

Vererben und erben von Spanienimmobilien

Immobilienwerb durch (vorweggenommene) Erbschaften

Von Dr. Manuel Stiff, spanischer Abogado und deutscher Rechtsanwalt mit Büros in Palma und Münster.

Es gibt rechtliche und steuerliche Fragen, die sich anlässlich einer Erbschaft ähnlich stellen wie bei einem Erwerb einer Immobilie in Spanien. 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 also Besonderheiten wie diese, die es in Deutschland nicht gibt, aber im Rahmen der Abwicklung des Erbfalles zwingend zu beachten sind, obgleich eigentlich deutsches Erbrecht anzuwenden ist.

Die spanische (Ferien-) Immobilie geht im Falle einer Erbschaft auf die Erben über (§ 1922 BGB). Es sind erbrechtliche, grundbuchrechtliche und erbschaftssteuerrechtliche Fragen zu klären, die sich einmal nach deutschem und einmal nach spanischem Recht richten. Bei einem deutschen Erblasser gilt zwar ausschließlich deutsches 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, so muss er die nach spanischem Recht zwingend erforderliche Erbschaftsannahme erklären und dazu einen spanischen Notar aufsuchen. Dieser bewirkt jedoch damit anders als deutsche Notare nicht automatisch auch die Grundbuchumschreibung nach der Erbschaftsannahme. Aus diesen Gründen ist Vorsicht geboten. Auch hier, wie beim Immobilienerwerb selbst, kann per Fax an das Grundbuchamt die Tatsache der Erbschaftsannahme mitgeteilt werden (asiento de presentación), was eine 10tägige Sperrfrist (ähnlich einer deutschen Vormerkung) auslöst. Unumgänglich ist die Eintragung der Erbschaftsannahme auch dann, wenn die Immobilie danach verkauft werden soll und der Erwerber eine Bankenfinanzierung für den Kaufpreis benötigt. Manche Banken verlangen nämlich, dass zunächst die Erbschaft im Grundbuch eingetragen ist, bevor sie eine Hypothekenfinanzierung für den Käufer bewilligen. Damit der Grundbucheintrag gesichert wird, müssen auch Erben eine N.I.E.-Nummer (número de identificación de extranjero) beantragen. Ohne Zahlung der Erbschaftssteuern findet die Umschreibung nämlich nicht statt. Und ohne eine N.I.E.-Nummer können die Steuern nicht fristgerecht bezahlt werden.

Spanische und deutsche Erbschaftssteuern

Die Erbschaft führt dazu, dass Erbschaftssteuern innerhalb eines halben Jahres ab dem Todestag bezahlt werden müssen. Das kann ohne vorherige Erbschaftsannahme geschehen. Meist wird allerdings erst diese Erklärung abgegeben, dann die Steuerzahlung vorgenommen. Wer die Erbschaftssteuern nicht innerhalb der Frist zahlt, muss mit erheblichen Säumniszuschlägen rechnen. Grunderwerbsteuern fallen allerdings neben den hohen spanischen Erbschaftssteuern nicht an. Weil ein Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Spanien in Bezug auf Erbschaftssteuern nicht existiert, müssen grundsätzlich auch die Erbschaftssteuern in beiden Ländern parallel, also doppelt, bezahlt werden. Es gilt nur die Anrechnungsmethode, d.h. die niedrigeren Steuern werden bei den höheren Steuern angerechnet, sodass immer die höheren Steuern zu zahlen sind. In der Regel sind in Spanien die Erbschaftssteuern erheblich höher – dies, weil auch für Kinder als Regelerben nur ein

Freibetrag in Höhe von ca. 16.000 € vorgesehen ist, während in Deutschland ein Freibetrag von 205.000 € gilt. Ohne Verwandtschaftsgrad entfällt auch noch der Freibetrag in Spanien ganz. Selbst kleine Vermögen werden besteuert, während dies in Deutschland noch nicht der Fall ist. Die spanische Erbschaftssteuer beträgt selbst bei Kindern mit einem zu besteuermendem 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 Steuersatz dann konstant 34 %. Weiter erhöht sich der Steuersatz, wenn der Erbe Vorvermögen in Spanien hat.

Im Erbfall ist aber den Erben der Wert der Immobilie meist unbekannt. Es werden dann oft anstatt dem vorgeschriebenen Marktwert (valor real), der Katasterwert mit 1,7- bis 3 multipliziert und als wahrer Wert und damit als Besteuerungsgrundlage angegeben. Der Katasterwert liegt aber unter dem Verkehrswert, also kann das Finanzamt den Verkehrs- und Besteuerungswert ermitteln und festlegen. Dann werden Nachschläge erhoben, die sehr hoch sein können.

