

RECHT & FINANZEN

Das gehört jetzt (erst mal) euch

Warum auf den Balearen eine Welle von Immobilienschenkungen unter Pflichtteilsverzicht bevorstehen könnte



Günther Menth

Die spanienweit hohe Erbschaftssteuer auch im engen Familienkreis und die ebenfalls hohe Verkaufsgewinnbesteuerung bei

Immobilien, ohne die Möglichkeit diese mit zehnjährigem Behaltenszeitraum, wie in anderen Ländern, entfallen zu lassen, führen in der Konsequenz dazu, dass in Spanien andere Varianten der Steuerminimierung zum zentralen Betrachtungsgegenstand werden.

In der Vergangenheit wurden hier vom regionalen Gesetzgeber bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer gesetzliche Regelungen zur Bevorzugung regionaler Steuerbürger erlassen, welche als Wahlgeschenke angesehen werden konnten. Dieses Vorgehen hat nun auf der Basis von Entscheidungen des Europäischen Gerichtshofes vom 3.9.2014, Rs C-127/2012, welcher die Gleichbehandlung auch anderer EU-Bürger vorschreibt, und des spanischen Tribunal Supremo von 2016 (nº. 252/2016) zu ursprünglich wohl weder vom Regionalgesetzgeber noch von der spanischen Steuerverwaltung erwünschten Folgen geführt:

1. Auch für EU-Bürger müssen die regionalen Steuergeschenke anerkannt respektive diese gleichbehandelt werden.

2. Regional- und EU-Bürger können durch eine vorgeschaltete Immobilienschenkungen an die Kindergeneration vor dem Verkauf der Liegenschaft an Dritte die Verkaufsgewinnsteuer umgehen.

Zunächst zur EU-weiten Gleichstellung betreffend der regionalen Steuerbegünstigung, hier am Beispiel der balearischen:

Die Erbschaftssteuer für direkte Abkömmlinge ist bereits auf 1 Prozent abgesenkt, ebenso wie die diesbezügliche Schenkungssteuer auf generell 7 Prozent. Dies ist von der spanischen Steuerverwaltung offiziell akzeptiert.

Nachdem es zunächst gegenteilige Aussagen gemacht hatte, akzeptiert das Finanzamt jedenfalls seit Juli 2017 nun auch die weitere Steuersenkung für Schenkungen unter Pflichtteilsverzicht



■ Nicht ganz uneigennützig: Mit so einem Präsent kann die Verkaufsgewinnsteuer umgangen werden. F: SCHIERENBECK/DPA

auf 1 Prozent. Das gilt auch für EU-Bürger, wenn in deren Wohnsitzstaat die Rechtsfigur der Schenkung unter Pflichtteilsverzicht ebenfalls gesetzlich vorgesehen ist. In Deutschland ist dies der Fall.

Diese neue aktuelle steuerrechtliche Ausgangssituation eröffnet nun die Möglichkeit der Rechtsgestaltung in einer Zwei-

Schritte-Strategie zur Vermeidung der Verkaufsgewinnsteuer, welche vom Gesetzgeber sicher nicht in dieser Form geplant war, da diese die Befreiung von der Verkaufsgewinnsteuer nur in zwei Fällen vorgesehen hatte. Zum einen beim Verkauf der eigenen Wohnsitzimmobilie mit Erreichen des Alters von 65 Jahren und zum

anderen, altersunabhängig, bei Reinvestition des Verkaufserlöses in eine andere Immobilie, auch in anderen EU-Staaten.

Nun aber im Einzelnen zur erwähnten Zwei-Schritte-Strategie:

Mit der Schenkung an die Kindergeneration unter Pflichtteilsverzicht wird hier zunächst

der Ausgangswert für eine spätere Einkommenssteuer auf den Verkaufsgewinn auf den aktuellen Marktwert und damit praktisch den künftigen Verkaufswert angehoben, um rein rechnerisch später keinen Verkaufsgewinn mehr entstehen zu lassen, welcher sich bei Nichtresidenten beispielsweise auf 19 Prozent beläuft und bei Spanienresidenten vom jeweils individuellen Einkommenssteuersatz im Verkaufsjahr abhängig ist.

Bei alledem gilt es allerdings, einige Rahmenbedingungen zu beachten. So könnte eine Immobilienschenkungen an die Kinder ohne einen längeren Zwischenzeitraum vor dem Verkauf als gezielte Gesetzesumgehung zur Vermeidung der Verkaufsgewinnsteuer angesehen werden, sodass die Verkaufsgewinnsteuer gleichwohl verlangt werden könnte.

