Sonderinformation an unsere Mandanten mit spanischen Ferien-Immobilien

Die spanische Ferienimmobilie

Die nachfolgenden Gestaltungsoptionen treffen nur auf natürliche Personen als Immobilieneigentümer zu. Soweit diese von einer spanischen GmbH (S. L.) oder einer deutschen GmbH gehalten wird, sind diese nicht anwendbar.

1. Besteuerung beim Erwerb

Bei der Übertragung von Grundeigentum wird der Erwerb mit der spanischen Vermögensübertragungsteuer belastet. Bemessungsgrundlage ist der beurkundete Kaufpreis. Der Steuertarif beträgt regelmäßig 6 %. Durch autonomes Recht beträgt er auf Mallorca beispielsweise 7 %.

Daneben wird eine gemeindliche Steuer auf den Wertzuwachs des Grundstücks seit dem letzten Eigentümerwechsel erhoben. Sie beträgt zwischen 16 % und 30 % der Wertsteigerung. Zwar ist gesetzlicher Steuerschuldner der Veräußerer des Grundstücks, jedoch wird im Regelfall der Erwerber vertraglich dazu verpflichtet, die "plusvalía" wirtschaftlich zu tragen.

2. Laufende Besteuerung

Der nicht ansässige Eigentümer ist hinsichtlich der Nutzung des Ferienhauses in Spanien beschränkt einkommensteuerpflichtig. Der Wert für die Eigennutzung der Immobilie wird i. d. R. pauschal mit 2 % des Katasterwertes angesetzt. Darauf sind 25 % Einkommensteuer zu zahlen. Weiterhin fällt für das Grundstück die spanische Vermögensteuer an. Dieser Wert wird mit 0.2 % bis 2.5 % progressiv besteuert. Schließlich ist die spanische Immobiliensteuer - sie entspricht im Wesentlichen der deutschen Grundsteuer - zu zahlen.

3. Besteuerung beim Verkauf

Um die Vor- und Nachteile der einzelnen Gestaltungsmöglichkeiten bewerten zu können, müssen immer auch die steuerlichen Auswirkungen für den Verkaufsfall berücksichtigt werden. Der Verkäufer unterliegt mit dem Veräußerungsgewinn, also dem Unterschiedsbetrag zwischen Verkaufserlös und Anschaffungspreis, der spanischen Einkommensteuer Nicht-Ansässiger. Der Steuersatz beträgt heute 19 %. Zudem fällt die gemeindliche Wertzuwachssteuer ("plusvalía") an. Gleiches gilt auch, wenn das Ferienhaus ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzt wurde. Nur in Deutschland ist der Veräußerungsgewinn bei ausschließlich selbstgenutzten Immobilien steuerfrei.

Hinweis auch auf unseren nachfolgenden Beitrag: "Verkauf einer selbstgenutzten Eigentumswohnung in Spanien durch deutschen Steuerpflichtigen."

4. An- und Verkauf innerhalb von 10 Jahren

Wird eine in Spanien belegene selbstgenutzte Immobilie innerhalb der Frist von 10 Jahren angeschafft und veräußert, ist der daraus entstandene Veräußerungsgewinn in Deutschland einkommensteuerfrei (nach Doppelbesteuerungsabkommen).

5. Mehrere An- und Verkäufe innerhalb kurzem Zeitraum

Hierbei kann es zum gewerblichen Grundstückshandel kommen. Auf eine evtl. Einkommensteuerpflicht in Deutschland, wird hier nicht weiter eingegangen.

6. Besteuerung bei Vererbung/Schenkung

Sind sowohl der Erblasser/Schenker als auch der Erbe/Beschenkte deutsche Steuerinländer, ist der Erbe/Beschenkte in Deutschland unbeschränkt erbschaftsteuerpflichtig. In Spanien unterliegt er mit dem Grundstück als spanischem Inlandsvermögen der beschränkten Steuerpflicht. In Bezug auf Bewertung und Steuersätze ist die Schenkungsteuer an die Erbschaftsteuer angelehnt. Ein wichtiger Unterschied besteht hinsichtlich der persönlichen Freibeträge: In Spanien werden diese nur beim Erwerb von Todes wegen, nicht bei einer Schenkung, gewährt. Zusätzlich entsteht mit der Vererbung/ schenkweisen Übertragung wiederum die Wertzuwachssteuer. Durch die Rechtsprechung ist entschieden worden, dass die Wertzuwachssteuer **nicht** auf die deutsche Erbschaftsteuer bzw. Schenkungsteuer gemäß § 21 Erbschaftsteuer-Gesetz anrechenbar ist (weil nicht gleichartig).

7. Erwerb der spanischen Immobilie mit dem Geld der Eltern

Bei dieser Fallgestaltung schenken die Eltern ihren Kindern einen bestimmten Geldbetrag, den diese dazu verwenden, ihren Eltern die Immobilie abzukaufen. Im Rahmen der Geldschenkung können sich die Eltern dabei die vergleichsweise hohen Freibetragsgrenzen im deutschen Schenkungsteuerrecht zunutze machen. So kann jedes Elternteil einem Kind bis zu 400.000 EUR zuwenden, ohne dass Schenkungsteuer anfällt. Wird daraufhin das Haus zum Marktwert an das Kind veräußert, ergeben sich zunächst die allgemeinen Folgen einer Grundstücksveräußerung wie unter fremden Dritten; es fallen also die Vermögensübertragungs- und die Wertzuwachssteuer an. Außerdem unterliegt der Verkäufer mit seinem Gewinn - je nach Fallgestaltung - der Einkommensteuer.

