

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur 4. Auflage	15
Vorwort zur 3. Auflage	19
Vorwort zur 2. Auflage	21
Vorwort zur 1. Auflage	23

Recht und Steuern beim Immobilienerwerb in Spanien

Teil A Immobilienerwerb durch Kauf, Erbschaft Schenkung oder Zwangsversteigerung	29
---	-----------

I. Der Immobilienkaufvertrag in Spanien	31
--	-----------

1. Die Berater	33
-----------------------------	-----------

1.1. Der Immobilienmakler	34
--	-----------

1.1.1. Wie findet man den richtigen Makler?.....	34
--	----

1.1.2. Wer darf den Maklerberuf ausüben?.....	35
---	----

1.1.3. Wer bezahlt den Makler?	38
--------------------------------------	----

1.1.4. Wann ist die Maklerprovision verdient?	39
---	----

1.1.4.1. Grundsätzliches.....	39
-------------------------------	----

1.1.4.2. Die Maklergebühr bei Scheitern des Vertrages und erhaltener Anzahlung	40
---	----

1.1.4.3. Wer hat die Courtage verdient, wenn mehrere Makler tätig wurden?	41
--	----

1.1.4.4. Die Maklerprovision bei treuwidrigem Verhalten von Verkäufer und Käufer.....	43
--	----

1.2. Der Rechtsanwalt	44
------------------------------------	-----------

1.2.1. Was leistet der Rechtsanwalt?.....	44
---	----

1.2.2. Was kostet der Rechtsanwalt?.....	45
--	----

1.3. Der Steuerberater	46
-------------------------------------	-----------

1.3.1. Was leistet der Steuerberater?	46
---	----

1.3.2. Der Steuerberater als Steuervertreter	47
--	----

1.3.3. Was kostet der Steuerberater?	48
--	----

Inhaltsverzeichnis

1.4	Die Gestoria	48
1.4.1.	Gestoria – was ist denn das?	48
1.4.2.	Was sind die Aufgaben einer Gestoria?	49
1.5	Die Finanzierungsinstitute	49
1.5.1.	Was leisten die Finanzierungsinstitute?	50
1.5.2.	Wie sind die Finanzierungsbedingungen?	51
1.5.3.	Welche Unterlagen benötigt das Finanzierungsinstitut?	51
1.5.4.	Haftung der Banken für falsche Auskunft über Lastenfreiheit	53
2.	Rechtsvergleich Immobilienkauf Deutschland - Spanien	57
3.	Der Kaufvertrag	61
3.1.	Die Vertragsparteien	61
3.1.1.	Natürliche und juristische Personen	61
3.1.2.	N.I.E. (Identifikations- bzw. Steuernummer für Nichtansässige)	62
3.2.	Vertretung beim Vertragsschluss	62
3.2.1.	Spezialvollmacht und Generalvollmacht	63
3.2.2.	Vollmacht über den Tod hinaus	63
3.2.3.	Vollmachten im internationalen Rechtsverkehr	65
3.2.4.	Der mündlich Bevollmächtigte	65
3.2.5.	Minderjährige als Vertragspartei	66
3.2.6.	Der Verkauf der ehelichen Wohnung	66
3.3.	Der Vertragsinhalt	66
3.3.1.	Der Kaufgegenstand	67
3.3.1.1.	Die Beschreibung der Immobilie	67
3.3.1.2.	Das Verfahren bei Größenabweichungen	68
3.3.2.	Der Kaufpreis	71
3.3.2.1.	Wie finde ich einen „gerechten“ Kaufpreis?	71
3.3.2.2.	Die Unterverbriefung	73
3.3.2.3.	Die Absicherung bei Kaufpreisstundung	75
3.3.2.4.	Die Zahlungsquittung	75
3.3.3.	Kauf „vom Plan“	76
3.3.3.1.	Garantien des Bauträgers	77
3.3.3.2.	Haftung der Banken	78

Inhaltsverzeichnis

4.	Vorkaufsrechte	79
4.1.	Das Vorkaufsrecht des Miteigentümers	79
4.1.1.	Allgemein.....	79
4.1.2.	Miteigentum in der Ehescheidung	80
4.1.2.1.	Verkauf der Gesamtimmobilie an Dritte	80
4.1.2.2.	Verkauf des hälftigen Anteils an den (Ex)Ehepartner.....	80
4.1.2.3.	Teilungsklage	80
4.1.2.4.	Aufhebung der deutschen Zugewinngemeinschaft.....	81
4.2.2.5.	Aufhebung der Eigentümergemeinschaft bei Gütertrennung	81
4.2.	Das Vorkaufsrecht des Nachbarn	81
4.3.	Das Vorkaufsrecht des Mieters	83
4.4.	Weitere gesetzliche Vorkaufsrechte	83
4.5.	Vertragliche Vorkaufsrechte	84
5.	Verträge vor / außerhalb des notariellen Kaufvertrages	85
5.1.	Der Reservierungsvertrag	85
5.2.	Der Optionsvertrag	86
5.3.	Der Anzahlungs- oder Arrasvertrag	87
5.3.1.	Bestätigende Anzahlung.....	88
5.3.2.	Anzahlung und Vertragsstrafe-Versprechen.....	88
5.3.3.	Anzahlung als Vertragsstrafe bei Rücktritt	89
5.4.	Der privatschriftliche Kaufvertrag	89
6.	Due Diligence	
	„drum prüfe, wer sich ewig bindet“	93
6.1.	Das Eigentumsregister - Grundbuch	94
6.1.1.	Eigentumsverhältnisse	94
6.1.1.1.	Eigentümer	94

