

# Planung der Immobilienübertragung in Spanien

Denia, 29. November 2022

David Ramírez Becker und Claudia Cascant

1. Allgemeine Informationen über die Kanzlei Lozano Schindhelm SLP
2. Neuigkeiten bei der Eigentumsübertragung an Immobilien in Spanien
  - 2.1 Schenkung von Immobilien
  - 2.2 Verkauf von Immobilien
  - 2.3 Immobilienerwerb durch Erbschaft
3. Einkommens- und Vermögenssteuer
  - 3.1 Einkommenssteuer der Nichtresidente
  - 3.2 Einkommenssteuer der Residente
  - 3.3 Vermögenssteuer

# 1. Allgemeine Informationen über die Kanzlei Lozano Schindhelm SLP

# 1. ALLGEMEINE INFORMATIONEN

- Lozano Schindhelm, S.L.P. - international tätige deutsch-spanische Wirtschaftskanzlei
- 5 Standorte in Spanien (Valencia, Denia, Bilbao, Madrid und Palma de Mallorca) mit insgesamt 25 Mitarbeitern
- insbesondere tätig im grenzübergreifenden Immobilien- und Erbrecht, Steuer- und Gesellschaftsrecht

## 2. Neuigkeiten bei der Eigentumsübertragung an Immobilien in Spanien

## 2. NEUIGKEITEN BEI DER EIGENTUMSÜBERTRAGUNG AN IMMOBILIEN IN SPANIEN

- Ausgangspunkt:

**Wunsch, die Immobilie auf die nächste Generation steuergünstig und reibungslos zu übertragen.**

- **Aktuelles im Steuerrecht:**
  - Bewertung von Immobilien: seit 2022 katastraler Referenzwert
  - Bodenwertzuwachssteuer (Plusvalía). Stichtag: 26.10.2021
  - Vermögensteuer
  - Solidaritätssteuer auf große Vermögen

## 2. NEUIGKEITEN BEI DER EIGENTUMSÜBERTRAGUNG AN IMMOBILIEN IN SPANIEN

 GOBIERNO DE ESPAÑA  
MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA  
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO  
 Sede Electrónica del Catastro

### CERTIFICACIÓN CATASTRAL DE VALOR DE REFERENCIA

Referencia catastral: ████████████████████

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:** ████████████████████  
46770 XERACO [Valencia]

**Clase:** Urbano

**Uso principal:** Residencial

**Fecha de valor:** 24/11/2022  
**Valor de referencia:** 147.209,96

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro.

**Solicitante:** Y2906021P STERN ELENA  
**Finalidad:** Tributación en Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones  
**Fecha de emisión:** 24/11/2022

## 2.1 Schenkung einer Immobilie



## 2.1 SCHENKUNG EINER IMMOBILIE

- **Besteuerung der Kinder:**
  - **Schenkungssteuer** mit progressiven Steuersätzen
  - **Freibetrag** 100.000 EUR (Comunidad Valenciana)
  - **Koeffizienten** in Abhängigkeit vom Verwandtschaftsgrad und Vorvermögen
  - **Bodenwertzuwachssteuer** (Plusvalía) zahlt der Beschenkte – Neuigkeit!
- **Besteuerung der Eltern:**
  - **Veräußerungsgewinn:** Differenz zwischen Veräußerungs- und Anschaffungswert wird bei Nicht-Residenten mit 19% besteuert / Progressiver Steuersatz bei Residenten
- **Beibehaltung eines Nießbrauches** zu Gunsten der Eltern führt zu einem teilweisen Steueraufschub

## 2.1 SCHENKUNG EINER IMMOBILIE - BEISPIEL

- Ehepaar, 2 Kinder, alle Nichtresidente. Immobilie gekauft im Jahre 2000 für 200.000 €, aktueller Wert 500.000 € (Veräußerungsgewinn 300.000 €), Schenkung Oktober 2022

Steuerlast:

- a) Kind 1:  $1,72\%$  von 250.000 € = 4.298,47 €
- b) Kind 2:  $1,72\%$  von 250.000 € = 4.298,47 €
- c) Eltern:  $19\%$  von 300.000 € = 57.000,00 € (beim Erwerb 1986:  
ca. 13.000 €)

