,76	0.9
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1.3
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1.7
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2.1
10.695.996,06	183.670,29	and above	2.5

Die Vermögenssteuer wird individuell auf jede natürliche Person angewandt. Wenn eine Immobilie Eigentum von mehreren Personen ist, muss jede dieser Personen Steuern anteilig am Wert des Gutes und an eventuell vorhandenen Schulden bezahlen. Der beauftragte Anwalt kann zumeist Wege aufzeigen, diese Steuer zu minimieren.

#### EINKOMMENSSTEUER, nicht-Residenten (IRNR)

Nicht-Residente, die in Spanien Immobilieneigentum besitzen, müssen Einkommenssteuer für die Einkünfte aus ihrem Eigentum bezahlen. Dabei gilt auch die Eigennutzung der Immobilie als „Einkunft“. Bezüglich der Einkünfte aus Immobilieneigentum gibt es zwei Besteuerungsarten:

- Einkünfte aus Vermietung des Immobilieneigentums: 24,75% auf die Einkünfte aus der Vermietung (Einnahmen minus Ausgaben).
- Einkünfte durch die Eigennutzung der Immobilien: 24,75% auf 1,1% des Katasterwert der Immobilie (sofern der Katasterwert nach dem 1.1.94 korrigiert wurde; andernfalls gilt wie folgt: 24,75% von 2% des Katasterwerts)

Diese Werte gelten derzeit für Einkünfte aus Immobilien in Spanien. Für jede einzelne Einkommensquelle gelten jedoch spezielle Besteuerungsgrundlagen.

#### Residenten (IRPF)

Residenten in Spanien müssen ihre Einkommenssteuererklärung vorlegen (Declaración de la Renta de las Personas Físicas) und Auskünfte über ihre Einnahmen machen, unabhängig davon, aus welcher Quelle diese stammen. Wenn eine Person länger als 183 Tage pro Jahr in Spanien wohnt, gilt sie im steuerlichen Sinne als Resident und wird steuerlich veranlagt.

## RECHTLICHE FORMALITÄTEN & KOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN

### III.) WEITERE STEUERN UND ABGABEN

#### VERMÖGENSZUWACHSSTEUER UND ABZÜGE

Die Kapitalertragssteuer für Verkäufe von Immobilien für Nicht-Residenten liegt für die Jahre 2012, 2013 und 2014 bei 21%. Die Kapitalertragssteuer wird für den Gewinn bezahlt, der sich aus der Differenz des Immobilienwerts im Jahr des Kaufs (Kaufpreis + Steuern + Kosten) und dem Jahr des Verkaufs (Verkaufspreis abzgl. Kosten und Steuern) ergibt. Der jährlich durch das Haushaltsgesetz neu verabschiedete Prozentsatz zur Angleichung kommt ebenfalls zur Anwendung. Wird die Immobilie durch eine natürliche Person verkauft, die sie vor dem 31.12.1994 erworben hat, verringern sich der Gewinn und damit die Bemessungsgrundlage.

Alle Verkäufer, die Nicht-Residente sind, unterliegen einer Abgabe von 3% des Verkaufspreises, unabhängig von dem Jahr, in dem sie die Immobilie erworben haben. Diese 3% muss der Käufer beim Finanzamt unter Einreichung des Formblatts 211 hinterlegen. Der Käufer muss demnach dem Nicht-Residenten-Verkäufer ein Exemplar des Formblatts 211 aushändigen, anhand dessen sich nachweisen lässt, dass das einbehaltene Geld beim Finanzamt einbezahlt wurde.

Der Verkäufer kann dann diesen Betrag von der Summe abziehen, die er im Zuge seiner Steuererklärung über den erhaltenen Gewinn einzahlen muss. Ist der einbehaltene Betrag höher als die letztlich zu zahlende Gewinnsteuer, kann eine Rückzahlung der Differenz gefordert werden.

Die Vermögenszuwachssteuer beim Immobilienverkauf hat sich im Jahre 2013 für Residenten geändert. Wurde ein Gewinn in einem Zeitraum von bis zu einem Jahr erzielt, werden sie in die allgemeine Steuerbemessungsgrundlage integriert, unter anderem wird der Gewinn den Einkünften aus der Arbeit (bis zu 56%) zugerechnet. Gewinne, die in mehr als einem Jahr erzielt wurden, werden steuerlich wie bisher gehandhabt, d.h., angewandt wird ein fester Zinssatz zwischen 21% und 27%. Die Neuerung im Jahr 2013 besteht also darin, dass die günstigere Pauschalbesteuerung für Einkünfte aus „spekulativen Gewinnen“ abgeschafft wurde, und ihre Besteuerung derjenigen angeglichen wird, die für die Einkünfte aus Arbeit gilt. Folgender Tabelle entnehmen Sie bitte die Bemessungsgrenzen.

Zu versteuerndes Einkommen aus Ersparnissen	Anwendbarer Satz %
Bis zu 6,000 €	21%
Zwischen 6,000 € und 24,000 €	25 %
Über 24.000 €	27 %

Zu 50% befreit sind Vermögenszuwächse aus dem Verkauf von Immobilien auf spanischen Boden, die zwischen dem 12. Mai 2012 und dem 31. Dezember 2012 erworben wurden. Aber auch hier gelten einige Ausnahmen.

## **RECHTLICHE FORMALITÄTEN & KOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN**

### **IV.) WEITERE FRAGEN UND ANTWORTEN**

#### **Finanzierung von Immobilien**

Nach der Bankenkrise sind spanische Banken inzwischen wieder an der Vergabe von Hypothekenkrediten interessiert. Allerdings sind die Vergabekriterien massiv angestiegen. Ein qualifizierter ausländischer Kreditnehmer mit entsprechender Bonität kann damit rechnen, eine Hypothek in Höhe von bis zu 70% des offiziellen „Schätzwertes“ der Immobilie bewilligt zu bekommen. Es ist dabei allerdings zu beachten, dass die Schätzungen der anerkannten Gutachter bis zu 30% unter des tatsächlichen Marktwerts liegen.

