

LESEPROBE
der
Mitgliederzeitschrift



„Grundbesitz international“.
Einige Texte werden nicht komplett wiedergegeben!

**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 5 - 2007

In Ihrer und eigener Sache

**Eat your Brick - oder wie man sonst Erbschaftsteuer vermeidet
- Ratschläge für Gut-Menschen -**

SCHWEIZ

**Das Schweizer Bankgeheimnis soll abgeschafft werden
Steuerparadies Appenzell Außerrhoden**

SPANIEN

**Warnung vor Vermietung in Spanien
- Langwierige Räumungsprozesse -**

Warnung vor langfristiger Vermietung an Hotelgesellschaft

Ohne N.I.E. geht in Spanien nichts – auch nicht bei Erbfällen

Mehr Rechte für Selbständige (autonomos)

INHALT

In Ihrer und eigener Sache

EAT YOUR BRICK – oder wie man sonst erbschaftsteuer vermeidet -Ratschläge für Gut-Menschen-	3
Etwas Feedback brauchen wir Alle	5
Geldwäschekontrollen	5

EUROPÄISCHE UNION / Kriminalität

Gefälschte Markenartikel	6
Die Kaufkraft des Euro ist unterschiedlich, je nach Reiseland	7
Die deutsche Sprache	8
Warnung vor Scientology	9
Wer ein teures second-hand-Objekt verkaufen will	9
Time-Sharing-Opfer werden erneut abgezockt	9

SCHWEIZ

Das Schweizer Bankgeheimnis soll abgeschafft werden	10
EU-Zuwanderung frei	10
Steuerparadies Appenzell Außerrhoden	10

BUCHBESPRECHUNGEN

<i>Immobilienfachwissen von A-Z</i>	16
<i>Grundstücke</i>	16
<i>Wohnungseigentum in Frage und Antwort</i>	17
<i>Die Eigentumswohnung von A-Z</i>	17
<i>Wegzugsbesteuerung Wegzugsberatung</i>	18
<i>Zivilrecht-Steuerrecht-Soziale Sicherheit</i>	18
<i>Wörterbuch Recht, Wirtschaft, Politik (Spanisch-Deutsch)</i>	18

SONDERTEIL SPANIEN

<i>EU-Ausländer in Spanien</i>	
<i>Zusammenfassung des königlichen Dekrets 240/2007</i>	11
<i>Warnung vor Vermietung in Spanien Langwierige Räumungsprozesse</i>	12
<i>Register für Todesfallversicherungen</i>	12
<i>Zerstörung der spanischen Küsten</i>	13
<i>Warnung vor langfristiger Vermietung an Hotelgesellschaft</i>	14
<i>Ohne N.I.E. geht in Spanien nichts – auch nicht bei Erbfällen</i>	14
<i>Fahrpreisermäßigungen von und zu den Kanarischen Inseln</i>	14
<i>Lotteriegewinne aus dem Ausland</i>	15
<i>Mehr Rechte für Selbständige (autonomos)</i>	15
<i>Erbschaftsteuer in den einzelnen spanischen „Bundesländern“ (Autonomen Regionen)</i>	15

HINWEIS:

Der Monat August gilt in SPANIEN als allgemeiner Urlaubsmonat.

Daher sind viele Ämter und Büros geschlossen.

So auch unser Büro in Torremolinos.
Ab September ist das spanische Büro wieder für Sie da.

Das Büro in Waldshut-Tiengen können Sie jedoch – wie gewohnt – von 8.00 – 13.00 Uhr erreichen.

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:

Deutschland: Tel. 07741–2131, Fax 1662
e-mail: kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de
www.schutzgemeinschaft-ev.de

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

Erscheinungsweise: 8 x im Jahr
Einzel-Verkaufspreis: 7,70 €

Abonnementpreis:

Inland 46,00 €
Ausland 62,00 €

schutzgemeinschaftmalaga@wanadoo.es

Eat your Brick – oder wie man sonst Erbschaftsteuer vermeidet *Ratschläge für Gut-Menschen*

Im Zusammenhang mit dem Generationenwechsel der Eigentümer, erreichen uns immer mehr Anfragen von potentiellen Erblässern und Erben, in welcher Weise man sinnvoller Weise Erbschaftsteuer oder überhaupt Steuern im Zusammenhang mit einem Todesfall vermeidet, egal, ob es sich um Immobilien oder sonstige Vermögensgegenstände im In- und Ausland handelt.

Eat your Brick – das ist englisch und heißt wörtlich übersetzt „Friß Deinen Ziegelstein auf“ und im übertragenen Sinne, daß man als potentieller Erblasser sinnvoller Weise alles zu Lebzeiten verkonsumieren und den Erben nichts hinterlassen soll.

Es ist klar – wo nichts vererbt wird – fällt auch keine Erbschaftsteuer an.

Die meisten unserer Kunden wollen aber ihren Kindern oder überlebenden Ehegatten etwas hinterlassen und daher werden wir gefragt nach sinnvollen Konstruktionen, um allfällige Steuerbelastungen auszuschließen oder so niedrig als möglich zu halten.

Es geht hierbei hauptsächlich um Immobilien, denn über Geld, Juwelen, Kunstwerke und kostbare Bücher, gibt es keine Dokumentation und keine öffentlichen Register und Urkunden, also kann der potentielle Erblasser derartige Glücksgüter schon vor seinem Tode verteilen oder durch entsprechende Verfügung anordnen, wie diese zu verteilen sind, aber ohne, daß diese irgend welche erbschaftsteuerlichen Folgen haben müßte.

Bei Immobilien bietet sich an, diese von vorne herein auf den Namen der (potentiellen) Erben zu kaufen unter Nießbrauchsvorbehalt oder angesichts des nahenden Endes (kann durchaus mehrere Jahre dauern), unter Lebenden unter Nießbrauchsvorbehalt zu übertragen. Dann ist natürlich das schöne Eigentum weg und es bleibt nur noch ein Wohnrecht übrig.

Eat your Bricks – im englischen und amerikanischen Kulturkreis – ist die Möglichkeit des Immobilienverkaufs gegen Wohnrecht und Leibrente gang und gäbe, aber dazu hat sich noch keine deutsche oder sonstige europäische Bank bereit gefunden.

Im Grund ist die Sache einfach:

Der Eigentümer/potentielle Erblasser verkauft seine Immobilie gegen lebenslanges Wohnrecht plus Leibrente und dann wird in der Tat nichts vererbt.

Das Problem ist nur, daß die Leibrente gesichert sein muß. Also sinnvoller Weise durch eine Bank. Aber die Banken gehen ungern an solche Kon-

strukte heran, denn als Gegenleistung für ihr Geld haben sie dann ja nur die Immobilie und die kann mittlerweile verrottet sein oder es sitzen legale oder illegale Mieter drin, die man erst mal rauskriegen muß, um das Objekt überhaupt marktfähig zu machen.

Wenn in der Familie allgemeines Vertrauen herrscht, so funktioniert dieses Prinzip auch ohne Zank, aber wenn dann die Leibrente nicht gezahlt wird, so mag man zwar eine entsprechende Klausel haben, mit der der ganze Vertrag aufgehoben wird, aber das muß dann ausprozessiert werden, denn es soll ja was im Grundbuch geändert werden.

In Spanien bieten raffinierte Anlageberater an, die Immobilie mit einer zinsgünstigen Schweizer Hypothek zu belasten, um dann die Darlehensvaluta für Spekulationsgeschäfte auf dem Aktienmarkt einzusetzen. Hoch riskant, denn die Bankschulden sind da. Aber ob tatsächlich sich die Leibrente aus den Spekulationsgewinnen ergibt, das steht in den Sternen.

Bei der **Erbschaftsteuer**

kann i.d.R. eine Hypothek vom Bestand vom Nachlaßwert abgezogen werden, wenn eben die Kredit gewährende Bank oder sonstiger Gläubiger bestätigt, daß im Todeszeitpunkt die Hypothek oder Grundschuld noch mit ... Euro valuiert war. Im übrigen gilt i.d.R. Doppelbesteuerung, d.h., Erbschaftsteuer wird fällig zunächst einmal im Belegenheitsland der Immobilie und dann auch noch im Heimatland, wobei die im Ausland gezahlte Steuer auf die heimische angerechnet werden kann.

