

# Erben und Vererben von Immobilien

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

[www.stiff.es](http://www.stiff.es) • E-Mail: [stiff@stiff.es](mailto:stiff@stiff.es)

Die Fragen die sich anlässlich einer Erbschaft stellen sind ähnlich wie beim Erwerb einer Immobilie. Das spanische Notariats- und Grundbuchwesen ist komplex. Vor allem bedarf es der notariellen Erbschaftsannahme. Erst dann kann verkauft werden. Bei Abwicklung des Erbfall es ist dies zu beachten, obgleich uU Heimaterbrecht gilt. Die spanische Immobilie geht auf die Erben über (§ 1922 BGB). Die erbrechtliche, grundbuchrechtliche und steuerrechtliche Fragen richten sich einmal nach Heimatrecht aber auch nach spanischem Recht. War der letzte Daueraufenthalt Spanien und ist kein Testament mit Rechtswahl vorhanden, so kann europarechtlich auch spanisches Recht gelten. Damit ist der Fall einer Immobilienerbschaft aber nicht gelöst.



Die Fragen die sich anlässlich einer Erbschaft stellen sind ähnlich wie beim Erwerb einer Immobilie. Das spanische Notariats- und Grundbuchwesen ist komplex. Vor allem bedarf es der notariellen Erbschaftsannahme. Erst dann kann verkauft werden. Bei Abwicklung des Erbfall es ist dies zu beachten, obgleich uU Heimaterbrecht gilt. Die spanische Immobilie geht auf die Erben über (§ 1922 BGB). Die erbrechtliche, grundbuchrechtliche und steuerrechtliche Fragen richten sich einmal nach Heimatrecht aber auch nach spanischem Recht. War der letzte Daueraufenthalt Spanien und ist kein Testament mit Rechtswahl vorhanden, so kann europarechtlich auch spanisches Recht gelten. Damit ist der Fall einer Immobilienerbschaft aber nicht gelöst.

Der Notar bewirkt anders als die Notare in den Heimatländern nicht die Grundbuchumschreibung. Es kann, wie beim Immobilienerwerb selbst, durch den Notar per Email dem Grundbuchamt die Tatsache der Erbschaftsannahme mitgeteilt werden (asiento de presentación), was eine 60tägige Sperrfrist (ähnlich Vormerkung) auslöst. Unumgänglich ist der Grundbucheintrag auch dann, wenn die Immobilie verkauft werden soll. Die den Käufer finanzierenden Banken verlangen, dass zunächst die Erbschaft im Grundbuch eingetragen ist, bevor sie eine Hypothekenfinanzierung 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 werden. Der Erhalt dieser Nummer dauert mitunter bis zu zwei Monaten.

## SPANISCHE UND DEUTSCHE ERBSCHAFTSSTEUERN

Erbschaftssteuern sind innerhalb eines halben Jahres ab dem Todestag zu zahlen. Das kann kaum ohne vorherige Erbschaftsannahme geschehen. Wer die Erbschaftssteuern nicht fristgerecht zahlt, muss mit Säumniszuschlägen rechnen. Grunderwerbsteuern fallen neben den Erbschaftssteuern nicht an. Weil das Doppelbesteuerungsabkommen die Erbschaftssteuern nicht regelt, müssen die Erbschaftssteuern in beiden Ländern parallel unter Anrechnung bezahlt werden. Die niedrigeren Steuern werden bei den höheren Steuern angerechnet. Auf den Balearen sind im Eltern-Kind-Verhältnis die Erbschaftssteuern niedrig, sonst erheblich höher. In Deutschland gilt ein Freibetrag von 400.000 € für Kinder 500.000 € für Ehegatten. In anderen Provinzen und ohne Verwandtschaftsgrad ist die Erbschaftsteuer erheblich höher. Selbst kleine Vermögen werden besteuert. Die spanische Erbschaftsteuer ist auf den Balearen über 700.000 € gestaffelt von 8% bis 20%, in anderen Provinzen teils ähnlich und teils mit Freibeträgen von 100.000 € geregelt. Weiter erhöht sich der Steuersatz, wenn der Erbe Vorvermögen in Spanien hat oder der Verwandtschaftsgrad abnimmt, erheblich. Geldanlagen sollten also nicht bei spanischen Banken gehalten werden. Im Erbfall ist aber den Erben der Wert der Immobilie meist unbekannt. Es werden dann oft anstatt dem vorgeschrieben Marktwert (valor real), Angaben auf Grundlage des Katasterwerts gemacht und als Besteuerungsgrundlage angegeben. Das Finanzamt kann den Verkehrs- und Bestenwert ermitteln und festlegen. Nachschläge drohen die sehr hoch sein können. Neben der Erbschaftsteuer fällt auch die sogenannte plusvalía, die Gemeindevertzugssteuer 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 heimatischen Erb- und Steuerrecht besteht die Möglichkeit, nicht nur den Erwerb einer Spanierimmobilie, sondern auch die Erbschaftsannahme mit präventiven erbschaftssteuerrechtlichen Fragen zu verbinden.