Dennoch sollten sich ausländische Hypothekenanwärter nicht entmutigen lassen. Die von den Banken geforderten Unterlagen müssen qualifiziert vorbereitet werden. De Micco & Friends unterstützt Sie hier in allen Phasen bei der Vorbereitung und der Vermittlung eines optimalen Finanzierungspartners.

Die von den spanischen Kreditinstituten geforderten Nachweise und Unterlagen unterscheiden sich nicht sehr von den Anforderungen der Banken anderer Länder. Folgende Unterlagen sollten immer vorbereitet werden:

- Die Steuererklärungen der letzten 2-3 Jahre
- Bilanzen und G&V der letzten 2-3 Jahre (Unternehmer)
- Lohnabrechnung der letzten sechs Monate sowie einen Nachweis für eventuelle andere regelmäßige Einkommen
- Eine Liste aller derzeitigen monatlichen Zahlungsverpflichtungen
- Schriftliche Aufstellung Ihres gesamten Vermögens und bestehender Schulden, möglichst beglaubigt durch einen anerkannten Steuerberater oder Wirtschaftsprüfer
- Kopie Ihres Ausweises

Die geforderten Dokumente können meist auch in Englisch oder Deutsch vorgelegt werden. Handelt es sich jedoch um eine andere Sprache, so muss eine offizielle Übersetzung ins Spanische vorbereitet werden.

Für Bürger aus osteuropäischen Ländern, Russland und Ukraine kann es etwas aufwendiger sein, eine Hypothek zu erhalten, da die lokalen Finanz- und Bankensysteme nicht so transparent sind wie in Westeuropa. Aber je nach persönlicher Situation, der Art des Kaufobjekt und der Bonität des Kreditnehmers sind selbstverständlich auch für diese Kundengruppe Hypotheken möglich. Es muss aber in jedem Falle mit einer etwas erhöhten Bearbeitungszeit gerechnet werden.

#### **Verwaltung, Zahlung der laufenden Kosten, Vertretung**

Bei größeren Objekten oder auch, wenn Sie neben Ihrer Immobilie noch weitere Geschäfte in Spanien abwickeln, vertritt Sie die De Micco & Friends in allen organisatorischen Belangen bis hin zur pünktlichen Zahlungsabwicklung von Kosten und vertritt Ihre Interessen in Ihrer Abwesenheit.

Bei kleineren Objekten unterstützt Sie auch Ihre spanische Hausbank bei der Abwicklung und Zahlung Ihrer laufenden Kosten.

#### **Aufenthalt als Tourist**

Mitglieder der Europäischen Union können sich unbegrenzt in Spanien aufhalten. Für einige außereuropäische Länder, wie z.B. die USA, wurde die Visumpflicht abgeschafft. Die Höchstdauer des Aufenthaltes ist zum Teil auch vom Herkunftsland abhängig. Wichtig zu beachten ist, dass ein nicht in Spanien Ansässiger, der sich 183 Tage oder länger pro Kalenderjahr in Spanien aufhält, von den Steuerbehörden als resident und damit als voll steuerpflichtig eingestuft wird.

## RECHTLICHE FORMALITÄTEN & KOSTEN BEIM IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN

### IV.) WEITERE FRAGEN UND ANTWORTEN

Andererseits kann eine Residenz in Spanien für Bürger bestimmter Länder auch sehr sinnvoll sein, um z.B. freie Reiseprivilegien zu genießen. So werden derzeit beispielsweise russischen Staatsbürgern Residenzen gewährt, sofern sie eine Immobilie im Wert von mindestens 500 .000,- € erwerben. Die jeweils aktuellen Richtlinien, Vorteile und Nachteile erfahren Sie in einem kostenlosen Beratungsgespräch bei De Micco & Friends.

#### Schulen in Spanien

Spanien bietet in allen Metropolen internationale Schulen und Kindergärten. Viele bieten auch wöchentliche Unterkunft- und Verpflegungsmöglichkeiten an. Schüler werden in verschiedenen Sprachen, wie z.B. Englisch, Deutsch oder Französisch unterrichtet und können an einigen Instituten Abschlüsse vom Hauptschulabschluss bis zum Abitur erlangen. De Micco & Friends stellt Ihnen gerne eine aktuelle Liste der lokalen und internationalen Schulen und Empfehlungen zur Verfügung.

#### Ärztliche Versorgung, Krankenhäuser

In vielen Metropolen Spaniens wird eine hoch qualifizierte medizinische Versorgung gewährleistet. Mallorca beispielsweise bietet mit international anerkannten Privatkliniken und einem neuen, hoch modernem Großkrankenhaus eine optimale Versorgung. Auch private Krankenzusatzversicherungen kann man lokal abschließen.

#### Weitere Informationen

Was auch immer Sie auf Mallorca und in Spanien planen, ob Sie eine Immobilie erwerben möchten, sich geschäftlich engagieren oder ein Business aufsetzen möchten, eine Residenz erlangen oder einfach Ihren Lebensabend genießen wollen, so steht Ihnen De Micco & Friends als Partner zur Verfügung.

