

---

**Dr. Roberto Carballo Lázaro**  
Abogado (Spanischer Anwalt)  
Hamburg/Málaga

**Dr. Günther F. Hoffmann (+)**  
Vereidigter Buchprüfer, Steuerberater  
Hamburg

**Aktualisierte Ausgabe**  
**Urs Johannes Jarfe**  
Abogado & Rechtsanwalt  
Madrid/Berlin

## **Immobilien in Spanien** Erwerb – Verkauf – Vererbung

## **Inmuebles en España** Adquisición – Venta – Sucesión



Zweisprachiger Ratgeber  
mit den Rechts- und Steuerinformationen  
aus Spanien und Deutschland



9. Auflage

---

## **Vorwort**

Wir haben als Autoren aus unserer langjährigen Berufserfahrung in anwaltlicher und steuerberatender Tätigkeit beim Immobilienerwerb durch Deutsche in Spanien ein Handbuch zum Verbraucherschutz zusammengestellt.

Wegen großer Unterschiede im Immobilien- und im Steuerrecht zwischen Deutschland und Spanien gehen wir auf vermeidbare typische Fehler und Irrtümer ein. Wir geben darüber hinaus zahlreiche wertvolle Informationen und Hinweise.

Wir erläutern im Besonderen die Terminologie und Bedeutung spanischer Rechtsinstitute, die dem deutschen Recht unbekannt sind: Neufassung von Gesetzen durch Zusammenlegung („textos refundidos“), Foralrechte, notarielle Neubauerklärung, Wertzuwachssteuer der Gemeinde für städtische Grundstücke, usw. als auch Begriffe, die nahezu ausschließlich in der Rechtssprache verwendet werden, wie z.B. Apostille.

Der durch ein königliches Gesetzesdekret „zusammengefasste Gesetzestext“, regelt zuvor meist auf verschiedene Gesetze verteilte bestehende Rechtsnormen nunmehr zusammenfassend in einem einzigen Gesetzestext. Durch die umfassende Regelung in einem einheitlichen Text wird die Abstimmung bzw. Klärung von Regelungen beabsichtigt, die zuvor zu Unklarheiten geführt haben könnten.

Diese Veröffentlichung richtet sich mit einer Reihe von präzisen praktischen Ratschlägen hauptsächlich an nicht in

Spanien residente Personen, die dort Grundbesitz erwerben oder veräußern möchten. Dem Investor soll eine größere Sicherheit gegeben werden.

Unsere Hinweise sind nicht nur für Investoren und ihre Berater nützlich, sondern auch für Institutionen wie Banken, Sparkassen und Verbraucherverbände.

In diesem Buch wird der Schwerpunkt auf den Erwerb gerichtet. Trotzdem bieten wir praktische Ratschläge auch für die Verwaltung der Immobilie, den Verkauf, die Vorbereitung und/oder Abwicklung eines Erbfalls in Spanien. Alle diese Fälle werden auch in ihren steuerlichen Besonderheiten sowohl auf spanischer als auch auf deutscher Seite betrachtet.

Diese Arbeit ersetzt aber nicht die individuelle Beratung, da jeder Fall ein Einzelfall ist.

Wir Autoren haben das Buch mit Sorgfalt und nach bestem Wissen bearbeitet. Der Inhalt kann jedoch lediglich Anregungen für die Lösung typischer Sachverhalts- und Fallkonstellationen bieten. Autoren und Verlag übernehmen keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dem Buch enthaltenen Ausführungen.

Da das Handbuch synoptisch zweisprachig ist, hilft es auch den deutschen Immobilienkäufern oder -verkäufern in Spanien, die Spanisch nicht oder nicht gut beherrschen, sich mit spanischen Geschäftspartnern oder Institutionen besser zu verständigen.

Wie bisher stand die Aktualisierung im Hinblick auf die Gesetzgebung im Vordergrund. Diese Aufgabe ist wegen der ständigen Gesetzesänderungen in beiden Ländern und in der EU besonders wichtig.

Wir danken den Lesern für zahlreiche Kommentare.

Hamburg/ Madrid im August 2022

## **Prólogo**

Como autores, y en base a nuestra larga experiencia profesional como Abogado y Asesor Fiscal, hemos compilado un manual de protección al consumidor en la adquisición de inmuebles por ciudadanos alemanes en España.