## UMSCHREIBUNGEN UNTER LEBENDEN / NIEßBRAUCHSRECHT

Erbschaftsteuer vermeiden oder um die bürokratische Last nicht den Erben zu überlassen, können auf den Balearen Umschreibungen unter Lebenden mit oder ohne Nießbrauchsrechtsvorbehalt und bei Pflichtteilsverzicht zu nur 1% getätigt werden. Eine Schenkung nützt hier hingegen nichts, da die Schenkungssteuer 7% ansatt 1% Erbschaftssteuern bis zu Werten von 700.000 € ist, und es keinen Freibetrag gibt. Hier könnte eine Geldschenkung im Heimatland und ein Verkauf in Spanien eine Lösungskombination sein. 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 manchmal die liebsten Kinder die Angewohnheit haben, die bösesten Ehegatten zu heiraten, sind hier familiäre Konflikte möglich. Die Kinder können den Eltern eine dem deutschen Recht unterworfenen unwiderrufliche „Rückübertragungs-Vollmacht“ geben. Ob so eine Konstellation aber vor den strengen spanischen Grundbuchrichtern standhält, hängt letztlich vom Einzelfall ab.

## DEUTSCHE NOTARIELLE VOLLMACHTEN

Eine dem nördlichen Heimatrecht unterstellte notarielle Vollmacht kann über den Tod hinaus wirksam sein. Nach spanischem Recht hingegen erlöschen Vollmachten mit dem Tod des Vollmachtgebers (Art. 1732 Nr.3, Art. 1718 II Código Civil). Es kann ein Grenzbereich zwischen Heimatrecht und Ortsrecht entstehen, der je nach Fall Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet aber auch Risiken enthält.

## VERJÄHRUNG DER ERBSCHAFTSSTEUERN?

Es gibt Altfälle, in denen die Erben die Umschreibung hinauszögern, nachdem der Erblasser verstarb. Es kann dann passieren, dass die Deklarationsfrist von 6 Monaten abläuft, ohne dass die Steuern bezahlt wurden. Es drohen Säumniszuschläge. Ratsam ist abzuwarten nicht, weil Konsequenzen drohen. Es gilt vielmehr präventiv vorausschauend zu handeln und zu gestalten, bevor der Erbfall eintritt. Die Verjährungsfrist von vier 1/2 Jahren, kann aber nach Art. 25 II spanisches Erbschaftssteuergesetz und nach Ansicht der Finanzämter, erst zu laufen beginnen, wenn das Finanzamt vom Erbfall Kenntnis hat, wenn die Erben schon nicht im Selbstversteuerungsverfahren die Erbschaftssteuererklärung fristgerecht abgegeben haben.

## UMWANDLUNG/KAUF DER IMMOBILIE MIT EINER GESELLSCHAFT

Es kann sich anbieten, die Immobilie von vornherein mit einer Gesellschaft zu kaufen oder die Bestandsimmobilie in eine solche einzulegen. Der Eigentümer steht dann nicht im Grundbuch. Es kann der Generationswechsel so relativ flexibel geregelt werden. Zumindest nach deutschem Schenkungssteuerrecht können Kinder alle zehn Jahre den Freibetrag 400.000 € durch eine Geldschenkung in Deutschland ausschöpfen und sich alle zehn Jahre von ihren Eltern mit dem geschenkten Geld Gesellschaftsanteile erwerben oder in der Heimat schenken lassen, ohne dass Steuern anfallen. Nach spanischem Schenkungssteuerrecht gibt es keine Freibeträge.

## 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 Heimattestament Probleme. Es gibt Ausnahmen bei denen es sinnvoll ist, ein spanisches Testament, zu errichten. Hier muss allerdings eine Beratung vorausgehen und eine Abstimmung mit dem Heimattestament stattfinden. Die Rechtswahl ist heute dabei das Wichtigste.

Weil Notare die Umschreibung im Grundbuch und die Zahlung der Steuern nicht veranlassen und Fristen nicht überwachen, sind es Rechtsanwälte, die die Interessen der Mandanten vertreten. Die steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten bei Kauf-, Verkauf und Erbschaft sollten besprochen und geprüft werden. Gleiches gilt bei präventiven Erbschaft- und Scheidungsfällen nordeuropäischer Staatsangehöriger mit Spanienimmobilien. Die Gestaltung spart Geld. Das spätere Abwarten kann hingegen Geld kosten.

## DR. MANUEL STIFF

Deutscher und spanischer Rechtsanwalt in  
Palma de Mallorca  
Calle Catalunya 5º A, 3er Piso • 07011 Palma  
Tel.: 971 228 140 • Fax: 971 228 770  
Am Stadtgraben 43 • 48143 Münster  
Tel.: +49 (0) 251 265 511 • Fax: +49 (0) 251 2 655 155