



Was ist die Luxuswohnungssteuer? („Solidaritätssteuer zur Stärkung von Wohnungsbauprogrammen“)

Die Solidaritätssteuer zur Stärkung von Wohnungsbauprogrammen, auch bekannt als Luxuswohnungssteuer, ist eine jährliche Steuer, die auf Wohnimmobilien erhoben wird, die als Luxusimmobilien gelten.

Das Gesetz 8683 legt fest, dass diese Steuer auf den Wert aller zu Wohnzwecken genutzten Immobilien erhoben wird, die gewöhnlich, gelegentlich oder zu Erholungszwecken genutzt werden, einschließlich fester und dauerhafter Installationen, wie z. B. ein Rocho, ein Schwimmbad oder jedes andere dauerhafte Nebengebäude zum Hauptgebäude.

Daher muss diese Steuer auch dann gezahlt werden, wenn die Immobilie nur gelegentlich für andere Funktionen oder Veranstaltungen genutzt wird, wozu beispielsweise die Nutzung als Airbnb gehört.

Warum wurde die Luxuswohnungssteuer eingeführt?

Diese Steuer wurde eingeführt, damit Hauseigentümer mit einem höheren wirtschaftlichen Wert im Gegenzug angemessenen und würdigen Wohnraum für den in extremer Armut lebenden Teil der Bevölkerung finanzieren können.

Was ist eine Luxuswohnung?

Jedes Jahr wird in einem Erlass der Schwellenwert festgelegt, ab dem eine Immobilie als Luxuswohnung gilt. In diesem Jahr wurde festgelegt, dass der Gesamtwert der Immobilie ϕ 145.000.000 Colones (etwa 277.000 USD) übersteigen muss, um als Luxuswohnung zu gelten.

Bei diesem Schwellenwert wird nur der Wert der Konstruktion und nicht der Wert der Immobilie berücksichtigt.

Wann muss die Luxuswohnungssteuer gezahlt und angemeldet werden?

Die Steuer muss jährlich vor dem 15. Januar eines jeden Jahres entrichtet werden. Der Steuerzeitraum geht vom 1. Januar bis zum 31. Dezember eines jeden Jahres.

Das Gesetz 8683 legt fest, dass die Eigentümer von Luxuswohnungen alle drei Jahre einen Bericht einreichen müssen, in dem eine Schätzung und eine Aktualisierung des Immobilienwerts vorgenommen wird. Der aktuelle Dreijahreszeitraum umfasst die Jahre 2022, 2023 und 2024, so dass die nächste Erklärung spätestens am 15. Januar 2025 abgegeben werden muss.

Was sind die Schritte zur Zahlung der Steuer?

Zunächst muss der Wert der baulichen Anlage des Grundstücks ermittelt werden. Um diesen Wert zu ermitteln, beauftragen Sie am besten Architekten oder Ingenieure mit der Erstellung eines professionellen Gutachtens.

Sobald der Wert des Bauwerks ermittelt ist, muss der anzuwendende Steuersatz festgelegt werden. Das heißt, der Gesamtwert des Bauwerks bildet die Grundlage für die Bestimmung des anzuwendenden Steuersatzes gemäß der Steuersattabelle 2024, die später noch näher erläutert wird.

Der eingetragene Wert des Bauwerks muss mit dem geltenden Steuersatz multipliziert werden, um die zu zahlende Steuer zu berechnen.

Für das Jahr 2024 wurde die Tabelle durch das Dekret Nr. 44328-H aktualisiert, und ab einem steuerpflichtigen Wert von mehr als 145.000.000,00 ₡, was je nach aktuellem Wechselkurs etwa 279.000 \$ entspricht, muss diese Steuer gemäß der folgenden Tabelle entrichtet werden:

Schwellenwerte

Steuersatz

Von 145.000.000,00 bis zu 364.000.000,00 - 0,25%.

Über den Betrag von 364.000.000,00 bis 731.000.000,00 - 0,30%.

Über den Betrag von 731.000.000,00 bis zu 1.096.000.000,00 - 0,35%.

Über den Betrag von 1.096.000.000,00 bis zu 1.463.000.000,00 - 0,40%.

Über den Betrag von 1.463.000.000,00 bis zu 1.826.000.000,00 - 0,45%.

Über 1.826.000.000,00 bis zu 2.193.000.000,00 - 0,50%.

Über 2.193.000.000,00 0,55% Über 2.193.000.000,00 0,55% Über 2.193.000.000,00 - 0,55%.

Das Gesetz 8683 legt fest, dass die Bemessungsgrundlage dieser Steuer nur dem Wert des Baus des Hauses entspricht und nicht dem Marktwert. Das heißt, wenn der Wert der Konstruktion des Hauses, der die Art der Materialien, die Arbeitskosten, die Infrastruktur, die Komplexität des Designs und den Wert des gemeinsamen Grundstücks der Eigentumswohnung berücksichtigt, 145.000.000,00 Millionen Colones übersteigt, muss die Luxussteuer bezahlt werden. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass ein qualifizierter Fachmann die Bewertung des Hauses vornimmt.

Die Eigentümer von Eigentumswohnungen müssen zum Wert ihres Hauses den Wert addieren, der ihnen anteilig für die Gemeinschaftsflächen zusteht. Der so ermittelte Endwert dient als Grundlage für die Festlegung des Steuersatzes für die Zahlung der Steuer.

Andererseits ist es wichtig, den Unterschied zwischen dem Marktwert und dem Gebäudewert zu klären, da dies ein Thema ist, das viele Steuerzahler beunruhigt, wenn sie feststellen, dass ihr Eigentum einen viel höheren Marktwert hat als den Gebäudewert.

Der Marktwert berücksichtigt nicht nur den Bauwert, sondern auch Aspekte wie Lage, Angebot, Nachfrage, physische, wirtschaftliche und rechtliche Merkmale der Immobilie. Dies führt zu einer Wertsteigerung.

Der Gebäudewert, der als Grundlage für die Erhebung der Steuer auf Luxuswohnungen dient, ist dagegen der Wert der Immobilie.

Es ist wichtig zu wissen, dass die für die Luxuswohnungssteuer geltenden Schwellenwerte per Dekret geändert oder angepasst werden können.

Im Falle von Zweifeln oder Anmerkungen können Sie uns unter info@venturelegalcr.com kontaktieren.