

Neuigkeiten für Eigentümer von Liegenschaften in Spanien

Sascha Wohlgemuth

Advokat und dipl. Steuerexperte
bei Ludwig + Partner AG

Seit dem 1. Januar 2015 gilt die spanische Steuerreform mit grundlegenden Änderungen für Eigentümer von Liegenschaften in Spanien. Des Weiteren tritt ab dem 1. November 2015 die Reform des spanischen Kataster- und Grundbuchamts in Kraft. Doch welche Bedeutung haben diese Änderungen für in der Schweiz Ansässige mit Liegenschaften in Spanien?

Erbschafts- und Schenkungssteuer

Zuständig für die Erhebung der Erbschaftsteuer sind die autonomen Regionen Spaniens. Viele dieser Regionen haben die Erbschaftsteuer durch Erhöhung der Freibeträge für nahe Angehörige oder Schaffung von Steuerbefreiungstatbeständen nahezu oder vollständig (z.B. die Regionen von Katalonien und Madrid) abgeschaft. Dies gilt jedoch nur, wenn der Erblasser und die Erbberechtigten ihren steuerlichen Wohnsitz in Spanien haben. Für Nichtresidenten galten die Bestimmungen der autonomen Regionen Spaniens nicht, weswegen es zu einer Steuerbelastung bei Erbschaften von bis zu 80% kommen konnte.

Aufgrund der fiskalischen Unterscheidung zwischen In- und Ausländern hat die Europäische Kommission am 16. Februar 2011 ein Vertragsverletzungsverfahren eingeleitet und Spanien aufge-

fordert, die Erbschafts- und Schenkungssteuerbestimmungen zu ändern.

Der Gerichtshof der Europäischen Union (EuGH) hat nun mit Urteil vom 3. September 2014 die im spanischen Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz enthaltene Ungleichbehandlung zwischen in Spanien Nichtansässigen und Ansässigen für europarechtswidrig erklärt. Somit musste Spanien grundlegend neue Erbschaftsteuerregelungen einführen.

Die Neuregelung sieht nun vor, dass auch für Nichtresidenten die Bestimmungen der autonomen Regionen für die Anwendung des Steuersatzes berücksichtigt werden. Dies bedeutet, dass falls ein Nichtresident eine Liegenschaft in Spanien vererbt, die deutlich vorteilhaftere Erbschaftsteuerregelung der Region angewendet wird, in welcher die Liegenschaft liegt.

Man mag denken, dass somit die Ungleichbehandlung für in der Schweiz wohnhafte mit Liegenschaften in Spanien beendet ist. Leider weit gefehlt. Voraussetzung für die Anwendung dieses Gesetzes ist, dass die Nichtresidenten Bürger der EU oder des EWR sein müssen. Dies wird zurzeit so ausgelegt, dass alle Personen mit Wohnsitz in Drittstaaten - dabei gilt auch die Schweiz als Drittstaat - keinen Anspruch auf die vorteilhafteren Bestimmungen haben. Gemäss Meinung der Fachleute ist diese gesetzliche Umsetzung des EuGH-Urteils falsch. Bis dieser Punkt jedoch nicht von einem Gericht zugunsten eines Drittstaates wie der Schweiz entschieden wird, bleiben für Personen mit Wohnsitz in Drittstaaten die exorbitanten Erbschaftssteuern geschuldet.

Demgemäss empfiehlt sich für Personen mit steuerlichem Wohnsitz in der Schweiz weiterhin eine sorgfältige Nachfolgeplanung.

Eine klassische Variante der Nachfolgeplanung besteht zum Beispiel darin, dass die Eltern den Nachkommen durch einen Erbvorbezug die nötigen Mittel zum Kauf ihres Grundstücks in Spanien zur Verfügung stellen. Durch die Einräumung einer Nutzniessung zugunsten der Eltern kann sichergestellt werden, dass die Liegenschaft von ihnen genutzt werden kann. Wie in der Schweiz, fallen bei der Nutzniessung sämtliche Steuern beim Nutzniessungsbegünstigten, also bei den Eltern, an. Eine weitere gängige, aber aus steuerlichen Überlegungen nicht zu empfehlende Vorgehensweise ist die Schenkung der mit einer Nutzniessung belasteten Liegenschaft an die Kinder. Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass auf die Liegenschaft in Spanien eine Hypothek aufgenommen wird. Bei der letztgenannten Möglichkeit macht man sich den Vorteil zu Nutze, dass gemäss spanischem Erbschaftsgesetz die den Liegenschaften zugeteilten Passiven vom Verkehrswert abgezogen werden können, wenn bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden.

In jedem Fall empfiehlt es sich, die Situation durch einen Anwalt oder Steuerberater mit internationaler Ausrichtung prüfen zu lassen, da die konkrete Vorgehensweise darüber entscheidend ist, ob eine Steuerersparnis erreicht werden kann oder nicht.

Reform des spanischen Kataster- und Grundbuchamts

Häufig kam es in der Vergangenheit zu massiven Abweichungen betreffend die Angaben einer Liegenschaft im spanischen Kataster und im Grundbuch. Man muss dazu wissen, dass es sich beim Katasteramt um ein Flächenregister mit hauptsächlich fiskalischer Funktion (Berechnung der Grundsteuer) und beim Grundbuch um ein „separates“ Eigentumsregister handelt. Diese Abweichung kann z.B. dazu führen, dass gemäss Angaben des Katasteramts die Grundsteuer auf einen Teil des Grundstücks erhoben wird, welches gemäss Grundbuch dem Nachbar gehört.

Das Problem besteht darin, dass es die Pflicht der Eigentümer ist, die Grundbucheinträge á jour zu halten und es keinerlei Koordination zwischen den zwei Ämtern gibt. Durch die Reform ab 1. November 2015 soll dieses Manko behoben werden, indem jeder Eintrag zukünftig zwingend einen das jeweilige Grundstück identifizierenden Registercode erhält. Des Weiteren ist nun eine grafische Darstellung notwendig. Sowohl die grafische Darstellung als auch der Registercode werden zwischen dem Kataster- und dem Grundbuchamt ausgetauscht bzw. koordiniert.

Für Eigentümer von bereits eingetragenen Grundstücken empfiehlt es sich selbst einen Abgleich vorzunehmen und fehlende oder fehlerhafte Informationen im Grundbuch korrigieren zu lassen.