

# INHALT

## In Ihrer und eigener Sache

Gerichtsstand im In- oder Ausland?	3
Steuerliche Ansässigkeit	4
Geldüberweisungen ins Ausland	5
Geheimsprache beim Immobilienverkauf	5

## DEUTSCHLAND

### STEUERN

Steuerfahndung und Auslandskontakte, insbesondere Auslandswohnsitz	5
--	---

## EUROPÄISCHE UNION

Alte Führerscheine noch bis 2032 gültig!	9
Grenzüberschreitende Bargeldmitnahme	9

## PORTUGAL

Rechtsanwalt Reineke, Bremen, - <i>Stützpunktleiter der Schutzgemeinschaft für Portugal -</i> aktiv gegen Waldbrände an der Algarve	10
---	----

## ITALIEN

NEUE Bestimmungen für Erbschaftsteuer und Grundstückserwerb	11
--	----

## SCHWEIZ

Brutale Polizei in Zürich	11
Erfolgshonorare für Anwälte verboten	12
Ausländischer Führerschein	12

## Buchbesprechung

Europäisches Zivilprozessrecht <i>Kommentar zu EuGVO Lugano-Übereinkommen und Europäischem Vollstreckungstitel</i> von Prof. Dr. Jan Kropholler	12
---	----

## SONDERTEIL SPANIEN

<i>Erbschaftsteuer sparen für Familien</i>	13
<i>Probleme bei Erbschaften Schwierig, ein Gutachten zum ausländischen Recht zu kriegen</i>	13
<i>Vollmachten nur mit Ausweis- oder Passnummern!</i>	15
<i>N.I.E. (Numero de Identificacion de Extranjeros) immer erforderlich!</i>	15
<i>Marbella: Doch kein Abriß von illegalen Wohnblöcken</i>	15
<i>Beim Immobilienkauf wird Geldflussnachweis verlangt</i>	16
<i>Der Wohnungskauf ab Plan</i>	17
<i>Erbschaftsteuer ist Ländersache - hohe Freibeträge -</i>	17
<i>Im Visier des Fiskus: Nicht-Residente wegen der Vermögen- und Einkommensteuer</i>	18
<i>Niederlassung als deutscher Arzt in Spanien</i>	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:

[schutzgemeinschaftmalaga@wanadoo.es](mailto:schutzgemeinschaftmalaga@wanadoo.es)

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

## Zu Ihrer Information:

**RA Amado Jaime Sastre & Asociados  
Palma de Mallorca**

**ist ab sofort nicht mehr für die Schutzgemeinschaft tätig.**

## Gerichtsstand im In- oder Ausland?

### Typische Fragen, wenn ein „Auswanderer“ verklagt wird oder werden soll

Es gibt Schuldner, die suchen ihr Heil in der Flucht, verschwinden ins Ausland und sind dann jedenfalls für den Gläubiger „unbekannten Aufenthalts“. Dieser weiß dann natürlich nicht,

- wo er eine Klage einreichen soll und
- wo er im Obsiegenfalle, wie auch immer, vollstrecken kann.

Einst ist klar: Wenn ein Schuldner einfach so aus Deutschland verschwunden ist und niemand weiß wo er steckt, dann hat der Gläubiger den inländischen (deutschen) Gerichtsstand des letzten dauernden inländischen Aufenthalts, muß die Klage notfalls öffentlich zustellen und bekommt so einen vielleicht einen Titel (Urteil), mit dem er dann versuchen kann, im In- oder Ausland in (auch vermutete) Vermögensgegenstände des Schuldners zu vollstrecken. Gelingt ihm dies nicht, kann er sich den Titel geschmackvoll rahmen und angestrahlt an die Wand hängen.

Das sind aber nicht die typischen Fälle, die wir zu bedenken haben. Es geht auch nicht um die internationalen Handelsgeschäfte. Hier ist der Gerichtsstand (oder Schiedsgericht) vertraglich festgeschrieben. Und zwar gültig und verbindlich. Das Problem stellt sich hier also nicht.

Der typische Fall mit dem wir es zu tun haben, ist, daß der Schuldner/der Beklagte, irgendwann einmal ins Ausland verzogen ist, seinen deutschen Wohnsitz also aufgegeben hat.

Sein ausländischer Wohnsitz, meistens in einem südlichen Land, ist bekannt. Gleichwohl versucht der Gläubiger, Klage vor einem inländischen (deutschen) Gericht zu erheben, weil ein Auslandsprozeß i.d.R. bedeutend höhere Kosten und Risiken mit sich bringt.

Also wird in Deutschland Klage erhoben. Aber bei welchem Gericht und wo zustellen?

Nach deutschem Recht kann eine gültige Gerichtsstandsvereinbarung nur unter Kaufleuten getroffen werden, nicht unter Privaten. Auch die Angabe eines Gerichtsstands in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen genügt nicht.

Grundsätzlich ist der Gerichtsstand am Wohnsitz des Schuldners. Dieser Grundsatz gilt auch für die Mitgliedstaaten des Europäischen Gerichtsstands- und Vollstreckungsabkommen (EuGVÜ, 2002 abgelöst durch die Verordnung EuGVVO).

Der Gläubiger, der vor ein deutsches Gericht ziehen will (obwohl der Schuldner gerne im Ausland sitzt) muß sich zunächst mal überlegen, wohin er die Klage zustellen lassen will bzw. kann. Vielleicht hat sich für den Schuldner ein Anwalt gemeldet mit Zustellungsvollmacht, oder es wird einfach mal beim letzten Wohnsitz versucht, zur Not durch Niederlegung. Auch dann gibt es mal einen Termin vor dem deutschen Gericht, und wenn der im Ausland ansässige Schuldner hiervon erfährt, so sollte er sich auf jeden Fall anwaltlich vertreten lassen, wobei dann dieser Anwalt anzuweisen ist, daß er nicht etwa zur Sache verhandelt, sondern zunächst einmal und vorab die örtliche Unzuständigkeit des angerufenen Gerichtes rügt. Dann muß der Richter nämlich zunächst einmal entscheiden, ob er überhaupt örtlich zuständig ist. Man kann davon ausgehen, daß viele Richter dahin tendieren, diese Frage zu verneinen, da sie ohnehin schon anderweitig genügend ausgelastet sind oder auch aus Rechtsgründen.

I.d.R. entspinnen sich harte Anwaltskämpfe vor der mündlichen Verhandlung oder auch während derselben in Schriftform oder auch mündlich über die Zuständigkeit. Im Prinzip kommt es darauf an, wo der Schuldner Wohnsitz hat.

Wenn eine Bank Forderungen geltend macht, so mag zehnmal in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen stehen, daß der Sitz der Bank Erfüllungsort und damit Gerichtsstand ist. Das reicht eben nicht aus. Es sei denn, der Schuldner sei Kaufmann. Eher unwahrscheinlich, aber immerhin denkbar. Handelt es sich dagegen um „private“ Verbindlichkeiten (jedenfalls solche, die behauptet werden), dann wird dem Gläubigervertreter letzten Endes nichts anderes übrig bleiben, als (hoffentlich auf entsprechenden gerichtlichen Hinweis) die Klage zurückzunehmen und im Ausland neu zu klagen oder eben ein Prozeßurteil zu riskieren. Prozeßurteil heißt, daß nicht in der Sache entschieden wird, sondern das Gericht nur im Urteil feststellt, daß es örtlich nicht zuständig ist.

Für den Gläubiger ist es natürlich immer einfacher, ein inländisches Urteil zu erstreiten, aus dem dann im Ausland vollstreckt werden kann, jedenfalls im Rahmen des europäischen Abkommens, statt sich vor einem ausländischen Gericht für teures Geld mit ungewissem Ausgang herumschlagen zu müssen.

# In Ihrer und eigener Sache

## Steuerliche Ansässigkeit

Fast alle Doppelbesteuerungsabkommen, die Deutschland nach dem OECD-Musterabkommen geschlossen hat und auch die meisten anderen Nationen untereinander, stellen nicht auf die Staatsangehörigkeit ab, sondern auf die Ansässigkeit.

