

## **8 Rechtstipps zu Immobilienkauf und Rechtsnachfolge in Spanien**

- 1. Zuerst Grundbuchauszug besorgen – danach Kaufvertrag unterzeichnen**  
⇒ kurzfristige Beschaffung über [www.spanien-grundbuchauszug.de](http://www.spanien-grundbuchauszug.de)
- 2. Richtige Vertragsart zum Einstieg wählen**
  - 2.1 Optionsvertrag
    - Objektsicherung mit Ausstiegsmöglichkeit
  - 2.2 Privater Kaufvertrag
    - Bereits alles geklärt, aber noch Zeit zur Abwicklung erforderlich, z. B. zur Kündigung einer Geldanlage
  - 2.3 Direkt Notarvertrag
    - Bereits alles geklärt und alles geregelt
- 3. Vor Abschluss des Notarvertrages klären, wer Eigentümer werden soll**  
⇒ Einbeziehung der Kinder? Kauf über eine Gesellschaft?
- 4. Anzahlung immer absichern**  
⇒ Etwa durch privaten Kaufvertrag und Bürgschaft
- 5. Vertragsvorlage prüfen lassen**
- 6. Kein „Berliner Testament“ bei Immobilieneigentum in Spanien**  
⇒ Dieses führt in Spanien zu doppelter Erbschaftsteuer beim Generationenübergang; generell sollte jedes Testament beim Erwerb einer Spanienimmobilie auf den Prüfstand
- 7. Steuerliche Optimierung der Rechtsnachfolge erspart of sechsstellige Eurobeträge**  
⇒ Der Erbschaftsteuerspitzensatz von über 80 % ist zwar ein extremer Ausnahmefall, Steuerbelastungen von sechs- und fünfstelligen Eurobeträgen sind aber ohne Rechtsgestaltung die Regel.  
⇒ Das reichhaltige Instrumentarium mit Testamentsabänderung, Wechsel des Steuerwohnsitzes, Belastung der Immobilie, lebzeitiger Verkauf, Heirat u.a.; richtig kombiniert, reduziert im Regelfall die Steuerbelastung um mehr als 50 %
- 8. Erteilung spanischer notarieller Generalvollmachten als sinnvolle Begleitmassnahme**

### **Günter Menth**

Rechtsanwalt & Abogado inscrito

Tel.: (0034) 971 - 55 93 77

Fax: (0034) 971 - 55 93 68

e-mail: [info@erbrechtskanzlei-spanien.de](mailto:info@erbrechtskanzlei-spanien.de)

Weitere Fachinformationen:

[www.erbrechtskanzlei-spanien.de](http://www.erbrechtskanzlei-spanien.de)