**Schildern Sie uns Ihre Ideen und Ihre Vorhaben - wir sagen Ihnen, was geht und wie es geht.**

**Das Erstgespräch, bei denen wir Ihnen in der Regel schon einige Tipps und Beratungsleistung bieten, ist immer kostenfrei und selbstverständlich unverbindlich. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!**

Author:

Luigi Carlo De Micco

*Hinweis! Der Text wurde gemäß den anwaltlichen Sorgfaltspflichten erstellt. Jede Haftung für den Inhalt oder seiner Aktualität bleibt ausgeschlossen. Eine Einzelfallberatung durch unsere Rechtsanwälte und Steuerberater wird durch den Text in keinem Falle ersetzt.*

#### De Micco & Friends Kanzleien Spanien

Bitte kontaktieren Sie uns für Informationen und kostenlose Erstgespräche in Spanien immer über unsere Zentrale in Palma de Mallorca. Je nach Ort Ihres Projekts, der Projektart, den rechtlichen oder steuerlichen Schwerpunkten oder Ihrer Sprachpräferenzen setzen sich unsere lokalen Rechtsanwälte und Steuerberater unverzüglich mit Ihnen in Verbindung.

Kollaterale oder internationale Projekte werden in Spanien in der Regel über unsere Niederlassungen in Palma de Mallorca, Barcelona oder Madrid betreut.

#### DE MICCO & FRIENDS - RECHTSANWÄLTE

Tel.: +34 871 955 077 | Fax: +34 871 955 087

eMail: palma@demicco.es | Web: www.lawyers-auditors.com

DE MICCO & FRIENDS  
ABOGADOS



SPANISH



## DE MICCO & FRIENDS ESPAÑA

Como filial del Grupo De Micco & Friends, De Micco & Friends ESPAÑA esta por ahora representado por sus abogados, y sus expertos financieros, impositivos, e inmobiliarios, en todas las principales ciudades de España. Las oficinas centrales del Grupo se encuentran en Palma de Mallorca. Como cliente de De Micco & Friends, usted recibirá consejos, en temas legales e impositivos, tanto local como internacionalmente, de una red de 200 abogados y asesores impositivos, que proveen la mejor calidad en muy buenas condiciones.

### FORMALIDADES LEGALES Y GASTOS PARA LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES EN ESPAÑA

#### Compra libre de riesgos

En general es recomendable que los compradores de bienes inmuebles en España instruyan a un abogado calificado para que los represente y que contraten a un asesor financiero con conocimientos impositivos locales e internacionales, y que sea idóneo para hacerse cargo de los aspectos impositivos. España, entretanto, tiene un nivel relativamente alto de protección legal para la compra de bienes inmuebles, pero todavía suceden casos en los que el comprador tiene que afrontar batallas por serios problemas o gastos imprevistos después de la adquisición, porque los procesos no fueron seguidos, o los documentos no fueron revisados, o porque se redactaron contratos que significan una substancial desventaja para el comprador. Todavía sucede, con más asiduidad que menos, que los bienes o ampliaciones compradas deben ser desmanteladas porque las renovaciones o ampliaciones no han sido debidamente autorizadas o la autorización no ha sido registrada en las diferentes agencias pertinentes. Permisos subsecuentes son posibles en algunos casos, pero requieren de un proceso especial que involucra gastos substanciales.

### ERRORES FRECUENTES

- El comprador termina soportando los impuestos que deben ser soportados por el vendedor.
- Confusión entre los regímenes de bienes conyugales españoles y extranjeros, en la compra por los conyugues, de bienes inmuebles.
- Faltas en la investigación y en las declaraciones de cuestiones relativas a la libre disposición y cargas que afectan al bien inmueble.
- Las cargas hipotecarias no son eliminadas en el mismo momento de la transferencia de la propiedad y permanecen como una carga sobre la misma.
- Suposiciones equivocadas sobre supuestas ventajas impositivas al adquirir una sociedad (S.L.) que es dueña del bien inmueble.
- Eximiciones de responsabilidad ocultas o no intencionadas, que impiden al comprador reclamar luego por defectos.
- Se sostiene que no hace falta representación fiscal en España cuando en verdad es obligatoria para los no residentes, ya sea el vendedor como el comprador de la propiedad. La falta de representación fiscal puede tener serias consecuencias. Si las autoridades impositivas en España no pueden notificar documentos oficiales, se hacen efectivos y pueden ser reclamados mediante notificación pública sin posibilidad de apelación. Esto puede llevar incluso al embargo de la propiedad o de cuentas en el exterior por la autoridad impositiva española con la cooperación administrativa.
- El certificado de habitabilidad y el pase energético, que son obligatorios, no son provistos.
- El certificado de libre de deuda, de la Comunidad de Propietarios, no es provisto.
- Los acuerdos para la compra en cuotas del bien inmueble no conducen a la retención de la propiedad si el precio de la misma no ha sido pagado.

## FORMALIDADES LEGALES Y GASTOS PARA LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES

Para protegerse de las sorpresas negativas, como los errores en la tramitación de los permisos, o cuentas impositivas desmesuradas que puedan afectar a una propiedad, debemos recalcar la importancia de realizar una auditoría previa de cada compra. No solamente la autenticidad de todos los documentos será revisada, sino que también todas las cargas y limitaciones existentes serán investigadas, y los riesgos a futuro serán evaluados. Con el aval de más de 1.000 transacciones inmobiliarias bajo nuestra cobertura, De Micco & Friends, le garantiza a usted un proceso de compra óptimo en España. Lo acompañamos desde la redacción de la carta de intención de compra (opción de compra) y durante todo el proceso hasta la redacción de los contratos, los trámites notariales, y el pago del precio de compra y la eliminación de las hipotecas preexistentes. Si usted tiene planeado financiar la adquisición por un banco, ya sea de forma parcial o total, también lo podremos ayudar con nuestros consejos y contactos.