Einige Länder nun haben die Erbschaftsteuer ganz abgeschafft, z.B. Italien und Portugal. Auch einige spanische Länder geben erhebliche und sehr hohe Freibeträge oder stellen ganz von der Erbschaftsteuer frei, aber unter der Voraussetzung, daß Erbe und Erblasser in der jeweiligen Provinz steuerlich auch ansässig sind.

Deutschland hat noch eine Erbschaftsteuer. Über deren Berechtigung wird gestritten, die Rechten wollen die Steuer abschaffen, die Linken sehen das als Kriegsgrund für den Koalitionsbruch an. Wahrscheinlich wird sich nichts ändern, also nach allgemeinem deutschen Erbschaftsteuerrecht ist steuerpflichtig das Welterbe, also was immer per Erbgang erworben wurde und im Ausland gezahlte Erbschaftsteuer ist auf die deutsche anzurechnen.



In Ihrer und eigener Sache

Einen Informationsaustausch zwischen den Steuerbehörden gibt es aber nur in wenigen Fällen, da tatsächlich ein Erbschafts-DBA existiert. Mit allen Mittelmeerländern hat Deutschland keine Erbschafts-DBA, also insoweit keine Gefahr. Nur gegen Petzerei und anonymen Anzeigen gibt es natürlich kein Mittel.

Die Schweiz hat in fast allen Kantonen die Erbschaftsteuer entweder abgeschafft oder jedenfalls im Verhältnis zu Ehegatten und Kindern gibt es so hohe Freibeträge, daß im Normalfall keine CH-Erbschaftsteuer anfällt.

Wenn alles „in der Familie“ bleiben soll, so besteht auch immer, jedenfalls theoretisch, die Möglichkeit, Erbschaftsteuer verjähren zu lassen. In südlichen Ländern ist jedenfalls so etwas gang und gäbe.

Im Verhältnis zur deutschen Erbschaftsteuer funktioniert das weniger gut und zwar wegen der langen Fristen bei der sog. Hinterziehung, so kann man pauschal sagen, daß der Erbschaftsteueranspruch des deutschen Fiskus erst nach so 13 – 15 Jahren nach dem Todesfall verjährt ist und solange wird ja kaum einer warten wollen.

Am besten also darauf hinwirken, daß möglichst ein Nachlaß nicht anfällt und das geht eben nur über Verfügung noch zu Lebzeiten.

Wir empfehlen grundsätzlich, ein landesbezogenes Testament zu machen, also gültig nur für den jeweiligen Belegenheitsstaat der Immobilie, jeder Ehegatte setzt den anderen ein und im übrigen mag jeder der anderen noch eine Vollmacht geben. Es ist allerdings zu beachten, daß i.d.R. eine Vollmacht über den Tod hinaus nicht akzeptiert wird, jedenfalls nicht in südlichen Ländern, sondern daß dann eben von einem Erbanfall ausgegangen wird.

Geldwäschekontrollen

Ab 15.06.2007 gilt im innergemeinschaftlichen (EU-)Reiseverkehr bzw. im gesamten Bundesgebiet, daß eine zu kontrollierende Person erst auf Nachfrage sein mitgeführtes Bargeld, gleichgestellte Zahlungsmittel, Gold und Edelsteine usw., deklarieren muß.

Das Ganze erst ab einem Wert von 10.000 Euro. Bevorzugte Kontrollpunkte bleiben die grenznahen Gebiete zu Luxemburg und Österreich, aber auch internationale Flughäfen und größere Bahnhöfe.

Wird dagegen eine EU-Außengrenze überschritten, so z.B. von Deutschland aus in die Schweiz, so ist der Reisende verpflichtet, von sich aus und freiwillig zu erklären, wenn er Werte im o.g. Sinne

Andererseits kann de facto eine Vollmacht auch nach Tod des Vollmachtgebers eingesetzt werden, wenn von dessen Ableben niemand Kenntnis nimmt. Und im übrigen hat das Grundbuch ja öffentlichen Glauben, also ein Weiterverkauf mit Vollmacht ist immer gültig.

Ein Pflichtteilsanspruch

kann natürlich auch ausgehebelt werden, daß nichts vererbt wird, denn wo nichts ist, ist auch kein Pflichtteil zu holen.

Nach deutschem Recht gibt es auch einen Pflichtteilergänzungsanspruch, d.h. ein übergangener pflichtteilsberechtigter Erbe (z.B. Abkömmling) kann verlangen, daß Schenkungen des Erblassers in den letzten zehn Jahren vor seinem Tode bei der Berechnung seines Pflichtteils berücksichtigt werden, aber derartige Prozesse sind langwierig, teuer und meistens nicht vor Erfolg gekrönt, so jedenfalls meine Erfahrungen.

Eine Familienstiftung

**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 mehr als 10.000 Euro mit sich führt. Er muß dann auf entsprechendem Formular eine Erklärung abgeben und Auskunft erteilen über die Herkunft, wirtschaftliche Berechtigung und geplante Verwendung.

Grundsätzlich gilt, daß auch, wenn die Überprüfung durch die Beamten zu keiner Beanstandung führt, mit einer Kontrollmitteilung an das Heimatfinanzamt gerechnet werden muß.

Das Formular „Anmeldung von Barmitteln“ kann bezogen werden über den *Verlag Arbeit und Wirtschaft in D – 78266 Büsingen* mit Zusendung eines freigemachten Umschlags an die eigene Anschrift. ■

EUROPÄISCHE UNION

Die Kaufkraft des Euro ist unterschiedlich, je nach Reiseland

Urlauber in Osteuropa profitieren von einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis.

In Polen etwa ist ein Euro im Verhältnis zu Deutschland 1,25 Euro wert. Entsprechendes gilt auch für Litauen, Estland und Lettland. Auch sonst für Osteuropa und auch die Türkei.

In anderen Ländern ist der Euro aber weniger wert als zuhause, wie etwa in Italien und Frankreich und insbesondere in der Schweiz. In Dänemark und Großbritannien ist die Kaufkraft des Euro (zum offiziellen Kurs eingetauscht) ein Fünftel niedriger als in Deutschland.

Die Kaufkraft-Tabelle

Die folgende Tabelle zeigt die Kaufkraft des Euro in 22 beliebten Urlaubs- und Reiseländern. In acht Ländern bekommen Sie im Vergleich zu Deutschland zwischen 17 und 40 Prozent mehr für einen Euro. In fünf Ländern ist der Euro jedoch mindestens zehn Prozent weniger wert.

So viel gibt's für einen Euro:

Land (Hauptstadt)	1 Euro = ...Euro
Ägypten (Kairo)	1,40
Südafrika (Pretoria)	1,30
Polen (Warschau)	1,25
Litauen (Wilna)	1,24
Namibia (Windhoek)	1,23
Thailand (Bangkok)	1,21
Tschechische Republik (Prag)	1,18
Trinidad und Tobago (Port of Spain)	1,17
Vereinigte Staaten von Amerika (Washington)	1,01
Rußland (Moskau)	0,99
Australien (Sydney)	0,98
Belgien (Brüssel)	0,98
Griechenland (Athen)	0,98
Kanada (Ottawa)	0,98
Niederlande (Den Haag)	0,96
Österreich (Wien)	0,95
Italien (Rom)	0,91
Schweiz (Bern, Genf, Zürich)	0,90
Frankreich (Paris)	0,88
Großbritannien (London)	0,82
Dänemark (Kopenhagen)	0,80
Japan (Tokio)	0,80

Quelle: Statistische Bundesamt, Stand: April 2007

Die deutsche Sprache

ist die am meisten gesprochene in der gesamten Europäischen Union. Es sind rund 100 Millionen Deutsch sprechende, wenn man die Schweiz und Grenzgebiete im Elsaß oder Belgien hinzu rechnet.

