



## **Nachfolgeplanung in Spanien**



---

## Nachfolgeplanung in Spanien

Spanien und insbesondere die Balearen haben nach wie vor eine starke Anziehungskraft. Viele Deutsche reisen nicht nur dorthin, sondern sind seit vielen Jahren Eigentümer einer Finca oder einer Ferienwohnung. Der Kauf oder die Anmietung einer Immobilie ist angesichts der Vielzahl der auf deutsche Interessenten spezialisierten Dienstleister in aller Regel kein Problem. Vielfach noch zu wenig beachtet werden jedoch die steuerlichen Konsequenzen des Immobilienbesitzes in Spanien.

Dies gilt ebenso für die Nachfolgeplanung, zumal sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren mehrfach geändert haben. Dies etwa als Folge der im Jahre 2015 in Kraft getretenen EU-Erbrechtsverordnung, der sich in Spanien häufig ändernden Steuergesetzgebung und nicht zuletzt wegen der zunehmenden Verfolgung von Steueransprüchen der spanischen Finanzbehörden in Deutschland. Dies macht eine langfristige und umsichtige Nachlassplanung der deutschen Immobilieneigentümer hinsichtlich ihrer spanischen Immobilien notwendig.

Nachfolgend werden schlagwortartig die steuerlichen Rahmenbedingungen der Anmietung, des Erwerbs, des Verkaufs sowie der Vererbung bzw. Schenkung einer Immobilie in Spanien aufgezeigt.

Dabei wird von beschränkt steuerpflichtigen Deutschen in Spanien (sog. „Non-Residents“) ausgegangen, d.h. die sich dort nicht länger als 183 Tage im Jahr aufhalten.

---

## **Besteuerung beim Kauf einer Immobilie**

- Der Kauf einer gebrauchten Immobilie unterliegt der Grunderwerbsteuer. Die Höhe wird von den autonomen Regionen festgesetzt und ist daher in den unterschiedlichen Regionen unterschiedlich hoch. Auf den Balearen beginnt sie bei 8 % und steigt progressiv bis 11 % an.
- Während der Kauf einer Gebrauchtimmobilie der Grunderwerbsteuer unterliegt, ist beim Kauf einer Immobilie vom Bauträger eine Mehrwertsteuer in Höhe von 10 % bzw. beim Kauf von Bauland und Geschäftsgrundstücken in Höhe von 21 %, jeweils zuzüglich Stempelsteuer (auf den Balearen in Höhe von 1,2 %) zu bezahlen.

## **Laufende Besteuerung**

- In Spanien zahlt der Immobilieneigentümer eine der deutschen Grundsteuer vergleichbare Abgabe, die sich nach dem Katasterwert der Immobilie richtet und von Kommune zu Kommune unterschiedlich ist.
- Wird die Immobilie selbst genutzt und/oder nur wenige Male im Jahr vermietet, so wird ein Selbstnutzungsvorteil als fiktive Mieteinnahme besteuert. Die Einkommensteuer beträgt 19 % auf bis zu 1,1 % des Katasterwertes.
- Wird eine Immobilie dem gegenüber dauerhaft vermietet, so sind die Mieteinkünfte mit 19 % steuerpflichtig, wobei allerdings diverse Kosten in Abzug gebracht werden können.
- Die Vermögensteuer hat in Spanien eine wechselhafte Geschichte, wurde eingeführt, dann wieder „ausgesetzt“, dann wieder in Vollzug gesetzt und aktuell für das Jahr 2017 faktisch aufgehoben. Sie kann jedoch jederzeit wieder eingeführt werden.

## **Besteuerung beim Verkauf einer Immobilie**

- Der Gewinn aus dem Verkauf einer Immobilie ist in Spanien mit 19 % steuerpflichtig. Der Gewinn errechnet sich aus der Differenz zwischen dem ursprünglichem Kaufpreis (zuzüglich damaligen Erwerbsnebenkosten und werterhöhenden Aufwendungen) und dem jetzigen Verkaufserlös.

- 
- Neben der Gewinnsteuer wird beim Verkauf einer Immobilie vom Verkäufer noch die gemeindliche Wertzuwachssteuer erhoben. Bemessungsgrundlage ist der Wertzuwachs des Bodens seit dem Zeitpunkt des letzten Eigentumswechsels.
  - Das spanische Verfassungsgericht hat allerdings mit zwei Urteilen vom 16.02.2017 und 01.03.2017 die Wertzuwachssteuer als teilweise verfassungswidrig beurteilt, da ein fiktiver Wertzuwachs besteuert werde ohne Möglichkeit für die Betroffenen, nachzuweisen, dass kein Wertzuwachs eingetreten sei.

