

Erben und Vererben in Spanien

Dr. Burckhardt Löber, Prof. Dr. Erhard Huzel

Eine Gesamtdarstellung der deutsch-spanischen Erbschaft- und Erbschaftsteuersituation auch mit Blick auf die neue EU-Erbverordnung ist nun in 5. Auflage unter dem Titel „Erben und Vererben in Spanien“ erschienen. Das Neue der jetzt vorgelegten 5. Auflage liegt an der Darstellung der im Jahre 2015 in Kraft tretenden EU-Erbverordnung und ihren Folgen. Danach gilt grundsätzlich nicht das Heimatrecht des Erblassers als maßgebliches Erbrecht, sondern das Recht seines letzten Aufenthalts. Anwendung finden – natürlich mit Ausnahmen – die Regeln des spanischen Erbrechts für dort versterbende EU-Angehörige.

Wer mithin als deutscher Erblasser oder Erbe wissen will, wer was erbt, für den setzt ein totales Umdenken ein. Die Steuerrechtslage manifestiert sich zumeist in völlig unterschiedlichen Rechten und Institutionen. Die eingearbeitete EU-Erbverordnung wird im Wortlaut wiedergegeben. Grenzüberschreitende Erbsituationen werden mit Lösungen als praktische Beispiele gebracht. Checklisten für Erblasser und Erben kommt die Bedeutung einer „To-do-Liste“ in Kurzform zu.



Das Werk befasst sich mit Vorsorgemaßnahmen hinsichtlich des spanischen Vermögens. Fragen, ob ein Testament zweckmäßigerweise vor einem spanischen oder vor einem deutschen Notar errichtet werden soll, werden ebenso behandelt wie die Umschreibung spanischen Grundeigentums auf den oder die Erben. Einen großen Teil der Darstellung bildet die deutsch-spanische Erbschaftsteuersituation, wobei das Werk eine deutschsprachige Fassung des spanischen Erbschaftsteuergesetzes enthält. Die Autoren, ein deutscher Rechtsanwalt, zugleich spanischer Abogado, und ein Professor behandeln die Situation anschaulich und gut verständlich in praktischer und wissenschaftlicher Sicht.

Verlag Edition für internationale Wirtschaft: *Erben und Vererben in Spanien. 5. überarbeitete und erweiterte Auflage, 2014, 296 Seiten, 48 Euro, ISBN: 978-3-921326-63-3.*

Sorgfältige Prüfung beim Kauf einer Immobilie

Fauteck, Herzog, Strunk, Manthey, Girharz, Schmidt, Fitzner, Plattes

Das Buch „Sorgfältige Prüfung beim Kauf einer Immobilie“, das im Rahmen der Schriftenreihe „Mallorca 2030“ erschienen ist, erklärt das Analyseinstrument Due Diligence Real Estate (DD) sowie dessen Problemfelder und Schwerpunkte in der Praxis bei Immobilientransaktionen in Spanien. Dabei wird auch spezifisch auf den Kauf einer Ferienimmobilie eingegangen, die selbst genutzt oder vermietet werden soll. Das Autorenteam rekrutiert sich aus acht Spezialisten unterschiedlicher Fachbereiche.

Dabei werden die unterschiedlichen Prüfungsinstrumente sowie -themen dargelegt, aus denen ein Immobilienkäufer – oder auch -verkäufer – die für ihn relevanten aussuchen kann.

Den Einstieg kann eine „Red Flag Due Diligence“ darstellen. Diese soll im Vorfeld dealbreaker identifizieren, also Sachverhalte, die dazu bewegen können, vom Erwerb der Immobilie Abstand zu nehmen. In dieser sehr frühen Phase der geplanten Immobilientransaktion spielen Kenntnisse über die regionalen Verhältnisse und ein erfahrenes Team eine wichtige Rolle. Zahlreiche Stolpersteine oder Problemstellungen können nur von ausgewiesenen Fachleuten mit der notwendigen langjährigen Erfahrung mit vertretbarem Aufwand – manchmal schon auf den ersten Blick – entdeckt werden.

Aber auch der Käufer wird „geprüft“: Auf welche Aspekte legt er besonderen Wert, und welche sollten deshalb in jedem Fall vertraglich festgemacht und danach im DD-Prozess besonders gründlich geprüft werden? Auf diese Weise wird der Prozess zielgenauer, schlanker und somit kostengünstiger.



Generell kann der Auftraggeber aus dem folgenden Menü wählen:

- Technische Due Diligence: In welchem Zustand befindet sich die Immobilie, mit welchen Kosten für Mängelbehebung ist zu rechnen?
- Rechtliche Due Diligence: Ist die Immobilie vollständig legal, oder falls nicht: Ist sie ganz oder teilweise legalisierbar? Liegen alle Papiere vor? Gibt es Rechte Dritter (Wegerecht, Dienstbarkeit, Vorkaufrechte, usw.)?
- Finanzielle Due Diligence: Mit welchen Unterhaltskosten ist zu rechnen?
- Steuerliche Due Diligence: Mit welcher Besitzstruktur fährt der Erwerber am besten? Diese Frage stellt sich aufgrund des verschärften Steuerdrucks heute mit besonderer Dringlichkeit – ein falscher Ansatz kann bei Hochpreisimmobilien sechsstelligen Summen kosten.

Klugerweise wird man die Due Diligence jemandem anvertrauen, der nicht in Abhängigkeit zum am Verkaufserfolg interessierten Makler steht. Wie viel nun eine DD kostet, hängt auch von der Größe der Transaktion ab. Die gängige Rechnung für eine Ein-Anwalt-Due-Diligence beträgt ein Prozent der Transaktionskosten. Eine 360-Grad-Due-Diligence eines fachübergreifenden Expertenteams kann eine höhere Investition erfordern.

Autoren: Dr. Jörn Hinnerk Fauteck, Dr. Tilman Herzog, Prof. Dr. habil. Günther Strunk, Curd Manthey, Oliver Girharz, Petra Schmidt, Thomas Fitzner, Dipl.-Kfm. Asesor Fiscal Willi Plattes, 2014, 204 Seiten, 19,80 Euro, ISBN 978-3-7357-7148-3.