

# | einblicke |

AKTUELLE FINANZTHEMEN FÜR UNSERE KUNDEN · DEZEMBER 2006

NACHLASSMANAGEMENT

## | **auslandsimmobilien: feriendomizil als teil des vermögens** |

Sonne, Meer, eine reizvolle Landschaft und direkt vor Ort die eigenen vier Wände: Schon 1,5 Millionen Deutsche haben sich diesen Wunsch erfüllt und sind Eigentümer eines Ferienhauses oder einer Ferienwohnung im Ausland. Die Motive für den Kauf sind vielfältig, doch in den meisten Fällen ist es der ideelle Gewinn, der den Ausschlag gibt. Eine einfache Urlaubsgestaltung, Unabhängigkeit, die Verwirklichung eines Traums und nicht zuletzt der Status, den ein eigenes Ferienhaus mit sich bringt, sind die Hauptgründe der Käufer. Aber eine Auslandsimmobilie ist auch ein Teil des Vermögensportfolios. Entsprechend sorgfältig sollte beim Erwerb, aber auch im Hinblick auf Zukunftsfragen wie Verkauf oder Vererbung vorgegangen werden.

Auslandsimmobilien liegen – vor allem in Südeuropa – weiterhin im Trend. Spanien gilt dabei als das Traumland der meisten deutschen Käufer. Italien und Frankreich belegen die Plätze zwei und drei. Im außereuropäischen Ausland erfreuen sich die USA, in erster Linie der Bundesstaat Florida, und Südafrika großer Beliebtheit. Durch diese starke Nachfrage sind allerdings auch die Preise von Auslandsimmobilien deutlich gestiegen. Nach Angabe der Deutschen Gesellschaft für Immobilienfonds betrug der durchschnittliche Kaufpreis einer Ferienwohnung 1995 noch 114.000 Euro. Zehn Jahre später lag er bereits bei 147.000 Euro. Wesentlich stärker stiegen die Preise bei dem Erwerb eines Ferien-

hauses. Hier erhöhte sich der Durchschnittspreis um über 60 % von 195.000 Euro auf 317.000 Euro. Übrigens legen sich immer mehr Jüngere eine sonnige Wohnalternative zu. Letztes Jahr waren die Käufer ausländischer Immobilien durchschnittlich 43,8 Jahre alt und damit über zehn Jahre jünger als bei der Erhebung 1995.

**»Meine Wohnung kommt mir vor wie ein Heiligtum. Ich mag nur Menschen drin sehn, die ich gern hab. Alle andern weise ich ab.«**

Franziska zu Reventlow (\*1871, †1918)  
deutsche Schriftstellerin



**AUF LANDESTYPISCHE EIGENHEITEN ACHTEN**

Wer beim Erwerb einer Immobilie im Ausland die rechtlichen und steuerlichen Regelungen vor Ort zu wenig beachtet, kann im Nachhinein unangenehme Überraschungen erleben. Im ersten Schritt ist deshalb zu klären, ob eine Zustimmung der örtlichen Behörden zum Kauf eines Hauses oder einer Wohnung notwendig ist. So bedarf es häufig in der Schweiz, in Österreich, Kroatien und Ungarn einer Genehmigung von öffentlicher Stelle, die mit unterschiedlichen Auflagen verbunden ist. Auch in Tschechien ist der Immobilienerwerb für Ausländer nur eingeschränkt möglich. Diese Hindernisse bestehen in den USA und in Südafrika vielfach nicht. Hier spielt vielmehr die Aufenthaltsgenehmigung des zukünftigen Besitzers oft eine entscheidende Rolle: Ohne Besuchervisum ist der Aufenthalt in den USA meist auf 90 Tage begrenzt – auch im eigenen Heim.

Beim Kauf eines Hauses gilt es, eine Reihe landestypischer Eigenheiten und Rechtsvorschriften zu beachten. Zum Beispiel sind in Spanien, Italien und Frankreich Vorverträge auch ohne notarielle Beurkundung häufig bindend. Regionale Besonderheiten wie Urbanisationsregelungen oder Umweltauflagen erschweren die Orientierung zusätzlich. Beispielsweise können auf Basis des Valencianischen Landerschließungsgesetzes Eigentümer von Grundstücken sogar enteignet werden, um größere Erschließungen und Bebauungen vorzunehmen. Die Betroffenen verlieren Teile ihres Eigentums und müssen zudem für die weitere Erschließung ihres Grundstücks bezahlen. Ein Fall, der in Kürze den Europäischen Gerichtshof beschäftigen wird.

