FERIENIMMOBILIEN - STEUERN & ERBSCHAFT: ITALIEN, SPANIEN & TÜRKEI

I. EINLEITUNG

Die Entscheidung zum Erwerb einer Ferienimmobilie wird häufig emotional und im Überschwang positiver Erinnerungen an einen schönen Sommerurlaub getroffen. Bei aller Begeisterung über die Schönheit von Haus und Gegend ist es jedoch wichtig, auch die Kosten im Blick zu behalten, um später unangenehme Überraschungen und mithin einen „Buyer's remorse" zu vermeiden. Dies beginnt mit Nebenkosten des eigentlichen Erwerbs und kann sich bis hin zur Erbschaftssteuer im Falle der Vererbung hinziehen.

Im Folgenden beleuchten wir jeweils für Italien, Spanien und die Türkei die zu berücksichtigenden Kosten, die beim Erwerb der Immobilie, im laufenden Betrieb, bei der Veräußerung, bei der Schenkung oder auch im Erbfall anfallen können.

II. ITALIEN

1. WELCHE KOSTEN FALLEN BEIM ERWERB EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Beim Erwerb sind aus Erwerbersicht im Wesentlichen folgende Kostenpunkte zu berücksichtigen:
Notar: Die Kosten der notariellen Urkunde richten sich neben dem Wert der Immobilie auch nach der Gegend; als ungefähren Anhaltspunkt sollte man einen Betrag i.H.v. ca. € 2.000,00 – 3.000,00 einkalkulieren; bei Bezahlung des Kaufpreises über ein Notaranderkonto fallen auch hierfür weitere Gebühren an, die (ebenfalls betragsabhängig) grob auf ca. € 500,00 – 1.000,00 geschätzt werden können.
Maklergebühren: ca 3% der Kaufsumme.
Erwerbssteuern: Es ist die sog. Registrierungssteuer i.H.v. 9% des Katasterwertes zu zahlen.
Weitere Kostenpunkte: Hinzu kommen noch verschiedene administrative Gebühren, deren Gesamtbetrag wertunabhängig wenige hundert Euro beträgt.
Sollte dem eigentlichen Kauf ein Vorvertrag vorangehen (ggf. auch in notarieller Form) sind auch hierfür die entsprechenden Berater bzw. Notarkosten zu berücksichtigen, die je nach Fallgestaltung stark variieren können.

2. WELCHE LAUFENDEN KOSTEN TRÄGT DER EIGENTÜMER EINER FERIENIMMOBILIE?

Im laufenden Betrieb der Immobilie ist neben den normalen verbrauchsabhängigen Anschlüssen für Gas, Strom und Wasser v.a. die Grundsteuer nebst etwaiger regionaler Zu- oder auch Abschläge zu beachten. Ausgangspunkt ist eine Steuer i.H.v. 0,76 % des Katasterwertes, die regional um jeweils 0,3 Prozentpunkte nach oben und nach unten angepasst werden kann, so dass sich der endgültige Wert in einer Spannbreite von 0,46 bis 1,06 % bewegen kann.
Hinzu kommt die kommunale Abfallsteuer (TARI), die sich nach der Größe der Immobilie, und nicht nach der Anzahl der Personen im Haushalt bemisst.

3. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI DER VERÄUSSERUNG EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Bei der Veräußerung der Immobilie fallen keine spezifischen Kosten an; die Kosten für den notariellen Übertragungsakt werden üblicherweise

durch den Erwerber getragen. Lediglich etwaige Veräußerungsgewinne können der Einkommenssteuer unterliegen; die Frage der tatsächlichen Besteuerung hängt jedoch nicht unwesentlich davon ab, in welchem Land der Verkäufer allgemein steuerpflichtig ist.

4. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI EINER SCHENKUNG ZU LEBZEITEN AN?

Auch ein Schenkungsakt hat in notarieller Form zu erfolgen, so dass auch in diesem Falle die Honorare des Notars in der bereits unter II.1. genannten Höhe zu zahlen sind. Bei einer Schenkung unter Ehepartner oder Verwandten 1. Grades fällt eine Schenkungssteuer i.H.v. 4 % des über den Freibetrag i.H.v. € 1.000.000,00 hinausgehenden Betrages (bezogen auf den Katasterwert) an. Bei einer Schenkung unter Geschwistern beträgt die Steuer 6% mit einem Freibetrag i.H.v. € 100.000,00 bei sonstigen Verwandten 6% ohne Freibetrag und in allen anderen Fällen 8%, ebenfalls ohne Freibetrag. Hinzu kommen noch die sog. „Hypothekengebühr“ i.H.v. 2% und die „Katastergebühr“ i.H.v. 1%.