### EL PROCESO DE COMPRA

Comprar bienes inmuebles es un proceso relativamente rápido en España. Como en muchos otros países, el registro de la propiedad es la autoridad final en lo concerniente a la transferencia de la propiedad de bienes inmuebles. También es el lugar adecuado para averiguar si existen cargas sobre la propiedad, y en su caso, el monto de las mismas.

Una vez que se ha tomado la decisión de realizar una compra, las transacciones comienzan habitualmente en España, con un contrato privado (opción, Opción de compra, Contrato de Arras o de compra privada) que incluye los detalles de la compra. Qué tipo de contrato utilizar debe ser decidido con el asesoramiento del abogado y dependiendo de las particularidades del caso. La carta de intención deberá incluir la exacta definición legal de la propiedad, el precio final de compra, los términos y condiciones del pago, el cronograma de implementación y el momento del traspaso del bien comprado. A la firma de este contrato privado se acostumbra el pago de un depósito, cuyo monto se determinará de común acuerdo y dependerá del tiempo que durará la implementación del contrato. Si el tiempo de duración del proceso se estima que estará concluido dentro de los 30 a 90 días, un depósito del 10% al 15% del precio de compra acordado, es lo que se acostumbra.

En vez de pagar el depósito directamente al vendedor, recomendamos que una firma de abogados retenga el depósito en una cuenta especial hasta que el contrato de compra sea escriturado por el notario. Esto garantizará una rápida devolución de los fondos al comprador en el caso que el acuerdo no se cumpla.

En el caso de edificios nuevos y existentes, pero aún no terminados, los pagos durante el proceso de construcción son habitualmente establecidos. Según la Normativa General de Urbanismo y Construcciones, un banco o una aseguradora garantizarán los pagos. Estas normativas también obligan al constructor a tomar un seguro a diez años contra daños de la construcción. Este seguro es a favor del comprador.

Cuando la totalidad del precio de compra ha sido pagado, se otorgará la escritura de compra. Es aconsejable dar mandato o poder a un abogado para la conclusión del contrato porque estos trámites no son realizados por las notarías en España. El abogado enviará la escritura a las autoridades impositivas para el cálculo del impuesto si la propiedad ha sido revendida o si es una propiedad de segunda mano. Si la propiedad está siendo comprada directamente del constructor, se cobrará un Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. Entonces la escritura será sometida al registro de la propiedad para su registro. Un registro temporal de la transmisión de la propiedad será efectuado inmediatamente.

## FORMALIDADES LEGALES Y GASTOS PARA LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES

### I.) GASTOS INVOLUCRADOS EN LA COMPRA

El impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas (I.T.P.) es del 8%, 9% o 10% y será cobrado al comprador en el momento en que el bien inmueble (chalet o casa, apartamento, terreno, tienda, garaje) sea comprado, a no ser que el vendedor sea un constructor o un agente inmobiliario.

Si el "valor mínimo imponible" de la propiedad (que varía de región en región) es mayor que el precio de compra, se aplicará el valor mínimo imponible. Basado en el valor mínimo imponible para las Islas Baleares, las siguientes tasas son aplicables (otras tasas impositivas se aplicarán en otras regiones autónomas):

- 8% hasta 400.000 € del valor actual, o 30.000 € para garajes, salvo garajes unidos a un chalet
- 9% para cifras entre 400.000 € y 600.000 € o desde 50.000 € para garajes
- 10% para sumas superiores a 600.000 €.

#### Un ejemplo:

Precio de la propiedad:	1.250.000 €
Hasta 400.000 € – 8% =	32.000 €
A 200.000 a 600.000 €) – 9% =	18.000 €
Más de 650.000 € – 10% =	65.000 €

---

**Monto total:** 115.000 - €

IVA e Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados: 10% + 1.2% son cobrados por chalets o casas, apartamentos o garajes que están unidos a un edificio si el vendedor es un constructor o promotor o si es agente inmobiliario para nuevas construcciones.

IVA e Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados: 21% + 1.2% son cobrados para solares, tiendas, o garajes comerciales, si el vendedor es un constructor, promotor, comerciante o empresa. En general, todos los bienes inmuebles dedicados a negocios están sometidos a esta regla.

#### Registro de la propiedad y escrituración

Tres días antes del otorgamiento de la escritura pública, el notario requerirá un testimonio actualizado al registro de la propiedad. Cuando este testimonio es enviado por el registro mediante correo, se bloqueará la propiedad por diez días. Si otro notario requiriese un testimonio de la misma propiedad al registro de la propiedad durante este periodo, el registro pondrá esta información en conocimiento de las notarías Tanto el comprador como el vendedor tienen que mostrar una prueba de su identidad en la notaría, al momento de la escrituración. En ese momento el notario leerá la escritura que haya preparado y consignará si el precio de compra ha sido pagado con anterioridad a la firma de la escritura pública o si es pagado en ese instante. Se acostumbra pagar con un cheque certificado en la notaría. Inmediatamente después de concluido el acto de compra el notario enviará por correo una notificación del contrato de compra al registro de la propiedad. El abogado mandatario entregará luego entonces, una copia de la escritura pública, en el registro de la propiedad.

#### Pago del precio de compra

El precio de compra es pagado en su integridad, menos las retenciones hechas por el comprador a el vendedor o a terceras personas, durante la escrituración del contrato de compra en la notaría. En caso de que un banco este financiando la compra, el pago puede ser hecho por un representante del banco mediante un cheque certificado del banco que se entregará. También se suelen pagar en la notaría tanto las comisiones a los agentes inmobiliarios y como los honorarios de los asesores.