Inhaltsverzeichnis

6.1.1.2.	Nießbraucher.....	95
6.1.2.	Beschreibung der Immobilie.....	97
6.1.2.1.	Eintragung aufgrund Neubauerklärung.....	98
6.1.2.1.	Eintragung aufgrund Altbestandserklärung	99
6.1.3.	Belastungen.....	101
6.1.3.1.	Hypotheken.....	101
6.1.3.2.	Grunddienstbarkeiten.....	104
6.1.3.3.	Mietverträge.....	105
6.1.3.4.	Vollstreckungsverfahren/Embargos	105
6.1.3.5.	Steuerliche Hinweise	105
6.1.3.6.	Fideikommisse und Allodialrechte	105
6.2.	Weitere Informationen und Dokumente	
	bezüglich der Kaufimmobilie	106
6.2.1.	Bebaubarkeit des Grundstücks.....	106
6.2.2.	Küstengesetz	107
6.2.3.	Baugenehmigung, Bauabnahme, Neubauerklärung.....	109
6.2.4.	Negativbescheinigung bzgl. Bauverstößen	109
6.2.5.	Konstruktions- und Installationspläne	110
6.2.6.	Bewohnbarkeitsbescheinigung	110
6.2.7.	Energiezertifikat	112
6.2.8.	Decenal-Versicherung	113
6.2.9.	Steuerquittungen	114
6.2.10.	Verträge und quittierte Rechnungen der Versorgungsträger	114
6.2.11.	Inventarliste.....	115
6.2.12.	Bei Wohnungseigentum – Satzung, Hausordnung, Protokolle und Verwalterbescheinigung	115
7.	Der notarielle Kaufvertrag	119
7.1.	Die Formalien des notariellen Kaufvertrages	119
7.2.	Der Inhalt des notariellen Kaufvertrages	120
7.3.	Der spanische Notar	121
7.3.1.	Der Pflichtenkreis des spanischen Notars	121
7.3.2.	Das Treuhandkonto des Notars	123
7.3.3.	Die Gebühren des Notars	123
7.3.4.	Die Beurkundung durch einen ausländischen Notar.....	124

Inhaltsverzeichnis

8.	Das spanische Eigentumsregister	127
8.1.	Der Aufbau des Registers und seine Eintragungen	127
8.2.	Der Schutz des guten Glaubens	128
8.3.	Der Eingangsvermerk.....	131
8.4.	Die Vormerkung	132
9.	Das Katasteramt.....	133
II.	Immobilienwerb durch Erbschaft.....	137
1.	Das Erbstatut.....	137
1.1.	Die Europäische Erbrechts-VO	137
1.1.1.	Anwendungsbereich.....	138
1.1.2.	Gewöhnlicher Aufenthalt	138
1.1.3.	Rechtswahl.....	140
1.1.4.	Gerichtliche Zuständigkeit.....	141
1.1.5.	Europäisches Nachlasszeugnis.....	141
1.2.	Unterschiede im Erbrecht Deutschland - Spanien.....	142
1.2.1.	Gesetzliche Erbfolge.....	142
1.2.2.	Pflichtteilsrecht	143
1.2.3.	Testamente, Erbverträge	144
2.	Der Erbfall.....	145
2.1.	Notwendige Urkunden und Schritte.....	145
2.1.1.	Die Sterbeurkunde	145
2.1.2.	Die Testamentseröffnung	146
2.1.3.	Die Erbschaftsannahme	147
2.1.4.	Zahlung der spanischen Erbschaftsteuer.....	148
2.1.5.	Eintragung im Grundbuch.....	148
2.1.6.	Haftungsbeschränkung.....	148
III.	Immobilienwerb durch Schenkung.....	153
1.	Zuwendung und Annahme.....	153
2.	Notarielle Form.....	154

IV.	Immobilienwerb in der Zwangsversteigerung	155
1.	Allgemeines	155
2.	Zwangsversteigerung von Immobilien in Spanien	156
3.	Versteigerungstermin und Zuschlag	157
4.	Folgen der Zwangsversteigerung	158
Teil B	Kosten und Steuern beim Immobilienwerb, -besitz und bei der Übertragung	161
1.	Das Besteuerungsrecht bei grenzüberschreitenden Fallgestaltungen	162
1.1.	Das Ansässigkeitsprinzip	162
1.2.	Das Prinzip der Vermeidung der Doppel- Besteuerung nach dem D/SP-DBA	162
2.	Die einmaligen Erwerbsnebenkosten und Steuern	164
2.1.	Die einmaligen Kosten des Käufers und des Verkäufers	164
2.2.	Die einmaligen Kosten des Käufers	165
2.2.1.	Notarkosten.....	165
2.2.2.	Registerkosten.....	165
2.2.3.	Gestoriakosten.....	165
2.2.4.	Anwaltshonorar.....	166
2.3.	Die einmaligen Kosten des Verkäufers	166
2.3.1.	Notar, Register, Gestoria, Anwalt	166
2.3.2.	Maklerkosten.....	167
2.4.	Die einmaligen Steuern des Käufers	167

Inhaltsverzeichnis

2.4.1.	Die Mehrwertsteuer	167
2.4.2.	Die Grunderwerbsteuer.....	168
2.4.3.	Die Stempelsteuer	170
2.5.	Die einmaligen Steuern des Verkäufers	170
2.5.1.	Die Wertzuwachssteuer (Plusvalia).....	171
2.5.1.1.	Allgemeines zur Plusvalia.....	171
2.5.1.2.	Wer hat die Plusvalia zu zahlen?.....	172
2.5.1.3.	Die Berechnung der Plusvalia.....	173
2.5.1.4.	Kritik und Rechtsprechung zur Plusvalia	175
2.5.2.	Die Einkommensteuer (Gewinnsteuer) des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen.....	175
2.5.2.1.	Pauschaler Steuersatz von 19 %	175
2.5.2.2.	Steuereinbehalt von 3 %	177
2.5.3.	Die Einkommensteuer (Gewinnsteuer) des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen.....	178
2.5.3.1.	Steuersatz zwischen 19 % und 23 %.....	178
2.5.3.2.	Vergünstigungen	179
2.5.3.2.1.	Verkauf Hauptwohnsitz und Reinvestition	179
2.5.3.2.2.	Verkauf Hauptwohnsitz ab 65. Lebensjahr	180
3.	Die jährlichen Steuern	181
3.1.	Die Grundsteuer.....	181
3.2.	Die Einkommensteuer	182
3.2.1.	des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen.....	182
3.2.1.1.	bei selbstgenutzter Immobilie	182
3.2.1.2.	bei Vermietung der Immobilie	183
3.2.2.	des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen.....	183
3.2.2.1.	bei selbstgenutzter Immobilie	184
3.2.2.2.	bei Vermietung der Immobilie	184
3.3.	Die Vermögensteuer	185
3.3.1.	Die Vermögensteuer in Spanien.....	185
3.3.1.1.	des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen.....	185
3.3.1.2.	des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen.....	186
3.3.1.3.	Staatliche Vermögensteuertabelle	187

