

---

# LESEPROBE

Mitgliederzeitschrift

## „Grundbesitz international“

Einige Texte werden hier nicht komplett veröffentlicht!



Um sie vollständig zu lesen  
fordern Sie bitte auf unserer homepage unter dem Link „SHOP“  
ein Probeexemplar an!

Mitglieder erhalten diese Zeitschrift alle sechs Wochen gratis!

Nicht-Mitglieder können diese Zeitschrift auch über unseren „SHOP“ abonnieren!

---

## AUSGABE 3 - 2010

-----  
**NEU:**

**AB INS AUSLAND**  
**Das lustige und illustrierte ABC**  
**als Basiswissen einmal anders**

-----

**Sogenannte „strafbefreiende Selbstanzeigen“**  
**und Auslandswohnsitz**

**SPANIEN:**  
**Keine Pleitengefahr für Spanien –**  
**Immobilienanlagen sicher**

**AKTUELL für SPANIEN-Eigentümer:**  
**Recht - Steuern - Markt**

# INHALT

## IN IHRER UND EIGENER SACHE

Mitgliederversammlung 2010	3
NEU: Ab ins Ausland	3
<b><u>STEUERN</u></b>	
Sog. strafbefreiende Selbstanzeigen und Auslandswohnsitz	4
Noch mehr Überlegungen zum Schweizer Bankgeheimnis	5
Liechtenstein	6
<b><u>RECHT</u></b>	
Unterhaltsvorschuß für Alleinerziehende nur bei deutschem Wohnsitz	6
Verkehrsstrafzettel bald europaweit vollstreckbar	

## FRANKFREICH

Erbschafts-DBA Deutschland-Frankreich	6
---------------------------------------	---

## SCHWEIZ

Gründung einer AG oder GmbH in der Schweiz	7
Zur Diskussion betreffend Schweizer Bankgeheimnis	7

## BUCHBESPRECHUNGEN

Erweiterte Neuauflage: Erbschaftsratgeber Deutschland-Schweiz	8
Kleine Größe, klare Linie	8

## SONDERTEIL SPANIEN

<i>Lex Flavia Malacitana – Das flavische Gesetz für Málaga</i>	9
<i>Keine Pleitengefahr für Spanien – Immobilienanlagen sicher</i>	9
<b><u>AKTUELL</u> für SPANIEN-Eigentümer</b>	
<i>Recht – Steuern – Markt</i>	10
<b>ACHTUNG für alle Eigentümer in SANTA MARGARITA DE ROSES...</b>	13
<i>Für nicht verkaufte Wohnungen in Appartementshäusern</i>	13
<i>Proteste gutgläubiger Schwarzbaukäufer</i>	13
<i>Illegale Bauten: Schnellabriß in Monatsfrist in Andalusien</i>	14
<i>Das Statut KATALONIEN wackelt</i>	14
<i>Mietschulden nehmen überhand</i>	14
<i>Veräußerungsgewinne (aus Immobilien) von Ausländern in Spanien</i>	15
<i>Die umgedrehte Hypothek - Ergänzung von Alterseinkünften -</i>	16
<i>Automitnahme nach Spanien - Zulassung dort</i>	17
<i>Der fast absolute Kündigungsschutz in Spanien</i>	18
<i>Steuererhöhungen in Spanien per Mitte 2010</i>	18
<i>27% Arbeitslose in der Provinz Málaga</i>	18
<i>Medizinische Hilfe vor Rechtsberatung</i>	18
<i>Buchbesprechung: Die Illusion des einfachen Lebens</i>	19

## IMPRESSUM:

Verlag und Herausgeber  
Deutsche und Schweizerische Schutzgemein-  
schaft  
für Auslandsgrundbesitz e.V.  
Carl Benz Str. 17a  
79761 Waldshut-Tiengen  
Tel. 07741-2131, Fax 1662  
e-mail: [kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de](mailto:kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de)  
[www.schutzgemeinschaft-ev.de](http://www.schutzgemeinschaft-ev.de)

### Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

Erscheinungsweise:	8 x im Jahr	
Einzel-Verkaufspreis:		7,70 €
<b>Abonnementpreis:</b>		
Inland		46,00 €
Ausland		62,00 €

# In Ihrer und eigener Sache

## Die Mitgliederversammlung 2010

findet statt am:

**SAMSTAG, dem 03. Juli 2010**

in erster Einberufung um 10.30 Uhr,  
in zweiter Einberufung um 11.00 Uhr

in 79761 Waldshut-Tiengen

**Pension „Jägerhof“ Baumann**

**Detzelner Str. 16**

**79761 Waldshut - Tiengen**

Telefon +49 7741 2655, Fax +49 7741 2645

[e-mail: info@jaegerhof-baumann.de](mailto:info@jaegerhof-baumann.de)

[www.jaegerhof-baumann.de](http://www.jaegerhof-baumann.de)

**Tagesordnung:**

1. **Bericht des Vorstands**
2. **Entlastung von Vorstand und Beirat**
3. **Fragen und Anträge.**

**Gemeinsames Mittagessen**

Im Anschluß hieran:

Individuelle Beratung und Hilfestellung!

Nicht-Mitglieder sind willkommen!

Wer nicht persönlich kommen kann oder will, mag bitte die beigefügte Rücklaufkarte an uns zurückschicken!

HINWEIS:

Jeder, der zur Mitgliederversammlung kommt, erhält

**GRATIS ein Exemplar des u.g. neuesten Werks der Schutzgemeinschaft!**

## NEU!!!

### Ab ins Ausland

Das lustige und illustrierte ABC  
als Basiswissen einmal anders

**INHALT:**

Auswandern

Betriebsstätte

CH – Schweiz

Doppelbesteuerungsabkommen

Erbschaften

Frankreich

Great Britain UK – England

Heizung

Italien

Justiz

Krankheiten

Lebenshaltung

Makler

Niederlassung

Österreich

Partnerschaften

Qualität des Lebens

Renten

Spanien

Türkei

USA

Versicherungen

Wahlrecht

XY – Aktenzeichen ungelöst

Zwangsvollstreckung

**Autor: Rechtsanwalt STEUBER, ca. 90 S., A5, ISBN 978-3-89250-08**

5 Euro für Mitglieder der Schutzgemeinschaft (Keine Porto- oder Versandkosten!)

10 Euro für Nicht-Mitglieder (Keine Porto- oder Versandkosten!)

Zu bestellen mit beigefügter Rücklaufkarte, per Telefon 07741-2131 oder Fax 07741-1662

e-mail: [kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de](mailto:kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de) [www.schutzgemeinschaft-ev.de](http://www.schutzgemeinschaft-ev.de)

# In Ihrer und eigener Sache

## STEUERN

### Sog. strafbefreiende Selbstanzeigen und Auslandswohnsitz

§ 371 der deutschen Abgabenordnung besagt, daß, wer Steuern, welcher Art auch immer, hinterzogen hat und dann reumütig eine Selbstanzeige erstattet, daß er dann straffrei bleibt, natürlich unter der Voraussetzung, daß die geschuldete Steuer nebst Säumniszuschlägen sofort gezahlt wird.

Diese Vorschrift ist in der Welt mehr oder weniger einmalig. Sie ist jetzt insbesondere im Gespräch im Zusammenhang mit dem Kauf von Schweizer Bankdaten durch die deutsche Finanzverwaltung, verkauft von unseriösen Schweizer Bankangestellten. Die „strafbefreiende Selbstanzeige“ funktioniert nämlich nur dann, wenn die Tat nicht schon bekannt ist oder deswegen bereits ermittelt wird.

Der Sinn der Vorschrift ist verständlich – sinngemäß kann es so gesehen werden: Wenn ein reumütiger Täter den Schaden wieder gut macht (hier also Steuern bezahlt), so kann er mit Straffreiheit rechnen. Das gilt aber nur für den Steuerbereich. Im allgemeinen Strafrecht ist die Wiedergutmachung des Schadens zwar ein erheblich strafmilderndes Moment, aber führt natürlich nicht zur Straffreiheit.

Die Norm bezieht sich naturgemäß nur auf deutsche Steuern. Hauptsächlich geht es, wie bekannt, um viel Geld, das von deutschen Steuerbürgern in die Schweiz oder nach Österreich oder andere diskrete Länder, gebracht wurde, um die Zinsen nicht in Deutschland versteuern zu müssen.

Zinsen sind ja, wie bekannt, nach Maßgabe aller Doppelbesteuerungsabkommen, stets im Wohnsitzstaat zu besteuern und natürlich dann auch, wenn es zwischen dem jeweiligen Staat und dem Wohnsitzstaat (z.B. Deutschland) kein Doppelbesteuerungsabkommen gibt wie mit Steueroasen z.B., so gilt natürlich besonders das Wohnsitzprinzip. Wer in Deutschland wohnt, muß Zinsen nur in Deutschland versteuern, egal, woher sie kommen.

Aus Vorstehendem haben wir bereits gelernt, daß es also entscheidend auf den Wohnsitz ankommt. Wenn ein deutscher Staatsangehöriger seinen (Haupt-)Wohnsitz ins südliche Ausland z.B. oder sonstwohin verlegt, so ist er mit seinen Zinseinkünften natürlich im Wohnsitzstaat steuerpflichtig und nicht mehr in Deutschland. Wer z.B. in Spanien offiziell und angemeldet lebt und Zinsen von einem Schweizer Schwarzgeldkonto kassiert, der braucht vor dem deutschen Fiskus keine Angst zu haben. Zwar gilt für ihn formal Steuerpflicht in Spanien, aber hier, wie in vielen anderen Mittelmeerländern auch, wird die Sache nicht so ernst gesehen und man kann pauschal sagen, daß ausländische Zinserträge, obwohl pro forma im Wohnsitzstaat steuerpflichtig, nicht interessieren und insoweit wird bestimmt auch nicht gefahndet.

Es ist auch nicht davon auszugehen, daß ungetreue Schweizer Bankangestellte für teures Geld Bankdaten von in Spanien oder in Italien ansässigen Kunden an die jeweilige Finanzverwaltung verkaufen können, denn erstens sind es nicht so viele die betroffen sind und zweitens wird der ausländische Staat bestimmt keine Millionenbeträge zahlen, nur um einige Konteninhaber mit Schwarzgeld und Zinserträgen dingfest machen zu können, von daher also keine Gefahr.

