



LÖBER STEINMETZ & GARCÍA

Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB

DIE SPANISCHE SCHEIDUNGSIMMOBILIE

Hinweise • Rechte • Möglichkeiten

Von Dr. Alexander Steinmetz und Frau Rocío García Alcázar

Eine spanische Ferienimmobilie kann viel Freude, aber in einer veränderten Lebenssituation auch viel Kummer bereiten. Was in guten Zeiten galt, kehrt sich in schlechten Zeiten ins Gegenteil um. Der Streit um die gemeinsame Immobilie beschäftigt viele Ehegatten nach gescheiterter Beziehung. Schließlich geht heutzutage jede dritte Ehe in die Brüche. Zu diesem Thema kann eine klare und eindeutige Stellungnahme, die für alle Fälle gilt, nicht formuliert werden, zu unterschiedlich sind die jeweiligen Fallkonstellationen und Ausgangspositionen. Dies soll zunächst anhand der nachstehenden Fragestellungen erläutert werden:

- Gehört die Spanienimmobilie einem oder beiden Ehepartnern gemeinsam?
Wie lautet die Grundbucheintragung?
- Hat ein Partner die Immobilie bereits in die Partnerschaft eingebracht oder hat er sie während der Ehe durch Schenkung oder Erbschaft allein erworben?
- Sind die Partner miteinander verheiratet?
- Existiert ein Ehevertrag?
- Gibt es zwischen den Partnern Absprachen über das künftige Schicksal der Spanienimmobilie?
- Soll die Immobilie künftig auf einen Partner allein eingetragen werden?
- Soll die Immobilie an Dritte verkauft werden?
- Soll eine Ehepaar-WG begründet werden?
- Soll die Immobilie geteilt werden? Ist dies möglich?
- Soll die Immobilie wegen augenblicklich schlechter Verkaufspreise zunächst vermietet werden?
- Bei Finanzierung der Immobilie: Lautet die Hypothek auf beide oder nur auf einen Partner?

- Wie ist die Steuersituation?

Musterbeispiele

Da die Fallkonstellationen und Ausgangspositionen so unterschiedlich sind, sollen nachstehend anhand von drei Musterbeispielen typische Situationen dargestellt werden, in denen sich die Partner einer spanischen Scheidungsimmobilie jeweils befinden können:

Beispiel 1:

Beide Ehepartner erwerben eine Spanien-Immobilie je zu $\frac{1}{2}$ und werden entsprechend im Grundbuch eingetragen.

Beispiel 2:

Ein Ehepartner ist bereits zum Zeitpunkt der Eheschließung Eigentümer einer spanischen Ferienimmobilie.

Beispiel 3:

Während der Ehe erwirbt ein Ehepartner eine Spanien-Immobilie auf seinen Namen und wird im Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Hierbei erfolgt im spanischen Grundbuch oft der Hinweis, dass der Eigentümer verheiratet ist und der weitere Hinweis auf den jeweiligen Güterstand. Auch der Ehepartner, der nicht Eigentümer ist, wird eingetragen, ohne dass dieser jedoch hierdurch die Eigentümerstellung erwirbt.

Grundbuchsituation und erforderliche Dokumentation

Wer sich als Ehepartner oder Partner einer Lebensgemeinschaft in der Situation befindet, in der er selbst oder sein Partner oder beide Inhaber einer Spanien-Immobilie sind, sollte man zunächst die entsprechende Dokumentation vorbereiten und einen Grundbuchauszug einholen. Auch die Einholung einer Wertgutachtens kann sich empfehlen. Spanische Ferienimmobilien können auch eine Ehewohnung im Sinne des § 1361 BGB darstellen. Dies ergibt sich aus dem Urteil des BGH vom 21.03.1990. wonach selbst ein bisher von beiden Parteien genutztes Wochenendhäuschen als Ehewohnung qualifiziert werden kann. Dies bedeutet, dass letztlich bei Uneinigkeit der Parteien auch über das Schicksal der spanischen Ferienimmobilie gerichtlich entschieden werden kann.

Anwendbares Recht

Zunächst gilt es, wie bei allen grenzüberschreitenden Sachverhalten, das anwendbare Recht zu bestimmen. Für das eheliche Güterrecht, das die Vermögenszuteilung im Scheidungsfalle regelt, verweisen die deutschen und die spanischen Vorschriften des internationalen Privatrechts auf das Recht des Herkunftsstaates der Eheleute (Art. 13, 14, 15 EGBGB und Art. 9.2 Código Civil). Hinsichtlich der Scheidungsfolgen und des unter Umständen anfallenden Zugewinnausgleichs wegen der Auflösung des ehelichen Güterstandes gilt folglich deutsches Recht. Anders ist das hinsichtlich der in Spanien belegenen Immobilie. Das hier einschlägige Sachstatut, Art. 43 EGBGB für Deutschland und Art. 10.1 Código civil für Spanien, bestimmt, dass es auf das Recht des Staates ankommt, in dem sich die Sache befindet. Damit gilt für die Immobilie spanisches Recht. Folglich kommt es bei der Übertragung einer spanischen Scheidungsimmobilie zu einem interessanten Zusammenwirken zwischen deutschem Ehegüterrecht einerseits und spanischem Immobiliarsachenrecht andererseits.

