



v. Einem & Partner
Rechtsanwälte

Immobilien in Spanien Erben und Vererben

Rechtsanwalt / Abogado Dr. Thomas Rinne



**Cámara Oficial Española de Comercio Alemana
Amtliche Spanische Handelskammer für Deutschland**

Frankfurt am Main, am 25. November 2010



Sie haben vor einigen Jahren eine Immobilie in Spanien gekauft....

womit müssen Sie und Ihre Erben rechnen?

Der Inhalt dieser Präsentation enthält keine Rechts- oder Steuerberatung und ersetzt keine fachkundige rechtliche oder steuerliche Beratung durch erfahrene Rechtsanwälte bzw. Steuerberater. Die Meinungen und Ansichten sind solche des Verfassers.

v. Einem & Partner
Rechtsanwälte
www.einem.de



Immobilie als Teil des Nachlasses

- **Erbrechtliche Betrachtungen**
- **Was ist anders als bei einem Nachlass in Deutschland**
- **Steuerrechtliche Auswirkungen, insbesondere Erbschaftsteuer**
- **Vorweggenommene Erbfolge**



Immobilie als Teil des Nachlasses

■ Erbrechtliche Betrachtungen

1. Bei Deutschen gilt deutsches Erbrecht auch für in Spanien belegenes Vermögen
2. Formalitäten richten sich allerdings (auch) nach spanischem Recht (z.B. Erbschaftsannahme in notarieller Urkunde)
3. Deutsche Testamente in Spanien wirksam ?
4. Testament in Deutschland und / oder Spanien errichten ?
5. Vorweggenommene Erbfolge (Übertragung zu Lebzeiten)



Erbrecht Deutschland – Spanien

Was ist anders als bei einem Nachlass in Deutschland ?

- Kein Vonselbsterwerb, sondern ausdrückliche notarielle Beurkundung der ERBSCHAFTSANNAHME erforderlich
- Umschreibung im Eigentumsregister erfolgt erst nach Zahlung der Erbschaftssteuer
- Kein einseitiger Verzicht von Miterben an den zum Nachlass gehörenden Ansprüchen auf in Spanien belegenes Immobilienvermögen möglich !

Aber: Ausschlagung der Erbschaft binnen 6 Wochen seit Kenntnis vom Erbfall und dem Berufungsgrund

Wichtig: Ausschlagungsfrist kann 6 Monate betragen, wenn Erblasser in Spanien verstarb oder die Erben sich im Ausland aufhalten



Praktische Abwicklung der Erbschaftsannahme

- Feststellung des/der Erben
- Gibt es letztwillige Verfügungen (Testament, Erbvertrag) in Deutschland/ Spanien ?
- Deutscher Erbschein für Spanien praktisch unerlässlich
- Vorbereitung der Erbschaftsannahmeerklärung
- Beurkundung der Erbschaftsannahmeerklärung vor einem spanischen Notar
- Zahlung der Erbschaftssteuer
- Eintragung des/der Erben in das Eigentumsregister



Immobilie als Teil des Nachlasses II

■ Erbschaftsteuer (bei nicht in Spanien ansässigen Ausländern)

1. Steuerpflicht besteht in Spanien wie in Deutschland
2. Es gibt kein Doppelbesteuerungsabkommen für Erbschaftssteuern zwischen Deutschland und Spanien, aber Anrechnungsverfahren (§ 21 ErbStG);
ACHTUNG: bei Kapitalforderungen (z.B. Bankguthaben) kommt es zur effektiven Doppelbesteuerung
3. Freibeträge sind wesentlich geringer als in Deutschland
4. Staatliches und forales Erbschaftssteuerrecht

■ Wertzuwachssteuer

Unterschiedliche Erbschaftssteuerbelastung in den Regionen Spaniens (Comunidades Autónomas) Stand 01.01.2010



ACHTUNG: gilt nur für Residenten, d.h. in Spanien Ansässige





Kosten und Steuern bei Erbschaftsannahme I

- Notar
- Eigentumsregister
- Rechtsanwalt
- Erbschaftssteuer
- Wertzuwachssteuer



Kosten und Steuern bei Erbschaftsannahme II

■ **Notar und Eigentumsregister**

Beurkundungsgebühren (Notar)
und Gebühren für Eintragung in das Eigentumsregister ca. 0,5 – 1 % des
Nachlasswertes; sie werden von den Erben getragen.

■ **Rechtsanwalt**

Gebühren werden üblicherweise individuell vereinbart,
abhängig vom Umfang des Auftrags und der Aufgabenstellung.