Man sollte jetzt also meinen, daß sich in der Europäischen Union Alle Mühe geben, Deutsch zu lernen als Sprache des wichtigsten und größten und bevölkerungsreichsten Mitgliedsstaats, aber dem ist nicht so. Deutsch gilt als schwierig und selbst Türken und Osteuropäer, die zur Arbeit nach Deutschland einwandern wollen, sehen keine Notwendigkeit, die Sprache zu erlernen und wundern sich dann, wenn sie bzw. die Kinder blöd und kriminell werden.

Als internationale Wirtschaftssprache gilt Englisch und da gibt es immerhin eine gemeinsame Basis. Im südeuropäischen oder auch sonstigen Ausland wird von Einheimischen grundsätzlich unterstellt, daß ein weißer Europäer Englisch kann und wird dann entsprechend angesprochen. Natürlich kann der jeweilige ausländische Gesprächspartner überhaupt kein Englisch, sondern allenfalls so ein paar 100 Worte, aber es wird unterstellt eben, daß jeder diese Sprache kann. Dann kann es mir auch in Spanien passieren, daß ich in durchaus gutem kastilisch einen Hotelempfangschef anspreche und dieser gleichwohl in Touristenenglisch antwortet, weil er es einfach so gewohnt ist und weil ich nicht wie ein Spanier aussehe.

In Nordamerika reden alle englisch, in Lateinamerika alle spanisch, in Europa gibt es mehr als 20 Sprachen und in der Tat bleibt dann nur noch übrig, sich auf englisch zu verständigen, besser als gar nicht.

In einigen Nachbarstaaten von Deutschland, gibt es auch Aversionen gegen die deutsche Sprache. So etwa aus historischen Gründen in Frankreich, Tschechien und Polen.

So wäre es z.B. eine feine Sache, Deutsch-Französische Gymnasien nicht nur im badischen Raum, sondern auch im Elsaß zuzulassen. Aber da haben die Franzosen einen Horror, denn sie vermuten stets eine Regermanisierung des Elsaß und geben auch der deutschen Sprache nicht ihren eigentlichen Rahmen, sondern, wenn schon etwas doppelsprachig erscheint, wie etwa Straßenschilder in Straßburg, so sind diese in französisch und im elsässischen Dialekt, nicht in Hochdeutsch. Deutsch-Französische Schulen gibt es dann auch nur in Paris oder ganz weit weg in Bordeaux, jedenfalls nicht im Grenzgebiet.

Mit den Fremdsprachkenntnissen im Rahmen der Europäischen Union ist es ohnehin nicht weit her. Besonders unangenehm fallen die Engländer auf, die grundsätzlich meinen, daß jeder ihre Sprache versteht und wenn das funktioniert, sind sie sauer. Im übrigen ist eine Deutschphobie europaweit nach meiner Sicht im übrigen nicht festzustellen. Im Gegenteil: Wer in Frankreich in einem Restaurant auf Englisch bestellt, riskiert, nicht bedient zu werden. Wenn ein Deutscher etwas auf Französisch zusammen radebrecht, so ist er aber sofort willkommen.

Aus einem Rundschreiben des Vereins Deutsche Sprache (Dortmund) lese ich, daß das Englische Fernsehen BBC eine Sendung in der der Held eine deutsche Ärztin war, gestoppt hat mit dem Hinweis, „No German Heros“. Im englischen Fernsehen darf es nur kriminelle Deutsche geben, das ist die offizielle BBC-Redaktionspolitik.

Da ist was dran, denn die englische Schund- und Schmutzpresse (z.B. der Daily Mirror) lebt vom deutschen Haß der primitiven englischen Unterschicht, jedenfalls kommt in England kaum jemand auf die Idee, an der Schule Deutsch zu lernen, im Gegensatz zu den Deutschen, die Englischkenntnisse für ganz wichtig halten. So etwa gibt es jetzt Krach mit dem Kultusministerium von Baden-Württemberg, weil die in der Grenzregion zu Frankreich Französisch als erste Fremdsprache einführen wollen.

Demgegenüber – Hinweis auf Vorstehendes – sträuben sich die französischen Schulbehörden weiterhin mit Händen und Füßen gegen eine Zweisprachigkeit im Unterricht, dies gegen alle gegenüber Deutschland beschworenen Brüderlichkeits- und Freundschaftsbeteuerungen.

Verein Deutsche Sprache e.V. 

Verein Deutsche Sprache
Postfach 10 41 28
44041 Dortmund

www.vds-ev.de
info@vds.ev.de

KRIMINALITÄT

Warnung vor Scientology

Die Sekte, die jetzt gerade in Berlin ein großes „Kirchenzentrum“ errichtet hat und auch die Anerkennung als offizielle Religionsgemeinschaft anstrebt, wird jetzt wieder aktiv auf Flugblättern und in sonstiger Weise werden gratis Persönlichkeits-tests angeboten, auch im Internet.

Wer so einen Fragebogen ausfüllt und zu einem Auswertungsgespräch geht, bekommt bei der „Auswertung“ Instabilität, Nervosität, Depressionen usw. diagnostiziert. Dagegen empfiehlt der Berater dann Kurse sowie die Aneignung des Scientology-Systems Dianetik.

Das Ganze natürlich für kräftiges Geld.

Vor diesen Leuten kann nur massiv gewarnt werden, insbesondere, weil die Sekten alle Leute vor

der traditionellen Psychiatrie warnen und Schrifttum verkaufen, etwa mit dem Titel „Psychiatrie: Tod statt Hilfe“. Hinter diesem Machwerk stehen aber die Scientologen, nicht offiziell, sondern als offiziell verantwortlich wird bezeichnet eine „Bürgerkommission für Menschenrechte“.

Also nochmals dringende Warnung vor Kontaktnahme mit Scientologen. Ich hatte selbst aus meinem persönlichen Bekanntenkreis einige Erfahrungen mit Opfern. Den Leuten für sinnlose Kurse in Kopenhagen (Europazentrum) fast ein Vermögen abgenommen mit dem Ziel, ihnen höhere Erkenntnisstufen zu vermitteln.

Wer ein teures second-hand-Objekt verkaufen will

muß angesichts der jetzigen Marktlage schon lange warten. Inserieren, im Internet anbieten und und und.

Diese Situation machen sich Betrüger zunutze.

So erhalten die Verkäufer Anrufe und E-Mails mit der Mitteilung, man sei am Kauf interessiert und würde den Preis akzeptieren. Das Muster ist immer gleich: Eine melodische Frauen- oder Männerstimme zeigt Interesse am Haus und spricht von Investoren weltweit, die Geld anlegen wollen. Es sei noch nicht mal erforderlich, das Haus zu besichtigen, aber der Verkäufer solle zu einer Kontaktperson reisen, um dort Geld in Cash in unterschiedlicher Währung abzuholen. Und wenn möglich – das ist der Trick – soll er auch noch Bargeld zum Tauschen mitbringen, was zu einem

sehr günstigen Kurs angeboten wird. So etwa wurden Leute aufgefordert, möglichst viel Schweizer Franken in cash mitzubringen, die dann 1:1 in Euro umgetauscht werden sollen.

Wer auf den Trick hereinfällt und mit Bargeld zum Treffpunkt fährt, dem wird dieses in raffinierter Weise abgeluchst, üblicherweise durch einen „Tausch“, wobei Falschgeld oder wertlose Papierbündel übergeben werden, obendrauf ein oder zwei Banknoten.

Die Geldumtauschmaschine ist vor allen Dingen bei Italienern beliebt. Nigerianern ziehen die Nummer mit Ölfunden, Ministern und Diamantenhändlern ab, die sog. Kongo-Connection arbeitet mit Falschgeld. Potentielle Opfer sind immer Leute, die hochpreisig Immobilien anbieten.