Auch dann übrigens keine Gefahr, wenn ein solcher, z.B. deutscher Kontoinhaber, seinen (Haupt-)Wohnsitz in die Schweiz oder nach Österreich verlegt. Dort genießt er dann das volle Bankgeheimnis und in der Schweiz etwa ist die „einfache“ Steuerhinterziehung nicht strafbar, sondern nur der sog. Steuerbetrug, wenn mit gefälschten Unterlagen u.ä. gearbeitet wird.

Aus Vorstehendem ergibt sich natürlich auch, daß, wer aus dem Ausland nach Deutschland zurück zieht und weiterhin Schwarzgeld-Zinsen, z.B. aus der Schweiz, bezieht, daß der dann ab Rückkehr ins Reich, wieder steuerpflichtig wird und wenn er die Zinsen nicht angibt, eben hinterzieht.

Geld im Ausland wird gerne auch zur Sicherung des Unterhalts der Familie nach Tod des „Ernährers“ angelegt, z.B. in Familienstiftungen oder Trusts, wobei dann satzungsgemäß nach Tode des Kontoinhabers die Erben oder andere bestimmte Personen, bezugsberechtigt sind. Wenn diese in Deutschland leben, so müssen sie bei der deutschen Erbschaftsteuererklärung natürlich diese Bestände angeben. Für Schulden des Erblassers haften sie natürlich nicht, wenn sie nicht zu dessen Lebzeiten auch von der Anlage profitiert haben, i.d.R.

Wer eine strafbefreiende Selbstanzeige in Erwägung zieht, sollte sich unbedingt vorher vom Fachmann gut beraten lassen.

Die Erklärung muß nämlich vollständig sein, gut belegt und vor allen Dingen, es muß ja das Geld vorhanden sein, um die Steuer sofort bezahlen zu können. Wer sich selbst anzeigt, aber dann die Steuer nicht zahlt, wird natürlich wie ein ganz „normaler“ Steuerhinterzieher verurteilt.



# In Ihrer und eigener Sache

Wer meint, ertappt worden zu sein und dann schnell ins Ausland verzieht, der bleibt natürlich mit seinen hinterzogenen Erträgen für die vergangenen letzten zehn Jahre (entspricht übrigens auch der absoluten Verjährungsfrist) Steuerschuldner nur eben daß dann i.d.R. das Finanzamt auf den Zugriff auf inländisches Vermögen angewiesen ist und wenn dann nichts mehr zu holen ist, so ist es erfahrungsgemäß für den Fiskus, bescheiden gesagt, einigermaßen schwierig, im Ausland etwas zu holen auch dann, wenn ein Doppelbesteuerungsabkommen grenzüberschreitenden Informationsaustausch vorsieht, aber eine direkte Vollstreckung im Ausland von inländischen Steuerschulden ist nur mit ganz wenigen Ländern, vorgesehen und dann auch beschränkt auf bestimmte Steuerarten, i.d.R. geht nichts, sondern was noch bleibt, ist allenfalls ein Rückgriff auf die grenzüberschreitenden Inkassomöglichkeiten im Rahmen der Europäischen

Union, aber kaum ein Finanzamt macht sich die Mühe, aufwendig im Ausland nach Vermögensgegenständen des Steuerschuldners zu fahnden, wenn dieser schon dafür gesorgt hat, daß jedenfalls nichts mehr auf seinen Namen steht.

Abschließender Hinweis:

Die Schutzgemeinschaft befaßt sich – wie der Name sagt – mit dem Schutz von Auslandsgrundbesitz und natürlich auch mit den insoweit zusammenhängenden Steuerfragen. Mit der vorbeschriebenen Problematik haben wir nur wenig zu tun.

Es ist übrigens auch sinnvoll, nicht den eigenen Steuerberater heranzuziehen, sondern eine dritte Fachperson. In vielen Fällen besteht nämlich die Gefahr, daß der eigene Steuerberater selbst nolens volens in die ganze Angelegenheit verwickelt war oder ist und von daher natürlich ungeeignet im Falle einer strafbefreienden Selbstanzeige zu beraten.

## Noch mehr Überlegungen zum Schweizer Bankgeheimnis

Laut „Tagesanzeiger“ Zürich schlagen Schweizer Banker vor, daß Ausländer mit geheimen, un versteuerten Kontobeständen eine Strafsteuer zahlen. Als Gegenleistung soll dann vom Ausland der Verzicht verlangt werden, gestohlene Daten zu verwerten. Zudem sollen die Bankkunden dann ihre Vermögen straf- und steuerfrei aufdecken können, wer das nicht akzeptiert, müsse den Schweizer Finanzplatz verlassen.

Ein netter Vorschlag. Aber wer soll denn feststellen, ob die Gelder im Ausland versteuert wurden, oder ob diese überhaupt steuerpflichtig waren? Derzeit gilt immer noch, daß der Schweizer Finanzminister Merz, den Informationsaustausch in Verhandlungen mit Deutschland ablehnt. Wenn aber Amtshilfe nicht nur bei qualifiziertem Steuerbetrug, sondern bei „einfacher“ Hinterziehung gewährt werden soll, so löst sich alles in Wohlgefallen auf, grundsätzlich gilt ansonsten: Ohne Verdacht oder Information durch Datendiebe, eifersüchtige Ehegatten oder ähnliches, also ohne konkrete Anhaltspunkte, können auch derzeit nach Vorstellung der Schweizer, auch in Zukunft keine Konten bei ihnen ausgespäht werden.

### **Zur Strafbarkeit von Hinterziehung in Deutschland folgendes:**

Für eine Freiheitsstrafe (mal sehen, ob mit oder ohne Bewährung) müßten schon mindestens 50.000 Euro an Zinsen pro Jahr in den vergangenen letzten zehn Jahren angefallen sein.

Der „Geldbrief“ weist darauf hin, daß die Steuernachzahlung (bei strafbefreiender Selbstanzeige) selbst bei

**Sie können weiterlesen!**

**Bestellen Sie sich hierzu ein Probe-Exemplar „Grundbesitz international“ über unseren SHOP!**

***Mitglieder erhalten die Zeitschrift alle sechs Wochen im Rahmen einer Mitgliedschaft gratis zugesandt!***

***Nicht-Mitglieder können die Zeitschrift abonnieren!***

# In Ihrer und eigener Sache

Zum gleichen leidigen Thema

## LIECHTENSTEIN

Das Fürstentum hat sich grundsätzlich bereit erklärt, auch bei „einfacher“ Steuerhinterziehung dem Ausland Rechtshilfe zu leisten. Neuerdings berichtet aber die Presse (z.B. Süddeutsche Zeitung vom 14.04.2009), daß das Land die Aufklärung von Steuerstraftaten nicht unterstützen will, wenn bei den Ermittlungen Datenklau im Spiel ist. Wie bekannt, hat sich Liechtenstein nach OECD-Standard verpflichtet,

**Sie können weiterlesen!**

**Bestellen Sie sich hierzu ein Probe-Exemplar „Grundbesitz international“ über unseren SHOP!**

**Mitglieder erhalten die Zeitschrift alle sechs Wochen im Rahmen einer Mitgliedschaft gratis zugesandt!**

**Nicht-Mitglieder können die Zeitschrift abonnieren!**

## Unterhaltsvorschuß für Alleinerziehende nur bei deutschem Wohnsitz

Alleinerziehende Eltern erhalten vom Staat einen sog. „Unterhaltsvorschuß“, wenn das Kind nicht älter als zwölf Jahre ist und der andere Elternteil seinen Unterhaltspflichten nicht nachkommt. Das Amt kann dann versuchen, das Geld vom unterhaltspflichtigen Elternteil zurück zu holen.

Die Eltern lebten getrennt, die Mutter war mit dem Kind von Deutschland nach Mallorca umgezogen und der Vater zahlt nicht.

Ein Unterhaltsvorschuß – wie beschrieben – gibt es aber nur, wenn der Unterhaltsberechtigte (das Kind) in Deutschland wohnt. Also kein Geld für die Mutter vom Jugendamt. So das Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz.

## Verkehrsstrafzettel bald europaweit vollstreckbar

Ab 01. 10. 2010 können Geldstrafen aus Verkehrsverstößen ab 70 Euro auch in EU-Ländern eingetrieben werden. Dies gilt auch, wenn sich die Tat vor dem 01.10.2010 ereignet hat, aber der Bescheid erst nach dem 30.09.2010 ergeht.

Zu beachten allerdings: Ausländische Fahrverbote gelten in Deutschland nicht. Es gibt für ausländische Verkehrsverstöße auch keine Punkte in Flensburg. Im übrigen können sich Betroffene auch in Deutsch-

land wehren, wenn das Bußgelddokument in einer nicht für Sie verständlichen Sprache, abgefaßt ist, oder Sie bereits erfolglos Einspruch im Tatortland eingelegt haben. Z.B., wenn der Fahrzeughalter oder Mieter eines Leihfahrzeugs nicht selbst den Verkehrsverstoß begangen ist. Dieser Fall kann eintreten, da in einigen EU-Ländern (z.B. Niederlande und Frankreich) eine generelle Halterhaftung besteht.

# SCHWEIZ

## Gründung einer AG oder GmbH in der Schweiz

Eine AG oder GmbH in der Schweiz kann durch eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder andere Handelsgesellschaften gegründet werden. Das Aktienkapital einer AG muß mindestens CHF 100.000 betragen. Bei der Errichtung der AG muß die Einlage für mindestens 20 % des Nennwerts, mindestens aber in allen Fällen CHF 50.000 betragen.

Bei der GmbH muß das Stammkapital mindestens CHF 20.000 betragen. Sowohl die AG als auch die GmbH muß durch eine Person in der Schweiz vertreten werden können, die Wohnsitz in der Schweiz hat. Dieses Erfordernis kann durch einen Geschäftsführer, einen Direktor oder unseres Erachtens auch einen Prokuristen erfüllt werden.“

**Udo Adrian Essers AG, Zürichstr. 135, CH -8700 Küsnacht ZH, Tel. 0041-44-912.39.29**

## Zur Diskussion betreffend Schweizerisches Bankgeheimnis

Unklar ist weiterhin, ob der Datenaustausch betreffend Konten von "Steuersündern" automatisch erfolgt oder nur auf Anfrage. "Automatisch" würde bedeuten, daß eine schweizerische Bank direkt oder indirekt über Schweizer Steuerbehörden über jede Kontoeröffnung eines Ausländers Mitteilung macht. Das ist eher unwahrscheinlich, nicht zu erwarten.

Künftig sollen Schweizer Banken verpflichtet sein kein "Schwarzgeld" mehr anzunehmen.

