

**LESEPROBE**  
der  
**Mitgliederzeitschrift**



**„Grundbesitz international“.**  
**Einige Texte werden 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 6 - 2007**

### **SCHWEIZ**

**Neue Erkenntnisse und Rechtsänderungen von 2005-2007**

### **Europäische Union**

**Wechsel der Staatsbürgerschaft in der EU – die deutsche bleibt erhalten**

**Die großen Chancen innerhalb der Europäischen Union**

**Auswandern zur Erbschaftsteuerersparnis**

**Organisierte Kriminalität beim Verkauf von Auslandsimmobilien**

### **SPANIEN**

**Was passiert, wenn die Hypothekenzinsen  
nicht mehr gezahlt werden können?**

**Eine Stiftung in Spanien (Fundación)**

**Das Schiedsgerichtsverfahren als beste Möglichkeit der Selbstjustiz**

# INHALT

## In Ihrer und eigener Sache

STÜTZPUNKTMELDUNGEN 3

## DEUTSCHLAND

Auskunftsanspruch des Erben  
bei bestehender Testamentsvollstreckung 3

## SCHWEIZ

SCHWEIZ – Aktuell  
Neue Erkenntnisse und Rechtsänderungen  
von 2005-2007 4

Doppelte Staatsangehörigkeit für  
Deutsche in der Schweiz als Normalfall 9

## Europäische Union

Wechsel der Staatsbürgerschaft in  
der EU – die deutsche bleibt erhalten 10

Die großen Chancen  
innerhalb der Europäischen Union 10

Die Polen haben es schwer 11  
Zum Thema Auto im Ausland

Zum Thema Steuer in Deutschland:  
Nachlaßgegenstände im Ausland 11

Nochmals zum Thema  
Grenzüberschreitende Geldmitnahme 12

Einfuhr gefälschter Artikel 12

Auswandern  
zur Erbschaftsteuerersparnis 12

Organisierte Kriminalität beim  
Verkauf von Auslandsimmobilien 13

Keine Auslandsreise  
ohne Krankenversicherung 13

## SONDERTEIL SPANIEN

*Was passiert, wenn die Hypotheken-  
zinsen nicht mehr  
gezahlt werden können?* 14

*Warnung vor dem Kauf  
von sog. transportablen Häusern* 15

*Eine Stiftung in Spanien (Fundación)* 15

*Fast die Hälfte der Maklerbüros in  
Spanien hat dicht gemacht* 16

*Baugenehmigungen  
nach den Korruptionsskandalen* 16

*Erbschaftsteuer in der Diskussion* 16

*Pro und Kontra Residententourismus* 17

*Die Auswirkungen der Erbschafts-  
und Schenkungssteuerreform auf  
den Balearen vom 01. Januar 2007  
auf ausländische Immobilienbesitzer* 17

*Das Schiedsgerichtsverfahren  
als beste Möglichkeit der Selbstjustiz* 18

## IMPRESSUM:

### Verlag und Herausgeber

Schutzgemeinschaft Málaga Editorial S.L.  
Avda. Carlota Alessandri, 91  
Urbanización Eurosol, Blq. 105-107

E – 29620 Torremolinos / Málaga

Spanien: Tel. 0034-952-38 90 75, Fax 37 12 86

e-mail: [schutzgemeinschaft@schutzgemeinschaft.e.telefoncia.net](mailto:schutzgemeinschaft@schutzgemeinschaft.e.telefoncia.net)

Deutschland: 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 €

### Abonnementpreis:

Inland 46,00 €  
Ausland 62,00 €

# In Ihrer und eigener Sache

## Neuer Stützpunkt für Teneriffa:

**Thoel & Asociados“**

Edif. Las Monjas 13, 2°, Los Cristianos

**38650 ARONA**

**Santa Cruz de Tenerife**

Tel. 0034-922-75 71 21

Fax 0034-922-75 22 80

[alvarothoel@hotmail.com](mailto:alvarothoel@hotmail.com)

## **Anschriftenänderung unseres Stützpunkts auf IBIZA**

Ich teile Ihnen mit, daß ich in meinem Büro auf Ibiza eine neue Telefonnummer habe.

Diese lautet wie folgt:

**Rechtsanwalt Bernd H. Dücker**

**C/ Juan Carlos I**

**Edificio Australia 107**

**07800 EIVISSA**

**IBIZA - BALEARES**

**Tel.: 0034/971/192542**

**Fax 0034/971/192542**

---

Die Firma **Multi-Impex, Ingrid Büsing** teilt uns mit, daß sie ihren Sitz in VIGO / Nordwestküste Spaniens, aufgegeben hat.

Sie fungiert also nicht mehr als Stützpunkt für die Schutzgemeinschaft.

Für die gute Zusammenarbeit bedanken wir uns und wünschen ihr alles Gute.

---

## **DEUTSCHLAND**

### **Auskunftsanspruch des Erben bei bestehender Testamentsvollstreckung**

Problematisch ist beim Vorliegen angeordneter Testamentsvollstreckung der Auskunftsanspruch des Erben gegenüber den Banken. Viele Banken verweigern dem Erben Auskunft über die Vermögensverhältnisse des Erblassers mit dem Hinweis auf Grund der angeordneten Testamentsvollstreckung keine Auskunft erteilen zu können. Der Erbe habe sich diesbezüglich an den Testamentsvollstrecker zu wenden.

Mit der Anordnung der Testamentsvollstreckung ist dem Erben das Verfügungsrecht aus § 2211 BGB entzogen worden. Die Verfügung eines Erben im Falle der Testamentsvollstreckung ist sowohl gegenüber dem Testamentsvollstrecker als auch gegenüber jedem Dritten absolut unwirksam. Wesentlich ist hierbei allerdings, daß dem Erben im Falle der Testamentsvollstreckung nur das Verfügungsrecht entzogen wurde, durch welches bestehende Rechte mit unmittelbarer Wirkung aufgehoben, übertragen, belastet oder inhaltlich verändert werden. Der Auskunftsanspruch ist allerdings kein Gestaltungsrecht. Durch das Auskunftsverlangen wird das bestehende Recht aus dem Girovertragsverhältnis weder aufgehoben, noch über-

tragen, noch belastet oder inhaltlich verändert. Insofern stellt eine einfache Auskunft über den Kontostand oder über den Verlauf der Kontenbewegungen keine Verfügung dar. Die Auskunftsverpflichtung ergibt sich aus dem Vertragsverhältnis zwischen der Bank und dem Erblasser. Mit dem Tod des Bankkunden geht dessen Auskunftsanspruch gemäß §§ 670, 666 BGB gegen die Bank auf die Erben über. Der Erblasser kann zwar den Übergang dieses Auskunftsanspruches im Wege einer letztwilligen Verfügung ausschließen, was aber durch die schlichte Anordnung einer Testamentsvollstreckung unterstellt werden kann. Allerdings kann der Erbe nur auf sein Auskunftsrecht bestehen, wenn er zuvor die Rechtsnachfolge durch Vorlage eines Erbscheins nachgewiesen hat. Bei Vorlage eines Erbscheines hat eine Bank kein Recht, dem Erben bei gleichzeitiger Anordnung der Testamentsvollstreckung das Auskunftsrecht zu verweigern.

**RAIN G. RENKEN-RÖHRS**

**20149 Hamburg**

**Tel. 040-44 18 070, Fax 44 18 07 20**

**[www.Kanzlei-Renken-Roehrs.de](http://www.Kanzlei-Renken-Roehrs.de)**

---

## SCHWEIZ AKTUELL 2007

### Neue Erkenntnisse und Rechtsänderungen von 2005-2007

In der folgenden Übersicht sind auch Neuerungen aus der Zeit von 2005 enthalten im Interesse der besseren Übersichtlichkeit und Kontinuität

#### 1. Wohnsitznahme:

Es ist durchaus noch nicht so einfach, wie z.B. innerhalb der Europäischen Union, einfach zu beschließen, in der Schweiz Wohnsitz zu nehmen, egal, ob als selbständig Arbeitender, Arbeitnehmer, Rentner oder reicher Nichtsteuerer, der dort nur sein Vermögen verzehrt.

Grundsätzlich ist es zwar möglich, insbesondere für EU-Staatsangehörige aus den alten EU-Ländern (EU 15) also ohne Osten, in der Schweiz zu arbeiten (siehe unten, Ziffer 2). Nur, so einfach ist die Wohnsitznahme nicht, man kann sich also auch als EU-Europäer nicht einfach in der Schweiz einkaufen oder etwas anmieten, um dann dort dauerhaft sein Leben zu verbringen. Die Daueraufenthaltsgenehmigung (erteilt für fünf Jahre und muß dann verlängert werden) muß grundsätzlich beantragt und bewilligt werden und zwar auf ein bestimmtes Konzept hin.

In der Tat kann, wer aus der Europäischen Union oder Nordamerika kommt, in der Schweiz den Dauerwohnsitz bewilligt bekommen und zwar auch ohne, daß er dort beabsichtigt, zu arbeiten. Diesen Leuten kann und wird i.d.R. der Aufenthalt genehmigt werden, wenn sie nachweisen, daß sie über genügend eigene Mittel oder Vermögen verfügen. Dann muß der (reiche) Zuwanderer ein Pauschalsteuerabkommen mit dem kantonalen Steueramt schließen. In der Regel so auf der Basis von einem Jahreseinkommen von +/- 100.000 Schweizer Franken, hieraus wird dann die kantonale Einkommensteuer berechnet und im übrigen interessiert es den Schweizer Fiskus nicht, was der Neubürger weltweit, also außerhalb der Schweiz verdient. Er darf allerdings in der Schweiz nicht arbeiten. Tut er dies, so wird er wie ein Schweizer Bürger oder sonstiger legaler Daueraufenthalter in der Schweiz voll steuerpflichtig und zwar mit seinem Welteinkommen nach Maßgabe dann natürlich der bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen.

