

Erwerb und Vererbung von Liegenschaften im Ausland

Immer mehr Menschen können es sich leisten, in Frankreich, Italien oder Spanien ein Haus oder eine Wohnung zu erwerben. Schon der Kauf einer Liegenschaft im Ausland ist mit zahlreichen juristischen Fallgruben gespickt und mit zum Teil komplexen Steuerfolgen versehen. Wer sich frühzeitig Gedanken macht, wie er die Liegenschaft auf die nächste Generation übertragen möchte, wird für grössere Objekte häufig eine Strukturierung wählen, d.h. die Liegenschaft in eine Gesellschaft und / oder einen Trust einbringen. Ob sich dies lohnt oder eine (konventionelle) Erbschaftsplanung (z.B. ein

Sondertestament) nicht der bessere Weg ist, muss in jedem Einzelfall überprüft werden. Viele Eigentümer wenden sich an lokale Notare, Rechtsanwälte oder sonstige Berater und lassen sich «vor Ort» beraten. Dies führt häufig dazu, dass die internationalen Aspekte (wie Staatsbürgerschaft eines anderen Landes, Hauptwohnsitz im Ausland, Ehevertrag nach ausländischem Recht, Wahl des ausländischen Rechts für die Erbschaftsplanung, übriges Vermögen im Ausland) ausser acht gelassen werden und eine Lösung herauskommt, welche nicht in das Gesamtgefüge des «Estate Planning» passt.



Von PD Dr. Hans Rainer Künzle
Partner, KPMG private, Zürich

Besonderheiten beim Kauf von Liegenschaften

Frankreich: Während EU-Bürger schon lange von der Freizügigkeit profitieren, führte der Abschluss der bilateralen Verträge mit der EU dazu, dass Schweizer in Frankreich seit Juni 2002 eine Aufenthaltsbewilligung von mindestens fünf Jahren erhalten, wenn sie über genügend Mittel verfügen, um in Frankreich leben zu können, ohne erwerbstätig zu sein. Für die Erwerbstätigkeit gelten bis 2007 noch Einschränkungen.

Ein Kaufvertrag über ein Grundstück kommt in Frankreich aussergewöhnlich schnell zustande. Während in der Schweiz die öffentliche Beurkundung verlangt wird, genügt in Frankreich schon der mündliche Austausch von gegenseitigen übereinstimmenden Willensäusserungen. Es ist deshalb besondere Vorsicht geboten, wenn man in Frankreich etwas unterzeichnet. Meist wird (zunächst) ein Vorvertrag abgeschlossen, damit die Parteien Zeit haben, die notwendigen Papiere bzw. die Finanzierung beizubringen. Es ist darauf zu achten, dass kein Mieter vorhanden ist, weil dieser ein gesetzliches Vorkaufsrecht hat.

Beim Erwerb einer Liegenschaft in Frankreich sind Erwerbssteuern von 4,89% oder – bei einer noch zu errichtenden Neubaute – eine Umsatzsteuer von 19,6% zu entrichten.

Natürliche Personen haben auf ihrer Liegenschaft in Frankreich jährlich die aufgrund des Mietwertes berechnete Grundsteuer (taxe foncière) zu entrichten (für ein Einfamilienhaus in der Grössenordnung von 1000 Euro). An sich würde auch das Einkommen aus der Liegenschaft (pauschal der dreifache Mietwert der Liegenschaft) besteuert, dies wird aber durch Doppelbesteuerungsabkommen meist verhindert. Einkommenssteuern von bis zu 52,7% und Vermögenssteuern von bis zu 1,8% machen eine ständige Wohnsitznahme in Frankreich für

wohlhabende Privatpersonen wenig attraktiv.

Italien: Auch in Italien erhalten Schweizer seit Juni 2002 eine Aufenthaltsbewilligung ohne Einschränkung, wenn sie über genügend Mittel verfügen, um in Italien leben zu können, ohne erwerbstätig zu sein.

