Erben in Spanien

Ein kurzer Wegweiser für deutsche Erben mit Vermögen auf Mallorca und in Spanien

Sie haben eine Immobilie oder Bankvermögen in Spanien geerbt? Melden Sie sich frühzeitig bei uns – auch wenn noch Unterlagen fehlen. Wir prüfen die erbrechtlichen Voraussetzungen und begleiten die Abwicklung in Spanien. Dieses Merkblatt zeigt Ihnen, was Sie vorbereiten können und welche Fristen besonders wichtig sind.

1. Was Sie uns zuerst mitteilen sollten

Bitte nennen Sie uns den Todestag, den letzten gewöhnlichen Aufenthalt und die Staatsangehörigkeit der verstorbenen Person sowie die bekannten Erben. Informieren Sie uns über Testamente, Vermögen und Schulden in Spanien sowie über bereits laufende Nachlassverfahren in Deutschland oder anderen Ländern.

2. Diese Unterlagen helfen uns weiter

- Sterbeurkunde, möglichst als internationale oder mehrsprachige Ausfertigung.
- Alle bekannten Testamente und Erbverträge; bei deutschen Testamenten auch das gerichtliche Eröffnungsprotokoll. Erbschein oder Europäisches Nachlasszeugnis, falls bereits vorhanden.
- Ausweiskopien, Anschriften und steuerlicher Wohnsitz der Erben sowie vorhandene spanische NIE-Nummern.
- Personenstandsurkunden zum Nachweis der Verwandtschaft oder Ehe, soweit benötigt.
- Für Immobilien: Kaufurkunde, Grundbuchangaben, Katasterreferenz und letzter Grundsteuerbescheid (IBI); Informationen zu Hypotheken, Mietverträgen und offenen Gemeinschaftskosten.
- Für Banken und sonstiges Vermögen: Banknamen, Kontonummern, Depots, Versicherungen und bekannte Verbindlichkeiten. Benötigt werden insbesondere Bankbescheinigungen über Guthaben, Wertpapiere und Schulden am Todestag.

Senden Sie uns zunächst die vorhandenen Unterlagen als gut lesbare Kopien. Welche Originale, beglaubigten Ausfertigungen, Übersetzungen oder Apostillen erforderlich sind, klären wir für Ihren Fall. Bitte lassen Sie diese nicht vorsorglich für sämtliche Unterlagen beschaffen.

3. Welches Erbrecht gilt

Für Erbfälle seit dem 17. August 2015 gilt nach der EU-Erbrechtsverordnung grundsätzlich das Recht des letzten gewöhnlichen Aufenthalts. Eine wirksame Rechtswahl zugunsten des Rechts der eigenen Staatsangehörigkeit kann dies ändern. Eine Immobilie in Spanien bedeutet daher nicht automatisch, dass spanisches Erbrecht gilt.

Ein deutsches Testament kann auch für Vermögen in Spanien maßgeblich sein. Welcher Erbnachweis erforderlich ist, prüfen wir anhand des Testaments und der konkreten Abwicklung. Das Fehlen eines spanischen Testaments bedeutet nicht, dass automatisch eine spanische gesetzliche Erbfolge festgestellt werden muss. Erbrecht und Erbschaftsteuer folgen unterschiedlichen Regeln.

4. Diese Fristen sollten Sie kennen

- Spanische Erbschaftsteuer: grundsätzlich sechs Monate ab dem Todestag für Erklärung und Zahlung. Fehlende Unterlagen oder ein ausstehender Notartermin verlängern die Frist nicht automatisch.
- Fristverlängerung: innerhalb der ersten fünf Monate beantragen. Möglich sind grundsätzlich weitere sechs Monate; auf eine zu zahlende Steuer können dabei Verzugszinsen entstehen.
- Plusvalía municipal: bei städtischen Grundstücken gesondert prüfen. Die grundsätzliche Frist beträgt sechs Monate ab dem Todestag; eine Verlängerung bis zu insgesamt einem Jahr muss gesondert und rechtzeitig bei der Gemeinde beantragt werden.
- Bitte informieren Sie uns sofort, wenn der Todesfall bereits mehrere Monate zurückliegt. Auch eine mögliche Ausschlagung ist früh zu prüfen: Dafür gelten eigene, unter Umständen deutlich kürzere Fristen nach dem anwendbaren Erbrecht.