Considerando las grandes diferencias entre Alemania y España en el derecho inmobiliario y fiscal, realizamos un minucioso estudio de los fallos clásicos y errores típicos evitables. Ofrecemos una serie de valiosas informaciones y advertencias.

Explicamos en particular la terminología y el significado de instituciones jurídicas españolas que no tienen un paralelo en el Derecho Alemán como por ejemplo: Textos Refundidos, Derechos Forales, Declaración Notarial de Obra Nueva, Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, etc., así como palabras utilizadas casi exclusivamente en el lenguaje jurídico, por ejemplo Apostilla.

El texto refundido aprobado por un Real Decreto Legislativo es una norma jurídica que refunde en un único texto la regulación existente sobre una materia cuando ésta está dispersa en el ordenamiento jurídico y pretende incorporar a un solo texto la totalidad de esa regulación y armonizar o aclarar aquellas situaciones o materias que puedan haberse vuelto confusas.

El objetivo de esta publicación es exponer con precisión una serie de consejos prácticos principalmente para las personas que no son residentes en España y que desean

adquirir o vender un inmueble en este país. Se intenta dar una mayor seguridad al inversor.

Nuestras indicaciones son útiles no sólo para los inversores y sus consultores sino también para instituciones como Bancos, Cajas y Asociaciones de Consumidores.

Este libro se centra en la temática de la adquisición de inmuebles. No obstante, ofrecemos también consejos prácticos para su administración, venta y la preparación de la herencia y/o la tramitación de la sucesión en España. Todos los supuestos son analizados en sus peculiaridades fiscales, tanto del lado español como alemán.

Sin embargo, este trabajo no sustituye el asesoramiento individual, ya que cada caso es único.

Los autores han redactado el libro con esmero y según su leal saber y entender. No obstante, su contenido sólo puede ofrecer sugerencias únicamente para la solución de circunstancias y casos típicos. Los autores y la editorial no asumen responsabilidad alguna en cuanto a la exactitud e integridad de las exposiciones contenidas en este libro.

La estructura sinóptica y bilingüe a doble columna del libro ayuda también a los alemanes a entenderse con personas e instituciones españolas en la compra o venta de inmuebles incluso sin saber español o no dominarlo suficientemente.

Procuramos siempre actualizar la información legislativa. Esta tarea es de especial importancia por los permanentes cambios legales que tienen lugar en ambos países y en la Unión Europea

Agradecemos a nuestros lectores sus numerosos comentarios.

Roberto Carballo Lázaro Urs Jarfe

# Inhaltsverzeichnis

## Einführung

### A. Was kann von Deutschland aus erledigt werden?

1. Rechtsberatung
2. Vorbereitung und Abwicklung der Kaufverträge und Erbschaftsverfahren
3. Abfassung und Abschluss von Privatverträgen
4. Abfassung von Entwürfen: Öffentliche Urkunden für Kauf/Verkauf, Schenkung, Erbschaftsannahme
5. Ratifizierungsurkunden
6. Geldverkehr
7. Darlehen und ihre Besicherung
  - a) Kreditaufnahme und Besicherung in Deutschland
  - b) Kreditaufnahme in Deutschland und Besicherung in Spanien
  - c) Vereinbarung einer Hypothekenbestellung in Deutschland und Beurkundung in Spanien
  - d) Sachenrechtliche Besonderheiten
  - e) Zusätzliche Sicherheiten
  - f) Besteuerung hypothekarischer Darlehen
  - g) Besteuerung der Hypothekenbestellung zur Besicherung von Forderungen
8. Spanische Steuererklärungen und Steuerzahlungen von Deutschland nach Spanien

9. Abfassung spanischer Dokumente gesellschaftsrechtlicher Art
10. Beantragung der Ausländeridentifizierungsnummer (N.I.E.)