An dieser Stelle schon ein wichtiger Hinweis für Deutsche, die in der Schweiz pauschalbesteuert werden wollen: Die Regeln des DBA, etwa im Zusammenhang mit der Anrechnung ausländischer Steuer oder Anrechnung Schweizer Steuer auf eben ausländische Abgaben, gelten nicht im Zusammenhang mit dieser Pauschalbesteuerung.

Aber zurück zum Thema Wohnsitznahme:

Dauerwohnsitz ist nur möglich auf ein bestimmtes Konzept. Es besteht aber im Gegensatz zur EU etwa nicht das Recht auf freie Niederlassung überall.

#### 2. Arbeiten in der Schweiz

*Hier ist für EU-Bürger (auch hier nur EU 15 ohne Ostländer) die Notwendigkeit einer Arbeitsgenehmigung entfallen. D.h., es kann jeder EU-Bürger aus den EU 15-Ländern in der Schweiz als Arbeitnehmer arbeiten und bekommt dann eben im Zusammenhang mit diesem Arbeitsverhältnis auch die zunächst Jahresaufenthaltsgenehmigung, die dann aber bei Fortbestand des Arbeitsverhältnisses oder auch bei Begründung eines neuen Arbeitsverhältnisses mit einem neuen Schweizer Arbeitgeber verlängert wird.*

Zwischen der Schweiz und der EU (EU 15) wurde im Rahmen der bilateralen Verträge Dienstleistungsfreiheit vereinbart. So kann ein Schweizer Unternehmen bewilligungsfrei in Deutschland Dienstleistungen jeder Art erbringen, also z.B. auch Dienstleistungen am Bau. Vorsicht aber dann, wenn ein Schweizer Bauunternehmer Arbeitnehmer von Drittländern, also nicht CH oder EU-Bürger sind. Diese haben i.d.R. nur ein Visum und damit eine Arbeitsberechtigung für die Schweiz, sie dürfen aber nicht im EU-Bereich arbeiten. Dies gilt vom ersten Tag an und zwar für alle Schengen-Staaten. Bei Zuwiderhandlung drohen Bußgelder und Einreiseperrre.

Umgekehrt – also wenn z.B. ein deutsches Unternehmen in der Schweiz arbeitet, gilt dort die sog. 6-Tage-Regelung, d.h., Mitarbeiter, z.B. aus der Türkei mit Arbeitserlaubnis für Deutschland, dürfen sechs Tage in der Schweiz sozusagen auf Montage arbeiten. Das gilt aber in der anderen Richtung nicht.

#### Für Freiberufler aus Deutschland oder sonstigen EU-Ländern

gewährt die Schweiz grundsätzlich Niederlassungsfreiheit. Das gilt z.B. auch für Rechtsanwälte, so können also deutsche Anwälte in der Schweiz ein Büro aufmachen und umgekehrt.

Wer nur eine Beratungspraxis hat, also nicht vor Gericht zieht, braucht keinerlei Zusatzprüfung. Nur wer eben einem Schweizer oder deutschen Kollegen gleichgestellt sein will, der oder die muß eine Eignungsprüfung ablegen. I.d.R. ist dies nicht weiter schwierig, jedenfalls bestimmt nicht vergleichbar mit dem Niveau des zweiten juristischen Staatsexamens in Deutschland. Hierzu ist bei der Handelskammer Deutschland – Schweiz (Tödistr. 60, CH – 8002 Zürich) eine interessante Schrift erschienen, 1. Auflage Juli 2006 und dort zu beziehen.

## Für Ärzte und Zahnärzte gilt:

Auf Grund der bilateralen Verträge sollten auch medizinische Dienstleistungen und Niederlassung für EU-Staatsangehörige möglich werden, aus Angst vor einer „Übersversorgung“ hat der Schweizer Bundesrat erst mal bis einschließlich Juli 2005 die Zulassung für sämtliche medizinischen Leistungen allgemein gestoppt. Nachdem dann aber die befürchtete Ärzteschwemme aus dem Ausland ausgeblieben ist, ist es nunmehr den Kantonen freigestellt, den Zulassungsstopp für solche medizinischen Leistungserbringer aufzuheben, die keine Leistungen zu Lasten der Krankenkassen erbringen. Nach Inkrafttreten der bilateralen Verträge haben bereits 900 EU-Zahnärzte – hauptsächlich deutsche – in der Schweiz die Niederlassung beantragt. So wurden etwa im Jahr 2004 allein in Zürich 89 neue Zahnarztpraxen eröffnet, davon allein 48 durch EU-Zahnärzte.

Die zahnärztliche Behandlung ist in der Schweiz nicht kassenpflichtig, es zahlt jeder Patient selbst. So hat der Kanton Zürich etwa den Zulassungsstopp lediglich für Ärzte, nicht aber für Zahnärzte aufrecht erhalten. Das EU-Diplom wird in allen Kantonen anerkannt. Anerkannt und zugelassen werden auch Freiberufler aus den EFTA-Staaten, also z.B. aus Norwegen. Auch dies gilt nur für EU-15, also noch nicht für die Beitrittsländer aus dem Osten.

## **3. Grenzgänger**

*sind Leute, die in Italien, Frankreich, Deutschland oder Österreich ihren Hauptwohnsitz haben und i.d.R. täglich in die Schweiz zur Arbeit einpendeln, abends wieder zurück nach Hause.*

Grenzgänger werden grundsätzlich im Wohnsitzstaat, also nicht in der Schweiz besteuert. Seit einiger Zeit bekommt auch der Schweizer Kanton, in dem der Grenzgänger arbeitet, einen kleinen Steuerbetrag, der dann aber von der heimischen Steuer abzugsfähig ist. Bei Grenzgängern wird kein Lohnsteuerabzug vorgenommen, sondern sie müssen „zu Hause“ eine Einkommensteuererklärung abgeben und vierteljährliche Vorauszahlungen leisten. Bislang mußten sich etwa der deutsche Grenzgänger ihre Arbeit in der Schweiz genehmigen lassen und die Arbeitsbewilligung galt auch nur für einen Grenzkanton. Mittlerweile ist – wie bereits dargelegt – die Bewilligungspflicht entfallen und zusätzlich auch noch die Beschränkung auf Grenzkantone. Es kann jetzt also z.B. ein Deutscher mit Wohnsitz an der Schweizer Grenze, täglich nach Zürich ein- und auspendeln und er ist immer noch Grenzgänger.

Den Grenzgängern wurde übrigens, außer im Rahmen des Vollzugs der bilateralen Vereinbarung das Recht eingeräumt, in der Schweiz am

Arbeitsort, Wohneigentum zu erwerben um sozusagen ihren permanenten Wohnsitz in die Schweiz zu verlegen, womit sie dann natürlich nicht mehr in D, sondern nur noch in der CH steuerpflichtig sind.

## **4. Immobilienkauf**

Für den Kauf und Verkauf von in der Schweiz belegenen Immobilien gilt grundsätzlich, das Schweizer Recht, auch dann, wenn die Vertragsparteien Ausländer sind. Das bedeutet – wie in Deutschland – daß ein Vertrag über eine Immobilie, deren Belastung usw. sowie über jedes dingliche Recht an einer Immobilie grundsätzlich notariell beurkundet werden muß. Zuständig ist jeweils die laut kantonaler Rechtsordnung bestellte Urkundsperson, also z.B. Notar, Ratschreiber, Anwalt, je nach Kanton.

Ein Privatvertrag, auch mit vielen Zeugen unterschrieben, ist nichtig.

Das Schweizer Grundbuch genießt, wie das deutsche, öffentlichen Glauben, d.h., bei einem Doppelverkauf erwirbt derjenige gutgläubig, der seinen Notarvertrag als ersten dem Grundbuch vorlegt und eintragen läßt.

Also keinerlei Besonderheiten insoweit für Deutsche Interessierte.

Wer in der Schweiz die Aufenthaltsberechtigung hat (siehe vorstehend), der kann auch eine Wohnung für den (Dauer-)Wohnsitz erwerben. Reglementiert war und ist immer noch ein bißchen der Erwerb von Ferienwohnungen, Zweitwohnsitzen. Seit den 60er-Jahren gab es Beschränkungen für den Immobilienerwerb durch Ausländer in der Schweiz. Befürchtet wurde eine Überfremdung des einheimischen Bodens. Jeder Erwerb durch eine „Person im Ausland“ war bewilligungspflichtig durch Bund und Kanton. Übrigens: Auslandschweizer waren keine „Personen im Ausland“. Die einschlägigen Gesetze trugen den Namen der seinerzeit zuständigen Schweizer Justizminister (Bundesräte), z.B. Lex von Moos, Lex Furgler, Lex Friedrich und Lex Koller. Letztere gilt jetzt. Der Bundesrat (= Bundesregierung) will jetzt die Lex Koller vollständig aufheben. In der Praxis hat das Gesetz schon seit einiger Zeit an Bedeutung verloren. Es gilt seit 1997 nur noch für Ferien- und Mietwohnungen und seit 2002 für Ausländer aus dem EU- und EFTA-Raum nur noch eingeschränkt. Seinerzeit war zwar die Aufhebung der Lex Friedrich in einer Volksabstimmung abgelehnt worden. Nun aber soll den Kantonen eine Frist gegeben werden, um „Schwellenwerte für den Anteil von Zweitwohnungen“ festzulegen. Und aus diesem Grunde soll die Lex Koller erst drei Jahre nach Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes endgültig aufgehoben werden.

Insgesamt existieren in der Schweiz weit über 400.000 Zweitwohnungen. Die Hälfte davon sind Ferienwohnsitze und etwa ein Drittel davon gehört Deutschen. Durch die Nachfrage aus dem Ausland und auch im Rahmen der Kontingentierung sind die Immobilienpreise in vielen touristischen Gemeinden stark angestiegen. Dies natürlich auch zum Nachteil inländischer (schweizerischer) Kaufinteressenten. Es kann jetzt davon ausgegangen werden, daß die Preise sinken werden, wenn der Markt für Ausländer freigegeben wird. Und wie bereits erwähnt: Im Rahmen der bilateralen Vereinbarung können jetzt schon Ausländer, die sich legal in der Schweiz niederlassen oder auch Grenzgänger, die dort Wohnsitz nehmen, genehmigungsfrei Immobilien erwerben.