Ansässig ist jemand dort, wo er eine Wohnung hat und unterhält. Hat er in mehreren Staaten (z.B. in Spanien) eine Wohnung und auch noch eine solche in Deutschland, so kommt es darauf an, wo der Mittelpunkt seiner Lebensverhältnisse ist. Dort ist er dann auch steuerlich ansässig und damit unbeschränkt steuerpflichtig im Sinne der Doppelbesteuerungsabkommen und der Steuerpflichten.

In letzter Zeit gibt es vielfach Ärger mit dem deutschen Finanzamt, wenn jemand ins Ausland verzogen ist, dort lebt (gleichwohl in Deutschland auch eine Wohnung beibehält). Für die Besteuerung z.B. von Betriebsrenten, Versorgungsbezügen, Sozialrenten usw. ist dann maßgeblich, wo er im Sinne des Doppelbesteuerungsabkommens ansässig ist, also wo der Mittelpunkt seiner Lebensverhältnisse ist.

Versorgungsbezüge aus Deutschland werden i.d.R. an der Quelle versteuert, also durch Lohnsteuerabzug bei Betriebs- oder Sozialrenten und sonstigen Versorgungsleistungen.

Ist jetzt jemand ins Ausland verzogen, so geht nach dem Doppelbesteuerungsabkommen das Besteuerungsrecht auf den ausländischen Wohnsitzstaat über. Die Deutschen kriegen also nichts mehr und das paßt natürlich dem deutschen Finanzamt überhaupt nicht.

In letzter Zeit führe ich Korrespondenzen und Rechtsmittel, wenn es darum geht, daß

- ein Auswanderer, der noch über eine Wohnung in Deutschland verfügt, behauptet, im Ausland ansässig zu sein im Sinne des DBA, also dort den Mittelpunkt seiner Lebensinteressen zu haben,
- das Finanzamt aber der Meinung ist, daß der dennoch im Inland wohnt, im Ausland jedenfalls nicht den „Mittelpunkt seiner Lebensverhältnisse“ habe,
- und dann geht es darum, diesen unbestimmten Rechtsbegriff mit Leben zu erfüllen und abzuklären, wo denn nun wirklich jemand zu Hause ist und sich so fühlt.

Die Finanzämter stellen insoweit durchaus detektivische Recherchen an, beobachten, wann, wo und wie jemand zu Gange ist, ob er ein Auto auf sich zugelassen hat usw.

Auf Grund solcher Erkenntnisse und weiterer will man feststellen können, daß er doch noch im Inland (D) den Mittelpunkt der Lebensverhältnisse habe.

**Sie können weiterlesen!**

**Bestellen Sie sich ein Probe-Exemplar „Grundbesitz international“, das Sie ganz einfach über unseren SHOP bestellen können!**

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

## Abschied eines Mitglieds

Herr van der L., Oldenburg, hat seinen Auslandsgrundbesitz verkauft und ist daher nicht mehr Mitglied der Schutzgemeinschaft. Er schreibt uns aber:

*„Sie können versichert sein, daß ich Sie gerne weiterempfehle, da ich Sie in den vielen Jahren der Mitgliedschaft als zuverlässigen und kompetenten Partner kennen und schätzen gelernt habe.“*

Wir bedanken uns für das Kompliment.

## Geldüberweisungen ins Ausland

sind insbesondere in Länder außerhalb der EU relativ teuer.

Allerdings legen die Banken immer bei der Umrechnung den Devisenkurs des Tages zugrunde.

Anders bei Western Union und anderen Unternehmungen, die Geldüberweisungen ins

Ausland anbieten. Hier wird nämlich neben einer kräftigen Gebühr auch noch ein schlechterer Wechselkurs berechnet.

Hiervor warnt der *Schweizerische Beobachter* und wir schließen uns dieser Warnung an.

# In Ihrer und eigener Sache

## Geheimsprache beim Immobilienverkauf

Um Nachteile eines Objekts zu verdecken oder gar als Vorteil erscheinen zu lassen, werden gern, so ein Bericht des Schweizer Beobachters, freundliche Formulierungen gebraucht, die tatsächlich etwas anderes bedeuten:

**Zentrale, verkehrsgünstige Lage:**

Von Lärm und Immissionen belastet

**Für solvente Interessenten:**

Das Angebot ist zu teuer, für die meisten schlicht unerschwinglich

**Liebhaberobjekt:**

Der am meisten mißbrauchte Begriff. Oft ist das Haus in Tat und Wahrheit schlecht verkäuflich oder sehr ausgefallen

**Für Individualisten:**

Abgelegen, eine halbe Stunde von der nächsten Ortschaft entfernt

**Originell:**

Originell ist beispielsweise ein unzweckmäßiger, unpraktischer Grundriß

**Rustikal:**

Das Schwere und Dunkle überwiegt – etwa in Form von Schmiedeisen oder Kachelböden, die seit den siebziger Jahren out sind

**Klein, aber fein:**

Nichts für Klaustrophobe. Balkon von der Größe eines bessern Geranientopfs, kleine Kochecke im Wohnzimmer oder Dusche im Estrich (Speicher)

**Teilweise Berg- oder Seesicht:**

Diese Aussicht genießt höchstens, wer aufs Dach steigt

**Leichter Renovationsbedarf:**

Im Streubereich zwischen stark baufällig und Bauruine

## DEUTSCHLAND

### STEUERN

#### Steuerfahndung und Auslandskontakte, insbesondere Auslandwohnsitz

Die Steuerfahndung hat das Recht und die Pflicht, bislang verborgene Steuerquellen aufzutun, Steuerpflichtige Tatbestände zu ermitteln, die tatsächlichen Grundlagen für allfällige Steuerbescheide festzustellen, damit mehr Geld in die Kassen des Staates gespült wird.

Im weiteren ist die Steuerfahndung auch verpflichtet, strafbare Handlungen in diesem Zusammenhang aufzuklären, also Steuerhinterziehung und Steuerverkürzung (das sind in Deutschland strafrechtlich relevante Delikte (Vergehen)) im Gegensatz zu anderen Ländern (etwa der Schweiz) und dann auch natürlich die Strafverfolgungsbehörden zu informieren, damit von dort aus strafprozessuelle Maßnahmen gegen potentielle oder ermittelte Steuerhinterzieher eingeleitet werden.

Besonders interessant sind in diesem Zusammenhang Auslandskontakte, also grenzüberschreitende Aktivitäten, Überweisungen ins Ausland oder Zahlungen aus dem Ausland, ein ausländischer Wohnsitz oder steuerrelevante Kontakte zu ausländischen Anwälten oder sonstigen Beratern.

Der Grund ist klar:

Auch wenn im Rahmen der Europäischen Union oder auch auf Grund von bilateralen Doppelbesteuerungsabkommen auch steuerliche Auskünfte grenzüberschreitend eingeholt werden

können, so stehen doch die deutschen Ermittler und Steuerfahnder i.d.R. vor der Erkenntnis, über die deutschen Grenzen hinaus, kaum etwas ermitteln zu können. Auch wenn in bilateralen oder multilateralen Abkommen die „große Rechtshilfe“ vereinbart ist, so ist es de facto doch so, daß ausländische Behörden kaum jemals gerne mit der deutschen Steuerfahndung zusammenarbeiten, schon zum Schutz ihrer möglicherweise betroffenen eigenen Landsleute sowie auch wegen als solcher empfundene Arbeitsüberlastung, der Notwendigkeit, sich in fremde Rechtssysteme oder gar Fremdsprachen einzuarbeiten. Jedenfalls geht, was die „Internationale Steuerfahndung“ anbetrifft, selbst in Europa nicht viel, geschweige denn im Verhältnis zu außereuropäischen Ländern oder gar „Steuerparadiesen“ (da geht gar nichts) und von daher erklärt sich auch, daß deutsche Finanzämter bei jedem steuerrelevanten Auslandskontakt sofort schon von Amts wegen sozusagen Unrat riechen. Ein solches steht sicherlich im Widerspruch zu der ideellen Zielsetzung der Europäischen Union, des gemeinsamen Marktes, der gemeinsamen europäischen Wirtschaft, der gemeinsamen Währung. Hier wird ja jedenfalls so getan, als gäbe es schon einen eigenen europäischen Wirtschaftsraum. Jedenfalls sind Benachteiligungen von EU-Ausländern verboten und solche werden auch erkannt und verurteilt, z.B. durch den Europäischen Gerichtshof in Luxemburg. ►

Hier geht es vielfach insbesondere um die steuerliche Schlechterbehandlung von EU-Ausländern im Verhältnis zu den eigenen Bürgern. So etwa, wenn Spanien den Veräußerungsgewinn bei Immobilien bei EU-Ausländern einer höheren Steuer unterwirft als bei Inländern oder – derzeit ganz aktuell – ob der § 50a Einkommensteuergesetz europakonform ist, wonach die Verwertung ausländischer Autorenrechte im Inland (D) eine Einbehaltungssteuer auslöst, nicht so bei Inländern.