Inhaltsverzeichnis

3.3.2.	Die Vermögensteuer der Balearen.....	188
3.3.2.1.	des auf den Balearen unbeschränkt Steuerpflichtigen	188
3.3.2.2.	des auf den Balearen beschränkt Steuerpflichtigen	188
3.3.2.3.	Vermögensteuer-Tabelle der Balearen	189
3.3.2.4.	Wahlrecht staatliche oder Balearen-Tabelle.....	189
3.3.3.	Reduzierung der Vermögensteuer	190
4.	Besonderheiten bei Kauf und Verkauf mittels Gesellschaften	192
4.1.	Die S.L. und ihre Steuern	192
4.1.1.	Die spanische S.L.....	192
4.1.2.	Die spanische Immobilien-S.L.....	192
4.2.	Die Steuern der spanischen S.L. bei An- und Verkauf von Immobilien	195
4.2.1.	Die Steuern der S.L. beim Immobilien-Ankauf.....	195
4.2.2.	Die Steuern der S.L. beim Immobilien-Verkauf	196
4.2.3.	Die Steuern beim Verkauf von Geschäftsanteilen.....	196
4.2.3.1.	des residenten Gesellschafters	197
4.2.3.2.	des nichtresidenten Gesellschafters	197
4.3.	„Gebietsfremde Personen“ und Sondersteuer	197
5.	Die spanische Erbschaftsteuer	202
5.1.	spanische Erbschaftsteuer bei deutsch-spanischen Nachlässen	202
5.1.1.	Nachlass in Spanien = spanische Erbschaftsteuer	202
5.1.2.	Das deutsch-spanische DBA.....	202
5.2.	Berechnung der spanischen Erbschaftsteuer	204
5.2.1.	nach der staatlichen Tabelle	205
5.2.1.1.	Freibeträge	206
5.2.1.2.	Multiplikatoren	207
5.2.2.	nach der Tabelle der Balearen.....	208
5.2.2.1.	Freibeträge	209
5.3.	Wertzuwachsteuer (Plusvalia).....	209

Inhaltsverzeichnis

5.3.1.	Anfall der Wertzuwachssteuer im spanischen Nachlass	209
5.3.2.	Anrechnung der Plusvalia auf deutsche Erbschaftsteuer	209
6.	Die spanische Schenkungsteuer	210
6.1.	Schenkungssteuer Spanien	210
6.2.	Schenkungssteuer Balearen	211
6.3.	Schenkung als Steuerfall	211
7.	Intelligente Nachfolgeregelungen und sonstige Steuersparmodelle	215
7.1.	Spannungsfeld zwischen Steuervermeidung Steuerungsumgehung und Steuerhinterziehung	215
7.2.	Vorüberlegungen für „intelligente Nachfolgeregelungen“	216
7.3.	Nachfolgeregelungen bei der Übertragung von Vermögenswerten in Spanien	218
7.3.1.	Vermögensübertragung in Deutschland	218
7.3.1.1.	Geldschenkung in Deutschland	219
7.3.1.2.	Darlehen in Deutschland	219
7.3.1.3.	Kopplung der Schenkung mit Nießbrauch	220
7.3.1.4.	Heirat oder Adoption	221
7.3.1.5.	Die GmbH & Co KG mit spanischer S.L. als Betriebsstätte	222
7.3.2.	Vermögensübertragungen in Spanien	224
7.3.2.1.	Heirat oder Adoption	224
7.3.2.2.	Aushöhlung des Immobilienwertes durch Hypothek	224
7.3.2.3.	Aufhebung des Miteigentums	225
7.3.2.4.	Schenkung mit gleichzeitigem Pflichtteilsverzicht	225
7.3.3.	Steuern verjähren lassen	226
7.3.3.1.	Eine alte spanische Tradition	226
7.3.3.2.	Die fiskalischen Verjährungsfristen	227
7.3.3.3.	Die deliktischen Verjährungsfristen	227
7.3.3.4.	Folgen und Risiken	229

Teil C

Anhang

Anhang 1 - Abkürzungsverzeichnis 232
Anhang 2 - Literaturverzeichnis (deutsch) 234

II. Immobilienerwerb durch Erbschaft

In den letzten zehn Jahren wurden in Spanien pro Jahr (!) 60.000 bis 65.000 Immobilien an ausländische Erwerber verkauft. Viele dieser Immobilien werden von zwei Generationen genutzt und später von der älteren an die jüngere Generation vererbt. Der Immobilienerwerb durch Erbschaft ist also ein wichtiges Thema im deutsch-spanischen Rechtskreis. Zahlreiche Rechtsanwälte, Steuerberater und Notare haben sich auf die Beratung und Betreuung dieses vermögenden und anspruchsvollen Kundenkreises spezialisiert.

1. Das Erbstatut

Jeder, der mit der Beratung in grenzüberschreitenden Erbschaftssachen tätig ist, muss zunächst das maßgebliche Erbstatut klären, also die Frage, welche Rechtsordnung auf den konkreten Lebenssachverhalt anwendbar ist. Welches Erbstatut Anwendung finden sollte, war bis vor wenigen Jahren immer wieder umstritten und Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen.

1.1. Die Europäische Erbrechts-VO

Seit dem 17.08.2015 ist die Europäische Erbrechts-VO (genauer „Verordnung (EU) Nr. 650/2012) des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 über die Zuständigkeit, das anzuwendende Recht, die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen und

die Annahme und Vollstreckung ausländischer Urkunden in Erbsachen sowie die Einführung eines Europäischen Nachlasszeugnisses“) in Kraft.

Ziel dieser Verordnung ist es, die Abwicklung grenzüberschreitender Erbfälle sowohl innerhalb der EU als auch in Bezug auf Drittstaaten zu vereinfachen. Sie gilt in 25 Mitgliedsstaaten der EU mit Ausnahme von Dänemark, Irland und dem Vereinigten Königreich, wo noch die Vereinbarungen zwischen der EU und diesen Ländern angewandt werden.

1.1.1. Anwendungsbereich

Vor Inkrafttreten der EU-ErbVO galt für Erbfälle in Spanien und in Deutschland stets spanisches oder deutsches materielles Erbrecht. Natürlich auch dann, wenn ein Deutscher in Spanien oder ein Spanier in Deutschland Grundbesitz hatte und diesen vererbte. Das hat sich nun geändert. Seit 2015 ist die EU-ErbVO das Erbstatut, das auch auf deutsch-spanische Nachlässe Anwendung findet.

1.1.2. Gewöhnlicher Aufenthalt

Nach der EU-ErbVO ist die Rechtsordnung des Staates zuständig, in welcher der Erblasser seinen „letzten gewöhnlichen Aufenthalt“ hatte. Damit löst das sog. Domizilprinzip das bisher geltende Recht der Staatsangehörigkeit ab. Für alle Deutschen, die zum Zeitpunkt ihres Todes dauerhaft in Spanien gelebt haben, gilt spanisches Erbrecht. Für alle Spanier, die im Zeitpunkt

ihres Todes dauerhaft in Deutschland gelebt haben, gilt deutsches Erbrecht.

