

Immobilien-Besitzer in Spanien

Was geschieht in der Zeit „nach Ihnen“?

Die spanische Erbschaftssteuer ist extrem hoch. Schon bei Immobilien-Werten zwischen 150.000 und 300.000 Euro kann sie bis zum 20- oder 30-Fachen der Erbschaftssteuer in Deutschland betragen.

Dafür gibt es mehrere Gründe. Einerseits beträgt der Maximal-Steuersatz bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer in Deutschland nur etwas über 50 Prozent, während die Höchststeuer in Spanien 81,6 Prozent ausmacht. Andererseits liegen die Freibeträge bei der Erbschaft in Deutschland bei 307.000 Euro unter Ehegatten und bei 205.000 Euro beim Erbe Eltern auf Kinder.

In beiden Fällen betragen die Freibeträge in Spanien nur etwa 16.000 Euro. Die Freibeträge in Deutschland sind also 13- bis 20-fach höher als in Spanien. Außerdem: In Deutschland wird bei jeder Vererbung von Immobilien (zumindest bislang noch) als Berechnungsgrundlage der niedrigere Einheitswert (Kata-

sterwert) angesetzt, in Spanien jedoch der viel höhere Zeitwert oder Verkaufswert. Das treibt also die Erbschaftssteuer noch einmal in die Höhe – und das nicht nur in Spanien, sondern auch in Deutschland.

Denn statt auch bei Spanien-Immobilien wie sonst in Deutschland üblich den Einheitswert (Katasterwert) zur Berechnungs-Grundlage zu machen, folgt das deutsche Finanzamt dem spanischen Gesetz (!) und berechnet bei der Gesamt-Abrechnung des Erbes in Deutschland für die Spanien-Immobilie den Zeitwert. Die spanische Berechnungsart erhöht also auf diese Weise sogar die Erbschaftssteuer in Deutschland.

Und beim Wert schummeln ist schwierig. Jeder einzelne Vertrag wie Kauf, Schenkung, Erbschaft wird heute vom spanischen Finanzamt auf den angegebenen Wert überprüft. Das bedeutet im Klartext: Bei spanischem Immobilien-Besitz auf Ihren Privatnamen muss immer die spanische Erbschafts-Steuer gezahlt werden,

und die deutsche Steuer oben-dreien auch noch.

Wie kann man dem Dilemma entkommen?

Unklug ist es, gar nichts zu machen und einfach abzuwarten. Damit machen Sie nur das spanische Finanzamt glücklich. Die Erstellung eines Testaments allein löst das Problem nicht, da das ja keinen Einfluss auf die Höhe der Steuern hat. Noch schlimmer handeln Sie, wenn Sie eine Schenkung zu Lebzeiten vornehmen. Denn bei einer Schenkung wird Ihnen in Spanien – anders als in Deutschland – keinerlei Freibetrag gewährt (auch nicht unter engen Verwandten).

Außerdem hat die Schenkung auch den fatalen Nachteil, dass sie einen endgültigen Charakter hat und nicht mehr rückgängig gemacht werden kann, auch wenn sich der Beschenkte nachher schlecht benimmt.

Eine andere oft gewählte Variante ist die Übertragung der bloßen Immobilie per Pro-

forma-Verkauf oder Schenkung auf den vorgesehenen späteren Erben, und der Schenkende, also der eigentliche Immobilien-Besitzer, behält sich selbst ein lebenslanges Wohnrecht vor.

Auch hierzu gilt das oben Gesagte: Die Immobilie ist für immer verloren, auch wenn man es sich später aus irgend einem Grund anders überlegt. Wenn der neue „offizielle“ Besitzer tödlich verunglückt, ins Dauer-Koma fällt oder durch den Unfall einen Hirnschaden erleidet, der ihn geschäftsunfähig werden lässt, so ist der ursprüngliche Besitzer dennoch machtlos. Wenn er nun nur noch ein Wohnrecht hat und die Immobilie verkaufen möchte, weil er umziehen (z.B. wieder zurück nach Deutschland möchte) oder einfach das Geld benötigt, kann er dies dennoch nicht tun. Er kann über seine „ehemalige“ Immobilie nicht mehr verfügen.