Europa besteht mittlerweile aus 25 Einzelstaaten, die alle ein eigenes Steuerrecht haben und zwar in Theorie und Praxis. Man kann in der Tat nicht erwarten, daß ein deutscher Steuerberater oder auch Steuerfahnder all solches drauf hat. Selbst der Inhalt von Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) oder sogar deren Existenz ist unbekannt und wird auch gerne verdrängt, obwohl es im Einzelfall um viel Geld gehen kann. Gut zu wissen für die Betroffenen und die Beteiligten bei der Beratung.

Beteiligt sind auch wir – die Schutzgemeinschaft – und seitens deutscher Steuerbehörden wird uns keine Liebe zugebracht, denn

- jedwede Form von Auslandsgrundbesitz ist natürlich auch in Deutschland steuerlich relevant und
- wer hierzu berät, rechtlich und steuerlich, der
- hat in erster Linie die Interessen der Mitglieder und Mandanten/Kunden im Auge und damit ist er
- automatisch potentieller Gegner, wie wir schon oft erfahren haben.

Aber damit müssen wir leben und was uns nicht umhaut, macht uns stärker.

Im folgenden ein kurzer Erfahrungsbericht, allgemeinverständlich auch für den Laien, aber

hoffentlich auch nützlich für den engagierten Rechtsvertreter.

Bei all dem soll aber nie vergessen werden, daß auf beiden Seiten legitime Interessen stehen. Das Finanzamt oder der Steuerfahnder hat das Ziel, bislang nicht aufgedeckte Steuerquellen zu Gunsten des Fiskus zu erschließen, der Betroffene wehrt sich dagegen und wir stehen natürlich immer auf Seiten der Betroffenen und weisen auf die rechtlich vertretbaren Möglichkeiten hin, eben der Zahlung von Steuern oder gar einem Strafverfahren zu entgehen.

## 1. Der Verdacht

ergibt sich aus vielen unerwarteten Aspekten. Einige seien hier beispielhaft, aber nicht erschöpfend genannt:

Jemand zahlt bei der Bank oder Versicherung einen größeren Bargeldbetrag ein. Der Geldwäschebeauftragte macht Mitteilung und schon ist die Steuerfahndung auf den Plan gerufen. Beziehungs- und Eheprobleme können eskalieren, und dann mag die oder der Geliebte oder sich betrogen fühlende Ehepartner auch anonym eine Anzeige über Schwarzgelder im Ausland machen, und dem muß die Fahndung nachgehen.

**Sie können weiterlesen!  
Bestellen Sie sich ein Probe-Exemplar  
„Grundbesitz international“,  
das Sie ganz einfach über unseren SHOP  
bestellen können!**

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

## Europäische Union

### Alte Führerscheine noch bis 2032 gültig!

Das EU-Parlament in Straßburg hat eine neue Führerscheinrichtlinie verabschiedet. Von 2013 an wird nach einer zuvor mit den Mitgliedsstaaten abzustimmenden Vorgabe nur noch ein Modell im Scheckkartenformat ausgegeben. Diese neuen Papiere müssen dann regelmäßig erneuert werden, gelten also nicht mehr lebenslänglich. Die Länder können zwischen einer Gültigkeitsdauer von zehn und fünfzehn Jahren wählen.

Für alle Besitzer der bisherigen Führerscheinmodelle ändert sich aber zunächst nichts. Die EU-Staaten sind verpflichtet, die alten Führerscheine bis zum Jahr 2032 in das neue Modell umzutauschen. Derzeit gibt es in

Europa mehr als 110 unterschiedliche Führerscheinmodelle, allein in Deutschland sechs Versionen. Gültig sind bei uns z. B. auch die von der nationalen Volksarmee der DDR ausgegebenen Führerscheine.

Der neue europäische Führerschein soll der Polizei die Arbeit bei Verkehrskontrollen leichter machen. Auch Fälschungen sollen erschwert werden. Geplant ist auch ein „Führerscheinetz“ mit dem u. a. verhindert werden soll, daß jemand nach dem Führerscheinentzug in einem anderen Land der EU kurze Zeit später eine neue Fahrerlaubnis erwirbt, die dann in ganz Europa gilt. ▶

# Europäische Union

Derzeit besteht noch die Möglichkeit, daß jemand seinen Wohnsitz pro forma in einen anderen EU-Staat verlegt und dort einen neuen Führerschein machen kann, der dann EU-weit gilt, wenn er etwa in Deutschland beim Wiedererwerb der entzogenen Fahrerlaubnis die medizinisch psychologische Prüfung (MPU oder „Idiotentest“) nicht geschafft hat,

Aber all dies ist noch Zukunftsmusik. Bislang gelten alle Führerscheine noch, die jemals von einem EU-Staat

ausgestellt wurden. Insbesondere besteht auch keine Pflicht, auch bei dauerhaftem Umzug (Wohnsitzverlegung) in ein anderes EU-Land, den bisherigen nationalen Führerschein registrieren oder gar umtauschen zu müssen.

Das ist z.B. wichtig für Deutsche oder Engländer, deren Führerschein ja lebenslang gilt und die dann sich keinen weiteren Prüfungen unterziehen müssen.

## Grenzüberschreitende Bargeldmitnahme

Bei Ein- oder Ausreise in die EU sind laut einer neuen Verordnung der Gemeinschaft ab 15.06.2007 bei Grenzüberschritt mitgeführte Barmittel in Höhe von 10.000 Euro oder mehr anzumelden.

Als Barmittel gelten nicht nur Banknoten sondern auch Münzen, Reiseschecks und Wechselwertpapiere.

Für Deutschland gilt immer noch die Grenze von 15.000 Euro pro Person.

Wenn der Zollbeamte eine entsprechende Frage stellt und anschließend doch mehr Geld gefunden wird, so kann dies zu unangenehmen Nachforschungen und teuren Bußgeldverfahren führen.

Maßgeblich ist der genannte Betrag pro Person. Wenn also Ehegatten mit Geld über die Grenze reisen, so kann jeder – Beispiel – 14.500 Euro bei sich haben.

Beim Grenzübergang besteht keine Anzeigepflicht. Wird dann aber gleichwohl kontrolliert und es werden die 14.500 Euro gefunden, so kann allerdings gleichwohl eine Kontrollmitteilung ans Finanzamt gemacht werden.

Wichtig ist in jedem Fall, daß ein größerer Betrag zwischen den Reisenden aufgeteilt wird, und zwar so, daß jeder seinen Anteil bei sich hat. Wird ein größerer Betrag im Auto, etwa unter dem Reserverad, versteckt, so gilt der Fahrer bzw. Halter als Inhaber des Geldes, egal, wieviel Personen im Auto sitzen. ■

# PORTUGAL

## Rechtsanwalt REINEKE, Bremen, Stützpunktleiter der Schutzgemeinschaft für Portugal, aktiv gegen Waldbrände an der Algarve

Unsere Mitarbeiter engagieren sich nicht nur für Recht und Steuer, sondern auch anderweitig.

