

Lebzeitige Übertragung von Liegenschaften in Spanien durch deutsche Staatsangehörige

- die in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig sind, auf ebensolche deutsche Staatsangehörige -

Wiederholt werden wir von unseren Mandanten gefragt, welche Möglichkeiten es gibt, die Liegenschaft in Spanien noch zu Lebzeiten zu übertragen, damit beim Todesfall des Eigentümers keine Erbschaftsteuer in Spanien und gleichzeitig in Deutschland anfällt.

Als Erstes berechnen wir eine fiktive Erbschaftsteuerbelastung bezogen auf das internationale Gesamtvermögen, nämlich für den Fall des Todes des Erstversterbenden sowie des Längstlebenden.

Dabei muss die Liegenschaft in Spanien getrennt sowohl nach deutschem - als auch nach spanischem Erbrecht betrachtet werden.

Eine lebzeitige Übertragung der spanischen Liegenschaft auf eine SA (spanische Kapitalgesellschaft) scheidet fast immer aus.

Ist der Eigentümer jedoch bereit, sich innerhalb der Familie von der spanischen Immobilie zu trennen ohne die Nutzung aufzugeben, empfehlen wir, wie nachfolgend dargestellt zu verfahren:

- a) eine Geldschenkung
- b) Kauf der Liegenschaft durch den Beschenkten
- c) Nießbrauchvorbehalt zu Gunsten Verkäufer

Die notwendigen Schritte im Einzelnen:

1. Der deutsche Immobilieneigentümer macht eine Geldschenkung in Deutschland unter Ausnutzung des Freibetrages und Information des zuständigen Schenkungsteuerfinanzamtes.
 2. Ein deutscher Notar - als Kooperationspartner - bereitet entsprechende Vollmachten in deutscher und/oder spanischer Sprache vor, wonach der Schenkungsempfänger eine Kaufvollmacht erteilt und der Schenker eine Verkaufsvollmacht. Vollmachtnehmer wäre eine Kanzlei in Valencia (Spanien). In der Vollmacht sollten folgende Befugnisse enthalten sein:
 - Steuervollmacht in Spanien
 - Vollmacht für die Beantragung der spanischen Ausländersteuernummer (NIE)
-

3. Nach Protokollierung der Vollmacht, deren Ausfertigungen die notariell beglaubigten Ausweiskopien der Vollmachtgeber enthalten und Anbringung der Apostillen, wird in Spanien der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen (Mindestfiskalwert).
4. In dem notariellen Kaufvertrag wird lediglich das bloße Eigentum (nuda propiedad) übertragen unter Beibehaltung des lebenslangen Nießbrauchsrechts des oder der Verkäufer.
5. Bei einem späteren Ableben der Verkäufer kann das Nießbrauchsrecht gelöscht werden, so dass der Käufer dann das volle Eigentum erwirbt.

Anmerkungen:

Anders als in Deutschland stellt der Nießbrauch in Spanien bei Erlöschen (Todesfall) eine Zuwendung dar.

4 ½ Jahre nach Bestellung tendiert der Wert der Zuwendung jedoch nach spanischem Erbschaftsteuerrecht gegen Null Euro.

Die wesentlichen Schenkungsteuerfreibeträge pro Schenker:

- a) Ehegatte T€ 500 (auch eingetr. Lebenspartner)
- b) Kinder T€ 400
- c) Enkel T€ 200

Beispiel:

Überträgt der Vater die Hälfte der ihm bisher alleingehörenden Immobilie auf seine Ehefrau, können bei einer anschließenden Übertragung des jeweils hälftigen Anteils von den Eltern auf ein Kind die Freibeträge von insgesamt € 800.000 genutzt werden.

Sprechen Sie uns an, wir sind gerne bereit, in vorbezeichnetem Sinne für Sie tätig zu werden.

Siegburg, im August 2012

Karl-Josef Reuber, StB