Schließlich ist in diesem Zusammenhang auch eine Initiative von Festlandspaniern mit Immobilien auch auf den Balearen erwähnenswert. Sie wollen, wohl mit Recht, geltend machen, dass sie steuerlich nicht schlechter gestellt werden dürfen als Balearenbürger und andere EU-Bürger.

Die hier gesamtheitlich unbefriedigende Rechtssituation erfordert sicher grundsätzlich auf längere Sicht ein Einschreiten des spanischen Steuergesetzgebers auf nationaler Ebene, welcher sich allerdings angesichts der aktuellen Regierung ohne stabile parlamentarische Mehrheit für die kommenden Jahre eher als handlungsunfähig darstellt.

Deshalb liegt die Vermutung nahe, dass diese aktuelle Steuerrechtssituation nunmehr in Form einer Immobilienschenkungenwelle unter Pflichtteilsverzicht etwa auf den Balearen zur steuerünstigen Generationennachfolge ebenso genutzt werden wird wie zum einkommenssteuerfreien Immobilienverkauf.

Günter Menth ist Rechtsanwalt und Abogado inscrito, mit Spezialisierung auf Immobilien- und Erbrecht in Manacor. Tel.: 971-55 93 77, Fax: 971-55 93 68. E-Mail: info@kanzlei-menth.de, Internet: www.kanzlei-menth.de

ERBRECHTSKANZLEI MENTH
spezialisiert auf
IMMOBILIENRECHT & ERBRECHT
Nur 7 %ige Schenkungssteuer auch für Nichtresidentenfamilien, wohl nur bis Anfang 2017
Telefon: +34 971 55 93 77
E-Mail: info@kanzlei-menth.de
Manacor, Plaza Cos 8 - 3º, im Zentrum bei der Kirche

Rechtsanwälte / Abogados
Langhoff & Süselbeck
Erb- und Immobilienrecht
Legalisierung von Baubestand
Beantragung von Ferienvermietungsgenehmigungen
Gesellschaftsgründungen
Prozessvertretung
Santa Ponsa: Av. Rey Jaime I, 109
Manacor: C/. Pius XII, 16
Tel.: 971 69 83 05
E-Mail: mallorca@ra-lsk.de

DR. STIFF
ABOGADO UND RECHTSANWALT
Dr. Stiff hat sich spezialisiert, Unternehmen und Immobilieneigentümer im spanischen Recht zu beraten und zu vertreten.
Schwerpunkte sind Immobiliensachen bei Scheidung, Erbschaft, Vermögensverlust sowie Kauf u. Verkauf, die Vertretung von Banken bei Spanienfinanzierungen, die Forderungseinziehung Spanien/Deutschland, die Unternehmensansiedlung sowie Im- und Exportgeschäfte.
Calle Catalunya 5 - A, 3º, 07011 Palma de Mallorca
Tel.: 971 228 140 • 971 220 799
Fax: 971 228 770 • Mob.: 686 521 311
www.stiff.es

European Lawyers Gerboth & Partner Rechtsanwälte & Abogados
in Kooperation mit: Kanzlei für Familienrecht Dahmen-Lösche & Ehm Rechtsanwälte & Mediatoren
IHRE KOMPETENTEN PARTNER IM IMMOBILIEN-, GESELLSCHAFTS- UND FAMILIENRECHT
Immobilien-, Bau- und Erbrecht
Gesellschafts- und Steuerrecht
SL Gründung in 48 h
Individuelle Beratung in Palma!
Scheidung, Ehevertrag,
Zugewinnausgleich, Unterhalt,
Vermögensauseinandersetzung
CHRISTIAN GERBOTH
RA & ABOGADO
HEIKE DAHMEN - LÖSCHE RECHTSANWÄLTIN
PALMA: Jaime III, 3 - 4º-2º (Ecke Borne)
IBIZA: Pintor Puget, 14, Sta. Eulalia
Tel.: +34 971 722 494 • Fax: +34 971 723 347
info@mallorca-anwalt.com
www.Gerboth-Partner.com
Königsallee 60C, 40212 Düsseldorf
Tel.: +49 211 6 001 009
Mob.: +34 682 228 636
info@praxis-fuer-familienrecht.de
www.mallorca-scheidung.com