

Schenkung von Spanienimmobilien

Was man wissen und beachten sollte

von Dr. Burckhardt Löber und Fernando Lozano

Wenn ein Verkauf spanischer Immobilien wegen gefallener Immobilienpreise die individuelle Schmerzgrenze treffen oder überschreiten würde, gehen die Überlegungen häufig in eine ganz andere Richtung: Nicht ein Verkauf kommt in Betracht, sondern eine Schenkung an Kinder oder Angehörige oder eine schenkweise Übertragung an Dritte, etwa das Studio des Krebspatienten an seinen langjährigen Hausarzt als Dank für treue und aufopfernde Dienste.

Kein steuerlicher Freibetrag bei Schenkungen

Was als Schenkung zum Nulltarif auf den Beschenkten übergeht, kommt in der Regel steuerlich teuer. Denn Schenkungen werden im spanischen Steuerrecht wie Erbschaften behandelt. Weiterer Nachteil: Bei Schenkungen gibt es nicht einmal den üblichen Steuerfreibetrag. Und Schenkungen werden je nach Steuerklasse immer höher besteuert als Verkäufe (7 % in den meisten Regionen Spaniens). Zu beachten ist auch, dass der Wert der Schenkung und damit indirekt der Schenkungsteuer nicht von den Parteien des Schenkungsvertrages festgelegt werden kann, sondern dass steuerliche Bemessungsgrundlage der Verkehrswert der Immobilie ist. Der steuerliche Mindestverkehrswert lässt sich aus dem Katasterwert der Immobilie in der Regel herleiten und errechnen. Wird die Schenkung zu einem niedrigeren Wert verbrieft, hat das spanische Finanzamt ein vierjähriges Nachprüfungs- und Nachforderungsrecht. Deshalb sollte man die genauen Steuerdaten und deren Ergebnisse bereits vor Protokollierung des Schenkungsvertrages kennen, um nach der vollzogenen Schenkung keine unangenehmen Überraschungen erleben zu müssen.

Steuern absenken durch intelligente Gestaltung

Durch intelligente Gestaltungen können Steuern nachhaltig gedrückt werden. Die Steuerersparnis ist bei Einschaltung von rechtlich und steuerlich erfahrenen Beratern häufig höher als deren Honorare. So sind auch Gestaltungen denkbar und praktikierbar, dass durch eine Geldschenkung in Deutschland der hohe steuerliche Freibetrag in Deutschland ausgeschöpft wird und die Immobilie in Spanien steuergünstig übertragen wird.

-----Loeber & Lozano Abogados SLP-----

Beitrag

Beispielsrechnung:

Übertragung einer Immobilie in Spanien durch eine Witwe auf ihre beiden Söhne zu je 1/2

Steuerlicher Mindestwert: 100.000,00 EUR

Normalfall (Schenkung)

Es fällt Schenkungsteuer pro Kind an in Höhe von 4.948,93 EUR
(effektiver Steuersatz 9,90 %)

Sonderfall

Geldschenkung in Deutschland durch Ausnutzung des deutschen steuerlichen Freibetrages und anschließende kaufweise Übertragung in Spanien:

Es fällt Grunderwerbsteuer in Höhe von 3.500 EUR pro Kind an (Steuersatz 7%)
Die Steuerersparnis liegt bei 1.448,93 EUR pro Kind.

Wichtig zu wissen ist, dass die Steuerersparnis in diesen Fällen umso größer ist, je höher der Wert der geschenkten Immobilie ist. Grund: Die Schenkungsteuer ist progressiv, die Grunderwerbsteuer dagegen auch bei hohen Werten gleich bleibend.

Beurkundung vor spanischem Notar

Aus der Sicht der spanischen Aufsichtsbehörde DGRN sind Grundstücksverträge, also auch Schenkungen, vor einem spanischen Notar abzuschließen. Mittels in Deutschland errichteter notarieller Vollmachten, jeweils versehen mit der Apostille nach dem Haager Abkommen, lassen sich spanische Grundstücksschenkungen verbraucherfreundlich in der Weise durchführen, dass sich keine der Vertragsparteien selbst nach Spanien begeben muss; der Vertragsschluss kann vielmehr durch einen bevollmächtigten Vertreter erfolgen.

Diese Ausführungen sollen dem Leser einen Überblick über das Ob und Wie von Immobilienschenkungen in Spanien verschaffen. Wichtig zu wissen ist, dass die notarielle Protokollierung zwingend vorgeschrieben ist und bei den Beteiligten vor der Protokollierung in steuerlicher Hinsicht umfassende Klarheit bestehen sollte.

Dr. Burckhardt Löber
Rechtsanwalt und Abogado

Fernando Lozano
Abogado und Asesor Fiscal

-----Loeber & Lozano Abogados SLP-----

E-46004 Valencia
Conde de Salvatierra 21
Tel. + 34 963 28 77 93
Fax + 34 963 28 77 94

E-03700 Denia
Marqués de Campo 27
Tel. +34 965 78 27 54
Fax +34 965 78 53 64