## 5. Steuern

Jeder Schweizer Kanton hat ein eigenes Steuer-gesetz und es steht auch jeder Gemeinde frei, Grundsteuer nach eigener Satzung zu erheben. Bundeseinheitlich (eidgenössisch) gilt nur die Bundessteuer (früher Wehrsteuer genannt) und die Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer).

Steuerberechtigt ist immer der Wohnsitzkanton, also wenn jemand in Zürich arbeitet (Hochsteuerkanton) und hat seinen Wohnsitz in einem Nachbar-kanton, so ist dieser steuerberechtigt. Das gilt natürlich auch für Ausländer, die in einem Kanton Wohnsitz genommen haben und in der Schweiz arbeiten. Die Pauschalsteuer für nicht arbeitende reiche Ausländer (besser gesagt, die nicht in der Schweiz arbeiten) ist zu vereinbaren mit dem jeweiligen kantonalen Steueramt des Wohnsitzkan-tons.

Soweit die allgemeine Erkenntnis, aber nun möch-te ich doch mit der Meinung aufräumen, die Schweiz sei ein „Niedrigsteuerland“, z.B. im Sinne des deutschen Außensteuergesetzes, wonach der Wohnsitzwechsel aus Deutschland in „niedrig be-steuernde Staaten“ in Deutschland nachteilige Konsequenzen hat.

Jede natürliche Person, von Quellen- und Pau-schalbesteuerten abgesehen, die in der Schweiz ihren zivil- und steuerrechtlichen Hauptwohnsitz hat, hat an drei Gebietskörperschaften, nämlich an

- Gemeinde
- Kanton
- Bund/Eidgenossenschaft

Einkommensteuer zu entrichten. Hier ein Beispiel für den Kanton Zürich:

Der maximale Steuertarif für Ledige liegt ab 224.000 SFr. bei 13 %, die Progression ist zu vernachlässigen, denn schon bei 58.000 SFr. beträgt der Steuersatz gerundet 12 %. Die Gemeinden wenden denselben Steuertarif an, dürfen ihrer-seits jedoch, je nach Finanzkraft, auf den Tarif zu-sätzlich einen Steuerfuß von bis zu 1,5 erheben, macht also äußerstenfalls 14,5 %.

Dem Bund sind maximal 11,5 % Steuern abzuführen.

Ohne Berücksichtigung des Steuerfußes in ver-schiedenen Kantonen, hat jeder Bürger in einer Gemeinde des Kantons Zürich oder in der Stadt Zürich selbst, von seinem zu versteuernden Ein-kommen ohne Berücksichtigung und Anwendung eines Steuerfußes, 37,5 % Steuern zu entrichten, Kirchensteuer hierbei unberücksichtigt.

Im übrigen nimmt die Schweiz bei parafiskali-schen Belastungen und Instrumenten im interna-tionalen Vergleich eine Spitzenstellung ein. Zu-sammenfassend kann gesagt werden, daß die Steuerbelastung in der CH zwischenzeitlich, alle Steuerarten und parafiskalischen Abgaben zu-sammengerechnet, auf mindestens das Niveau vergleichbarer Industriestaaten angestiegen ist. Von einem Niedrigsteuerland, wie im Außensteu-ergesetz noch immer explizit ausgeführt, kann seit mindestens einem Jahrzehnt keine Rede mehr sein.

Im übrigen natürlich noch der Hinweis, daß die Schweizer Kantone unterschiedliche Steuern er-heben, so z.B. liegt die kantonale Einkommens-teuer in Nidwalden am niedrigsten, nämlich bei 73, im Kanton Bern bei 125 (Bundesdurchschnitt = 100).

## Bilaterale Verträge und Amtshilfe in Steuersachen

Mit Inkrafttreten des Teils II der bilateralen Verträ-ge, wurden der Befugnisse der CH auch in Steu-erangelegenheiten, internationale Amtshilfe zu lei-sten, erweitert.

Im Grunde hat sich aber nichts geändert.

Nach wie vor gilt, daß Rechtshilfe in Steuersa-chen an das Ausland nur in Fällen des sog. Ab-gabebetrugs gewährt wird, wenn es also nicht nur um „einfache“ Steuerhinterziehung geht, sondern wenn das ganze mit betrügerischen Machenschaften aufgebaut wurde. Das bezieht sich auf den strafrechtlich relevanten Bereich, aber nicht auf den steuerlich relevanten.

Nach wie vor sind sog. Briefkastenfirmen, auch Domizilfirmen genannt, nicht „abkommensberech-tigt“, d.h., steuerliche Vorteile gemäß Abkommen genießt nicht, wer einfach so zum Zwecke der Steuerersparnis beschließt, seine inländischen (z.B. deutschen) Geschäfte ab sofort über eine Schweizer Briefkastenfirma laufen zu lassen.

## Zinsbesteuerung von Ausländern

Wer als EU-Ausländer von einem Schweizer Kon-to oder sonstiger Geldanlage, Zinsen bezieht, wird zwar nicht namentlich an seinen Heimatfiskus gemeldet, aber es wird eine Pauschalsteuer ab-gezogen und dann ins jeweilige Heimatland über-wiesen.

Schweizer Banken sind bemüht, die Kontenbestände so umzuschichten, daß jedenfalls pro forma keine Zinsen und sonstigen Kapitalerträge mehr anfallen, sondern sich das Geld in nicht abzugspflichtiger Weise vermehrt. Schweizer Banken sind übrigens durch selbständige Tochtergesellschaften weltweit vertreten, so etwa auch in Singapur. Wer also ein Konto aus der Schweiz dorthin verlagert wird, so gibt es keine Abzüge mehr auf Zinserträge. Jeder, der der Zinsbesteuerung entgehen will, soll sich also, wenn er schon entsprechende Kontakte hat, an seinen Schweizer Banker wenden, die dann mit Sicherheit entsprechende Tips geben wird. Dafür wird er ja auch bezahlt.

Deutsche Grenzgänger in die Schweiz sind durch das deutsche Alterseinkünftegesetz massiv benachteiligt.

In der Schweiz gibt es auch für Grenzgänger aus dem Ausland obligatorisch die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV), eine gesetzliche Rentenversicherung. Dazu noch obligatorisch eine betriebliche Pensionskasse, eine Altersversorgung, also zusätzlich zur AHV, denn deren Leistungen sind ja trotz hoher Beiträge (10 – 11 %) nicht berühmt. Maximal +/- 1.300 Schweizer Franken für einen Ledigen und 2.200 Schweizer Franken für ein Ehepaar.

Wer aber als Grenzgänger in eine Schweizerische Pensionskasse eingezahlt hat (zusammen mit seinem Arbeitgeber), der konnte sich üblicherweise bei Ausscheiden aus dem Schweizerischen Arbeitsverhältnis entweder aus persönlichen Gründen oder wegen Erreichen der Altersgrenze, die Leistungen der Pensionskasse durch Einmalzahlung, abgelden lassen.

Nach dem neuen deutschen Alterseinkünftegesetz und einer Anordnung der OFD Karlsruhe, sollen jetzt aber Einmalzahlungen aus der Schweizerischen Pensionskasse nicht mehr wie Zahlungen aus einer Kapitallebensversicherung zu behandeln sein (steuerfrei nach zwölf Jahren), sondern unterliegen der vollen Besteuerung. Konkret bedeutet dies z.B., daß für eine Einmalzahlung von 150.000 Euro eine deutsche Steuer in Höhe von 75.000 Euro anfällt.

Die deutsche (unbeschränkte) Steuerpflicht ergibt sich aus dem Wohnsitz in Deutschland. Daher sollte sich ein Betroffener überlegen, ob er nicht Wohnsitz in der Schweiz nimmt (als Grenzgänger jetzt möglich) oder ob er auf eine Einmalzahlung verzichtet, sondern dann eben die Betriebsrente von der Schweiz laufend bezieht, dann aber mit einem bedeutend geringeren (deutschen) Steuersatz.

## **6. Grenzüberschreitende Geldmitnahme**

Die Schweiz ist der einzige an Deutschland angrenzende Nicht-EU-Staat. Hier gibt es also noch Personen und Zollkontrollen, die sonst nach Schengener Abkommen ja abgeschafft sind. Seit

neuestem gilt, daß, nicht nur auf Anfrage, sondern grundsätzlich Erklärungsspflicht besteht, wenn jemand Geld oder Wertpapiere im Wert von über 10.000 Euro mit in die Schweiz nimmt.

Es gab nun ein Juristenstreit darüber, ob aus Grenzkontrollen gewonnene Erkenntnisse überhaupt an das Wohnsitzfinanzamt des Betroffenen weitergeleitet werden dürfen angesichts der Tatsache, daß die Zielsetzung der einschlägigen Normen ja nur die Geldwäsche ist, aber nicht auch „Schwarzgeld“ betreffen soll.

Die Bundesfinanzverwaltung hat sich beklagt, bei entsprechender Beschränkung der Information bzw. deren Weitergabe viele „Steuerhinterzieher“ ungeschoren davon kommen.

Nunmehr gilt ein neuer Erlaß des Bundesfinanzministeriums, wonach Reisende an der Deutsch-Schweizer Grenze, bei denen Hinweise auf Schwarzgeld entdeckt werden, auch wieder die Verfolgung durch den Fiskus fürchten müssen.

Der Erlaß legt fest, was bei Kontrollen an Finanzbehörden weitergeleitet werden darf und was nicht.

**JA – darf also weitergegeben werden:** Neben Angaben zum Bargeld und Kontoauszügen auch Ein- und Auszahlungsbelege von Banken, Bargeldquittungen, An- und Verkaufsrechnungen, Vollmachten zu Banktransaktionen und Verträge, die eine Banktransaktion vorsehen.

