

Ratgeber Scheidung

Spanien-Immobilie und Scheidung

Autor: Löber & Steinmetz - Kanzlei, verfasst am 26.01.2010

Spanien-Immobilie und Scheidung Probleme und steuerliche Möglichkeiten bei der Umschreibung in Spanien

von Rechtsanwalt & Abogado Dr. Burckhardt Löber
Löber & Steinmetz, Partnerschaft von Rechtsanwälten

Spanien-Immobilien werden in aller Regel mittels notarieller Kaufurkunde von beiden Eheleuten gemeinsam erworben, also mit der so genannten Escritura pública de compraventa. Da Gemeinsamkeiten bei Eheleuten oft mit der Scheidung ihr Ende finden, werden gemeinsame Sachen zumeist geteilt oder einem der Expartner zugewiesen. Bankkonten lassen sich einfach teilen, Immobilien nur selten. Deshalb enthalten notarielle Scheidungsvereinbarungen in der Regel eine Auseinandersetzungsklausel, wonach etwa die Spanien-Immobilie einem der Ehepartner allein zugewiesen werden soll. Der Weg von der Scheidungsvereinbarung bis zur Eintragung der vorgesehenen Alleineigentümerschaft im spanischen Grundbuch ist in der Regel lang, dornen- und kostenreich. Was ist zu beachten?

Das Scheidungsurteil und die notarielle Scheidungsvereinbarung müssen mit der Apostille des zuständigen deutschen Landgerichtspräsidenten versehen und in beglaubigter Übersetzung vorgelegt werden. In einer spanischen Notariatsurkunde müssen die Expartner selbst oder über Bevollmächtigte die Zuweisung des dem einen Partner gehörenden Anteils an der Spanien-Immobilie an den anderen bestimmen.

Auflösung der Gemeinschaft

Es bieten sich folgende Möglichkeiten an:

1.- Aufhebung der (deutschen) Zugewinnngemeinschaft:

Dabei ist es möglich, zum Zwecke des Zugewinnausgleichs seinen Anteil an der Spanien-Immobilie dem anderen Ehepartner zuzuweisen. Diese Transaktion ist grunderwerbsteuerfrei. Zu bezahlen ist lediglich die Beurkundungssteuer, die 1% des Gesamtwertes der Immobilie beträgt.

2.- Wie ist die Situation bei Ehegatten mit vereinbarter Gütertrennung?

Es bietet sich an, die Eigentümergemeinschaft an der Spanien-Immobilie aufzulösen: Ein Ehepartner wird Alleineigentümer unter entsprechender wertmäßiger Entschädigung des ausscheidenden Partners. Die Auflösung der Eigentümergemeinschaft (extinción de condominio) ist der 1 %igen spanischen Beurkundungssteuer unterworfen.

Beide Transaktionen sind erheblich günstiger als ein Verkauf der Anteile an den anderen Ehepartner, welcher mit einer Grunderwerbsteuer in Höhe von 7 % der erworbenen Anteile belastet ist.

Von der Möglichkeit, eine extinción de condominio protokollieren zu lassen, können alle Miteigentümer Gebrauch machen, also nicht nur Ehepartner sondern auch etwa Erben, die ein Miteigentumsrecht an einer Spanien-Immobilie besitzen.

Berechnungsbeispiele: Die Ehepartner A und B sind Miteigentümer zu ideellen Hälften einer in Dénia (Comunidad Valenciana) gelegenen Wohnung im Wert von 500.000,- EUR. Sie vereinbaren:

1.

A verkauft seinen Anteil an B zu einem Preis von 250.000,- EUR. Die Grunderwerbsteuer beträgt 7 % von 250.000,- EUR, also 17.500,- EUR

2.

Die Miteigentümergeinschaft an der Sache wird aufgelöst. A wird mit 250.000,- EUR entschädigt. B wird Alleineigentümer. Die Beurkundungssteuer beträgt 1 % von 500.000,- EUR , mithin 5.000,- EUR.

3.

A überträgt B seinen Anteil im Rahmen des Ausgleichs des Zugewinns: Die Übertragung ist grunderwerbsteuerfrei. Die 1 %ige Beurkundungssteuer beträgt 5.000,- EUR.

Nach Zahlung der Steuer wird der zuständige Registrador de la Propiedad, der Grundbuchführer, die vorgesehene Umschreibung vornehmen. Hierbei hat er nach der spanischen Hypothekenverordnung festzustellen, dass keine Eintragungshindernisse bestehen. Der Grundbuchführer wird dann in den Titel, also der Escritura, den Umschreibungsvermerk anbringen, womit der zumindest materiell vom Schicksal begünstigte auch die zweite Hälfte des Eigentums als die seine bezeichnen darf.

Benötigen Sie weitere und ggf. konkrete Informationen in Bezug auf Ihre spezifische Situation? Bitte nehmen Sie Kontakt zu uns auf!

Autor:

Löber & Steinmetz - Kanzlei, Kaulbachstraße 1, 60594 Frankfurt am Main, Deutschland
Telefon: 069/96221123, Telefax: 069/96221111, E-Mail: info@loeber-steinmetz.de

Quelle:

<http://www.experten-branchenbuch.de/ratgeber/spanien-immobilie-und-scheidung>