



---

## Sachstand

---

### Immobiliensteuer in Spanien

## **Immobiliensteuer in Spanien**

Aktenzeichen: WD 4 - 3000 - 036/18  
Abschluss der Arbeit: 21. Februar 2018  
Fachbereich: WD 4: Haushalt und Finanzen

---

Die Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen Bundestages unterstützen die Mitglieder des Deutschen Bundestages bei ihrer mandatsbezogenen Tätigkeit. Ihre Arbeiten geben nicht die Auffassung des Deutschen Bundestages, eines seiner Organe oder der Bundestagsverwaltung wieder. Vielmehr liegen sie in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Fachbereichsleitung. Arbeiten der Wissenschaftlichen Dienste geben nur den zum Zeitpunkt der Erstellung des Textes aktuellen Stand wieder und stellen eine individuelle Auftragsarbeit für einen Abgeordneten des Bundestages dar. Die Arbeiten können der Geheimschutzordnung des Bundestages unterliegende, geschützte oder andere nicht zur Veröffentlichung geeignete Informationen enthalten. Eine beabsichtigte Weitergabe oder Veröffentlichung ist vorab dem jeweiligen Fachbereich anzuzeigen und nur mit Angabe der Quelle zulässig. Der Fachbereich berät über die dabei zu berücksichtigenden Fragen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlage</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Umfang der Steuerpflicht und Bemessungsgrundlage</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Steuersatz</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Steuerbefreiungen</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>Weitere Steuern auf Grundbesitz</b>	<b>6</b>

## 1. Vorbemerkung

Die Immobiliensteuer in Spanien (Impuesto sobre Bienes Inmuebles) entspricht im Wesentlichen der deutschen Grundsteuer. Mit ihr wird das Eigentum städtischer und ländlicher Immobilien besteuert. Die Grundsteuer ist eine kommunale Steuer, die jährlich von der Gemeindefinanzverwaltung erhoben wird. Sie stellt den Grundsteuerbescheid dem Steuerpflichtigen zu, der sie dann der Gemeinde zu überweisen hat. Physische, wirtschaftliche oder juristische Änderungen an dem Grundstück (Neu-, An- oder Ausbau des Gebäudes, Änderung der Nutzungsart, Zusammenlegung von Wohneinheiten etc.) sind innerhalb von zwei Monaten der Gemeindefinanzbehörde mitzuteilen, damit die Höhe der Grundsteuer entsprechend angepasst werden kann.

Die Grundsteuer wird von zwei Variablen bestimmt, dem Katasterwert und dem Steuersatz.

Die nachfolgenden Ausführungen sind aus „Steuern in Europa, Amerika und Asien“, Länderteil Spanien, Pkt. 7. Grundsteuer, S. 161- 165 von Menzel/Förster entnommen.

## 2. Rechtsgrundlage

Rechtsgrundlage für die Erhebung der Grundsteuer sind das Gemeindefinanzverwaltungsgesetz (Ley de Haciendas Locales (LHL)) und das Immobilienkatastergesetz (Ley del Catastro Inmobiliario (LCI)). Die jetzt geltende Fassung des Gemeindefinanzverwaltungsgesetzes basiert auf dem Dekret Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LRHL)). Die wesentlichen Regelungen zur Grundsteuer stehen in den Art. 61-78 LHL. Auf Grundlage dieser Artikel erlässt die jeweilige Kommune ihre Steuerverordnung, die zu Zu- oder Abschlägen der Grundsteuer führen kann.

## 3. Umfang der Steuerpflicht und Bemessungsgrundlage

Die Grundsteuerpflicht knüpft an das Eigentum an und bezieht sich nicht nur auf den Grund und Boden, sondern auch auf die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude. Der Eigentumsbegriff umfasst auch das Nießbrauchrecht, das Erbbaurecht und das durch eine Verwaltungskonzession gewährte Nutzungsrecht an einem im öffentlich-rechtlichen Eigentum befindlichen Grundstück. Seit 2003 wird nach dem Gemeindefinanzverwaltungsgesetz zwischen ländlichen und städtischen sowie den besonders genutzten Grundstücken unterschieden. Zu den besonders genutzten Grundstücken zählen gewerbliche Grundstücke, beispielsweise Flughäfen. Der Terminus ländliche Grundstücke umfasst nicht bebaubare oder landwirtschaftlich genutzten Grund und Boden.

Steuerpflichtig ist grundsätzlich der eingetragene Eigentümer der Immobilie. Das können natürliche oder juristische Personen, Erbengemeinschaften, Erbbauberechtigte, Nießbrauchberechtigte oder Inhaber einer Verwaltungskonzession sein.

