

PR-ARTIKEL

Erben und Vererben von Immobilien

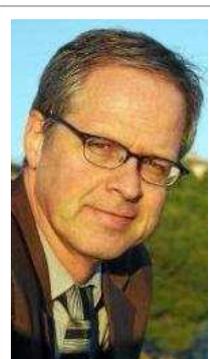
Was Sie über den Erwerb von Objekten in Spanien durch (nicht nur vorweggenommene) Erbschaften wissen sollten

VON
DR. MANUEL STIFF

Rechtliche und steuerliche Fragen stellen sich bei einer Erbschaft wie beim Erwerb einer Immobilie. Das spanische Notariats- und Grundbuchwesen ist sehr unterschiedlich zum deutschen. Vor allem bedarf es zur Eintragung des Erben im Grundbuch der notariellen Erbschaftsannahme. Erst dann kann der Erbe z.B. verkaufen.

Es sind Besonderheiten wie diese, die es in den nordeuropäischen Ländern nicht gibt, aber im Rahmen der Abwicklung des Erbfalles zu beachten sind, obgleich eigentlich ausländisches (dt., österr., schweizer. oder sonstiges) Erbrecht anzuwenden ist. Die spanische (Ferien-)Immobilie geht im Falle einer Erbschaft auf die Erben über (z.B. § 1992 BGB). Die erbrechtlichen, grundbuchrechtlichen und steuerrechtlichen Fragen richten sich einmal nach dt. und einmal nach span. Recht. Bei einem dt. Erblasser gilt zwar nur dt. Erbrecht (Art. 25 EGBGB und Art. 9 Nr. 8 Código Civil). Damit ist der scheinbar einfache Fall einer Immobilienerbschaft in Spanien aber nicht gelöst. Denn will der deutsche Erbe nun das erworbene Grundstück auf seinen Namen umschreiben lassen, muss er die nach span. Recht zwingend erforderliche notarielle Erbschaftsannahme erklären. Der Notar bewirkt jedoch damit (anders als nordeuropäische Notare!) nicht automatisch die Grundbuchumschreibung. Aus diesen Gründen ist Vorsicht geboten. Hier kann, wie beim Immobilienerwerb selbst, durch den Notar per Email oder Fax dem Grundbuchamt die Tatsache der Erbschaft mitgeteilt werden (asiento de presentación), was zehn bzw. 60 Tage Sperrfrist (ähnlich einer dt. Vormerkung) auslöst.

Unvermeidlich ist die Eintragung der Erbschaftsannahme dann, wenn die Immobilie verkauft werden soll und der Erwerber eine Bankenfinanzierung für den Kaufpreis benötigt. Die Banken verlangen die Eintragung der Erb-



DER AUTOR

Dr. Manuel Stiff ist deutscher und spanischer Rechtsanwalt (abogado español) in 07011 Palma de Mallorca, Telefon: 971-228140, www.stiff.es, und in Münster, Telefon: +49-(0)251-265511

schaft im Grundbuch, bevor sie eine Finanzierung bewilligen.

Erbschaftsabwicklung
Damit der Grundbucheintrag gesichert wird, müssen auch Erben eine N.I.E.-Nummer (número de identificación de extranjero) beantragen. Ohne Zahlung der Erbschaftssteuer finden die Umschreibung nicht statt. Ohne eine N.I.E.-Nummer können die Steuern nicht fristgerecht bezahlt werden. Der Erhalt der Nummer kann bis zu einem Monat dauern. Spanische Erbschaftssteuern müssen innerhalb eines halben Jahres (Verlängerungsantrag ist möglich) ab dem Todestag bezahlt werden. Das kann theoretisch sogar ohne vorherige Erbschaftsannahme geschehen. Meist wird erst diese Erklärung abgegeben, dann die Steuerzahlung vorgenommen. Wer die Erbschaftssteuern nicht in der Frist zahlt, muss mit Säumniszuschlägen rechnen. Grunderwerbsteuern fallen daneben nicht an.