Scheidungsfolgenvereinbarung

Die Scheidungsfolgevereinbarung, im Spanischen bekannt als „*convenio regulador de la disolución del matrimonio*“, sollte alle streitigen Familien- und Vermögenssituationen der Ehepartner zum Inhalt haben. Hierzu gehört natürlich auch die spanische Scheidungsimmobilie, gleich welches der drei Musterbeispiele auf die jeweilige Konstellation zutrifft. So sollten alle Einzelheiten im Rahmen der güterrechtlichen Auseinandersetzung, die das Schicksal der spanischen Scheidungsimmobilie betreffen, genau geregelt werden. Hierzu gehören insbesondere folgende Punkte:

- Bleibt es bei der bisherigen Eigentumssituation?
- Soll die gemeinsame Spanien-Immobilie auf einen der Partner alleine übertragen werden?
- Welche Ausgleichszahlung ist vereinbart worden und wann ist diese fällig?
- Sollte eine Vollmacht in die Scheidungsvereinbarung aufgenommen werden, wonach ein bestimmter Bevollmächtigter für die Umschreibung benannt wird mit allen hierzu erforderlichen Befugnissen.
- Wenn die Spanien-Immobilie künftig von beiden Ehepartnern benutzt werden soll, dann sollten schon die jeweiligen Nutzungszeiten in die Urkunde aufgenommen werden.
- Ist eine Vermietung der Immobilie vorgesehen?
- Ist ein späterer Verkauf der Immobilie vorgesehen, weil zur Zeit die Preise noch im Keller sind?

- Soll die Übertragung der Immobilie auf die Kinder der Ehepartner erfolgen?

Eine Scheidungsfolgenvereinbarung sollte in notarieller Form geschlossen und so dem Gericht vorgelegt werden. Die vorgenannte notarielle Vereinbarung ist wesentlich kostengünstiger als eine streitige gerichtliche Auseinandersetzung. Insoweit sollten beide Ehepartner trotz aller Differenzen sich hierzu bereitfinden. Hierin sollten alle Fragen wie Unterhalt, Zugewinnausgleich, etc. genau behandelt werden. Können sich die Partner nicht über die Spanien-Immobilie einigen, kann notfalls gerichtlich eine Teilungsversteigerung angeordnet werden. Das wäre für beide Ehepartner jedoch die schlechteste Option.

Steuersituation in Spanien

Die Übertragung einer spanischen Ferienimmobilie kann unterschiedliche Steuern auslösen. Es handelt sich hierbei einmal um die Übertragungssteuern, ITP und AJD gemäß Königlichem Gesetzesdekret 1/1993. Weiterhin kann es sich um Einkommensteuern handeln. Auch die gemeindliche Wertzuwachssteuer kann im Rahmen der Übertragung entstehen.

Das spanische Steuersystem ist zumeist bezogen auf innerstaatliche Recht- und Steuersituationen. Der gesetzliche spanische Güterstand ist der der genannten „*gananciales*“, der Errungenschaftsgemeinschaft. In diesem Zusammenhang ist interessant das Urteil des Oberlandesgerichts von Andalusien Nr. 1010/2015 vom 16. April 2015, Málaga, das im Hinblick auf den gesetzlichen Zugewinnausgleichsanspruch bei Auflösung der Ehe bestätigt hat, dass die Zugewinnngemeinschaft deutschen Rechts der spanischen Errungenschaftsgemeinschaft gleichgestellt wird. Das bedeutet, dass eine Steuerbefreiung gemäß Art. 45.1 b des Gesetzes 3423/1993 bei diesem gesetzlichen Güterstand eintritt. Das bedeutet eine gute Nachricht für Ehepartner, die dem deutschen gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft unterliegen. Dagegen gilt diese Regelung nicht für Ehepartner, die im Güterstand der Gütertrennung leben. Bei dieser Konstellation gibt es keine Steuerbefreiung.

Wer sich in diesen Fragen nicht auskennt, sollte zwecks Herbeiführung der gewünschten Eigentumssituation hinsichtlich der spanischen Ferienimmobilie rechtzeitig Rat bei Fachleuten suchen, die sich sowohl im deutschen als auch im spanischen Rechtskreis auskennen, auch wenn guter Rat teuer sein kann.

Die Autoren dieses Beitrags sind Mitglieder der Löber Steinmetz & García
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB, Frankfurt am Main, Köln und Palma de Mallorca
Tel. +49 (0)69 96221123, Mail: info@loeber-steinmetz.de