

# Günstige Zeit zum Handeln

Prävention wird immer wichtiger: Was Immobilienkäufer und Erben über neue rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten in Spanien wissen sollten

VON DR. MANUEL STIFF

Beim Erwerb hochwertiger (Ferien-) Immobilien in Spanien gewinnt es zunehmend an Bedeutung, an die künftige Erbschaftssteuer-situation zu denken, denn in Spanien ist die Belastung u.U. sehr hoch und bürokratisch aufwendig. Käufer sollten für Notfälle Vorsorge treffen oder auch gleich den Generationswechsel für ihre Kinder mit einplanen. Der richtige Zeitpunkt für solche Überlegungen ist vor oder bei Abschluss des privaten Options- oder Anzahlungsvertrages und in jedem Fall vor dem Erwerb durch die notarielle Urkunde (*escritura de compraventa*). Nun, da der europäische Gerichtshof die hohen Nichtresidenten-Erbschaftssteuern für europarechtswidrig erklärt hat, sind die Zeiten günstiger denn je, um zu handeln.

Der hinzugezogene Rechtsanwalt kann dann den privatschriftlichen Vertrag, die notarielle Erwerbsurkunde, die Legalität und die präventiv erbschaftssteuerliche Seite prüfen und das gesamte Umschreibe- und Eintragungsverfahren betreuen. Je werthaltiger die Immobilie, desto höher werden eines Tages die Erbschaftssteuern sein! In Spanien und ab einem Wert von 800.000 € waren bislang Erbschaftssteuern von 34% auch im Eltern-Kind-Verhältnis denkbar, und das bei einem unbedeutenden Freibetrag von nur 16.000 €. Außerhalb des Eltern-Kind-Verhältnisses und trotz des Urteils des EuGH vom 3.9.2014 sind diese heute noch gültig. Die Belastung galt im Eltern-Kind-Verhältnis und ist bei entfernteren Verwandtschaftsgraden oder Nichtverwandtschaft nach wie vor erheblich höher. Weiter erhöht sich der Steuersatz, wenn der Erbe Vorvermögen in Spanien hat. Da lohnt es sich beim Erwerb bereits Rat zu suchen, das Ersparnispotenzial ist enorm. Und je werthaltiger die Immobilie, desto mehr kann man später sparen.

Die erwerbsrechtlichen, erbrechtlichen, grundbuchrechtlichen und steuerrechtlichen Fragen richten sich einmal nach heimischem und einmal nach örtlichem und somit spanischem Recht. Damit ist der scheinbar einfache Fall eines Immobilienerwerbs in Spanien aber nicht gelöst. Der Notar hilft wenig und prüft weder den Optionsvertrag noch die baurechtliche Legalität oder das Vorhandensein einer Bewohnbarkeitsbescheinigung (*cédula de habitabilidad*). Er bewirkt anders als heimische Notare nicht die notwendige und dringend anzurathende Grundbucheintragung des Käufers oder der Käufergesellschaft. Auch Fremdgeldverwaltung auf Notaranderkonten oder Treuhandkonten für die erste Anzahlung von den üblichen 5% bis 10% aufgrund des Privatvertrages, tätigen nur handverlesene Notare in Spanien. Eine gute Notariatsbeziehung des Käuferanwalts ist unerlässlich, und, da der Käufer das Wahlrecht hat, auch sehr hilfreich, wenn dieser Notar Fremdgeld ordentlich verwaltet. Beim Immobilienerwerb hat der Notar per E-Mail dem Grundbuchamt diese Tatsache mitzuteilen (*asiento de presentación*), was eine 60- bzw. zehntägige Sperrfrist (ähnlich einer Vormerkung) auslöst. Alles andere wäre ein großes Risiko. Damit der Grundbucheintrag gesichert ist, müssen die Erwerber z.B.

über ihren Anwalt eine N.I.E.-Nummer (*número de identificación de extranjero*) oder bei einer Erwerbsgesellschaft eine C.I.F. (*código de identificación fiscal*) beantragen, um die Grunderwerbssteuern, die durch die Krise teurer geworden sind (bis 300.000 € = 8% und bis 600.000 € = 9% und danach sogar 10%), zahlen zu können. Ohne Zahlung der Grunderwerbssteuern findet die Eintragung im Grundbuch nämlich nicht statt und man ist vor Doppelverkauf oder gutgläubigem Dritterwerb nicht geschützt. Und ohne N.I.E.-Nummer können die Steuern nicht fristgerecht bezahlt werden. Der Erhalt dauert mitunter einen Monat.