## **B. Strategie zur Sicherung**

1. Vorvertragliche Phase
2. Privatschriftliche Vertragsabfassung
3. Vertragsabfassung der Öffentlichen Urkunde
4. Eintragung in das Grundbuch
5. Nachvertragliche Verpflichtungen in Spanien und Deutschland

## **C. Hinweise vor jedem Vertragsschluss**

1. Einführung
2. Überprüfungen vor Vertragsabschluss
  - a) Grundinformationen Eigentumsurkunde
  - b) Küstengesetzgebung
  - c) Grundbuch und ergänzende Informationen
  - d) Anhängige Grundbucheinträge
  - e) Hypotheken, Pfändungen, Grundpfandrecht zur Sicherung und Nießbrauch
  - f) Gesetzliche und vertragliche Vorkaufsrechte
  - g) Das Energiezertifikat
  - h) Steuerliche Belege
  - i) Bescheinigungen der Gemeinde
  - j) Belege der Versorgungsunternehmen
  - k) Zulässigkeitsprüfung vor der DGCI
  - l) Bewertungsauskunft vorab

- m) Auskunft über Bodenwertzuwachssteuer der Gemeinde
- n) Katasterinformation
- ñ) Besichtigung der Immobilie
- o) Nachweis des Inventars
- p) Dokumente zur personellen Identifikation
- q) Sicherheit bei nicht freien Immobilien
- r) Wohnungseigentum
- s) Teilung und Umbau von Wohnungen
- t) Gemeinschaftliche Immobilien
- u) Einfamilienhäuser in privaten Complejos Inmobiliarios
- v) Vereinigung von Eigentümergemeinschaften
- w) Touristisches Dienstleistungszentrum
- x) Noch nicht fertiggestellte Urbanisationen
- y) Gebäude im Bau
- z) Zehnjährige Bauversicherung und Zahlungsbescheinigung

#### Sonderfälle

3. Teilzeitnutzungsverträge; Verträge über langfristige Urlaubsprodukte sowie Wiederverkaufs- und Tauschverträge
4. Andalusien
5. Kanarische Inseln
6. Balearen
7. Immobilienerwerb durch den Kauf von Gesellschaftsanteilen oder Aktien
8. Grunderwerb zum Zwecke der Bebauung

## **D. Hinweise für die Vertragsformulierung**

1. Wirksamkeit der Verträge im Allgemeinen
2. Immobilienverträge
3. Vertragsauflösung
4. Wohnsitz und Vertragsgestaltung
  - a) Privatschriftliche Verträge
    - aa) Keine der Parteien ist in Spanien ansässig
    - bb) Verkäufer ist in Spanien ansässig
    - cc) Käufer ist in Spanien ansässig
    - dd) Beide Parteien sind in Spanien ansässig
    - ee) Schlussfolgerungen
  - b) Öffentliche Kaufvertragsurkunde
    - aa) Allgemeines
    - bb) Vor einem ausländischen Notar erstellte Öffentliche Urkunde
    - cc) Vor einem spanischem Notar erstellte Öffentliche Urkunde
    - dd) Vom spanischen Generalkonsul erstellte Öffentliche Urkunde
    - ee) Schlussfolgerungen
5. Der Erwerb der Immobilie von gewerblichen Verkäufern
  - a) Einführung
  - b) Allgemeiner Verbraucherschutz
  - c) Besondere Vorschriften zu AGB
6. Grunderwerb vom Bauträger (Bauherren- und Erwerbermodell)
  - a) Allgemeines

- b) Ergänzende vorherige Überprüfungen
- c) Besondere Vertragshinweise
  - aa) Bauversicherung
  - bb) Ein- und dreijährige Versicherung
  - cc) Bauversicherung gegen alle Risiken
  - dd) Weitere Hinweise
- d) Vor dem Bau
- e) Im Bau
- f) Fertig gestellte Gebäude
- 7. Zahlungssicherung
  - a) Treuhand-Anderkonto in Deutschland
  - b) Garantie-Depot in Spanien
  - c) Zahlung per Bankscheck
- 8. Andere Sicherungsmöglichkeiten für den Käufer
- 9. Bauvertrag / Eigene Bauherreneigenschaft
  - a) Allgemeines
  - b) Gesetzgebung
  - c) Vertragsgestaltung
  - d) Bausteuer

## **E. Immobilienrechte**

1. Allgemeines
2. „Nacktes Eigentum“ und Nießbrauchrecht
3. Nutzungs- und Wohnrecht
4. Erbbaurecht
5. Aufstockungserbbaurecht