**NEIN – darf also nicht weitergegeben werden:** Bilanzunterlagen, Vertragsunterlagen, Geld- und Kreditkarten, Tresorschlüssel, Listen mit Telefonnummern, Verbindungsdaten von Mobiltelefonen, Grundbuchauszüge, Einkaufsausweise ausländischer Supermarktketten sowie solche Funde, die auf einen Aufenthalt des Durchsuchten im Ausland schließen lassen.

Angesichts derartiger Schnüffelpraxis, sollte man natürlich ausländische Kontoauszüge u.ä. nicht mit sich führen. Immerhin interessanter Hinweis, daß die Schweizer bei der Einreise nichts kontrollieren. Allerdings wird jemand, der einfach mal so einen größeren Betrag bei einer Schweizer Bank auf Konto einzahlen will, genauso viele Schwierigkeiten haben, wie in Deutschland oder sonstwo bei seriösen Banken in dieser Welt, denn ohne Herkunftsnachweis nimmt auch keine Schweizer Bank größere Barbeträge an.

## **Übrigens:**

Die Meldepflicht über mitgeführte Barmittel u.ä. gilt nicht nur bei Ausreise aus der Union, sondern auch Einreise in die Union. So kann es etwa passieren, daß bei Immobilienverkauf in europäischen Südländern ein Teil des Kaufpreises in cash, also schwarz gezahlt wird und der Verkäufer nimmt das Geld dann einfach mit.

Wenn er dann bei der Einreise in die EU, z.B. nach Deutschland – via Schweiz – befragt wird und etwas gefunden wird, so mag er die Herkunft des Geldes erklären, aber nicht nur grundsätzlich, sondern speziell auch wegen der Gefahren im Zusammenhang mit der Mitnahme von Bargeld warnen wir hiervor. Das Risiko einschätzen, mag jeder selbst.

Die deutsche Finanzverwaltung versucht auch in erweiterter Auslegung des Geldwäschegesetzes zu erreichen, daß auch Wertsachen, wie z.B. Schmuck und Uhren über 10.000 Euro, dokumentationspflichtig werden. D.h., also, wenn z.B. ein Deutscher in der Schweiz mit viel Bargeld einkauft oder ein Ausländer Schmuck gegen Barzahlung erwirbt, so müßte künftig der Schweizer Juwelier von dem Kunden den Paß verlangen, eine Kopie nach Bern schicken und die Schweizer Regierung müßte dann diesen Umsatz an das Heimatland des Käufers melden. Soweit wird der Überwachungsstaat sich wahrscheinlich nicht vorwagen, nur denkbar ist alles und ich denke gerade an den Fall eines Mandanten, der in der Schweiz eine sehr teure Rolex-Uhr erworben hat, aber die Umsatzsteuer sparen wollte. Also mußte er die Ausfuhr dokumentieren und er wurde dann vom Juwelier darauf hingewiesen, über welches Grenzzollamt er am besten geht, nämlich nicht mit einem Gemeinschaftszoll D – CH, sondern mit einem Schweizer Zollamt auf der CH-Rheinseite zur Bescheinigung der Ausfuhr und in Deutschland fährt man dann rein und hat einfach die Rolex-Uhr an als wie wenn schon so vor Jahren.

## **In der Schweiz am besten cash zahlen – in Franken!**

Wer schon einmal in der Schweiz Hotel- und Restaurantrechnungen bezahlt hat, und nur Kredit-

karten oder Euro dabei hatte, der kennt die Unsitten. So verlangt man etwa bei Zahlung mit ausländischer Kreditkarte gerne einen Zuschlag von 2 % auf den Wechselkurs. Ganz schlimm wird es bei den Wechselkursen bei Zahlung in bar. Derzeit liegt der Tageskurs etwa bei 1,65 SFr. je Euro. Bei Cash-Zahlung wird aber nur ein Kurs von 1,45 SFr. oder 1,50 SFr. angenommen. Und wenn man jetzt in der Schweiz, um dem zu entgehen, Euro in Schweizer Franken cash wechseln will, so kostet das schon mal eine kräftige Umtauschgebühr. Sinnvollerweise also erwirbt man die Schweizer Franken im Heimatland und nimmt sie in die Schweiz mit. So kann man nach Maßgabe des Vorstehenden bestimmt zwischen 7 bis 8 % insgesamt sparen.

## **7. Vermögensverwaltung**

Kickbacks – heimliche Provisionen – gehören dem Kunden

Was sind Kickbacks?

**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 Mitglied-  
schaft gratis zugesandt!**

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

---

**Von unserem Stützpunkt für die Schweiz, Udo Adria Essers AG, erreicht uns folgende Kurzmittelung:**

## **Doppelte Staatsangehörigkeit für Deutsche in der Schweiz als Normalfall**

„Sehr geehrte Damen und Herren,

dem heutigen Tages-Anzeiger entnehme ich, daß bei Einbürgerung eines/einer Deutschen in der Schweiz die doppelte Staatsangehörigkeit (**wieder!!!**) Normalfall wird. Am Dienstag ist das revidierte deutsche Ausländerrecht in Kraft getreten. Deutsche, die in der Schweiz einen Einbürgerungsantrag stellen, behalten in Zukunft die deutsche Staatsangehörigkeit. Dies kann v.a. in erb-, ehregüterrechtlicher und auch steuerrechtlicher Sicht von sehr großer Tragweite sein (s. auch Grundbesitz International Juli 2007, S. 11 Schweiz Korrektur zu unserem Beitrag Erbschaftssteuerabkommen Schweiz/ Deutschland).“

Mit freundlichen Grüßen

Udo Adrian Essers AG

(Dr. iur. Udo Adrian Essers)

**Udo Adrian Essers AG, Zürichstr. 135, CH –  
8700 Küsnacht ZH  
Tel. 0041-44-912.39.29, Fax: 0041-44-910.84.69**

# Europäische Union

## Wechsel der Staatsbürgerschaft in der EU – Die deutsche bleibt erhalten

Nach einer vorgesehenen Änderung des deutschen Staatsbürgerschaftsrechts – was demnächst auch EU-weit gelten soll – bleibt beim Wechsel der Staatsangehörigkeit innerhalb der EU die bisherige auch erhalten. Das ganze gilt auch für die Schweiz.

Bislang war es so, daß die deutsche Staatsangehörigkeit automatisch bei Erwerb einer ausländischen Staatsangehörigkeit verloren geht, es sei denn, es hätten besondere Umstände vorgelegen, also z.B. Doppelstaatler kraft Geburt, wenn die Eltern unterschiedlicher Staatsangehörigkeit waren/sind oder in Einzelfällen, wenn trotz Erwerb einer ausländischen Staatsangehörigkeit die deutsche durch entsprechenden Verwaltungsbescheid erhalten blieb, aus welchen Gründen auch immer.

Aber damit soll jetzt künftig Schluß sein.

Also wenn ich z.B. beschließe, Niederländer zu werden, wie meine Frau, so bleibe ich, wenn ich will, weiterhin auch Deutscher. Ob das Ganze einen Sinn macht, steht dahin, denn EU-Pässe werden weltweit mehr oder weniger gleichbehandelt, vielleicht könnte es so sein, daß ich etwa bei einem Besuch in Israel als Holländer besser angesehen bin als als Deutscher, aber derartige Überlegungen würden mich nicht dazu bringen, die Staatsangehörigkeit zu wechseln.

Ein dickes Problem hätten wir aber bei einem möglichen Beiritt der Türkei. Hier hatten wir ja schon einmal das Problem mit dem Doppelpaß.

Die Türken wollen gerne Deutsche werden, wenn sie in Deutschland wohnen aber ihre heimatliche Staatsangehörigkeit nicht aufgeben. Oder sie ließen sich in Deutschland förmlich einbürgern und haben damit die türkische Staatsangehörigkeit verloren und beim nächsten Besuch zu Hause haben sie sich wieder einen türkischen Paß geben lassen und hätten damit und haben damit die deutsche Staatsangehörigkeit wieder verloren, aber das soll man erst mal nachweisen.

Um beim Stichwort „Türkei“ zu bleiben, so wurde jetzt im Rahmen einer soziologischen Umfrage in der Türkei und anderen EU-Staaten untersucht, wie fest die Grundwerte Freiheit, Demokratie, Gleichheit und Rechtsstaatlichkeit einerseits in den EU-Staaten und andererseits in der Türkei im Volk verankert sind.

Am deutlichsten zeigte sich die bestehende Diskrepanz am Beispiel der Gleichberechtigung zwischen Mann und Frau. Nur ein Drittel der Türken befürworteten dieses Prinzip. Auch Religionsfreiheit wird in der Türkei mehrheitlich abgelehnt. Nur 16 % der dort Befragten stimmten dem ausdrücklich zu, obwohl ja der große Meister Kemal Atatürk versucht hat, den laizistischen Staat zu gründen, also klare Trennung von Staat und Religion. Der Staatsform einer Demokratie in der Türkei stimmten zwar die übergroße Mehrheit der Befragten zu, doch gleichzeitig hielten zwei Drittel einen „Staatsführer“ für wichtig, der sich nicht um den Willen des Parlaments kümmern muß.

## Die großen Chancen innerhalb der Europäischen Union

werden leider immer noch nicht erkannt, nicht wahrgenommen, nicht umgesetzt, die Menschen bleiben heimatreu. Hiergegen ist nichts zu sagen. Nur, wenn ich, wie nie zuvor, in der europäischen Geschichte die Möglichkeit habe, im „Ausland“ zu lernen, zu arbeiten, auch zu heiraten, Freundschaften zu begründen, Geld zu verdienen, so müßten eigentlich, insbesondere junge Leute, mit Initiative und Lebenskraft zugreifen. Die Sprachbarriere, also die Notwendigkeit, möglicherweise eine Fremdsprache erlernen zu müssen, hat je-

denfalls Migrationbewegungen noch nie aufhalten können.