**KOMPETENTE BERATUNG**

Die Immobilienmanagementexperten des Commerzbank Private Banking empfehlen daher, bei den Kaufverhandlungen und beim Vertragsabschluss auf die Unterstützung ortsansässiger Anwälte oder Notare zurückzugreifen. Die Private-Banking-Berater können hier bei Bedarf geeignete Ansprechpartner in den jeweiligen Ländern vermitteln.

Auch die Kosten, die nach dem Kauf entstehen, sollten nicht vernachlässigt werden: Grunderwerbsteuer, Register- oder Hypothekensteuer, Departement- und Gemeindesteuer werden zum Kaufpreis addiert. Hinzu kommen Notar- oder Anwaltskosten. Unabhängig von diesen einmalig zu entrichtenden Beträgen fallen jährliche Kosten an, die von Region zu Region höchst unterschiedlich sein können. Die Grund- oder Wohnsteuer kann sich in beliebten Urlaubsregionen in einem Rahmen von 1,5 % und mehr bewegen. Hinzu kommen wie bei inländischen Immobilien Instandhaltungs- und Betriebskosten.

**HEUTE SCHON AN ÜBERMORGEN DENKEN**

Wer sich mit einer Auslandsimmobilie einen langgehegten Traum erfüllt, möchte sich in diesem Moment ungerne mit der Frage beschäftigen, was im Erbfall mit dem Ferienhaus oder der Ferienwohnung geschieht. Aber ein ungeregelter Nachlass von Immobilien im Ausland setzt die Erben hohen monetären und organisatorischen Belastungen aus.

Grundsätzlich lassen sich zwei Vorgehensweisen im internationalen Erbrecht unterscheiden. In Ländern wie Spanien, Italien oder Österreich gilt in der Regel das jeweilige Heimatrecht des Erblassers. Dies bedeutet, dass auch ausländische Immobilien eines deutschen Staatsbürgers nach deutschem Recht vererbt werden. Deutsche Testamente sind hier in der Regel gültig. In anderen Staaten, darunter beliebte Urlaubsländer wie Frankreich, Teile der USA und Südafrika, kommt es grundsätzlich zu einer sogenannten Nachlassspaltung. Dort wird dann das landesspezifische Erbrecht angewandt, unabhängig von der Nationalität des Erblassers. Wer hier eine Immobilie besitzt, sollte diesen Aspekt in seiner Nachlassplanung berücksichtigen. Einen Sonderfall stellt die Schweiz dar. Hier richtet sich das Erbrecht normalerweise nach dem Wohnsitz des Besitzers.

**ERBSCHAFTSTEUER EINKALKULIEREN**

Auch bei der Erbschaftsteuer gibt es die unterschiedlichsten Regelungen, von einer prinzipiellen Steuerfreiheit bis hin zu einer so hohen Besteuerung, dass der Verkauf der Immobilie die notwendige Folge sein kann. Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und den jeweiligen Ländern in unter-

schiedlicher Ausprägung erschweren den Überblick über die anstehende Erbschaftsteuer zusätzlich.

Aufgrund der hohen Komplexität, aber auch hinsichtlich des großen Anteils von Immobilien an der Erbmasse spielen Ferienhäuser und -wohnungen eine nicht zu unterschätzende Rolle im Nachlassmanagement des Commerzbank Private Banking.



