



# Wann die Plusvalía rechtswidrig ist

Das Thema Plusvalía ist zur Zeit in aller Munde. Zahlreiche Medien, darunter auch SUR deutsche Ausgabe, informierten im vergangenen Monat Februar darüber, dass die städtische Wertzuwachssteuer möglicherweise in einigen Fällen illegal sein könnte. In der Zwischenzeit ist die Steuer nicht nur illegal in einigen Fällen, sondern auch verfassungswidrig.

Um dieses Thema zu verstehen, muss man sehr genau analysieren worum es hier tatsächlich geht. Zunächst sei festgestellt, dass in Spanien beim Verkauf einer Immobilie zwei verschiedene Wertzuwachssteuer fällig werden: zum einen wäre das die eingangs erwähnte eine sogenannte gemeindliche oder städtische Wertzuwachssteuer (auf Spanisch: Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, vereinfacht Plusvalía municipal genannt). Mit der Plusvalía besteuern die Gemeinden den Wertzuwachs des Grundstückes auf dem sich die Immo-

bilie anteilig (zum Beispiel bei Apartments) oder gänzlich, im Falle eines Einfamilienhauses, befindet. Zum anderen käme noch die staatliche Wertzuwachssteuer, die vom Finanzamt als Einkommensteuer betrachtet wird, zum Abzug. Mit der Begründung, dass jeder Wertzuwachs ein Einkommen in Spanien darstellt.

Die staatliche Wertzuwachs- oder Einkommensteuer, die in der Regel für nicht in Spanien ansässige Personen 19,5 Prozent des Gewinns ausmacht, ist nicht verfassungswidrig und bleibt bestehen.

Von der Rechtswidrigkeit und jetzt auch der Verfassungswidrigkeit ist lediglich die gemeindliche oder städtische Wertzuwachssteuer (Plusvalía municipal) betroffen. Allerdings nur dann, wenn beim Verkauf kein Gewinn für den Verkäufer entsteht. Bisher verlangten die Gemeinden eine Zahlung der gemeindlichen Wertzuwachssteuer bei jedem Eigentumsübergang. Also auch wenn der Verkäufer mit der Transaktion kei-

nen Gewinn oder gar einen Verlust erzielte. Zudem wurde die Steuer bei einer Erbschaft fällig, obwohl es für mich sehr schwer zu verstehen ist, welchen Wertzuwachs der Verstorbene bei der Übertragung an seine Erben erzielen soll.

Für die Zahlung dieser Steuer haftet im Übrigen nicht nur der Schuldner, sondern auch der Käufer mit seiner soeben erworbenen Immobilie. Denn bei einem etwaigen Zahlungsausfall seitens des Verkäufers, erfolgt eine sofortige Pfändung inklusive Eintrag in das Grundbuch.

## RECHTS- UND VERFASSUNGSWIDRIG

Die Illegalität der gemeindlichen Wertzuwachssteuer im genannten Fall wurde zuletzt gleich doppelte bestätigt. Zunächst entschied der Oberste Gerichtshof von Andalusien (Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, TSJA) in einem Urteil, dass die Plusvalía nicht zu zahlen sei, wenn der Verkaufspreis einer Immobilie nied-

riger als der Anschaffungspreis ist.

Am 16. Februar legte das Spanische Verfassungsgericht (Tribunal Constitucional de España) nach, und stellte fest, dass die Plusvalía in denjenigen Fällen in denen kein Gewinn durch den Verkauf einer Immobilie erzielt wird, verfassungswidrig sei.

Mitentscheidend für beide Urteile ist die fragwürdige Berechnung, die der Plusvalía zugrundeliegt. So wird nicht die Differenz zwischen dem Marktwert der Immobilie zum Zeitpunkt von Kauf und Verkauf berücksichtigt, sondern der Katasterwert. Dieser Wert aber hat in den zurückliegenden Jahren eine genau gegenteilige Entwicklung erfahren wie die realen Preise der Immobilien im Anschluss an die geplatzte Immobilienblase: Die Katasterwerte sind explodiert und liegen in einigen Gemeinden der Provinz Málaga deutlich höher als noch vor wenigen Jahren.

Für den Verkäufer einer Immobilie bedeutet das konkret, dass

er ab sofort nicht nur die neuen Wertzuwachssteuerfälle im Sinne der Urteile des TSJA und des Verfassungsgerichtes anfechten kann, sondern auch ältere Fälle, in denen die Steuer nach aktuellem Stand der Rechtsprechung von den Gemeinden zu Unrecht erhoben wurde. Für die Gemeinden versiegt damit nicht nur eine wichtige wie lukrative Einnahmequelle; sie müssen zudem damit rechnen, dass eine Welle von Klagen auf Rückzahlung unberechtigt erhobener Steuern auf sie zukommt.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen in unserer Kanzlei gerne zur Verfügung.

**Hinweis:** alle aktuellen Artikel finden Sie auf meiner Webseite [www.anwalt-marbella.com](http://www.anwalt-marbella.com)

## DR. FRÜHBECK ABOGADOS

C/Ramón Gómez de la Serna, 22.  
29602 Marbella. Tel. 952 765 225.  
[www.anwalt-marbella.com](http://www.anwalt-marbella.com).  
[www.fruhbeck.com](http://www.fruhbeck.com)  
Email: [marbella@fruhbeck.com](mailto:marbella@fruhbeck.com)