Weil ein Doppelbesteuerungsabkommen in Bezug auf Erbschaftssteuern fehlt, müssen grundsätzlich auch die Erbschaftssteuern in beiden Ländern parallel, also theoretisch doppelt, bezahlt werden. Es gilt nur die Anrechnungsmetho-

de, d.h. die niedrigeren Steuern werden bei den höheren Steuern angerechnet. In der Regel sind in Spanien die Erbschaftssteuern erheblich höher, weil auch für Kinder als Regel-erben nur ein Freibetrag in Höhe von ca. 25.000 € vorgesehen ist, während in Deutschland ein Freibetrag von 400.000 € gilt. Ohne Verwandtschaftsgrad entfällt der span. Freibetrag. Selbst kleine Vermögen werden besteuert, während dies in Nordeuropa meist nicht der Fall ist.

Die span. Erbschaftsteuer beträgt selbst bei Kindern mit einem zu besteuermenden und in Spanien belegenen Vermögen von nur 120.000 € 16,15% – also 15.606 €. Bei 400.000 € liegt der Prozentsatz bei 25,5% und die Steuer beträgt 80.655 €. Ab etwa 800.000 € Vermögen beträgt der Steuerersatz dann 34%. Der Steuerersatz erhöht sich, wenn der Erbe Vermögen in Spanien hat oder mit dem Erblasser nicht verwandt ist. Im Erbfall ist aber den Erben der Wert der Immobilien unbekannt. Trotz Risikos wird aber oft anstatt dem vorgeschriebenen Marktwert (valor real), der Katasterwert multipliziert und als wahrer Wert und damit als Besteuerungsgrundlage angegeben. Der Katasterwert liegt aber unter dem Verkehrswert, also kann das Finanzamt den Verkehrswert und Besteuerungswert selbst festlegen. Dann werden Nachschläge erhoben, die hoch sein können. Neben der Erbschaftsteuer fällt auch die „plusvalía“, die örtliche Wertzuwachssteuer an. Ist man einmal Eigentümer der ererbten Immobilie, so hat man jährlich die Grundsteuer (I.B.I.) zu zahlen. Zum Ende 2008 sind die Vermögenssteuern abgeschafft worden, aber nach wie vor fällt die Einkommensteuern auf die Immobiliennutzung an.

Immobilienkauf, Vorsorge und Erbrecht
Weil das geschilderte Verfahren kompliziert ist, sollte man sich beraten lassen. Durch die Bera-

tung im span. und im ausländischen Erb- und Steuerrecht und besonders der Beachtung der Überschneidungstellen besteht die Möglichkeit, nicht nur den Erwerb einer Immobilie, sondern auch die Erbschaftsannahme mit präventiven erbschaftssteuerrechtlichen Fragen zu verbinden.

Umschreibungen unter Lebenden und Nießbrauchsrecht

Um die hohe Erbschaftsteuer zu vermeiden, können Umschreibungen des Grundbesitzes unter Lebenden getätigt und ein lebenslanges Wohnrecht für die Eltern vorbehalten werden. Eine Schenkung nützt hingegen nichts, da die Schenkungsteuer identisch mit der Erbschaftsteuer ist, nur auch noch der Freibetrag fehlt. Eine Umschreibung unter Lebenden ist nicht kostenlos, mindert aber die steuerliche Belastung im Erbschaftsfall erheblich. Wissen sollte man, dass selbst ein Nießbrauchsrecht pfändbar ist (das Wohnrecht, derecho de habitación, nicht) und der potenzielle Erblasser und Nießbraucher nun von seinen Kindern abhängig ist und nicht mehr frei verkaufen kann. Hier gibt es Lösungen.

Weil manches Mal die liebsten Kinder vom jeweiligen Ehegatten unrichtig beeinflusst werden, sind familiäre Konflikte ohne vorherige Lösung vorprogrammiert. Die Kinder könnten den Eltern eine „Rückübertragungs-Vollmacht“ geben. Vieles hängt letztlich vom Einzelfall ab.

Deutsche notarielle Vollmachten

Eine dem dt., österr. und schweizer. Recht unterstellte notarielle Vollmacht kann „über den Tod hinaus“ wirksam sein. Nach spanischem Recht hingegen erlöschen Vollmachten mit dem Tod des Vollmachtgebers/ Erblassers (Art. 1732 Nr. 3, Art. 1718 II Código Civil). Es entsteht ein Grenzbereich zw. nordischem und span. Recht, der gelegentlich nutzbar gemacht werden kann

und Chancen und Risiken enthält und in jedem Fall der individuellen Beratung bedarf.