Was Schwarzgeld ist bleibt unklar und insbesondere wie das zu überprüfen ist. Es ist einigermaßen unwahrscheinlich zu erwarten, daß in Ansehung anzulegender Gelder eine Bescheinigung des Heimatfinanzamtes des Kontoeröffners verlangt werden wird, daß er dieses Geld versteuert hat.

Denkbar und wahrscheinlicher ist dagegen, daß eine anonyme Quellensteuer von 25% der Erträge an das zentrale Finanzamt des Wohnsitzstaates des Kontoinhabers vorgenommen wird.

In jedem Falle wird die Schweiz künftig Amtshilfe nach dem sogenannten OECD-Standard leisten, das heißt also, es ist dann egal, ob es sich um sogenannten Steuerbetrug oder Steuerhinterziehung handelt.

OECD-Standard bedeutet aber auch, daß der ersuchende Staat eine Erklärung abzugeben haben wird, daß er alle in eigenem Gebiet zur Verfügung stehenden Maßnahmen zur Einholung der Auskünfte ausgeschöpft hat und deswegen eben auf die ausländische oder besser gesagt Schweizer Auskunft angewiesen ist.

Wichtig: Die verschärften Bestimmungen gelten nur für Ausländer, nicht für Schweizer Bürger mit Wohnsitz in der Schweiz. Hier gibt es nach wie vor nur Auskünfte bei Steuerbetrug, nicht bei "einfacher" Hinterziehung.

Entsprechendes gilt auch für Österreich. Es kann sich also im Einzelfall empfehlen, den Wohnsitz in die

Schweiz oder nach Österreich zu verlegen, dann bleibt das Bankgeheimnis bestehen.

Jetzt kann man natürlich bei der Geldanlage in welcher Form auch immer Zwischenfirmen einschalten z.B. Trusts oder Stiftungen. Deren Hintermänner aufzuklären liegt außerhalb der Kompetenz der Banken. Wenn ein Anwalt bevollmächtigt ist, so unterliegt dieser dem Berufsgeheimnis.

Zum gleichen Thema erreicht uns eine Mitteilung unseres Stützpunktes in Zürich Herr Rechtsanwalt Dr. Hans H. Schmid.

Es geht um die Herausgabe von UBS-Kontodaten durch die Finanzmarktaufsicht (FinMa).

Vor 40 Jahren wurde ein Schweizer Triebwerktechniker vom Bundesstaatsgericht wegen verbotenen wirtschaftlichen Nachrichtendienstes zugunsten des Staates Israel zu einer langjährigen Zuchthausstrafe verurteilt wegen Weitergabe von Konstruktionsplänen des (französischen) Mirage-Flugzeugs.

Rechtsanwalt Schmid war damals Verteidiger eines Mitangeklagten und ist der Meinung, daß die Auslieferung der UBS-Kundendaten durch die FinMa auch als möglicher schwerer Fall von verbotenem wirtschaftlichen Nachrichtendienst zugunsten der USA betrachtet werden könnte.

Wenn - was unwahrscheinlich ist - die Schweizerische Bundesanwaltschaft zum Entschluß käme, daß tatsächlich ein Verfahren gegen die FinMa-/Verantwortlichen zu eröffnen sei, so bräuchten sie dafür die Ermächtigung des Bundesrats (der Schweizer Regierung). Auch dies ist einigermaßen unwahrscheinlich. Aber jedenfalls interessant, daß sozusagen das Strafrecht politisch überlagert wird. Natürlich ist der Gesetzgeber jederzeit frei, die Normen in Richtung des politisch Notwendigen und Gewünschten zu ändern.

# FRANKREICH

## Erbschafts-DBA Deutschland - Frankreich

Das ist am 03. April 2009 in Kraft getreten. Anwendbar auf Personen, die am oder nach dem Inkrafttreten des Abkommens sterben und auf Schenkungen, die am oder nach dem Tag des Inkrafttretens des Abkommens durchgeführt werden.

Um es gleich vorweg zu sagen: Viel hat sich im Verhältnis zur Situation vor diesem Abkommen nicht geändert.

Die Frage stellt sich dann, wenn ein Deutscher mit (Haupt-)Wohnsitz in Deutschland Immobilien in Frankreich verschenkt oder vererbt.

Grundsätzlich besteht Besteuerungsrecht im Belegenheitsstaat (Artikel 5). Erfasst sind insoweit als "unbewegliches Vermögen" nicht nur Immobilien, sondern auch Aktien oder Gesellschaftsanteile von mehr als der Hälfte jeweils nationaler Beteiligung.

Die Doppelbesteuerung wird für einen deutschen Schenker oder Erblasser - also besser gesagt für die Erben oder Beschenkten - dadurch vermieden, daß die in Frankreich gezahlte Steuer auf die Deutsche angerechnet wird.

Das entspricht der bisherigen Regelung auch ohne Abkommen nämlich der des § 21 Erbschaftsteuergesetz, wonach grundsätzlich Erbschafts- und Schenkungssteuerpflicht auch für Auslandsvermögen besteht mit der Maßgabe, daß eben die ausländische Steuer angerechnet werden kann.

Ausdrücklich vorgesehen im Abkommen ist auch der grenzüberschreitende Informationsaustausch und vor allen Dingen auch eine Unterstützung bei der Betreuung der jeweils nationalen Erbschaftsteuer (Artikel 16 Abkommen). ■

# BUCHBESPRECHUNGEN

## Erweiterte Neuauflage: Erbschaftsratgeber Deutschland-Schweiz

Das Handbuch ist Basisinformation und Gestaltungshilfe zugleich.

Mit vielen praktischen Hinweisen für Private, Juristen und Unternehmer.

Diese Neuauflage berücksichtigt alle Änderungen des deutschen und schweizerischen Rechts in Erbfragen bis 01. Januar 2009 und schließt neu das Thema Lebensversicherungen mit ein.

Themen aus dem Inhalt:

- Erbrecht in der Schweiz
- Erbrecht in Deutschland
- Erbschaftsteuerrecht in Deutschland
- Internationales Erbrecht im Verhältnis Deutschland-Schweiz
- Erbschaftssteuer u. Doppelbesteuerungsabkommen
- Vorweggenommene Erbfolge beim Schenkungsrecht in Deutschland
- Unternehmensnachfolge und Nachlaßplanung

- NEU: Fondsgebundene Lebensversicherungen und Einsatz von Lebensversicherung
- Stiftungen und Trust als Gestaltungsmöglichkeiten im Erbrecht u.v.m.

Der Ratgeber informiert über die Regelungen des Erbrechts in Deutschland und der Schweiz, geht besonders auf grenzüberschreitende Aspekte ein, liefert Anregungen und zeigt Gestaltungsmöglichkeiten auf.

232 Seiten, Format A4

Sonderpreis für Seminarteilnehmer und bisherige Bezieher des Erbschaftsratgebers:

CHF 117 (statt CHF 195), € 78.

Herausgeber:

**Handelskammer Deutschland-Schweiz**

**Tödistr. 60, CH -8002 Zürich**

**Tel. 0041-(0)44 282 61 61, Fax +41(0)44 2846100,**

[www.handelskammer-d-ch.ch](http://www.handelskammer-d-ch.ch)

## Kleine Größe, klare Linie

Langenscheidt Universal-Wörterbücher setzen auf neue Gestaltung für bessere Übersicht. Extra für USA-Reisen: Amerikanisches Englisch.

München. Februar 2010. Sie belasten nicht und helfen doch so viel weiter: Das hat die handlichen Langenscheidt Universal-Wörterbücher zu Reise-Klassikern werden lassen. Jetzt kommt noch mehr Überblick ins kleine Format. Die typografische Neugestaltung mit nur noch einer Schriftfamilie bringt mehr Ruhe und intuitive Orientierung in die Wörterbücher. Genau das Richtige also für alle, die auf Reisen und im Urlaub rasch einmal ein Wort oder einen Salzbaustein nachschlagen wollen! Besonders benutzerfreundlich ist auch, daß es für britisches und amerikanisches Englisch je ein eigenes Bändchen gibt – selbstverständlich mit typischer Speisekarte, Mini-Dolmetscher und Reisetipps sowie – in der USA-Edition – mit Extratipps fürs Autofahren. Außerdem sind Italienisch, Spanisch und Französisch im Programm – ebenso auf aktuellem Stand mit neuem Wortschatz von *Audioguide* bis *Schweinegrippe*.

Weniger ist mehr. Dieser Grundgedanke durchzieht die Neubearbeitungen der Langenscheidt Universal-Wörterbücher im Großen wie Kleinen. Wer, bitte, benötigt bei einem Amerika-Trip auch rein britisches Englisch? = richtig: das könnte zu Mißverständnissen führen! Deshalb gibt es in der Reihe ein spezielles Wörterbuch für die USA, das bei Unterschieden zwischen dem britischen und dem amerikanischen Englisch nur den amerikanischen Ausdruck gibt. So z.B. für Aufzug nur *elevator* (amerikanisch) und nicht *lift* (britisch). Andere Eigenheiten der beiden Sprachräume werden hier ebenfalls berücksichtigt wie beispielsweise Währung, Feiertage und landeskundliche Hinweise. So sind manche Verkehrschilder rein amerikanisch und viele Speisen sowieso.

„Weniger ist mehr“ gilt aber auch für alle andren Neubearbeitungen – und zwar in punkto Optik. Denn im Gegensatz zu der bisher üblichen Mischung aus Helvetica- und Time-Schriften, setzt sie nun auf eine einzige Schriftfamilie: die geradlinige, luftige Phoenica. Das Ergebnis ist deutlich angenehmer fürs Auge und leitet es dabei rasch zur gesuchten Übersetzung. So erscheinen Stichwörter und zu diesen gehörige Informationen in Blau. Augenfällig auch die neu durchdachten Kolumnentitel auf der Doppelseite links und rechts oben: Nur noch die vier Anfangsbuchstaben des ersten bzw. letzten Stichwortes einer Doppelseite genügen vollauf.

In einer Hinsicht ist mehr jedoch immer noch mehr: Bei Aktualität. Dort haben die Wörterbücher im Hemdta-schenformat deutlich zugelegt. Ob *Biosprit* oder *Veganer, glutenfrei* oder *twittern*. Hinsichtlich neuer Begriffe, v.a. aus den Bereichen Reise, Freizeit, Gastronomie und Sport, sind diese „Kleinen“ ganz groß.