In Italien wird üblicherweise zunächst ein (schriftlicher) Vorvertrag und anschliessend erst der (notariell beurkundete) Kaufvertrag abgeschlossen. Eine Besonderheit des italienischen Rechts ist es, dass die Eigentumsübertragung mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags erfolgt, während der Grundbucheintrag nur deklaratorischer Natur ist. Auch in Italien muss man das Vorkaufsrecht des Mieters beachten, und weiter muss man sicher-

Der Erwerb einer Ferienwohnung durch einen Bürger der EU oder einen Schweizer ist mehr oder weniger problemlos; die Verlegung des Hauptwohnsitzes nach Frankreich, Italien oder Spanien kann für wohlhabende Privatpersonen aus steuerlichen Gründen wenig attraktiv sein.

stellen, dass keine unbezahlten Steuern auf der Liegenschaft lasten, weil der Käufer dafür einstehen muss.

Die Finanzierung einer italienischen Liegenschaft durch eine Hypothek ist zwar auch in Italien üblich, sie wird aber höchst selten an Ausländer gewährt, weil die Überprüfung der Bonität schwierig ist. Die Hypothek ist üblicherweise mindestens doppelt so hoch wie der Kredit, weil die Bank auch den Fall abdecken will, dass die Vollstreckung sehr viel Zeit in Anspruch nimmt.

Beim Erwerb einer Liegenschaft in Italien sind Erwerbssteuern (Register-, Hypothekar- und Katastersteuer) von 10% oder – bei einer noch zu errichtenden Neubaute – eine Umsatzsteuer von 10% zu entrichten.

Natürliche Personen haben auf ihrer Liegenschaft in Italien jährlich die Grundsteuer (Imposta comunale sugli immobili – ICI) von 4 bis 7 Promille und ein fiktives Einkommen (eine Art Eigenmietwert) zu versteuern (Imposta sul reddito delle persone fisiche – IRPEF), und zwar zu einem vom Gesamteinkommen abhängigen Satz zwischen 23 und 45%. In Italien gibt es keine Vermögenssteuer.

Spanien: Die Einreise und der Aufenthalt in Spanien sind für EU-Bürger und Schweizer ohne Hindernisse möglich.

In Spanien kann man eine Liegenschaft formlos erwerben. Meist wird ein schriftlicher Kaufvertrag (sog. Título) abgeschlossen und anschliessend erfolgt die Eigentumsübertragung (sog. Modo) durch blosse Schlüsselübergabe. Weil das Erstellen einer öffentlichen Urkunde (Escritura) und der Eintrag im Grundbuch nicht absolut zwingend sind, besteht immer eine gewisse Unsicherheit über den wirklichen Eigentümer. Eine weitere Unsicherheit – wenn auch keine Ungültigkeit – folgt aus der Praxis, zwar im privaten Kaufvertrag, nicht aber in der Escritura, den vollen Kaufpreis zu nennen. Weiter muss man sicherstellen, dass keine unbezahlten Steuern auf der Liegenschaft lasten, weil der Käufer dafür einstehen muss.

In Spanien erhalten auch Ausländer Hypotheken, wobei die Belastung

Die Übertragung der Liegenschaft auf die nächste Generation sollte rechtzeitig an die Hand genommen werden. Es kann nur im Einzelfall entschieden werden, ob das Einbringen in eine Gesellschaft, die Rechtswahl oder das Errichten eines Sondertestaments und / oder andere Massnahmen zur optimalen Lösung führen.

nur bis zu 70% (statt der sonst üblichen 80%) geht.

Beim Erwerb einer Liegenschaft in Spanien fällt die Grunderwerbssteuer (Impuesto sobre transmisiones patrimoniales – ITP) von 7% an. Natürliche Personen haben auf ihrer Liegenschaft in Spanien jährlich die Grundsteuer (Impuesto sobre bienes inmuebles – IBI) von 0,3 bis 1,1% des Katasterwertes zu entrichten.

Nichtresidente bezahlen jährlich eine Einkommenssteuer von 0,5% des Katasterwertes und eine Vermögenssteuer von 0,2 bis 2,5%, bei einem hohen Freibetrag von 110'000 Euro. Wer mehr als 183 Tage in Spanien lebt und seinen Lebensmittelpunkt dorthin verlegt, begründet einen Steuerwohnsitz in Spanien (Resident) und hat dann sein weltweites Einkommen mit einem Steuersatz von bis zu 45% und sein weltweites Vermögen mit einem Steuersatz von bis zu 2,5% zu versteuern. Dies ist für vermögende Privatpersonen unattraktiv, weshalb sie häufig nur einen Teil des Jahres in Spanien verbringen.

