

SCHENKUNGEN VON IMMOBILIEN IN SPANIEN

Schenken mit warmer Hand. Die vorzeitige Vermögensübertragung bietet die Möglichkeit, große Vermögenswerte bereits zu Lebzeiten gezielt an Familienangehörige weiterzugeben. Dieser Ansatz, bekannt als vorweggenommene Erbfolge, spielt in zahlreichen Familien eine äußerst bedeutende Rolle.



In Spanien unterliegen Schenkungen spezifischen rechtlichen und steuerlichen Regelungen, die eine gründliche Prüfung erfordern. Die Beachtung dieser Vorschriften ist entscheidend, um sicherzustellen, dass die vorzeitige Vermögensübertragung reibungslos verläuft und die beabsichtigten Vorteile ohne unerwünschte steuerliche Konsequenzen realisiert werden können.

Dieser Artikel beleuchtet die wesentlichen Aspekte von Schenkungen in Spanien und betrachtet sowohl Vor- als auch Nachteile dieser vorzeitigen Vermögensübertragung.

Rechtliche Aspekte von Schenkungen in Spanien

In Spanien sind Schenkungen durch das "Código Civil" (Zivilgesetzbuch) geregelt. Der Prozess einer Schenkung erfordert eine klare Willenserklärung des Schenkers, die vom Beschenkten akzeptiert wird, ohne dass hierfür eine Gegenleistung erbracht werden muss, insbesondere ohne eine finanzielle Zahlung. Darüber hinaus müssen die Parteien mündig und geschäftsfähig sein, um eine rechtskräftige Schenkung durchzuführen.

Schenkungen müssen in Spanien schriftlich erfolgen und notariell beurkundet werden. Die notarielle Beurkundung der Schenkung ist ein wesentlicher Schritt, um deren rechtliche Gültigkeit zu gewährleisten. Dies ist insbesondere für die Übertragung von Immobilieneigentum erforderlich, um die Schenkung gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ins Grundbuch eintragen lassen zu können.

Vorteile einer Immobilien-schenkung

Die Schenkung von Immobilien ist eine effektive Strategie, die sowohl für den Schenker als auch für den Beschenkten zahlreiche Vorteile mit sich bringt. Ein wesentlicher Pluspunkt ist die Möglichkeit, Vermögen geordnet und zu Lebzeiten zu übertragen. Diese Praxis ist besonders in Familien bedeutend, da sie zur Vermeidung zukünftiger Erbstreitigkeiten beiträgt. Indem Eigentum frühzeitig übertragen wird, kann das Vermögen gemäß den Wünschen des Schenkers verteilt werden, was potenzielle Konflikte nach dem Ableben reduziert.

Ein weiterer wesentlicher Vorteil ist die steuerliche Effizienz. Oftmals kann die

Schenkungen von Immobilien aus steuerlicher Sicht günstiger sein als eine Übertragung durch Erbschaft. Schließlich ermöglicht die gezielte Planung von Schenkungen, die Steuerlast zu reduzieren und Vermögen effizienter zu übertragen. In der Comunidad Valenciana beispielsweise ermöglicht der Steuerfreibetrag von 100.000 € pro Kind eine erhebliche steuerfreie Vermögensübertragung. Ein Elternpaar kann somit zusammen an jedes seiner Kinder 200.000 € steuerfrei weitergeben.

Die sofortige Übertragung von Eigentumsrechten stellt einen weiteren signifikanten Vorteil dar. Im Gegensatz zur Erbschaft, die oft ein langwieriger und komplexer Prozess ist, ermöglicht die Schenkung einen schnellen und direkten Eigentumsübergang. Dies erlaubt dem Beschenkten, sofort von der Immobilie zu profitieren, sei es durch Nutzung oder Vermietung.

Neben diesen praktischen Aspekten spielt auch die emotionale Komponente eine wichtige Rolle. Die Schenkung ermöglicht es dem Schenker, die Freude zu erleben, zu sehen, wie sein Vermögen zu Lebzeiten genutzt und geschätzt wird. Dies kann ein

erfüllendes Erlebnis sein, das die familiären Bindungen stärkt.