Verjährung der Erbschaftssteuern

Es gibt einige Altfälle, in denen die Erben auf eine Umschreibung verzichtet hatten, nachdem der Erblasser verstorben war. In diesem Fall kann es passieren, dass die Deklarationsfrist von sechs Monaten abläuft, ohne dass die Steuern bezahlt wurden. Wird sie verpasst, drohen Säumniszuschläge. Es ist nicht ratsam einfach abzuwarten, weil steuerrechtliche Konsequenzen drohen, die kaum absehbar sind. Es gilt also präventiv und vorausschauend zu handeln, bevor der Erbfall eintritt. Die sich an die Erklärungsfrist anschließende Verjährungsfrist von vier Jahren (insgesamt also 4 ½ Jahre), kann aber nach Art. 25 II spanisches Erbschaftssteuergesetz und nach Ansicht vieler span. Finanzämter, erst beginnen, wenn das Finanzamt vom Erbfall Kenntnis hat und sein Besteuerungsrecht ausübt, wenn die Erben schon nicht im Selbstversteuerungsverfahren die Erbschaftssteuererklärung fristgerecht abgeben. Der span. Gesetzgeber hat inzwischen die Gesetzeslücke erkannt und es wird zukünftig eine neue Verjährungsregelung im Steuerrecht geben.

Umwandlung des Vermögens in eine S.L.-Gesellschaft

Denkbar ist die Immobilie in eine nicht aktive Gesellschaft (sociedad inactiva, spanische GmbH ([Familien-] S.L.) einzulegen oder umzuwandeln. Neben dem Effekt, dass der Eigentümer dann nicht namentlich im Grundbuch steht, kann auch der Erbfall so relativ flexibel geregelt werden. Zumindest nach dt. Schenkungssteuerrecht können Kinder alle zehn Jahre den Freibetrag von 400.000 € durch eine Geldschenkung in Deutschland ausschöpfen und so alle zehn Jahre von ihren Eltern mit dem geschenkten Geld in Spanien steuerfrei Gesellschaftsanteile kaufen, ohne dass dt. Steuern anfal-

len. Nach span. Schenkungssteuerrecht gibt es allerdings keine Schenkungssteuerfreibeträge.

Deutsches oder spanisches Testament

Das Errichten eines Testaments beim span. Notar ist, bis auf Ausnahmen, unnötig und verursacht nicht selten wegen Widersprüchlichkeiten zu einem dt. Testament Probleme. Es gibt Ausnahmen. Meist reicht der dt. Erbschein und eine internationale Sterbeurkunde zur Abwicklung des Erbfalles in Spanien. Im Jahre 2010 wurde in der Europ. Union ein Vorschlag für eine künftige Regelung eingebracht, die vorsieht, das Ortsrecht des ständigen Aufenthaltes für Testamente und Erbschaften für anwendbar zu erklären. Noch ist der Vorschlag nicht zur Norm geworden. Er würde aber für viel Konfusion sorgen, wenn die Testamente des Spanienresidenten nun nach dem ihm unbekanntem span. Recht ausgelegt werden und Pflichtteilsansprüche nicht eine bloße Forderung gegen den Erben (dt. Recht), sondern einen Eigentumsanteil an der Ferienfinca bedeuten würden (span. Recht). Um dagegen vorzubeugen, sollte jedes Testament mit dem Satz beginnen: „Wir/ich erkläre/n ausschließlich deutsches / schweizerisches / österreichisches / sonstiges Recht auf dieses Testament und seine Wirkungen für anwendbar“.

Resümee

Weil die Notare nicht für die Umschreibung im Grundbuch, nicht für die Zahlung der Steuern zuständig sind und nicht auf die Überwachung der Fristen achten, sind es Rechtsanwälte, die die Interessen der Mandanten in Spanien schützen müssen. Die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten bei Kauf- und Verkauf sollten vorher geprüft werden. Gleiches gilt bei Erbschafts- und Scheidungsfällen und auch bei Vermögensverfall ausl. Staatsangehöriger mit Spaniensimmobilien. Die Gestaltung spart Geld. Das spätere Abwarten kann hingegen viel Geld kosten.