Strukturierung von Liegenschaften

Allgemeines: Die Strukturierung von Liegenschaften führt dazu, dass im Erbfall nicht eine Liegenschaft vererbt wird, was sich immer nach dem Recht am Ort der gelegenen Sache richtet, sondern die Anteile an einer Gesellschaft (im In- oder Ausland) auf die nächste Generation übertragen werden. Die Gesellschaftsanteile sind bewegliche Sachen, die – aus schweizerischer Optik – nach dem Recht am Wohnsitz ihres Eigentümers vererbt werden. Andere Länder kennen allerdings andere Anknüpfungspunkte (etwa Deutschland die Staatsangehörigkeit des Eigentümers der Gesellschaft). Wenn die Liegenschaft oder

Gesellschaft in einen Trust oder eine Stiftung eingebracht wird, resultiert eine vollständige Verselbständigung der Liegenschaft, und die Übertragung auf die nächste Generation erfolgt dann grundsätzlich nach dem Recht des Trusts bzw. der Stiftung.

Frankreich: In Frankreich werden Liegenschaften häufig in eine Société civile immobilière (SCI) eingebracht, da auf ausländischen Gesellschaften eine Sondersteuer von 3% erhoben wird. Von den lokalen Beratern wird leicht übersehen, dass es bei bestimmten Konstellationen steuerlich attraktivere Möglichkeiten mit ausländischen Gesellschaften gibt. Ähnliches gilt für die häufig vorgeschlagenen Geschäfte unter Ehegatten (Schenkung an den überlebenden Ehegatten oder Verkauf an den Ehegatten auf Raten mit Erlass der Raten im Todesfall).

Ob das Einbringen in eine Gesellschaft und damit die Besteuerung der Gesellschaft statt des Eigentümers sich lohnt, kann nicht generell, sondern nur im Einzelfall anhand von konkreten Berechnungen beantwortet werden. Die Antwort hängt unter anderem von der Grösse der Liegenschaft, vom Gesamteinkommen und -vermögen des Grundeigentümers und von der Dauer einer solchen Lösung ab.

Italien: In Italien werden Liegenschaften häufig in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Società a responsabilità limitata – SRL), eine offene Handelsgesellschaft (Società in nome collettivo – SNC) oder eine Kommanditgesellschaft (Società in accomandita semplice – SAS) eingebracht.

Beim Erwerb von einer juristischen Person ist eine Mehrwertsteuer von 20% zu bezahlen.

Spanien: In Spanien werden Liegenschaften entweder in eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung (Sociedad de Responsabilidad Limitada – SL) oder in eine ausländische Gesellschaft (insbesondere in eine Offshore-Gesellschaft wie eine BVI Company) eingebracht.

Ausländische Gesellschaften (auch schweizerische) haben eine jährliche Sondersteuer von 3% des Katasterwertes zu entrichten.

Vererbung

Frankreich: Die Vererbung von Liegenschaften in Frankreich erfolgt zwingend nach dem (Erb-)Recht Frankreichs. Der Erblasser kann nicht das Recht seines (ausländischen Haupt-)Wohnsitzes wählen, was häufig zur sog. Nachlassspaltung und somit zu Unklarheiten und Diskussionen in der Erbteilung führt.

Eine Eigenheit des französischen Erbrechts, welche man häufig gerne vermeiden würde, ist die immer noch relativ schwache Stellung des Ehegatten. Seit der am 1. Juli 2002 in Kraft getretenen Revision erhält der überlebende Ehegatte zwar immerhin 1/4 der Erbschaft (oder die Nutzniessung an der ganzen Erbschaft), aber dies hinkt noch immer hinter den sonst üblichen Regeln her.

Die gesetzliche Erbfolge kann weder durch einen Erbvertrag noch durch einen Erbverzicht beseitigt werden. Es empfiehlt sich in vielen Fällen, über die in Frankreich gelegene Liegenschaft in einem separaten Testament nach französischem Recht letztwillig zu verfügen.

Die Erbschaftssteuer beträgt (abgestuft nach dem Wert) im Verhältnis zum Ehegatten und den Kindern bis zu 40%, gegenüber Geschwistern bis zu 45%, gegenüber Dritten sogar bis zu 60%. Dank eines Staatsvertrages zwischen Frankreich und der Schweiz werden Anteile eines in der Schweiz wohnhaften Erblassers an einer Société civile immobilière in der Schweiz (an seinem Wohnsitz) besteuert, also in den meisten Kantonen gegenüber Nachkommen zum Satz von 0%.