Im folgenden ein Beitrag einer Bremer Zeitung über Aktivitäten des Kollegen REINEKE:

*BREMEN. Das Telefon in der Kanzlei von Raymund Reineke steht in diesen Tagen nur selten still. Zu viel gibt es noch zu organisieren, bevor die spektakuläre Spendenaktion losgehen kann: Mit Hilfe verschiedener Sponsoren hat der Anwalt in den letzten Jahren ein umfangreiches Spendennetzwerk aufgestellt, das sich für die Bekämpfung der verheerenden Waldbrände im Süden Portugals engagiert. „Ein wahnsinnig spannendes Projekt“, sagt Reineke begeistert.*

*Dieses Jahr hat der 56-Jährige einen alten Feuerwehrgewagen gekauft und fährt diesen – voll*

*gepackt mit Schläuchen, Wasserspritzen und anderen Hilfsmitteln – mit seinem Freund Heino Oppermann ins 3.000 Kilometer entfernte Monchique. Die Höchstgeschwindigkeit des betagten Vehikels beträgt gerade einmal 83 Stundenkilometer. „Wir rechnen mit einer Reisezeit von ungefähr vier Tagen – ein echter Abenteuertrip für einen guten Zweck“, freut sich Oppermann auf die „Mammut-Tour“.*

*Daß ausgerechnet die Region Monchique an der süd-westlichen Spitze Portugals das Ziel ist, kommt nicht von ungefähr. Bereits seit 1990 arbeitet Reineke, der zuvor selbst eine Ausbildung zum Feuerwehrschutzmann gemacht hat, als selbständiger Anwalt in der kleinen Region am Zipfel Portugals. 1982 kaufte er sich in der kleinen Gemeinde Marmeleite im Bergland von Monchique ein Haus und neun Jahre später, 1991, wurde er Vertragsanwalt für den ADAC in Portugal.*

Sein soziales Engagement für die Region begann 2001, als der Anwalt einen mehr als 40 Jahre alten, aber gut erhaltenen Feuerwehrwagen aus dem Bestand des Katastrophenschutzes der Deutschen Post nach Portugal fuhr und diesen dort der örtlichen Feuerwehr von Monchique übergab. „Die örtliche Feuerwehr und insbesondere die freiwilligen Feuerwehren waren außerordentlich dürftig ausgerüstet“, erklärt Reineke. „Und das in einer äußerst brandgefährdeten Region“.

Die Jahre 2003 und 2004 waren für die Region ein Desaster. Große Waldbrände vernichteten knapp 90 Prozent der Waldbestände und die Menschen verloren teilweise ihr gesamtes Hab und Gut. Reineke setzte sich erneut in Bewegung, holte große Sponsoren wie die Deutsche Post, Daimler Benz, DEKRA und den ADAC mit ins Boot und überführte im Oktober 2004 mit seinem Freund Oppermann einen Postwagen, voll beladen mit 4000 Meter Schlauch, acht Motorspritzen und Hitzeschutzkleidung, in die betroffenen Gemeinden.

Gleichzeitig gründete er in seinem zweiten Wohnort Marmeleite einen Zivilschutz in der Nachbarschaft. „Fast alle Feuer wurden von

Brandstiftern gelegt“, berichtet Reineke, „mit dem Zivilschutz fahren wir seitdem abwechselnd Patrouille und helfen uns gegenseitig.“

Daß dieses große Engagement zum Erhalt der Waldbestände in Portugal nötig ist, so der Bremer, liege auch an der Untätigkeit der portugiesischen Regierung. Diese habe nach den verheerenden Waldbränden 2004 Investitionen und Gesetze zum Erhalt der Waldbestände versprochen, beispielsweise das rechtzeitige Abtragen des leicht entflammaren Unterholzes in den Anbaugebieten von Kork und Eukalyptus in den Regionen im Süden Portugals.

„Doch es wurde leider kaum etwas gemacht, und heute stehen wir vor drei großen Problemen der Waldbrandbekämpfung“, erklärte Reineke: „Wir haben zu wenig Geld, administrativ veraltete Strukturen und ein mangelndes Engagement der Grundstückseigentümer in der Region.“

An diesem Einsatz fehlt es dem Anwalt und den Sponsoren sicherlich nicht. Und so wird Reineke sich wahrscheinlich auch in den nächsten Jahren noch mit alten Löschzügen oder Lastern über mehrere Tage auf den Weg ins 2.000 Kilometer entfernte Portugal machen.

## Reineke & Coll.

D - 28205 Bremen  
Osterdeich 107F

► Telefon: 0421 - 49 00 73 ► Telefax: 0421 - 49 00 76

► E-Mail: [reineke-coll.bremen@t-online.de](mailto:reineke-coll.bremen@t-online.de)

# ITALIEN

## Neue Bestimmungen für Erbschaftsteuer und Grundstückserwerb

Unser Stützpunktanwalt, Dr. Günther Rotter aus Bozen teilt mit:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

inzwischen wurde das Haushaltsgesetz für das Jahr 2007 (Gesetz Nr. 296 vom 27.12.2006), welches am 01. Januar 2007 in Kraft getreten ist, verabschiedet. Dieses enthält zahlreiche Neuerungen, darunter auch Änderungen betreffend die Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie die Besteuerung von Immobilienkäufen.

### **Erbschafts- und Schenkungssteuer**

Für Ehepartner, Kinder und andere Erben in der geraden Linie beträgt der Freibetrag 1 Mio. Euro, für jeden Erben oder Beschenkten. Darüber beträgt der Steuersatz 4 %.

Für Geschwister beträgt der Freibetrag lediglich 100.000 Euro und der Steuersatz für den darüber liegenden Betrag 6 %.

Darüber hinaus ist auf jeden Fall, auch auf den Freibetrag, eine Steuer von 2 % für Hypothekar-

und 1 % Katastersteuer (insgesamt also 3 %) zu bezahlen.

Besteuerungsgrundlage ist der Katasterwert der Liegenschaft.

### **Registersteuer bei Verkäufen**

Bei Verkäufen von Liegenschaften (neuerdings auch seitens Unternehmen) an Privatpersonen erfolgt die Besteuerung (Register-, Hypothekar- und Katastersteuer) auf Grund des Katasterwerts, auch wenn der tatsächliche Kaufpreis höher ist. Der Kaufpreis muß jedoch im Kaufvertrag angegeben werden, ebenso die Zahlungsmodalitäten, wobei zu beachten ist, daß Beträge über 12.5000 Euro nur mit Scheck oder Banküberweisung bezahlt werden dürfen.

### **Abgabe der jährlichen Einkommensteuererklärung auch für Immobilienbesitz**

Durch die Aberkennung des Grundfreibetrages von 3.000 Euro/Jahr müssen nun wieder auch nicht in Italien ansässige Personen jährlich die

*Einkommensteuererklärung abgeben. Neu ist, daß diese Bestimmung erst ab dem Steuerjahr 2007 (Steuererklärung 2008) gilt.*

Weiter ist vorgesehen, Maßnahmen einzuleiten, insbesondere um die Steuerverkürzung bei Selbständigen zu bekämpfen. Bekannt ist, daß viele Freiberufler, insbesondere Anwälte, auf dem Papier, jedenfalls was die Steuererklärung

**Sie können weiterlesen!**

**Bestellen Sie sich ein Probe-Exemplar „Grundbesitz international“, das Sie ganz einfach über unseren SHOP bestellen können!**

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

## **SCHWEIZ**

### **Brutale Polizei in Zürich**

Wer in Zürich verhaftet wird, wird in jedem Fall gefesselt und muß sich nachher auf der Wache nackt ausziehen.

Ein englischer Computerspezialist wurde als Schwarzfahrer in der Straßenbahn erwischt, hatte kein Geld und keinen Ausweis bei sich.

Nach Verhaftung erst Fesselung und dann Striptease auf der Wache.

So brutal ist die Polizei in anderen schweizer Städten nicht. Eine Rechtsprofessorin an der Universität Zürich hält die dortigen Normen für unverhältnismäßig. Um eine Waffe zu finden, genügt auch Abtasten und es sei doch höchst unwahrscheinlich, daß irgend ein beliebiger Schwarzfahrer Drogen mit sich herumträgt. Jedenfalls all dies als Warnung für leichtfertige Touristen.

