

---

# NOTICIAS

---

## Immobilienwerb: Wer zahlt die Grundsteuer?



Bei dem Erwerb einer Immobilie in Spanien kann der Käufer vom Verkäufer zeitanteilig ab dem Zeitpunkt des Erwerbes für die Grundsteuer (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles* oder IBI) des Verkaufjahres in Anspruch genommen werden. Dies gilt nur dann nicht, wenn die Parteien etwas anderes vereinbart haben. Diese Regelung überrascht nicht nur wenige deutsche Käufer, da dies bei einem Erwerb in Deutschland genau umgekehrt ist.

**Auf Immobilien hat der Eigentümer Grundsteuer (*Impuesto sobre Bienes Inmuebles*) zu entrichten. Wer aber zahlt die Grundsteuer im Erwerbsjahr?**

---

### Warum stellt sich diese Frage überhaupt?

Auf jede Immobilie wird in Spanien Grundsteuer (IBI) erhoben, die an die Gemeinde zu entrichten ist. Der Veranlagungszeitraum entspricht dem Kalenderjahr. Der Entstehungszeitpunkt der Grundsteuer ist allerdings

stets der 01. Januar eines jeden Jahres, auch wenn die Steuer - wie in vielen Gemeinden - über das Jahr hinweg in mehreren Raten zu zahlen ist. Dies bedeutet, dass der Verkäufer im Verkaufsjahr regelmässig die gesamte Grundsteuer an die Gemeinde zahlen muss, falls er die Immobilie nach dem 01. Januar an einen Dritten verkauft, da allein massgeblich ist, dass er im Entstehungszeitpunkt der Grundsteuer die steuerpflichtige Person war.

### **Kann im Kaufvertrag nicht eine vertragliche Regelung getroffen werden, dass die Grundsteuer zeitanteilig umgelegt wird?**

Natürlich. Verkäufer und Käufer konnten beim Verkauf auch schon in der Vergangenheit immer eine vertragliche Regelung derart treffen, dass dem Verkäufer im Verkaufsjahr die bereits entstandene Grundsteuer (IBI) des Verkaufsjahres vom Käufer zeitanteilig zu erstatten ist. Das Problem entstand allerdings immer dann, wenn die Parteien - wie so oft - keine Regelung trafen, denn in diesem Fall fehlte eine ausdrückliche gesetzliche Regelung.

### **Wer hat nun die Grundsteuer im Verkaufsjahr zu tragen?**

Mangels Regelung gingen insoweit die Meinungen der Gerichte zunächst auseinander. Zum Teil wurde die Auffassung vertreten, der Verkäufer hätte im Verkaufsjahr die Grundsteuer zu übernehmen; andere Gerichte bevorzugten eine zeitanteilige Aufteilung zwischen Verkäufer und Käufer.

## **Mangels Vereinbarung hat der Käufer die Grundsteuer (IBI) anteilig zu erstatten**

Mit der Grundsatzentscheidung des spanischen Obersten Gerichtshofs (*Tribunal Supremo*) vom 14. Juni 2016 wurde die Auseinandersetzung - wenn auch mit einer rechtlich durchaus zweifelhaften Begründung - dahingehend entschieden, dass mangels Regelung im Kaufvertrag der Käufer grundsätzlich dem Verkäufer die Grundsteuer (IBI) des Verkaufsjahres zeitanteilig ab dem Erwerb der Immobilie zu erstatten hat. Dies ist nur dann anders, wenn die Parteien im Kaufvertrag eine andere Regelung treffen, also z.B. derart, dass der Verkäufer die Grundsteuer (IBI) im Verkaufsjahr zu übernehmen hat.