Beispiel 1:

Ein deutscher Staatsangehöriger zieht als Rentner nach Mallorca, wo er einige Jahre ohne Unterbrechung lebt und dann dort verstirbt. Er wird nach spanischem Recht beerbt.

Beispiel 2:

Ein spanischer Staatsbürger zieht – zunächst berufsbedingt – nach München, heiratet dort, wird Familienvater und stirbt dort im Rentenalter. Er wird nach deutschem Recht beerbt.



Die EU-ErbVO definiert nicht, was unter dem letzten gewöhnlichen Aufenthalt zu verstehen ist. Allerdings heißt es in Art. 23 S. 2 u. 3 EU-ErbVO: „Bei der Bestimmung des gewöhnlichen Aufenthalts muss die mit der Erbsache befasste Behörde eine Gesamtbeurteilung aller Lebensumstände des Erblassers in den Jahren vor seinem Tod und im Zeitpunkt seines Todes vornehmen und dabei alle relevanten Tatsachen berücksichtigen, insbesondere die Dauer und die Regelmäßigkeit des Aufenthaltes des Erblassers in dem betreffenden Staat sowie die damit zusammenhängenden Umstände und Gründe. Der so bestimmte gewöhnliche Aufenthalt sollte unter Berücksichtigung der spezifischen Ziele dieser Verordnung eine besonders enge und feste Bindung zu dem betreffenden Staat erkennen lassen“.

Es steht zu erwarten, dass viele Streitfragen zum Thema

des „letzten gewöhnlichen Aufenthalts“ Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen sein werden.

1.1.2. Rechtswahl

Nach Art. 22 EU-ErbVO besteht die Möglichkeit, für die erbrechtliche Nachfolge das Erbrecht der eigenen Staatsangehörigkeit zu wählen, auch wenn man seinen gewöhnlichen Aufenthalt in einem anderen Staat hat. Die Rechtswahl muss ausdrücklich in der Form einer Verfügung von Todes wegen erfolgen. Ausnahmsweise liegt auch eine gültige Rechtswahl vor, wenn der Erblasser zwar nicht ausdrücklich eine Rechtswahl getroffen hat, aber in seinem letzten Willen auf spezifische Bestimmungen des deutschen Rechts Bezug genommen hat.

Hat ein Deutscher seinen gewöhnlichen Aufenthalt in Spanien und kennt er die abweichenden Regelungen des materiellen Erbrechts beider Länder nicht hinreichend, ist bei Überlegungen zur Rechtswahl ein in diesen Fragen versierter Rechtsanwalt oder Notar hinzuziehen.

Musterformulierung für Rechtswahl:

„Ich besitze die deutsche Staatsangehörigkeit und verbringe derzeit meinen Lebensabend auf Mallorca, wo ich meinen gewöhnlichen Aufenthalt habe. Ich wähle für die Rechtsnachfolge von Todes wegen in mein gesamtes Vermögen sowie für Fragen der Rechtswirksamkeit dieses Testaments deutsches Recht“.



Da die meisten juristischen Laien die Unterschiede

zwischen den deutschen und spanischen Rechtsordnungen nicht kennen, sollten alle letztwilligen Verfügungen nicht ohne eingehende Beratung durch einen versierten Rechtsanwalt und Notar vorgenommen werden. Ältere Testamente sollten überprüft und ggfs. bezüglich der Rechtswahl angepasst werden.

1.1.4. Gerichtliche Zuständigkeit

Steht fest, wo der letzte gewöhnliche Aufenthalt des Erblassers lag, ergibt sich daraus zugleich, welches Gericht zuständig ist (Art. 4 EU-ErbVO). Die Beteiligten – z.B. die Erben – können durch gemeinsame, schriftliche Erklärung vereinbaren, dass ein anderes Gericht oder das Gericht eines anderen Mitgliedsstaats zuständig sein soll.

1.1.5. Europäisches Nachlasszeugnis

Mit der EU-ErbVO wurde auch das Europäische Nachlasszeugnis (ENZ) eingeführt. In Abweichung vom deutschen Erbschein werden im ENZ die Erben, Vermächtnisnehmer, Testamentsvollstrecker und Nachlassverwalter benannt. Das ENZ löst – wie der deutsche Erbschein – einen Gutgläubensschutz aus (Art. 69 EU-ErbVO). Mit dem ENZ hat man zugleich einen Eintragungstitel für Register und Grundbuchämter. Fordert allerdings das nationale Recht des Staates, in dem eingetragen werden soll, zusätzliche Urkunden, so ist dem zu folgen. Dies gilt z.B. für das spanische Eigentumsregister (registro de propiedad). Dort gibt es zusätzliche Eintragungsvoraussetzungen wie z.B.

die notarielle Erbschaftsannahme, die Vorlage einer Steuernummer des Erben und den Nachweis der Zahlung der Erbschaftsteuer. Das ENZ ist von den Behörden des EU-Mitgliedsstaates auszustellen, in dem der Erblasser zum Zeitpunkt seines Todes seinen letzten gewöhnlichen Aufenthalt hatte.

1.2. Unterschiede im Erbrecht Deutschland-Spanien

Zwar weisen das deutsche und das spanische Erbrecht viele Gemeinsamkeiten auf, jedoch gibt es zahlreiche Unterschiede. Manche Regelungen, die im deutschen Recht für die Angehörigen und Erben vorteilhaft sind, sind im spanischen Recht unbekannt und etwaige testamentarische Verfügungen im deutschen Testament in Spanien nicht wirksam oder umgekehrt.

Deshalb sollte man bei grenzüberschreitenden Nachfolgeregelungen und der Testierung seines letzten Willens durch ausdrückliche Rechtswahl sicherstellen, dass dieser letzte Wille so auch später wirksam wird und durchgesetzt werden kann. An einigen, nicht abschließenden Beispielen erläutere ich Unterschiede zwischen dem deutschen und dem spanischen Recht:

1.2.1. Gesetzliche Erbfolge

Nach spanischem Erbrecht erben vorrangig die Kinder des Erblassers und, falls diese vorverstorben sind, deren Abkömmlinge. Hat der Erblasser keine Abkömmlinge, erben seine Eltern, und, sollten beide Eltern vorverstorben

sein, die Vorfahren des nächsten Grades. Anders das deutsche Recht, wo bei Vorversterben der Abkömmlinge und Eltern des Erblassers dessen Geschwister vor den Großeltern erben würden.