### Langenscheidt Universal-Wörterbuch Amerikanisches Englisch

Rund 30.000 Stichwörter und Wendungen – 544 Seiten, Kunststoffeinband – ISBN 978-3-468-18042-2 - €10,95 (D), @11,30 (A), CHF 20,40 – Langenscheidt Verlag München



In der Reihe erscheinen jetzt außerdem in neuer Gestaltung:  
ENGLISCH – FRANZÖSISCH, SPANISCH und ITALIENISCH, je 9,95 € (D), € 10,30 (A), CHF 18,60

# Sonderteil Spanien

zugleich Mitteilungen der Asociación de propietarios extranjeros en España  
- von Werner Steuber -

## Lex Flavia Malacitana

d.h., DAS FLAVISCHES GESETZ FÜR MÁLAGA.

In Kraft im 1. Jahrhundert nach Christus in der Stadt unter der Herrschaft z.B. des ersten Flaviers, des römischen Kaisers Vespasian, gefolgt von Titus.

### Jetzt zwei Ausschnitte:

**LIII.** *Quicumque in eo municipio comoitia duumviris, item aedilibus, item quaestoribus rogandis (subrogandis) habebit, ex cutiis sorte ducito unam, in qua incolae, qui cives romani latinive cives erunt, suffrage (um) ferant, eis que in ea curia suffragii latio esto.*

#### Übersetzung:

Wer auch immer Wahlen in dieser Gemeinde einberufen sollte, um das Duumvirat Stadträte und Quästoren zu bestimmen oder zu ersetzen, wird per Auslosung einen Distrikt bestimmen in dem die Einwohner römische oder lateinische Bürger sind und die Fähigkeit dazu haben, zu wählen.

**LXII.** *Ne Quis in oppido municipii Flavii Malacitani quaeque ei oppido continentia aedificia erunt, aedificium detegito destruito demoliundumve curato nisi decurionum conscriptorumve sententia, cum maior pars eorum edfuerit, quod restitut(tu)rur intrag proximum annum non erit. Qui adversus ea*

*fecerit, is quanti ea res erit, tantam pecuniam municipibus municipii Flavii Malacitani dare damnas esto, eiusque pecuniae deque ea pecunia minicipii eius municipii, qui volet quique per hano legem lice(b)it, actio petitio persecutio esto.*

#### Übersetzung:

Niemand darf ein Gebäude im Stadtkern von Málaga oder in seiner Umgebung abdecken, zerstören oder die Anordnung geben es abzureißen, wenn es nicht zum Wiederaufbau innerhalb eines Jahres dient, mit Ausnahme einer Vereinbarung mit den Gemeinderäten oder einer Eintragung mit Beteiligung der Mehrheit.

Wer gegen diese Verfügung verstößt, wird verurteilt, an die Kassen der Gemeinde Feavia Malacitana, ein Bußgeld äquivalent dem Wert des Anwesens zu zahlen.

Es ist jeder Nachbar berechtigt, dieses Bußgeld zu erbitten oder zu verfolgen, der dieses Recht ausüben will und dem es dem Gesetz nach zusteht.

### Überlegen Sie mal:

**Das römische Stadtrecht gab es schon seit Gründung der Stadt Rom, 700 v.Chr. und das flavische Gesetz für Málaga 800 Jahre später, alles zu einer Zeit, als die alten Germanen, unsere Vorfahren, noch auf oder besser gesagt, unter den Bäumen saßen, ohne geschriebenes Recht!**

## Keine Pleitegefahr für Spanien - Immobilienanlagen sicher

Im Rahmen der EU-Hilfeleistungen für Griechenland, wird auch erörtert, ob nicht auch Spanien, Portugal oder gar Italien mit zu den Problemkandidaten gehören. Richtig ist, daß Spanien seit Jahren sozialistischer Mißwirtschaft durchaus nicht gut da steht. Ein überzogener Kündigungsschutz hat – wie üblich – zur massiven Arbeitslosigkeit geführt (Gesamtspanisch um die 20 %), aber eine echte Gefahr, daß Spanien sozusagen Griechenland folgen könnte, ist nicht gegeben.

Insbesondere gilt – wie immer: Wer Immobilien erworben hat, besitzt einen realen Gegenwert auch dann, wenn marktbedingt die Preise schwanken oder derzeit unten sind, aber die Anlage ist grundsätzlich solide. Besser etwa als in spanische Staatsanleihen oder Immobilieninvestmentfonds.

Zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit und zur Erneuerung des Arbeitsmarkt gibt sich sogar jetzt die sozialistische spanische Regierung Mühe: Bislang war für Fälle einer „ungerechtfertigten“ Kündigung

pro Beschäftigungsjahr eine Abfindung von einhalb Monatslöhnen fällig. Jetzt nur noch – vorgesehen – für 33 Tage. Aber nach wie vor sollen weiterhin auch betriebsbedingte Kündigungen abfindungspflichtig bleiben, bei einer Massenkündigung wegen Auftragseinbruch, sollen jetzt auch öffentliche Mittel für die Abfindung eben bereitgestellt werden, wobei nach dem sog. österreichischen Modell die Arbeitgeber grundsätzlich verpflichtet sein sollen, in einen entsprechenden Fonds einzuzahlen, egal, ob sie Mitarbeiter kündigen oder nicht. Befristete Arbeitsverträge sollen zwar weiterhin nur zulässig sein, wenn sachlich begründet. Besser aber befristet als arbeitslos. Und auch für Jugendliche soll es Ausnahmen vom Kündigungsschutz geben, um die massive Jugendarbeitslosigkeit in den Griff zu bekommen. Ob das gelingt, ist fraglich angesichts der z.B. im Verhältnis zu Deutschland schlechten Berufsausbildung.

## **AKTUELL für SPANIEN–Eigentümer**

### **Recht – Steuern – Markt**

#### **Eigentum sicher? Prüfen!**

Grundbuchauszug, Wohnungsabnahme:

Sind Anbauten usw. erfaßt?

Bei fehlender Neubauerklärung:

Diese nachholen!

Wenn ein Objekt länger als vier Jahre unbeanstandet im Raum steht, bestehen gute Chancen, es sei denn: Naturschutzgebiet oder ähnliches. Vorlage beim Notar eines Architektengutachtens über Erstellung des Bauwerks und dessen Alter.

Wenn ein Promotor ein Haus oder eine Wohnung verkauft hat, so ist er natürlich auch verantwortlich dafür, daß im Grundbuch umgeschrieben werden kann.

Deshalb **NIE** eine Immobilie kaufen ohne Neubauerklärung oder Horizontalteilung (bei Eigentumswohnung)!

Zu prüfen ist auch, ob spätere Anbauten, Erweiterungen, Schwimmbad usw. im Grundbuch eingetragen sind. Falls nicht, sollte dies zumindest durch nachträgliche Neubauerklärung versucht werden. Wenn der seinerzeitige Promoter bankrott ist oder nicht mehr existiert, so muß man das eben zur Eigentumsabsicherung auf eigene Kosten und Initiative versuchen.

Bei beabsichtigtem Verkauf oder Erbschaften ergeben sich leider vielfach die vorgenannten Mängel. Umso wichtiger diese abzustellen.

#### **Mieten und Vermieten**

Grundsätzlich warnen wir vor Dauervermietung. Die Mindestdauer des Mietvertrags beträgt für den Mieter immer fünf Jahre auch wenn weniger vereinbart wurde.

Warnung auch vor *touristischer Vermietung*. Richtig abgerechnet wird praktisch nie, natürlich von Ausnahmen abgesehen und wer im Ausland eine Ferienimmobilie erwirbt, der sollte grundsätzlich über genügend Mittel verfügen, daß er nicht auf deren Vermietung angewiesen ist.

Zur Warnung vor Dauervermietung noch folgendes: Wegen der vielfachen Probleme der Mieter, die Miete pünktlich zu zahlen, verlangen viele Vermieter nicht nur Nachweis einer festen Beschäftigung, sondern auch eine Bankbürgschaft. Wenn dann der Mieter nicht zahlt, so ist das zwar ein Kündigungsgrund aber es können bis zu zwei und drei Jahre vergehen, bis tatsächlich ein Räumungsurteil vollstreckt wird. Ein neues Gesetz zur Beschleunigung derartiger Verfahren wird nicht viel bringen, denn es fehlt an Justizpersonal.

#### **Rentner.**

insbesondere aus der EU, können sich problemlos in Spanien dauerhaft für den Lebensabend niederlassen. Für Krankheitsfälle gibt es das Formular E 121, das Leistungen bei bestehender ausländischer Rentnerkrankensversicherung, auf spanischem Niveau, garantiert. Durchaus gut und brauchbar, jedenfalls besser als in England.

Die Rente, z.B. von der BfA (heute Deutsche Rentenversicherung) und auch die Betriebsrente ist grundsätzlich nur im Wohnsitzstaat, also in Spanien, steuerpflichtig, großes Interesse am Steuerinkasso besteht hier aber nicht.

Eine Beamtenpension ist grundsätzlich steuerpflichtig im Zahlungsstaat. Den günstigeren sog. Splittingtarif gibt es aber nur, wenn beide Ehegatten im Inland (D) leben, nicht wenn einer oder beide ins Ausland verzogen sind.

#### **Verkauf**

Auch an der schönen Costa del Sol sind die Preise wegen der Krise um rund 30 % gesunken. Selbst in besten Lagen gibt es für einen Quadratmeter Wohnfläche bei Appartements maximal nur um die € 2.000. Wer mehr will, verkauft eben nicht.

Ganz wichtig ist der ordnungsgemäße Grundbuchauszug und zwar natürlich mit Neubauerklärung und wenn es geht auch mit Eintragung späterer Anbauten usw. denn wenn ein künftiger potentieller Käufer eine Bankfinanzierung braucht, so verlangt die Bank natürlich einen Grundbuchauszug entsprechend der realen Situation.

Es kann sein, daß noch eine alte und bereits bezahlte Hypothek eingetragen ist (die muß man dann sofort löschen lassen), die Bank muß erklären, die seinerzeit die Hypothek gewährt hat.

Die Einschaltung eines Maklers ist regelmäßig nicht zu umgehen. Der wird vom Verkäufer beauftragt und bekommt 5 % üblicherweise, aber nur für den Erfolgsfall. Wir warnen vor einem sog. Alleinauftrag. Der Makler bekommt nur dann Geld, wenn er selbst den Abschluß vermittelt hat, allerdings reicht insoweit schon der private Kaufvertrag, weil er ja mehr nicht vermitteln kann.