### **Erfolgshonorare für Anwälte verboten**

Das Bundesgericht in Lausanne hat mit Urteil vom 24. 07. 2006 erneut bekräftigt, daß das eidgenössische Anwaltsgesetz Erfolgshonorare verbietet. Es dürfen also Rechtsanwälte vor Beendigung eines Rechtsstreits keine Vereinbarung über die Beteiligung am Prozeßgewinn als Ersatz für ein Honorar vereinbaren.

Es ist den Advokaten auch verboten, mit den Klienten abzumachen, daß bei ungünstigem Prozeßausgang auf eine Vergütung verzichtet wird. Auf diese Weise will der Gesetzgeber die Unabhängigkeit des Anwalts sicherstellen. Es darf also nicht und insbesondere nicht mit Erfolgshonoraren oder Honorarverzicht bei Mißerfolg geworben werden.

### **Ein ausländischer Führerschein**

gilt in der Schweiz nur dann, wenn der Inhaber dieses Fahrausweises während zwölf zusammenhängender Monate in dem betreffenden Land gelebt hat. Hieran hat sich in der Schweiz auch dadurch nichts geändert, daß die Schweiz in ihrem bilateralen Abkommen mit der EU deren Normen übernommen hat.

Auch in Deutschland wird Werbung gemacht für ausländische Führerscheine bei solchen Anwärtern, die in Deutschland etwa wegen „Idiotentest“ oder sonstwo Schwierigkeiten haben. Nur tut sich die deutsche Justiz i.d.R. schwer beim Nachweis des Wohnsitzes im Ausland, der bei Vorlage des ausländischen Führerscheins behauptet wird. In der Schweiz gelten auf alle Fälle härtere Sitten. So jedenfalls der „Beobachter“.



## Europäisches Zivilprozeßrecht

### Kommentar zur EuGVVO, Lugano-Übereinkommen und Europäischem Vollstreckungstitel

von Prof. Dr. Jan Kropholler.

8. völlig neubearbeitete Auflage 2005, 790 Seiten,

geb. 138 Euro

ISBN-10: 3-8005-1423-0

ISBN-13: 978-3-8005-1423-6

Schriftenreihe Recht der Internationalen Wirtschaft,  
Band 22

Verlag Recht und Wirtschaft GmbH, Frankfurt am  
Main

Kompetenz und klar in seinen Aussagen ist dieser Kommentar über zwei Jahrzehnte das Standardwerk auf seinem Gebiet! Die 8. Auflage wurde völlig neu bearbeitet und erweitert.

Die Kommentierung der EuGVVO und des Lugano-Abkommens wird in gewohnter Genauigkeit und Vollständigkeit aktualisiert. Neu berücksichtigt gegenüber der Voraufgabe sind u.a. die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs der EuGVVO auf 25 Mitgliedsstaaten, mehr als 20, teilweise grundlegende jüngere Urteile des EuGH zur Auslegung des europäischen Zivilprozeßrechts, die ersten Entscheidungen aus Deutschland und den anderen EU-Mitgliedsstaaten zur EuGVVO und eine umfassende Dokumentation des in- und ausländischen Schrifttums.

Das Buch bietet außerdem die erste eingehende Kommentierung der EU-Verordnung über den Europäischen Vollstreckungstitel für unbestrittene Forderungen und der dazu ergangenen deutschen Durchführungsvorschrift. Diese Verordnung gilt ab Oktober 2005 und eröffnet für den praktisch bedeutsamen Bereich der Säumnis- und Anerkennnisentscheidungen sowie der vollstreckbaren notariellen Urkunden eine ganz neuartige vereinfachte Vollstreckungsmöglichkeit in allen EU-Staaten.

Interessenten: Rechtsanwälte, Notare, Richter, Rechtspfleger, Leiter und Berater von international tätigen Unternehmen, Versicherungen und Banken sowie rechtswissenschaftliche Bibliotheken, Hochschullehrer.

# Sonderteil Spanien

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

## **Erbschaftsteuer sparen für Familien**

Bei privaten Immobilien sind üblicherweise beide Elternteile zu ideellen Hälften Miteigentümer oder einer ist Alleineigentümer.

Ich unterstelle weiter für das folgende Rechenbeispiel, daß 3 Kinder vorhanden sind, von denen einer schlußendlich das Objekt allein übernehmen soll. Etwa weil er besonderes Interesse hat und auch die Unterhaltskosten aufbringen kann.

Wie ist so etwas unter Berücksichtigung der Interessen von allen durchzubringen, und zwar möglichst steuergünstig?

Erster Schritt:

Der Ehegatte (Eigentümer) oder die Ehegatten (Miteigentümer) machen ein Testament bei einem spanischen Notar bezogen nur auf in Spanien belegene Nachlaßgegenstände und setzen ein

- den überlebenden Ehegatten für den lebenslangen Nießbrauch an der Immobilie
- die Kinder zu je 1/3 als Erben des „nackten Eigentums“ (nuda propiedad)

Dann hat jeder der Miterben den Freibetrag von 16.000.--€, die Steuer kann dadurch sehr niedrig gehalten werden.

Beispiel:

Verkehrswert der Immobilie seien 250.000 €, bei der Erbschaftsteuer wird als „Wert“ 160.000 € (Faustregel) angegeben

Es erbt der dann der überlebende Ehegatte den lebenslangen Nießbrauch. Er ist mit 50.000 € zu bewerten, abzüglich Freibetrag von 16.000 €. Steuerpflichtig bleiben also noch 34.000 € .

Hieraus resultiert eine Steuer von rd. 10 %, also 3.000 €

Das gesamte „nackte Eigentum“ kann dann bewertet werden mit 100.000 €. Davon erbt jedes Kind 1/3 also 33.000 €. Abzüglich Freibetrag von 16.000 €, verbleiben jedem Kind noch 17.000 € zu versteuern. Bei einem Steuersatz von 9 % hat also jedes Kind um die 1.600 € Erbschaftssteuer zu entrichten. Die Gesamtsteuer auf den Nachlaßfall beträgt damit 8.400 € insgesamt.

Nach dem Tode des überlebenden Ehegatten wird die Immobilie nicht mehr vererbt, da die drei Kinder ja bereits Eigentümer sind. Nun soll aber ein Kind von den anderen übernehmen. Der Steuerwert des jetzt nießbrauchsfreien Grundstücks erhöht sich damit wieder auf 150.000 €.

Zwei Kinder übertragen dann ihren Anteil auf das dritte Kind. Die Steuer auf jeden Anteil von 50.000 € beträgt nur 1 %, also 500 €, zusammen 1.000 € plus 3 % von 2 x 50.000 = 3.000 €

### **Sie können weiterlesen!**

**Bestellen Sie sich ein Probe-Exemplar  
„Grundbesitz international“,  
das Sie ganz einfach über unseren SHOP  
bestellen können!**

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

## **Probleme bei Erbschaften**

**Schwierig, ein Gutachten zum ausländischen Recht zu kriegen**

Im Grunde sollte die Sache ganz einfach laufen: Auch für in Spanien belegene Nachlaßgegenstände gilt das Heimatrecht des Erblassers. Ein Deutscher wird also nach deutschem, ein Schweizer nach schweizer und ein Franzose nach französischem Erbrecht beerbt. Dies wird insoweit in Spanien anerkannt. Ein Erbvertrag ist zwar in Spanien verboten, weil sittenwidrig. Ein spanischer Notar würde auch nie einen solchen beurkunden. Auch nicht für Ausländer. Aber wenn etwa ein Deutscher auf Grund eines deutschen Erbvertrags Erbe

geworden ist, dann bekommt er natürlich damit einen deutschen Erbschein.

Dieser wird dann in Spanien ohne weiteres anerkannt.

Soweit scheint also alles unproblematisch.

Tatsächlich ergeben sich aber – so unsere leidvolle Erfahrung – Probleme immer dann, wenn in einem ausländischen (z.B. deutschen) oder in Spanien beurkundeten Testament Abkömmlinge (Kinder) oder Ehegatten übergegangen, sozusagen „enterbt“ wurden oder wenn gar im Testament steht, daß das eine oder andere Kind auf den „Pflichtteil“ gesetzt ist. ►

Pflichtteil heißt in Spanien „legítima“ und ist ein gesetzliches (Not-)Erbrecht, Denn der Erblasser kann nach spanischem Recht nur über ein Drittel seines Nachlasses frei verfügen, der Rest geht an die Pflichterben, ob er will oder nicht.