Im deutschen Recht erbt der überlebende Ehegatte stets einen Anteil am Nachlass neben den anderen Erben. Im spanischen Recht wird der überlebende Ehegatte nur dann gesetzlicher Erbe, wenn der Erblasser weder Abkömmlinge noch Vorfahren hinterlassen hatte. Gibt es Abkömmlinge des Erblassers, hat der überlebende Ehegatte nur ein Nießbrauchrecht am Nachlass, dessen Höhe vom Verwandtschaftsgrad abhängig ist.

Das Nießbrauchrecht des überlebenden Ehegatten besteht an $\frac{1}{3}$ des Nachlasses (auf den Balearen an $\frac{1}{2}$) neben Abkömmlingen des Erblassers; an $\frac{1}{2}$ des Nachlasses (auf den Balearen an $\frac{2}{3}$) neben Eltern und Großeltern des Erblassers; an $\frac{2}{3}$ des Nachlasses (auf den Balearen gesamter Nachlass) neben Seitenverwandten des Erblassers. Den Erben steht es frei, das Nießbrauchrecht im Einvernehmen mit dem Berechtigten durch Zahlung einer monatlichen Rente oder Übertragung anderer Vermögenswerte abzugelten.

1.2.2. Pflichtteilrecht

Pflichtteilberechtigte werden im spanischen Erbrecht bessergestellt als im deutschen. Sie erhalten nicht nur einen schuldrechtlichen Zahlungsanspruch gegen die Erben, sondern eine echte Erbenstellung, das sog. Noterbrecht.

Das Pflichtteilsrecht berechnet sich wie folgt:

- (1) Pflichtteil der Kinder bei Tod der Eltern oder Vorfahren: Die Kinder erhalten $\frac{2}{3}$ des Nachlasses (auf den Balearen $\frac{1}{3}$ bei maximal 4 Kindern und $\frac{1}{2}$ bei mehr als vier Kindern),
- (2) Pflichtteil der Eltern / Vorfahren, wenn der Erblasser keine Kinder hinterlässt: Die Eltern / Vorfahren erhalten $\frac{1}{2}$ des Nachlasses oder $\frac{1}{3}$ neben überlebenden Ehegatten (auf den Balearen $\frac{1}{4}$)
- (3) Pflichtteil des überlebenden Ehegatten: Der überlebende Ehegatte erhält lediglich ein Nießbrauchrecht.

1.2.3. Testamente, Erbverträge

Gemeinschaftliche Testamente und Erbverträge sind im spanischen Recht unzulässig. Das gilt auch für in Deutschland errichtete gemeinschaftliche Testamente und Erbverträge, an denen spanische Staatsbürger beteiligt sind. Auch gemeinschaftliche Testamente deutscher Staatsbürger mit gewöhnlichem Aufenthalt in Spanien, sind unwirksam, es sei denn es wurde ausdrücklich die Geltung deutschen Rechts bestimmt.

2. Der Erbfall

Der Erbfall tritt mit dem Tod des Erblassers ein. Damit kommen auf den gesetzlichen oder den eingesetzten Erben viele Aufgaben zu – die Organisation der Beerdigung, die Sicherung des Nachlasses, die Sichtung und Anforderung zahlreicher Urkunden, die Erbschaftsannahme und bei Immobilien die Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch.

2.1. Notwendige Urkunden und Schritte

2.1.1. Die Sterbeurkunde

Zunächst muss der Erbe die Sterbeurkunde erlangen. Zuständig ist in Deutschland das örtliche Standesamt, in Spanien das Registro Civil (Zivilregister). Mit der Sterbeurkunde werden der Tod eines Menschen sowie Ort und Datum des Versterbens bescheinigt. Zur Beantragung muss man ein rechtliches Interesse oder ein Verwandtschaftsverhältnis nachweisen, ein Personaldokument des Verstorbenen vorlegen und nach Möglichkeit auch vorhandene Dokumente des Standesamtes. Handelt es sich bei dem Verstorbenen um eine Person mit Auslandsbeziehungen, sollte gleich eine Internationale Sterbeurkunde beantragt werden. Sie ist mehrsprachig und erleichtert die Abwicklung von Nachlässen im Ausland.

Ist der Erblasser im Ausland verstorben, empfiehlt sich auch die Benachrichtigung des für den Sterbeort

zuständigen Konsulats. Verstirbt ein Deutscher in Spanien, wird das zuständige Konsulat darüber eine Urkunde aufsetzen und diese dem in Deutschland zentral zuständigen Standesamt in Berlin-Schöneberg vorlegen.

2.1.2. Testamentseröffnung

Deutschland: Falls der Erblasser die Erbfolge durch Testament geregelt hat, sind privatschriftliche Testamente dem Nachlassgericht vorzulegen. Ist das Testament amtlich verwahrt, wird es vom Nachlassgericht angefordert. Das zuständige Nachlassgericht nimmt auch die Testamentseröffnung vor. Liegt kein notarielles Testament oder ein notarieller Erbvertrag vor, kann auf Antrag auch ein Erbschein erteilt werden, mittels dessen der Erbe sich als solcher ausweisen und das Erbe in Besitz nehmen kann.

Spanien: In Spanien kann sich der Erbe durch ein gerichtliches Nachlasszeugnis ausweisen. Zuständig für die Erteilung ist das spanische Nachlassgericht am Wohnort des Erblassers, und zwar auch wenn es sich um den Tod eines Deutschen in Deutschland handelt, der aber seinen letzten gewöhnlichen Aufenthalt in Spanien hatte. Der Erbe muss zur Erlangung eines gerichtlichen Nachlasszeugnisses neben der Sterbeurkunde eine Auskunft des Zentralen Nachlassregisters in Madrid vorlegen, die bescheinigt, ob und welche notariellen Verfügungen des Erblassers dort hinterlegt sind. Um gesetzliche Erben feststellen zu können, müssen weiterhin Personenstandsurkunden des Erblassers wie

Geburtsurkunden, Heiratsurkunden und Auszüge aus Stammbüchern vorgelegt werden. Handelt es sich bei dem Verstorbenen um einen Deutschen, ist darüber hinaus ein Nachweis über die gesetzliche Erbfolge nach dem Recht der Heimat des Verstorbenen durch Vorlage eines Rechtsgutachtens von zwei deutschen Rechtsanwälten oder Notaren zu führen. Die Gutachten sind auf Spanisch zu übersetzen, zu beglaubigen und mit der Apostille von Den Haag zu versehen.