TIME-SHARING-OPFER werden erneut abgezockt

Dieses Mal durch eine Firma, die sich L.I.V.E. nennt (Loyalty Information Vacation Expertise), angeblich ansässig im niederländischen Weert. Dort nur Postfachanschrift.

Die Leute haben sich die Adressen von Time-Share-Opfern/Käufer besorgt und bieten an, zu helfen und zu beraten, mit welchen Firmen man Geschäfte machen könne und mit welchen keine. Auch wenn es keine oder zu wenig „Ausschüttung“ geben soll und auch wenn man die eigenen

Urlaubswochen vermieten will, so kann man bei dem Verein Mitglied werden und zwar zum Jahresbeitrag von 55 Euro und die sind dann auch noch weg.

**Wir wiederholen nochmals:
Einen second-hand-Markt für gebrauchte Time-Share-Anteile gibt es nicht.
Wer einmal reingefallen ist, soll einfach die Zahlung einstellen, aber Angebote des Weiterverkaufs sind regelmäßig betrügerisch.**

SCHWEIZ

Das Schweizer Bankgeheimnis soll abgeschafft werden

Und zwar ab Ende 2008 bei Verdacht auf Hinterziehung von Einkommensteuer. Bislang ist es so, daß bei der sog. einfachen Steuerhinterziehung die Schweiz keine Rechtshilfe gibt, weil dieses Delikt in der Schweiz nicht strafbar ist. Rechtshilfe gibt es nur beim sog. Steuerbetrug, also wenn mit gefälschten Dokumenten oder ähnlichem gearbeitet wird, was aber der nachsuchende Staat nachweisen muß und i.d.R. kann er das nicht und dann gibt es keine Rechtshilfe.

Auf Grund des starken Drucks der EU wurde nun aber die Schweiz gezwungen, die Verschwiegenheitspflicht der Banken zu lockern. Seit Mitte Juni dieses Jahres schon, können ausländische Fahnder aus der EU auch in Fällen von Steuerhinter-

ziehung (einfacher!) Informationen über Konten erhalten. Allerdings läuft das Rechtshilfegesuch immer über die Ministerebene.

Das Vehikel ist die Mehrwertsteuer/Umsatzsteuer. Wer als Selbständiger Aufträge unversteuert abwickelt und die Einkünfte unversteuert in der Schweiz anlegt, verstößt gegen die mehrwertsteuerlichen Normen. Und über dieses Vehikel dann ist jetzt schon das Schweizer Bankgeheimnis aufgeweicht, das dann Ende 2008 endgültig wegfallen soll, also dann gibt es auch über Rechtshilfeersuchen Auskunft aus der Schweiz bei einfacher Steuerhinterziehung aus EU-Ländern.



EU-Zuwanderung frei

Ab Juni 2007 haben alle Angehörige der alten 15 EU-Staaten die volle Personenfreizügigkeit. Die bisherigen Kontingente für Aufenthaltsbewilligung und Arbeitsbewilligung sind entfallen.

Begünstigt sind auch Bürger aus Malta, Zypern und den EFTA-Staaten, Island, Liechtenstein und Norwegen. Nicht begünstigt sind die Angehörigen der neuen EU-Staaten, also Estland, Lettland, Litauen, Polen, Slowakei, Slowenien, Tschechien und Ungarn, mit denen die Personenfreizügigkeit später vereinbart wurde.

Zuwanderung noch bis 2011 mit Kontingenten geregelt.

Die ausländischen Arbeiter aus dem EU-Raum, hauptsächlich aus Deutschland, gefolgt von Portugiesen und Franzosen. Es handelt sich meist um besonders gut qualifizierte Arbeitnehmer, aber, wie gesagt, auch andere fallen unter die neue Regelung.

**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!**

Steuerparadies Appenzell Außerrhoden

Dieser Kanton will die Unternehmensgewinnsteuern auf 6 % senken. Mit dieser Flat-Tax und einer Dividendenbesteuerung von nur 60 % will der Kanton zum attraktivsten Steuerstandort für Fir-

men in der Schweiz werden. Die gesamte Steuerbelastung für Firmen, also kantonale und Bundessteuer zusammen, läge dann bei 12,5 %.



Immobilien-Fachwissen von A-Z

Im Frühjahr 2007 ist das komplett überarbeitete und umfassend erweiterte Fachlexikon IMMOBILIEN-FACHWISSEN von A-Z in der jetzt 8. Auflage neu auf den Markt gekommen und im Buchhandel wieder erhältlich. Dieser Ratgeber für die Immobilienwirtschaft hat sich von Auflage zu Auflage seit 1996 zu einem echten Grundlagenwerk entwickelt, das inhaltlich die Profis der Branche, den Nachwuchs in der Ausbildung sowie den allgemeinen Interessierten anspricht.

Dieses Buch bietet dem Leser mehr als eine Faktensammlung. Gestandene Praktiker erklären anschaulich, sprachlich erfrischend und verständlich selbst komplizierte Sachverhalte, ohne sich dabei in der Theorie zu verlieren. Das Lexikon bietet handfeste Informationen: Von Abschreibung, über Geschoßflächenzahl, Teilbaugenehmigung bis Zwischenfinanzierung erhält der Leser auf rund 700 Seiten umfassende Informationen.

Theoretische und praktische Darstellungen werden anschaulich durch Beispiele, Bilder, Muster oder Übersichten ergänzt; mehr als 3.000 Erklärungen laden den Interessierten zum Lesen und Stöbern ein. So nützt das Buch auch dem Laien, der sich mit dem

in dieser Branche üblichen Fachchinesisch nicht plagen will. Das angebotene Fachwissen bietet ihm Sicherheit und schützt vor Fehlentscheidungen.

Das Lexikon ist fachlich auf dem absolut neuesten Wissensstand, inhaltlich gut organisiert und mit logischen Querverweisen ausgestattet. Die Stärke besteht in der konstruktiven Zusammenarbeit eines bewährten Autorenteam, das es unter der Leitung zweier kompetenter Spezialisten geschafft hat, einerseits detailliert zu erklären und zum anderen das Marktgeschehen auch journalistisch zu beleuchten.

Dort wo alle Lexika in Buchform sonst einen Schwachpunkt aufweisen – nämlich in der Aktualität nach Drucklegung – bietet der Grabener Verlag seinen Lesern einen echten Mehrwert an: Leser finden das Lexikon laufend aktualisiert als Online-Version auf der Internetseite des Verlages – damit ist es dann immer auf dem neuesten Stand.

8. komplett überarbeitete, ergänzte und umfassend erweiterte Auflage April 2007, rund 700 Seiten, Hardcover, 15,5 x 22 cm, ISBN 978-3-925573-26-2, Grabener Verlag, Preis: 42 Euro

Grundstücke

Wenn es um Immobilien geht, zahlt es sich aus, genau Bescheid zu wissen. Die Neuauflage dieses erfolgreichen Rechtsberaters informiert umfassend u.a. über:

- Grundbuch, Vormerkung
- Hypothek und Grundschuld
- Wohnungseigentum und Dauerwohnrecht
- Erbbaurecht, Nießbrauch und Pfandrecht
- Übereignung, sonstige Erwerbsarten
- Verträge, notarielle Beurkundung
- Vorkaufs- und Ankaufsrecht
- Erbfall, Erbengemeinschaft
- Zwangsvollstreckung, -versteigerung und -verwaltung
- Nachbarrecht, Polizei- und Baurecht
- Grundstücksteuern.

Die Neuauflage bringt den erfolgreichen Rechtsberater wieder auf den neuesten Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung.



Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub ist Rechtsanwalt in München, Honorarprofessor an der Universität Potsdam und Ehrenpräsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter. Dr. Michael J. Schmid ist Richter am Oberlandesgericht München, Richter am Bayerischen Obersten Landesgericht a.D. Das Werk wendet sich an Immobilieneigentümer, Käufer, Verwalter, Juristen und

an Finanz- und Steuerberater.