Nach einem Gerichtsurteil vom 15. Juni 2016<sup>1</sup> ist die bisherige Stichtagsregelung (1.1. eines jeden Kalenderjahres) aufgehoben, nach der derjenige die Grundsteuer zu zahlen hatte, der am 1.1. Eigentümer war. Diese Stichtagsregelung konnte unter Umständen zu großen Ungerechtigkeiten führen, denn bei Verkauf der Immobilie im Laufe des Jahres, musste der Verkäufer trotzdem die

---

1 Sentencia 409/16, de 15 de junio

Grundsteuer für das gesamte Jahr zahlen. Die Rechtsänderung beinhaltet eine Aufteilung der Grundsteuer entsprechend des Zeitpunktes des Eigentümerwechsels.

Die Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Grundsteuer ist der Katasterwert des Grundstücks. Der Katasterwert ermittelt sich nach dem Wert des Grund und Bodens sowie dem Wert des Gebäudes. Er wird von der zuständigen Gemeindefinanzverwaltung festgelegt und in gewissen Abständen aktualisiert. Er liegt in Spanien regelmäßig unter dem Marktwert des Grundstücks.

#### 4. Steuersatz

Bemessungsgrundlage multipliziert mit dem Steuersatz ergibt die Grundsteuerschuld.

Gesetzlich ist der Steuersatz wie folgt festgelegt:

- a) 0,4% - 1,3% bei besonders genutzten Grundstücken,
- b) 0,4% - 1,1% bei städtischen Grundstücken und
- c) 0,3% - 0,9% bei landwirtschaftlichen Grundstücken.

Die Gemeinden können jedoch folgende abweichende Regelung in ihrer Satzung bestimmen und folgende Steuersätze festlegen:

- a) 0,6% bei besonders genutzten Grundstücken,
- b) 0,4% bei städtischen Grundstücken und
- c) 0,3% bei landwirtschaftlichen Grundstücken.

Die Gemeinden sind befugt, von dem gesetzlich festgelegten Steuersatz abzuweichen. Seit 2003 können sie unabhängig von der Einwohnerzahl der Gemeinde ihren Steuersatz innerhalb der gesetzlich festgelegten Bandbreite selbst bestimmen. Darüber hinaus sind sie zugleich berechtigt, ein oder mehrere Zuschläge zu erheben. In der nachfolgenden Tabelle sind die möglichen Zuschläge aufgelistet:

<b>Merkmal oder Dienstleistungen</b>	<b>städtische Grundstücke</b>	<b>ländliche Grundstücke</b>
Hauptstadt der Provinz oder der autonomen Regionalkörperschaft	0,07%	0,06%
öffentlicher Nahverkehr	0,07%	0,05%
überdurchschnittlich anerkanntes Dienstleistungsniveau	0,06%	0,06%
mehr als 80% der Gemeindefläche als ländliche Grundstücke	0,00%	0,15%

## 5. Steuerbefreiungen

Bis Ende 2002 gab es geringe Steuerfreigrenzen für städtische und landwirtschaftliche Grundstücke; sie wurden zum 1.1.2003 aufgehoben.

Es gibt jedoch zeitlich unbeschränkte oder beschränkte Steuerbefreiungen. Sie gelten für bestimmte Grundstückseigentümer (Staat, autonome Regionalkörperschaft, Gemeinde, ausländische Staaten, Kirche etc.) oder für eine bestimmte Grundstücksnutzung (private Schulerziehung, forstwirtschaftliche Regenerationsfläche etc.). Die jeweilige kommunale Finanzbehörde entscheidet hierüber auf der Grundlage des Gemeindefinanzverwaltungsgesetzes.

Der Grundsteuerbetrag kann um 50% - 95 % reduziert werden. Es wird zwischen denjenigen Abzügen unterschieden, die nur der Höhe nach von der Gemeinde beeinflusst werden. Der Zentralstaat legt eine prozentuale Mindestabgabe fest, die die Gemeinde auf eine Maximalhöhe heraufsetzen kann. Andererseits sind Abzüge möglich, bei denen die Gemeinde entscheidet ob und in welcher Höhe bis zu einem prozentualen Maximalbetrag der Abzug geltend gemacht werden kann.

Beispielsweise können auf Antrag 50% - 90% des Grundsteuerbetrages für die im Bau befindlichen Immobilien einer Bau- oder Wohnungsbaugesellschaft für drei Veranlagungszeiträume oder bis 90% des Grundsteuerbetrages für kinderreiche Familien abgezogen werden.

## 6. Weitere Steuern auf Grundbesitz

Neben der Grundsteuer ist beim Immobilienkauf einmalig eine Vermögensübertragungs- einschließlich Grunderwerbsteuer (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) zu zahlen. Außerdem kann eine Wertezuwachsteuer (Impuesto Municipal sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana) bei Eigentümerwechsel anfallen.

Weiterhin fallen beim Verkauf/Kauf eine Mehrwertsteuer und eine Beurkundungssteuer (Impuesto sobre Actos Juridicos Documentas) an. Einnahmen aus der Vermietung einer Immobilie werden bei der Einkommensteuer (Impuesto sobre la renta de las Personas físicas) berücksichtigt.

\*\*\*\*\*