



DR. SOLER, v. HOHENLOHE, ENGEL
ABOGADOS, AUDITORES, ECONOMISTAS

“Wir lieben Perfektionismus”

KANZLEIMITTEILUNG

Internationales Erbrecht. Immobilien. Grundbuchamt.

Die Tatsache, dass das Erbrecht mit der Staatsangehörigkeit einer Person verbunden ist, kann zu Problemen führen, wenn in einer Erbangelegenheit die Rechte verschiedener Staaten betroffen sind. Wenn z.B. ein deutscher Staatsangehöriger eine Immobilie in Spanien erbt, ist zunächst zu prüfen, ob deutsches oder spanisches internationales Erbrecht anwendbar ist. Dies hängt von der Nationalität des Verstorbenen ab.

Abgesehen vom anwendbaren Recht kann die Eintragung ausländischer Erben im spanischen Grundbuch Schwierigkeiten bereiten, die oft nicht leicht zu bewältigen sind. Damit der Erbe als Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird, muss er zunächst seine Erbenstellung nachweisen. Im Gegensatz zum deutschen Erbrecht muss ein Erbe, der eine Immobilie oder ein Kontoguthaben in Spanien erbt, in Spanien die Annahme der Erbschaft erklären. Dies ist Voraussetzung für die Eintragung als Eigentümer in das spanische Grundbuch. Die Erklärung ist grundsätzlich innerhalb von 6 Monaten abzugeben. Eine weitere Voraussetzung für die Eintragung ist die Zahlung der spanischen Erbschaftssteuer. Solange diese nicht bezahlt ist, besteht eine Grundbuchsperre (“cierre registral”), und das Grundbuchamt lehnt die Eintragung ab.

Ausserdem können sich Probleme ergeben, wenn das Grundbuch nicht “aktuell” ist. Die Eintragungen der Eigentümer einer Immobilie müssen “sukzessiv” vorgenommen werden. Das bedeutet, niemand kann als neuer Eigentümer eingetragen werden, wenn derjenige, der das Recht überträgt, nicht bereits vorher eingetragen worden ist.

Vererbt z.B. der Eigentümer, der als solcher im Grundbuch eingetragen ist, seine Immobilie an seine Kinder und versterben diese, ohne im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden zu sein, können deren Kinder nicht ohne weiteres eine Eintragung im Grundbuch erlangen.

Probleme ergeben sich auch dann, wenn die Erben das Testament ausgeschlagen haben bzw. Konkurs angemeldet wurde. In diesem Fall muss sich der Konkursverwalter mit Fragen bzgl. seiner Verfügungsbefugnis über das sich in Spanien befindliche Vermögen auseinandersetzen.

Neben der Zahlung von Steuern sind alle Formalitäten mit besonderer Sorgfalt zu beachten. Einfache Formalitätsmängel können eine Eintragung im Register zeitlich verzögern.

Für weitere Informationen:

Fr. Schlei: +34 696 136 231 oder direkte Durchwahl: +34 937 934 893 oder auch per Mail an: a.schlei-dr.soler-hohenlohe@kanzlei-spanien.es oder aschlei@bsp-abogados.com

DR. SOLER, v. HOHENLOHE, ENGEL

Abogados, Economistas y Auditores