

# Sorgenfrei zum Eigenheim in Spanien

**Damit der Traum der spanischen Finca nicht zum Albtraum wird, sollten Käufer die Spezialitäten des spanischen Immobilienmarktes und Rechtssystems beachten. Grundkenntnisse**

**über die dortigen Verhältnisse und Usanzen schützen vor Enttäuschungen und Überraschungen. Deshalb ist die Beratung durch Spezialisten unabdingbar.**

*Von Gabriele Klass  
Finanzplanerin CFP  
Bank Sarasin & Cie AG, Basel*

*und Andreas Wyder  
Finanzplaner CFP  
Bank Sarasin & Cie AG, Basel*

## **Konsumobjekte mit unsteter Preisentwicklung**

Auslandimmobilien sind in erster Linie Konsumobjekte. Als Vermögensanlage eignen sie sich höchstens unter dem Gesichtspunkt der Vermögensdiversifikation – Währungsrisiken und volatile Preise müssen dabei aber in Kauf genommen werden. Ebenfalls zu beachten ist, dass je nach Region und Lage gute Objekte bereits sehr teuer sind.

## **Andere Usanzen als in der Schweiz**

Der uns vertraute Ablauf beim Liegenschaftserwerb (notarielle Beurkun-

dung des Kaufvertrages, Grundbucheintrag usw.) ist verschieden zu jenem in Spanien. Bereits eine Unterschrift auf einem Bierdeckel kann als Beweis für einen Kaufvertrag angesehen werden. Eine weitere wesentliche Abweichung vom schweizerischen System besteht darin, dass in Spanien das Eigentum bereits mit der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde auf den Käufer übergeht und nicht erst durch die Grundbucheintragung begründet wird. Da diese meist erst Wochen oder gar Monate später erfolgt, ist die Aussagekraft eines spanischen Grundbuches sehr beschränkt.

## **Paragraphenschungel bei Gebühren und Steuern**

Ein weiterer wichtiger Punkt für die Käufer sind die bei einem Immobilienkauf in Spanien anfallenden Steuern. So sind innerhalb einer Frist von 30 Tagen nach der Unterzeichnung der

Kaufurkunde 6% an Grunderwerbssteuer respektive Mehrwertsteuer (falls der Kauf durch einen Generalunternehmer erfolgt) zu entrichten. Zudem fallen 0,5% Steuern für beurkundete Rechtsgeschäfte an. Ferner wird eine Wertzuwachssteuer erhoben, deren Höhe schwer abzuschätzen ist, da jede Gemeinde ihre eigenen Veranlagungskriterien hat. Die Obergrenze liegt bei maximal 30% der Wertzunahme des Grundstückes seit der letzten Handänderung. Ausserdem fallen Notariatsgebühren an, wobei es sich dabei lediglich um Beglaubigungsgebühren handelt, die sich nach einer vorgegebenen Gebührenordnung richten. Schliesslich sind noch Grundbuchamtsgebühren zu entrichten, die etwa 0,5% betragen und bereits zu bezahlen sind, wenn die Urkunde zwecks Eintragung im Grundbuch vorliegt. Wird der Kauf über einen Makler getätigt, so fällt zusätzlich eine Maklerprovision an (in der Regel 5 bis 7% des Kaufpreises).

## **Was ändert sich an der Schweizer Steuerrechnung?**

Wenn der Liegenschafts Kauf in Spanien Realität geworden ist, der Käufer jedoch weiterhin in der Schweiz wohnhaft bleibt, so ist der Eigentümer verpflichtet, diese auch in der Schweiz zu deklarieren. Die im Ausland gelegene Liegenschaft wird vom Schweizer Fiskus nicht direkt besteuert. Mittels Steuerauscheidung wird eine Aussonderung der ausländischen Einkommens- und Vermögenswerte vorgenommen und sowohl das Einkommen aus der ausländischen Liegenschaft (Mietträge oder Eigenmietwert) wie auch das Vermögen für die Berechnung des Steuersatzes in der Schweiz

## **Das Wichtigste in Kürze**

- Liegenschaftspreise immer vor Ort vergleichen. Was aus hiesiger Sicht günstig erscheint, kann für die betreffende Region trotzdem zu teuer sein.
- Den angebotenen Preis nicht als definitiv betrachten, sondern darüber verhandeln.
- Sich über die in Spanien geltenden Rechtsbestimmungen im Immobilienbereich informieren: Was in der Schweiz Recht ist, gilt nicht unbedingt in Spanien.
- Üblicherweise werden zwei Verträge abgeschlossen: ein privatrechtlicher – der ohne Beurkundung gültig ist (z.B. Unterschrift auf Bierdeckel) – und ein notarieller.
- Vor der Vertragsunterzeichnung Informationen über anfallende Steuern, Abgaben und sonstige Kosten einholen.
- Auswirkungen des Immobilienbesitzes in Spanien auf die steuerliche Situation in der Schweiz und in Spanien prüfen.
- Sich bereits vor dem Kauf Gedanken darüber machen, in welcher Form die Liegenschaft dereinst veräussert respektive übertragen werden soll.

