

Vorweggenommene Erbschaften, Schenken oder Erben? Oder beim Kauf gleich regeln

Rund um den Erwerb, die Schenkungs- und Erbschaftssteuer: Drei Dinge, die Sie sowohl in Boom- aber auch Krisen-Zeiten beachten müssen

1) Schnell handeln, um Termine oder Fristen einzuhalten – mit oder ohne Vollmachten

Sie haben Fristen, die Sie einhalten müssen, beispielsweise aus steuerlichen Angelegenheiten oder Optionsverträgen? Im Winter zu wenig Flüge, um Termine vor Ort einzuhalten? Nicht alle Familienmitglieder können anreisen? Wir können Sie dabei unterstützen – etwa, indem wir Notartermine mithilfe einer notariellen Vollmacht für Sie abwickeln. Hierfür muss noch etwas Zeit zur Vorbereitung sein. Ist besondere Eile geboten, können wir als zulässiger, sogenannter „vollmachtloser Vertreter“ mit späterer notarieller Nachgenehmigung im Heimatland für Sie agieren und den Kaufvertrag beim Notar zeichnen und Ihr Eigentum eintragen.

In diesem Fall liegt bei dem Termin keine notarielle Vollmacht vor. Wir kümmern uns um die in Ihrem Heimat- oder Aufenthaltsland zu beurkundenden notariellen Entwürfe. Diese erhalten Sie von uns per E-Mail. Ihr Heimatnotar kann dann die notwendige Apostille – eine internationale Oberbeglaubigung – bei der zuständigen Institution besorgen. Danach wird alles in Spanien dem Grundbuchamt vorgelegt und Sie eingetragen. Dieser Mechanismus funktioniert bei Kauf, Erbschaft, vorweggenommener Erbschaft oder Schenkung.

2) Fristverlängerungen bei Erbschaftssteuer und Erbschaftsabwicklungen

Bei Erbfällen in Spanien müssen auch Ausländer die Erbschaftssteuer innerhalb von sechs Monaten nach dem Todeszeitpunkt zahlen. Selbst ohne Erbschaftssteuerzahlungspflicht muss eine Nullerklärung abgegeben werden. Diese Frist kann sich, wenn offiziell ein Alarmzustand ausgerufen ist (zum Beispiel war das in den Coronazeiten so), um dessen Dauer verlängern. Dennoch sind sechs Monate oft sehr kurz, um alle notwendigen Papiere zu beschaffen, zumal oft Heimatrecht und Heimatbürokratie sowie spanisches Ortsrecht und spanische Bürokratie parallel zu berücksichtigen sind. Es besteht die Option, eine Fristverlängerung durch Ihren Anwalt beantragen zu lassen. Diese Möglichkeit muss von Ihnen bei knappen Fristen und Abläufen innerhalb von fünf Monaten ab dem Todestag in Anspruch genommen werden. Wiederholen lässt sich dieser Antrag nicht. Da ist Spanien strenger und unflexibler als nördliche Staaten.

Die Zahlungsfristen laufen dann bis zu einem Jahr. Bei einer Versäumung dieser Frist drohen Ihnen jedoch teilweise beträchtliche Säumniszuschläge. Wir stellen für Sie bei Bedarf Verlängerungsanträge und übernehmen die Abwicklung des Erbschaftsfalls hier vor Ort, damit Sie diese Zuschläge verhindern können. Wenn nötig, ist dies ohne Ihre Anwesenheit möglich (siehe Punkt 1).

Eine geschickte Erbschaftsabwicklung können Sie nutzen, um eine erhebliche Folgeersparnis zu erzielen, unter anderem



Rechtsanwalt Dr. Manuel Stiff ist Experte in Sachen Schenken und Erben.
Foto: Patricia Lozano

wenn Sie als Erbe zu einem späteren Zeitpunkt den Verkauf der ererbten Immobilie beabsichtigen. Neu ist eine nun gültige Fünf-Jahresspekulationsfrist für vorweggenommene Erbschaften. Hier kommt es auf das richtige Wissen an, ebenso wie eine saubere Abwicklung sowie Durchführung der Erbschaftsannahme und Bezahlung der Erbschaftssteuern (ggf. inklusive Bewertung der Immobilie). Für den Fall, dass eine solche Bewertung notwendig ist, können wir auf wertvolle Kontakte zurückgreifen, um eine interessengerechte und verlässliche Bewertung zu erhalten. Die neuen Referenzwerte sind da manchmal nicht so hilfreich, wie man zunächst dachte.

Auch kann eine allein erbende Witwe unter Umständen die Absicht haben, das Immobilien-Erbe als Pflichtteilsauszahlung an die Kinder zu übertragen. Dann zählt man nur einmal Steuern und kürzt den Übertragungsweg erheblich ab.

3) Jetzt den Generationswechsel planen mit „vorweggenommene Erbschaften“

Durch die Corona-Krise sind mancherorts die Preise gefallen, dann stiegen sie leicht und jetzt in Inflations- und Zinserhöhungszeiten scheint wieder Druck auf den Preisen zu sein. Damit gehen gute Zeiten für liquide Investoren sowie den „rechtssicheren Immobilienerwerb“ einher. Nun ist es wieder eher ein ausgeglichener Markt, u.a. weil sogar das Ziel Südwesteuropa auch wegen des Überfalls Russlands auf die Ukraine als Ausweichquartier, für den Fall der Fälle, gesucht wird.

