

**BENNO BÜHLER** Der Architekt informiert über das spanische Katasteramt und dessen Funktionsweise

# Immobilienkauf in Spanien: Das Kataster – Ordnung muss sein

**BENNO BÜHLER**

**Málaga.** Keiner weiß so recht, was machen mit dem Kataster? Warum braucht es das überhaupt? Und: was machen, wenn die Eintragungen dort nicht stimmen?

Entgegen den Unkenrufen funktioniert der Kataster in Spanien beeindruckend gut. Im Vergleich mit anderen Ländern mag ich fast behaupten: Es geht nicht besser. Das mag daran liegen, dass der Kataster in Spanien direkt dem Finanzministerium unterstellt ist (und eben nicht als eigenständige Behörde wie zum Beispiel in Deutschland). Man ist sich in Spanien eben der Wichtigkeit der Immobilien bewusst. Am Ende sind die Spanier Immobilien eine nimmerendende Geldquelle für den Staat, es gilt sie nur geordnet und dauerhaft anzuzapfen.

Seit circa 10 - 15 Jahren wird der neue digitale Kataster akribisch im Internet geführt, alle Fachleute haben direkten Zugang zu den Ka-



Benno Bühler führt Gutachten der Immobilien durch.

tasterblättern. Nach Beendigung der Bauarbeiten, darf die Erstbezugslizenz in den meisten Gemeinden inzwischen erst beantragt werden, wenn der Kataster entsprechend mit Daten gefüttert wurde. Dazu muss der Architekt sogar die

Originaldaten (DWG Dateien) beim Kataster einreichen, diese werden dann in die Katasterpläne eingepflegt. So entstand in den letzten zehn Jahren ein beeindruckendes Regelwerk.

Der Kataster wird spanienweit

geführt, am Katasterwert bemessen die Gemeinden die Grundsteuer (IBI), beim Verkauf wird am Katasterwert die zu zahlende Steuer ermittelt (Einkommenssteuer IRPF, oder auch die Körperschaftsteuer Impuesto de Sociedades).

Was passiert aber mit den vielen falschen Eintragungen, die vor der Jahrtausendwende vollzogen worden sind, oder gar nicht stattgefunden haben? Ich denke da an Wohnhäuser, die nie eine Erstbezugslizenz beantragt haben (Primera Ocupación), oder gar die Fincas im Hinterland, wo Grenzkonflikte mit den Nachbarn an der Tagesordnung sind. So kommt es dann, dass der Kataster überhaupt keine Daten zur Verfügung hat und Katasterblätter entweder leer sind, oder eben falsche Daten enthalten.

Wir als Architekten führen Gutachten durch, in denen wir die Katasterdaten korrigieren und dort selbst auch den Antrag auf Aktualisierung der Daten stellen. Soweit

das Gutachten stimmig ist, wird unserem Antrag – in Teilen oder ganz – auch stattgegeben. Überlicherweise rufen uns dazu die Hausbesitzer, wir prüfen dann anhand der Dokumente (Katasterauszug und Belege des IBI) ob das alles richtig ist, was dazu im Kataster steht. Falls wir Fehler entdecken, raten wir dem den Hausbesitzern solch eine Aktualisierung zu beantragen. Das kostet in der Regel nichts, allerdings kann sich bei dem einen oder anderen eine Ermäßigung des Wertes einstellen und folglich auch die IBI preiswerter werden / die Steuerzahlung nach Verkauf reduzieren.

Wenn Sie also Besitzer einer Immobilie sind, die vor der Jahrtausendwende eingetragen wurde, lohnt es sich die aktuellen Daten zu prüfen und gegebenenfalls zu aktualisieren. Wir als eingetragene Architekten sind berechtigt, solche Eintragungen durchzuführen.

Das Katastergutachten das wir erstellen, umfasst üblicherweise ein umfassende Bestandsaufnahme des Gebäudes, sowie eine Wertermittlung nach den gültigen Katastersätzen. Je nach Größe der Immobilie kostet das zwischen 750 und 1.250 Euro zuzüglich MwSt.

**BENNO BÜHLER**

eingetragener Architekt 574 coa Málaga, Wertermittler und Gerichtsgutachter  
Web: Hausinspektor-spanien.de  
Email: info@architect-spain.com  
Tel. 952 609 617.