Cuando compre en España un bien inmueble, usted no debe pagar nunca por una transferencia bancaria antes que la escritura pública de compra haya sido firmada. Si el contrato de compra mediante escritura pública no es concluido por cualquier motivo, usted podría verse obligado a iniciar complejos procedimientos judiciales por enriquecimiento ilícito para poder recuperar su pago. Estos procedimientos pueden tardar años en resolverse.

## FORMALIDADES LEGALES Y GASTOS PARA LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES

### I.) GASTOS INVOLUCRADOS EN LA COMPRA

#### Honorarios del notario y tarifas del registro de la propiedad

Los honorarios del notario y las tarifas del registro de la propiedad son entre 0,3 y el 0,6%, dependiendo de la extensión o de la complejidad de la escritura pública de venta como por ejemplo si hay que incluir en la escritura estatutos o reglamentos, planes de pago, o en el caso de edificios que estén parcialmente terminados.

#### Honorarios de los abogados

Los abogados en España calculan sus honorarios en base a una tabla de honorarios fijados por el Colegio de Abogados. Estas tablas son sólo orientativas y su finalidad es prevenir la caída de los precios. Los abogados generalmente se niegan a trabajar por honorarios menores. Como una operación inmobiliaria requiere de varias actividades (auditoría, elaboración del contrato, elaboración del contrato para la escritura, implementación) los honorarios son generalmente graduados. Muchos abogados cobran hoy en día honorarios que van entre el 1.5% y el 2% del precio final de compra, al cual hay que añadir el IVA y los gastos adicionales por los servicios mencionados anteriormente.

#### La "Plus Valía"

La Plus Valía es un impuesto que grava el incremento del valor. Es calculado por la municipalidad en base a un índice que toma en consideración el alza del valor de la propiedad durante el tiempo transcurrido desde la compra del bien realizada por el vendedor hasta la fecha efectiva de la venta.

La municipalidad recaudará este impuesto del vendedor. Para calcular este impuesto se utilizan diferentes variables (ubicación, tamaño del terreno, posibilidades para edificaciones, la cantidad de tiempo que el vendedor ha sido el propietario), por lo que el monto ha pagar puede variar muchísimo por lo que hay que determinarlo con exactitud antes de la compra.

#### Resumen de los gastos accesorios para la compra de un bien inmueble

Los gastos oficiales totales en los que se incurre para la compra de una propiedad residencial en España, están entre el 9 y el 11%, más la auditoría y los honorarios de asesoramiento, que suman entre un 1.5 al 2% del precio de compra, dependiendo del volumen de la operación.

### II.) GASTOS EN LOS QUE SE INCURRE CON POSTERIORIDAD A LA COMPRA

#### Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Los impuestos locales deben pagarse anualmente y serán calculados en base al valor catastral de la propiedad o el valor utilizado por las autoridades fiscales españolas. El valor catastral de la propiedad considera tanto el valor del terreno como el de la edificación, y dependiendo del tipo, ubicación y utilización. En base a estas evaluaciones, cada municipalidad decide sobre el porcentaje que será utilizado para los impuestos locales.

#### Basura y agua

La tasa municipal por la recolección de la basura será determinada para la propiedad y será recaudada cada seis meses. Para un apartamento en Mallorca, la tasa por la recolección de la basura esta entre los 150 a 180 € anuales, y por un chalet o casa de mayor tamaño ronda los 240 € anuales. El agua se mide mediante medidor o contador y debe ser pagada cada tres meses.

#### Gastos de administración a la "Comunidad de Propietarios"

La Comunidad de Propietarios de un edificio es una organización prevista por la ley y que está integrada por los propietarios de los apartamentos en un edificio o los propietarios de las casas o chalets en un condominio o conjunto cerrado.

## FORMALIDADES LEGALES Y GASTOS PARA LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES

### II.) GASTOS EN LOS QUE SE INCURRE CON POSTERIORIDAD A LA COMPRA

La finalidad de estas Comunidades es el control del mantenimiento y del funcionamiento de las áreas comunes del edificio o del condominio o conjunto de casas. Cada propietario tiene que cubrir un porcentaje de estos gastos. Generalmente este porcentaje se determina en función del tamaño del apartamento o del terreno en relación con el tamaño total de las unidades residenciales o terrenos. La reunión anual de la Comunidad de Propietarios establecerá el presupuesto anual de gastos. La mayoría de los propietarios presentes o representados en la reunión tienen que estar de acuerdo con el presupuesto. Los gastos varían sustancialmente. Generalmente incluyen el salario y la seguridad social del encargado, el mantenimiento de los jardines, de los ascensores, las reparaciones a las edificaciones, la recolección de la basura, el agua para los jardines, la electricidad para alumbrar las áreas comunes, los seguros sobre la propiedad, el sistema de seguridad, y los gastos administrativos. Una piscina comunitaria puede elevar considerablemente los gastos. La ley requiere que el presidente de la Comunidad de Propietarios sea uno de los propietarios y que sea elegido por los propietarios. El presidente no será remunerado por su trabajo.

Un apartamento dos dormitorios en un edificio o condominio, con un encargado, piscina, y un jardín pequeño puede significar un cuota mensual para los gastos comunes de entre 120 € a 300 €. En un condominio de lujo con varios empleados al servicio de la Comunidad de Propietarios y con una variedad de servicios puede significar una cuota mensual que alcance los 800 €. Por lo tanto usted debe obtener información de la Comunidad de Propietarios en lo relativo a las cuotas mensuales de la propiedad antes de la compra.