## **F. Erteilung und Eintragung des Öffentlichen Kaufvertrages**

1. Vorbereitende Arbeiten
  - a) Kostenvoranschlag und Dokumentation
  - b) Erscheinen
  - c) Schriftliche Übersetzung
  - d) Entwurf der Öffentlichen Urkunde
  - e) Vereidigter Dolmetscher
2. Aufgaben des Notars
  - a) Allgemeines
  - b) Ausarbeitung der Öffentlichen Urkunde
  - c) Abforderung einer Grundbuchbestätigung und einer Katasterbescheinigung
  - d) Eintragung des wirklichen Verkaufspreises
  - e) Verlesung und Übersetzung der Urkunde
  - f) Mitteilung gegenüber der DGCI
  - g) Mitteilungen an die Finanzbehörden
3. Vorlage und Eintragung in das Register
  - a) Aufgaben nach der Beurkundung
  - b) Einfache Ausfertigung
  - c) Eintragungsvormerkung
  - d) Eintragung in das Grundbuch

## **G. Vererbung**

1. Anwendbares Recht
2. Anwendbares Recht für Erbfälle ab dem 17.08.2015
3. Erbrechts- und Erbschaftsteuerplanung

4. Gesetzliche Erbfolge
5. Verfügungen von Todes wegen
6. Testamentsformen
7. Widerruf
8. Abwicklung des Erbfalls in Spanien
9. Steuererklärung
10. Deutsche Erbscheine
11. Spanische Erbscheine
12. Eintragung deutscher testamentarischer Verfügungen im Grundbuch
13. Pflichtteil nach deutschem Recht

## **H. Nach dem Erwerb**

1. Allgemeine Ratschläge
2. Versicherungen
3. Übertragung zwischen den Eheleuten

## **I. Neubauten**

1. Formalitäten vor Neubauten und Gebäudeveränderungen
2. Formalitäten nach erfolgten Baumaßnahmen durch Neubauerklärung
  - a) Rechtliche Grundlagen
    - aa) des Verwaltungsrechts
    - bb) des Steuerrechts
    - cc) des Devisenrechts
  - b) Beurkundung
  - c) Eintragung in das Grundbuch
  - d) Anmeldung beim Katasteramt

- e) Anmeldung bei der Gemeinde
- f) Verstöße gegen das Steuerrecht
- g) Beziehungen zu Banken und Versicherungen
- h) Berichtigung einer Neubauerklärung
- i) Altbauerklärung
- j) Erklärung über Bauerweiterung
- k) Neubauerklärung für abgeschlossene Änderungen und Erweiterungen

## **J. Immobilienverkauf**

## **K. Ein- und Ausfuhr von Zahlungsmitteln**

1. Spanien
2. Deutschland

## **L. Besteuerung**

1. Gestaltungsüberlegungen
2. Steuerlicher Rahmen
3. Gesellschaften
  - a) Allgemeines
  - b) Spanische Gesellschaften
  - c) Neue GmbH („Blitz-GmbH“)
  - d) Deutsche Kapitalgesellschaften
  - e) Buchführungsvorschriften
  - f) Steuerrechtliche Grundlage
4. Besteuerung des Erwerbsvorganges
  - a) Erwerb von Bauplätzen
  - b) Erwerb von Immobilien mit Neubauten

- c) Erwerb einer Immobilie mit „gebrauchtem“ Gebäude
- d) Erwerb von Immobilien mit Inventar
- e) Immobilienerwerb durch Einlagen
- f) Anteils oder Aktienerwerb
- g) Immobilientausch
- h) Kanarische Inseln

## 5. Laufende Besteuerung in Spanien nach Erwerb der Immobilie

- a) Grundsteuer
- b) Einkommensbesteuerung
  - aa) Das Wohnsitzproblem
  - bb) Einkommensbesteuerung der Residenten
  - cc) Einkommensbesteuerung der Nicht-Residenten
    - aaa) Einkommensteuer bei Selbstnutzung
    - bbb) Einkommensteuer bei Vermietung
    - ccc) Einkommensteuer bei Vorliegen einer Betriebsstätte
- c) Vermögensteuer
- d) Besteuerung bei Einschaltung spanischer Gesellschaften
- e) Besteuerung bei Einschaltung spanischer Betriebsstätten (beschränkte Steuerpflicht)
- f) Besteuerung bei Einschaltung von deutschen Gesellschaften
- g) Sondersteuer für gebietsfremde juristische Personen