5. WELCHE KOSTEN FALLEN IM ERBFALL AN?

Im Erbfall finden dieselben Steuersätze und Freibeträge Anwendung wie im Falle der Schenkung. In jedem Fall sind hierbei ggf. die Aspekte des internationalen Erbrechts zur genauen Bestimmung der auf den Erbfall anwendbaren Regeln und Steuern zu beachten.

III. SPANIEN

1. WELCHE KOSTEN FALLEN BEIM ERWERB EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Kaufnebenkosten beim Immobilienerwerb in Spanien sich auf insgesamt 10% bis maximal 15% des Kaufpreises belaufen werden. Zunächst fallen solche Kaufnebenkosten wie die Notargebühren, die Grundbuchgebühren und die Kosten für den ggf. eingeschalteten Rechtsanwalt sowie die für den Makler an. Nach gesetzlicher Regelung werden die einmaligen Notar- zwischen Käufer und Verkäufer geteilt, die Grundbuchgebühren zahlt stets der Käufer. In der Praxis ist es aber so, dass nach vertraglicher Vereinbarung der größte Teil der Notarkosten (bzw. alle) dem Käufer auferlegt wird.

Die Notargebühren in Spanien werden nach einer verbindlichen Gebührentabelle berechnet und betragen üblicherweise zwischen 0,1% und 0,3% des beurkundeten Kaufpreises. Die Grundbuchkosten richten sich auch nach einer Gebührenordnung und betragen zwischen 0,1% bis 0,2% des beurkundeten Kaufpreises. Da der spanische Notar nur eine beschränkte Prüfungs- und Hinweispflicht hat, ist es sehr zu empfehlen, einen spanischen Rechtsanwalt einzuschalten, der unter anderem eine Due Diligence vornehmen und auf Wunsch des Mandanten den Privatvertrag und den darauffolgenden Entwurf der Kaufurkunde vorbereiten kann. Er begleitet seinen Mandanten zum Notartermin und sorgt auch für den korrekten Ablauf des Steuerzahlungs- und Grundbuchsverfahrens. Die Anwaltshonorare liegen üblicherweise zwischen 0,5% und 3% des Kaufpreises. Die Maklerprovision in Spanien liegt meistens zwischen 3% und 6% des erzielten Kaufpreises, wobei in der Regel hälftig von Käufern und Verkäufern gezahlt wird.

Der größte Kostenpunkt resultiert aber aus der einmaligen Steuer, die je nach dem, ob es sich beim Kaufobjekt um eine Erstbezugsimmobilie oder gebrauchte Immobilie handelt, anfällt. Erwirbt der Käufer die Immobilie von einem Bauträger (Erstbezug), muss er die MwSt. (IVA) in Höhe von 10% auf den Kaufpreis zahlen, die vom Verkäufer an das spanische Finanzamt abzuführen ist. Zusätzlich zu der Mehrwertsteuer muss der Käufer einer Erstbezugsimmobilie die sog. Stempel- und Beurkundungssteuer (AJD) für das Rechtsgeschäft zahlen, deren Höhe von der jeweiligen autonomen Region abhängt und zwischen 1% und 1,5% des vereinbarten Kaufpreises beträgt. Die Frist für die Zahlung dieser Steuer beträgt 30 Arbeitstage nach der Beurkundung.

Beim Kauf von gebrauchten Immobilien fällt anstatt der Mehrwertsteuer die Grunderwerbssteuer (TPO) an und ist vom

Käufer innerhalb von 30 Arbeitstagen nach der Beurkundung an die zunständige Steuerbehörde zu zahlen. Der Betrag der Grunderwerbssteuer hängt von der autonomen Region ab, in der sich die Immobilie befindet, und liegt zwischen 6% und 11%. Dies ohne die Berücksichtigung der ermäßigten Steuersätze für besondere Situationen (z.B. beim Kauf einer Immobilie für den Hauptwohnsitz).