#### Seguros

Un seguro estándar para un apartamento que valga 300.000 € y con muebles por un valor de 48.000 € cuesta alrededor de 400 € por año. Debe tener presente que la Comunidad de Propietarios de apartamentos o casas, tiene que tomar un seguro que cubra el valor de reconstrucción de las mismas. Por lo tanto la póliza individual del propietario de la vivienda sólo tiene que cubrir los daños en el interior de la misma, a los muebles y la responsabilidad frente a terceros. Le recomendamos que tome un seguro contra riesgos en caso de que el seguro de la Comunidad no pague. Para una casa o chalet con un valor de reconstrucción de 500.000 € y muebles por un valor de 180.000 € la prima será alrededor de 1.500 €.

#### Servicio de asistenta o empleados del hogar

Hay servicios de asistencia o empleados del hogar que están disponibles ya sea a tiempo completo o por horas. El valor de una empleada a tiempo completo oscila entre 900 € y 1.400 € mensuales, más unos 160 € de para cubrir la seguridad social del mes. Por horas se paga generalmente entre 10 € y 15 €.

#### Jardinero

El salario por hora de un jardinero oscila entre 15 y 20 €. Un jardinero de tiempo completo tendrá un salario de entre 1.100 a 1.400 € mensuales (más alrededor de un 40% de aportes a la seguridad social). En el caso de los apartamentos y casas en conjuntos cerrados, el mantenimiento de los jardines comunes estará cubierto por los gastos de la Comunidad.

#### Electricidad

La electricidad se factura cada dos meses con una tarifa básica que igual se cobrará aunque no se utilice la propiedad. Esta tarifa básica se calcula teniendo en cuenta lo que teóricamente se consumiría en la propiedad en el caso de que el consumo fuese a pleno.

## **FORMALIDADES LEGALES Y GASTOS PARA LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES**

### **III.) OTROS IMPUESTOS Y TASAS**

Las siguientes son los más importantes impuestos y tasas en España para los no residentes:

1. Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plus Valía)
2. Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)
3. Tasa por recolección de basura y agua (Basura y agua)
4. Impuesto sobre el Patrimonio
5. Impuesto sobre la Renta
6. Impuesto sobre Ganancias Patrimoniales Inmobiliarias (derivadas de la venta de inmueble)

#### **Impuesto sobre el Patrimonio**

España volvió a introducir el Impuesto sobre el Patrimonio en el 2011. El real decreto de la Ley 13/2011 de 1 de septiembre reintroduce este impuesto y expone las bases para su calculo. La Ley 16/2012 del 27 de diciembre de 2012 extiende este impuesto al año fiscal 2013. El Impuesto sobre el Patrimonio se aplica a las personas físicas que tengan su residencia en España y a los no residentes que tengan títulos y bienes en territorio Español.

El Impuesto sobre el Patrimonio español esta basado en los activos netos que se tengan al 31 de diciembre de cada año, con tasas que van del 0,2% al 2,5%. Los residentes fiscales son contribuyentes en base a sus activos netos en España y en el extranjero, mientras que los no residentes son contribuyentes en base a sus activos netos en España o sus activos en territorio Español.

El nuevo Impuesto sobre el Patrimonio tiene las siguientes consecuencias:

- El Impuesto sobre el Patrimonio es aplicable para los años fiscales 2011, 2012 y 2013. Desde el 1 de enero de 2014 el impuesto será suspendido de nuevo (por lo que las solicitudes de reintegros que correspondan deberán ser enviadas en los años 2012, 2013, y 2014).
- El monto exento es 700.000 € (solía ser 108.000 €). Los individuos con activos menores a 700.000 € están por lo tanto exentos de pagar el Impuesto sobre el Patrimonio.
- Cualquier residente puede deducir el valor de su lugar usual de residencia en España hasta un máximo de 300.000 € (esto solía ser 150.253,03 €).

El Impuesto sobre el Patrimonio tiene que ser pagado a las Comunidades Autónomas. Las tasas vigentes pueden inferirse de la tabla siguiente.

## FORMALIDADES LEGALES Y GASTOS PARA LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES

### III.) OTROS IMPUESTOS Y TASAS

BASE LIQUIDABLE HASTA EUROS	CUOTA EUROS	RESTO BASE LIQUIDABLE HASTA EUROS	TIPO APLICABLE PORCENTAJE
0	0	167.129,45	0.2
167.129,45	334,26	167.123,43	0.3
334.252,88	835,63	334.246,87	0.5
668.499,75	2.506,86	668.449,76	0.9
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1.3
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1.7
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2.1
10.695.996,06	183.670,29	and above	2.5

El impuesto sobre el Patrimonio se aplica individualmente sobre cada persona física o natural. Si una propiedad pertenece a varias personas, cada una de estas personas será gravada de acuerdo a su porcentaje de participación en los activos y en los pasivos. El abogado mandatario puede generalmente señalar maneras en las cuales se puede minimizar este impuesto.

#### IMPUESTO SOBRE LA RENTA, no residentes (IRNR)

Los no residentes que tengan bienes inmuebles en España tienen que pagar Impuesto sobre la Renta sobre los ingresos generados por dichos bienes. Utilizar la propiedad para uno mismo también es considerado como "renta." Hay dos tipos de imposición para los ingresos generados por la propiedad:

- Ingresos por el alquiler de la propiedad: 24,75% sobre los ingresos por alquiler (ingresos menos gastos)
- Ingresos por utilizar la propiedad para uno mismo: 24,75% sobre el 1,1% del valor catastral de la propiedad (si el valor catastral ha sido reevaluado después del 1 de enero de 1994; de lo contrario: 24,75% del 2% del valor catastral)

Estas tasas se aplican actualmente para los ingresos de bienes inmuebles en España. Para cada fuente de ingresos se aplican reglas impositivas específicas.

#### Residentes (IRPF)

Los residentes en España tienen que presentar una Declaración de la Renta de las Personas Físicas acompañada de la información relativa a sus ingresos, con independencia de la fuente. Si alguien vive en España **más de 183 días** en un año, será considerado residente a estos efectos y por lo tanto sujetos del impuesto.

