

LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES – IMPUESTOS Y SU AHORRO

ACQUISITION OF REAL ESTATE – TAXES AND SAVING TAXES

DER IMMOBILIENERWERB – STEUERN UND STEUERN SPAREN

Según la redacción literal de la Ley el sujeto pasivo del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) es aquel que figuraba como propietario del inmueble el día 1 de enero del año en curso, independientemente de que haya sido propietario durante todo el año o de que haya vendido el inmueble en el curso del año. Si uno se quería apartar de este reglamento, solo fue posible a través de una cláusula individual en la escritura de compraventa. Sin que ambas partes considerasen esta cláusula, el comprador tenía que hacerse cargo de los impuestos.

Esta situación legal, frecuentemente considerada como injusta, ahora ha sido cambiada por el Tribunal Supremo a favor del propietario anterior o vendedor de una finca.

Sigue vigente el régimen legal en su redacción actual, pero el Juzgado ha decidido que el artículo 63.2 LHL (Ley de Haciendas locales) se tiene que interpretar de tal manera que al vendedor le corresponda el derecho de pago con el importe que equivalga a la parte proporcional de propiedad respecto al año en curso. Según el artículo 63.2 LHL el propietario anterior inicialmente tiene que hacerse cargo del pago del IBI respecto al año entero. Si el inmueble se vendiese, por ejemplo, el día 1 de abril, por ley el propietario anterior podría reclamarle al nuevo propietario la devolución de tres cuartos del impuesto sobre bienes inmuebles.

A parte de esto ambas partes deben tener en cuenta más aspectos en referencia a los impuestos de las compraventas de bienes inmuebles, así como en relación a los impuestos a partir del momento de la adquisición. En primer lugar, a la hora de la adquisición de un inmueble realizada por un particular, el comprador tendrá que pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP). Actualmente el tipo del ITP está entre 8 y 11 % en las Islas Baleares y se calcula sobre el precio de compraventa declarado en la escritura pública de compraventa. Cabe señalar que este valor no debe ser inferior al valor del mercado del inmueble. Es un caso diferente si el inmueble se transmite por una persona jurídica, como por ejemplo una obra nueva por una promotora inmobiliaria. Entonces el comprador tiene que pagar el IVA, en lugar del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP), que sería al momento 10% de la base del precio de compraventa. Además habrá que pagar sobre la base el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), que al momento es de 1,2% sobre la base.



According to the clear wording of the law the legal owner of a real estate located in Spain at the date of January 1st of the legal year in question was the person liable to pay the tax (sujeto pasivo) of the entire annually arising property tax (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, short IBI), regardless of

whether he stayed owner or whether he sold the real estate within the year. If one wanted to break the rule, this was only possible by installing an individual term in the purchase agreement. If it had not been considered by the parties of the contract, the seller had to pay those costs. This legal situation was often considered as unjust. Now it has been changed by the supreme court of Spain in favour of the previous owner. The wording of the legal regulation is not changed. But the chamber has decided that article 63.2 LHL (Ley de Haciendas Locales) has to be interpreted that way that the selling owner is entitled to a pecuniary claim against the acquirer in that amount that correlates the share of property in the current legal year. So the previous owner according to article 63.2 LHL is still obliged to pay the property tax for the whole year first. But will the real estate be sold for example by April 1st, he is able to demand back three quarters of the costs.

In regard to the taxation of acquisitions and sales of real estate as well as in regard to the taxes following the acquisition there is more to be aware of for the contractual parties. First of all in case of the purchase of a real estate from a private individual there is the land transfer tax to be paid by the buyer (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, short ITP). The rate of taxes on the Balearic Islands amounts to 8 to 11 % at present and is calculated on the basis of the price indicated in the purchase contract. Here has to be taken in account that it should not to be sold below the market value.

The situation is different if the real estate is sold by a legal entity as for example a new construction by the property developer. In this case instead of the land transfer tax there is the VAT of the amount of 10% over the purchase price that has to be paid by the buyer. Additionally there is the so called tax of authentication or stamp duty (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, short AJD). This is at the moment at a rate of 1, 2 % over the purchase price.

On the side of the seller however there is the local increment value tax (Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana or Plusvalía municipal) to be paid. This has to be distinguished from the profit tax. Whereas the increment value tax is resulting out of the increase in value of the ground (value of cadaster, valor catastral) between acquisition and sale, for the profit tax only the gains actually real-

ized by the sale is relevant. Some investments made by the seller of the real estate till that point which have a value-adding influence as well as the costs which have occurred due to the original acquisition and sale have to be taken into account in a manner decreasing the profit.

Because only real invoices are suitable as evidence, a decent accounting is recommended from the initiation of the purchasing process.

With regard to the complexity of the taxation system in general and legal basis of an acquisition and sale of real estate it is recommended to consult a tax consultant as well as a lawyer.

Because every process of acquisition is based on different circumstances, only by doing so the interest of minimizing costs can be met.

Also in view of the sentence referred to above the situation stays interesting. The decision deals only with the property in specific. Being consequent, the same has to be applied for the garbage tax and the automobile tax as well. If an analogue application will be taken in consideration only time can tell.