Wenn Ehegatten als Miteigentümer im Grundbuch auf der Verkäuferseite als Eigentümer eingetragen sind, so müssen natürlich beide mitwirken. Nach deutschem Recht kann auch ein Verheirateter, wenn er als Alleineigentümer eingetragen ist, alleine verkaufen und verfügen (§ 1363 BGB). In Spanien ist das anders und von daher gesehen, kann es durchaus hilfreich sein, um Zweifel zu zerstreuen, daß auch, wenn z.B. der Mann alleine eingetragen ist, die Ehefrau noch dem Verkauf zustimmt damit ein potentieller Käufer nicht abgeschreckt wird.

Wenn der Erbe oder eine Erbengemeinschaft verkaufen will, so geht es erst dann, nachdem die Erbschaft förmlich angenommen und der Erbe oder die Erbengemeinschaft im Grundbuch eingetragen sind. Das natürlich nach Zahlung der Erbschaftsteuer.

#### **Timesharing**

„Gebrauchte“ Timesharing-Wohnrechte sind de facto unverkäuflich, auch wenn beim Erwerb anderes versprochen wurde. Hier treiben viele Betrüger ihr Unwesen und mißbrauchen die Hoffnung der Timesharing-Opfer, doch noch etwas beim Verkauf her-

aus zu kriegen. Die Betrüger kaufen für teures Geld die Anschriften von Time-Sharing-Opfern (Wohnberechtigten) und spiegeln vor, sie hätten einen Käufer gefunden und das Geld sei bereits auf Treuhandkonto eingegangen, es müßten nur noch Steuern und Kosten gezahlt werden und dann gibt es die dicke Kohle. Alles Lüge: Wenn die „Steuern und Gebühren“ bezahlt sind, so lassen die Betrüger natürlich nichts mehr von sich hören.

Wer einmal Timesharing gekauft hat und sich jetzt hiervon trennen will, der kann natürlich kündigen, muß aber wissen, daß er in jedem Falle seine Kaufpreiszahlung los ist. Vielfach versuchen dann Timesharing-Betreiber gleichwohl noch Umlagen einzutreiben. Die Drohung mit einem Prozeß ist aber nicht ernst zu nehmen, denn i.d.R. ist die Zuständigkeit vor Ort gegeben, also im Ausland (Timesharing = Miete) und im übrigen scheuen die Inkasso-Anwälte natürlich jedes Kostenrisiko.

### **Residencia**

Wer offiziell Dauerwohnsitz in Spanien nimmt ist resident und nicht mehr Tourist (also nur Ferienhaus- oder Wohnungsbesitzer). Er wird wie ein Inländer behandelt. Früher gab es einmal einen schönen Residentenausweis mit Foto, jetzt nur noch ein Stück Papier. Aber auf jeden Fall, die Eintragung bei der Gemeinde, das sog. Empadronamiento, das konnte man auch bereits bekommen, ohne resident zu sein, z.B., um ein Auto mit spanischer Nummer zuzulassen.

Mit der Residenz (legaler Daueraufenthalt) entfällt die bisherige unbeschränkte Steuerpflicht im ehemaligen Wohnsitzstaat. Unbeschränkte Steuerpflicht besteht dann in Spanien natürlich mit allen Konsequenzen, d.h., Arbeitseinkünfte, welcher Art auch immer, Renten aus dem Ausland, sind grundsätzlich in Spanien zu versteuern nach Maßgabe jeweils des einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommens. Für EU-Staatsangehörige ist es jedenfalls problemlos, in Spanien resident zu werden. Früher wurde mal nach laufenden Einkünften gefragt. Heute nicht mehr. Jetzt geht es nur noch um den Nachweis einer Krankenversicherung, für Rentner im Rahmen der EU kein Problem und im übrigen kann es auch eine ausländische private sein.

Der residente Ausländer hat auch bei Kommunalwahlen das aktive Wahlrecht.

Zu beachten: Ein EU-Führerschein gilt auch für ausländische Spanien-Residente. Nur daß eben, wer resident ist, sich entsprechend spanischer Vorschrift je nach Lebensalter zu einer medizinischen Prüfung melden muß. Bis zum 70. Lebensalter alle fünf Jahre, darüber hinaus alle zwei Jahre. Das Papier wird dann in den EU-Führerschein eingelegt. Wer in Spanien nicht resident ist aber gleichwohl auf sich ein Fahrzeug mit spanischer Nummer zugelassen hat, braucht die genannte Prüfung nicht zu absolvieren.

### **Erben und Vererben**

Spanien hat mit D, A und CH kein Erbschafts-Doppelbesteuerungsabkommen. Es gilt das Erbstatut des Erblassers, also Testierfreiheit nicht wie in Spanien, sog. Not- oder Pflichterben, wenn diese im Testament übergangen werden, so ist das Testament nichtig.

Anerkannt wird auch der deutsche oder sonstige ausländische Erbschein. Er kann aber nach jeweiligen Landessitten teuer werden. Besser also, ein Testament in Spanien, entweder für alles oder sinnvollerweise nur für in Spanien belegene Nachlaßgegenstände. Beurkundung beim Notar dringend empfohlen, handschriftliche Testamente müssen erst in einem teuren und zeitraubenden Verfahren durch das Nachlaßgericht vor Ort eröffnet werden. Die Kosten (Notargebühren) eines spanischen Testaments haben keinen Gegenstandswert, sondern es fällt nur die Beurkundungsgebühr an, einfach deswegen, weil im Zeitpunkt der Erstellung des Testaments ja noch niemand weiß, was vom Nachlaß noch übrig ist. Demgegenüber kann ein deutscher Erbschein teuer werden, dann wird nämlich gefragt nach dem Wert des Nachlasses.

**Sie können weiterlesen!**

**Bestellen Sie sich hierzu ein Probe-Exemplar „Grundbesitz international“ über unseren SHOP!**

**Mitglieder erhalten die Zeitschrift alle sechs Wochen im Rahmen einer Mitgliedschaft gratis zugesandt!**

**Nicht-Mitglieder können die Zeitschrift abonnieren!**

### **Steuern und Doppelbesteuerungsabkommen**

Wer als Nichtresidenter in Spanien eine Immobilie hat, zahlt die Grundsteuer der Gemeinde und Steuer auf die Eigennutzung (Formular 210).

Mieteinkünfte werden in Spanien mit 24 % vom Brutto erfaßt, sind auch in Deutschland erklärungs-pflichtig mit Anrechnung der spanischen Steuer. I.d.R. ergibt sich dann der Steuersatz Null, weil in Deutschland ja Werbungskosten und AfA angesetzt werden können, auch für eine Spanien-Immobilie.

Ein Veräußerungsgewinn beim Verkauf einer Immobilie durch einen nicht residenten Ausländer unterliegt in Spanien einer Pauschalsteuer von drei Prozent auf den notariell beurkundeten Verkaufspreis und das wars.

In Deutschland ist ein Veräußerungsgewinn nach § 23 Abs. 1 EStG steuerfrei bei einer ausschließlich eigengenutzten Immobilie, wenn der Weiterverkauf nach Ablauf des Jahres der Anschaffung sowie zwei weiterer Kalenderjahre erfolgt.

Die Steuer auf den Veräußerungsgewinn beträgt bei Residenten 18 % des (bereinigten) Veräußerungsgewinns, zu erklären im Jahr nach der Veräußerung.

Renten von Residenten aus dem Ausland sind grundsätzlich in Spanien steuerpflichtig, Beamtenpensionen im Zahlungsstaat.

Zinsen von Residenten werden mit einer Abgeltungssteuer von 18 % belegt. Erträge für Nichtresidente sind in Spanien abzugssteuerfrei, werden aber im Rahmen der Europäischen Union an den Wohnsitzstaat des Kontoinhabers gemeldet.

Im übrigen gilt für Residente

**Sie können weiterlesen!  
Bestellen Sie sich hierzu ein Probe-Exemplar „Grundbesitz international“ über unseren SHOP!**

**Mitglieder erhalten die Zeitschrift alle sechs Wochen im Rahmen einer Mitgliedschaft gratis zugesandt!**

**Nicht-Mitglieder können die Zeitschrift abonnieren!**

Abschließend noch der Hinweis:

Eine grenzüberschreitende Vollstreckung von Steuerforderungen, z.B. zwischen Deutschland und Spanien, findet nicht statt, weder in der einen noch in der anderen Richtung. Dafür ist im Abkommen auch keine Grundlage gegeben.

#### Spanien-Literatur der Schutzgemeinschaft

- Spanien-Dossier
- Spanien-Taschenbuch zum Steuern sparen
- Weiterverkauf von Spanien-Immobilien
- Das neue spanische Wohnungseigentumsgesetz
- Die Geschichte Spanien (am Beispiel der Stadt Alhaurín/Andalusien)

#### Information – Hilfe – Beratung

Z.B bei

- Kauf
- Verkauf
- Steuern
- Erbschaften
- Testamenten
- Steuererklärungen
- Ausländernummern (N.I.E.) und
- Versicherungen

im Büro der

#### **Schutzgemeinschaft**

Avda. Carlota Alessandri, 91  
Urb. Eurosol, Blq. 105-107

**E - 29620 Torremolinos / Malaga**

Tel. 0034 / 952 / 38 90 75

Fax 0034 / 952 / 37 12 86

e-mail:

[schutzgemeinschaft@schutzgemeinschaft.e.telefonica.net](mailto:schutzgemeinschaft@schutzgemeinschaft.e.telefonica.net)

-----

## **ACHTUNG für alle Eigentümer in**

## **SANTA MARGARITA DE ROSES,**

## **insbesondere Wohnungen und Häuser mit Liegeplatz im Kanal**

All das genannte Gelände wurde zum Staatseigentum erklärt, Eigentümer können einen Entschädigungsanspruch geltend machen innerhalb einer Frist vom 16.02.2010 bis 15.02.2011.

Der Entschädigungsanspruch besteht darin, daß Sie das Recht erhalten, den Liegeplatz für 30 Jahre zu nutzen, zu verlängern um weitere 30 Jahre.

**Wer diesen Anspruch nicht innerhalb der genannten Frist geltend macht, verliert alles.**

Betroffene wenden sich bitte sofort an unser Stützpunktbüro in Barcelona:

### **Alejandro Espada Gerlach**

**- Abogado -**

Avinguda Diagonal 361, 3º 1a

E – 08037 Barcelona

Tel. 0034 / 93 / 3012741

Fax 0034 / 93 / 301 28 08

email: [a.espada@espadagerlach.com](mailto:a.espada@espadagerlach.com)

Dieses Büro hat sich eingehend mit der Materie befaßt und kann individuelle Rechtshilfe leisten.