2.1.3. Die Erbschaftsannahme

Will ein Erbe in Spanien über den Nachlass verfügen, bedarf es einer formellen Erbschaftsannahmeerklärung. Diese kann vor einem spanischen Konsul oder einem spanischen Notar unter Vorlage der Sterbeurkunde, des notariellen Testaments oder des notariellen Erbvertrags oder des Erbscheins abgegeben werden. Alle Dokumente sind zuvor zu übersetzen, zu beglaubigen und mit der Apostille von Den Haag zu versehen.

Damit nicht genug. Der Erbe sollte bei der notariellen Erklärung der Erbschaftsannahme noch diverse andere Dokumente (jeweils übersetzt und mit Apostille versehen) vorlegen: Kaufvertragsurkunden über zum Nachlass gehörende, in Spanien belegene Grundstücke; Zertifikat der Bank über den Saldenstand per Todestag; ein Nachlassverzeichnis; die Bescheinigung des Zentralregisters in Madrid über die Registrierung etwaiger letztwilliger Verfügungen und die spanische Steuernummer.

2.1.4. Zahlung der spanischen Erbschaftsteuer

Nach der Erbschaftsannahme sind eine Erbschaftsteuererklärung im Wege der Selbstveranlagung abzugeben und die sich daraus ergebende Erbschaftsteuer zu zahlen.

2.1.5. Eintragung im Grundbuch

Mit der Urkunde über die Erbschaftsannahme und der Steuerquittung über die gezahlte Erbschaftsteuer kann der Erbe endlich über den Nachlass verfügen und wird, wenn zum Nachlass Immobilien gehören, im Grundbuch eingetragen.

2.1.6. Haftungsbeschränkung

Deutschland: Nach den Vorschriften des deutschen Erbrechts haftet der Erbe unbeschränkt, denn mit dem Eintritt in die Rechtsstellung des Erblassers tritt der Erbe auch in die Nachlassverbindlichkeiten ein, §§ 1922, 1967 BGB. Der Erbe hat jedoch im deutschen Recht verschiedene Möglichkeiten, seine Haftung auf den Nachlass zu beschränken, z.B. durch die Regelungen zur Nachlassverwaltung (1975 BGB), zum Nachlassinsolvenzverfahren (§1980, 1985 BGB) und zur Dürftigkeitseinrede (§ 1990 BGB).

Spanien: Nach spanischem Recht kann eine Haftungsbeschränkung durch Aufstellung eines Nachlassinventars vor einem Notar oder Richter erreicht

werden (Art. 1011 CC). Lebt der Erbe im Ausland, kann das Inventarverzeichnis auch vor einem konsularischen Vertreter Spaniens abgegeben werden (Art. 102 CC).

Sie sehen: ein höchst komplexer, steiniger Weg, den man nicht ohne Begleitung durch einen versierten deutsch-spanischen Rechtsanwalt gehen sollte.



3. Die jährlichen Steuern

Der spanische Fiskus zeigt seine Begehrlichkeiten nicht nur bei dem Erwerb der Immobilie, vielmehr fallen auch alljährlich verschiedene Steuern im Zusammenhang mit dem Besitz einer Immobilie an. Auch hierbei gibt es teilweise Unterschiede zwischen den in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen und den nur beschränkt Steuerpflichtigen.

3.1. Die Grundsteuer

Die Grundsteuer (Impuestos sobre Bienes Inmuebles = I.B.I. = Steuer auf unbewegliche Güter) wird auf den Wert von Land- und Stadtgrundstücken erhoben und ist von den Eigentümern, Nießbrauchberechtigten oder öffentlich-rechtlichen Nutzungsberechtigten zu entrichten.

Sie ist einmal jährlich – meist in der 2. Jahreshälfte – zu zahlen, und wird von der Gemeindeverwaltung auf der Basis des Katasterwertes der Immobilie ermittelt. Sie liegt meist zwischen 0,3 % und 0,4 % des Katasterwertes. Die Gemeinden können entsprechend ihrer Einwohnerzahl höhere Hebesätze festlegen. Der Grundsteuerbescheid gibt Auskunft über den jeweiligen Veranlagungszeitraum, den Katasterwert (aufgeteilt nach Bodenwert und Wert der Baulichkeiten) sowie die Katasterreferenz.

Steuerschuldner der Gemeinde ist, wer am 1. Januar eines Jahres im Kataster als Eigentümer vermerkt ist. Die Immobilie haftet für die Gemeindesteuer. Beim Verkauf

einer Immobilie zahlen Verkäufer und Käufer meist pro rata temporis und gleichen sich bei Zeichnung der notariellen Urkunde aus.

Wird die Grundsteuer nicht rechtzeitig gezahlt, entstehen Säumniszuschläge. Die Gemeinde kann sich auch im Eigentumsregister mit einem „Embargo“ sichern und schließlich sogar die Zwangsversteigerung betreiben. Die Grundsteuer entsteht für in Spanien unbeschränkt und beschränkt Steuerpflichtige in gleicher Höhe. Inzwischen kann bei vielen Gemeinden die Zahlung der Grundsteuer per Internet erfolgen

3.2. Die Einkommensteuer

3.2.1. Die Einkommensteuer des beschränkt Steuerpflichtigen

Der in Spanien beschränkt Steuerpflichtige wird wegen der Nutzung seiner Immobilie zur Zahlung von Einkommensteuer herangezogen, und zwar sowohl bei ausschließlicher Eigennutzung als auch bei einer Vermietung der Immobilie.

3.2.1.1. bei selbstgenutzter Immobilie

Auch bei einer nicht vermieteten, sondern selbstgenutzten Spanien-Immobilie hat der beschränkt Steuerpflichtige Einkommensteuer nach Nutzungswert zu zahlen. Dieser berechnet sich auf der Basis von 1,1 % des Katasterwertes. Der spanische Steuersatz darauf beträgt 19 %.

Beispiel:

Die Immobilie hat einen Katasterwert von 600.000 €, davon 1,1 % = Berechnungsbasis 6.600 €, davon 19 % = Steuerbetrag 1.254 €.



Da es in Deutschland eine vergleichbare Steuer nicht gibt, kann dieser Betrag in der deutschen Steuererklärung nicht angerechnet werden.

