

Your World First

C/M/S/

Law . Tax

Nachfolgeplanung in Spanien



Nachfolgeplanung in Spanien

Spanien und insbesondere die Balearen entfachen nach wie vor eine starke Anziehungskraft. Viele Deutsche sind Eigentümer einer Finca oder einer Ferienwohnung in Spanien. Die gesetzlichen Rahmenbedingungen haben sich stark verändert. Eine Information über diese Änderungen ist geboten. Insbesondere ist in Spanien seit dem 18. Oktober 2012 und in Deutschland seit dem 1. Januar 2013 das neue Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen beiden Ländern anzuwenden. Dies führt bei der Vermietung und Veräußerung von spanischen Immobilien zu erheblichen Änderungen. Hierbei werden auch die bis-

lang bevorzugten spanischen Immobiliengesellschaften (S.L.) einbezogen.

Neben den seit 2011 neu eingeführten bzw. erhöhten Steuern stehen ab 2015 in Spanien teilweise drastische Steuererhöhungen in Bezug auf Immobilienbesitz an.

Nach wie vor führt die spanische Schenkungs- und Erbschaftssteuer zu katastrophalen Ergebnissen, sodass vielfach ein Zwangsverkauf die Folge ist. Dies wird auch durch das vorstehende DBA nicht geändert.



Die Kanzlei, eine der führenden für Nachfolge- und Stiftungsberatung, macht derzeit riesige Sprünge.

JUVE-Handbuch, 2014/2015

Insbesondere bei grenzüberschreitenden Vermögensstrukturierungen und Nachfolgeplanungen machte CMS [...] einen deutlichen Schritt nach vorne.

JUVE-Handbuch, 2012/2013

Kauf einer Immobilie

- Der Kauf einer Immobilie durch eine spanische Gesellschaft (S.L.) ist nicht mehr uneingeschränkt vorteilhaft.
- Individuell zu prüfen ist der Kauf einer Immobilie durch eine deutsche Gesellschaft. Eine zusätzliche Steuer (Vermögensübertragungssteuer) kann beim Kauf einer Immobilie anfallen. Der Steuersatz variiert zwischen den Regionen zwischen minimal 8 % und höchstens 10 % auf den Balearen.

Verkauf einer Immobilie

- Beim Verkauf einer im Privatbesitz gehaltenen Immobilie entsteht eine Veräußerungsgewinnsteuer von bis zu 24 %. Der Verkäufer einer Immobilie muss in der Gemeinde, in der diese Immobilie belegen ist, möglicherweise zusätzlich eine gemeindliche Wertzuwachssteuer bezahlen, die im Einzelfall erheblich sein kann.
- Entsprechend der aktuellen Gesetzesvorhaben wird ab 2015 die Privilegierung von vor 1994 erworbenen Immobilien bei der Veräußerungsgewinnsteuer erheblich reduziert.
- Diese Gewinne können einer Doppelbesteuerung gemäß dem zwischen Deutschland und Spanien bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen unterworfen sein. Allerdings existiert ein Anrechnungsverfahren.
- Das erwähnte Doppelbesteuerungsabkommen erlaubt ebenso die Doppelbesteuerung von Gewinnen aus Immobiliengesellschaften.

Besonderheiten der Nachfolgeplanung

- Die bereits in Kraft getretene EU-Erbverordnung findet ab dem 17. August 2015 Anwendung. Dadurch findet bei Wohnsitz in Spanien das spanische interlokale Erbrecht (Beispiel: balearisches Erbrecht) Anwendung.
- Notwendigkeit ehevertraglicher Regelung: In Spanien hat das anzuwendende Eherecht entscheidenden Einfluss auf das Erbrecht.

Verschenken einer Immobilie

- Gefahr einer hohen Doppelbesteuerung.
- Schenkungssteuer in Spanien circa 34 % bis zu 68 % und zusätzlich Veräußerungsgewinnsteuer und möglicherweise Anfall der gemeindlichen Wertzuwachssteuer.
- Keine vollständige Anrechnung der spanischen auf die deutsche Schenkungssteuer.
- Individuell zu prüfen ist, welche Möglichkeiten vor der Schenkung und im Rahmen der Schenkung zur Reduzierung der Steuerbelastung bestehen.