**Die Sache ist äußerst dringlich!**

## Für nicht verkaufte Wohnungen in Appartementshäusern

muß natürlich die Promotionsfirma die Umlagen der Eigentümergemeinschaft (Wohngeld) bezahlen. Aber was, wenn die Promotionsgesellschaft sowie so kurz vor der Pleite steht oder schon pleite ist und jedenfalls nicht in der Lage oder nicht willens ist, das Wohngeld für nicht verkaufte Appartements zu zahlen?

Dann trifft das Ganze natürlich die Eigentümergemeinschaft. Also die Eigentümer der verkauften Wohnungen müßten dann nolens volens die Umlagen für die nicht verkauften Objekte mit übernehmen, aber das ist natürlich unerfreulich.

Bleibt als einzige Lösung die Zwangshypothek und anschließende Versteigerung der Wohnung, aber

dann folgt ein langer und kostenvorschußreicher Weg.

Grundsätzlich: Wer eine Wohnung kauft, sollte sich immer vorab bei der Eigentümergemeinschaft (Präsident oder Verwalter) informieren, welche offenen Kosten anstehen. Immerhin haftet der Käufer ja ein Jahr zurück für die Schulden des Verkäufers bei der Eigentümergemeinschaft. Üblicherweise verlangen wir jedenfalls, in vergleichbaren Fällen, eine Bescheinigung eben des Präsidenten oder des Verwalters, daß das Objekt jedenfalls im Verhältnis zur Eigentümergemeinschaft, mit Zahlungen auf dem Laufenden ist.

---

## Proteste gutgläubiger Schwarzbaukäufer

In Málaga findet ein Treffen der europäischen Minister für Landesentwicklung statt und hierzu wollen 1.000 Ausländer dazu stoßen, hauptsächlich Engländer, die gutgläubig Häuser oder Bauland erworben haben mit Genehmigung von korrupten Bürgermeisterern ohne zu wissen, daß nach dem Gesetz die Häuser illegal waren, besser sind, weil im Außenbereich erstellt, also nicht auf ausgewiesenem Bauland. Die Betroffenen planen insoweit sogar

Schritte zum europäischen Parlament in Straßburg und von daher gesehen, wird es immer unwahrscheinlicher, daß tatsächlich irgend welche Abbruchverfügungen de facto auch durchgesetzt werden, insbesondere angesichts der Unfähigkeit und Untätigkeit der Junta de Andalucía, die bei diesem Treiben der korrupten Bürgermeister tatenlos zusehen hat.

---

## Illegale Bauten: Schnellabriß in Monatsfrist in Andalusien

So jedenfalls eine neue Vorschrift der Regierung in Sevilla, genannt „Derribo Express“. Betroffen sein sollen „ganz offensichtlich“ illegale Bauten. Wenn das Bürgermeisteramt nicht reagiert, so kann die Provinzregierung auch direkt den Abriß verfügen.

### Unsere Meinung:

Es handelt sich um die übliche Augenwischerei. Wahrscheinlich geschieht de facto nichts. Nicht betroffen durch die neue Norm sind naturgemäß Baulichkeiten, die von korrupten Bürgermeistern illegal genehmigt wurden. ■

---

## Das Statut KATALONIEN wackelt

Schon seit ca. vier Jahren hat die oppositionelle Volkspartei (Partido Popular) beim spanischen Verfassungsgericht gegen das zwischen den Sozialisten und katalanischen Separatisten ausgehandelte Statut, Beschwerde eingelegt. Die Richter tun sich schwer zu entscheiden, denn für den Fall der Ablehnung haben die Separatisten in Katalonien wüste Reaktionen angekündigt. Es geht hauptsächlich darum, daß Katalonien als Nation bezeichnet wird und daß das Catalan, Landessprache, überall verbindlich ist, auch in Schulen. Wer also mit Kin-

dern, egal, ob als Spanier oder Ausländer in Katalonien lebt und er will, daß seine Kinder anständig Spanisch lernen (Weltsprache!), der muß sie auf eine teure Privatschule schicken. Im übrigen ist es für Kinder und Studenten sicherlich in hohem Maße nachteilig, wenn sie als Muttersprache Catalan haben und Spanisch als Fremdsprache dazu lernen müssen. Das hat auch der katalonische Ministerpräsident erkannt und schickt seine Kinder auf die deutsche Schule.

Nunmehr hat das Verfassungsgericht einen Entscheidungsentwurf intern abgelehnt, in dem auf Druck der Sozialisten aus Madrid, die eigene Nation und die Pflicht, Catalan zu lernen, festgeschrieben werden sollte. Es sieht so aus, als würde dieses „Estatut“ demnächst fallen.

Derzeit werden Bescheide von Behörden in Katalanien auch an Ausländer nur in dem katalanischen Bauerndialekt zugestellt, eine Zumutung. Die

Sozialisten (PSOE) haben seinerzeit dem Statut zugestimmt, um sich mit den Separatisten aus Katalonien die Mehrheit im spanischen Parlament zu sichern, etwa so, als dürften die Schweizer Schulen und Universitäten im Rätischen nicht mehr auf Deutsch, sondern nur noch auf Rätoromanisch unterrichten. Volksverblödung als Preis für den Machterhalt!

---

## Mietschulden nehmen überhand

und deswegen empfehlen wir schon seit Jahren in Spanien nicht zu vermieten. Über 90% der Räumungsurteile begründen sich wegen nicht gezahlter Miete. Dies ist natürlich die Folge der Wirtschaftskrise in Spanien und insbesondere des Platzens der Baublaste. Die Mieter sind arbeitslos und können erst mal keine Miete mehr bezahlen. Das Räumungsverfahren vor dem normalen zuständigen Amtsgericht dauert zwischen 15 und 24 Monaten, wann dann geräumt wird, ist fraglich. Es gibt hier in Spanien keine Gerichtsvollzieher, sondern all das läuft über das Amtsgericht vor Ort. Die durchschnittliche Mietschuld beträgt 6.800 Euro (!!!). Die meisten Vermieter verlangen daher eine

Schiedsrichtklausel eben zur Vermeidung eines langwierigen Räumungsprozesses auf dem üblichen Rechtsweg und zusätzlich noch eine Bankgarantie für offene Mieten. Dann allerdings verlangt die Bank für eine solche Garantie für den Mieter, daß er plus/minus 6.000 Euro festlegt, aber die haben die wenigsten Mieter. Die Vereinbarung eines Schiedsgerichts verkürzt natürlich die Dauer des Rechtsstreits. Hier gibt es auch nur eine Instanz, nur die Vollstreckung eines schiedsgerichtlichen Räumungsurteils unterliegt den gleichen Normen wie eines "normalen" Räumungsurteils und da gibt es Wartelisten bis zu einem Jahr.

---

## Veräußerungsgewinne (aus Immobilien) von Ausländern in Spanien

Jemand verkauft eine Spanien-Immobilie und erzielt im Verhältnis zu seinen Einstandskosten einen Veräußerungsgewinn. Zur Steuerpflicht dieses Veräußerungsgewinns ist zu unterscheiden, ob der Veräußerer in Spanien steuerresident ist oder nicht.

Im Falle, daß JA, ist er verpflichtet, den (bereinigten) Veräußerungsgewinn im Jahre nach dem Verkauf bei seiner allgemeinen Einkommensteuererklärung mit anzugeben und dann wird dieser mit 18 % besteuert, ab 01.07.2010 Steuersatz 19 %. Auf die Eigentumsdauer kommt es nicht an.

Ist der Verkäufer in Spanien nicht resident so wird ihm zur Abgeltung eine Steuer auf einen fiktiven Veräußerungsgewinn gleich schon beim Notar ein Betrag in Höhe von 3 % des beurkundeten Verkaufspreises einbehalten. Er bleibt dann zwar auf dem Papier verpflichtet auch wie ein Residenter eine Steuererklärung eben auf den Veräußerungsgewinn abzugeben, aber das wird de facto nicht erwartet. Mit den 3 % ist also alles abgegolten.

Natürlich: Wenn tatsächlich kein Gewinn, sondern ein Verlust erzielt wurde, so kann der ausländische Verkäufer die Erstattung der 3 % mit entsprechendem Nachweis beantragen.

Nach dem Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) Deutschland – Spanien – Art. 13 Abs. 1 – können Gewinne aus der Veräußerung unbeweglichen Vermögens

im Belegenheitsstaat, hier also Spanien, besteuert werden.

Dementsprechend sagt dann auch Art. 23 Abs. 1 a DBA, daß ein solcher Veräußerungsgewinn von der Bemessungsgrundlage der deutschen Steuer ausgenommen wird. Allerdings behält sich Deutschland das Recht vor, diesen spanischen Veräußerungsgewinn mit dem Progressionsvorbehalt zu erfassen. Progressionsvorbehalt bedeutet, daß der Veräußerungsgewinn zwar in Deutschland nicht direkt steuerlich erfaßt wird, aber zur Ermittlung des Steuersatzes auf die anderen (deutschen z.B.) Einkünfte diesen hinzugerechnet wird.

Soweit steht es auf dem Papier aber tatsächlich wird dieser Progressionsvorbehalt nicht angewandt, zumal ja auch in Art. 23 Abs. 1 Ziff. 1 des Deutschen Einkommensteuergesetzes festgeschrieben ist, daß ein Veräußerungsgewinn von ausschließlich zu eigenen Wohnzwecken genutzten Immobilien steuerfrei ist, die im Jahre der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Jahren eben nur eigengenutzt wurden.

Jetzt zu einem anderen Aspekt: Wie ist die Steuerrechtslage, wenn der Veräußerungsgewinn erzielt wurde durch eine in Spanien angesiedelte Kapitalgesellschaft (z.B. GmbH – SL), die wie üblich nur gegründet wurde, um die Immobilie zu halten und im übrigen keinerlei Aktivitäten entfaltet?

Es kann davon ausgegangen werden, so unsere Erfahrung, daß der Wert der Immobilie in der Bilanz zu niedrig aktiviert wurde, auf der Passivseite steht dann üblicherweise ein (pro forma)-Gesellschafterdarlehen.

Jetzt soll die Immobilie verkauft werden. Es besteht die Möglichkeit, daß der Erwerber nicht die Immobilie als solche, sondern die Gesellschaftsanteile erwirbt und sich dann selbst zum Geschäftsführer macht. Dann ändert sich im Grundbuch nichts. Nur im Handelsregister erscheint ein neuer Geschäftsführer. Die Konstruktion hat den Vorteil, daß beim Übergang von Geschäftsanteilen nur eine Kapitalverkehrssteuer von 1 % fällig wird, obwohl andererseits das Gesetz auch sagt, daß, wenn mehr als die Hälfte des Gesellschaftsvermögens aus

Immobilien besteht, daß dann statt der 1 %igen Kapitalverkehrssteuer die 7 %ige Grunderwerbsteuer angewandt werden muß (ab 01.07.2010 – 8 %). Aber das wird gerne vorsätzlich übersehen und darauf kommt es auch in meinem Beispielsfall jetzt nicht an.