5. Steuern und Immobilienwerte

Auf den Balearen kann für Ehegatten, Kinder und weitere Abkömmlinge sowie Eltern und weitere Vorfahren eine Vergünstigung von 100 Prozent der Erbschaftsteuer gelten. Voraussetzung ist, dass die balearischen Regeln auf den Fall anwendbar sind und die gesetzlichen Anforderungen erfüllt werden. Für Immobilien ist insbesondere die Wertangabe in der notariellen Urkunde zu beachten: grundsätzlich höchstens der Referenzwert zuzüglich 20 Prozent; fehlt ein feststellbarer Referenzwert, ist der Marktwert maßgeblich.

Auch Erben mit Wohnsitz in Deutschland können die einschlägigen regionalen Vergünstigungen nutzen. Welche Region maßgeblich ist und bei welcher Behörde die Erklärung einzureichen ist, hängt insbesondere vom steuerlichen Wohnsitz der verstorbenen Person und der Erben sowie vom spanischen Nachlass ab. Die Lage einer Immobilie auf Mallorca allein entscheidet dies nicht in jedem Fall.

Auch bei vollständiger Vergünstigung bleibt die Steuererklärung erforderlich. Die kommunale Plusvalía ist davon unabhängig; örtliche Vergünstigungen und ein fehlender Bodenwertzuwachs sind gesondert zu prüfen. Notar-, Register-, Übersetzungs- und Bearbeitungskosten können ebenfalls entstehen.

Bei einem späteren Verkauf kann Gewinnsteuer anfallen. Deshalb stimmen wir den Wertansatz im Nachlass vorab ab. Ein Katasterreferenzwert bestimmt nicht automatisch die spätere Gewinnsteuer. Eine mögliche deutsche Erbschaftsteuerpflicht und die Behandlung spanischer Steuern sollten Sie zusätzlich mit Ihrem deutschen Steuerberater klären.

6. So begleiten wir die Abwicklung

Wir prüfen Erbrecht und Erbnachweise, beschaffen die erforderlichen spanischen Nachlassbescheinigungen und stimmen die Unterlagen mit Notar und Banken ab. Anschließend begleiten wir die notarielle Dokumentation der Erbschaft und ihrer Verteilung sowie die steuerliche Abwicklung und die erforderlichen Eintragungen im vereinbarten Mandatsumfang. Steuererklärung und notarielle Beurkundung können je nach Fall unabhängig voneinander vorbereitet werden.

Eine persönliche Reise nach Spanien ist häufig vermeidbar. Mit einer passenden notariellen Vollmacht können wir Sie vertreten. Den Entwurf und die Anforderungen an eine im Ausland erteilte Vollmacht stimmen wir vorher ab. Bei unklaren Schulden oder Uneinigkeit zwischen Erben klären wir vor weiteren Schritten die Folgen einer Annahme und die Handlungsmöglichkeiten.

Nach dem Erwerb sind Bankfreigaben, Grundbuch und Kataster sowie Versicherungen, Versorgungsverträge und die Eigentümergemeinschaft zu berücksichtigen. Für Erben ohne steuerlichen Wohnsitz in Spanien können außerdem Nichtresidentensteuererklärungen (Modelo 210) erforderlich werden. Diese Pflichten knüpfen nicht erst an die spätere Grundbuchumschreibung an.

Ihr Kontakt

Sonja Willner · Rechtsanwältin / Abogada

Calle Velázquez 10, Entlo. 1 · 07002 Palma de Mallorca

+34 871 242 141 · team@willner.legal · www.willner.legal

Allgemeine Erstinformation; die konkrete Prüfung des Einzelfalls bleibt erforderlich. Rechtsgrundlagen: EU-ErbVO Art. 21–22 und 62 ff.; RD 1629/1991 Art. 67–68; Ley 29/1987 DA 2; DL 1/2014 Illes Balears Art. 36; RDL 2/2004 Art. 104 und 110.