Vererbung einer Immobilie

- Gefahr einer hohen Doppelbesteuerung.
- Erbschaftssteuer in Spanien circa 34 % bis zu 68 %.
- In einigen Regionen wie z. B. auf den Balearen ist (von der Erbschaftssteuer) das Familienwohnheim bis zu einem Wert von EUR 180 000 unter bestimmten Voraussetzungen ausgenommen.
- Möglicher Anfall der gemeindlichen Wertzuwachssteuer.
- Keine vollständige Anrechnung der spanischen auf die deutsche Erbschaftssteuer.
- Seit 2011 Vermögenssteuer circa 0,2 bis 2,5 %; kann auch Immobiliengesellschaften betreffen.
- Seit 2013 auch Vermögenssteuer auf den Balearen für Vermögen über EUR 700 000; hier besteht eine Steuerbefreiung für das Familienwohnheim bis zu EUR 300 000.
- Gemeinschaftliches Testament (Berliner Testament) ist in Spanien unwirksam.
- Vollmachten über den Tod hinaus sind unwirksam.

Urteil des Europäischen Gerichtshofs

Der Europäische Gerichtshof hat am 3. September 2014 das spanische Erbschafts- und Schenkungssteuersystem für unvereinbar mit Art. 63 des EU-Vertrags (Kapitalverkehrsfreiheit) erklärt, da dieses System auf diskriminierende Weise zwischen Personen mit gewöhnlichem Aufenthalt in Spanien und in der übrigen Union unterscheidet. Wie der spanische Gesetzgeber dieses Urteil umsetzt, ist offen.

CMS Hasche Sigle ist eine der führenden wirtschaftsberatenden Anwaltssozialitäten. Mehr als 600 Anwälte sind in acht wichtigen Wirtschaftszentren Deutschlands sowie in Brüssel, Moskau, Peking und Shanghai für unsere Mandanten tätig. CMS Hasche Sigle ist Mitglied der CMS Legal Services EEIG, einer europäischen wirtschaftlichen Interessenvereinigung zur Koordinierung von unabhängigen Anwaltssozialitäten. CMS EEIG ist nicht für Mandanten tätig. Derartige Leistungen werden ausschließlich von den Mitgliedssozialitäten in den jeweiligen Ländern erbracht. CMS EEIG und deren Mitgliedssozialitäten sind rechtlich eigenständige und unabhängige Einheiten. Keine dieser Einheiten ist dazu berechtigt, im Namen einer anderen Verpflichtungen einzugehen. CMS EEIG und die einzelnen Mitgliedssozialitäten haften jeweils ausschließlich für eigene Handlungen und Unterlassungen. Der Markenname „CMS“ und die Bezeichnung „Sozialität“ können sich auf einzelne oder alle Mitgliedssozialitäten oder deren Büros beziehen.

www.cmslegal.com

CMS-Standorte:

Aberdeen, Algier, Amsterdam, Antwerpen, Barcelona, Belgrad, Berlin, Bratislava, Bristol, Brüssel, Budapest, Bukarest, Casablanca, Dubai, Düsseldorf, Edinburgh, Frankfurt/Main, Genf, Glasgow, Hamburg, Istanbul, Kiew, Köln, Leipzig, Lissabon, Ljubljana, London, Luxemburg, Lyon, Madrid, Mailand, Maskat, Mexiko-Stadt, Moskau, München, Paris, Peking, Podgorica, Prag, Rio de Janeiro, Rom, Sarajevo, Sevilla, Shanghai, Sofia, Straßburg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Warschau, Wien, Zagreb und Zürich.

Diese Veröffentlichung stellt keine Rechtsberatung dar und verfolgt ausschließlich den Zweck, bestimmte Themen anzusprechen. Sie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und die in ihr enthaltenen Informationen können eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. Sollten Sie weitere Fragen bezüglich der hier angesprochenen oder hinsichtlich anderer rechtlicher Themen haben, so wenden Sie sich bitte an Ihren Ansprechpartner bei CMS Hasche Sigle oder an den Herausgeber. CMS Hasche Sigle Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern mbB, Sitz: Berlin, (AG Charlottenburg, PR 316 B), Liste der Partner: s. Website.

www.cms-hs.com