Nach deutschem Recht bedeutet der Pflichtteil nur einen Geldanspruch des übergangenen Pflichtteilsberechtigten gegen den Erben, der auch noch innerhalb von drei Jahren verjährt.

Das wiederum können sich einige spanische Notare nicht vorstellen. Das gilt auch für Grundbuchführer, die zwar grundsätzlich von Gesetzes her verpflichtet sind, das ausländische Erbrecht zu beachten und anzuerkennen. Da sie dieses aber nicht kennen und dessen Regelungen nicht nachvollziehen können, wenn sie zu stark vom gewohnten spanischen Recht abweichen, so verlangen sie ein verbindliches Rechtsgutachten, entweder von einem deutschen Nachlaßgericht oder einem Notar.

Nun besteht aber nach der Bundesnotarordnung für Notare keinerlei Verpflichtung, Rechtsgutachten zu erstellen, zumal dann nicht, wenn sie nicht schon vorher dienstlich mit der Sache befaßt waren. Entsprechendes gilt für Nachlaßrichter, die nach Maßgabe von Testament oder gesetzlicher Erbfolge einen Erbschein erteilen, aber natürlich nicht in den Erbschein hineinschreiben, warum z.B. der eine oder andere Abkömmling (weil förmlich enterbt) im Erbschein nicht erscheint.

Da hat z.B. ein Erblasser eine Frau und drei Töchter, hat seine Frau als Erbin eingesetzt und in Spanien zweien der Töchter je ein halbes Haus vermacht.

Der deutsche Erbschein lautet allein auf die Frau. Aber dazu gibt es eben noch das spanische Testament mit der Begünstigung von zwei Töchtern unter Weglassung der dritten. Um dieses jetzt ins Grundbuch einzutragen, verlangt der Grundbuchführer eine Bescheinigung, daß nach deutschem Recht die Übergehung einer Tochter in dieser Form überhaupt möglich ist. Von wem kriegen wir jetzt die entsprechende Bescheinigung?

Sinnvollerweise – denkt man – vom Nachlaßgericht, denn dort wurde ja der Erbschein ausgestellt. Aber eine Verpflichtung dazu besteht für den Nachlaßrichter nicht. Entsprechendes gilt auch für einen Notar, egal, ob er vorher mit der Sache befaßt war oder nicht. Bekommen wir aber nicht das erforderliche Dokument, so können wir den letzten Willen des Erblassers, nämlich die Umschreibung des Hausgrundstücks auf die beiden Töchter nicht vollziehen.

Erschwerend hinzu tritt die spanische Norm, daß der Vermächtnisnehmer direkt mit dem Tode erwirbt, also nicht wie in Deutschland, daß der

Erbe zunächst einmal den Besitz erbt mit der Verpflichtung, den Vermächtnisgegenstand an den Vermächtnisnehmer auszukehren/herauszugeben.

Die beiden Töchter möchten das Haus gerne verkaufen, auch die Mutter ist einverstanden, die dritte (übergangene) Tochter hüllt sich jedoch in Schweigen. Alles ist blockiert.

Jetzt kann ich vom Notar die Erbschaftsannahme (besser: Vermächtnisannahme) beurkunden lassen und lege dies dem Registerführer vor. Dieser verweigert die Eintragung, verlangt ein Gutachten. Ich kann darauf hin bei der Kammer der Grundbuchführer Beschwerde einlegen. Dies dauert bestimmt einige Monate und die Erfolgsaussichten sind offen. Aber mit Sicherheit ist dann mein Verhältnis zum örtlichen Grundbuchführer, mit dem ich ja dauernd zu tun habe, nachhaltig gestört.

Keine Probleme im bezeichneten Sinne gibt es, wenn kein spanisches Testament, sondern nur ein deutscher Erbschein vorliegt. Es genügt natürlich auch ein deutsches Testament, wenn dieses eindeutig ist. Dann braucht man keinen Erbschein, der in Deutschland ja relativ teuer ausfallen kann.

Im übrigen empfehlen wir grundsätzlich (auch dann braucht man keinen Erbschein) in Spanien ein Testament zu machen. Aber dann eben auch eindeutig. Wenn Abkömmlinge oder der Ehegatte übergangen werden sollen, so empfiehlt sich die Formulierung, daß man diesen eben den „Pflichtteil nach deutschem Recht“ zuwende oder man formuliert, daß dieses Testament nur in Spanien belegene Nachlaßgegenstände betrifft, im übrigen werde man über die im Ausland belegenen Gegenstände letztwillig noch anderweitig verfügen oder habe dies bereits getan.

In einem in Spanien vor einem Notar beurkundeten, also öffentlichen Testament, ist stets auch anzugeben die Zahl der Ehen, mit wem, wieviel Kinder daraus usw.

Dann kann man zwar nach jeweils nationalem Recht einzelne bevorzugen oder z.B. den Ehegatten als Erben und das eine oder andere Kind als Ersatzerben einsetzen, aber grundsätzlich empfiehlt sich immer die Angabe, daß dieses Testament nur für in Spanien belegene Nachlaßgegenstände gelte und daß man über andere bereits verfügt habe oder werde, so daß sich der Eindruck ergeben kann, daß im jetzigen Testament übergangene Abkömmlinge (Erben) schließlich anderweitig berücksichtigt wurden oder werden.

**Am besten vorher Anwaltsberatung einholen!**

## Vollmachten nur mit Ausweis- oder Paßnummern!

Eine notariell im Ausland zu erteilende und für Spanien gültige Vollmacht, z.B. zum Kauf oder Verkauf von Immobilien, für die Erbschaftsannahme, für Verwaltung oder was auch immer muß grundsätzlich und stets die Ausweis- oder Paßnummer des Vollmachtgebers enthalten.

Besser auch noch zusätzlich die Ausweisnummer der bevollmächtigten Person plus Geburtsdatum zur besseren Identifizierung.

Achtung: Formulierungen wie „persönlich bekannt“ oder „ausgewiesen durch gültigen deutschen Paß/Personal ausweis“ genügen ausdrücklich nicht für den Rechtsverkehr in Spanien!

Um ganz sicher zu gehen und sämtliche Zweifel an der Identität auszuschließen also: Angabe von Ausweisnummer und Geburtsdatum, nicht nur des Vollmachtgebers, sondern auch des Vollmachtnehmers.

## N.I.E. (*Numero de Identificacion de Extranjeros*) immer erforderlich!

Wer immer im Behördenverkehr in Spanien vor Notaren, bei der Justiz oder sonstwo tätig wird, braucht die persönliche N.I.E.

Diese können wir innerhalb weniger Tage beschaffen. Wir brauchen hierzu nur Originalausweis oder Paß sowie ein Paßfoto. Statt Originalausweis oder Paß genügt auch eine von einem spanischen Generalkonsulat in Deutschland oder sonstwo im Ausland, beglaubigte Fotokopie.

Die N.I.E. braucht, wer kaufen oder verkaufen will, wer als Bevollmächtigter auftritt, wer einen spanischen Nachlaß annehmen will und seit neuestem auch – so unsere Erfahrung – wird die N.I.E. verlangt von einem deutschen Insolvenzverwalter (früher Konkursverwalter) der zur Konkursmasse gehörende

Immobilien in Spanien aufgrund seines Amtes verkauft.

Seit Dezember 2006 sind die Vorschriften noch regider geworden. Jeder, der überhaupt amtlich agieren will, muß eine N.I.E. haben, sei es auch nur als Übersetzer oder Bevollmächtigter.

Wenn also z.B. ein Erbe im Ausland einem ausländischen Anwalt eine Vollmacht erteilt, eine spanische Erbschaft anzunehmen, so braucht der ausländische Anwalt auch eine N.I.E., obwohl er nur als Bevollmächtigter auftritt und gar nicht in die Erbschaft involviert ist. Allein der Umstand, daß er im Behördenverkehr tätig wird, erfordert eben die N.I.E.