Weitere Informationen zu dem Titel finden Sie unter www.buck-shop.de

Beck-Rechtsberater im dtv, Band 5082
Prof. Dr. Wolf-Rüdiger Bub/Dr. Michael J. Schmid, Grundstücke, Verlag C.H. Beck, 8. völlig überarbeitete Auflage, 2007, XXVII, 302 Seiten, kartoniert, € 14,50. ISBN 978-3-406-46689-2



Wohnungseigentum in Frage und Antwort

„Herr der eigenen vier Wände“ zu sein – wie es das Bundesverfassungsgericht einmal formuliert hat – wird in Zeiten, in denen aufgrund des demografischen Wandels in unserer Gesellschaft immer weniger Verlaß auf die gesetzliche Rentenversicherung ist, zunehmend wichtiger. In den letzten beiden Jahrzehnten haben Eigentumswohnungen auf dem Wohnungsmarkt rasant an Bedeutung gewonnen – sowohl im Bereich der Selbstnutzung als auch auf dem Vermietungssektor.

Dieser neue Rechtsberater beantwortet die wichtigen rechtlichen und praktischen Fragen rund um die Eigentumswohnung.

Folgende Themen werden behandelt:

- Erwerb und Finanzierung der Wohnung,
- Eigentümerversammlung
- Verwaltung der Anlage
- Instandhaltung, Reparatur und Modernisierung

- Gebrauch und Verwertung des Wohneigentums sowie
- Eigentümerwechsel.

Die rechtlichen Aspekte sind einfach aufbereitet und in verständlicher Sprache dargestellt. Zahlreiche Beispiele machen die Ausführungen anschaulich. Aktuell berücksichtigt sind die praktischen Auswirkungen der aktuellen Änderungen des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).

Die Autorin ist Vorsitzende des Landesverbandes bayerischer Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzer e.V. und hat bereits zahlreiche Beiträge rund um die Immobilien veröffentlicht.

Nähere Informationen zu dem Titel finden Sie unter www.beck-shop.de

Beck-Rechtsberater im dtv 50651, Dr. Ulrike Kirchhoff, Wohnungseigentum in Frage und Antwort, Verlag C.H. Beck, 2007, X, 166 Seiten, kartoniert, 9 Euro, ISBN: 978-3-406-55403-2

Karl-Friedrich Moersch

Die Eigentumswohnung von A-Z

Mit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes

16., aktualisierte Auflage

144 Seiten, Paperback

9,95 Euro

ISBN 978-3-8029-3567-1

WALHALLA Fachverlag, Regensburg/Berlin 2007

ABC für Wohnungseigentümer

Der Traum, durch den Kauf einer Eigentumswohnung Unabhängigkeit und finanzielle Vorteile genießen zu können, ist oft ausgeträumt, wenn rechtliche Probleme oder ungeahnte Belastungen auftauchen.

Der bewährte Fachratgeber **Die Eigentumswohnung von A-Z** von Karl Friedrich Moersch bietet verständliche Erläuterungen zu allen wichtigen Fragen des Eigentumsrechts, zur Sicherung finanzieller Vorteile sowie praktische Hilfestellungen. Im WALHALLA Fachverlag erscheint jetzt die 16., aktualisierte Auflage mit allen Neuerungen des ab 01. Juli geltenden Wohnungseigentumsgesetzes.

Egal, ob Sie kurz nach Kauf einer neuen Eigentumswohnung Baumängel feststellen, nicht überblicken können, was genau zu Ihren Eigentümerpflichten gehört oder wissen wollen, wie Sie am besten dafür Sorge tragen, daß nötige Instandhaltungen optimal finanziert werden können: In diesem ABC des Wohnungseigentums sind die derzeit geltenden Gesetzes samt ihren Ausführungsbestimmungen

ebenso berücksichtigt wie aktuelle Gerichtsentscheidungen, die für die Anwendung der Gesetzes maßgeblich und wichtig sind.

Der Ratgeber **Die Eigentumswohnung von A-Z** von Karl-Friedrich Moersch bietet dank zahlreicher Beispiele und Präzedenzfälle eine unerläßliche Orientierungshilfe. So finden Wohnungseigentümer Antworten zu sämtlichen wichtigen Fragen, von A wie Abgeschlossenheit bis Z wie Zwangsvollstreckung, in bewährt übersichtlicher Form.

„Ein hilfreiches Nachschlagewerk für alle, die die Vorteile ihrer eigenen vier Wände auskosten wollen“. *Handelsblatt*

Autoreninformation: Karl-Friedrich Moersch, Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; gilt als Experte auf diesem Gebiet; anerkannter Fachautor.





Wegzugsbesteuerung Wegzugsberatung Zivilrecht – Steuerrecht – Soziale Sicherheit



Mehr als eine Million Deutsche haben in den letzten neun Jahren ihr Heimatland verlassen. Die Motive sind vielfältig: Es können persönliche, rechtliche oder finanzielle Gründe sein. Ebenso vielschichtig ist die Beratung eines wegzugswilligen Mandanten. Es gilt eine Vielzahl von zivil-, steuer- und sozialrechtlichen Aspekten zu beachten. Die Zielvorstellungen des Mandanten sind in Beratungsgesprächen herauszuarbeiten und zu konkretisieren. Anschließend sind die hieraus gewonnenen Ergebnisse in rechtliche Gestaltungen umzusetzen. Das Handbuch greift die verschiedenen Facetten eines Wegzugsmandats auf und veranschaulicht diese mit über 100 Beratungstipps. Der Schwerpunkt der

Darstellung liegt auf dem Steuerrecht (Einkommensteuer, Erbschaftsteuer). Hier sind die Änderungen durch das SEStEG bereits berücksichtigt. Prof. Dr. Ekkehart Reimer lehrt am Institut für Finanz- und Steuerrecht der Ruprecht-Karls-Universität Heidelberg. Dr. Dietrich Ostertun ist Rechtsanwalt in Hamburg.

Das Werk wendet sich an Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer sowie an Finanzgerichte und Unternehmen.

Weitere Informationen zu dem Titel finden Sie unter www.beck-shop.de

Dr. Dietrich Ostertun/Dr. Ekkehard Reimer, Wegzugsbesteuerung Wegzugsberatung, Verlag C.H. Beck, 2007, XXVI, 285 Seiten, in Leinen Euro 88, ISBN: 978.3-406-55651-7

Wörterbuch Recht, Wirtschaft, Politik Spanisch-Deutsch

Bei diesem Großwörterbuch handelt es sich um das derzeit umfassendste Wörterbuch aus dem Bereich der spanischen Rechtssprache. Rund 200.000 Hauptstichworte mit zahlreichen Unterstichworten und deren Übersetzungen sind in den beiden Bänden Spanisch-Deutsch und Deutsch-Spanisch enthalten.

Das Werk basiert auf dem bewährten „Wörterbuch der Rechts- und Wirtschaftssprache“ von Becher. Es ist aber völlig überarbeitet und um je ca. 12.000 neue Begriffe sowie um zahlreiche „Infokästchen“ und einen je rund 100 Seiten umfassenden Anhang ergänzt. Das Wörterbuch enthält schwerpunktmäßig rechtliche Terminologie. Die Liste der Rechtsgebiete umfaßt neben den gängigen Bereichen des Rechts wie Handels- und Gesellschaftsrecht, Wirtschaftsstrafrecht, Strafrecht etc. auch seltenere Rechtsgebiete wie Sportrecht, Kirchenrecht, Ausländerrecht und Betäubungsmittelrecht.

Das Wörterbuch beschränkt sich jedoch nicht nur auf rechtliche Begriffe, sondern deckt zugleich wichtige angrenzende Gebiete mit ab wie beispielsweise

Handel, Finanzen, Wirtschaft mit den Unterbereichen Betriebs- und Volkswirtschaft, Verwaltung, Marketing sowie Börsenwesen. Ebenfalls sind viele Begriffe aus dem Bereich Politik und Zeitgeschichte enthalten.

Die Infokästchen im alphabetischen Hauptteil geben wichtige Hinweise zu grammatikalischen Formen und/oder zum Rechtsvergleich bei einzelnen Begriffen.

