

WAS TUN, WENN DER ERBFALL EINGETRETEN IST?

Viele Deutsche haben in den 60er und 70er Jahren eine Immobilie in Spanien erworben. Nur selten wurde aber schon beim Erwerb der Immobilie bedacht, wie das im Ausland erworbene Grundeigentum später auf die nachfolgende Generation übertragen werden soll.

Hinterlässt ein deutscher Bürger eine in Spanien gelegene Immobilie, muss der Erbe die nötigen Schritte einleiten, um an Stelle des Verstorbenen in das Grundbuch (*Registro de la Propiedad*) eingetragen zu werden. Vor allem muss er nachweisen, dass er tatsächlich der berechtigte Erbe des Grundstücks oder des Hauses ist.

Wer Erbe geworden ist, richtet sich bei einem deutschen Erblasser nach dem deutschen Erbrecht. So selbstverständlich wie dies zunächst klingt, ist es bei genauerer Betrachtung nicht. Denn auf das in Spanien gelegene Haus könnte genauso das spanische Erbrecht anwendbar sein. Der Gesetzgeber hat solche Fälle, die Berührungspunkte zu zwei verschiedenen Rechtsordnungen aufweisen, deshalb gesondert geregelt. Gemäß dem spanischen *Codigo Civil* kommt, wenn der Erblasser die deutsche Staatsangehörigkeit besitzt, immer deutsches Erbrecht zur Anwendung.

Dies ist für den Erben gleich zweifach von Vorteil: Zum einen ist aufgrund dieser gesetzlichen Regelung gewährleistet, dass ein in Deutschland erstelltes Testament auch dann in Spanien Anerkennung findet, wenn die gewählte Testamentsform dem spanischen Recht unbekannt ist. Zum anderen richtet sich die Erbfolge, auch wenn kein Testament vorhanden ist, einheitlich nach deutschem Recht und nicht etwa nach zwei verschiedenen Rechtsordnungen. Trotzdem ist es jedoch ratsam, ein Testament in Spanien zu errichten.

Als Nachweis für die Erbschaft ist eine von einem vereidigten Übersetzer getätigte Übersetzung des deutschen Testaments und des Erbscheins vorzubereiten. Außerdem müssen zusammen mit dem Antrag auf Eintragung auch noch die Eigentumsurkunde der Immobilie (die *Escritura*) und eine internationale Sterbeurkunde organisiert werden.

In Deutschland geht die Erbschaft mit dem Todesfall automatisch auf den Erben über. In Spanien jedoch tritt sie erst dann ein, wenn der Erbe die Erbschaft ausdrücklich angenommen hat. Deshalb muss vor der Eintragung ins Grundbuch Erbschaftsannahme (*Aceptación de Herencia*) erklärt werden. Dies geschieht durch eine notariell beurkundete Erklärung. Außerdem ist eine Bestätigung des *Registro General de Actos de Ultima Voluntad* in Madrid anzufordern, in der bescheinigt wird, dass der Erblasser kein anderes öffentliches Testament in Spanien errichtet hat. Bevor die Urkunde vom Notar unterschrieben wird, muss der Erbschein oder das Testament (sofern er sich um ein notarielles Testament

handelt) noch in Deutschland mit der Haager Apostille versehen werden. Es handelt sich dabei um einen Stempel, der bei den Landgerichten erstellt wird. Er dient in Spanien als Bestätigung dafür, dass das betreffende Dokument in Deutschland auch tatsächlich von einer Person ausgestellt wurde, die zur Erstellung öffentlicher Urkunden befugt ist.

Die Eintragung in das *Registro de Propiedad* erfolgt erst dann, wenn die Erbschaftssteuer bezahlt ist, die in Spanien hoch ist, da die Freibeträge nur 15.000 Euro betragen.

Um eine Erbschaft steuerlich und rechtlich korrekt abzuwickeln, sollte auf jeden Fall ein Experte auf diesem Gebiet eingeschaltet werden. Noch wichtiger ist natürlich die Vorsorge, damit der Erbe nicht aufgrund der hohen zu zahlenden Erbschaftssteuern zum Verkauf der Immobilie in Spanien gezwungen wird.

Christian Gerboth
Rechtsanwalt & Abogado
Mit Kanzleien in Palma und Felanitx/Mallorca
Tel. 971.21 47 00
gerboth@ETL-Mallorca.com
Spezialisiert im Immobilien- und Erbrecht