

Auslandsimmobilien im Erbfall

Wir tragen uns mit dem Gedanken, eine Ferienwohnung im Ausland zu erwerben. Müssen wir hier im Erbfall etwas beachten?

Die Auslandsimmobilie birgt im Todesfall besondere Gefahren, denn jedes Land verfügt über sein eigenes Erb- und Erbschaftsteuersystem. In vielen Fällen muss überhaupt erst einmal geklärt werden, welches Recht Anwendung findet. Hinzu tritt das Risiko einer Doppelbesteuerung. Eine Immobilie im Ausland stellt daher besondere Anforderungen an die Regelung des Erbes. Die vorausschauende Rechts- und Steuerplanung ist deshalb ein Muss.

Erbfragen können bereits beim Hauskauf eine Rolle spielen. In Ländern, die – wie Frankreich – im eigenen Land belegene Immobilien zwingend dem nationalen Erbrecht unterstellen, kann es für Deutsche Sinn machen, die Immobilie nicht unmittelbar, sondern mittelbar über eine Familiengesellschaft zu erwerben. Folge ist, dass die Ferienwohnung nicht als unbewegliches, sondern als bewegliches Vermögen angesehen wird und damit einheitlich deutsches Erbrecht gilt. In erbschaftsteuerlicher Hinsicht ändert sich hierdurch allerdings nichts.

Lässt sich ein Nebeneinander von deutschem und ausländischem Erbrecht nicht vermeiden, ist ein international abgestimmtes Testament unverzichtbar. Dabei ist die notarielle Form der privatschriftlichen vorzuziehen, da notarielle Testamente im Ausland leichter vollzogen werden können als handgeschriebene.

Bestehen bereits Testamente, sollten diese daraufhin überprüft werden, ob sie mit ausländischem Erbrecht in Einklang stehen und im Ausland anerkannt werden. Oft ist es ratsam, in Fällen derartiger „Nachlassspaltungen“ hinsichtlich der Ferienwohnung im Ausland noch eine weitere, im Ergebnis gleichlautende, letztwillige Verfügung nach dem Erbrecht des Landes, in dem sich die Immobilie befindet, zu errichten.

Besondere Vorsicht ist beim Berliner Testament, sonstigen gemeinschaftlichen Testamenten oder Erbverträgen geboten. Diese sind in den meisten romanischen Ländern unbekannt und werden dort teilweise als unwirksam angesehen. Jeder, der über entsprechende Dokumente verfügt, sollte sich daher beim Notar erkundigen, ob die Auslandsimmobilie Ergänzungen erforderlich macht.

Eine Ferienwohnung im Ausland kann schließlich zum Anlass genommen werden, den ehelichen Güterstand, nämlich die Eigentumsverhältnisse nach Tod eines Ehepartners, zu überprüfen, denn eheliches Güterrecht und Erbrecht sind eng miteinander verzahnt.

Dr. Matthias Wagner, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen
www.notarkammer-sachsen.de