

# Nachfolgeplanung für Liegenschaften in 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.



**Von José Blasi**

*Tax Director*

*Monereo Meyer Marinello Abogados  
Barcelona, Spanien*

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 2011 und hinterlässt als einzigen gesetzlichen Erben seine Ehefrau. Der Verkehrswert der Liegenschaft auf Mallorca beträgt zum Todeszeitpunkt 1,5 Mio. Euro. Die Witwe besitzt kein Vermögen in Spanien. In diesem Fall müsste Frau Muster ca. 450'000 Euro Erbschaftssteuern dem spanischen Fiskus überweisen.

Wie erwähnt, haben einzelne autonome Regionen die Erbschaftssteuern für direkte Nachkommen abgeschafft (z.B. die Regionen von Katalonien und Madrid). Dies gilt jedoch nur, wenn der



**und Sascha Wohlgenuth**

*Advokat*

*Ludwig + Partner AG, Advokaten  
Basel, Schweiz*

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 heute 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.

Früher wurde immer wieder «vergessen», die spanische Liegenschaft zu melden und zwar solange, bis der Anspruch des spanischen Fiskus verjährt. Dieser «Vergesslichkeit» wurde ein Rie-

gel vorgeschoben, indem die Verjährungsfrist erst beginnt, nachdem die spanischen Behörden aufgrund eines öffentlichen Dokuments (z.B. Erbschein oder Sterbeurkunde) vom Tod des Erblassers Kenntnis erhalten haben.

Eine klassische Nachfolgeplanung besteht darin, dass bereits die Erben als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden oder eine lebzeitige Übertragung des nackten Eigentums vorgenommen wird (beides in Kombination mit einer Nutzniessung). Wie in der Schweiz fallen bei der Nutzniessung sämtliche Steuern beim Nutzniessungsbegünstigten an. Eine andere Möglichkeit besteht darin, dass auf der Liegenschaft in Spanien eine Hypothek aufgenommen wird. Bei der letztgenannten Möglichkeit macht man sich den Vorteil zunutze, dass gemäss spanischem Erbschaftsgesetz die der Liegenschaft zugeteilten Passiven vom Verkehrswert abgezogen werden können, wenn bestimmte Voraussetzungen eingehalten werden. Zudem besteht unter gewissen Voraussetzungen auch die Möglichkeit, dass die Hypothek von einer ausländischen Bank (z.B. in der Schweiz) stammt.

Um das Beispiel mit Familie Muster abzuschliessen: Falls der mallorquinischen Liegenschaft eine Hypothek von 1,5 Mio. Euro zugewiesen werden könnte, die Frau Muster mit der Liegenschaft auch übernimmt, würden sich die Bemessungsbasis für die spanischen Erbschaftssteuern und somit auch die Erbschaftssteuern auf 0 reduzieren.

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

*jblasi@mmmm.es / www.mmmm.es  
sascha.wohlgenuth@ludwigpartner.ch  
www.ludwigpartner.ch*