2. WELCHE LAUFENDEN KOSTEN TRÄGT DER EIGENTÜMER EINER FERIENIMMOBILIE?

Es fallen jährlich verschiedene Steuern im Zusammenhang mit dem Besitz einer Immobilie in Spanien an. Zum einen, ist die jährliche Grundsteuer (IBI) zu zahlen. Diese liegt meistens zwischen 0,3 und 0,4% des Katasterwerts und wird von der Gemeindeverwaltung festgelegt. Der Steuerschuldner der Gemeinde ist derjenige, der am 1. Januar eines Jahres im Kataster als Eigentümer eingetragen ist. Die Zahlungsverpflichtung bleibt immer an die Immobilie gebunden, d.h. Immobilien haften für offene Grundsteuern.

Zum anderen muss der nicht in Spanien ansässige Eigentümer im Wege der Selbstveranlagung eine jährliche Steuererklärung für Nichtansässige für die sogenannten „Leerzeiten“ und die „Selbstnutzung“ des Objekts abgeben. Das sind die Tage, an denen die Immobilie nicht vermietet war, der Eigentümer sie selbst genutzt hat oder sie einfach leer stand. Besteuert wird eine Art Eigenmiete. Die jährliche Steuerquote hängt wiederum vom Katasterwert der Immobilie ab. Sollte die Immobilie vermietet werden, muss eine Einkommensteuererklärung für Nichtansässige auf Mieteinkünfte vierteljährlich abgegeben werden. In Abhängigkeit vom Wert der Immobilie und der autonomen Region, in der sie sich befindet, kann es erforderlich sein, eine Vermögenssteuererklärung abzugeben.

3. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI DER VERÄUSSERUNG EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Wie beim Erwerb werden auch beim Verkauf erneut Notargebühren, Grundbuchgebühren und ggf. Rechtsanwaltshonorare sowie Maklerprovisionen fällig. Was die Steuern betrifft, wird auf der einen Seite die örtliche Bodenwertzuwachssteuer (Plusvalía) auf den Wertzuwachs von Grund und Boden anfallen. Auf der anderen Seite fällt die Veräußerungsgewinnsteuer an, wobei die letztere im Rahmen der Einkommensteuererklärung Nichtansässiger abzuführen ist. Der Veräußerungsgewinn wird mit einem Prozentsatz in Höhe von 19% besteuert. Die Höhe der Bodenwertzuwachssteuer wird von der Gemeinde in Abhängigkeit der Besitzdauer festgelegt, jedoch nur bis zu einem maximalen Zeitraum von 20 Jahren. Die Berechnungsbasis für die Bodenwertzuwachsteuer ist der Katasterwert des Bodens. In den jeweiligen Gemeindesatzungen wird ein Koeffizient für die Steuerermittlung festgesetzt, der mit dem Bodenwert zu multiplizieren ist.

4. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI EINER SCHENKUNG ZU LEBZEITEN AN?

Für die Schenkung von Immobilien ist die notarielle Form vorgeschrieben, und zwar sowohl für das Schenkungsversprechen als auch für die Annahmeerklärung. Wie beim Immobilienkauf werden auch hier Notargebühren, Grundbuchgebühren und ggf. das Rechtsanwaltshonorar für die Koordination der Abwicklung anfallen. Um eventuelle Unannehmlichkeiten in Verbindung mit den steuerlichen Konsequenzen einer Schenkung von Immobilien zu vermeiden, wird eine vorhergehende steuerliche Planung empfohlen, wobei es ratsam ist, einen spanischen Steuerberater hinzuzuziehen.

Im Falle einer Schenkung muss der Beschenkte die Schenkungssteuer zahlen, die an die autonomen Regionen abgetreten wurde, sodass deren Prozentsatz in einigen Fällen progressiv oder fest sein kann. Außerdem muss dieser auch die Bodenwertzuwachssteuer entrichten, wenn der Beschenkte ein städtisches Immobilienobjekt erhält, es sei denn, er kann nachweisen, dass der Wert des Grundstücks niedriger als zum Erwerbszeitpunkt durch den Schenker ist. Auf der Seite des Schenkers wird der Wertzuwachs seit dem Erwerb besteuert, da dieser als Veräußerungsgewinn angesehen wird. Der auf diesen Wertzuwachs zu zahlender Steuersatz liegt für Nichtansässige in Spanien bei 19 % (19 bis 28 % für Ansässige).