## Marbella: Doch kein Abriß von illegalen Wohnblöcken

Die Gebäude wurden illegal erstellt, zwar mit Zustimmung des bestochenen Gemeinderats, aber in klarem Verstoß gegen den Flächennutzungsplan.

Die Wohnungen sind zum überwiegenden Teil bezahlt und bezogen.

Die Käufer haben in gutem Glauben gehandelt, sie wußten nichts darüber, wie die Baugenehmigung zustande gekommen war. Der Vollzug einer Abrißverfügung hätte wilde Bürgerproteste und irrsinnig hohe Schadenersatzprozesse zur Folge. Klugerweise erfolgt also kein Abriß.

Schwierigkeiten entstanden weiter mit ab Plan gekauften und jetzt fertiggestellten Wohnungen, für die aber die Endabnahme eben aus den genannten Gründen verweigert wurde. Streng genommen können diese also auch nicht weiterverkauft oder gar offiziell bezogen werden. Auch hier ist davon auszugehen, daß nichts passiert, also der rechtswidrige Zustand bestehen bleibt, weil Abriß Volksaufstand und Prozeßflut auslösen würde.

Anders allerdings bei laufenden Baumaßnahmen. Bei ungültigen oder unklaren Baugenehmigungen

hat zwar vielfach die Verwaltungsbehörde Baustop verhängt, aber die Justiz hat da i.d.R. nicht mitgespielt. Es wurde also in jedem Falle weitergebaut, egal, ob eine gültige Baugenehmigung vorlag, oder nicht.

Wenn dann schließlich festgestellt wurde, daß keine wirksame Baugenehmigung vorlag, und dann der verhängte Baustop auch vom Gericht verfügt wurde, so waren die Gebäude fertig, die Wohnungen verkauft und bewohnt. Der jetzt von der Justiz verfügte Abriß ist nicht mehr durchführbar. Siehe oben. Künftig soll die Justiz, im Gegensatz zur bisherigen Spruchpraxis, einen von der Behörde verhängten Baustop auch bestätigen, damit dieser bis zur Abklärung auch vollzogen wird.

Aber weiterhin bleibt, fast schon gesamtspanisch, die Unsitte des Bauens gegen Schmiergelder auf der Tagesordnung. Insbesondere in gefragten Küsten- und Inselgebieten erfährt die Bevölkerung aus der Presse, daß wieder einmal ein Bürgermeister, Parteiführer, Baugemeinderat oder ähnliche wichtige Personen der Schmiergeldannahme im Zusammenhang mit der Erteilung von Baugenehmigungen bezichtigt werden. Meist mit Recht.



Die Bauwirtschaft ist eine der wichtigsten Faktoren für die Wirtschaftskraft des Landes. Würde nicht mehr laufend neues Bauland ausgewiesen, so wäre durchaus eine Krise und beachtlich höhere Arbeitslosigkeit festzustellen. Aus diesem Grunde existiert auch die von höherer Stelle geduldete oder vorgeführte Permissivität. Allerdings werden

### **Wohnungsbauvorhaben als Spekulationsanlage**

genutzt. Das heißt, es kann in Ballungsgebieten vorkommen (Beispiel jetzt z.B. Barcelona) Tausende von Wohnungen leer stehen, nie bezogen wurden, sondern eben als Spekulationsobjekte in der Hoffnung auf Wertsteigerung erstellt wurden.

Aus der Mitte-Links-Regierung von Catalonien werden schon Stimmen laut, ob man nicht derartige Wohnungen einfach zwangsverwaltet und zwangsvermietet an die Vielzahl der Wohnungssuchenden in den Ballungsgebieten, wenn sie z.B. zwei bis drei Jahre leergestanden haben.

Es ist klar, daß gegen ein derartiges Gesetz eine Welle von Verfassungsbeschwerden ausbrechen

würde. Ob ein derartiger Eingriff in das Eigentum dem Wohnungsbau förderlich ist, erscheint eher unwahrscheinlich.

Einen sozialen Wohnungsbau, wie in Deutschland in der Nachkriegsjahrzehnten bekannt, gibt es in Spanien nicht.

Dafür werden sog. VPO – Viviendas de Protección oficial – öffentlich geförderte Wohnungen mit Zuschüssen und Zinsverbilligung auch von privaten Promotoren errichtet. Sie kosten beim Kauf nur etwas über die Hälfte des Marktpreises und werden unter bedürftigen Bewerbern verlost.

### **Sie können weiterlesen!**

**Bestellen Sie sich ein Probe-Exemplar „Grundbesitz international“, das Sie ganz einfach über unseren SHOP bestellen können!**

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

## **Beim Immobilienkauf wird ab sofort Geldflußnachweis verlangt**

Mit dem Gesetz Nr. 36/2006, sind ab 01. 02. 2007, zur besseren Kontrolle von Schwarzgeld und zur Abwehr von Steuerhinterziehung alle spanischen Notare verpflichtet, bei Immobilientransaktionen, die über 100.000,- € hinausgehen, in der Escritura die Zahlungsweise festzuhalten. Anzugeben ist, ob in bar, mit Scheck oder per Überweisung gezahlt wird oder wurde. Die Notare sind auch verpflichtet, Beträge, die in ihrer Gegenwart geleistet werden, im Kaufvertrag festzuhalten. Bei Vorabzahlungen muß jetzt belegt werden, daß der Verkäufer im Besitz des Geldes ist. Auf diese Weise sollen u.a. verdeckte Schenkungen erkannt werden. Wird von den Parteien kein Nachweis über die Herkunft des Geldes erbracht, so wird auch dies in der Escritura festgehalten und den Kontrollbehörden mitgeteilt. Das Finanzamt strebt mit diesen Auflagen die totale Transparenz der Transaktionen an – von der Kaufoption und der Anzahlung einer Immobilie bis zum Verkauf und Vertragsvollzug beim Notar.

Dabei müssen sich nicht nur alle Beteiligten ausweisen, sondern auch ihre N.I.E. angeben.

In Fachkreisen wird allerdings bezweifelt, ob das Gesetz die gewünschte Wirkung haben wird.

Denn:

- Es wird ja nach wie vor Schwarzgeld gezahlt, so daß etwa bei einem Kaufpreis von offiziell deklarierten 200.000 Euro tatsächlich 300.000 Euro fließen,

üblicherweise in cash oder per Zahlung im Ausland, was dann natürlich nicht mehr von irgend einer spanischen Behörde kontrolliert werden kann. Rechtlich gilt allerdings, daß auch bei Unterverbriefung, etwa zum Zwecke der Steuerersparnis, grundsätzlich der privat vereinbarte Kaufpreis gilt, der auch nach Vollzug der (unterverbrieften) Escritura durch die Justiz nachgefordert werden kann. Dann aber muß natürlich damit gerechnet werden, daß der ganze Vorgang dem Finanzamt vorgelegt wird und es Zuschläge gibt.

- Wir haben viele Ausländer, die untereinander kaufen und verkaufen. Bei denen fließt dann das Geld oft nicht in Spanien, sondern z. B. über ein ausländisches Anwalts-Anderkonto, oder Treuhandkonto oder die Zahlung ist bereits im Ausland erfolgt, so daß in der Escritura dann angegeben wird, daß der Kaufpreis von XY bereits im Ausland gezahlt worden ist. Dies geht nach wie vor!

## Der Wohnungskauf ab Plan

erwies sich in der Form als Spekulationsmöglichkeit, daß der Käufer seine Rechte später mit entsprechendem Aufschlag auf Dritte übertragen hat und den „Gewinn“ natürlich nicht versteuert.

Auch solches soll jetzt verhindert werden, indem eben die weitere Übertragung von Käuferrechten

meldepflichtig sein soll. Aber wie das im einzelnen funktionieren soll, das weiß noch niemand. Wahrscheinlich bleibt es bei der Ankündigung. Im übrigen ist darauf hinzuweisen, daß ein solches Spekulationsgeschäft nur bei dauernd steigenden Preisen funktioniert. Wenn diese stagnieren oder gar sinken, macht der Spekulant Verlust.