6. Laufende Besteuerung in Deutschland nach Erwerb der Immobilie

- a) Reine Selbstnutzung
- b) Vermietung
- c) Gemischte Nutzung
- d) Verluste

7. Besteuerung in Spanien beim Wiederverkauf /Veräußerungsgewinn

- a) Besteuerung des Vermögensgewinns beim Verkauf in der spanischen Einkommensteuer
- b) Die Besteuerung des Vermögensgewinns im Rahmen der Einkommensbesteuerung als Folge der Immobilieneinbringung in eine Gesellschaft.
- c) Wertzuwachssteuer der Gemeinde für städtische Grundstücke

8. Besteuerung in Deutschland beim Wiederverkauf /Veräußerungsgewinn

- a) Privatvermögen
- b) Betriebsvermögen

9. Besteuerung bei Erbschaft und Schenkung

- a) Spanische Besteuerung der Schenkung
- b) Spanische Besteuerung der Erbschaft
- c) Deutsche Besteuerung von Schenkung und Erbschaft
- d) Doppelbesteuerung
- e) Verjährung
- f) Fristverlängerung für die Einreichung
- g) Säumnisszuschläge für verspätete Abgabe

## **M. Auskünfte und Vollstreckungshandlungen zwischen den Finanzverwaltungen**

1. Allgemeines
2. Vollstreckung der in einem anderen Land  
entstandenen Steuerschulden

## **N. Ernennung eines Steuervertreeters / Steuerdomizil**

## **Stichwortverzeichnis**

# Índice

## Introducción

### A. ¿Qué puede realizarse en Alemania?

1. Asistencia legal
2. Preparación y desarrollo de Contratos de Compraventa y Trámites Sucesorios
3. Redacción y celebración de contratos privados
4. Redacción de borradores: Escrituras Públicas de Compraventa, Donación, Aceptación de Herencia
5. Escrituras de ratificación
6. Pagos y transferencias
7. Préstamos y sus garantías
  - a) Contratación de préstamo y garantías en Alemania
  - b) Contratación de préstamo en Alemania y garantías en España
  - c) Acuerdo en Alemania para constitución de hipoteca y escrituración en España
  - d) Singularidades legales
  - e) Seguridad adicional del acreedor
  - f) Tributación préstamos hipotecarios
  - g) Tributación de constitución de hipoteca en garantía de pago de deudas
8. Declaraciones fiscales españolas y pago de impuestos españoles desde Alemania a España

9. Redacción de documentos societarios españoles
10. Solicitud de N.I.E. - Número de Identidad de Extranjero

## **B. Estrategia de seguridad**

1. Fase precontractual
2. Redacción del contrato privado
3. Otorgamiento de la Escritura Pública
4. Inscripción en el Registro de la Propiedad
5. Obligaciones poscontractuales en España y Alemania

## **C. Recomendaciones precontractuales**

1. Introducción.
2. Chequeo previo a la celebración de todo contrato
  - a) Información básica, título de propiedad
  - b) Legislación de Costas
  - c) Información registral y complementaria
  - d) Inscripciones pendientes en el Registro de la Propiedad
  - e) Hipotecas, embargos, créditos refaccionarios y usufructos
  - f) Retracto legal y convencional
  - g) Certificado de Eficiencia Energética
  - h) Documentación fiscal
  - i) Certificación municipal
  - j) Documentación de empresas de servicios
  - k) Verificación ante la DGCI
  - l) Valoración previa

- m) Solicitud cálculo Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos
- n) Información Catastral
- ñ) Inspección del inmueble
- o) Presentación de inventario
- p) Documentos de identificación personal
- q) Seguridad en caso de viviendas ocupadas
- r) Inmuebles en Propiedad Horizontal
- s) Segregación y modificación de viviendas
- t) Viviendas en condominio
- u) Viviendas unifamiliares en Complejos Inmobiliarios Privados
- v) Agrupación de Comunidades de Propietarios
- w) Establecimiento destino turístico
- x) Urbanización en trámite
- y) Obra en construcción
- z) Seguro decenal y Justificante de pago

#### Casos especiales

3. Aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio
4. Andalucía
5. Islas Canarias
6. Islas Baleares
7. Adquisición de inmuebles mediante compra de participaciones o acciones
8. Adquisición de terrenos para la construcción