## The Carefree Way Towards Owning Your Home in Spain

**So that the dream of owning a finca in Spain does not turn into a nightmare, buyers should familiarise themselves with the special characteristics of the Spanish property market and the laws governing it. A good ground knowledge of the local rates and customs will protect against any disappointments and surprises. Hence the advice from specialists is indispensable.**

Properties overseas are mainly regarded as consumer objects. These productive investments lend themselves to be qualified under the angle of asset diversification – currency risks and volatile prices must thereby be factored into the investment. Likewise, you should consider that good objects are already expensive in every location. The process of buying a house which is familiar to us (notarisation of the deed of purchase, the entry in the land register and so on) is different in Spain. In Spain, a signature done on a beer mat can be regarded as evidence of a deed of purchase. A further substantial deviation from the Swiss system is confirmed therein, that in Spain the freehold is already vested in the buyer with the signing of the deed and is not first substantiated through the land register. Therefore, because the entry into the Spanish land register happens weeks or months later, the significance of the Spanish land register is very limited.

A further important point for the purchaser to consider are the incidental taxes applicable to the purchase of property in Spain. Within a period of 30 days after the signing of the deed of purchase, 6% is due to be paid for the land purchase tax or the VAT (in the case where the sale has occurred through a general contractor). Moreover, 0.5% taxes accrue for registered legal transactions. Furthermore, an increment value tax is levied, the level of which is heavily rated, given that every municipality has its own value assessment criteria. The upper limit lies at 30% of the appreciation in value of the land since the last change of ownership. Furthermore, notary charges accrue, which concern attestation charges which comply with predetermined scales of charges and fees. To conclude, there are still land registry charges to pay, which are around 0.5% and ready to be paid

when and in order to submit the entry into the land registry. Should the purchase have taken place through an estate agent, an estate agency charge is due, normally of between 5 and 7% of the purchase price.

When the buying of the property in Spain has become a reality and the purchaser is however still domiciled in Switzerland, he is obliged to also declare this asset in Switzerland. Those living abroad permanently will not be taxed directly by the Swiss authorities. In order to get a tax exemption, a selection of foreign surveys of income and assets is taken, as well as the income arising from the property (rental and rent value) and the assets for the calculation of the tax rate in Switzerland are taken into account. The existing debts and the incidental interest will be allocated proportionally to the location of the assets in Switzerland and abroad. For Swiss taxes, it is not relevant where the debt and the interest on this debt accrue. From the Spanish point of view, "the Spanish debts" are allowed in the determination of Spanish assets.

As soon as the question of whether to sell the property overseas arises, the tax consequences have to be considered whether it is a sale, a legacy or a donation. Particularly with regards to inheritance tax, which in comparison with Switzerland is much higher in Spain, it is important to be ready to ask the question of who the proprietor shall be. Inheritance tax in Spain can amount to around 30% and more. The inheritance tax arising from the death of parents can be bypassed by already putting the property in the name of the children at the time of purchase. However, if the property is held by an estate company, the assets are subject to inheritance tax in the last residence of the deceased. In Switzerland, the majority of cantons do not impose inheritance tax between parents and their children and, therefore, there would be no taxation.

In the acquisition of an overseas property, fiscal and civil strains can be reduced significantly, if the acquisition and the sale of the property are prudently and professionally planned. A comprehensive collaboration of the specialists involved is therefore absolutely essential.

berücksichtigt. Die bestehenden Schulden sowie die anfallenden Schuldzinsen werden proportional nach Lage der Aktiven auf die Schweiz und das Ausland verteilt, die Abzüge für Unterhalt und Reparaturen werden objektmässig ausgeschieden.

Für die Schweizer Steuern spielt es somit keine Rolle, wo die Schulden und Schuldzinsen anfallen. Aus Sicht Spaniens hingegen werden für die Ermittlung der spanischen Vermögenswerte die «spanischen Schulden» angerechnet (Erbschaftssteuern!).

### **Besonderheiten beim Veräussern einer Liegenschaft**

Sobald sich die Frage nach der Veräusserung der ausländischen Immobilie

stellt, sei es durch Verkauf, Erbschaft oder Schenkung, sind wiederum die steuerlichen Konsequenzen zu beachten. Insbesondere im Hinblick auf die Erbschaftssteuern, die in Spanien im Vergleich zur Schweiz massiv höher sind, ist es wichtig, sich bereits beim Kauf die Frage zu stellen, wer Eigentümer der Liegenschaft sein soll. Die Erbschaftssteuern in Spanien können je nach Region bis zu 30% und mehr betragen.

Die Erbschaftsteuer beim Tod der Eltern kann dadurch umgangen werden, dass die Liegenschaft bereits auf den Namen der Kinder gekauft wird. Wird hingegen die Liegenschaft über eine Immobiliengesellschaft gehalten, unterliegen die Aktien einer allfälligen

Erbschaftssteuer am letzten Wohnsitz des Erblassers. Ist dieser nach wie vor in der Schweiz, so wird in den meisten Kantonen beim Vererben an Nachkommen keine Erbschaftssteuer erhoben.

### **Länderübergreifend planen!**

Für den Erwerber einer Auslandsimmobilie lassen sich steuerliche und zivilrechtliche Belastungen entscheidend reduzieren, wenn der Erwerb, das Halten und schliesslich die Veräusserung der Liegenschaft umsichtig und professionell geplant und angegangen werden. Eine länderübergreifende Zusammenarbeit der involvierten Spezialisten ist deshalb absolut notwendig. ■