Wenn nämlich jemand die gesamte Gesellschaft übernimmt, so übernimmt er auch deren Schulden und die mögen unbekannt sein und von daher empfehlen wir jedenfalls immer, daß ein potentieller Kaufinteressent für die Immobilie eben nicht die Gesellschaftsanteile übernimmt, sondern die Immobilie sozusagen aus der Gesellschaft heraus ins heimatische Ausland zurück. ■

## Die umgedrehte Hypothek - Ergänzung von Alterseinkünften -

Die umgedrehte Hypothek (spanisch: hipoteca inversa) ist bereits bekannt in anglo-amerikanischen Ländern. Sie funktioniert nach dem Prinzip "Eat your brick", das heißt, Friß schon zu Lebzeiten deine eigenen Mauersteine auf. So wörtlich übersetzt.

Das Prinzip ist einfach: Der Eigentümer einer Immobilie nimmt eine Hypothek auf, Tilgung und Zins muß er bis an sein Lebensende nicht bezahlen, dafür steigt natürlich jährlich die Schuld, das ganze abgesichert durch die Immobilie.

Es liegt mir vor eine Informationsschrift einer Firma Optima aus Madrid (Velázquez 14, E - 28001 Madrid).

Die Firma Optima ist ein Makler-/und Brokerunternehmen und bietet an, in Zusammenarbeit mit 14 namhaften Banken und Versicherungsgesellschaften, die jeweils optimale Versicherung nach jeweiligem Kundenbedarf zu vermitteln. Die Selbstdarstellung liest sich seriös.

Zielgruppe sind Personen ab 65 Jahre Lebensalter mit Immobilieneigentum in Spanien.

Für die Vermittlung einer solchen umgekehrten Hypothek ist aber Voraussetzung Hauptwohnsitz (Residencia) in Spanien. Auch ausländische Rentner können problemlos in Spanien resident werden, insoweit also kein Problem.

Wer als Rentner Eigentümer von mehr oder weniger wertvollen Immobilien in Spanien ist, könnte zu seiner Rente Zusatzeinkünfte brauchen aber als Sicherheit hat er eben nur das Immobilieneigentum. Und natürlich will er bis zum Lebensende in seinen eigenen vier Wänden verbringen oder er braucht Zusatzeinnahmen, z.B. für den Aufenthalt in einem Alters-/oder Pflegeheim.

Mit der umgedrehten Hypothek erhält er (oder sie) eine monatliche Zusatzzahlung

- um so höher der Wert der Immobilie und

- um so höher wenn älter

- und weniger dann, wenn er/sie eben ein lebenslanges Wohnrecht in den eigenen vier Wänden haben wollen.

Bei Ehegatten kommt es auf die Lebenserwartung des Längst-/Lebenden an, i. d. R. also die Ehefrau.

So jedenfalls die statistischen Erfahrungen, da bei der Eheschließung der Ehemann regelmäßig älter ist als die Frau und diese eine statistisch höhere Lebenserwartung von etwa 4-5 Jahren hat.

Die Hypothek gibt es auf Zeit oder bis zum Lebensende. Bei der Hypothek auf Zeit schuldet der Eigentümer bei Ende der Laufzeit den vollen, mittlerweile angesammelten Schuldenbetrag, einschließlich Kosten, Steuern und Zinsen natürlich.

Bei einer Hypothek auf Lebenszeit kommt das Problem natürlich auf den oder die Erben zu: Die Erbschaftsteuer mildert sich natürlich um den Schuldbetrag. Im übrigen können die Erben dann wählen, ob sie das Darlehen zurückzahlen und Eigentümer der Immobilie werden wollen oder ob sie verkaufen wollen. In jedem Falle sind sie natürlich als Gesamtrechtsnachfolger bei der Erbschaftsannahme auch in der Schuldnerposition, natürlich dann mit der Möglichkeit, bei der Erbschaftsannahme die Haftung auf Aktiva zu beschränken und natürlich auch mit dem Risiko das Objekt zu verlieren, wenn der Marktpreis während der Laufzeit der Hypothek gesunken ist.

Es kann allerdings davon ausgegangen werden, daß die potentiellen Darlehensgeber/Hypothekengläubiger sich insoweit durch entsprechende Niedrigschätzung von vornherein absichern.

Im folgenden eine Tabelle über die Höhe einer Leibrente. Unterschied sehe ich nach Lebensalter und Immobilienwert wie veröffentlicht in der spanischen Tageszeitung ABC am 29.03.09.

Alter bei Vertragsabschluß	Geschlecht	Immobilienwert 250.000 Euro	Immobilienwert 300.000 Euro	Immobilienwert 350.000 Euro	Immobilienwert 500.000 Euro
70 Jahre	Mann	365,05	439,66	514,26	588,87
	Frau	333,62	401,81	469,99	538,17
75 Jahre	Mann	481,46	579,49	677,51	775,54
	Frau	436,13	524,93	613,73	700,53
80 Jahre	Mann	647,61	779,06	910,50	1.041,96
	Frau	584,22	702,80	821,38	939,97

### Hinweis:

Die Zahlen sind einfach zu erklären:

Bei hohem Lebensalter bei Vertragsabschluß ist die Lebenserwartung niedriger, die Leibrente entsprechend höher.

Im übrigen geht es naturgemäß nach dem Immobilienwert und schließlich noch der Hinweis, daß es natürlich bei Ehegatten/Miteigentümer keine zwei Renten gibt.

Lt. Angaben in dem zitierten Zeitungsartikel in "ABC" handelt es sich bei den meisten Interessenten um Einwohner von Großstädten z.B. Madrid, Barcelona und

Bilbao, die ihre Urlaubsdomizile z.B. an der Costa del Sol oder auf den Inseln für die Zusatzrente einsetzen. Abschließend nochmals der Hinweis, daß das Angebot nur gilt für Personen ab 65 Jahren und weiter, daß diese auch in Spanien resident sind.

Wir sind gerne bereit, für Mitglieder gegen pauschale Auslagenerstattung von 150 Euro ein entsprechendes Angebot der Firma Optima anzufordern. Wir bräuchten hierzu folgende Informationen:

- Name der Eigentümer der Immobilie
- Geburtsdatum
- Angaben, wo die Immobilie gelegen ist
- Angabe zur Größe in Quadratmetern und Zustand der Immobilie

## Automitnahme nach Spanien – Zulassung dort

Viele Mitglieder und auch sonstige Interessierte wollen wissen, wie das geht und wie teuer. Zum Teil kommen sogar unerwartete Fragen wie etwa die, ob man denn mit Hauptwohnsitz in Deutschland in Deutschland ein Auto mit spanischer Nummer fahren könne.

Natürlich geht das, wenn das Fahrzeug ordnungsgemäß zugelassen ist.

In Spanien gibt es – im Gegensatz zu Deutschland – noch eine Zulassungssteuer für Autos. Wer aber aus einem EU-Land nach Spanien sein Auto mitnimmt, auch dann, wenn er in Spanien durchaus nicht resident ist oder noch „zu Hause“, kann den Antrag auf Steuererlaß stellen. Aus diesem Grunde im Folgenden nochmals unser Beitrag aus unserer schönen Schrift „Kauf – Besitz und Verkauf in Spanien“, für Mitglieder kostenlos, im übrigen Schutzgebühr 10 € wie folgt:

### **AUTO UND FÜHRERSCHEIN**

Jeder, der in Spanien Haus oder Wohnung gekauft oder gemietet hat, kann natürlich auch ein Auto erwerben und auf sich mit spanischem Kennzeichen zulassen.

Er bezahlt dann, im Kaufpreis inbegriffen, die spanische Mehrwertsteuer (16 % - ab Jahresmitte 2010 18 %) und die Zulassungssteuer des Fahrzeugwerts und das wars.

Jetzt wollen natürlich viele Ausländer ihr geliebtes Auto aus dem Ausland/Heimatland mitbringen, das ist auch kein Problem. Dann wird das Fahrzeug eben nach Spanien überführt mit dem alten (z.B. deutschen) Kennzeichen. Das wird hier abgeschraubt und zusammen mit der Zulassung nach Deutschland geschickt und abgemeldet. Mit dieser Abmeldebescheinigung und unter Vorlage des Kfz-Briefs wird dann das Fahrzeug in Spanien zugelassen gegen Zahlung der spanischen Zulassungssteuer. Diese berechnet sich aus einer Tabelle. Es hat also keinen Sinn zu argumentieren, daß das Auto alt, krank, häßlich und abgefahren sei, sondern es geht stur nach Fahrzeugtyp und dem Jahr

- Ob diese lastenfrei ist oder nicht und schließlich
- den Schätzwert, falls bekannt.

Ob das ganze empfehlenswert ist, mag im Einzelfall entschieden werden.

Nach meiner Sicht handelt es sich um eine Offerte an Rentner mit Immobilienvermögen, die auf andere Weise (also günstiger) nicht an Zusatzgeld kommen können. Eine "normale" Hypothek dürfte in jedem Falle für die Beschaffung von Liquidität günstiger sein, nur die bekommt man ja normalerweise nicht alleine aufgrund des Schätzwertes der Immobilie, sondern verlangt wird der Nachweis laufender Einkünfte, was ja gerade bei Personen über 65 Jahren im Einzelfall nicht möglich sein dürfte. ■

der Ersterzulassung. Sinnvollerweise überträgt man all diese Arbeiten auf eine spezialisierte Gestoria. Das ist natürlich keine Vorschrift, man kann es auch selber versuchen, aber der ganze Ärger ist Profisache und dafür sollte man gerne bezahlen, ehe man sich schwarz ärgert.

Die Zulassungssteuer für Autos und sonstige Kfz wird seit Januar 2008 nicht mehr wie zuvor von dem Hubraum des Fahrzeugs berechnet, sondern es wird insbesondere der Schadstoffausstoß bzw. Treibstoffverbrauch berücksichtigt, so daß schadstoffarme und umweltfreundliche Fahrzeuge in der Zulassung billiger sind.