## FORMALIDADES LEGALES Y GASTOS PARA LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES

### III.) OTROS IMPUESTOS Y TASAS

#### GANANCIAS PATRIMONIALES DERIVADAS DE LA VENTA

Las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de inmueble para los no residentes es del 21% para el 2012, 2013 y 2014. El impuesto a las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de inmueble se paga sobre el beneficio obtenido por la diferencia en el valor de la propiedad en el año de la compra (precio de compra + impuestos + gastos) y el año de la venta (precio de venta menos los gastos y los impuestos). El porcentaje, que cambia cada año, y que es incluido en el presupuesto gubernamental, también será de aplicación. Si el vendedor es una persona física que lo ha adquirido antes del 31 de diciembre de 1994, el beneficio y por lo tanto el impuesto, serán reducidos.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de inmueble para los no residentes es del 21% para el 2012, 2013 y 2014. El impuesto a las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de inmueble se paga sobre el beneficio obtenido por la diferencia en el valor de la propiedad en el año de la compra (precio de compra + impuestos + gastos) y el año de la venta (precio de venta menos los gastos y los impuestos). El porcentaje, que cambia cada año, y que es incluido en el presupuesto gubernamental, también será de aplicación. Si el vendedor es una persona física que lo ha adquirido antes del 31 de

diciembre de 1994, el beneficio y por lo tanto el impuesto, serán reducidos.

Todos los **vendedores no residentes** están sujetos a una retención del 3% del precio de venta, independientemente del año en que hayan adquirido la propiedad. El comprador deberá depositar este 3% a favor de las autoridades fiscales utilizando el Formulario N° 211. Luego el comprador tendrá que entregar una copia del Formulario N° 211 al vendedor no residente para probar que el dinero retenido ha sido pagado a la autoridad fiscal. El vendedor podrá entonces deducir esta suma del monto que tendrá que pagar conforme a la Declaración de Impuestos que declara su ganancia. Si la suma retenida es mayor que el impuesto sobre la ganancia, podrá presentar una solicitud para que le sea reintegrada la diferencia.

Para los residentes, el impuesto sobre las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de un inmueble ha cambiado en el 2013. Si la ganancia fue obtenida en el transcurso de un solo año, será incluida en la base general impositiva y será atribuida a los ingresos derivados del empleo (hasta un 56%). Las ganancias obtenidas en más de un año serán gravadas como en el pasado, esto es con una tasa fija entre el 21 y 27%.

<b>Monto imponible de ahorros</b>	<b>Tasa aplicable %</b>
Hasta 6.000 €	21%
Entre 6.000 € y 24.000 €	25 %
Más de 24.000 €	27 %

Las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de un inmueble en territorio español que haya sido adquirido entre el 12 de mayo de 2012 y el 31 de diciembre de 2012, tienen una eximición impositiva del 50%. Pero también existen algunas excepciones a esta regla.



## FORMALIDADES LEGALES Y GASTOS PARA LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES

### IV.) OTRAS PREGUNTAS Y RESPUESTAS

#### Financiación de bienes inmuebles

Después de la crisis bancaria, los bancos españoles están de nuevo interesados en otorgar préstamos hipotecarios. Pero los criterios son ahora mucho más estrictos. Un prestatario calificado extranjero que tenga buen crédito puede obtener una hipoteca de hasta un 70% del valor oficialmente tasado de la propiedad. Debe tenerse en cuenta que las tasaciones de los tasadores expertos reconocidos están un 30% por debajo de los valores actuales del mercado.

Pero los solicitantes extranjeros de préstamos hipotecarios no deben darse por vencidos tan fácilmente. Los documentos que el banco exigirá también deberán ser preparados. De Micco & Friends le dará el apoyo necesario en todas las etapas de la preparación y lo pondrá en contacto con la institución financiera más conveniente para usted.

Los documentos requeridos por los bancos españoles no difieren demasiado de los documentos requeridos por los bancos en otros países. Usted siempre deberá preparar los siguientes documentos:

- Declaraciones de Impuestos de los últimos 2 o 3 años
- Cuentas de ganancias y pérdidas y balances de los últimos 2 o 3 años (si usted es dueño de una empresa)
- Certificados de sueldos de los últimos 6 meses y prueba de otros ingresos habituales
- Una lista actualizada de todos sus gastos mensuales habituales
- Una lista de todos sus activos y pasivos, y de ser posibles certificados por un consultor impositivo o auditor
- Copia de su pasaporte o de su documento de identidad

Los documentos requeridos podrán ser presentados en inglés o en alemán.

Para cualquier otro idioma, tendrá que tener preparada una traducción pública de los mismos en castellano.

Para los ciudadanos de Europa del Este, Rusia y Ucrania, puede ser un poco más complicado obtener una hipoteca porque los sistemas financieros y bancarios locales no son tan transparentes como en Europa Occidental. Pero dependiendo de la situación personal, el tipo de propiedad que se vaya a adquirir, y del crédito del deudor hipotecario potencial, también puede haber hipotecas disponibles para los mismos. No obstante deberá tener en cuenta que el procesamiento de la solicitud de crédito tardará más tiempo.

#### Administración, pago de los gastos que se vayan generando y representación

Para operaciones de mayor valor inmobiliario o si usted realiza otras actividades de negocios en España, aparte de la inversión inmobiliaria, De Micco & Friends lo puede representar en todos los asuntos de gestión, incluyendo el pago de los gastos en término, y representará sus intereses durante su ausencia.

Para bienes de menor valor, su banco podrá asistirlo en la realización de sus pagos en término.