## ÜBERBLICK ÜBER IMMOBILIEN IM AUSLAND\*

Land	Behördliche Aspekte	Rechtliche Aspekte	Steuerliche Aspekte**	Erbrecht
<b>Frankreich</b>	Problemloser Erwerb durch EU-Bürger	Vorvertrag auch ohne notarielle Beurkundung bindend	Grunderwerbsteuer ca. 5 % bzw. 19,6 % Uneinheitliche Grund- und Wohnsteuer Gewinnsteuer bei Wiederverkauf	Es gilt französisches Erbrecht
<b>Italien</b>	Problemloser Erwerb durch EU-Bürger	Vorvertrag auch ohne notarielle Beurkundung bindend Italienische Steuernummer ist notwendig	Grunderwerbsteuer bei ca. 10 % Gemeindesteuer 0,4 % bis 0,7 %	Es gilt das Heimatrecht des Erblassers
<b>Kroatien</b>	Zustimmung des Außenministeriums notwendig	Kaufvertrag auch ohne notarielle Beurkundung bindend Notarielle Beurkundung für Eintrag ins Grundbuch notwendig	Grunderwerbsteuer 5 %	Es gilt das Heimatrecht des Erblassers
<b>Österreich</b>	Zustimmung der Ausländer-Grundverkehrsbehörde notwendig	Kaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung	Gebühren des Grundbuchamtes und Grunderwerbsteuer zusammen 4,5 %	Es gilt das Heimatrecht des Erblassers
<b>Portugal</b>	Problemloser Erwerb durch EU-Bürger	Kaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung	Gestaffelte Grunderwerbsteuer Grundsteuer zwischen 0,7 % und 1,3 %	Es gilt das Heimatrecht des Erblassers
<b>Schweiz</b>	Zustimmung der Kantonalbehörde notwendig Immobilienwerb nur zum Eigengebrauch	Kaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung Weiterverkauf an Ausländer nur mit Genehmigung	Handänderungssteuer bei Erwerb 1 % bis 2 %	Es gilt das Erbrecht am Wohnsitz des Erblassers
<b>Spanien</b>	Problemloser Erwerb durch EU-Bürger	Vorvertrag auch ohne notarielle Beurkundung bindend Vor Notarvertrag Registereintrag prüfen	Grunderwerbsteuer beträgt 6 % oder 7 %, jährliche Grundsteuer 0,3 % oder 0,4 % Erbchaftsteuer richtet sich nach dem Verwandtschaftsgrad des Erblassers	Es gilt das Heimatrecht des Erblassers
<b>Südafrika</b>	Problemloser Erwerb durch EU-Bürger	Kaufvertrag auch ohne notarielle Beurkundung bindend Eintragung ins Grundbuch durch Notar notwendig	Grunderwerbsteuer zwischen 0 % und 8 %	Es gilt südafrikanisches Erbrecht
<b>Tschechien</b>	Immobilienwerb bis 2009 nur durch Gründung einer tschechischen Firma oder mit ständigem Wohnsitz in Tschechien möglich	Kaufvertrag bedarf der notariellen Beurkundung	Grunderwerbsteuer 3 %	Es gilt das Heimatrecht des Erblassers
<b>USA</b>	Problemloser Erwerb durch EU-Bürger Visum für längeren Aufenthalt notwendig	Kaufvertrag auch ohne notarielle Beurkundung bindend	Keine Grunderwerbsteuer Grundsteuer uneinheitlich	Es gilt das Erbrecht des jeweiligen Bundesstaates

\* Je nach Sachlage können unterschiedliche Regelungen zum Tragen kommen. Die jeweilige Situation muss immer individuell betrachtet und ggf. durch Rechtsanwälte und Steuerberater geprüft werden.

\*\* Zusätzlich ist die jeweilige Mehrwertsteuer zu beachten.

**/ nachlass frühzeitig regeln ... /**

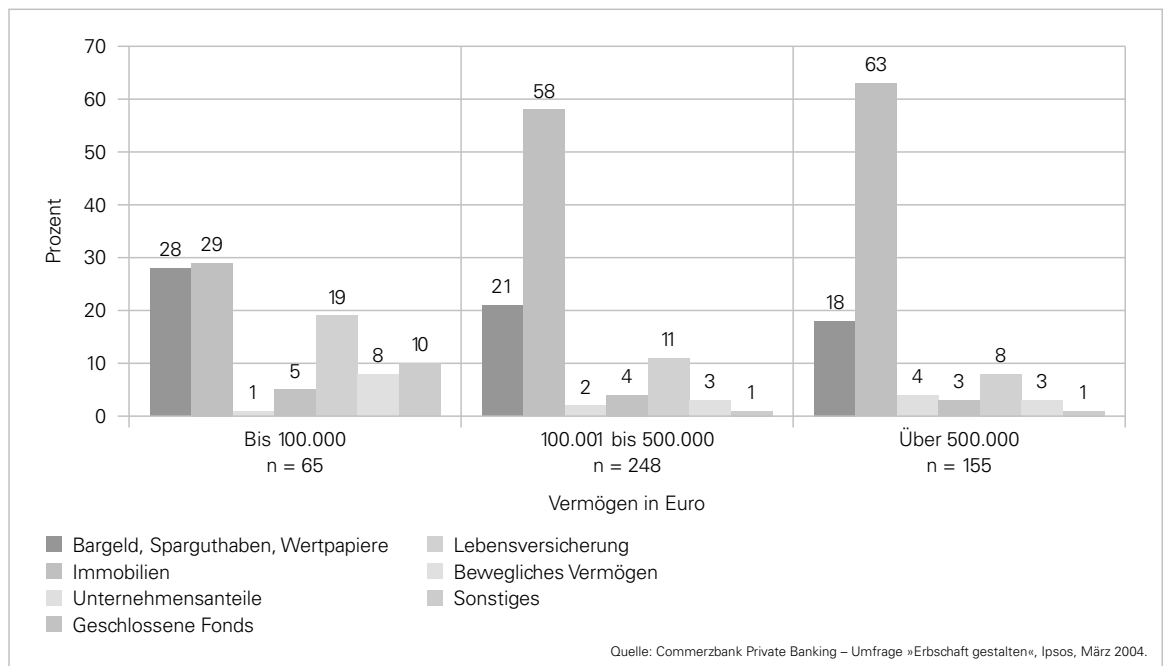
Am Beispiel von Auslandsimmobilien wird deutlich, wie komplex sich das Management eines Nachlasses gestalten kann. Insgesamt werden die Lebensumstände immer vielschichtiger. Das Vorhandensein eines oder mehrerer Unternehmen, das Leben in einer sogenannten Patchworkfamilie, die Aufteilung des Vermögens auf verschiedene Assetklassen oder ein soziales Projekt, das über den Tod hinaus unterstützt werden soll – alles Punkte, die bei der Nachlassplanung berücksichtigt werden müssen.