Der Band richtet sich an international arbeitende Juristen, Mitarbeiter internationaler Organisationen, Jurastudenten, die an internationalen Austauschprogrammen teilnehmen und juristische Fachübersetzer.

Nähere Informationen zu dem Titel finden Sie unter www.beck-shop.de

Herbert J. Becher, Wörterbuch Recht, Wirtschaft, Politik, Teil I, Spanisch-Deutsch, Verlag C.H. Beck, 2007, XXXVIII, 1290 Seiten, gebunden 140 Euro, ISBN 978-3-406-53802-5

Sonderteil Spanien

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

EU-Ausländer in Spanien

Zusammenfassung des königlichen Dekrets 240/2007,
veröffentlicht im Staatsanzeiger BOE vom 28.02.2007

Inkrafttreten ab 02.04.07

Begünstigte:

Alle Staatsbürger der Europäischen Union und solcher Staaten mit Sonderabkommen wie mit der Schweiz (aufgrund der bilateralen Vereinbarung) sowie der Staaten des Europäischen Wirtschaftsraums nämlich Island, Liechtenstein und Norwegen.

Bemerkung:

Seit 01.01.07 sind auch Bulgarien und Rumänien Mitglieder der Europäischen Union aber für den freien Verkehr von Arbeitnehmern gelten noch Übergangsregelungen.

Einreise, Aufenthalt und Arbeit von Bürgern der Gemeinschaft sowie der angeschlossenen Staaten

Rechte:

Die Bürger der genannten Staaten haben das Recht, jederzeit frei nach Spanien ein- und auszureisen und Wohnsitz zu nehmen, ebenso (mit Ausnahme von Minderjährigen unter 21 Jahren und älteren Leuten, die hilfsbedürftig sind) jeder Art von Arbeit nachzugehen. Sei es auf fremde oder eigene Rechnung zu den gleichen Bedingungen wie die Spanier auch.

Einreise nach Spanien und Aufenthalt bis zu 3 Monate:

Benötigt wird nur ein gültiger Paß oder Personalausweis, aus dem sich die Staatsangehörigkeit ergibt.

Einreise und Aufenthalt über 3 Monate (Wohnsitznahme):

Neu: Die Residentenkarte für EU-Bürger wird abgeschafft.

Wer länger in Spanien bleiben will, muß persönlich beim Ausländeramt oder, falls ein solches nicht vorhanden, bei der Polizei in der Provinz, in der er wohnen will, seine Eintragung in das Ausländerregister beantragen (Modell EX 16) unter Vorlage von Paß oder Personalausweis.

Nach Antrag und Zahlung der Gebühr wird ihm eine Bescheinigung ausgehändigt, daß er im Ausländerregister eingetragen ist, unter Angabe von Namen, Staatsangehörigkeit, Wohnort, Datum und Angabe seiner Ausländernummer (NIE).

Daueraufenthalt in Spanien:

Wer legal und fortlaufend 5 Jahre in Spanien gelebt hat, kann als Dauerresidenter angesehen werden.

Die Dauerresidenteneigenschaft schon vor Ablauf der genannten 5 Jahre können auch solche erwerben, die für eigene oder fremde Rechnung gearbeitet haben

- wenn er die Arbeit wegen Erreichen der Pensionsgrenze beendet hat oder schon vorher in Rente geht.

- Falls er dauernd arbeitsunfähig geworden ist (wenn er vorher zwei Jahre in Spanien ununterbrochen gelebt hat).
- Wenn er nach dreijährigem Arbeitsaufenthalt in Spanien in einem anderen Mitgliedsstaat seine Arbeit fortsetzt, aber seinen Hauptwohnsitz in Spanien beibehält und mindestens einmal pro Woche zurückkehrt.

Verfahren:

Antrag beim Ausländeramt oder bei der Polizei.

Rechte der Familienangehörigen:

Für Familienangehörige von EU-Staatsangehörigen und der angeschlossenen Staaten gilt das gleiche wie vorstehend dargelegt.

Für Familienangehörige anderer Staaten gilt folgendes:

Familienmitglieder haben das Recht in Spanien zu leben

- der Ehegatte (vorausgesetzt die Ehe ist nicht geschieden oder die Ehegatten leben dauernd getrennt),
- der Lebenspartner, wenn diese Lebenspartnerschaft in einem der EU-Staaten oder der angeschlossenen Länder eingetragen ist,
- die Abkömmlinge auch des Ehegatten bzw. der eingetragenen Partnerschaft und
- die Eltern der Genannten, die von den berechtigten Personen unterhalten werden,
- Familienangehörige bis zum 2. Grad, die zusammen mit der berechtigten Person leben und
- Lebenspartner aus einem anderen aus den genannten Staaten, wenn diese Lebensgemeinschaft eingetragen und bewiesen ist.

Angehörige anderer Staaten brauchen für die Einreise einen gültigen Paß und je nach Vereinbarung auch ein Visum einer spanischen Auslandsvertretung.

Angehörige von EU-Staatsbürgern, die nicht Staatsbürger der Union oder der angeschlossenen Länder sind, benötigen immer noch eine Residentenkarte, die jeweils für 5 Jahre auf Antrag bei Vorliegen der vorgenannten Voraussetzungen ausgestellt wird.

Soweit der wesentliche Inhalt (Zusammenfassung) des genannten Dekrets veröffentlicht in BOE vom 28.02.07 und in Kraft am 02.04.07.

Der spanische Originaltext kann bei uns abgerufen werden.

Warnung vor Vermietung in Spanien Langwierige Räumungsprozesse

Die Mindestdauer eines Wohnungsmietvertrags für einen Mieter ist immer fünf Jahre, auch wenn eine kürzere Laufzeit vereinbart ist. So das Gesetz.

Wenn der Mieter nicht zahlt, so ist dies natürlich ein Kündigungsgrund. Er kann in der Wohnung bleiben, wenn er im Laufe des Prozesses die Mietrückstände zahlt. Das Spiel geht aber nur einmal, bei folgenden Mietrückständen geht die Kündigung durch.

Man denkt jetzt, daß alles so einfach ist, aber ist es nicht. Der Vermieter (Eigentümer), der einen Mieter herauskriegen will, braucht ja immer einen Räumungstitel, er darf den zahlungsunwilligen Mieter nicht eigenmächtig rausschmeißen. Es muß also eine Räumungsklage, ggf. kombiniert mit Zahlungsanspruch, zugestellt werden. Zugestellt wird üblicherweise durch die Post, der Briefträger macht dann die Zustellungsurkunde (ZU).

Erst wenn die ZU bei Gericht zurück ist, wird terminiert. Es ist uns jetzt ein paarmal passiert, daß die Klage nicht zugestellt werden konnte, auch deswegen nicht, weil der Empfänger einfach behauptete, eine andere Person zu sein oder einfach die bei der Post niedergelegte Sendung dort nicht abgeholt hat, so daß diese zurückgegangen ist.

Normalerweise bekommt dann der Kläger gleichwohl ein Versäumnisurteil, wenn nämlich der Beklagte trotz Ladung nicht erscheint. Nicht so in Spanien: Hier müßte im Notfall der Kläger die Zustellung über Notar bewirken und zwar auch nicht über Notar und Post, sondern der Notar müßte **persönlich** die Klage oder sonstige Gerichtsschrift dem Beklagten übergeben. Dann macht der Notar die Zustellungsurkunde und dann gibt es einen Termin.

Ganz gewiefte (Räumungsschuldner) stellen dann kurz vor dem Termin bei dem Gericht einen Antrag auf Prozeßkostenhilfe (früher Armenrecht). Es wird dann ein Anwalt beigeordnet und der Termin wird aufgehoben, denn der beigeordnete Anwalt muß sich ja erst einmal in die Materie vertiefen können. Angesichts der Überlastung der Justiz gibt es dann erst in einigen Monaten einen neuen Termin und bis dahin passiert überhaupt nichts.