8. Erwerbssplitting

Einen Schritt weiter als der Eigentumserwerb der Kinder mittels geschenkten Geldes geht die Konstellation des Erwerbssplittings. Wie unter 5. wird den Kindern in Deutschland Geld zum Immobilienerwerb in Spanien zugewendet. Daraufhin erwerben die Kinder von dem Verkäufer das Grundstück. In der gleichen Urkunde wird den Eltern ein lebenslanges Nießbrauchsrecht an der Immobilie eingeräumt. Durch die gleichzeitige

Vereinbarung des Nießbrauchsrechts wird das Eigentum der Kinder zum "bloßen Eigentum" ("nuda propiedad"), da den Kindern die tatsächliche Nutzung, wie sie dem Eigentümer eines unbelasteten Grundstücks zustünde, verwehrt ist.

Auch hier profitieren die Abkömmlinge von den hohen Steuerfreibeträgen in Deutschland. Es wird den Eltern bei dieser Option aber außerdem wesentlich mehr Sicherheit geboten, da nun ihr Nutzungsrecht vertraglich abgesichert ist. Um einen späteren Verkauf des Grundstücks an fremde Dritte von vornherein auszuschließen, kann zudem in einem notariellen Vertrag zwischen Kindern und Eltern letzteren ein Vorkaufsrecht gewährt werden. Der Vorteil dieser Konstruktion zeigt sich im Erbfall: Da die Kinder zu diesem Zeitpunkt bereits das bloße Eigentum an der Immobilie innehaben, werden sie nur noch um den Wert des Nießbrauchs bereichert. Folglich wird auch nur dieser Wert in die Bemessungsgrundlage einfließen.

Der zu ermittelnde Marktpreis dieses lebenslangen Nutzungsrechts beziffert sich auf 70 % des Verkehrswerts der Immobilie, wenn der Nutzungsberechtigte jünger als 20 Jahre ist. Mit jedem weiteren Lebensjahr nimmt er um 1 % ab, beträgt jedoch immer mindestens 10 %. Der Wert des Nießbrauchsrechts eines 61-jährigen beträgt demnach noch 28 % des Verkehrswerts.

Dies gilt jedoch nicht, wenn die Transaktion beim Tod des Erblassers erst drei Jahre oder weniger zurückliegt. In diesem Fall wird vermutet, dass das bloße Eigentum Teil des Nachlasses sei, und die Immobilie schlägt mit ihrem vollen Wert zu Buche.

Das Risiko, das im Übrigen auch bei der zuvor dargestellten Gestaltungsmöglichkeit besteht, ist die Tatsache, dass die Eltern hierbei bereits zu Lebzeiten ihr Eigentum (teilweise) aus der Hand geben und somit von den Erwerbern abhängig sind. Dies wird beispielsweise dann zum Problem, wenn das Kind nach Vollendung des Geschäfts insolvent wird.

9. Fremdfinanzierung der spanischen Immobilie

Ein "Steuersparmodell" könnte auch in einer Fremdfinanzierung der Immobilie liegen. Der Kauf des Objekts wird über ein Bankdarlehen finanziert, das sich die Bank mit einer Hypothek absichern lässt. Der Vorteil besteht darin, dass auf diese Weise die Bemessungsgrundlage reduziert werden kann. Das spanische Erbschaftsteuer-Gesetz bestimmt, dass die nachgewiesenen Schulden des Erblassers zum Abzug gebracht werden können.

Wenn die Immobilie vollständig oder zu einem großen Teil durch Darlehen finanziert ist, kann es je nach Zinsvereinbarung und Tilgung zu einer erheblichen Reduzierung der - in Spanien relativ hohen - Erbschaftsteuer kommen.

Bei Schenkung mindern jedoch Schulden nicht die Bemessungsgrundlage. Abzug von Grundschulden also nur im Erbfall.

Beim Fremdfinanzierungsmodell stellt sich die Frage, ob das Darlehen von einer deutschen Bank bei der spanischen Erbschaftsteuer abgezogen werden kann.

Ein weiteres Problem betrifft die Zweckbindung des Darlehens. Zweifelhaft ist, ob nur die Schulden, die mit dem erworbenen Vermögensgegenstand wirtschaftlich zusammenhängen, geltend gemacht werden können. Deshalb ist es ratsam, das Darlehen bei einer spanischen Bank aufzunehmen und den Auszahlungsbetrag ausschließlich zum Erwerb der Immobilie zu verwenden. Diese Beschränkung gilt nur für die spanische - nicht für die deutsche Erbschaftsteuer.

Siegburg, im Oktober 2010, überarbeitet im Dezember 2018

Karl-Josef Reuber, StB