Zusammenfassend bietet die Schenkung von Immobilien eine effiziente, emotionale und steuerlich vorteilhafte Methode, Vermögen zu übertragen. Sie fördert nicht nur die familiäre Harmonie, sondern stellt auch sicher, dass Vermögen gemäß den Wünschen des Schenkers verteilt und bewahrt wird.

Neue Steuervorteile bei Schenkungen in der Comunidad Valenciana

Die Schenkungssteuer in Spanien, bekannt als "Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones", hängt von mehreren Faktoren ab. Diese umfassen den Wert der Schenkung, das Verwandtschaftsverhältnis zwischen Schenker und Beschenktem sowie die jeweiligen Freibeträge. Engere Familienangehörige, wie Kinder und Ehepartner, profitieren von höheren Freibeträgen im Vergleich zu Personen außerhalb dieses engen Familienkreises. Zudem variiert die Steuer je nach der autonomen Gemeinschaft in Spanien, was bedeutet, dass die spezifischen Steuersätze und Freibeträge regional unterschiedlich sein können.

Die Schenkungssteuer in der Comunidad Valenciana (Bundesland Valencia) hat sich durch das neue Gesetz vom 22. November 2023 erheblich verändert. Nach diesem Gesetz beträgt der Freibetrag für Schenkungen an Kinder oder Ehepartner 100.000 Euro. Zusätzlich gibt es eine erhebliche Steuerermäßigung von 99%, was bedeutet, dass der tatsächlich zu zahlende Steuerbetrag

SCHENKUNGEN VON IMMOBILIEN IN SPANIEN

um 99% reduziert wird. Zum Beispiel, wenn aufgrund des Schenkungswerts und unter Berücksichtigung des Freibetrags eine Schenkungssteuer von 10.000 Euro anfallen würde, müsste die betreffende Person aufgrund der zusätzlichen Ermäßigung von 99% nur noch 100 Euro zahlen.

Nachteile einer Immobilienschenkung

Die Übertragung von Vermögen durch Schenkungen im Rahmen einer vorweggenommenen Erbfolge ist eine bedeutende Entscheidung, die sorgfältig abgewogen werden sollte. Ein zentraler Aspekt dabei ist, dass eine Schenkung typischerweise unwiderruflich ist. Dies bedeutet, dass einmal verschenktes Vermögen endgültig an den Beschenkten übergeht und dem Schenker nicht mehr zur Verfügung steht. Ein solcher Verlust des Eigentums birgt Risiken, insbesondere wenn der Schenker später auf das Vermögen angewiesen wäre, etwa im Falle von Pflegebedürftigkeit. Die hohen Kosten für Pflegeeinrichtungen können das verbleibende Vermögen des Schenkers schnell aufbrauchen. Daher ist es wichtig, sicherzustellen, dass nach einer Schenkung ausreichend Vermögen für die eigenen Bedürfnisse zurückbleibt.

Insgesamt sollte die Entscheidung für eine Schenkung wohlüberlegt sein und nicht ausschließlich auf der Erwartung basieren, dass der Beschenkte sich im Bedarfsfall um den Schenker kümmern wird. Das Kernprinzip lautet: Was einmal weggegeben wurde, ist nicht mehr rückholbar und sollte daher im

Kontext der eigenen langfristigen Sicherheit und Bedürfnisse abgewogen werden.

Lebenslanges Wohnrecht als Vorsorgemaßnahme

Insbesondere im Fall von Immobilien bietet es sich an, dem Schenker ein lebenslanges Wohnrecht einzuräumen. Dadurch erhält er das Recht, die Immobilie kostenfrei zu nutzen. Wohn- und Nießbrauchsrechte ermöglichen die Nutzung von Immobilien, während das Vermögen letztendlich innerhalb der Familie des Schenkers bleibt.