Pech gehabt? Oder schlecht beraten? Alles Jammern nützt dann nichts mehr, es ist zu

spät. Und mit der Vollmacht eines Toten in Spanien Verträge zu schließen, ist nicht möglich und sogar strafbar. Vollmachten erlöschen in Spanien kraft Gesetz automatisch mit dem Tod, eine weitere Nutzung von Vollmachten ist Urkundenfälschung. Als ideale Lösung zur Verringerung oder Vermeidung der Erbschaftssteuer bietet sich die Gründung einer spanischen S.L. – Gesellschaft an. Auf diese S.L. überschreibt der Eigentümer seinen Immobilien-Besitz, bzw. kauft die Immobilie direkt auf die S.L.

Den oder die vorgesehenen Erben setzt man bei der S.L. als Bevollmächtigte ein – und diese Bevollmächtigung kann man jederzeit innerhalb von einer Stunde widerrufen und jederzeit ändern, wenn sich die Bevollmächtigten schlecht benehmen. Und wenn alles richtig gemacht wird, und wenn dann irgendwann in ferner Zukunft der derzeitige Besitzer einmal stirbt, dann führt der zuletzt vorgesehene Erbe, also der Bevollmächtigte,

die S.L. und damit den Immobilien-Besitz automatisch fort. Die Vorteile der S.L. sind vielfältig: Schenkungs- und Erbschaftssteuer-Ersparnis, keine 3 Prozent Steuer bei Verkauf, keine Plusvalia-Steuer beim Verkauf, Befreiung von der Vermögenssteuer, Verhinderung des Vorkaufsrechts des Mieters beim Verkauf, auf Wunsch völlige Anonymität, Entfall der automatischen Zinsmeldung ans heimische Finanzamt, etc., etc.

Wenn Sie selbst zukünftiger Erbe sind, sollten Sie das Thema auch ruhig einmal mit den Eltern oder dem Erben besprechen. Es ist Ihr Geld, das da gespart wird. Dass eine derartige Lösung, die für Sie und die kommende Generation Erfolg bringen soll, einer fundierten fachlichen Beratung bedarf, versteht sich von selbst. Als erfahrene Berater bieten sich die Diplom-Steuerberater und Immobilien-Rechtsexperten der Schutzgemeinschaft Teneriffa an, dem ältesten deutschen Beratungsunternehmen auf Teneriffa. ■

„Die Sonne schickt uns keine Rechnung“

Pilot-Solaranlage in Betrieb genommen



Seit einer Woche befindet sich die erste CPC-Solaranlage (CPC = „compound parabolic concentrate“) zur Poolbeheizung in der Urbanización Miraverde, in Playa de Las Américas, in Betrieb.

„Diese Anlage,“ so erläuterte Thomas Dolz, Geschäftsführer der Installationsfirma

AIRESOL CANARIAS, S.L., „erwärmt das Gemeinschaftsschwimmbad der Urbanización tagtäglich um 2 – 4° Celsius, je nach Sonnenscheindauer. Bei einem Inhalt von ca. 450 Kubikmetern Wasser dieses Schwimmbades verspricht dies - bei rechtzeitiger Inbetriebnahme im Spätsommer - eine gleichbleibende Tempe-

ratur den kanarischen Winter hindurch, von 23 – 25 ° Celsius.“

Innovation ist für das Haus AIRESOL CANARIAS, S.L. kein Fremdwort, und hier galt es, auf kleinstem Raum eine möglichst effiziente Absorberfläche unterzubringen. In Zusammenarbeit mit dem Schwimmbadausschuss der Urbanización Miraverde, der Firma Solarfocus aus Österreich und der Firma Airesol Canarias, S.L., kam man schnell überein, dass hier spezielle großformatige Absorber in der Größe 2,4 m x 1,2 m, also Kollektoren, von mehr als 2,8 m² Größe, in CPC-Ausführung, nötig waren. Die Kollektoren nebst Zubehör wurden schließlich durch die Airesol Canarias, S.L. in Österreich bestellt, per Seefracht geliefert, installiert und nun in Betrieb genommen.