5. WELCHE KOSTEN FALLEN IM ERBFALL AN?

Bei einer Erbschaft müssen die Beteiligten mit verschiedenen Kosten und Steuern rechnen. Dazu gehören hauptsächlich die Erbschaftssteuer, die Notargebühren, die Grundbuchgebühren und die Bodenwertzuwachssteuer (Plusvalía), die von denjenigen zu zahlen ist, die eine Immobilie auf städtischem Grund erben. Hinzu kommen sehr niedrige staatliche Gebühren (ca. 8 €) für die Einholung der erforderlichen Auszüge aus dem Zentralen spanischen Register für letztwillige Verfügungen und Lebensversicherungen. Fremdsprachige Dokumente, wie z.B. eine ausländische Sterbeurkunde oder ein Erbschein, erfordern vereidigte Übersetzung, um sie in Spanien verwenden zu dürfen. Die Erben müssen die Erbschaftssteuer zahlen, die genauso wie die Schenkungssteuer an die autonomen Regionen abgetreten wurde, sodass der Prozentsatz je nach Lage der Immobilie unterschiedlich sein kann. Die Erbschaftssteuer ist hiermit die wichtigste Ausgabe im Erbfall in Spanien und kann in unterschiedlichen Fällen durch die Anwendung von Freibeträgen gesenkt werden. Wenn die Erbschaft eine grenzüberschreitende Verbindung aufweist, empfiehlt sich die Einschaltung eines spanischen Anwalts mit Erfahrung im Bereich der Erbschaftsabwicklungen mit Auslandsbezug.

IV. TÜRKEI

1. WELCHE KOSTEN FALLEN BEIM ERWERB EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Die Übertragung von Immobilien erfolgt direkt beim Grundbuchamt. Die Grundbuchgebühren betragen jeweils 2% des Kaufpreises für den Käufer und den Verkäufer. Beim Erwerb einer Immobilie durch Ausländer fordert das Grundbuchamt ferner ein Wertgutachten durch ein lizensiertes Grundstücksbewertungsunternehmen an, die Kosten hierfür betragen um die € 400,00. Die übliche Maklergebühr beträgt ebenfalls jeweils 2% zzgl. MwSt (18%) für Käufer und Verkäufer, die Maklergebühr ist jedoch verhandelbar. Eine Grunderwerbssteuer gibt es in der Türkei nicht. Handelt es sich bei der Immobilie um einen Neubau, der zum ersten Mal veräußert wird, so ist der ausländische Käufer von der Mehrwertsteuer befreit, wenn er keinen Wohnsitz in der Türkei hat und die Immobilie in ausländischer Währung bezahlt. Anderenfalls muss für eine Fläche bis zu 150 m^2 Mehrwertsteuer i.H.v. 8% pro Quadratmeterpreis und für die darüberliegende Fläche 18% pro Quadratmeterpreis bezahlt werden, wenn die Immobilie von einem Unternehmen erworben wird.

2. WELCHE LAUFENDEN KOSTEN TRÄGT DER EIGENTÜMER EINER FERIENIMMOBILIE?

Nach dem Erwerb der Immobilie ist jedes Jahr die Grundsteuer i.H.v. 1% des Verkehrswertes der Immobilie abzuführen, die Zahlung erfolgt in zwei Raten. Befindet sich die Immobilie in einer Großstadt, so beträgt die Grundsteuer 2% des Verkehrswertes. Der Verkehrswert wird alle vier Jahre von den kommunalen Schätzungsausschüssen neu ermittelt. Hinzu kommt die Abfallsteuer, diese ist jedoch geringfügig und bemisst sich anhand des Wasserverbrauchs (1,50 TL/ m^3 in Großstädten, ansonsten 1,10 TL/ m^3). Ferner müssen Strom-, Wasser und ggf. Erdgasabnahmeverträge geschlossen werden, deren Kosten geringfügig sind.

3. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI DER VERÄUSSERUNG EINER FERIENIMMOBILIE AN?