3.2.1.2. bei Vermietung der Immobilie

Vermietet ein in Spanien beschränkt Steuerpflichtiger in Spanien eine Immobilie, sind die Einnahmen zunächst in Spanien zu versteuern. Von den Einnahmen können Finanzierungskosten, Reparaturkosten, Gemeinschaftsumlagen und Abschreibungen für das Gebäude abgesetzt werden. Auf den Restbetrag ist in Spanien Quellensteuer nach dem Einkommensteuergesetz für Nichtresidenten (LIRNR) in Höhe von 19 % zu zahlen.

Hinweis:

Handelt es sich bei dem Nichtresidenten nicht um einen EU-Staatsangehörigen, beträgt der Steuersatz 24 %.



In Deutschland ist dann gemäß dem deutsch-spanischen DBA die Mieteinnahme abermals zu veranlagern, jedoch wird dann die in Spanien gezahlte Steuer angerechnet.

3.2.2. Die Einkommensteuer des unbeschränkt Steuerpflichtigen

3.2.2.1. bei selbstgenutzter Immobilie

Anders als bei Nichtresidenten wird bei der Hauptwohnung des Residenten der Nutzungsvorteil nicht mit Einkommensteuer belastet.

3.2.2.2. bei Vermietung

Vermietet ein unbeschränkt Steuerpflichtiger eine Wohnung oder ein Haus zu Wohnzwecken, hat er den Gewinn in Spanien zu versteuern. Zuvor kann er die Aufwendungen, die notwendig sind, um Einnahmen mit der Mietsache zu erzielen, absetzen. Das sind Finanzierungskosten, Reparaturkosten, Gemeinschaftsumlagen und Abschreibungen für das Gebäude. Darüber hinaus gewährt der spanische Fiskus dem Vermieter eine Einkommensteuerbefreiung in Höhe von 60 % der Nettoeinnahmen. Der verbleibende Gewinn ist in der Einkommensteuererklärung des Vermieters als Einnahme aus Vermietung und Verpachtung nach dem persönlichen Einkommensteuertarif, der bis zu 45 % geht, zu versteuern.

Hinweis:

Die Einkommensteuerbefreiung von 60 % auf die Nettoeinnahmen wird in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen nicht gewährt. Aus diesem Grunde ist Spanien am 07.03.2019 von der EU-Kommission aufgefordert worden, die Diskriminierung von Gebietsfremden bei der Besteuerung von Mieteinnahmen zu beseitigen.



3.3. Die Vermögensteuer

3.3.1. Die Vermögensteuer in Spanien

Während in den meisten europäischen Staaten die Vermögensteuer aus guten Gründen abgeschafft ist, fährt der spanische Gesetzgeber mit der Vermögensteuer Achterbahn: 1977 eingeführt, wurde sie zuletzt durch Gesetz (Ley 19/1991 del Impuesto sobre el Patrimonio) geregelt. Ab 2008 wurde die Vermögensteuer ausgesetzt, technisch mit einer „Bonifikation“ von 100 %, jedoch 2011 wieder reaktiviert und dann jährlich wieder verlängert.

Die Autonomen Regionen können Sonderregelungen treffen und Vergünstigungen beschließen. Von dieser Möglichkeit haben die meisten Regionen Gebrauch gemacht. So hat z.B. die Autonome Region Madrid für die in dieser Region Ansässigen die Vermögensteuer weiterhin ausgesetzt, also auf Null gesetzt. Glückliches Madrid.

3.3.1.1. des in Spanien unbeschränkt Steuerpflichtigen

Natürliche Personen, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt im spanischen Hoheitsgebiet haben, unterliegen mit ihrem gesamten Weltvermögen der spanischen Vermögensteuer.

Bemessungsgrundlage ist das Nettovermögen, d.h. alle Vermögenswerte (Immobilien, Schiffe, Kunstgegenstände, Antiquitäten, Schmuck, Spar- und Aktienguthaben,

Bargeld, etc.) werden mit dem Verkehrswert berechnet, Belastungen wie Hypotheken, Kreditverbindlichkeiten etc. werden abgezogen.

Gehört eine Immobilie mehreren Personen, ist für jede Person die Vermögensteuererklärung abzugeben. Pro steuerpflichtige Person gibt es einen Freibetrag von 700.000 €, für die selbstgenutzte Hauptwohnung einen zusätzlichen Freibetrag (den allerdings bei Ehegatten nur einmal) von 300.000 €.

3.3.1.2. des in Spanien beschränkt Steuerpflichtigen

Bei einer natürlichen Person, die ihren gewöhnlichen Aufenthalt nicht im spanischen Hoheitsgebiet hat, unterliegt nur das in Spanien belegene Vermögen der spanischen Vermögensteuer.

Hier ist Bemessungsgrundlage das in Spanien belegene Nettovermögen (neben der Spanienimmobilie z.B. Aktien, die von einer spanischen Bank verwaltet werden, festverzinsliche Wertpapiere bei spanischen Banken, Lebensversicherungen bei spanischen Gesellschaften und bewegliches Vermögen in Spanien wie Schiffe, Schmuck, Edelmetalle). Als Belastungen können nur solche in Abzug gebracht werden, die in direktem Zusammenhang zu dem in Spanien belegenen Vermögen stehen, also z.B. Hypotheken, die auf der Spanien-Immobilie liegen.

Der beschränkt Steuerpflichtige hat ebenfalls einen Freibetrag von 700.000 € pro Steuerschuldner. Er hat

jedoch keinen zusätzlichen Freibetrag für die Wohnung / das Haus, weil es sich nicht um eine „selbstgenutzte Hauptwohnung“ handelt.

3.3.1.3. die Vermögensteuer-Tabelle Gesamt-Spanien

Vermögensteuer Spanien			
Bei einem Vermögen €	... beträgt die Steuer €	Ab einem Vermögen €	... % Steuersatz darauf
0,00	0,00	167.129,45	0,2
167.129,45	334,26	167.123,43	0,3
334.252,88	835,63	334.246,87	0,5
668.499,75	2.506,86	668.499,76	0,9
1.336.999,51	8.523,36	1.336.999,50	1,3
2.673.999,01	25.904,35	2.673.999,02	1,7
5.347.998,03	71.362,33	5.347.998,03	2,1
10.695.996,06	183.670,29	und mehr	2,5

Und so wird die Vermögensteuer berechnet:

Beispiel:

Angenommener Vermögenswert = 2.000.000 € *./. Freibetrag* 700.000 €, verbleiben 1.300.000 €. Der Wert liegt damit oberhalb des Tabellenwertes 668.499,75 € und unterhalb des Betrages von 1.336.999,51 €. Bis zu einem Wert von 668.499,75 € fallen 2.506,86 € Vermögensteuer an. Die Differenz zwischen 668.449,75 € zu 1.300.000 €, also 631.500,25 € wird mit 0,9 % besteuert, das sind 5.683,50 €, zusammen sind somit (2.506,86 € + 5.683,50 €) insgesamt 8.190,36 € Vermögensteuer zu zahlen.