Auch all die Deutschen, die in der Mitte des 19. Jahrhunderts nach Amerika ausgewandert sind, haben ganz schnell Englisch gelernt. Und die vielen Italiener, die bei uns arbeiten, können Deutsch und bleiben trotzdem Italiener, aber haben ein kulturell erweitertes Bewußtsein, was nichts zu tun hat mit dem Multikulti-Unsinn einer grünen Chef-Politikerin, sondern eine echte Bereicherung im Rahmen des europäischen Kulturkreises im Gegensatz zu Ausländer-Ghetto-Bezirken in Berlin.

Belgien, Bulgarien, Dänemark, Deutschland, Estland, Finnland, Frankreich, Griechenland, Irland, Italien, Lettland, Litauen, Luxemburg, Malta, Niederlande, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Schweden, Slowakei, Slowenien, Spanien, Tschechien, Ungarn, Vereinigtes Königreich, Zypern



## Die Polen haben es schwer

Das einstmals stolze Königreich wurde in der Vergangenheit zwischen den europäischen Großmächten dreimal aufgeteilt, bis nichts mehr da war. Wiedererstanden nach dem Ersten Weltkrieg, aber schon 20 Jahre später wieder zwischen Deutschen und Russen aufgeteilt, dann auf deutsche Kosten nach Westen bis an die Oder verschoben, aber ohne eigenen Einfluß im sowjetisch beherrschten Ostblock, nach dessen Zusammenbruch endlich frei, aber schon wieder als EU-Mitglied in der Souveränität beschnitten und mit oder gar gegen den übermächtigen Nachbarn Deutschland kaum, jedenfalls nicht identitätsstiftend wahrnehmbar. Aus dieser historisch entwickelten Situation ergibt sich dann auch, daß Leute wie Kaczynski an die Macht kommen, die die Ablehnung der Deutschen auf ihre Wahlkampffahnen

geschrieben haben, obwohl die große Mehrheit der Polen bestimmt nichts gegen die Deutschen hat und auch die Vertriebenenorganisationen bei uns feierlich auf jede Form der Revanche usw., verzichtet haben.

Im übrigen ist Polen Teil der Europäischen Union und jedem Deutschen, auch einem ehemals Vertriebenen oder dessen Nachfahren steht es frei, in Polen Wohnsitz und Arbeit zu suchen, eine Wohnung zu erwerben. Ich verstehe die Aversionen nicht. Entsprechendes sollte auch gelten für die Tschechische Republik, auch hier denkt niemand mehr an das ehemalige Reichsprotektorat in Böhmen und Mähren, grenzübergreifend bestehen beste Kontakte, alles Europäer. So muß man denken und fühlen und schon ist die Mehrzahl aller Scheinprobleme überwunden.

## Zum Thema Auto im Ausland

gibt es immer wieder Anfragen, weil in diesem Bereich - trotz EU – jeder Staat seine eigene Gesetzgebung, insbesondere Steuergesetzgebung, hat und eine europäische Zulassung, die für die gesamte Union gilt, gibt es leider nicht und wird es bis auf weiteres auch nicht geben.

Selbst wenn Gebrauchtfahrzeuge innerhalb der EU grenzüberschreitend gehandelt werden, so fällt zwar kein Zoll und keine Einfuhrumsatzsteuer an, aber wohl eine nationale Zulassungssteuer, die sehr happig ausfallen kann, so z.B. Griechenland, Portugal oder Dänemark.

Grundsätzlich gilt die Regel, daß man als Tourist so bis zu sechs Monate mit einem ausländischen Auto im EU-Bereich herumfahren kann, aber anschließend muß das Fahrzeug dort angemeldet und zugelassen werden, wo es dauerhaft stationiert ist. Dies gilt also insbesondere für Ferien-Zweitmobile, die man sinnvoller Weise im südlichen Ausland einfach stationiert, aber ohne umzumelden, um dann möglicherweise teuren Ärger mit den Zulassungsbehörden zu bekommen.

## Zum Thema Steuer in Deutschland

### Nachlaßgegenstände im Ausland

die von einem Deutschen geerbt werden, sind auch in Deutschland steuerpflichtig, es sei denn, in einem der wenigen Erbschafts-DBA, die Deutschland hat, stünde etwas anderes drin. Da ist aber i.d.R. nicht der Fall. Zum Nachlaß und damit erbschaftsteuerpflichtig sind auch im Ausland belegene Immobilien, die naturgemäß auch dort steuerpflichtig sind und die dann wird die gezahlte ausländische Erbschaftsteuer auf die deutsche insoweit angerechnet.

Weiter auch Bankkonten und was auch immer dem Erben im Ausland zugefallen ist.

Schweizer Banken verlangen i.d.R. die Vorlage eines Erbscheins. In Kenntnis des Todes des Konto innehabenden Erblassers wird also regelmäßig eine Vollmacht auch über den Tod hinaus auf dritte Personen nicht mehr anerkannt. Eine

CH-Bank wird aber bestimmt keine Mitteilung an den deutschen Erbschaftsfiskus machen und in diesem Zusammenhang (also wegen Erbschaftsteuerhinterziehung) gibt es auch keine grenzüberschreitende Rechtshilfe. Wichtig zu wissen, daß in Spanien vorhandene Bankkonten des Erblassers,

**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!**

## Organisierte Kriminalität beim Verkauf von Auslandsimmobilien

gibt es aus unserer Sicht nicht. Also nicht mehr wie damals, als steuerfreie Superrenditen aus noch nicht gebauten Ferienappartements angepriesen wurden und auch nicht daß uns irgend welche Methoden oder Schemata bekannt wären, über die Käufer von Auslandsimmobilien in eine Falle gezogen werden sollen.

Aber immer noch gibt es die, will mal sagen, Unvorsichtigkeiten von Käufern, die zu sehr vertrauen auf Aussagen von Verkäufern oder Maklern und die dann unterschreiben und bezahlen, ohne sich selber abzusichern durch fachmännische Beratung. Unsere Arbeit in problematischen Einzelfällen liegt immer darin oder resultiert daraus, daß Käufer sich auf ihnen unsicheres Terrain begeben haben, bezahlt haben und nunmehr der ganze Ärger so gut als möglich, wenn überhaupt, wieder in Ordnung gebracht werden muß. Vielfach kann man auch den Verkäufern keine Vorwürfe machen, sie wußten es ja nicht besser, etwa wenn eine Erbgemeinschaft im südlichen Ausland verkauft, aber die Erbgänge seit den Großeltern sind nicht mehr im Grundbuch dokumentiert, wenn überhaupt.

Im Bezug auf Auslandsimmobilien haben wir es derzeit nicht mehr mit einem Käufermarkt, sondern mit einem Verkäufermarkt zu tun, es wollen mehr Leute verkaufen als kaufen und hier setzen dann Betrüger an. Das beginnt – wir haben ge-

wart – bei in der Presse oder Internet angebotenen teuren Objekten, für die sich plötzlich ein angeblicher Ölscheich interessiert, Treffen im Ausland (meist Italien) wird vorgeschlagen und dann wird der Verkaufswillige zu kriminellen Geldumtauschaktionen verleitet, bekommt Falschgeld, soll eine Vermittlungsgebühr mitbringen, die ihm dann mit Waffengewalt abgenommen wird oder ähnliches.

Die Gefahr für Verkäufer besteht nach unserer Erfahrung u.a. und insbesondere darin, daß das Haus oder die Wohnung vor Kaufpreiszahlung übergeben wird und insbesondere besteht Gefahr für die Verkäufer dann, wenn der Käufer versucht, Schwarzgeld unterzubringen. Üblicherweise muß der Zahlungsfluß nachgewiesen werden. Wenn dies bei Schwarzgeld nicht möglich ist, so wird eben unterverbrieft (also weniger angegeben im Notarvertrag als tatsächlich vereinbart und bezahlt) und der Rest wird schwarz in cash bezahlt. Ob das jetzt alles echtes Geld ist, weiß niemand und vor allen Dingen macht sich dann auch der Verkäufer schuldig der Mitwirkung an der Geldwäsche, denn das schwarz gezahlte Bargeld kann ja durchaus und zwar ist das i.d.R. auch so, aus Drogengeschäften stammen und wenn ein russischer Kaufinteressent mit einem Handkoffer voll Dollar-Noten auftritt, so ist höchste Vorsicht geboten.

---

## Keine Auslandsreise ohne Krankenversicherung

Wer nicht gesetzlich versichert ist, sollte mindestens eine (sehr preiswerte) Reise-Krankenversicherung abschließen. Aber irgendeinen Versicherungsschutz muß man haben, denn sonst kann es einem übel ergehen. Berichtet wird von einem Deutschen, der seit langem in Spanien lebte, der keine in- oder ausländische Krankenversicherung hatte, auch nicht in Deutschland oder sonstwo pflichtversichert war, der dann plötzlich akut schwer erkrankte und ins Krankenhaus mußte. In der Presse wird berichtet, daß es schon für seine Frau und Nachbarn fast unmöglich war, ihn in ein Notfallkrankenhaus unterzubringen. Er hatte

selber kein Geld und konnte auch keinen Kostenträger nachweisen, also wurde er schnell wieder entlassen und dann auf Kosten des Konsulats nach Deutschland geflogen. Aber auch hier dasselbe Spiel: Kaum ein Krankenhaus war bereit, ihn aufzunehmen ohne Nachweis des Kostenträgers.

Gesetzlich Versicherte haben die entsprechende Karte oder noch das Papier E111, privat Versicherte sollten ihre Police mitführen, jedenfalls um irgend etwas vorzeigen zu können bei notwendiger stationärer Behandlung.

# Sonderteil Spanien

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

## Was passiert, wenn die Hypothekenzinsen nicht mehr gezahlt werden können?

Die große Mehrheit der Käufer von Neubauwohnungen in Spanien braucht eine Hypothek, diese werden gewährt bis zu 30 Jahren Laufzeit, auch fast ohne Eigenkapital.