Bei Neukauf eines Fahrzeugs in Spanien ist die Zulassungssteuer bereits im Kaufpreis enthalten. Wenn ein Gebrauchtfahrzeug aus dem Ausland importiert wird, also z.B. von deutscher auf spanisches Kennzeichen umgeschrieben wird, so gilt ein Tabellenwert gemäß Fahrzeugtyp und Dauer der Zulassung.

**Sie können weiterlesen!  
Bestellen Sie sich hierzu ein Probe-Exemplar „Grundbesitz international“ über unseren SHOP!**

***Mitglieder erhalten die Zeitschrift alle sechs Wochen im Rahmen einer Mitgliedschaft gratis zugesandt!***

***Nicht-Mitglieder können die Zeitschrift abonnieren!***

Im übrigen kann die Steuer bei importierten

.....nicht selbst von Behörde zu Behörde laufen will. Ich selbst kann das bestätigen, habe es einmal versucht und dann nie wieder.

## Der fast absolute Kündigungsschutz in Spanien

treibt seltsame Blüten. Bei jeder Kündigung wird grundsätzlich das Arbeitsgericht angerufen. Wenn eine Personen- oder verhaltensbedingte Kündigung vom Gericht nicht akzeptiert wird, so kann der Arbeitgeber wählen zwischen Wiedereinstellung oder Zahlung von 45 Arbeitstagen pro Beschäftigungsjahr als Abfindung. Ehe eine personen- oder verhaltensbedingte Kündigung akzeptiert wird, muß es schon ganz dick gekommen sein. Aber wie ist es mit betriebsbedingter Kündigung?

Auch hier muß der Arbeitgeber die Betriebsbedingtheit der Kündigung nachweisen und dann beträgt die Abfindung nur den Lohn für 20 Tage je Arbeitsjahr. Für eine betriebsbedingte Kündigung (also aus objektiven Gründen), gibt es nur drei Gründe, nämlich wirtschaftliche, technische oder organisatorische.

Wie ist es aber bei Illiquidität? Viele, insbesondere kleinere Unternehmen, leiden unter der schlechten Zahlungsmoral von Auftraggebern, auch von Gebietskörperschaften. Es ergibt sich dann die Illiquidität, also Zahlungsfähigkeit und damit natürlich auch die Notwendigkeit, Personal zu entlassen. Es ist immer noch (arbeits-)rechtlich streitig, ob die unverschuldete Liquidität eines

Unternehmers diesem ermöglicht, sich mit nur 20 Tagesverdiensten pro Jahr von einem Mitarbeiter zu trennen oder ob es dann auch 45 sein müssen. Wichtig zu wissen für Spanien ist auch, daß der Kündigungsschutz schon ab einem Arbeitnehmer gilt, also nicht wie etwa in Deutschland, ab 11.

Dieses starre Arbeitsrecht, der überzogene Kündigungsschutz, führt dazu, daß insbesondere jugendliche Berufsanfänger kaum Chance haben, eine Einstellung zu finden. Ein Problem, das nur vom Gesetzgeber entschieden werden kann, aber die Sozialisten werden bestimmt keiner Lockerung des Kündigungsschutzes zustimmen, es sei denn, sie verlieren die Mehrheit im Parlament.

Um die bezeichnete einschlägige Problematik zu vermeiden, wird z.B. ein kluger Präsident einer Eigentümergemeinschaft durchaus kein Personal direkt einstellen, sondern immer nur an ein Dienstleistungsunternehmen einen entsprechenden Dienstleistungsauftrag erteilen, der natürlich jederzeit kündbar ist im Gegensatz zu einem Arbeitsverhältnis.

## Steuererhöhungen in Spanien per Mitte 2010

Die Mehrwertsteuer beim Verkauf von Immobilien durch den Promotor (gemeint sind Häuser und Wohnungen) steigt auf 8%. Die Grunderwerbsteuer beim Verkauf von Immobilien unter Privaten oder wenn man so will für gebrauchte Häuser und Wohnungen liegt nach wie vor bei 7%. Nur Cantabrien (im Norden am Atlantik gelegen) hat jetzt diese Grunderwerbsteuer auf 8% erhöht. Es wird be-

fürchtet, daß die anderen autonomen Regionen ("Bundesländer") folgen werden.

Wenn man vom Durchschnittspreis einer Wohnung/eines Wohnhauses von 200.000 Euro ausgeht, so bedeutet dies im Einzelfall eine Steuererhöhung für den Käufer um 2.000 Euro.

## 27% Arbeitslose in der Provinz Málaga

Also rund 7% über dem spanischen Durchschnitt von knapp 20% Arbeitslosen, dies bedingt durch das Ende des Baubooms, Tausende und Abertausende von Wohnungen finden keine Käufer, stehen leer.

Lt. Pressebericht (Zeitung SUR vom 05. April 2010) sind 3 von 5 Arbeitslosen aus Málaga bereit ihren Wohnsitz zu wechseln, sogar ins Ausland zu gehen, um eben dort einen Job zu haben und Geld verdienen zu können.

## Medizinische Hilfe vor Rechtsberatung

In der deutschsprachigen Wochenzeitung "Costa del Sol Nachrichten" von Anfang April 2010 finden sich sage und schreibe 44 Anzeigen von Privatärzten und Kliniken, die ihre Dienste offerieren.

Demgegenüber stehen nur 9 Anwalts-/bzw. Steuerbüros. Wichtig zu wissen, daß die Gesundheitshilfe-/Inserate alle sog. Privatpatienten ansprechen, also keine Sozialversicherten. Auch deutsche Rentner in Spanien sind sozialversichert, sie bekommen den üblichen Service von Ambulanzen (centros de salud) und werden im Bedarfsfall an Kliniken oder Fachärzte weiter verwiesen.

Aber all die Inserenten sprechen im Prinzip nur Privatpatienten an, also solche die entweder selbst bezahlen (dürften nur wenige sein) oder solche, die im In-oder Ausland privatversichert sind und dann jedenfalls regel-

mäßig mit Honoraren in Vorlage treten müssen. In Spanien ist es übrigens üblich, daß viele Zeitgenossen, auch wenn sie gesetzlich versichert sind, nebenbei noch eine private Krankenversicherung haben. So etwa sind alle Selbständigen (sog. autonomos) sozialversichert, müssen Pflichtbeiträge bezahlen, aber gegen vergleichsweise günstige Prämie kann man immer noch eine private Versicherung bekommen und hat damit naturgemäß einen besseren Service als bei der Sozialversicherung. Zu beachten ist allerdings, daß die spanischen Privatversicherer regelmäßig keine freie Arztwahl anbieten (wenn dann teuer!) sondern eben mit Vertragsärzten zusammenarbeiten, auf die die Privatversicherten dann hingewiesen werden.

# BUCHBESPRECHUNG

## Die Illusion des einfachen Lebens

Ich kann verstehen, wenn ein moderner Mensch unserer Zeit in das moderne Ambiente flüchtet. Zurück zur Natur und zum einfachen Leben. Weg mit Streß und Leistungsdruck. Kein Leben mehr in der Großstadt, sondern auf dem Lande, natürlich, den Jahreszeiten angepaßt, mit ebenso streßfrei lebenden frohen Menschen. Das kann funktionieren aber nur dann, wenn man überbescheiden ist, aber über ausreichendes Vermögen verfügt, um sich einen derartigen Lebensstil leisten zu können.

Wer mit dem einfachen Volk auf dem Lande ökologisch und sonstwie, jedenfalls in den vorbeschriebenen heren Sinne leben will, der muß sich schon einiges Geld in der ach so bösen Welt angespart haben (oder vielleicht auch geerbt), denn in dem paradiesischen Ambiente ist die Arbeit, wenn überhaupt, für solche Paradiessucher nicht zumutbar oder wird jedenfalls so schlecht bezahlt, daß es sich nicht lohnt.

Ich bespreche hier ein Buch von David Baird, „Leben im Pueblo“. Der Autor hat einige Jahre in einem andalusischen Bergdorf gelebt und beschreibt seine Eindrücke. Es mag übrigens auch ein Dorf in den Anden oder sonstwo außerhalb Europas sein, die Erfahrungen dürften sich ähneln.

Die Bergwelt liegt, von außen gesehen, majestätisch da, keine Industrie, keine Schlote, kaum Autos und nur freundliche Kleinlandwirte. Die Häuser und sonstigen Wohnungen und besser gesagt, Behausungen, kaum winterfest, ohne Heizung, dafür aber brüchig. Die Menschen, anders als gewohnt, einerseits vertrauensvoller, andererseits neugierig, aber auch abweisend gegenüber allem Fremden. Der Autor, ein Engländer, hat in Andalusien gelebt. Ich möchte zu seinen Gunsten davon ausgehen, daß er die spanische Sprache beherrscht hat. Das ist natürlich bei Engländern durchaus unüblich, die davon ausgehen, daß jeder in der Welt Englisch reden müßte. Im Waschzettel des Verlags heißt es, daß sich hinter dieser Idylle eine fremde Welt mit Sorgen und Nöten verbirgt. Und weiter: die sich auftuende Kluft zwischen Fortschritt und Identitätsverlust, scheint unüberwindbar.

David Baird

### Leben im Pueblo

Das 21. Jahrhundert hält Einzug  
in ein andalusisches Dorf



REIHE ANDALUSIEN



Das ist eine wahre Erkenntnis. Ich selbst habe mir auch zu Beginn meines (Dauer-)Aufenthalts in Andalusien ein Haus in der Kleinstadt (immerhin über 20.000 Einwohner) Alhaurín el Grande, zugelegt. Natürlich ist das Leben dort anders als in den Tourismus überlaufenden Küstengebieten. Es gelten aber durchaus die allgemeinen Normen. Jeder will sich den Fortschritt in sein Haus holen, will besser leben als seine Vorfahren und das ist auch in vollem Umfang verständlich. Und wenn man dazu noch die Landessprache beherrscht, so wird man anerkannt, wenn man sich den örtlichen Normen entsprechend verhält, auch als Ausländer. In Europa sind wir und näher gekommen. Keiner fährt mehr in Eselskarren, alle wollen schöne deutsche Autos. Die alten Sitten werden sinnvollerweise beibehalten. Wir haben aktiv am Dorfleben teilgenommen und waren sofort anerkannt und integriert in jeder Hinsicht. Die Freundlichkeit der Menschen, die Schönheit des Dorfs und der Landschaft, bleiben über Jahrhunderte unverändert.

**David Baird „Leben im Pueblo“  
Kassel, Verlag Winfried Jenior 2010, 216 S.,  
kartoniert, ISBN 978-3-934377-41-7, € 16  
oniert. ISBN 978-3-934377-41-7, € 16**