

Nachfolgeplanung für Liegenschaften in Spanien

Sascha Wohlgemuth, Advokat
bei Ludwig + Partner AG, Advokaten und

José Blasi, Tax Director
bei Monereo Meyer Marinel-lo Abogados
Barcelona, Spanien

Die Erbschaftssteuern wurden in einzelnen autonomen Regionen in Spanien - ähnlich der Schweiz - für nahestehende Familienangehörige abgeschafft. Diese Aussage beschränkt sich jedoch auf Personen, die in Spanien ihren steuerlichen Wohnsitz haben. Für Personen ohne Wohnsitz in Spanien bleibt die Erbschaftsteuer nach wie vor geschuldet.

Die Steuerbelastung in Spanien ist progressiv ausgestaltet, beginnt bei moderaten 7.65%, kann aber den exorbitanten Wert von 81% erreichen. Die einzelnen Faktoren für den Steuertarif basieren auf dem Verwandtschaftsgrad, der Höhe des Vermächtnisses und der Höhe des Vermögens, das der Erwerber zum Zeitpunkt des Erwerbs bereits besitzt.

Nachfolgend soll ein möglicher Standardfall zur Illustration dienen. Herr Muster mit Wohnsitz in der Schweiz ist Eigentümer einer Villa auf Mallorca. Er verstirbt im Jahr 2011 und hinterlässt als einzige gesetzliche Erbin seine Ehefrau. Der Verkehrswert der Liegenschaft auf Mallorca beträgt zum Todeszeitpunkt EUR 1'500'000. Die Witwe besitzt kein Vermögen in Spanien. In diesem Fall müsste Frau Muster ca. EUR 450'000 Erbschaftssteuern dem spanischen Fiskus überweisen.

Wie bereits beschrieben, haben einzelne autonome Regionen die Erbschaftssteuern für direkte Nachkommen abgeschafft (z.B. die Regionen von Katalonien und Madrid). Dies gilt jedoch nur, wenn der Erblasser und die Erbberechtigten ihren steuerlichen Wohnsitz in Spanien haben. Aufgrund der fiskalischen Unterscheidung zwischen In- und Ausländern hat die Europäische Kommission am 16. Februar 2011 ein Vertragsverletzungsverfahren eingeleitet und Spanien aufgefordert, die Erbschafts- und Schenkungssteuerbestimmungen zu ändern. Bis zum heutigen Tag wurde das Vertragsverletzungsverfahren noch nicht abgeschlossen. Ob eine Lösung gefunden und ob diese Lösung auch die Schweiz betreffen wird, ist zum heutigen Zeitpunkt ungewiss.

Demgemäss bleibt für Personen mit steuerlichem Wohnsitz ausserhalb von Spanien (v.a. mit Wohnsitz in der Schweiz) nichts anderes übrig, als andere Wege zu finden, um die Steuerbelastung bei Nachlässen mit spanischen Immobilien möglichst tief zu halten.

Eine klassische Nachfolgeplanung besteht 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 der 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. Zudem besteht

unter gewissen Umständen auch die Möglichkeit, dass die Hypothek von einer ausländischen Bank (z.B. in der Schweiz) stammt.

Um das Beispiel mit der Familie Muster abzuschliessen: Falls der mallorquinischen Liegenschaft eine Hypothek von EUR 1'500'000 zugewiesen werden könnte, die Frau Muster mit der Liegenschaft auch übernimmt, würde sich die Bemessungsbasis für die spanischen Erbschaftssteuern und somit auch die Erbschaftssteuern auf null reduzieren.

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, ob eine Steuerersparnis erreicht werden kann oder nicht.