Aber nicht gegen Festzins, sondern der Zinssatz ist nur für ein Jahr fest und dann gilt Euribor + 0,75 oder 1 %. D.h., wann immer die Europäische Zentralbank den Zins verteuert, so schlägt dies voll auf den Hypothekenschuldner durch. Wer also in Zeiten des niedrigen Euribor Zinsen von insgesamt von vielleicht 3,75 % mußte, der wird jetzt mit bedeutend höheren Annuitäten (= Tilgung plus Zins) konfrontiert, z.B. oder wegen der Erhöhung des Euribor, der im Juli 2007 bei 4,505 % lag und der wie von der EZB angekündigt zur Bekämpfung der Inflation und zur Reduzierung der Geldmenge weiter angehoben werden wird. Auf diese Weise konnte und kann es sich schon ergeben, daß sich die seinerzeit kalkulierte Hypothekenbelastung mit sagen wir mal 800 Euro im Monat plötzlich bei 1.000 Euro liegt, dies bei gleich bleibendem Einkommen, noch schmerzlicher bei Verlust des Arbeitsplatzes.

Es stellen sich dann viele die Frage, was passiert eigentlich, wenn ich mit meinen Zahlungsverpflichtungen aus der Hypothek in Rückstand gerate und hierzu im folgenden die Übersetzung eines Beitrags aus der Zeitung „El Mundo“ vom Sonntag, dem 29. 07. 2007:

Die ständigen Erhöhungen des Euribor kosten vielen spanischen Familien den Schlaf.

In den letzten zwei Jahren hat sich der Hypothekenzinssatz auf derzeit 4,5 % fast verdoppelt und nach Expertenmeinung wird der Referenzkurs steigen. Um die Hypotheken bedienen zu können steigt die Angst, einmal die Zahlung nicht mehr leisten zu können, wenn die Kosten weiter steigen und so die Wohnung zu verlieren.

Obwohl Experten versichern, daß die Lage noch nicht bedrohlich ist, so steht auch fest, daß die Säumnisse bei der Bedienung von Hypothekenkrediten steigt. In Madrid z.B. liegen Zahlen vor, denen zufolge die Zahlungssäumnisse im ersten Halbjahr 2007 um 67 % im Verhältnis zum gleichen Zeitraum des Vorjahres zugenommen hat und zwar laut Feststellung der Richterkollegien.

Was geschieht in solchen Fällen?

Ist es möglich, das Haus oder die Wohnung zu verlieren dann, wenn man die Annuitäten nicht mehr bezahlt?

Zunächst einmal erklären die Finanzierungsinstitute, daß sie bestimmt niemandem Haus oder Wohnung wegnehmen wollen und daß die Zwangsbelastung und damit die Zwangsversteigerung sozusagen der letzte Ausweg ist.

Im Fall der Nichtzahlung einer Rate wird die Bank mit dem Kunden versuchen, eine persönliche Lösung zu finden. Vor der endgültigen Einstellung der Zahlungen (seitens des Kunden) bietet die Bank einige Möglichkeiten, wie etwa die Verlängerung des Darlehens, um so die einzelnen Raten zu vermindern, den Versuch einer Refinanzierung oder die Zusammenlegung aller Schulden und natürlich auch Mitwirkung bei einem möglichen Verkauf der Wohnung oder des Hauses, damit man so einen guten Preis erzielt, ohne die Kosten im Zusammenhang mit der Verwertung des Objekts.

D.h. also, daß das Kreditinstitut vor Räumung und Zwangsversteigerung alles versuchen wird, um die Hypothek nicht vollstrecken zu müssen.

Wenn alles nicht geht, so beantragt die Bank bei der Justiz die Zwangsversteigerung, das kann zwischen acht und achtzehn Monaten, je nach Gebiet, dauern.

Der Richter veranlaßt dann die Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks der Immobilie, die dann eben durch die Bank versteigert werden wird.

Bei einigen Kreditinstituten wird bei Nichtzahlung innerhalb von 15 Tagen nach Fälligkeit eine Maschinerie in Bewegung gesetzt mit Rundschreiben, Anrufen, Mails, SMS und anderen Vorwarnungen, um so den säumigen Kunden zur Zahlung zu bewegen oder jedenfalls Gespräche im vorgenannten Sinne einzuleiten. Insgesamt wartet die Bank im vorgenannten Sinne 90 – 120 Tage zu, um dann erst, wenn der Schuldner überhaupt nicht reagiert, die Sache der Rechtsabteilung zu übergeben.

Aber: Seit Inkrafttreten des neuen Insolvenzrechts im September 2004 können auch natürliche Personen das Verfahren der Zahlungseinstellung („Suspension de pagos“) beantragen oder auch einen förmlichen Konkurs, was vorher nur für Unternehmen galt, die ihre Verbindlichkeiten nicht erfüllen konnten (Mehrheitsentscheidung der Gläubiger). Auf Grund dieses Gesetzes hat nunmehr ein Richter erstmals das Verfahren der Zahlungseinstellung eröffnet für ein Ehepaar, das sich für zahlungsunfähig erklärt hat. Die Wohnung wurde also nicht belastet und zwangsversteigert, sondern der Bank wurde aufgegeben, mit den Schuldnern eine Zahlungsvereinbarung zu schließen.

Grundsätzlich ist aber festzustellen, daß die spanischen Kreditinstitute nicht verunsichert sind, denn die Zahl der säumigen Hypothekenschuldner liegt immer noch sehr niedrig.

**Anmerkung:** Eine Hoffnung über das neue spanische Insolvenzrecht, eine Schuldbefreiung zu erlangen trotz offener Hypothekverbindlichkeiten, schätze ich als sehr gering ein. Die Bank hat ja gerade das dingliche Recht an der von ihr beliebigen Immobilie und geht daher ohnehin insoweit im Rang anderen Gläubigern vor. Das zitierte Urteil von Barcelona mag also menschenfreundlich sein, ist aber nicht im Einklang mit der Rechtsordnung. Die Bank verleiht ja das Geld nicht, um nachher vor einer Privatinsolvenz genauso schlecht behandelt zu werden wie alle anderen Gläubiger, sondern sie hat ja das dingliche Pfandrecht und das kann umgesetzt werden. Tatsächlich aber und in der Tat lassen sich viele Banken im Falle der Säumigkeit des Hypothekenschuldners auf viele Kompromisse ein, um nicht versteigern zu müssen, denn dann muß zunächst mal in der Regel ein Räumungsprozeß geführt werden, dann wird versteigert. Aber bei zu niedrigen Geboten muß die Bank selbst die eigene Forderung ausbieten und sitzt dann auf dem Objekt, was sie dann im Rahmen ihrer Immobilienvertriebsorganisation verhökern muß. Per Saldo also ein hoher Einsatz und auch hohes Verlustrisiko für die Bank und deswegen gute Karten für den Schuldner, der bei Säumigkeit durchaus gute Konditionen für den Fortbestand seiner Nutzung des Eigentums mit der Bank aushandeln kann.

## Warnung vor dem Kauf von sog. transportablen Häusern

Von einer Firma Alitana in El Altet / Alicante, aber nicht nur von dieser, sondern vielfach an Spaniens Küsten, werden sog. transportable Häuser angeboten mit der zwar nicht schriftlichen, aber intensiven möglichen Beteuerung, daß man für das Aufstellen derartiger transportabler Häuser keiner Baugenehmigung bedürfe, diese seien ja nicht fest mit dem Untergrund verbunden und können jederzeit wieder wo anders hin transportiert werden. Es seien sozusagen Caravans, sofort gebrauchsfähig usw.

Ich selbst habe einige dieser Anbieter telefonisch kontaktiert, mich dumm gestellt und in gebrochenem Spanisch bzw. schlechtem Englisch Erkundigungen eingezogen und jedes Mal wurde mir versichert, daß es eben für solche transportablen Häuser keiner Baugenehmigung bedürfe. Das ist natürlich alles Unsinn, das Gegenteil ist der Fall: Die Häuser müssen ja irgendwo aufgestellt werden und mit Strom, Zu- und Abwasser, ver- und entsorgt werden. Dann handelt es sich aber nicht mehr um Caravans, sondern um feste Häuser, egal, aus welchem Material gebaut. Es droht also Abrißverfügung. In einem jüngst entschiedenen Fall hatte sich eine englische Immobilienmaklerin von der Gemeinde die Genehmigung für eine Beton-Bodenplatte geholt und auch bekommen. Auf diese Bodenplatte hat sie dann ein Holzhaus gesetzt, nach Anzeigen von Nachbarn und auch insbesondere der Gemeinde, erging jetzt eine Abrißverfügung, die von der Justiz bestätigt wurde. So wird auch das angerufene Berufungsgericht entscheiden, ob dann tatsächlich abgerissen wird, das wiederum hat das Bürgermeisteramt zu entscheiden, alles unklar. Das Schwarzbauen hat in Spanien Tradition. Insbesondere auf dem Lande, wo normalerweise nur landwirtschaftliche Nutzhütten errichtet werden dürfen, stehen prachtvolle Vil-

len, schon Jahrzehnte lang. Nach derzeitiger Rechtslage ist es so: Was länger als vier Jahre unbeanstandet herumsteht, genießt eine Art von Bestandsschutz. Baugenehmigungen für den Außenbereich werden zwar erteilt, aber unter Beachtung von Mindestflächen, diese wieder unterschieden, ob es sich um trockenes oder bewässertes Land handelt. Kaum jemand hat die Mindestfläche von 5.000, 10.000 oder gar 25.000 qm für den Bau im Außenbereich. Bauern verkaufen an unbedarfte Ausländer Trockenland mit der Behauptung, dort könne man bauen. Wer darauf reinfällt, ist selber schuld. Die Schwierigkeiten ergeben sich spätestens dann, wenn versucht wird, einen solchen Neubau im Grundbuch eintragen zu lassen. Genehmigungen liegen ja nicht vor.