## Geänderte Erbschaftssteuer seit 2014!

Wenn eine Immobilie in die Phase des Generationswechsels geht, können Erbschaftssteuern in Spanien und auch im Heimatland anfallen. In der Schweiz, je nach Kanton, und in Österreich bestehen derzeit keine oder äußerst geringe Erbschaftssteuern, während in Deutschland nur ein recht großzügiger Freibetrag gilt, aber die Erbschaftssteuern sonst voll gelten. Erhebt das Heimatland Steuern, dann gilt die Anrechnungsmethode, d.h. dass die günstigeren Erbschaftssteuern bei den höheren abgezogen werden. In Spanien zahlten Nichtresidenten bislang erheblich höhere Erbschaftssteuern als die Residenten. Diese Ungerechtigkeit ist seit dem EuGH-Urteil vom 3.9.2014 beendet. Nun zahlen Nichtresidenten im Eltern-Kind- oder Ehegatten-Verhältnis auf den Balearen die gleichen Schenkungs- und Erbschaftsteuersätze wie Residenten, bis ein neues spanisches Gesetz die neu entstandene äußerst günstige Regelung gleichmäßig für alle anheben wird. Deshalb sind nun Schenkungen mit 7% Residentenschenkungssteuern für den geplanten innerfamiliären Generationswechsel möglich und wenn es zur Abgleichung von Pflichtteilsansprüchen geschieht sogar nur 1%. Jetzt gibt es noch mehr Gestaltungsmöglichkeiten als zuvor. Diese günstige Situation kann natürlich mit einem zu erwartenden neuen Gesetz schnell beendet sein. Wer die Steuern nicht innerhalb der Frist zahlt, muss mit erheblichen Säumniszuschlägen rechnen.

Auch das 2013 in Kraft getretene neue **Doppelbesteuerungsabkommen** ändert nichts daran, dass grundsätzlich die Erbschaftssteuern in beiden Ländern deklariert werden müssen. Zudem fällt die sogenannte „*plusvalía*“, die Gemeinde-Wertzuwachssteuer an. Laut Gesetz zahlt diese beim Erwerb der Verkäufer. Eine sinnvolle Kalkulation sollte zu einem Einbehalt vom Kaufpreis führen, da im Zweifel die Immobilie haftet und der Verkäufer vielleicht im Ausland nicht mehr zu



erreichen ist. Wenn im Erwerbszeitpunkt bereits feststeht, dass die Kinder die Immobilie über den Generationswechsel behalten wollen und dies auch finanziell können, dann kann die Immobilie bereits durch die Kinder erworben werden und den Eltern grundbuchlich ein lebenslanges Wohn- und Nießbrauchsrecht gewährt werden. Natürlich stellen sich dabei schenkungssteuerliche

Fragen, die vorher beraten und unter Einbindung des heimatischen Steuerberaters vorab geklärt werden müssen. Wissen sollte man, dass selbst ein Nießbrauchsrecht pfändbar ist (das reine Wohnrecht, *derecho de habitación* nicht), und der potenzielle Erblasser und Nießbraucher nun von seinen Kindern abhängig ist und nicht mehr frei verkaufen kann. Weil manchmal die liebsten Kinder die Angewohnheit haben, die bösesten Ehegatten zu heiraten, sind familiäre Konflikte denkbar. Die Kinder können den Eltern eine dem Heimatrecht unterworfenen unwiderrufliche notarielle „*Rückübertragungsvollmacht*“ geben. Damit ist viel erreicht und ggf. selbst im Konfliktfall ein Verkauf durch die Eltern möglich.

Die Erwerberfamilie kann durch Erwerb der spanischen Immobilie mit einer Heimatgesellschaft die spanischen Erbschaftssteuern und Erbschaftsbürokratie vollständig vermeiden und alles in die Heimat verlagern. Bedenken muss man wiederum eventuelle Nachteile, z.B. beim Verkauf und Spekulationssteuern. Was man hier bei der Erbschaftsteuer spart, kann bei einem Verkauf durchaus an höheren heimatischen Spekulationssteuern wieder verloren gehen. Allerdings regelt das neue Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland-Spanien nun, dass auch bei der Spekulationssteuer die Anrechnungsmethode gilt, also zunächst in Spanien die derzeitigen 21% bezahlt werden müssen, und danach dann der Spekulationsgewinn voll mit dem individuellen Steuersatz besteuert wird, wenn nicht die 10-Jahresfrist abgelaufen ist. Wobei die in Spanien bezahlte Steuer angerechnet, also abgezogen wird.

