



Das ewige Dilemma: Wer zahlt die Wertzuwachssteuer?

Rechtsanwalt Xisco Llabrés, einer der Experten der Kanzlei Legal Steps in Palma, spezialisiert auf Rechtsberatung für Immobilien, befasst sich mit einem Thema, mit dem sich viele Residenten schon konfrontiert haben: der Wertzuwachssteuer.

Die Wertzuwachssteuer, auch Plusvalía Municipal genannt, ist eine Steuer, die an die spanischen Gemeinden bezahlt werden muss, wenn es zu einer Änderung der Eigentumsverhältnisse einer Immobilie kommt – sei es durch Verkauf, Schenkung, Erbschaft etc. Die Höhe der Steuer hängt von verschiedenen Faktoren ab: der Dauer des Besitzes – je länger die Immobilie im Besitz war, desto höher die Steuer – dem Bodenwert und der Einwohnerzahl der Gemeinde. Innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegt die Festlegung der Steuerhöhe im Ermessen der Gemeinden.

Wer zahlt die kommunale Wertzuwachssteuer?

Die letzten Verhandlungen beim Kauf oder Verkauf einer Immobilie verlaufen immer gleich. Wenn alles abgewickelt und unterschrieben ist, und es um die Verteilung der empfangenen Gelder geht, ist oftmals die letzte Frage: Wer zahlt die kommunale Wertzuwachssteuer?

Vor dem Gesetz ist der Verkäufer verpflichtet, diese Steuer zu zahlen, aber manchmal vereinbaren die Parteien, dass die Steuer vom Käufer zu zahlen ist. Das ist gesetzlich nicht verboten, sollte aber gut durchdacht sein, da heutzutage – im Gegensatz zu früher, als es um eher kleinere Beträge ging – schnell Gebühren von mehr als 20.000 Euro zusammenkommen.

Sollte es sich bei dem Verkäufer um einen Immobilienentwickler (Promoter) handeln, sind solche Vereinbarungen vor dem Gesetz unzulässig. Die letzte Entscheidung des Obersten Gerichtshofes in Madrid vom 17.03.2016 hält in diesem Fall die Klausel, die besagt, dass die Steuer vom Käufer bezahlt wird, für missbräuchlich und den Vertrag somit für nichtig.

Francisco Llabrés Enseñat, Abogado,
xllabres@legal-steps.com



ARTIKEL VERÖFFENTLICHT IN IBWIRTSCHAFT.COM
31/11/2016 WEITERE INFORMATIONEN ÜBER UNSER
BÜRO UND ARTIKEL AUF IBWIRTSCHAFT.COM

Legal Steps S.L. y Roig y Rubio abogados, S.L.P. remiten la presente circular con el propósito de mejorar el servicio a sus clientes, manteniéndoles puntualmente informados de las novedades relevantes que pueden afectar a la gestión contable, fiscal y laboral de su empresa. Procuramos que la información esté actualizada y sea exacta, si bien Legal Steps S.L. y Roig y Rubio abogados, S.L.P. declinan toda responsabilidad en cuanto a la información contenida en esta circular ya que es de carácter general y no alude a las circunstancias concretas del cliente; no constituye opinión profesional o jurídica.

Legal Steps S.L. y Roig y Rubio abogados, S.L.P. declinan toda responsabilidad por pérdidas/daños sufrida/os como consecuencia de decisiones, acciones u omisiones basadas en la información proporcionada en la presente circular informativa. Antes de tomar cualquier decisión le invitamos a que consulte las circunstancias concretas del caso.

La presente cláusula de exención de responsabilidad no tiene por objeto limitar la responsabilidad de Legal Steps S.L. y Roig y Rubio abogados, S.L.P. en contra de lo dispuesto en la legislación vigente, ni excluirla en los casos en los que, en virtud de dicha legislación, no pueda excluirse. V.1.1 20171108

Sant Miquel, 46, esc. dcha., 2º, Pta H. 07002. Palma de Mallorca. Telf. +34 971090060 info@legal-steps.com

Avenida de Calonge 28, Cala d'Or Santanyí 07660 Telf. +34 971648696 calador@legal-steps.com