

Adquisición de inmuebles por extranjeros en Alemania (Inmuebles residenciales y comerciales)

En Alemania no existen restricciones generales para la adquisición de inmuebles por parte de extranjeros. En este sentido, la legislación alemana es muy liberal. Esto rige tanto para personas naturales como para personas jurídicas. El origen del comprador es irrelevante. En consecuencia, un español o un suizo pueden comprar y tener en propiedad en Alemania cuantos inmuebles quieran, ya sea como particulares o a través de empresas y participaciones sociales.

En cambio, sí existen restricciones para la adquisición de inmuebles en el ámbito de los inmuebles y terrenos destinados a la explotación agrícola. Dichas restricciones rigen para cualquier persona, o sea, también para los ciudadanos alemanes. Los detalles se regulan en la Ley sobre transacciones inmobiliarias alemana del 28 de julio de 1961 (Boletín Oficial Federal I/ BGBl. I, pág. 1091).

Es preciso diferenciar entre la cuestión de la admisibilidad de la adquisición de un inmueble por un extranjero en Alemania y la cuestión de si la persona que compra un inmueble es titular del derecho de residencia en el país. En el caso de los ciudadanos de la UE procedentes de España, el tema es fácil. En principio, los contratos de la UE garantizan a todos los ciudadanos de la UE la libertad de residencia dentro de la Unión Europea, de modo que un inmueble adquirido por un comprador español en Alemania puede ser habitado o utilizado duraderamente por él. El estatus de residencia de ciudadanos extracomunitarios depende, en cambio, del caso particular. Por lo general, también los propietarios de inmuebles en Alemania necesitan un visado para la entrada y residencia en el país. En muchos casos existen acuerdos bilaterales entre Alemania y terceros países que permiten la entrada y residencia temporal sin visado. Esto rige igualmente para los ciudadanos suizos. Estos acuerdos, sin embargo, no cambian en nada el hecho de que la residencia permanente o incluso por tiempo indefinido solo es posible con arreglo a las disposiciones legales.

La adquisición de inmuebles en Alemania está regulada esencialmente en el Código Civil («BGB») y en el Reglamento de Registros de la Propiedad («GBO»).

En el Código Civil alemán se establecen las principales disposiciones legales sobre perfeccionamiento de contratos de compraventa, derechos y obligaciones de las partes contratantes, prestación de garantía, responsabilidad, etc. Parte de estas disposiciones son de carácter dispositivo pudiendo ser sustituidas por acuerdos divergentes. Es preciso tener en cuenta que en las transacciones transfronterizas a veces es de aplicación el Derecho Internacional Privado.

En la práctica jurídica, el contrato de compraventa debe adaptarse regularmente al caso concreto. El asesoramiento jurídico asegura aquí la adecuada consideración de los respectivos intereses y objetivos del cliente, y minimiza los riesgos existentes.

El Registro de la Propiedad regula –en interés del tráfico jurídico– la publicación de la situación jurídica de una propiedad. A diferencia de España, en Alemania solo tiene validez un contrato de compraventa elevado a escritura pública. Sin dicho contrato de compraventa notarial, el comprador no puede convertirse en titular de la propiedad. El cambio de propiedad tiene lugar en cuanto se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

En Alemania varían mucho los precios de los inmuebles edificados según la ciudad y región en que se encuentran. En las grandes ciudades –como Múnich, Hamburgo o Düsseldorf– se puede llegar a pagar más de 10.000 €/m² por inmuebles residenciales ubicados en las mejores zonas. En los mejores emplazamientos, como es el caso de la isla del Mar del Norte Sylt, se exigen en algunos casos precios incluso más altos. Por otra parte, en muchas regiones de carácter más bien rural es posible adquirir propiedades por precios muy inferiores a 2.000 €/m².

Los precios de los **inmuebles comerciales** dependen básicamente de la ubicación, así como del estado y potencial de beneficios de los mismos. En el caso de los inmuebles arrendados son la estructura y «calidad» (solvencia) de los inquilinos, así como los detalles del contrato formalizado (vigencia, renta, etc.) las que determinan, en esencia, la fijación del precio. Los inversores institucionales calculan sus propios precios sobre la base de la rentabilidad del respectivo inmueble en el marco de complejos procesos de debida diligencia ('Due Diligence').

La adquisición de inmuebles en Alemania está sujeta al impuesto sobre la adquisición de bienes inmuebles. El tipo de gravamen difiere de una región a otra, y el impuesto es liquidado por el comprador. En Alemania, la tasa impositiva mínima asciende al 3,5 % del precio de compraventa, debiéndose pagar en algunos Estados federados, como Renania del Norte-Westfalia, el 6,5 % del precio de compraventa.

A ello se suman los gastos notariales y de inscripción en el Registro de la Propiedad de entorno al 1-2 %, así como los gastos de asesoramiento jurídico, los posibles gastos de estimación (evaluación de la debida diligencia) y, en su caso, las comisiones de la agencia inmobiliaria (aproximadamente un 2-6 % del precio de compraventa más el IVA). Cuando el comprador es extranjero y no domina el alemán, se solicita la participación de un intérprete en el acto notarial. En caso de duda, el notario decide si una persona es capaz de seguir sus exposiciones durante el acto de escrituración o si, por el contrario, es necesario recurrir a un intérprete.

Todos los gastos relacionados con la adquisición de un inmueble y la documentación notarial suelen correr a cargo del comprador.