**“Die einen guten Handel treiben können, streiten sich nicht um Steuern”**  
(Aus China)

**Der Verkäufer muss zunächst die Grundsteuer ausgleichen und der Käufer diese erstatten, wenn nichts anderes vereinbart wird**

---

### **Ist denn das in Deutschland anders?**

Ja, das ist es, denn dort gilt genau die umgekehrte Regelung: Treffen die Parteien des Kaufvertrages keine Vereinbarung, hat der Verkäufer die Grundsteuer des Verkaufsjahrs zu tragen. Eine Erstattungspflicht des Käufers kommt dort nur in Betracht, falls die Grundsteuer des Verkaufsjahres vertraglich auf ihn umgelegt wurde.

### **Was bedeutet das in der Praxis für den Verkauf oder Erwerb einer Immobilie in Spanien?**

Infolge der Regelung des spanischen Obersten Gerichtshofes ändert sich zunächst nichts im Verhältnis zur Gemeinde: Steuerpflichtig bleibt der Verkäufer, falls dieser die Immobilie nach dem 01. Januar verkauft. Deshalb muss der Verkäufer im Verkaufsjahr die Grundsteuer an die Gemeinde zahlen. Erst ab dem 01. Januar des Folgejahres stellt die Gemeinde dann dem Käufer die Grundsteuer in Rechnung.

Der Verkäufer kann vom Käufer allerdings verlangen, dass dieser ihm die Grundsteuer des Verkaufsjahres zeitanteilig ab dem Erwerb der Immobilie erstattet. Den Parteien ist aber freigestellt, eine andere Regelung zu vereinbaren. Möchte daher der Käufer die zeitanteilige Erstattung der Grundsteuer vermeiden, muss dies ausdrücklich vereinbart und im Kaufvertrag festgehalten werden, dass der Verkäufer im Verkaufsjahr die Grundsteuer zu tragen hat.

Der Käufer wird daher nicht umhinkommen, diesen Punkt bei seinen Verhandlungen mit dem Verkäufer anzusprechen, um die Erstattungspflicht im Kaufvertrag zu vermeiden. Für den Verkäufer ist dagegen keine Regelung erforderlich, falls er nicht auf diesen Anspruch verzichten möchte.

© 2017 Andreas Fuss Advocat & Rechtsanwalt · [Rechtliche Hinweise](#) · [Kontakt](#)

Hinweis: Dieser Beitrag ist die PDF-Version eines Beitrages, der auf dem Blog [leywerkblog.com](http://leywerkblog.com) veröffentlicht wurde. Es gelten die [Rechtlichen Hinweise](#) zur Nutzung dieses Blogs und der dort veröffentlichten Inhalte.

Der Inhalt dieses Beitrags stellt lediglich eine unverbindliche Information dar, gibt den Stand im Zeitpunkt seiner Veröffentlichung wieder und kann Änderungen unterliegen. Der Beitrag kann daher eine fachliche Beratung nicht ersetzen und stellt keine Rechtsberatung dar. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität des zur Verfügung gestellten Inhaltes übernommen und jegliche Haftung ist insoweit ausgeschlossen.

Vor der Einleitung oder Rücknahme rechtlicher Maßnahmen wird daher dringend empfohlen, in jedem Einzelfall vorab die individuelle Beratung eines Rechtsanwalts einzuziehen. Auf Wunsch übermitteln wir gerne ein Angebot.

Der Beitrag und der zur Verfügung gestellte Inhalt (z.B. der Text, Fotos, Lichtbildwerke, Grafiken etc.) sind geistiges Eigentum von Andreas Fuss und urheberrechtlich geschützt.



Sofern nicht anders angegeben, steht der vorliegende Beitrag (nur der Text, nicht dagegen enthaltene Fotos, Lichtbildwerke, Grafiken und sonstige Inhalte) unter einer Creative Commons Namensnennung-Nicht-kommerziell-Weitergabe unter gleichen Bedingungen 4.0 International Lizenz. Über diese Lizenz hinausgehende Erlaubnisse zur Nutzung können Sie unter <http://leywerkblog.com/kontakt> erhalten.