



VON LUTZ MINKNER

SCHENKUNG ZU LEBZEITEN GEGEN ERBVERZICHT?

Fehlanzeige! Steuervorteil greift nicht für Nicht-Residenten

nternational agierende Steuerkanzleien suchen für ihre international agierenden Klienten Wege der Steuervermeidung oder zumindest -reduzierung. Oft sind die Fragestellungen grenzüberschreitend. Im spanischen Erbschaftsteuerrecht erfolgte zum Beispiel eine Gleichstellung von Residenten und Nichtresidenten erst nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes im Jahre 2013.

Jüngst hatten einige Steuerexperten ihren auf Mallorca nicht-residenten Klienten empfohlen, sich die Regelung eines mallorquinischen Spezialgesetzes zu Nutze zu machen. Dieses Spezialgesetz - das nicht im übrigen Spanien gilt schafft die Möglichkeit, dass Erblasser und Erben zu Lebzeiten des Erblassers einen Erbvertrag (pacto sucesorio) mit den zukünftigen Erben schließen, aufgrund dessen er das Vermögen ganz oder teilweise auf die nächste Generation überträgt und diese im Gegenzug auf Erb- bzw. Pflichtteilsansprüche verzichtet. Der Vorteil: Der Begünstigte zahlt statt der an sich fälligen Schenkungsteuer von 7 Prozent bei einem Wert bis 700 000 Euro nur 1 Prozent Steuern.

Diese Begünstigung wollten sich auch Nichtresidenten zunutze machen und beurkundeten notariell derartige Definiciones für Immobilienübertragungen. Allein, sie hatten die Rechnung ohne den Grundbuchführer gemacht. Dieser verweigerte nämlich die Eintragung mit dem Hinweis, dass derartige Verträge nur zulässig seien, wenn zumindest der Schenker die "vecidad civil", die "mallorquinische Gebietszugehörigkeit", besäße, was sowohl bei Nichtresidenten als auch z.B. Festlandspaniern nicht gegeben sei. Eine Beschwerde gegen die Entscheidung des Grundbuchführers bei der Generaldirektion für Register und Notariate blieb erfolglos, Kurzum: Nichtresidenten ist ein derartiger Erbvertrag mit den Erben zu Lebzeiten des Erblassers verwehrt. Selbst wenn man einen unwissenden Notar oder Grundbuchführer findet, der einen solchen Vertrag beurkundet oder im Grundbuch einträgt, ist dieser Weg höchst risikoreich, da ein rechtsunwirksamer Vertrag nicht dadurch wirksam wird, dass er im Grundbuch eingetragen wird. Kostspielige Rückabwicklungen wären die Folge. Es mag sein, dass der Europäische Gerichtshof das anders sieht. Aber bis zu einer Entscheidung werden Jahre vergehen.

Lutz Minkner blickt auf 45 Jahre Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurück. Seit 1984 ist er Vorstand des Immobilienunternehmens Minkner & Partner, www.minkner.com



Die IBI wird auf Mallorca meist im Oktober fällig. Die Zahlungsfrist gilt meist bis Mitte November. Fotos: J&A Photos

GRUNDSTEUER: WENN DAS RATHAUS DIE HAND AUFHÄLT

Immobilienbesitzer auf Mallorca müssen jedes Jahr eine Gemeindesteuer (IBI) zahlen. Ihre Höhe richtet sich vor allem nach dem Katasterwert. Doch der kann sich ändern.

traßenreinigung, Säuberung von öffentlichen Plätzen, Ausbesserung von Bürgersteigen, Laternen, Gehwegen, und, und, und... Wie auch in Deutschland, Österreich oder der Schweiz müssen Gemeindeverwaltungen zum Wohle ihrer Bürger jedes Jahr mehr oder weniger tief in die Tasche greifen. Um einen Teil dieser Kosten decken zu kön-

nen, erheben die Kommunen von Immobilienbesitzern eine Grundsteuer, die sogenannte Impuesto sobre Bienes Inmuebles, oder kurz IBI.

Wer muss die IBI zahlen? Im Gegensatz zu anderen fälligen Steuern und Abgaben unterscheiden die Gemeinden im Falle von Ausländern nicht zwischen Steuer-Residenten oder Nicht-Steuer-

Residenten. Will heißen: Je-

der Ausländer, der ein Haus oder eine Wohnung besitzt, muss die IBI zahlen.

Wie hoch ist die IBI?

Die Höhe der Steuer ist von Gemeinde zu Gemeinde verschieden. Und ihre Berechnung für den Normalo-Bürger kaum nachzuvollziehen. Sie richtet sich hauptsächlich am Katasterwert der Immobilie, der im Durchschnitt etwa 50 bis 70 Prozent unter dem realen Marktwert liegt. Der Steuersatz beträgt zwischen 0,4 Prozent und 1,1 Prozent des Katasterwertes eines städtischen Grundstücks (suelo urbano) und zwischen 0,3 und 0,9 Prozent des Katasterwertes eines ländlichen Grundstücks (suelo rústico). Er unterliegt geringfügigen Änderungen durch die jeweiligen zuständigen Gemeindeververwaltungen, jedoch innerhalb der vorge-