## Erbrecht und Prävention

Durch die binationale Beratung im Erb- und Steuerrecht besteht die Möglichkeit, bereits den Erwerb einer Spanienimmobilie mit präventiven Fragen zu verbinden. Derzeit ist es weit verbreitet, die Bestandsimmobilien in Spanien bereits unter Lebenden auf die nächste Generation zu „übertragen“, also an diese zu verkaufen oder zu verschenken. Die spanischen Schenkungssteuern (im Eltern-Kind Verhältnis, und bei Immobilie auf den Balearen derzeit 7%) sind allerdings höher

als die Erbschaftssteuern (derzeit 1%). Findet allerdings die Übertragung unter Lebenden statt, also eigentlich als Schenkung, aber eben zur Abgeltung von Pflichtteilsansprüchen, so gilt auch nur die 1% Erbschaftsteuer! Eine Geldschenkung im Heimatland und ein Kauf in Spanien konnten früher günstiger sein. Um aber Manöver, die zu einem späteren Zeitpunkt zu weiteren Kosten führen, zu vermeiden, sollte besonders beim Kauf hochwertiger Immobilien die individuelle Beratung in doppelter Hinsicht gesucht werden. Der rechtssichere Immobilienerwerb sollte unbedingt mit den präventiv erbschaftssteuerlichen Gedanken vor dem Kauf verbunden und beraten werden. Man schlägt dann zwei Fliegen mit einer Klappe. Manch Erwerber mag denken, wenn mal der Erbfall eintritt, mögen meine Erben es doch aussitzen. Sie könnten dann mit der notariellen Erbschaftsannahme und der Erbschaftssteuerzahlung bis zum Eintritt der Verjährung warten (nach 4 ½ Jahren). Dies war früher verbreitet, allerdings kennt der spanische Staat diese Gesetzeslücke, und man rechnet sehr kurzfristig damit, das rückwirkend ins Gesetz die Worte „Die Verjährung beginnt ab Kenntnis des Finanzamts“ eingefügt werden. Vorteile sind nur noch bei einigen Altfällen zu erzielen.

## Stiftung oder GmbH statt S.L.-Gesellschaft!

Bot es sich früher an, die Immobilie mit einer gewerblich nicht aktiven Gesellschaft (*sociedad inactiva*, „Familien-S.L.“) direkt zu erwerben, so ist es heute empfehlenswerter mit einer ausländischen GmbH, AG, Stiftung, KG oder Mischformen zu arbeiten. Das muss zum Notartermin allerdings vorbereitet, steuerlich geprüft und beraten sein. Neben dem Effekt, dass der Eigentümer dann nicht namentlich im Grundbuch steht, konnte und kann der Erbfall damit flexibel geregelt werden. Zumindest nach deutschem Schenkungssteuerrecht können Kinder alle zehn Jahre den Freibetrag von 400.000 € ausschöpfen, und alle zehn Jahre von ihren Eltern mit dem geschenkten Geld Gesellschaftsanteile erwerben. Nach spanischem Schenkungssteuerrecht gibt es aber keine Freibeträge. Auch ist die Grunderwerbssteuerfreiheit des Gesellschaftsanteilsverkaufes seit 1.1.2013 abgeschafft und so sind Grunderwerbssteuern in Spanien fällig wenn z.B. S.L.-Anteile verkauft werden. Das würde beim Erwerb mit einer ausländischen Firma nicht gelten.

## Testament beim Kauf?

Bis auf Sonderfälle ist ein spanisches notarielles Testament unnötig und verursacht nicht selten Widersprüchlichkeiten zu einem heimatischen Testament. Es gibt allerdings Ausnahmen, bei denen es sinnvoll ist, ein spanisches Testament mit reinen Vermächtnisverfügungen, welches sich ausschließlich auf in Spanien belegenes Vermögen bezieht, zu errichten. Das kann auch nach dem Erwerb noch in Ruhe überlegt und beraten werden. Seit 2012 gilt durch EU-Recht, dass das Erbrecht des letzten Aufenthaltsstaates (also i. d. R. Spanien) für alle Todesfälle ab dem 17.8.2015 gilt – zum Teil mit fatalen Folgen. Man kann nur dringend raten, eine Rechtswahlklausel voranzustellen. Hierbei ist Beratung erforderlich. Die Gestaltung beim Erwerb von Spanienimmobilien spart Geld. Das Abwarten kann hingegen teuer werden.

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