## **D. Indicaciones en la formulación contractual**

1. Eficacia de los contratos en general
2. Contratación Inmobiliaria
3. Resolución contractual
4. Residencia y contratación
  - a) Contratos privados
    - aa) Ninguna de las partes reside en España
    - bb) El vendedor es residente en España
    - cc) El comprador es residente en España
    - dd) Las dos partes residen en España
    - ee) Conclusiones
  - b) Escritura Pública de Compraventa
    - aa) Generalidades
    - bb) Escritura autorizada por Notario en el Extranjero
    - cc) Escritura autorizada por Notario en España
    - dd) Escritura autorizada por Cónsules Generales de España
    - ee) Conclusiones
5. La adquisición del inmueble de promotores
  - a) Introducción
  - b) Protección general del consumidor
  - c) Normativa especial sobre Condiciones Generales de Contratación
6. Compra de inmuebles de promotoras combinada con contrato de construcción.
  - a) Generalidades
  - b) Chequeo previo complementario

- c) Indicaciones específicas de contratación
  - aa) Seguro Decenal
  - bb) Seguro anual y trienal
  - cc) Seguro Todo Riesgo Construcción
  - dd) Otras indicaciones
- d) A construir
- e) En construcción
- f) Edificaciones terminadas
- 7. Seguridad en el pago
  - a) Cuenta Fiduciaria Especial en Alemania
  - b) Depósito de garantía en España
  - c) Pago mediante cheque bancario
- 8. Otros instrumentos de seguridad para el comprador
- 9. Contrato de construcción / Promotor individual
  - a) Generalidades
  - b) Legislación
  - c) Formulación contractual
  - d) Impuesto sobre Construcciones

## **E. Derechos sobre el Inmueble**

1. Generalidades
2. Nuda propiedad y usufructo
3. Derecho de uso y de habitación
4. Derecho real de superficie
5. Derecho real de vuelo

## **F. Otorgamiento e inscripción de la Escritura Pública de Compraventa**

1. Trabajos preparatorios
  - a) Presupuesto y documentación
  - b) Comparecencia
  - c) Traducción escrita
  - d) Borrador de la escritura pública
  - e) Intérprete jurado
2. Tareas del Notario
  - a) Generalidades
  - b) Redacción de la escritura pública
  - c) Solicitud certificado registral y certificación catastral
  - d) Inscripción del precio real de venta
  - e) Lectura y traducción de la Escritura
  - f) Comunicación a la DGCI
  - g) Comunicación a Hacienda
3. Presentación e inscripción en el Registro
  - a) Trámites posteriores a la escrituración
  - b) Copia Simple
  - c) Asiento de presentación
  - d) Inscripción en el Registro

## **G. Sucesión**

1. Derecho aplicable a la sucesión
2. Derecho aplicable a las sucesiones a partir del 17 de Agosto de 2015
3. Planificación de la sucesión y carga fiscal

4. Sucesión Intestada
5. Disposiciones de Última Voluntad
6. Formas de los Testamentos
7. Revocación
8. Tramitación de la sucesión en España
9. Declaración Fiscal
10. Certificados alemanes de herederos
11. Títulos sucesorios en Derecho español
12. Inscripción de disposiciones testamentarias alemanas en el Registro
13. La legítima de acuerdo al derecho alemán

## **H. Tras la adquisición**

1. Consejos generales
2. Seguros
3. Cambio de titularidad entre cónyuges

## **I. Nuevas obras**

1. Trámites previos a nuevas construcciones o reformas edilicias
2. Formalidades posteriores a la finalización de obras mediante Declaración de Obra Nueva
  - a) Fundamentos legales
    - aa) de derecho administrativo
    - bb) de derecho fiscal
    - cc) de la legislación sobre divisas
  - b) Escrituración
  - c) Inscripción en el Registro de la Propiedad
  - d) Alta en el Catastro

- e) Alta en el Ayuntamiento
- f) Infracción fiscal
- g) Relación con Bancos y Compañías de Seguros
- h) Rectificación de Obra Nueva
- i) Declaración de Obra Antigua
- j) Declaración de Ampliación de Obra
- k) Declaración de Obra Nueva de Reforma y Ampliación Terminada

## **J. Venta de Inmuebles**

## **K. Importación y Exportación de medios de pago**

1. España
2. Alemania

## **L. Tributación**

1. Alternativas de Planeamiento
2. Marco Fiscal
3. Sociedades
  - a) Generalidades
  - b) Sociedades Españolas
  - c) Sociedad Limitada Nueva Empresa
  - d) Sociedades alemanas
  - e) Obligaciones contables
  - f) Normativa Fiscal
4. Imposición de la adquisición
  - a) Adquisición de solares
  - b) Adquisición de inmuebles de nueva construcción.