Das Problem: Auch wenn illegal gebaut wurde, so steht das Haus – natürlich – im Eigentum des Eigentümers des Landes, der Parzelle. Nur, es wird nicht ins Grundbuch eingetragen und wenn dann verkauft werden soll und der Kaufinteressent bei der Bank einen Kredit anfragt, so will die natürlich einen Grundbuchauszug sehen und wenn dann das Haus nicht draufsteht und auch nicht eintragungsfähig ist, so gibt es eben kein Geld.

**Deswegen auch hier wieder unser Hinweis und Ratschlag:**

**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!**

## Eine Stiftung in Spanien (Fundación)

ist jederzeit durch notarielle Urkunde, aber auch durch letztwillige Verfügung möglich. Allerdings muß der Zweck der Stiftung gemeinnützig sein, also eine edle Zielsetzung, wie etwa Völkerverständigung, Schutz der Menschenrechte, Sozialfürsorge, Kultur und Erziehung im weiteren Sinne, Tier- und Umweltschutz usw.

Der Zweck der Stiftung muß im Interesse der Allgemeinheit sein und nicht nur zu Gunsten einer Minderheit. Familienstiftungen mit dem Ziel, Familienangehörigen bis zum dritten und vierten Grad zu be-

günstigen, sind also nicht zulässig, so was funktioniert nicht in Spanien, sondern etwa in Gibraltar unter der Geltung des Common Law, wird aber – wichtiger Hinweis – in Deutschland und Spanien steuerlich nicht anerkannt. Eine spanische Stiftung muß Sitz in Spanien haben, einen Stiftungsrat und eine altruistische Satzung eben im Sinne der Allgemeinheit, wer es besonders genau wissen will, mag nachlesen im Stiftungsgesetz Nr. 30/1994 und durch die Gesetze 49 und 50/2002 im Zusammenhang mit Steuerbegünstigungen. In die Stiftung können alle rechtsfähigen Güter eingebracht werden,

also insbesondere Immobilien, auch Urheberrechte, Geld usw.

Wer aber nur die eigene Familie oder deren Nachkommen oder sonst eine bestimmte Gruppe bedenken will, der muß auf einen Trust ausweichen, der dann auch zwar als Eigentümer von Immobilien in Spanien und Deutschland oder sonstwo eingetragen werden, der aber keinerlei Steuervorteile genießt und nicht gemeinnützig ist, allenfalls nützlich für die

zu Bedenkenden und gemein für die anderen. In allen europäischen Ländern (mit Ausnahme der Common Law – Staaten) gilt das Verbot des „Vermögens der toten Hand“, daß also ein Erblasser noch für folgende Generationen verfügt, was mit seinem Nachlaß zu geschehen hat.

**Zusammenfassend: Wer sich selbst ein Denkmal setzen will durch Gründung einer Stiftung, so muß diese gemeinnützig sein!**

## Fast die Hälfte der Maklerbüros in Spanien hat dicht gemacht

Dies wegen dem massiven Rückgang der Nachfrage nach second-hand-Immobilien und natürlich auch wegen der Erhöhung des Leitzinses durch die Europäische Zentralbank, die es vielen, insbesondere jungen Leuten unmöglich macht, eigene vier Wände zu erwerben.

Die Immobilienpreise sind insgesamt auch an den touristisch interessanten Küsten zwischen vier und fünf Prozent gefallen. Promotoren, die neu erstellte Objekte (Appartements) anbieten, sind schon dazu übergegangen, ihren Käufern eine Zugabe zu versprechen, z.B. ein Auto. Auch sonst kann über den Preis verhandelt werden. Derzeit haben wir mit vielen Deutschen, Schweizern und sonstigen nicht spanischen Mitgliedern und Kunden zu tun, die altersbedingt, als Erbin oder sonstigen persönlichen Gründen, verkaufen wollen.

Diese orientieren sich dann bei ihrem Erlöswunsch an den Angebotspreisen, die sie so bei

Maklern und aus der spanischen oder fremdsprachigen Presse entnehmen, werden aber angesichts der Marktlage kurzfristig bestimmt keinen Käufer finden. Wenn jemand etwa gar eine Wohnung verkaufen will und vergleichbare Objekte werden in der Presse und von Maklern um 200.000 Euro angeboten, so hat dieser nur dann gute Verkaufschancen, wenn er seine Preiserwartung um zehn bis 15 % dämpft, also für 170.000 Euro anbietet. Die Erfahrung zeigt, daß dann kurz- und mittelfristig so etwa in einer Zeit von drei bis sechs Monaten ein Käufer gefunden sein wird.

Hochpreisige Objekte in der Größenordnung von einer Million Euro und mehr, finden ohnehin nur Liebhaber und hier ist die Frist von Maklerauftrag bis zum Verkauf bestimmt zwölf bis 18 Monate, wenn nicht länger.

## Baugenehmigungen nach den Korruptionsskandalen

werden an private Bauherren (im Außenbereich für Einfamilienhäuser) und auch für geplante Promotionen größeren Umfangs nur noch dann von Gemeinde und Provinzregierung erteilt, wenn diese sich genau an den jeweils geltenden Bebauungsplan halten, also daß es nicht zugeht in Marbella, wo gegen Schmiergeld an Bürgermeister und Gemeinderäte Baugenehmigungen erteilt wurden für Grundstücke, die offiziell als Grünland oder Erholungszone ausgewiesen waren.

Wir haben es derzeit mit unerfreulichen Fällen zu tun, wenn nämlich, ich will man sagen in der Zeit der Laxheit, Baugenehmigungen erteilt wurden oder der Bauherr darauf vertraute, daß irgend wann gegen Zahlung einer bescheidenen Buße, sein Bau doch noch genehmigt werden würde, nachträglich.

Die Escritura (Notarvertrag) über Grund und Boden wurde regelmäßig erstellt, dann gebaut und anschließend gibt es die Schwierigkeiten mit der Eintragung des

Hauses, das ja illegal erstellt und/oder gegen die geltende Norm plaziert wurde.

Ein alter Trick insoweit ist, daß man sich von einem Architekten bescheinigen läßt, daß das Haus schon unbeanstandet seit über vier Jahren in der Landschaft steht, daß also auch bei fehlender Baugenehmigung, Verjährung eingetreten ist mit der Folge, daß das Objekt dann doch noch eingetragen werden kann.

Aber auch hier haben wir schlechte Erfahrungen gemacht. Es wurden uns auch Fälle bekannt, bei denen der Architekt sein Gutachten, daß das Haus schon länger als vier oder mehr Jahre da steht, bereits vor Baubeginn erstellt hat.

Wie bekannt, gehört grundsätzlich auch nach spanischem Recht, dem Eigentümer von Grund und Boden auch aufstehende Baulichkeit. Wenn diese aber nicht aus den genannten Gründen im Grundbuch eingetragen werden kann, so gibt es regelmäßig Schwierigkeiten bei einem Verkauf, wenn der Käufer nämlich eine Hypothek benötigt und die Bank will natürlich eine Urkunde mit eingetragener Neubauerklärung sehen, wenn sie denn schon Geld geben soll.

## Erbschaftsteuer in der Diskussion

Nach der spanischen Verfassung existiert zwar eine bundes- besser reichsweite Erbschaftsteuer, aber den einzelnen Autonomiegebieten (wir würden sagen Bundesländern) ist das Recht gegeben, für ihr Gebiet eigene Erbschaftsteuerregelungen aufzustellen. Wir haben hierüber berichtet. So gibt es Gebiete, die auf Erbschaftsteuer völlig verzichten (Region Madrid) andere mit niedrigen Steuersätzen (z.B. Valencia) oder mit neuen sehr hohen Freibeträgen für Ehegatten und Kinder (z.B. Andalusien). Voraussetzung ist aber stets, daß Erbe und Erblasser schon seit fünf Jahren mit Hauptwohnsitz in der Region gelebt haben. Auf die Staatsangehörigkeit kommt es nicht an. Nachdem in vielen europäischen Staaten die Erbschaftsteuer abgeschafft oder jedenfalls stark gemildert wurde, ist auch Spanien in der Diskussion. Experten haben ausgerechnet, daß man gesamtspanisch die Erbschaftsteuer abschaffen könnte, wenn man nur die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) von derzeit 16 auf 17 % erhöht. Das würde eine erhebliche Vereinfachung mit sich bringen, nicht nur für die Verwaltung (da könnte man ja ganze Kompanien von Steuerbeamten entlassen), sondern insbesondere auch für die betroffenen Steuerzahler. Für Immobilien gibt es zwar keine Einheitswerte wie in Deutschland für Zwecke der Erbschaftsteuer (soll jetzt bei uns geändert wer-

den), aber in jeder Region gibt es andere Normen, was denn nun oder besser gesagt welcher erbschaftsteuerlich maßgebliche Wert bei der Erbschaftsannahmeerklärung maßgeblich sein soll. Da haben wir grundsätzlich mal den für Zwecke der Grundsteuer der Gemeinde maßgeblichen Katasterwert.

Und dann Erfahrungswerte, daß man z.B. in Andalusien den Katasterwert mit 1,1 bis 1,5 multipliziert und kommt dann zum erbschaftsteuerlich maßgeblichen Wert, auf den Balearen sind es 2 % mit denen man „durchkommt“, in Cataluna 2,5 und ähnliche Unstimmigkeiten. Aber das ist noch Zukunftsmusik. Wenn Ausländer in Spanien erben, fällt immer noch Erbschaftsteuer an in unterschiedlicher Höhe, je nach Verwandtschaftsgrad, Nachlaßwert und Vorvermögen. Den richtigen anzugebenden Wert bei der Annahmeerklärung für steuerliche Zwecke, den zu ermitteln, ist immer noch Aufgabe gewiefter Anwälte oder Steuerberater.

Die Erbschaftsteuer in Spanien verjährt nach vier Jahren und sechs Monaten, nach dem Todestag des Erblassers. Aber die Frist beginnt erst dann zu laufen, wenn eine spanische Behörde offiziell vom Todesfall Kenntnis genommen hat, also i.d.R. dann, wenn der Ausländer in Spanien verstorben ist. Diese Regel gilt ab 01. 01. 2003.