Eine frühzeitige Regelung ist dabei unbedingt zu empfehlen. Gerade bei einem plötzlichen Todesfall sind die Erben starken Belastungen ausgesetzt, die eine schnelle und rationale Entscheidung hinsichtlich des geerbten Vermögens erschweren. Insbesondere Familienunternehmen können in eine kritische

Situation geraten, wenn Erbe und Unternehmensnachfolge nicht im Vorfeld festgelegt wurden. Nicht selten zerstören Erbstreitigkeiten oder eine Führungskrise das Lebenswerk des Unternehmers beziehungsweise der Unternehmerin. Eine klare Nachlassregelung im Rahmen eines Testaments minimiert dieses Risiko.

Das Commerzbank Private Banking steht seinen Kunden ein Leben lang bei allen Fragen rund um Vermögen und Nachlassregelung zur Seite. Dies schließt auch die Kompetenz mit ein, gemeinsam mit dem Kunden ein Konzept für die Vermögensnachfolge zu entwickeln und dieses in regelmäßigen Abständen an die Veränderungen in seinem persönlichen Umfeld anzupassen. Auch die Möglichkeit, die Bank als Testamentsvollstreckerin einzusetzen, bietet sich an.

**IN WELCHER FORM IST IHR VERMÖGEN DERZEIT INVESTIERT?**



Viele haben einen Großteil ihres Vermögens in Immobilien im In- und Ausland investiert. Deshalb spielt diese Assetklasse auch im Nachlassmanagement eine bedeutende Rolle.

*/ ... mit einem professionellen partner /*

Die Experten des Commerzbank Private Banking verfügen über langjährige Erfahrung in der Testamentsvollstreckung und der Betreuung von Nachlässen. Sie erfüllen den Willen des Erblassers und unterstützen gleichzeitig die Erben bei der Nachlassverwaltung, zum Beispiel indem sie den Nachlass bewerten, den Erbscheinantrag stellen, die Immobilienumschreibung oder den Verkauf veranlassen. Sie übernehmen sowohl eine Abwicklungsvollstreckung – also die einmalige Aufteilung des Nachlasses und die Aushändigung an die Erben – als auch eine Dauertestamentsvollstreckung. Diese empfiehlt sich vor allem bei nur eingeschränkt handlungsfähigen Erben, zum Beispiel aufgrund von Minderjährigkeit, Krankheit oder Behinderung, die dann entsprechend dem Willen des Erblassers abgesichert sind.

Darüber hinaus ist die Gründung einer Stiftung eine interessante Variante des Nachlassmanagements. Hierbei bleibt das Vermögen für einen festgesetzten gemeinnützigen Zweck erhalten. Auch für diesen Wunsch verfügt das Commerzbank Private Banking über erfahrene Experten, die bei der Erstellung eines Stiftungskonzepts oder bei der Gründung helfen. Zudem sorgt das Stiftungsmanagement im Private Banking dafür, dass das Stiftungsvermögen erhalten bleibt und die für den Stiftungszweck notwendigen Erträge erwirtschaftet werden. Dies ist die Grundlage dafür, dass durch eine Stiftung der Name, die Vision und das Vermögen des Stifters weiterbestehen können.

**SORGEN SIE RECHTZEITIG VOR:  
SICHERN SIE IHR VERMÖGEN UND IHRE IMMOBILIEN FÜR DIE NÄCHSTE GENERATION.  
IHR PRIVATE-BANKING-BERATER UND DIE EXPERTEN  
DES NACHLASSMANAGEMENTS UNTERSTÜTZEN SIE DABEI.**

Commerzbank Aktiengesellschaft  
Private Banking · Nachlass- und Stiftungsmanagement · Kaiserplatz · 60311 Frankfurt am Main  
Tel.: (0 69) 136-2 94 16 · [www.privatebanking.commerzbank.de](http://www.privatebanking.commerzbank.de)