Neben der Erbschaftssteuer fällt auch die sogenannte plus-valia, die gemeindliche Wertzuwachssteuer an. Ist man einmal Eigentümer der ererbten Immobilie geworden, so hat man jährlich die Grundsteuer (I.B.I.) zu zahlen. Daneben fallen in Spanien nach wie vor Vermögenssteuern und Einkommenssteuern auf die Immobiliennutzung an.

VORSORGE und ERBRECHT

Weil das geschilderte Verfahren kompliziert ist, sollte man sich fachkompetent beraten lassen. Durch die Beratung im spanischen und im deutschen Erb- und Steuerrecht besteht die Möglichkeit, nicht nur den Erwerb einer Spanienimmobilie, sondern auch die Erbschaftsannahme mit präventiven erbschaftssteuerrechtlichen Fragen zu verbinden.

Umschreibungen unter Lebenden / Nießbrauchsrecht

Um die hohe Erbschaftssteuer 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 Schenkungssteuer identisch mit der Erbschaftssteuer ist, aber nicht einmal ein Freibetrag bewilligt wird. Eine Umschreibung unter Lebenden ist nicht kostenlos, mindert aber die steuerliche Belastung. Wissen sollte man, dass selbst ein Nießbrauchsrecht pfändbar ist (das Wohnrecht, derecho de habitación nicht) und der potentielle Erblasser und Nießbraucher nun von seinen Kindern abhängig ist und nicht mehr frei verkaufen kann. Weil auch die liebsten Kinder die Angewohnheit haben, die bösesten Ehegatten zu heiraten, sind hier familiäre Konflikte oft vorprogrammiert. Die Kinder können den Eltern eine dem deutschen Recht unterworfenen unwiderrufliche „Rückübertragungsvollmacht“ geben. Ob so eine Konstellation aber vor den strengen spanischen Grundbuchrichtern standhält, hängt letztlich vom Einzelfall ab.

Deutsche notarielle Vollmachten

Eine dem deutschen Recht unterstellte notarielle Vollmacht kann über den Tod hinaus wirksam sein. Nach spanischem Recht hingegen erlöschen Vollmachten automatisch mit dem Tod des Vollmachtgebers/Erblässers (Art. 1732 Nr.3, Art. 1718 II Código Civil). Es kann hier ein Grenzbereich zwischen deutschem und spanischem Recht entstehen, der noch nicht ausreichend untersucht wurde und damit jedermann erhebliche Risiken auferlegt.

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 strafrechtliche und steuerrechtliche Konsequenzen drohen, die kaum absehbar sind. Es gilt vielmehr präventiv und vorausschauend zu handeln und zu gestalten, 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 spanischer Finanzämter, erst zu laufen beginnen, wenn das Finanzamt auch vom Erbfall Kenntnis hat und sein Besteuerungsrecht ausüben kann, wenn die Erben schon nicht im Selbstversteuerungsverfahren die Erbschaftsteuererklärung fristgerecht abgegeben haben.

Umwandlung des Vermögens in eine S.L.-Gesellschaft

Es kann sich anbieten, die Immobilie in eine Vermögensgesellschaft (sociedad patrimonial, 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 deutschem Schenkungssteuerrecht können Kinder alle zehn Jahre den Freibetrag von 205.000 € ausschöpfen und sich alle zehn Jahre von ihren Eltern einen derart werthaltigen Gesellschaftsanteil schenken lassen, ohne dass deutsche Steuern anfallen. Nach spanischem Schenkungssteuerrecht gibt es allerdings keine Schenkungssteuerfreibeträge.

Deutsches und/oder spanisches Testament

Das Errichten eines Testaments beim spanischen Notar ist, bis auf Ausnahmen, unnötig und verursacht nicht selten wegen Widersprüchlichkeiten zu einem deutschen Testament unnötige Probleme. Bei einem deutschen Erblasser richten sich die Testamentsregeln ausschließlich nach deutschem Recht. Es gibt allerdings Ausnahmen, bei denen es sinnvoll ist, ein spanisches Testament, welches sich ausschließlich auf in Spanien belegenes Vermögen bezieht, zu errichten. Hier muss allerdings eine Beratung vorausgehen und eine Abstimmung mit dem deutschen Testament stattfinden.

Weil die Notare nicht für die Umschreibung, nicht für die Zahlung der Steuern und nicht auf die Überwachung der Fristen achten, sind es Rechtsanwälte, die die Interessen der Mandanten in Spanien umfassend zu vertreten haben. Auch die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten bei Kauf- und Verkauf sollten vorher besprochen und geprüft werden. Gleiches gilt bei Erbschaft- und Scheidungsfällen und auch bei Vermögensverfall deutscher Staatsangehöriger mit Spanienimmobilien. Die Gestaltung spart Geld. Das spätere Abwarten z.B. auf den Eintritt der Erbschaftssteuerverjährung kann hingegen viel Geld kosten.