GESPONSERTER BEITRAG

DIE NACHFOLGEPLANUNG: STETS AUF DEM PRÜFSTAND – WEITERE WICHTIGE ÄNDERUNGEN DER BESTEUERUNG DES SPANISCHEN IMMOBILIENVERMÖGENS

Gesetzgeber weitet Vermögensteuerpflicht aus. Solidaritätssteuer in Kraft. Neuregelung des balearischen Erbrechts

Bereits im vergangenen Jahr wurden viele Neuregelungen im Bereich des Erbrechts, der Erbschaftsteuer sowie der Vermögensteuer vorgestellt. Ende 2022 sowie im Laufe von 2023 kamen nun durch Gesetzesänderungen neue Rahmenbedingungen hinzu, die Immobilienbesitzer dazu anhalten sollten, die bisherigen Eigentumsstrukturen sowie die gewählten Gestaltungsvarianten zur Nachfolgeregelung zu überdenken.

Gesetz zur vertraglichen Nachfolgeregelung der Balearen Gesetz 8/2022 v. 11.11.2022, in Kraft seit dem 17.1.2023

Dieses Gesetz hat die Nachfolgebestimmungen der Balearen neu sortiert. Das balearische Erbrecht lässt den Abschluss von Nachfolgevereinbarungen zu (*pactos sucesorios*) Hierzu zählt zum Beispiel auf Mallorca der Abschluss einer Schenkung, die mit einem Verzicht auf zukünftige Ansprüche auf dem Pflichtteil (*donación con definición de legítima*) einhergeht. Diese Gestaltungsvariante unterliegt ausschließlich der Erbschaftsteuer. Die günstige Besteuerung der vorweggenommenen Erbfolge hat bei den auf den Balearen ansässigen Ausländern das Interesse an dieser Form der Nachlassgestaltung geweckt.

So hat es nicht lange gedauert, bis diese Nachfolgevereinbarungen auch für auf Mallorca ansässige Ausländer beurkundet worden sind. Dies, obwohl die Schenkungsgeber nicht die mallorquinische Gebietszugehörigkeit aufwiesen und demnach das Grundbuchamt anfänglich die Eintragung des Schenkungsvertrages im Grundbuch ablehnte. Das Oberste Gericht der Balearen entschied jedoch, dass das Erfordernis der Gebietszugehörigkeit ansässige Ausländer diskriminiert und der Begriff EU-konform durch den Begriff des gewöhnlichen Aufenthaltes zu ersetzen sei.

Die Entscheidung wurde von dem balearischen Gesetzgeber umgesetzt, indem im Gesetz zur vertraglichen Nachfolgeregelung das Erfordernis der Gebietszugehörigkeit aufgehoben wurde. Hervorzuheben ist, dass das geltende balearische Zivilrecht nicht nur die Nachfolgevereinbarung zwischen Eltern und Abkömmlingen erlaubt, sondern auch zwischen Großeltern und Enkelkindern zulässt.

Die Anwendung des balearischen Zivilrechts scheidet in den Fällen aus, in denen die Immobilieneigentümer in Spanien keinen gewöhnlichen Aufenthalt haben. Ein Rückgriff hierauf ist indes nicht erforderlich, da, soweit das ausländische Erbrecht Nachfolgevereinbarungen als Instrument der Nachlassgestaltung vorsieht, diese für Nachlassabwicklungen mit Nachlassvermögen in Spanien ohne Weiteres anerkannt werden. Auch in diesen Fällen unterliegt der Übertragungsvorgang der Erbschaftsteuer.

Einführung von Vergünstigungen in das balearische Erbschaftsteuerrecht durch Gesetzesdekret vom 18.7.2023, genehmigt durch das Balearen-Parlament am 27.7.2023

Hiermit wurden folgende Vergünstigungen bei Erwerb von Todes wegen eingeführt: 100 Prozent für Erwerber der Steuerklasse I und II (Eltern, Kinder, Großeltern, Enkel, Ehegatte), 50 Prozent für Erwerber der Steuerklasse III (Geschwister, Tanten, Onkel, Nichten, Neffen) bzw. 25 Prozent für Erwerber der Steuerklasse III, wenn diese mit Abkömmlingen konkurrieren. Laut derzeitiger Regelung können die Vergünstigungen allerdings nur herangezogen werden, wenn der Erwerber in Spanien ansässig ist und sich die Erbfolge aus einem Erbvertrag nach dem balearischen Zivilrecht ergibt. Es besteht Einigkeit, dass dies gegen das Diskriminierungsverbot verstößt und abzuändern ist. Ferner kann die Vergünstigung nur in Anspruch genommen werden, wenn bei dem Immobilienerwerb von Todes wegen der Katasterreferenzwert angegeben wird. Diese Vorschrift wurde ebenfalls kritisiert, weil der Katasterwert als Maximalwert angesehen wird, wobei er nur den Mindestwert darstellen soll.

Die Vermögensteuer

Ende 2022 wurde durch das Gesetz 38/2022 vom 27. 12. 2022, in Kraft getreten am 29.12.2022, ein neuer für die in Spanien nicht ansässigen natürlichen Personen relevanter Besteuerungstatbestand eingeführt: Der Vermögensteuer unterliegt das Immobilienvermögen, das direkt oder indirekt mindestens zu 50 Prozent von ausländischen Gesellschaften gehalten wird. Hierzu zählen deutsche Gesellschaften, die Inhaberinnen einer spanischen Immobilie sind oder deutsche Gesellschaften, die Inhaberinnen der Anteile einer spanischen Gesellschaft sind, die Eigentümerin der spanischen Immobilie ist. Diese Regelung gilt bereits für das Immobilienvermögen, das eine nicht ansässige natürliche Person mittels einer ausländischen Gesellschaft im Veranlagungsjahr 2022 besaß. Diese Gestaltungsvariante zur Vermeidung der Vermögensteuer, die bislang gerne gewählt wurde, ist in dieser Form daher nicht mehr attraktiv.

Dr. Sabine Hellwege. FOTO: PRIVAT

Die Solidaritätssteuer

Die Solidaritätssteuer greift für Nettovermögen, deren Wert die drei Millionen übersteigen. Eine entrichtete Vermögensteuer kann auf die Solidaritätssteuer angerechnet werden. Hintergrund der Einführung der Solidaritätssteuer war, dass einige autonome Gemeinschaften für die Vermögensteuer Vergünstigungen von 100 Prozent (*bonificaciones*) eingeführt haben und die Zentralregierung in Madrid durch Einführung einer sogenannten Solidaritätssteuer der Abschaffung der Erhebung der Vermögensteuer entgegentreten wollte. Die Balearen haben für die Vermögensteuer keine Vergünstigungen eingeführt, sodass die Anrechnung der Vermögensteuer auf die Solidaritätssteuer meist darauf hinausläuft, dass keine Solidaritätssteuer anfällt.

Diese Entwicklungen zur Vermögensteuer zeigen einige Gestaltungsvarianten für Immobilieneigentümer oder -interessenten auf. Zu den üblichen Gestaltungsvarianten zählten bislang: Der Erwerb der Immobilie durch mehrere Personen, was auf den Balearen bei nicht ansässigen Personen zur Ausnutzung der Steuerbefreiung von jeweils 700.000 Euro pro Immobilienanteil und somit zu einer Reduzierung oder Vermeidung der Steuer für jeden Steuerpflichtigen führen kann. Eine weitere Möglichkeit ist die Begründung einer Darlehensverbindlichkeit zur Finanzierung des Immobilienerwerbes, die unter bestimmten Voraussetzungen eine Reduzierung der Steuerlast nach sich zieht.