**Insgesamt: 65.596,94 €**

- **Achtung Steuerfalle!** Es sei denn, dass:
  - a) Keine Veräußerungsgewinne entstehen
  - b) Grunderwerbssteuer noch höher als die Schenkungsteuer

## 2.2 Verkauf einer Immobilie

## 2.2 VERKAUF EINER IMMOBILIE

- **Überlegung:** vorweggenommene Erbfolge durch Schenkung im Mantel eines Kaufvertrages
- **Besteuerung der Kinder:**
  - Grunderwerbssteuer: 10% (Comunidad Valenciana)
- **Besteuerung der Eltern:**
  - Veräußerungsgewinn
  - Bodenwertzuwachssteuer (Plusvalía)

## 2.2 VERKAUF EINER IMMOBILIE - BEISPIEL

- Ehepaar, 2 Kinder, alle Nichtresidente. Erwerb 2000 für ca. 200.000 €, aktueller Wert 500.000 € (Gewinn 300.000 €), Verkauf Oktober 2022

Steuerlast:

- a) Kinder: 10 % von 500.000 € = 50.000,00 €
- b) Eltern: 19% von 300.000 € = 57.000,00 € (beim Erwerb 1986: ca. 13.000 €)

**Insgesamt: 107.000,00 €**

- **Unattraktives Modell**, es sei denn, dass:
  - a) Keine Veräußerungsgewinne entstehen
  - b) Schenkungsteuer noch höher als die Grunderwerbssteuer
  - c) Zahlungsnachweis erforderlich

## 2.3 Immobilienerwerb durch Erbschaft

## 2.3 IMMOBILIENERWERB DURCH ERBSCHAFT

- **i.d.R. die steuergünstigste Variante, da offenbar kein Veräußerungsgewinn**
- **Anfallende Steuer beim Erben:**
  - Erbschaftssteuer
  - Bodenwertzuwachssteuer (Plusvalía)
  - Keine Veräußerungsgewinnsteuer!
- **Berechnung der Erbschaftssteuer:**
  - **Hausrat: 3% Pauschal**
  - **Steuerabzüge:** Lasten, Schulden, bestimmte Ausgaben
  - **Freibeträge**
    - **100.000 EUR und 50% Ermäßigung** (Comunidad Valenciana)
    - Beim Erwerb der **Hauptwohnung des Erblassers: 95%** des Wertes -bis zu einem Höchstbetrag von 120.202,42 €- für engere Verwandte. Behaltensfrist: 10 Jahre
    - Beim **Erwerb des Familienbetriebs: 95%** des Wertes für engere Verwandte. Behaltensfrist: 10 Jahre

## 2.3 IMMOBILIENERWERB DURCH ERBSCHAFT - BEISPIEL

- Ehepaar, 2 Kinder, alle Nichtresidente. Die Nachlassimmobilie hat einen Marktwert von 500.000 €. Testamentarische Regelung, wonach der Überlebende ein lebenslanges Nießbrauchsrecht an der Immobilie erhält.

### Anwendung des Steuerrechts der *Comunidad Valenciana*

#### 1) Erbschaftsteuer beim 1. Todesfall:

- Überlebender (Nießbrauch 10%): 0,00 €
- Jedes Kind (bloßes Eigentum): 689,98 €
- **Gesamtsteuerbelastung 1. Todesfall:** **1.397,96 €**

#### 2) Erbschaftsteuer beim 2. Todesfall:

- Löschung des Nießbrauchs (jedes Kind): 566,89 €
- Steuerquote nach dem Überlebenden (jedes Kind): 1.265,87 €
- ✓ **Gesamtsteuerbelastung 2. Todesfall:** **3.665,52 €**

- ✓ **Gesamtsteuerbelastung 1. + 2. Todesfall:** **5.063,48 €**



# 3. Einkommens- und Vermögenssteuer

# 3.1 EINKOMMENSSTEUER

- **Vermietung**
  - Einkommensteuer der Nichtresidente wird **vierteljährlich ermittelt**
  - Bei Residenten in der jährlichen Einkommenssteuererklärung
  - zu versteuernde **Nettoerträge** (Einnahmen - Ausgaben)
- **Selbstnutzung**
  - Steuererklärung **jährlich** bei Nichtresidenten
  - Bei Residenten Hauptwohnsitz steuerfrei
  - Steuerquote hängt vom **Katasterwert** der Immobilie ab
- **Steuersatz: 19%** für EU-Residente (24% für Nicht EU-Residente) / progressiver Steuersatz für Residente

## 3.2 VERMÖGENSSTEUER

- **Vermögenssteuer**
  - Auswirkung des Kataster-Referenzwerts auf die Immobilienbewertung
  - Ab 500.000 EUR (Comunidad Valenciana).
  - Abschaffung der Vermögensteuer in Andalusien ab 2022 (wie Madrid) – Neuigkeiten!
  