## Pro und Kontra Residententourismus

Den spanischen Hotellerietourismusgebieten paßt es naturgemäß nicht, wenn sich viele potentielle Hotelkunden ein eigenes Heim erwerben und ihre Dienstleistungen nicht mehr in Anspruch nehmen. Besonders sauer sind die Hoteliers, wenn dann derartige Ferien- und Altersdomizile auch noch touristisch i.d.R. schwarz vermietet werden.

Solches bleibt bei der offiziellen Argumentation naturgemäß oft außen vor, sondern es wird behauptet, die nordeuropäischen Ruheständler kosten mehr als sie bringen, brauchen in zehn Monaten des Jahres viel Wasser und Energie, genießen das Klima, aber arbeiten nicht, ihretwegen werden die Küsten zugebaut und irgendein Gewinn ist nach Ende der Bauphase nicht mehr festzustellen. Residententouristen schaffen achtmal weni-

ger Arbeitsplätze und zwölf mal weniger Einnahmen als Hotels oder vergleichbare Einrichtungen.

Ganz falsch sind solche Argumente nicht. Nur, wenn man den älteren Ausländern verbieten wollte, Eigenheime zu erwerben, so würden diese bestimmt nicht den immer teureren spanischen Hotelservice in Anspruch nehmen.

Im übrigen ist die ganze Argumentation unsinnig, denn im Rahmen der EU haben wir Niederlassungsfreiheit und die Schweden oder Finnen beklagen sich ja auch nicht, daß bei ihnen nur wenig ausländische Rentner ins Hotel kommen oder gar Eigentum erwerben deswegen, weil es einfach zu kalt ist.

## Die Auswirkungen der Erbschafts- und Schenkungssteuerreform auf den Balearen vom 1. Januar 2007 auf ausländische Immobilienbesitzer

von RA Bernd H. Dücker, Eivissa, IBIZA

Durch das Gesetz 21/2001 vom 27. Dezember 2001 wurde das System der Finanzierung der Autonomen Gebietskörperschaften Spaniens geregelt. In Art.24 dieses Gesetzes wurde bestimmt, daß die Autonomen Körperschaften die in ihrem Gebiet anfallenden Steuern aus Schenkungen und Erbschaften der Höhe nach selbst regeln, Vergünstigungen, Reduzierungen, Berechnungen und Eintreibungsmaßnahmen vornehmen dürfen. Von diesem Recht hat das Parlament der Balearen durch das Reformgesetz 22/2006 vom 19. Dezember 2006 betreffend die Erbschafts – und Schenkungssteuer Gebrauch gemacht. Dieses Gesetz wurde im BOIB vom 23.12.2006 veröffentlicht und trat zum 1. Januar 2007 in Kraft.

Das Reformgesetz hat ausschließlich Gültigkeit nur für solche Fälle, bei denen die Erbschaft im Gebiet der Balearen anfällt, der Erblasser auf den Balearen 5 Jahre und einen Tag seinen gewöhnlichen Aufenthalt (residencia habitual) gehabt hat und es sich bei dem Erbgegenstand um eine Immobilie, eine Auszahlung durch eine Lebensversicherung, Erwerbsgeschäfte oder Geschäfts – bzw. Gesellschaftsanteile handelt. In Bezug auf den Vollzug einer Schenkung bezieht das Reformgesetz nur diejenigen Immobilien in seinen Wirkungskreis ein, die den Lebensmittelpunkt des Schenkers darstellen und innerhalb des spanischen Hoheitsgebietes liegen.

In Artikel 4 des Reformgesetzes wird bestimmt, daß die Erbschaft einer Immobilie für die Erben steuerfrei ist bis zu einem Wert von 180.000 €, vorausgesetzt es handelt sich um die Immobilie, die die engsten Familienmitglieder und Erben zusammen mit dem Erblasser bewohnt haben. Diese Privilegierung steht allerdings unter dem Vorbehalt, daß die so erworbene Immobilie in ihrer Gesamtheit die auf den Todestag des Erblassers folgenden 5 Jahre von dem oder den Erben gehalten und nicht weiterveräußert wird. Ausgenommen hiervon ist der Fall, daß der Einzelerbe innerhalb dieser Zeit verstirbt und die Immobilie so weiter vererbt wird.

Für den ausländischen Erben einer auf den Balearen gelegenen Immobilie bedeutet dies, daß eine Reduzierung der Erbschaftssteuer nach den Vorschriften des Reformgesetzes nicht in Betracht kommt, solange es sich bei dem Erbgegenstand nicht um eine „Familienimmobilie“ handelt, die der gewöhnliche Aufenthaltsort des Erblassers und der Erben mindestens 5 Jahre gewesen ist und danach auch bleibt. Bei der Bewertung der Frage, was unter einem „gewöhnlichen Aufenthaltsort“ (residencia habitual-Art.6, Abs. 2 spanisches Erbschaftssteuergesetz) zu verstehen ist, bezieht sich das Reformgesetz auf die Legaldefinition des Einkommenssteuergesetzes (IRPF).

## Das Schiedsgerichtsverfahren als beste Möglichkeit der Selbstjustiz

**In einer Welt, in der Entscheidungen immer schneller getroffen werden müssen, um den Anschluß nicht zu verlieren, arbeiten die Gerichte, zumindest in unserer Gegend hier in Andalusien, immer schleppender und langsamer. In Artikel 24 der spanischen Verfassung ist der freie Zugang zu den Gerichten garantiert. Diese Verfassungsgarantie findet in der alltäglichen Praxis nicht statt!**

Die Gerichte arbeiten extrem langsam und die Qualität der erstinstanzlichen Urteile ist erschütternd. Das Hauptproblem ist allerdings, daß bestehende Gesetze einfach nicht angewendet werden. Insgesamt ist festzustellen, das Bewußtsein der Notwendigkeit eines funktionierenden Justizsystems ist bisher nicht erkannt worden. Ständig wird davon gesprochen, man bräuchte mehr Polizei. Dies ist falsch, denn die Polizei klärt auch nur Sachverhalte auf, die dann bei Gericht nicht behandelt werden. Es muß mehr Geld für eine funktionierende Gerichtsorganisation bereitgestellt werden.

Man hört, daß Mandanten z.B. vergleichen, was ein Räumungsprozeß beim Anwalt kostet und wie lange das dauert und die Auskunft dann mit den Diensten von „Schlägertrupps“ vergleichen, die in der Regel billiger, effektiver und schneller arbeiten. Diese Situation muß sich ändern. Die Mandanten fragen, was sie tun können, um bei Streitigkeiten den Gang zu den nicht funktionierenden Gerichten zu vermeiden.

Es gibt hier eine interessante Möglichkeit, nämlich das Schiedsgerichtsverfahren. Das Schiedsgerichtsverfahren ist ein gesetzlich geregeltes Verfahren unter Umgehung der Gerichte. Im spanischen Schiedsgerichtsgesetz (Ley 60/2003 vom 23. Dezember) ist genau geregelt, in welcher Form ein Schiedsgerichtsverfahren durchgeführt werden muß. Dieses Verfahren folgt natürlich auch den im Gesetz vorgeschriebenen Regeln, findet jedoch außerhalb der Justiz statt und endet mit einem vollstreckbaren Titel! Die Vollstreckung ist dann wiederum über das Gericht, d.h. über eine staatliche Stelle mit staatlicher Aufsicht vorzunehmen. Aber immerhin kann so das langwierige Erkenntnisverfahren umgangen werden.

Das Schiedsgerichtsverfahren muß vor der Streitigkeit vereinbart werden. Die Parteien einigen sich bei Abschluß eines Vertrages (z.B. ein Vertriebsvertrag in exklusiver Form für den spanischen Markt über einen längeren Zeitraum) über eine Schiedsgerichtsklausel. Die Schiedsgerichtsklausel sagt, daß bei aufkommenden Streitigkeiten die Parteien einen Schiedsrichter benennen können, der dann im gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren entscheidet.

Diese Schiedsrichter sind in der Regel Richter, pensionierte Richter, Rechtsanwälte, aber es können auch sonstige fachlich versierte Personen, wie Ärzte (bei entsprechenden Prozessen) oder gar Architekten sein.

Das Verfahren muß binnen 6 Monaten abgeschlossen sein, d.h. binnen 6 Monaten muß ein Urteil gesprochen sein. Geradezu paradiesische Zustände.

Ein weiterer Vorteil ist, daß man keinen „Procurador“ braucht und die Verfahren nicht öffentlich sind.

Es ist allgemein bekannt, daß im Rahmen dieser Schiedsgerichtsverfahren auch weitere Geschäftsbeziehungen in der Regel nicht so belastet werden, wie bei herkömmlichen Gerichtsprozessen.

Obwohl in der Rechtspraxis Schiedsgerichtsvereinbarungen bei größeren Vertragskomplexen mit hohem finanziellen Risiko geschlossen werden, so gibt es doch keine Limitierungen und man kann diese Vereinbarungen auch für alltägliche Geschäfte verwenden, insbesondere dort, wo die Justiz kaum noch arbeitet.

Natürlich ist darauf zu achten, daß der Schiedsrichter zuvor nicht für eine Partei z.B. als Rechtsanwalt tätig war.

Sollte dem so gewesen sein, muß die andere Partei sich hiermit einverstanden erklären. Im Rahmen dieser Schiedsvereinbarung kann auch die Verhandlungssprache festgelegt werden. Auch dies ist ein attraktives Argument für den in Konflikt geratenen Ausländer in Spanien.

**Rechtsanwalt/Abogado  
Matthias Wohlfahrt  
C.C. Guadalmina Alta  
Bloque Barclays Bank, 1ª planta  
29678 SAN PEDRO DE ALCÁNTARA  
(MÁLAGA)  
Tel. 0034 952 88 08 55  
Fax 0034 952 88 02 81  
E-Mail: [wohlfahrt@wohlfahrt-  
abogados.com](mailto:wohlfahrt@wohlfahrt-abogados.com)**