### **Verschenken einer Immobilie**

- Die Besteuerung von Schenkungen und Erbschaften ist in Spanien seit einiger Zeit in ständiger Bewegung. Als Folge eines Vertragsverletzungsverfahrens des EuGH hat Spanien die Gesetze angepasst und die Diskriminierung Nichtansässiger aufgehoben.
- Erfolgt der Immobilienerwerb durch Schenkung fällt Schenkungsteuer an. Im Gegensatz zu Deutschland kennt Spanien keine hohen Freibeträge bei Schenkungen im engsten Familienkreis. Dafür wird zwischen Verwandten der auf- und absteigenden Linie sowie zwischen Ehegatten und Lebensgefährten ein moderater Steuersatz von nur 7 % erhoben.
- Der Schenker hat zudem einen in der Vergangenheit eingetretenen Wertzuwachs zu versteuern.
- Allerdings gilt auch hier, dass diese Wertzuwachssteuer nach den Kritiken des spanischen Verfassungsgerichts teilweise verfassungswidrig ist.

### **Vererbung einer Immobilie**

- Im Gegensatz zu in Spanien unbeschränkt steuerpflichtigen Residents betrug die Erbschaftsteuer bei Non-Residents in der Vergangenheit bis zu 81 %. Am 3. September 2014 forderte der Europäische Gerichtshof den spanischen Gesetzgeber auf, die Ungleichbehandlung zu beseitigen, so dass seit dem 1. Januar 2016 beschränkt steuerpflichtige Residents wie unbeschränkt steuerpflichtige Residents in Spanien derselben Erbschaftsteuertabelle unterliegen, die sich nach der Höhe der Erbschaft richtet und zwischen 1 % (bis EUR 700.000,00) und 20 % (ab EUR 3 Mio.) beträgt.

---

## **Doppelbesteuerung**

- Zwischen Deutschland und Spanien trat am 1. Januar 2013 ein geändertes Doppelbesteuerungsabkommen auf dem Gebiet der Einkommen- und Vermögensteuer in Kraft. Trotz dieses DBA ist eine Doppelbesteuerung in Einzelfällen nicht ausgeschlossen.
- Andererseits gibt es zwischen Deutschland und Spanien kein DBA auf dem Gebiet der Schenkungs- und Erbschaftsteuer.
- Daher sind gerade unter dem Gesichtspunkt einer geordneten Nachfolgeplanung die steuerlichen Folgen des Haltens und Übertragens von Immobilieneigentum in Spanien zu prüfen.

## **EU-Erbrechtsverordnung**

- Die EU-Erbverordnung findet seit dem 17. August 2015 Anwendung. Sie regelt aber nicht, wie vielfach vermutet wird, (auch) steuerrechtliche Fragen, sondern ausschließlich das Zusammenspiel der einzelnen nationalen Vorschriften des Erbrechts.
- Es muss daher neben den steuerrechtlichen Folgen geprüft werden, ob letztwillige Verfügungen im Hinblick auf die Immobilie und den Aufenthalt seiner Eigentümer in Spanien noch Bestand hat.

## **Ergebnis**

Im Hinblick auf eine geordnete Nachfolgeplanung sind neben steuerlichen Fragen, erbrechtliche und, da in Spanien das anzuwendende Eherecht entscheidenden Einfluss auf das Erbrecht hat, auch familienrechtliche Themen zu prüfen und aufeinander abzustimmen.

---

## Ihre Ansprechpartner



**Christoph Meyer**  
**Fachanwalt für Steuerrecht**  
**Fachanwalt für Familienrecht**  
**Rechtsanwalt**

Wittelsbacherplatz 1  
80333 München

T +49 (0)89 2 86 40 - 197  
F +49 (0)89 2 80 94 - 32  
M +49 (0)173 3 57 56 39  
c.meyer@skwschwarz.de



**Dr. Gerd Seeliger**  
**Rechtsanwalt**  
**Steuerberater**  
**Mediator**

Wittelsbacherplatz 1  
80333 München

T +49 (0)89 2 86 40 - 236  
F +49 (0)89 2 80 94 - 32  
M +49 (0)172 7 87 71 79  
g.seeliger@skwschwarz.de



**Heiko Wunderlich**  
**Fachanwalt für Steuerrecht**  
**Rechtsanwalt**

Wittelsbacherplatz 1  
80333 München

T +49 (0)89 2 86 40 - 321  
F +49 (0)89 2 80 94 - 32  
h.wunderlich@skwschwarz.de

10719 Berlin  
Kranzler Eck  
Kurfürstendamm 21  
T +49 (0)30 8 89 26 50-0  
F +49 (0)30 8 89 26 50-10

60598 Frankfurt/Main  
Mörfelder Landstraße 117  
T +49 (0)69 63 00 01-0  
F +49 (0)69 63 55-22

20459 Hamburg  
Ludwig-Erhard-Straße 1  
T +49 (0)40 33 40 1-0  
F +49 (0)40 33 40 1-530

80333 München  
Wittelsbacherplatz 1  
T +49 (0)89 2 86 40-0  
F +49 (0)89 2 80 94-32