3.3.2. Die Vermögensteuer der Balearen

Auch die Balearen-Regierung hat von ihrem Recht Gebrauch gemacht, Sonderregelungen für die Balearen zu treffen. So wurde zunächst für das Jahr 2011 auch eine 100 % Bonifikation eingeführt, jedoch ab 2012 wieder aufgehoben, so dass – mit jährlicher Verlängerung - seither die Vermögensteuer für die Balearen wieder in Kraft ist. Und nicht nur das: Die Balearen haben auch bei den Steuersätzen noch einen deutlichen Zuschlag zu den Sätzen der Tabelle für ganz Spanien erhoben, was ein Vergleich der Tabelle für Gesamtspanien mit der der Balearen belegt. Das beginnt schon beim Eingangsteuersatz – Gesamt-Spanien 0,2 %, Balearen 0,28 % und endet drastisch bei Höchststeuersatz – Gesamt-Spanien 2,5 %, Balearen 3,45 %. Damit sind die Balearen in Bezug auf die Vermögensteuer „Europameister“!

3.3.2.1. des auf den Balearen unbeschränkt Steuerpflichtigen

Für den auf den Balearen unbeschränkt Steuerpflichtigen gibt es in der Vermögensteuer einen Freibetrag sowie für den selbstgenutzten Hauptwohnsitz einen zusätzlichen Freibetrag von 300.000 €.

3.3.2.2. des auf den Balearen beschränkt Steuerpflichtigen

Auch der auf den Balearen beschränkt Steuerpflichtige hat einen allgemeinen Freibetrag in Höhe von 700.000 €.

Einen zusätzlichen Freibetrag für die Wohnung / das Haus hat er nicht, da es sich bei Nichtresidenten nicht um die „Hauptwohnung“ handelt.

3.3.2.3. Die Vermögensteuer-Tabelle der Balearen

Vermögensteuer Balearen			
Bei einem Vermögen €	... beträgt die Steuer €	Ab einem Vermögen €	... % Steuersatz darauf
0,00	0,00	170.472,04	0,28
170.472,04	477,32	170.465,00	0,41
340.937,04	1.176,23	340.932,71	0,69
681.869,75	3.528,67	654.869,76	1,24
1.336.739,51	11.649,06	1.390.739,49	1,79
2.727.479,00	36.543,30	2.727.479,00	2,35
5.454.958,00	100.639,06	5.454.957,99	2,90
10.909.915,99	258.832,84	und mehr	3,45

3.3.2.4. Wahlrecht zwischen Tabelle Spanien und Balearen

Ein Vergleich der Steuertabellen für Gesamt-Spanien und für die Balearen zeigt, dass auf den Balearen die Vermögensteuern deutlich über denen Gesamt-Spaniens liegen. Aufgrund einer Entscheidung des EuGH aus 2014 wurde mit Gesetz 26/2014 vom 27.11.2014 mit Wirkung zum 01.01.2015 die „vierte Zusatzbestimmung“ eingeführt, nach der ein Nichtansässiger für die Vermögensteuer ein Wahlrecht hat, ob er die Tabelle der Autonomen Region, in der das Vermögen belegen ist,

anwenden will oder die staatliche von Gesamt-Spanien. Die Wahl zwischen der Anwendung der staatlichen Tabelle und der der Balearen führt zu deutlichen Unterschieden, wie das folgende Beispiel zeigt:

Beispiel:

Ausgangsfall wieder Vermögenswert 2.000.000 € ./.. Freibetrag 700.000 €. Vermögensteuer zu berechnen auf 1.300.000 €. Nach der staatlichen Tabelle hatten wir dafür eine Vermögensteuer von 8.190,36 € errechnet.



Nach der Balearen-Tabelle sieht die Berechnung wie folgt aus: Ausgangsbasis Tabellenwert 681.869,75 €, worauf 3.528,67 € Vermögensteuer zu zahlen wären. Auf die Differenz zwischen 681.869,75 € und 1.300.000 €, also 618.130,25 € sind 1,24 % Steuern zu zahlen, das sind 7.664,82 €. Die Summe (3.528,67 € + 7.664,82 €) beträgt 11.193,49 €.

Nach der Balearen-Tabelle sind demnach 3.003,13 € höhere Steuern zu zahlen als nach der staatlichen Tabelle. Der auf den Balearen beschränkt Steuerpflichtige wird deshalb sein Wahlrecht zugunsten der Anwendung der staatlichen Steuertabelle ausüben.

3.3.3. Reduzierung der Vermögensteuer

Experten zeigen im Wesentlichen zwei Wege auf, die Vermögensteuer zu reduzieren. Dabei setzten sie bei der Berechnungsgrundlage und den Freibeträgen an: Zum einen kann die Berechnungsgrundlage durch Aufnahme

einer Hypothek gemindert werden, zum anderen kann das Eigentum auf mehrere Schultern verteilt werden, so dass der Freibetrag von 700.000 € mehrfach genutzt werden kann.

Beispiel:

Vater, Mutter und zwei Kinder kaufen gemeinsam die Immobilie. Damit steht der Freibetrag von 700.000 € vier Personen zu und summiert sich auf 2,8 Millionen Euro.



Die extrem hohe Vermögensteuer wird von vielen als Investitionshindernis für wohlhabende Ausländer angesehen, da sie eine reine Substanzsteuer ist und das Vermögen ohne jedes Zutun jedes Jahr drastisch reduziert. Folge: Vermögende meiden Spanien als Erstwohnsitz und sagen, es gebe schließlich viele andere schöne Destinationen auf der Welt, wo keine Vermögensteuer erhoben wird.

Merke:

Die Balearen nehmen pro Jahr gut 20 Millionen Euro durch die Vermögensteuer ein. Wenn man dem den Erhebungsaufwand gegenüberstellt, verbleibt wohl für den Balearen-Haushalt kein nennenswerter Betrag. Wenn man dem die Steuermindereinnahmen durch entgangene Investitionen wohlhabender Ausländer, die gern auf Mallorca dauerhaft leben würden, gegenüberstellt, zeigt sich, dass die Vermögensteuer als „Reichensteuer“ mehr eine populistische Maßnahme, denn ein Ergebnis kluger Finanz- und Steuerpolitik ist.