**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!**

**Zusammenfassende Warnung:
Wenn überhaupt vermieten, dann nur an
bekanntermaßen seriöse Leute – aber auch
deren Charakter kann sich ja
im Laufe der Jahre ändern.**

Register für Todesfallversicherungen

Ab sofort (Juli 2007) gilt Registerpflicht für alle Todesfallversicherungen, also auch für solche, die zur Abdeckung einer restlichen Hypothekenschuld bei Immobiliendarlehen abgeschlossen wurden. Konkret bedeutet dies, daß bei einem Erbfall in Spanien nicht nur vorgelegt werden muß, wie üblich,

- die Bescheinigung des Zentralregisters für öffentlich beurkundete Testamente, daß der Erblasser in Spanien kein Testament gemacht hat bzw. daß er eins gemacht hat beim Notar ...
- Und jetzt tritt hinzu, daß zugleich auch noch eine Bescheinigung einzufordern ist vom Register für Todesfall-Versicherungspolice, also solche, die im Todesfall des Versicherungsnehmers für seine Erben oder andere Bezugsberechtigte fällig werden.

Auf diese Weise solle erreicht werden, daß

- ein Begünstigter aus der Police überhaupt von deren Bestand und Höhe Kenntnis erhält sowie auch
- daß der Fiskus derartige Auszahlungen per Erbschaftsteuer erfassen kann.

Immobilienkäufer mit über 50 Jahren, die den Kaufpreis über Hypothek finanzieren müssen, bekommen i.d.R. eine solche nur über den parallelen Abschluß einer Lebensversicherung.

Diese wird im Todesfall bei noch bestehender Hypothekenschuld fällig und damit ist dann das Objekt, jedenfalls aus dieser Hypothek, lastenfrei. Aber all das will natürlich der Fiskus wissen, so daß eine steuermindernde restliche Hypothekenschuld auf einem ererbten Grundstück nur dann anerkannt wird, wenn sich aus dem Versicherungsrisiko ergibt, daß der Erblasser insoweit keine Todesfallversicherung gehabt hat.

Zerstörung der spanischen Küsten

Allein im letzten Jahr haben die Baubehörden der Küstengebiete drei Millionen Wohnungen genehmigt und 316 Golfplätze.

100.000 Wohnungen oder Baumaßnahmen waren illegal.

Täglich geht durch das Zubetonieren die Fläche von drei Fußballfeldern an der Küste verloren. Greenpeace Spanien beklagt diese Entwicklung. Es geht nicht nur um Wohnungen und Hotelneubauten, sondern auch um Golfplätze und die Anlage von Sporthäfen sowie Meerwasserentsalzungsanlagen, deren Abwässer die Umwelt verschmutzen. Die Behörden werden als unfähig bezeichnet, diesem Raubbau entgegen zu wirken.

So etwa sollen in der relativ kleinen Region Murcia mit nur 273 km Küste 1.100 Wohnungen pro Kilometer geplant sein. Noch schlimmer ist es in Galicien (Nordwestspanien). Hier sind 800.000 Wohnungen geplant. Unbebautes Land steht zu bebautem Land im Verhältnis von 3 : 1, weswe-

gen, jedenfalls von Greenpeace empfohlen wird, künftig kein Bauland mehr auszuweisen, keine neuen Sporthäfen mehr und keine weiteren Golfplätze.

Sehr schlimm betroffen ist auch die Küste von Andalusien. Nicht nur wegen der geplanten 683.000 neuen Wohnungen, sondern auch wegen der hohen Zahl von Schwarzbauten, die angezeigt wurden, nämlich knapp 42.000 und wegen zusätzlicher 200 Golfplätze, hinzu tritt die Korruption bei Baugenehmigungen für die Bauträger an korrupte Beamte und Gemeinderäte kräftige Schmiergelder zahlen. Der Fall Marbella ist allgemein bekannt geworden. Die Kanarischen Inseln sind insbesondere betroffen wegen der geplanten Zunahme von touristischen Anlagen und auch von Sporthäfen. Im übrigen steht traurig an der Spitze das Land Valencia, wo rund eine halbe Million neue Wohnungen geplant sind.

Die Zerstörung der Küsten im Jahre 2007

LÄNDER	Wohnungen und Hotelplätze	Illegal gebaute Wohnungen	Golfplätze	Sporthäfen Zahl der Liegeplätze
Islas Canarias	327.400 + 52.500	6.200	21	31/8.275
Andalucia	556.000 + 126.750	41.800	200	29 / 9.051
Com. Valencia	466.685	33.175	16	5 / 2.514
Galicia	800.000	6.543	1	17 / 6.278
Islas Baleares	183.000	Ohne Angaben	21	5 / 2.092
Cataluna	100.000	4.872	3	14 / 3.246
Euskadi	171.900	Ohne Angaben	1	3 / 826
Asturias	33.782	Ohne Angaben	17	1 / 360
Cantabria	51.576	929	1	4 / 3.252
Murcia	308.800 + 23.000	6.000	35	3 / 2.495

Quelle: Greenpeace

Es bleibt mir weiterhin unerfindlich, wie es jemand für wünschenswert erachten kann, sich für teures Geld in eine Küsten-Beton-Wüste einzukaufen nur für etwas Meerblick.

Andererseits ist erfreulicherweise festzustellen, daß der Bauboom offenbar den Zenit überschritten hat. So sind z.B. in der Provinz Málaga die Baugenehmigungen für das erste Halbjahr 2007 um ein Drittel zurückgegangen im Vergleich zur selben Zeit des Vorjahres. Dies erklärt sich damit, daß der Markt weitgehend saturiert ist, viele, insbesondere Ausländer, wollen nicht mehr kaufen, sondern verkaufen. Auch die Zinserhöhungen der europäischen Zentralbank haben die Hypotheken verteuert und somit potentielle Käufer abgehalten.

Im westlichen Teil der Costa del Sol, also von Málaga Richtung Marbella und weiter, ist die Zahl der (Wohnungs-)Baugenehmigungen sogar im Verhältnis zum Vorjahr um 53 % zurückgegangen.

Die Preise stagnieren, steigen nicht mehr, aber liegen doch noch auf relativ hohem Niveau. Allerdings muß, wer etwa seine Wohnung verkaufen will, um überhaupt einen Käufer mittelfristig zu finden, seine Erlöserwartung so um die 15 – 20 % herunterschrauben und wir als Berater haben dann Schwierigkeiten, z.B. einer rückkehrwilligen Witwe zu erklären, daß sie für ihre Wohnung nicht die gewünschten 300.000 Euro, sondern allenfalls 250.000 Euro bekommen wird.

Warnung vor langfristiger Vermietung an Hotelgesellschaft

Hotelanlagen, welcher Art auch immer, insbesondere auch Golfhotels, wurden und werden in Spanien in der Weise finanziert, daß an in- und ausländische Anleger Einzelappartements verkauft werden. Der Eigentümer schließt dann mit der Hotelgesellschaft einen Vermietungsvertrag, üblicherweise für fünf Jahre. Er bekommt hierfür entweder einen vereinbarten Festbetrag als Miete oder die Mieteinnahmen werden unter Abzug der Betriebskosten individuell abgerechnet.

Üblicherweise wird dem Eigentümer erlaubt, pro Jahr sich zwei bis drei Wochen selbst in einem Appartement (dem eigenen oder einem ähnlichen) kostenlos aufzuhalten.

Schmackhaft gemacht wird dem Anleger dieses Konzept durch versprochene hohe Einkünfte mit Selbstbelegungsrecht oder Rabatte bei längerem Aufenthalt usw.

Aus welchen Gründen nun immer, kann es nun sein, daß die Erträge aus der Vermietung zurückgehen, der Eigentümer will sich also von der Investition trennen, er will verkaufen. Angesichts der hohen Nebenkosten (Hotelbetrieb) kommt im Grunde nur als Käufer die Hotelbetriebsgesellschaft in Frage. Oder der Weiterverkaufswillige müßte einen Dritten finden, der z.B. selber nutzen, also nicht vermieten will und gleichwohl bereit ist, die hohen Kosten zu zahlen. Auch das gibt es.