Italien: Liegenschaften in Italien werden nach dem sog. Heimatrecht ver-

erbt, auf der anderen Seite ist für die Übertragung der Liegenschaft im Grundbuch das italienische Recht massgebend, und für die Abwicklung sind die italienischen Gerichte zuständig. Diese Ordnung kann leicht zu Konflikten führen.

Das italienische Recht lässt die Wahl des anzuwendenden Erbrechts zu, was etwa einem in der Schweiz lebenden Erblasser die Wahl des schweizerischen Rechts ermöglicht. Dieses ist allerdings nur gültig, wenn der Erblasser auch bei seinem Ableben in der Schweiz wohnhaft ist. Einem deutschen Staatsangehörigen ist eine solche Rechtswahl dagegen nicht möglich.

In Italien wurde die Erbschaftssteuer mit Wirkung per 25. Oktober 2001 abgeschafft, und Schenkungen an Ehegatten und Verwandte bis zum vierten Grad sind ebenfalls von der Steuer befreit. Bei der Übertragung der Liegenschaft ist eine Hypothekar- und Katastersteuer von bis zu 3% zu bezahlen.

Spanien: Wer eine Liegenschaft in Spanien erwirbt, sollte sich versichern, ob regionales Erbrecht zur Anwendung kommt (Galicien, Baskenland, Navarra, Aragonien, Katalonien). Da das spanische internationale Privatrecht auf die Staatsangehörigkeit abstellt, ist zu prüfen, ob mit einer Rechtswahl eine drohende Nachlassspaltung verhindert werden kann.

Für eine rasche Abwicklung des Erbfallbeschlusses empfiehlt sich häufig ein notarielles spanisches Testament, wel-

ches bei einem zentralen Register in Madrid (Registro General de Actos de ultima voluntad) hinterlegt werden kann. Erbverträge werden in Spanien nicht anerkannt.

Wer eine Liegenschaft in Spanien besitzt, hat auf dem gesamten in Spanien befindlichen (beweglichen und unbeweglichen) Vermögen die Erbschaftssteuer zu entrichten, welche von 7,65 bis 34% (ab 800'000 Euro) beträgt und mit einem Faktor 1,0 bis 2,4 multipliziert wird. Häufig wird deshalb versucht, die Erbschaftssteuer von bis zu 81,6% verjähren zu lassen, allerdings läuft die vierjährige Frist erst ab dem Zeitpunkt, in welchem eine spanische Verwaltungsbehörde vom Erbfall Kenntnis erhält.

Schlussfolgerung

Der Erwerb einer Ferienwohnung durch einen Bürger der EU oder einen Schweizer ist mehr oder weniger problemlos in allen drei Ländern möglich; die Verlegung des Hauptwohnsitzes nach Frankreich, Italien oder Spanien kann für wohlhabende Privatpersonen aus steuerlichen Gründen wenig attraktiv sein.

Die Übertragung der Liegenschaft auf die nächste Generation sollte rechtzeitig an die Hand genommen werden. Es kann nur im Einzelfall entschieden werden, ob das Einbringen in eine Gesellschaft (häufig in Frankreich), die Rechtswahl (häufig in Italien) oder das Errichten eines Sonder-testaments (häufig in Spanien) und / oder andere Massnahmen zur optimalen Lösung führen. ■

Grenzenloses Erbrecht

Es ist nicht möglich, hier auf wenigen Zeilen die Grundzüge des (schweizerischen) internationalen Erbrechts darzustellen. Deshalb sei auf eine etwas ausführlichere Darstellung hingewiesen, welche in diesen Tagen erscheint:

Peter Breitschmid / Hans Rainer Künzle, Länderbericht Schweiz, in: Grenzenloses Erbrecht – Grenzen des Erbrechts, Dach-Schriftenreihe, Band 20, Köln 2004, S. 1 – 165. Zu weiteren Einzelheiten siehe auch http://www.otto-schmidt.de/ovs_shop/aktuell/11041_32313832.html. Im gleichen Band befinden sich auch Ausführungen zum IPR von Deutschland, Österreich, Liechtenstein und Frankreich.