Kosten und Steuern bei Erbschaftsannahme III

■ Erbschaftsteuer in Spanien (*Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones - ISD -*)

Steuergegenstand: (steuerlich massgeblicher) Wert der Immobilie

fällig: innerhalb von 6 Monaten nach dem Todesfall
Fristverlängerung auf Antrag zur Vermeidung von
Strafzuschlägen möglich

Steuerschuldner: Erbe(n)

Verjährung: 4 Jahre; Frist beginnt aber erst 6 Monate nach dem
Todesstag



Kosten und Steuern bei Erbschaftsannahme IV

Freibeträge bei Erbschaftsteuer *

*(ohne Berücksichtigung regionaler Spezialgesetzgebungen)

	Ehegatten	Kinder
Deutschland*	€ 500.000,00	€ 400.000,00
* ohne Berücksichtigung von Hausratsfreibetrag, Versorgungsfreibetrag		
Spanien	€ 15.956,87	€ 15.956,87 (+)



Kosten und Steuern bei Erbschaftsannahme VI

■ Erbschaftsteuer: Steuersätze (Steuerklasse III in D bzw. IV Spanien: z.B. Lebenspartner)

Deutschland	bis 75.000 €: 30,00 %	über 600.000 €: 30 %	über 13.000.000 €: 50 %
Spanien*	bis 7.993 €: 15,30 %	über 797.555 €: 68 %	

Wenn der Erbe vermögend ist, erhöht sich der Steuersatz
z.B. um das 2,1-fache bei eigenem (Vor-)Vermögen von mehr als rd. 402.678 €;
bis zum 2,4-fachen (bei eigenem Vermögen von mehr als 4.020.770€)

* (ohne Berücksichtigung der Gesetzgebung in den autonomen Gemeinschaften)



Kosten und Steuern bei Erbschaftsannahme VII

■ Wertzuwachssteuer (*plusvalía municipal*)

Steuergegenstand: Wertzuwachs des (unbebauten) Grundstücks

Steuersatz: von der Gemeinde festgesetzter Hebesatz bezogen auf den Katasterwert

Steuerschuldner: Erben

Fälligkeit: nach Beurkundung der Erbschaftsannahme



Wie wird die Immobilie für Zwecke der Erbschaftssteuer bewertet ?

- **Grundregel:** *im Prinzip* Verkehrswert, meistens aber nicht bekannt
- **Steuerlicher Mindestwert:** Katasterwert multipliziert mit einem von der örtlichen Gemeinde bestimmten Koeffizienten (zwischen 1,5 und 3,0)
- **Entrichtung der Erbschaftssteuer durch Selbstveranlagung („autoliquidación“)**
- **Wichtige Überlegung:** was soll mit der Immobilie nach dem Erbfall geschehen (Halten oder Verkaufen) ?
Besteuerung des Veräußerungsgewinns mit 19 %



Vorweggenommene Erbfolge

■ Schenkung

- Freibeträge in Deutschland können im 10-Jahres-Rhythmus ausgeschöpft werden
- **ABER:** es gibt keine Freibeträge für Schenkungen in Spanien !

■ Einräumung eines Niessbrauchs oder Wohnrechts zG naher Angehöriger



Warum kann es sich empfehlen, eine Immobilie durch eine spanische Gesellschaft zu erwerben ?

Laufend: - keine Vermögensteuer

Im Erbfall: - keine notarielle Erbschaftsannahme erforderlich
vererbt wird nicht die Immobilie, sondern die Beteiligung an der spanischen Gesellschaft
- steuerliche Auswirkungen

ABER: - laufender Verwaltungskostenaufwand
(Steuerberater, Jahresabschlüsse etc.)

v. Einem & Partner

Rechtsanwälte | Notare



Umfassende Betreuung
für den Mittelstand

in allen Fragen des
Wirtschaftsrechts

Vertragsgestaltung
Gesellschaftsrecht
Handelsrecht
Unternehmensnachfolge
Internationale Rechtsbeziehungen
Arbeitsrecht
Bau- und Vergaberecht
EDV-Recht
Wettbewerbsrecht
Gewerblicher Rechtsschutz
Multimedia- / Internetrecht
Erbrecht

v. Einem & Partner
Rechtsanwälte
www.einem.de

v. Einem & Partner

Rechtsanwälte | Notare



So finden Sie uns

www.einem.de

Büro Bremen

Schlachte 3-5

28195 Bremen

Tel.: +49 (0) 421 365050

Fax: +49 (0) 421 3650560

E-mail: rinne@einem.de

Büro Frankfurt

Goethestr. 7

60313 Frankfurt

Tel.: +49 (0) 69 9203479-0

Fax: +49 (0) 69 9203479-15

E-mail: rinne@einem.de

v. Einem & Partner

Rechtsanwälte

www.einem.de