Grundsätzlich aber wird sich die Hotelbetriebsgesellschaft dagegen wehren und zwar mit allen Mitteln, eine Kündigung zu akzeptieren. So wird im Streitfall gern behauptet, der Vertrag sei gar nicht gekündigt, er sei automatisch um fünf Jahre verlängert worden, eine Kündigung sei nicht angekommen oder außerhalb der Frist und jedenfalls nicht nachweisbar usw.

**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!**

Ohne N.I.E. geht in Spanien nichts – auch nicht bei Erbfällen

Derzeit wissen wir alle, daß ohne N.I.E. in Spanien überhaupt nichts geht, also kein Kauf von Immobilien, kein Verkauf, keine Erbschaftsannahmen, keine offiziellen Mietverträge und und und. Diese unbedingte Pflicht, die N.I.E. zu haben, wurde allerdings erst vor einigen Jahren zwingend eingeführt, es gibt also viele, insbesondere ältere ausländische Immobilieneigentümer in Spanien, die noch niemals eine N.I.E. beantragt haben und sich insoweit auch nicht veranlaßt sahen.

Formal ist es jetzt also erforderlich, daß auch ein Erblasser eine N.I.E. hat (die Erben brauchen die sowieso). Aber was ist zu tun, wenn diese nach seinem Tode nicht mehr beantragt werden kann? Diese spannende Frage ist noch offen und ich kann mir denken, daß sich Behörden und Fiskus letztlich mit der Erklärung zufrieden geben müssen, daß ein Erblasser nach Kenntnis der Erben eben keine N.I.E. gehabt hat.

Aber um auch hier allen Schwierigkeiten vorzubeugen, können wir nur dringend raten, allen Spanien-Eigentümer oder auch Beteiligten an Kapitalgesellschaften, z.B. an Immobilien-GmbHs (S.L.) eine N.I.E. zu beschaffen.

Wer noch keine hat, soll das unbedingt tun und das geht problemlos über die Schutzgemeinschaft Málaga(E) oder Waldshut (D).

Wir brauchen hierzu nur

- **Original eines gültigen Passes o. Personalausweises oder eine vom spanischen Generalkonsulat beglaubigte Kopie, ein Paßfoto**
- **und eine Gebühr von 75 Euro, für Mitglieder der Schutzgemeinschaft 50 Euro.**

Der Antragsteller bekommt seine N.I.E. innerhalb von wenigen Tagen und dann natürlich alle seine Originaldokumente zurück.

Fahrpreisermäßigungen von und zu den Kanarischen Inseln

erhalten Personen, die offiziell auf den Kanarischen Inseln resident sind. Nachdem es jetzt keine Residentenkarte mehr gibt, wird die 50 %ige Ermäßigung für Luft- und Schifftickets gewählt

gegen Vorlage der Bescheinigung der Registrierung, also des „Certificado de registro de ciudadanos de la Unión“.

Lotteriegewinne aus dem Ausland

sollten in Spanien weiter steuerpflichtig bleiben, wenn gleich Gewinne bei der Staatslotterie, der Blindenorganisation ONCE und des Roten Kreuzes steuerfrei ausgezahlt werden.

Gegen diese spanische Norm läuft nun ein Verfahren vor dem EU-Gerichtshof. Ich kann mir allerdings kaum vorstellen, daß ein Spanier, der bei einer ausländischen Lotterie gewinnt, dies freiwillig beim heimatischen Finanzamt angibt, es sei denn, er werde oder wurde denunziert.

Mehr Rechte für Selbständige (autonomos)

Auch *autonomos* müssen in Spanien, wie bekannt, Beiträge zur Sozialversicherung und zur Unfallversicherung (Berufsgenossenschaft) leisten, künftig haben sie damit auch Anspruch auf Arbeitslosenhilfe und Krankengeld, sowie Versicherungsschutz eben gegen Arbeitsunfälle. Zudem sollen Freiberufler künftig sozialversicherungsfrei eigene Kinder unter 30 Jahren einstellen können, die haben dann allerdings kein Recht auf

Arbeitslosengeld. Wer als Selbständiger 75 % des Einkommens von einer einzigen Firma bezieht, hat Anspruch auf 18 Werktage Urlaub pro Jahr.

Autonomos geht es in Spanien gut, denn sie unterliegen ja keinem Steuerabzug, sondern müssen ihre Einkünfte erklären mit viel Spielraum angesichts der fehlenden Betriebsprüfung.

Erbschaftsteuer

in den einzelnen spanischen „Bundesländern“ (Autonomen Regionen)

Das Gesetzgebungs- und Steuereinzugsrecht liegt hier für die Erbschaftsteuer bei den Regionen und zwar in den Fällen, da Erbe und Erblasser mindestens fünf Jahre in der Region mit Hauptwohnsitz und auch steuerlich gemeldet waren. Ist dies nicht der Fall, so gilt das allgemeine spanische Erbschaftsteuerrecht, wie bereits umfassend durch uns dargestellt. Die Sonderregelung für einzelne Regionen ist auch nicht EU-widrig, denn sie wird in Spanien und EU-Ausländern gleichermaßen gewährt nach Maßgabe des Wohnsitzes.

So kann z.B. kein ausländisches Rentnerehepaar, beide in Spanien mit Hauptwohnsitz gemeldet und dort auch steuerlich erfaßt, die Vorteile der einzelnen Regionen im Verhältnis zum nationalen Steuerrecht, im Erbfall geltend machen.

Im einzelnen gilt:

Andalusien: Selbstgenutzte Eigenheime und Betriebsvermögen sind praktisch steuerbefreit. Das gilt aber nur, wenn Erblasser und Erbe im Erbfall ihren Hauptwohnsitz in Andalusien gehabt haben. Seit 01. 01. 2004 sind Nachlaßvermögen bis zu 500.000 Euro erbschaftsteuerbefreit. Ebenso Ehegatten und Abkömmlinge bis 125.000 Euro.

Balearen: Das selbstgenutzte Eigenheim ist steuerfrei gestellt, im übrigen individueller Freibetrag von 123.000 Euro pro Erbe. Bei Betriebsvermögen muß dieses nach fünf Jahren nach dem Erbfall gehalten werden, dann steuerfrei.

Im übrigen haben die Erben der Gruppe I (Abkömmlinge) eine Steuervergünstigung von 99 %.

Ceuta und Melilla: 50 % Steuerbegünstigung, falls der Erblasser mindestens fünf Jahre vor dem

Erbfall seinen Wohnsitz dort hatte. Im übrigen für Ehegatten und Abkömmlinge Freibetrag 99 %.

Kanarische Inseln: Steuerbefreiung von 99 % für das selbstgenutzte Eigenheim.

Cataluna: Das selbstgenutzte Eigenheim muß nach Erbfall noch fünf Jahre gehalten werden und dann gilt ein individueller Freibetrag von 600.000 Euro.

Madrid: Freibeträge für Ehegatten und Abkömmlinge von 100.000 Euro. Bei selbstgenutzten Eigenheimen, Freibetrag 122.000 Euro. Bei Betriebsvermögen Steuerfreiheit nach 5-Jahre-Haltefrist. Abkömmlinge unter 21 Jahren erhalten eine Reduktion von 99 %.

Murcia: Betriebsvermögen 99 %, reduziert bei Haltefrist von fünf Jahren für Abkömmlinge, Steuerbefreiung von 99 %, für Ehegatten 50 %, allerdings nur, wenn der Wert des Nachlasses nicht 300.000 Euro übersteigt.

Valencia: Freibeträge für Ehegatten und Abkömmlinge je 40.000 Euro. Steuerbefreiung für Betriebe und Eigenheime nach Haltefrist von fünf Jahren. Abkömmlinge haben im übrigen eine Steuerbefreiung von 99 %.

Entnommen aus dem

„Erbrechtsbrevier für Spanienfreunde“

von

RA Andreas Brandt

Rauchstr. 31

22043 Hamburg

dort zu beziehen für 20 Euro.