- **Neue Steuer ab 2022?**
  - Solidaritätssteuer auf große Vermögen
  - Abzug der gezahlten Vermögenssteuer

# 4. EMPFEHLUNGEN

- Wertemittlung und Steuervergleichsgutachten vor Übertragung
- Überprüfung der Grundbuch- und Katastersituation
- Inhalts-Check bei Testamenten / Neues Testament

# KONTAKT



**Claudia Cascant**  
Abogada / Asesora fiscal / Partner



**David Ramírez Becker**  
Abogado / Partner

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

## AUSTRIA

### SCWP SCHINDHELM

#### GRAZ

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
graz@scwp.com

#### LINZ

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
linz@scwp.com

#### WELS

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
wels@scwp.com

#### WIEN

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
wien@scwp.com

## BELGIUM

### SCWP SCHINDHELM

#### BRÜSSEL

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
brussels@scwp.com

## BULGARIA

### SCHINDHELM

#### SOFIA

Cornelia Draganova Law Firm  
sofia@schindhelm.com

## CHINA

### SCHINDHELM

#### SHANGHAI

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
shanghai@schindhelm.com

#### TAICANG

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
taicang@scwp.com

## CZECH REPUBLIC

### SCWP SCHINDHELM

#### PILSEN

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s  
advokátní kancelář  
plzen@scwp.com

#### PRAG

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s  
advokátní kancelář  
praha@scwp.com

## FRANCE

### SCHINDHELM

#### PARIS

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
paris@schindhelm.com

## GERMANY

### SCHINDHELM

#### DÜSSELDORF

Schmidt Rogge Thoma Rechtsanwälte  
Partnergeseellschaft mbB  
duesseldorf@schindhelm.com

## FRANKFURT

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
frankfurt@schindhelm.com

## HANNOVER

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
hannover@schindhelm.com

## MÜNCHEN

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
muenchen@schindhelm.com

## OSNABRÜCK

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
osnabrueck@schindhelm.com

## HUNGARY

### SCWP SCHINDHELM

#### BUDAPEST

Zimányi & Fakó Rechtsanwälte  
budapest@scwp.hu

## ITALY

### DIKE SCHINDHELM

#### BOLOGNA

DIKE Associazione Professionale  
bologna@schindhelm.com

#### IMOLA

DIKE Associazione Professionale  
imola@schindhelm.com

## POLAND

### SDZLEGAL SCHINDHELM

#### BRESLAU / WROCŁAW

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
gliwice@sdzlegal.pl

#### GLEWITZ / GLIWICE

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
gliwice@sdzlegal.pl

#### WARSCHAU / WARSZAWA

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
warszawa@sdzlegal.pl

## ROMANIA

### SCHINDHELM

#### BUKAREST

Cabinet de Avocat Bernhard  
Konrad Heringhaus  
bukarest@schindhelm.com

## SLOVAKIA

### SCWP SCHINDHELM

#### BRATISLAVA

Saxinger, Chalupsky & Partner s.r.o.  
bratislava@scwp.com

## SPAIN

### LOZANO SCHINDHELM

#### BILBAO

Lozano Schindhelm SLP  
bilbao@schindhelm.com

#### DENIA

Lozano Schindhelm SLP  
denia@schindhelm.com

#### MADRID

Lozano Schindhelm SLP  
madrid@schindhelm.com

#### PALMA DE MALLORCA

Lozano Schindhelm SLP  
palma@schindhelm.com

#### VALENCIA

Lozano Schindhelm SLP  
valencia@schindhelm.com

## TURKEY

### GEMS SCHINDHELM

#### ISTANBUL

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte  
istanbul@schindhelm.com

#### BODRUM

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte  
bodrum@schindhelm.com