

Immobilienfinanzierung im Ausland

Neue Stempelsteuersätze für die Bestellung von Hypotheken auf spanischen Grundstücken

Seit die spanischen Gebietskörperschaften die bei der Hypothekenbestellung anfallende Stempelsteuer selbst festsetzen dürfen, differieren die Sätze innerhalb des Landes deutlich. Während einige Regionen die ursprünglich einheitliche Höhe von 0,5 Prozent des beurkundeten Wertes beibehalten haben, liegen andere Provinzen bei bis zu einem Prozent und unterscheiden zudem zwischen wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Nutzung der Immobilie. Stefan Meyer¹⁾, Rechtsanwalt in Madrid, stellt die aktuellen Stempelsteuersätze vor. (Red.)

Bei einer Hypothekenbestellung in Spanien fällt neben den Kosten für die notarielle Beurkundung und Eintragung eine Stempelsteuer (AJD) an.²⁾

Die Stempelsteuer fällt im Zeitpunkt der notariellen Beurkundung der Hypothekenbestellung an. Hierbei handelt es sich um eine Steuer der autonomen Gebietskörperschaften, die früher regelmäßig 0,5 Prozent des Urkundenwertes ausmachte und damit eine nicht zu vernachlässigende Nebenkostenposition darstellt. Da die spanischen Gebietskörperschaften nach und nach von ihrem Recht, diese Steuer selbst festzusetzen, Gebrauch gemacht haben, ergibt sich nun ein nicht mehr ganz einheitliches Bild.

Nachfolgend sind die verschiedenen zurzeit in Spanien geltenden Stempelsteuersätze, geordnet nach den einzelnen Gebietskörperschaften, dargestellt. Die Steuer wird normalerweise innerhalb eines Monats nach der Beurkundung im Wege der Selbstveranlagung erklärt und eingezahlt. Früher fiel die Stempelsteuer ein weiteres Mal für die Löschung der Hypothek an. Dies ist seit 1. Januar 2001 nicht mehr der Fall.

Andalusien

- Hypothekarisch gesicherte Darlehen: 1,0 Prozent.
- Wohnungserwerb mit Bestellung von Hypothekendarlehen: 0,3 Prozent

(im Falle der Bezugsberechtigung für staatlich geförderte Sozialbauten sowie im Fall des Erwerbs einer eigengenutzten Wohnung mit geringerem Wert als 130 000 Euro durch unter 35-jährige).

Asturien

- Bestellung eines hypothekarisch gesicherten Darlehens: 1,0 Prozent.
- Bestellung eines hypothekarisch gesicherten Darlehens durch Bezugsberechtigte steuerbegünstigter Wohnungen: 0,3 Prozent.

Baskenland

- Bestellung eines hypothekarisch gesicherten Darlehens für den Erwerb eigengenutzter Wohnungen: steuerfrei.
- Bestellung anderer hypothekarisch gesicherten Darlehens: 0,5 Prozent.

Galizien

- Bestellung eines hypothekarisch gesicherten Darlehens: 1,0 Prozent (mit Ausnahme der Finanzierung des Ersterwerbs einer eigengenutzten Wohnung: 0,75 Prozent).

Katalonien

- Hypothekarisch gesicherte Darlehen für den Erwerb von Wohnungen mit Sicherungswert bis zu 30 000 Euro: 0,5 Prozent.
- Hypothekarisch gesicherte Darlehen für den Erwerb von Wohnungen mit Sicherungswert zwischen 30 000 Euro und 60 000 Euro: 0,75 Prozent.

- Hypothekarisch gesicherte Darlehen für den Erwerb von Wohnungen mit Sicherungswert über 60 000 Euro beträgt: 1,0 Prozent.

Ein besonderer Steuersatz wird auf steuerbegünstigte Wohnungen angewandt.

Madrid

- Hypothekarisch gesicherte Darlehen für den Erwerb von Wohnungen mit Sicherungswert bis zu 120 000 Euro: 0,4 Prozent.
- Hypothekarisch gesicherte Darlehen für den Erwerb von Wohnungen mit Sicherungswert zwischen 120 000 Euro und 180 000 Euro: 0,5 Prozent.
- Hypothekarisch gesicherte Darlehen für den Erwerb von Wohnungen mit Sicherungswert über 180 000 Euro beträgt: 1,0 Prozent.
- Bestellung von Hypothekendarlehen zu anderen Zwecken als dem Erwerb von Wohnungen: 1,0 Prozent.

Valencia

- Bestellung eines hypothekarisch gesicherten Darlehens: 1,0 Prozent (allerdings mit einem geringeren Steuersatz für die Finanzierung von Wohnungen kinderreicher Familien).

Aragonien, Extremadura, Kantabrien

- Bestellung eines hypothekarisch gesicherten Darlehens: 1,0 Prozent.

Navarra, Murcia, Balearen, Kanarische Inseln, La Rioja, Kastilien/La Mancha, Kastilien/León

- Bestellung eines hypothekarisch gesicherten Darlehens: 0,5 Prozent.

Stefan Mey

Fußnoten:

¹⁾ Partner Monereo, Meyer & Marinell-Lo Abogados (www.mmmm.es) und Generalsekretär der Deutsch-Spanischen Juristenvereinigung.

²⁾ Siehe zu den verschiedenen Kosten (Notar, Grundbuch, Wertschätzung, Steuern) einer Hypothekenbestellung in Spanien, Immobilien & Finanzierung Heft 18/2002, S. 581 ff.