Nach eindeutigem Gesetzeswortlaut war es bisher so, dass Steuerschuldner (sujeto pasivo) der gesamten, jährlich anfallenden Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, kurz IBI) derjenige ist, der zum Zeitpunkt des 1. Januar des betreffenden Kalenderjahres Eigentümer der Liegenschaft war – und das unabhängig davon, ob dieser auch Eigentümer geblieben ist oder, ob er die Immobilie im Laufe des Jahres verkauft hat. Wollte man von dieser Regelung abweichen, so war dies bislang nur durch eine individuelle Quotelungsklausel im Kaufvertrag möglich. Wurde das von den Vertragsparteien nicht bedacht, hatte der Käufer diese Kosten jedoch alleine zu bestreiten.

Diese vielfach als ungerecht empfundene Rechtslage hat der Tribunal Supremo nun zu Gunsten des Alteigentümers gekippt.

Zwar bleibt die gesetzliche Regelung in der derzeit geltenden Fassung wirksam. Die Kammer hat aber entschieden, dass Art. 63.2 LHL (Ley de Haciendas Locales) so auszulegen ist, dass dem veräußernden Eigentümer gegen den Erwerber ein Zahlungsanspruch in der Höhe zusteht, die dem Eigentumsanteil im laufenden Kalenderjahr entspricht. Der bisherige Eigentümer hat also zunächst gemäß Art. 63.2 LHL die Grundsteuer für das gesamte Jahr abzuführen. Wird aber beispielsweise die Immobilie zum 1. April veräußert, so kann dieser nun direkt von Gesetzes wegen Dreiviertel der Grundsteuer vom neuen Eigentümer zurückverlangen.

Hinsichtlich der Steuerbarkeit von Immobilienkäufen und -verkäufen sowie hinsichtlich der laufenden Steuern nach Erwerb ist jedoch für beide Parteien noch einiges mehr zu beachten.

So fällt beim Kauf einer Immobilie von einer Privatperson für den Käufer zunächst die Grunderwerbssteuer (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, kurz ITP) an. Der Steuersatz beträgt auf den Balearen derzeit zwischen 8 und 11% und wird anhand des im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreises berechnet. Hierbei ist aber zu beachten, dass dieser den Verkehrswert der Immobilie nicht unterschreiten darf.

Anders ist dies, wenn die Immobilie von einer juristischen Person übertragen wird, wie etwa der Neubau von einem Bauträger. In diesem Fall ist vom Käufer statt der Grunderwerbssteuer die Umsatzsteuer in Höhe von 10 % des Kaufpreises zu tragen. Darüber hinaus fällt noch die sog. Beurkundungs- oder Stempelsteuer (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, kurz AJD) an. Diese beträgt derzeit 1,2 %.

Auf Seiten des Verkäufers hingegen fällt die gemeindliche Wertzuwachssteuer (Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana oder Plusvalía municipal) an.

Davon zu unterscheiden ist wiederum die sogenannte Gewinnsteuer. Während sich die Wertzuwachssteuer aus der Wertsteigerung von Grund und Boden (Katasterwert, valor catastral) zwischen

Kauf und Verkauf ergibt, kommt es für die Gewinnsteuer allein auf den durch den Verkauf tatsächlich erzielten Veräußerungsgewinn an. Bestimmte Aufwendungen, die der Verkäufer auf die Immobilie bis dahin getätigt hat und die sich wertsteigernd auswirken, sowie die Kosten, die im Zusammenhang mit dem ursprünglichen Kauf und Verkauf angefallen sind, sind dabei gewinnmindernd zu berücksichtigen.

Da hier nur eindeutige Rechnungen zum Beweis der jeweiligen Aufwendung tauglich sind, ist zu einer ordentlichen Buchführung bereits ab Anbahnung des Kaufs zu raten.

Im Hinblick auf die Komplexität des Steuersystems im Allgemeinen und der sämtlichen rechtlichen Grundlagen eines Immobilienkaufs und -verkaufs empfiehlt sich überdies, umfassenden Rat sowohl aus Sicht des Steuerberaters als auch aus Sicht des Rechtsanwalts einzuholen.

Da jedem Erwerbsvorgang andere Umstände zu Grunde liegen, kann nur so dem Interesse, die Kosten möglichst gering zu halten, umfassend Rechnung getragen werden.

Auch in Anbetracht des oben genannten Urteils des Tribunal Supremo bleibt es weiter spannend.

Die Entscheidung setzt sich konkret nur mit der Grundsteuer auseinander. Will man jedoch konsequent sein, muss gleiches auch für die Müll- sowie die Kfz-Steuer gelten. Ob hier eine analoge Anwendung in Betracht kommt, wird sich aber erst im Laufe der Zeit zeigen.

Christian Gerboth
Abogado / Rechtsanwalt (Lawyer)

Calle Pintor Puget 14, Santa Eulalia, Ibiza
Jaime III 3, 07012 Palma de Mallorca,

Tel. 0034-971722494
www.gerboth-partner.com
info@gerboth-partner.com



In cooperation with:



Gerboth & Partner European Lawyers

Mehr als 15 Jahre Erfahrung im Immobilienrecht
More than 15 years experience in real estate law
Más de 15 años de experiencia en derecho inmobiliario



Specialists in: / Spezialisten in: / Especialistas en:

- **Property Law** / Immobilienrecht / Derecho Inmobiliario
- **Company Law** / Gesellschaftsrecht / Derecho de sociedades
- **Your SL in 48h.** / Ihre SL in 48 Stunden / Su SL en 48 hrs.
- **Inheritance and Tax Law** / Erb- und Steuerrecht / Derecho de Sucesiones y Fiscal

Calle Pintor Puget 14 | 07840 Ibiza | Tel. (0034) 971 72 24 94 | Fax: (0034) 971 72 33 47 | info@gerboth-partner.com | www.gerboth-partner.com