- c) Adquisición de edificaciones de segunda mano
- d) Adquisición de inmuebles con inventario
- e) Adquisición de inmuebles por aportación
- f) Adquisición de participaciones o acciones
- g) Permuta de inmuebles
- h) Islas Canarias

5. Imposición periódica en España una vez adquirido el inmueble

- a) Impuesto sobre Bienes Inmuebles
- b) Impuesto sobre la Renta
  - aa) Problemática de la Residencia
  - bb) Impuesto sobre la Renta de Residentes
  - cc) Impuesto sobre la Renta de No residentes
    - aaa) I.R.N.R. en caso de uso propio
    - bbb) I.R.N.R. en caso de arrendamiento
    - ccc) I.R.N.R. en caso de Establecimiento Permanente

- c) Impuesto sobre el Patrimonio
- d) Tributación en caso de intervención de sociedades españolas
- e) Tributación en caso de intervención de Establecimientos Permanentes en España
- f) Tributación en caso de intervención de sociedades alemanas
- g) Gravamen especial de Entidades No residentes

6. Imposición periódica en Alemania una vez adquirido el inmueble

- a) Uso propio exclusivo

- b) Arrendamiento
- c) Arrendamiento parcial
- d) Pérdidas

#### 7. Imposición en España en caso de reventa / Beneficio de la venta

- a) Impuesto sobre la ganancia patrimonial por venta en el I.R.P.F e I.R.N.R. español
- b) Impuesto sobre la Ganancia patrimonial por aporte de inmuebles a sociedades en el I.R.P.F e I.R.N.R. español
- c) Impuesto Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

#### 8. Imposición en Alemania en caso de reventa/ Beneficio de la venta

- a) Patrimonio privado
- b) Patrimonio comercial

#### 9. Tributación sobre Sucesiones y Donaciones

- a) Tributación en España sobre donaciones
- b) Tributación española de la sucesión
- c) Tributación alemana de la donación y herencia
- d) Doble imposición
- e) Prescripción
- f) Prórroga de los plazos de presentación
- g) Recargos por declaración extemporánea

### **M. Asistencia y acciones de ejecución en materia tributaria a nivel interestatal**

#### 1. Observaciones generales

2. Ejecución de deudas tributarias generadas en otro Estado

## **N. Nombramiento Representante fiscal / Domicilio Fiscal**

### **Índice Analítico**

## **Einführung**

Gründerwerb im Ausland unterscheidet sich häufig in seinem Ablauf von dem, was man aus dem eigenen Land kennt. Das gilt umso mehr, wenn es sich um den Erwerb spanischer Immobilien handelt. Der Erwerb kann bei nicht aufmerksamer Abwicklung zu einem risikoreichen Experiment werden. Wir raten dringend, beim Eigentumserwerb von Anfang an einen Fachmann des Vertrauens für deutschspanische rechtliche und steuerrechtliche Aspekte hinzuzuziehen.

Zunächst möchten wir darauf hinweisen, dass es bei Immobiliengeschäften in Spanien üblich, aber nicht Voraussetzung ist, zuerst einen (nichtnotariellen) Privatvertrag und erst dann den notariellen Kaufvertrag (Escritura Pública de Compraventa) abzuschließen. Anders als im deutschen Recht im § 311 b Abs. 1 BGB ist der (nichtnotarielle) Privatkaufvertrag über eine spanische Immobilie rechtsgültig. Sogar ein mündlicher Vertrag wäre zulässig. Im Gegensatz zum notariellen Vertrag kann der Privatvertrag jedoch nicht in das Grundbuch eingetragen werden, weil es dazu stets des notariellen Kaufvertrages bedarf. Außerdem ist eine Urteilsvollstreckung oder ein Urteil mit einer rechtlichen Anweisung, die der Richter an den Führer des Grundbuches richtet, eintragbar.

Zentrale Rechtsvorschrift aus dem spanischen bürgerlichen Gesetzbuch (Código Civil, C.C.) für die verschiedenen Formen des Eigentumserwerbs ist:

Art. 609 C.C.