Bei der Veräußerung fallen erneut Grundbuchgebühren i.H.v. 2% des Kaufpreises und gegebenenfalls Maklergebühren i.H.v. 2% zzgl. MwSt (18%) des Kaufpreises jeweils für den Käufer und Verkäufer an. Wird die Immobilie vor Ablauf von fünf Jahren ab dem Erwerb der Immobilie veräußert, so muss der Verkäufer Einkommenssteuer auf die Differenz zwischen dem damaligen und jetzigen Kaufpreis bezahlen. Die Einkommenssteuer variiert zwischen 15 und 40% und ist abhängig von der Höhe des Gewinns, den der Verkäufer aufgrund der Veräußerung erwirtschaftet hat. Hat der Verkäufer von der Befreiung von der Mehrwertsteuer profitiert und veräußert die Immobilie vor Ablauf von drei Jahren ab dem Erwerb der Immobilie, so muss er die Mehrwertsteuer zzgl. Zinsen nachzahlen.

4. WELCHE KOSTEN FALLEN BEI EINER SCHENKUNG ZU LEBZEITEN AN?

Auch die Schenkung erfolgt beim Grundbuchamt, der Schenkungsempfänger muss Grundbuchgebühren i.H.v. 6,831% des beim Grundbuchamt deklarierten Wertes der Immobilie bezahlen. Hinzu kommt die Schenkungssteuer. Da der Freibetrag lediglich 23.387,00 TL beträgt (dieser Betrag wird jedes Jahr angepasst), ist in jedem Fall Schenkungssteuer zu bezahlen. Die Schenkungssteuer ist je nach Höhe der Schenkung gestaffelt und beträgt im Jahr 2023 bei einem Wert bis zu 1.100.000,00 TL 10%, für den darauffolgenden Betrag bis zu 2.600.000,00 TL 15%, für den darauffolgenden Betrag bis zu 5.500.000,00 TL 20%, für den darauffolgenden Betrag bis zu 10.900.000,00 TL 25% und alle Beträge, die den Betrag von 20.100.000,00 TL übersteigen, 30%. Auch diese Beträge werden jährlich angepasst. Erfolgt die Schenkung an die Eltern, den Ehegatten oder die Kinder, so halbieren sich die o.g. Steuersätze.

5. WELCHE KOSTEN FALLEN IM ERBFALL AN?

Auch die Übertragung einer Immobilie auf den/die Erben erfolgt beim Grundbuch, Grundbuchgebühren fallen jedoch nicht an. Im Falle des Erbfalls beträgt der Steuerfreibetrag für den Ehegatten und die Abkömmlinge jeweils 1.015.747,00 TL, gibt es keine Abkömmlinge, so verdoppelt sich der Steuerfreibetrag für den hinterbliebenen Ehegatten auf 2.032.742,00 TL. Für darüberhinausgehende Beträge wird die Erbschaftssteuer wie bei der Schenkungssteuer gestaffelt. Die Erbschaftssteuer beträgt im Jahr 2023 für Beträge bis zu 1.100.000,00 TL 1%, für den darauffolgenden Betrag bis zu 2.600.000,00 TL 3%, für den darauffolgenden Betrag bis zu 5.500.000,00 TL 5%, für den darauffolgenden Betrag bis zu 10.900.000,00 TL 7% und alle Beträge, die den Betrag von 20.100.000,00 TL übersteigen, 10%. Auch diese Beträge werden jährlich angepasst.

KONTAKT

Italien:
Florian Bünger
Florian.Buenger@schindhelm.com

Spanien:
David Ramírez
D.Ramirez@schindhelm.com

Türkei:
Senem Güçlüer
Senem.Gucluer@schindhelm.com

Herausgeber, Medieninhaber, Redaktion: Zimányi & Fakó Rechtsanwälte | Lövőház u. 30 | 1024 Budapest | Registernummer: 2019 | Register: Budapester Anwaltskammer (H-1055 Budapest, Szalay u. 7.) | Tel: +36 1 270-9242, Fax: +36 1 270-9241 | budapest@scwp.hu | Zimányi & Fakó Rechtsanwälte ist Mitglied der SCWP Schindhelm Services SE, Allianz europäischer Wirtschaftskanzleien | Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr und können im Einzelfall die individuelle Beratung nicht ersetzen. Die Haftung der Autoren oder der Herausgeberin ist ausgeschlossen. | 2015 © Zimányi és Fakó Ügyvédi Iroda.