Für Eigentümer von Bestandsimmobilien muss gesagt werden, so günstig wie derzeit wird die Übertragung der Familienresidenz auf die nächste Generation nie mehr werden. Neuerwerber sollten beim Erwerb bereits an den Generationswechselfall denken und diesen in

alle Überlegungen einbeziehen, und zwar vor dem notariellen Erwerbstermin. Bei höherwertigen Immobilien bietet sich nach wie vor ein heimatliches Firmenmodell oder ein Familienaufteilungsmodell an. Falls Sie für Ihre Bestandsimmobilie eine innerfamiliäre Übertragung auf die Kinder anstreben und nicht verkaufen möchten, können Sie die jetzt günstigen Zeiten nutzen. Dies ist der ideale Augenblick, denn Erbschaftssteuern sind theoretisch sogar abgeschafft (und bei einem zukünftigen Regierungswechsel kann sich wieder alles drehen), um Ihre Ferienimmobilie auf den Balearen, Galizien und Katalonien auf die nächste Generation zu übertragen! Bedenken müssen Sie dabei jedoch, dass Sie in Deutschland nur alle zehn Jahre 400.000 Euro schenkungssteuerfrei übertragen können (in Österreich und der Schweiz sind solche Beschränkungen nicht gegeben).

Durch geringere Werte, ja auch die neuen Referenzwerte, haben Sie dementsprechend in manchem Fall günstige Übertragungsmöglichkeiten. Dabei haben Sie steuerliche Vorteile durch die sogenannte Anrechnungsmethode, die sich aus innereuropäischen Grundsätzen ergibt. Denen widerspräche eine doppelte Besteuerung, also in beiden Ländern, ebenso dem Sinn und Zweck der Doppelbesteuerungsabkommen. Die Steuern, die Sie in Spanien bezahlen, werden daher bei der Steuererklärung in Ihrem Heimatland angerechnet – vorausgesetzt, dort gibt es überhaupt eine Besteuerung. Beachtet man die Fünf-Jahresfrist bei vorweggenommenen Erbschaften, so kann auch das Ziel den „Escriturawert“ nach oben zu schrauben sinnvoll verfolgt werden, um bei einem späteren Verkauf nicht in die 19-prozentige Spekulationssteuerfälle zu tappen. Bedenkt man nun die neu eingeführten Referenzwerte, so gilt es genau zu prüfen, welcher Vorteil sich innerfamiliär erzielen lässt. Diese

steigen leider ohne Information des Steuerpflichtigen im Hintergrund recht schnell, sodass man sagen kann, so günstig wie derzeit wird es nie wieder werden! Neuerwerber sollten diese sofort überlegen, und sich beim Erwerb beraten lassen, wie man unter Berücksichtigung des Themas Generationswechsel günstige Strukturen sofort beim Erwerb schafft, um später Probleme und Geld-/Schenkungssteuern einzusparen und gleichzeitig die Vermögenssteuer zu vermeiden.

Wenn Sie und Ihre Familie also eine Bestandsimmobilie auf den Balearen haben und auf die nächste Generation übertragen möchten, ist dafür im Übertragungsfall die von mir kombinierte sogenannte Pflichtteilsverzichtsabfindungsschenkung zu empfehlen. Im Erbschaftsfall sollten Strukturen oder Miteigentumsanteile geschaffen werden, um Steuern zu senken oder gar zu umgehen, was aber in jeder Familienkonstellation und in jedem Erbschaftsfall unterschiedlich sein kann. Wichtig: Diese Option funktioniert im Erbschaftsfall in ganz Spanien und im Erbschaftsfall auf den Balearen, in Galizien und Katalonien, aber nicht in jeder spanischen Provinz. Dort gibt es andere Möglichkeiten.

Jüngst ist die innerfamiliäre Übertragung durch vorweggenommene Erbschaften sogar vom obersten balearischen Gericht für französische Staatsbürger anerkannt worden. Die Eltern können (müssen aber nicht) sich hierbei ein Nießbrauchs- oder Nießrecht vorbehalten. Im Gegenzug für die Schenkung der Immobilie verzichten die Kinder (bzw. das Kind) dann auf den Pflichtteil (kein Erbverzicht!). Gerade bei größeren Familien kann in manchen Fällen ein heimatlicher notarieller Erbvertrag (bzw. ein Elterntestament) zwischen den Eltern und Kindern für dauerhafte Sicherheit, Konstanz und Stabilität sorgen.

In diesem Fall kommt es – obwohl es keinen Todesfall gab – aufgrund europarechtlicher Vorgaben nur zur Anwendung der Erbschaftssteuern; derzeit noch in Höhe von einem Prozent bis zu Werten von 700.000 Euro anstatt der siebenprozentigen Schenkungssteuer. So können Sie sich also einen legalen Rabatt von sechs Prozent bei den Steuern sichern und es fällt keine Spekulationssteuer an, was bei einer reinen Schenkung absurderweise der Fall wäre. Hierzu gilt auch: Je niedriger die legal anzusetzenden Werte, desto höher kann eine Ersparnis ausfallen. Und – je niedriger der Immobilienwert bzw. Preis, desto mehr können Sie eventuelle heimatische Schenkungsfreibeträge für sich nutzen. Andererseits können höhere Werte bei einem späteren Verkauf enorme spekulationssteuererleichterliche Vorteile bieten.

Der Einzelfall und die konkreten Umstände und familiären Wünsche sind entscheidend.

Dr. Manuel Stiff, 2024

Dr. Stiff & Partner in 07011 Palma de Mallorca, Telefon: 971-228140,
www.stiff.es, und in Münster, Telefon: +49-(0)251-265511