Mit diesem und weiteren neuen Projekten in Zusammenarbeit mit der Firma AIRESOL CANARIAS, S.L. kann die innovative Firma SOLARFOCUS nun auch in Teneriffa Fuß fassen. „Wir freuen uns

sehr darüber, dass man sich in Teneriffa gerade für unser Produkt entschieden hat, und hoffen, dass sich diese Beziehung in den Süden in Zukunft noch vertieft“, so Geschäftsführer Johann Kalkgruber.

Das Besondere am CPC-Kollektor ist neben seiner erstklassigen Verarbeitung die durchdachte Konstruktion: Der senkrechte Einbau des Absorbers ermöglicht auch die Nutzung von schräg einfallendem Licht, was vor allem in den Übergangszeiten von Bedeutung ist, in denen bis zu 80 Prozent der Sonnenstrahlen schräg einfallen. Durch die Beleuchtung des Absorbers

von beiden Seiten wird außerdem vermieden, dass eine Rückseite entsteht, die eine reine Wärmeverlustfläche wäre. Die kleinen Absorberstreifen in den Kollektoren sorgen für eine geringe Wärmeabstrahlfläche und damit für weniger Wärmeverlust. Dadurch wird auch eine schnelle Erwärmung garantiert.

Nutzbar ist der CPC-Kollektor für Warmwasseraufbereitung, Erwärmung von Schwimmbädern und für die Unterstützung der Heizung. Mit seiner einfachen hydraulischen Verrohrung ist der Kollektor für sämtliche Montagevarianten geeignet. „Das

macht es uns möglich, speziell auf unsere Kundenwünsche einzugehen und für jedes Haus die passende Solaranlage zu finden“, erklärt Kalkgruber.

Bei Interesse an einer Solaranlage der Firmen SOLARFOCUS / AIRESOL CANARIAS, S.L. zögern Sie nicht, mit dem Team der AIRESOL CANARIAS Kontakt aufzunehmen und sich ein detailliertes unverbindliches Angebot, anfertigen zu lassen, das speziell auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten ist. Kontakt per Telefon: 922 79 44 93 oder 922 79 28 39 und im Internet: www.airesol.net.tf sowie www.solarfocus.at ■

Schutzgemeinschaft Teneriffa

Santa Ursula - Los Cristianos - La Gomera

Unser Diplom-Steuerberater und Immobilien-Rechtsexperte hilft Ihnen beim Immobilienkauf (bei Privatver. u. Notarvertrag). Auch Abwicklung von Immobilien-Verkäufen.

Gründg. v. Grundbesitz-Gesellsch., Steuervorteile über 30 %, keine Vermögenssteuer, keine Zinsmeldung ans heimische FA u.v.a. Vorteile Lösung aller Immobilien-Probleme (z. B. fehlende Dokumente, fehlender Grundbucheintrag, z. B. auch Aufteilung gesetzlich nicht teilbarer Immobilien, Legalisierung illegaler Bauten, etc.)

Beratung zur Erb-Vorbereitung (bis 60 % Steuerersparnis), Erbschafts-abwicklungen. - Alles in Ihrem Beisein oder auch als Ihr Treuhänder ohne Ihre persönliche Anwesenheit.

Rufen Sie unverbindlich an. Fragen Sie nach Eddi Joemann!

Tel. 922 300 446 - Fax 922 301 328

Wir freuen uns auf Ihren Anruf und auch darauf, Sie kennenzulernen!



- Küchen/Badmöbel
- Einbauschränke
- Wintergärten
- Komplette Umbauten und Renovierungen

- Verlässlichkeit
- Professionalität
- Planung & detaillierte Kostenvorschläge
- 15 Jahre auf Teneriffa
- Referenzen



Klaus-Dieter Püschner · Tischlermeister
Mobiltelefon 608 64 58 05 · Tel./Fax 922 72 96 00