Darüber hinaus trägt die Einräumung eines lebenslangen Wohnrechts dazu bei, den vorgeschriebenen Mindestbeurkundungswert (Referenzwert) der Immobilie zu senken. Dies ermöglicht potenzielle Einsparungen bei Schenkungssteuern, insbesondere wenn der Mindestbeurkundungswert den Steuerfreibetrag überschreitet.

Gewinnsteuer bei Immobilienschenkungen

Ein häufig übersehener Punkt ist, dass bei der Schenkung von Immobilien in Spanien auch eine Gewinnsteuer anfällt. Diese wird auf die Differenz zwischen dem Anschaffungs- und dem Schenkungswert der Immobilie berechnet. Bei der Berechnung der Gewinnsteuer können bestimmte Kosten, wie Notar- und Grundbuchgebühren sowie Grunderwerbssteuer, abgezogen werden. Ebenfalls abzugsfähig sind Investitionen zur Wertsteigerung der Immobilie, sofern entsprechende Belege vorliegen.

Eine bedeutende Ausnahme ist zu beachten: Wenn die

geschenkte Immobilie der Hauptwohnsitz eines Schenkers ist, der älter als 65 Jahre ist, wird die Gewinnsteuer vollständig erlassen. Diese Regelungen zeigen, dass die steuerlichen Konsequenzen einer Schenkung in Spanien vielschichtig sind und von verschiedenen Faktoren abhängen.

Plusvalía bei Immobilienschenkungen

Neben der Schenkungssteuer müssen weitere steuerliche Implikationen berücksichtigt werden, darunter die Plusvalía. Diese lokale Steuer erfasst den Wertzuwachs eines Grundstücks seit dem letzten Eigentumswechsel. Sie basiert auf der Annahme, dass der Grundstückswert mit der Zeit steigt, und wird dementsprechend auf diesen angenommenen Mehrwert berechnet. Die Höhe der Plusvalía variiert je nach verschiedenen Faktoren, wie etwa der Dauer des Besitzes der Immobilie, dem Katasterwert des Bodens und den lokalen Vorschriften. Dabei gilt in der Regel: Je länger die Immobilie gehalten wurde, desto höher fällt die Steuerbelastung aus. Bei einer Schenkung liegt die Steuerpflicht beim Beschenkten.

Fazit

Es ist wichtig zu betonen, dass dieser Artikel keine professionelle rechtliche Beratung ersetzt. Schenkungen in Spanien bieten zahlreiche Möglichkeiten, sind jedoch von komplexen rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen geprägt. Um eine reibungslose und rechtssichere Schenkung zu gewährleisten, ist professionelle Beratung,

insbesondere von Steuerexperten, unerlässlich. Die sorgfältige Abwägung der Vor- und Nachteile, die individuelle Anpassung an die familiäre Situation und die rechtliche Absicherung durch professionelle Beratung sind unerlässlich. Eine vorzeitige Vermögensübertragung kann eine nachhaltige und generationsübergreifende Strategie sein, wenn sie unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte durchgeführt wird.

Zusammenfassend bietet die Schenkung von Immobilien eine effiziente, emotionale und steuerlich vorteilhafte Methode, Vermögen zu übertragen.

Unser Expertenteam bietet umfassende und hochqualifizierte Beratungsleistungen in allen rechtlichen und steuerlichen Angelegenheiten im Zusammenhang mit der Übertragung von Immobilien durch Schenkung. Wir gewährleisten eine vollständige und fachgerechte Abwicklung des gesamten Prozesses, indem wir Sie vom Anfang bis zum erfolgreichen Abschluss der Transaktion begleiten und unterstützen.

 **BISMARK**[®]
CONSULTING

RECHT | STEUERN | IMMOBILIEN

ALLES AUS EINER HAND

Autor: Serkan Nurdogan
Dipl.-Betriebswirt & Steuerberater (zugelassen bei der Steuerberatervereinigung ASO-CIAE in Madrid mit der Nummer 7220)

Avenida del Mar 2
03187 Los Montesinos (Alicante)

☎: +34 - 966 177 940

📞: +34 - 663 575 501

✉: info@bismark.es

🌐: www.bismark.es