

Checkliste – Plusvalía (Kommunale Wertzuwachssteuer)

Kompakte Übersicht der wichtigsten Punkte zur kommunalen Wertzuwachssteuer beim Immobilienverkauf auf Fuerteventura.

1. Grundlagen der Plusvalía

Prüfpunkte:

- kommunale Steuer der Gemeinde
- betrifft ausschließlich den Bodenwert
- basiert auf dem Wertzuwachs seit dem letzten Eigentümerwechsel
- unabhängig vom tatsächlichen Verkaufspreis
- fällt bei jeder Eigentumsübertragung an

2. Wann die Steuer entsteht

Prüfpunkte:

- Verkauf einer Immobilie
- Schenkung
- Erbschaft
- Übertragung von Eigentumsanteilen
- Tausch oder sonstige Eigentumswechsel

3. Wer die Plusvalía zahlt

Prüfpunkte:

- grundsätzlich der Verkäufer
- kann vertraglich anders geregelt werden
- Käufer sollten die Höhe der Steuer kennen
- wichtig für die Gesamtkostenplanung
- Zahlungspflicht im Kaufvertrag eindeutig festhalten

4. Wie die Plusvalía berechnet wird

Prüfpunkte:

- Katasterwert des Grundstücks
- Haltedauer seit dem letzten Eigentümerwechsel
- kommunaler Steuersatz
- gesetzlich definiertes Wertzuwachsmo­dell
- verbindliche Berechnung erfolgt durch die Gemeinde

5. Wichtige Dokumente für die Berechnung

Prüfpunkte:

- aktueller Katasterauszug
- Nota Simple
- Nachweis des letzten Eigentümerwechsels
- Escritura / Kaufvertrag
- Identifikation der Gemeinde (Ayuntamiento)

6. Typische Risiken & Fehler

Prüfpunkte:

- Annahme, dass die Steuer immer gering ist
- fehlende Prüfung des Katasterwerts
- falsche Berechnungen durch Dritte
- keine vertragliche Regelung zur Zahlungspflicht
- Unklarheiten bei Erbschaften oder Schenkungen
- fehlende Fristenkontrolle für die Steuerzahlung

7. Fristen & Zahlung

Prüfpunkte:

- Zahlung erfolgt nach Eigentumsübertragung
- Fristen variieren je nach Gemeinde
- verspätete Zahlung kann zu Zuschlägen führen
- Zahlungsbeleg aufbewahren
- ggf. Steuerberater einbinden

8. Empfehlung für Käufer

Prüfpunkte:

- Plusvalía im Kaufvertrag eindeutig regeln
- Höhe der Steuer vorab prüfen lassen
- Katasterdaten verifizieren
- keine Annahmen treffen
- Teil der Due-Diligence vor Kauf

9. Empfehlung für Verkäufer

Prüfpunkte:

- Katasterwert prüfen
- Haltedauer korrekt dokumentieren
- mögliche Steuerhöhe vorab kalkulieren
- Zahlungspflicht klar kommunizieren
- Fristen einhalten

10. Weiterführende Themen

- Kaufprozess auf Fuerteventura
- Contrato de Arras
- Escritura
- Nota Simple
- Referencia Catastral
- IBI & weitere Steuern