#### Quedarse como turista

Los ciudadanos de la Unión Europea pueden quedarse en España sin ninguna limitación de tiempo. Ya no son necesarias las visas para algunos países que no son miembros de la Unión Europea, como los Estados Unidos. La duración máxima de su estadía dependerá de su nacionalidad. Es importante tener en cuenta que aunque usted no sea residente en España, las autoridades fiscales lo consideraran residente a los efectos impositivos si usted se queda en España más de 183 días del año calendario y quedará usted como sujeto totalmente obligado al pago de impuestos.

## **FORMALIDADES LEGALES Y GASTOS PARA LA COMPRA DE BIENES INMUEBLES**

### **IV.) OTRAS PREGUNTAS Y RESPUESTAS**

#### **Colegios en España**

Todas las ciudades principales en España ofrecen colegios y preescolares internacionales. Muchos ofrecen pensión completa con base semanal. Los alumnos son educados en diferentes idiomas como inglés, alemán, y francés, y pueden graduarse con bacca lauréate. De Micco & Friends le puede ofrecer recomendaciones y un listado actualizado de colegios locales e internacionales.

#### **Hospitales, doctores**

En muchas de las principales ciudades de España se ofrece servicios médicos altamente calificados. Mallorca por ejemplo tiene clínicas privadas reconocidas internacionalmente y un nuevo, moderno y amplio hospital que ofrece por lo tanto servicios óptimos.

Pueden contratarse localmente pólizas privadas de seguros médicos. Estas pólizas que cubren casi todos los servicios cuestan entre 50 € y 130 € por mes y por persona, dependiendo de la edad y el estado de salud. El sistema de la seguridad social permite a los ciudadanos de la Unión Europea que sean contribuyentes a un sistema de seguridad social, la utilización del sistema español con el Formulario N° E-101. Los residentes que sean contribuyentes que sean autónomos o que tengan una compañía o que estén en relación de dependencia pueden utilizar el sistema de la seguridad social automáticamente pagando las aportaciones correspondientes.

#### **Más información**

Cualquiera que sean sus planes en relación con Mallorca y España, ya sea que quiera adquirir un bien inmueble o empezar un negocio, u obtener residencia o simplemente disfrutar de su retiro, De Micco & Friends lo podrá asistir en todas las formas.

**Coméntenos sus ideas y sus planes – nosotros le diremos que es lo que funciona y como va a funcionar**

**La consulta inicial, en la cual habitualmente ya le damos alguna asesoría y consultoría, es siempre sin cargo y por supuesto que sin compromiso.**

**¡Quedamos a la espera de su visita!**

Autor:

Luigi Carlo De Micco

*¡Por favor nótese! Esta información ha sido expuesta de acuerdo a criterios profesionales elaborados por abogados. No asumimos obligación legal alguna por su contenido o su vigencia. Esta información no sustituye el asesoramiento individual dado en un caso concreto por nuestros abogados y expertos impositivos.*

#### **Oficinas de De Micco & Friends en España**

Para más información y obtener una consulta inicial gratis por favor póngase en contacto con nuestras oficinas centrales en Palma de Mallorca, desde cualquier lugar en España. Dependiendo de su ubicación y del tipo de su proyecto, cualquiera que sea el asunto medular, ya sea un asesoramiento impositivo o legal y su idioma de preferencia, nuestros abogados y expertos impositivos locales, se pondrán en contacto con usted sin demora alguna.

Los proyectos bilaterales o los internacionales en España son generalmente gestionados por nuestras oficinas en Palma de Mallorca, Barcelona o Madrid.

#### **DE MICCO & FRIENDS - PALMA DE MALLORCA**

Tel.: +34 871 955 077 | Fax: +34 871 955 087

eMail: palma@demicco.es | Web: www.lawyers-auditors.com

# DE MICCO & FRIENDS

# DE MICCO & FRIENDS

ABOGADOS - RECHTSANWÄLTE - LAWYERS

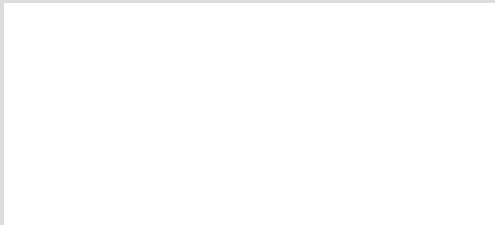
WWW.LAWYERS-AUDITORS.COM

## SPAIN, PALMA DE MALLORCA

Av. Joan Miró188 E  
07015 Palma de Mallorca  
Spain  
eMail: palma@demicco.es  
Phone: +34 871 871 955 077

## MORE BRANCHES AND PARTNERS IN SPAIN

A Coruña, Almeria, Altea, Barcelona, Bilbao.  
Bizkaia, Cadiz, Lleida, Las Palmas de Gran  
Canaria, Madrid, Malaga, Onda / Castellón,  
Oviedo, Tenerife, San Isidro.



## TURKEY

Kardelen 4/2 D: 40 Atasehir  
34758 Istanbul  
Turkey  
eMail: office@demicco.ch  
Phone: +90 216 456 49 23

## UNITED KINGDOM

2 Dovecote Barns Vellacott,  
RM19 1AF Essex  
United Kingdom  
eMail: office@demicco.co.uk  
Tel: +44 - 7551 341 216

## GERMANY

Arenberger Straße  
56077 Koblenz  
Germany  
eMail: office@demicco.ch  
Phone: +49 173 66 26 755

## MONACO

Palais de la Scala  
98000 Monte Carlo  
Monaco  
eMail: office@demicco.ch

## MORE BRANCHES & PARTNERS

CYPRUS, MOSCOW, DUBAI, BAHRAIN,  
BUKAREST, NEW YORK, SINGAPORE