

Steuererhöhung der Grunderwerbsteuer (ITP) und der Stempelsteuer (AJD) auf den Balearen

Zum **01.01.2023** wurde auf den Balearen die Grunderwerbsteuer sowie die Stempelsteuer für **Immobilien** mit einem Verkehrswert **von EUR 1 Mio.** oder mehr erhöht. Mit dem Gesetz 11/2022 vom 28.12.2022, das am 31.12.2022 verlautbart wurde, hat das Parlament der Balearen den Jahreshaushalt für die Autonome Gemeinschaft der Inselregion für das Jahr 2023 beschlossen und die damit einhergehenden Steueränderungen verabschiedet.

Beide Steuern sind von Käufern beim Erwerb einer spanischen Immobilie zu bezahlen. Die **Grunderwerbsteuer (ITP)**, die eigentlich eine Vermögensübertragungssteuer ist, weil sie auch das Mobilien umfasst, fällt beim Kauf von **gebrauchten Immobilien** an. Die **Stempelsteuer (AJD)** ist vom Käufer zusätzlich zur Umsatzsteuer, die bei Neubauten 10% beträgt, beim Erwerb von **neu errichteten Liegenschaften** zu entrichten. Die **Grunderwerbsteuer** ist auf den Balearen **progressiv** ausgestaltet und der anwendbare Steuersatz erhöht sich mit dem Verkehrswert der Immobilie. Der Steuersatz der **Stempelsteuer** ist indessen **einheitlich** und unabhängig vom Wert der Liegenschaft ausgestaltet (sog *flat tax*).

Bislang betrug auf den Balearen der **höchste Steuersatz der Grunderwerbsteuer 11,5%** des Kaufpreises der Immobilie und dieser Steuersatz wurde auf den **EUR 1 Mio. übersteigenden** Anteil des Kaufpreises angewandt. Seit dem **01.01.2023** wurde dieser Steuersatz von 11,5% **auf 12% erhöht**. Für Immobilien mit einem **Kaufpreis von über EUR 2 Mio.** wurde ein **neuer Steuersatz** eingeführt, der **13%** des EUR 2 Mio. übersteigenden Werts der Liegenschaft beträgt. Das hat zur Folge, dass im Jahr 2023 die ohnehin schon sehr hohen **Nebenkosten** beim Kauf von Luxusimmobilien **weiter steigen**.

Zur besseren Veranschaulichung der Steuererhöhungen werden nachfolgend die für die Berechnung der progressiven Grunderwerbsteuer äußerst hilfreichen Tabellen für die Jahre 2022 und 2023 gegenübergestellt.

Grunderwerbsteuer/Vermögensübertragungssteuer (ITP) 2022

Gesamtwert der Immobilie bis €	Steuerbetrag (cuota integra) ¹	Höchstwert bis € (in Steuerklasse)	Steuersatz 2022 (Grenzsteuersatz)
-	-	400.000,00	8%
400.000,01	32.000,00	200.000,00	9%
600.000,01	50.000,00	400.000,00	10%
1.000.000,01	90.000,00	darüber	11,5%

Grunderwerbsteuer/Vermögensübertragungssteuer (ITP) 2023

Gesamtwert der Immobilie bis €	Steuerbetrag (cuota integra) ¹	Höchstwert bis € (in Steuerklasse)	Steuersatz 2023 (Grenzsteuersatz)
-	-	400.000,00	8%
400.000,01	32.000,00	200.000,00	9%
600.000,01	50.000,00	400.000,00	10%
1.000.000,01	90.000,00	1.000.000,00	12%
2.000.000,01	210.000,00	darüber	13%

¹ Zu zahlender Steuerbetrag unter Zugrundelegung der höchsten Bemessungsgrundlage der jeweiligen Steuerklasse.

Die konkreten praktischen Auswirkungen der Grunderwerbsteuererhöhungen werden anhand eines Berechnungsbeispiels von zwei Luxusimmobilien mit einem Wert von EUR 5 Mio. und EUR 10 Mio. verdeutlicht.

Immobilie mit einem Verkehrswert von EUR 5 Mio.:

Grunderwerbsteuer (2022): EUR 550.000,00

Grunderwerbsteuer (2023): EUR 600.000,00 (Steigerung um 9,09%)

Immobilie mit einem Verkehrswert von EUR 10 Mio.:

Grunderwerbsteuer (2022): EUR 1.125.000,00

Grunderwerbsteuer (2023): EUR 1.250.000,00 (Steigerung um 11,11%)

Die Stempelsteuer (AJD) besteuert bei Neubauten zusätzlich zur Umsatzsteuer in Höhe von 10% die **Errichtung der notariellen Urkunde** mit der die Immobilie auf den Käufer übergeht. Es unterliegen im Zusammenhang mit Immobilien aber auch weitere Vorgänge der Stempelsteuer, wie etwa die Neubauerklärung oder die Bestellung einer Hypothek. Die notarielle Beurkundung ist wiederum Voraussetzung für die Eintragung des Rechtsgeschäfts in das Grundbuch (*Registro de la Propiedad*).

Für Immobilien, deren Wert EUR 1 Mio. beträgt oder übersteigt, wurde nun allgemein die Stempelsteuer **von 1,5% auf 2% erhöht**. Das obige Berechnungsbeispiel führt bei Luxusimmobilien mit einem Wert von EUR 5 Mio. und EUR 10 Mio. zur nachfolgenden Erhöhung der Steuerlast aus der Stempelsteuer.

Immobilie mit einem Verkehrswert von EUR 5 Mio.:

Stempelsteuer (2022): EUR 75.000,00

Stempelsteuer (2023): EUR 100.000,00 (Steigerung um 33,33%)

Immobilie mit einem Verkehrswert von EUR 10 Mio.:

Grunderwerbsteuer (2022): EUR 150.000,00

Grunderwerbsteuer (2023): EUR 200.000,00 (Steigerung um 33,33%)

Die Berechnungsbeispiele verdeutlichen, dass die Steuererhöhungen bei der Stempelsteuer prozentuell höher ausfallen als die Erhöhungen bei der Grunderwerbsteuer. Besonders drastisch ist die Steuererhöhung der Stempelsteuer für Immobilien, deren Wert EUR 1 Mio. beträgt oder diesen Wert knapp übersteigen. Bei gleichwertigen bereits existierenden Immobilien ist der Effekt der Steuererhöhung der Grunderwerbsteuer durch den progressiven Tarif deutlich abgefedert.

Diese von einem ohnehin schon exorbitant hohen Steuerniveau ausgehenden signifikanten Steuererhöhungen tragen mit Sicherheit nicht dazu bei, dass sich die Umschlagshäufigkeit bei Luxusimmobilien erhöht und führen jedenfalls dazu, dass sich Luxusimmobilien auf den Balearen noch weiter verteuern.