## Spanische Erbschaftsteuer: Höhere Freibeträge

### Erbschaftsteuer ist Ländersache.

Was in Deutschland die Bundesländer sind, sind in Spanien die sog. Autonomias, also „autonome“ Gebilde wie etwa Andalusien, Galizien, Altkastilien, Katalonien, Aragón, Valencia usw.

Im Rahmen des jeweiligen Autonomiestatuts des Landes (der autonomen Einheit) ist das Besteuerungsrecht oder besser gesagt die Erhebung einzelner Steuern eben diesen Ländern (autonomias) zugewiesen.

So etwa (Beispiel Andalusien) hat Andalusien das Besteuerungsrecht für Vermögen, Erbschaften und Schenkungen, Grunderwerbsteuer. Entsprechendes gilt auch für andere Autonomiebezirke.

Die ist wichtig im Zusammenhang mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer.

Hier haben wir es im wesentlichen zu tun mit den Steuerklassen I und II, also I die Abkömmlinge unter 21 Jahren und Steuerklasse II ältere Abkömmlinge, Eltern und Ehegatten.

### Sie können weiterlesen!

**Bestellen Sie sich ein Probe-Exemplar „Grundbesitz international“, das Sie ganz einfach über unseren SHOP bestellen können!**

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

## Im Visier des Fiskus: Nicht-Residente wegen der Vermögen- und Einkommensteuer

Wer in Spanien nicht resident ist, aber gleichwohl Immobilieneigentum hat, ist verpflichtet, hierauf (Formular 214) Vermögensteuer und Einkommensteuer (für die Eigennutzung) zu zahlen, üblicherweise auf der Basis des Katasterwerts (festgesetzt für Zwecke der gemeindlichen Grundsteuer).

Hierauf sind 0,2 % jährliche Vermögensteuer und 0,5 % jährliche Einkommensteuer, zusammen also 0,7 % des Katasterwerts zu entrichten.

Diese Steuer wird weder veranlagt noch beschieden, sondern jeder ist verpflichtet, diese sozusagen „freiwillig“ auch ohne Bescheid zu zahlen. Allerdings war es bislang so, daß einem nichts passiert ist, wenn er nicht gezahlt hat.

Nunmehr allerdings gehen die spanischen Finanzämter dazu über, die ausländischen Eigentümer (die ja i.d.R. bei der Gemeinde

gemeldet sind) direkt anzuschreiben, um die Zahlung eben dieser Vermögen- und Einkommensteuer anzumahnen.

Wie die Praxis im einzelnen aussehen wird, ist noch nicht zu übersehen. Wir wissen .....

### Sie können weiterlesen!

**Bestellen Sie sich ein Probe-Exemplar „Grundbesitz international“, das Sie ganz einfach über unseren SHOP bestellen können!**

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

# Niederlassung als deutscher Arzt in Spanien

Von der deutschen Botschaft in Madrid ist das im folgenden  
(gekürzte) Merkblatt herausgegeben worden:

**Wenn Sie sich als Arzt in Spanien niederlassen wollen, sind folgende Schritte erforderlich:**

## 1. Anerkennung des ärztlichen Titels

Sie müssen Ihren ärztlichen Titel durch das zuständige spanische Erziehungs- und Wissenschaftsministerium (nicht Gesundheitsministerium!) anerkennen lassen.

Hier die Adresse:

Ministerio de Educación y Ciencia  
Subdirección General de Títulos, Convalidaciones y  
Homologaciones  
Paseo del Prado, 28  
28071 Madrid

Tel.: 902 21 85 00, Internet: [www.mec.es](http://www.mec.es)

Die öffentlichen Verwaltungen sind verpflichtet, innerhalb von vier Monaten Bescheid zu erteilen. Allerdings kommt es vor, dass Anerkennungsverfahren im einzelnen, insbesondere bei der Anerkennung von Facharzttiteln, erheblich länger dauern.

## 2. Anmeldung zur Ärztekammer

Nach Erhalt der Anerkennung müssen Sie sich in der spanischen Ärztekammer der Region, in der Sie sich niederlassen wollen, anmelden. Für Madrid ist dies:

Ilustre Colegio Oficial de Médicos de Madrid  
C/Santa Isabel, 51  
28012 Madrid

Tel.: 00 34 91-5385100, [www.icomem.org](http://www.icomem.org)

Folgende Dokumente müssen Sie vorlegen: Ihren deutschen Reisepaß, Ihre Zulassung als Arzt im Original, die Anerkennung Ihrer Zulassung vom spanischen Kultusministerium, die spanische Übersetzung Ihrer deutschen Zulassung durch einen vereidigten Übersetzer.

## 3. Praxisräume

Zwischenzeitlich sollten Sie sich um geeignete Praxisräume kümmern. Sie benötigen eine behördliche Genehmigung zur Nutzung der Räume für die Zwecke einer Praxis. Diese Genehmigung müssen Sie bei der zuständigen Stadtverwaltung beantragen. Hier unterliegen Sie denselben Auflagen wie jede andere spanische Person, die eine Arztpraxis eröffnen will.

## 4. Arbeitserlaubnis und Aufenthaltsgenehmigung

Nachfolgend erhalten Sie einige generelle Hinweise über die rechtlichen Rahmenbedingungen für die Aufnahme einer beruflichen Tätigkeit in Spanien (sei es als Arbeitnehmer, sei es als Selbständiger):

Seit dem 01.01.1992 kann jeder Staatsangehörige eines EU-Staates ungeachtet seines Wohnorts eine Tätigkeit in Spanien nach den hier geltenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften ausüben.

Die vorherige Einholung eines Visums bei den spanischen Auslandsvertretungen in Deutschland entfällt. Ebenso wenig bedarf es einer Arbeitserlaubnis.

Bei selbständiger oder unselbständiger Arbeitsaufnahme unter 3 Monaten reicht ein gültiger Paß bzw. Personalausweis. Es gibt weder eine Meldepflicht, noch bedarf es einer Aufenthaltsgenehmigung.

Wenn Sie sich länger als 3 Monate in Spanien aufhalten werden, sind Sie verpflichtet, sich bei dem

spanischen Einwohnermeldeamt (Ayuntamiento) Ihres Wohnsitzes anzumelden (empadronamiento). Dazu ist in der Regel die Vorlage Ihres deutschen Reisepasses und der Nachweis eines Wohnsitzes in der Gemeinde erforderlich (z.B. Mietvertrag, Vertrag über Untermiete, Nachweis von Grundeigentum etc.).

Deutsche Staatsangehörige, die in einer spanischen Stadt einwohnermelderechtlich erfaßt sind, genießen kommunales Wahlrecht.

Die Verpflichtung zur Beantragung einer ausländischerrechtlichen Aufenthaltsgenehmigung (permiso de residencia) für EU-Angehörige ist generell entfallen, sofern es sich um selbständige- oder unselbständige Berufstätige bzw. Studenten handelt. Allerdings zeigt die Praxis, daß die Erledigung von Rechtsgeschäften oft erleichtert wird, wenn man sich nicht nur mit dem deutschen Reisepaß, sondern auch mit einer spanischen Aufenthaltsgenehmigung ausweisen kann.

Die "tarjeta en régimen comunitario" wird bei der Ausländerbehörde beantragt. Dieser Antrag muß persönlich bei der zuständigen Ausländerbehörde abgegeben werden.

In Madrid ist dies:

Comisaría General  
de Extranjería y Documentación  
General Pardiñas, 90  
E - 28006 Madrid  
Tel.: 91 322 68 74

Infos unter: 900 610 620, 900 150 000

Öffnungszeiten: Mo – Do von 9.00 bis 19.00 Uhr  
Fr. von 9.00 bis 14.00 Uhr

Sollte Ihr Aufenthaltsort nicht Madrid sein, so können Sie über Internet <http://www.mir.es> die zuständige Ausländerbehörde erfragen.

Bei der Beantragung der Aufenthaltserlaubnis sind folgende Unterlagen erforderlich:

1. Antragsformular
2. Deutscher Reisepaß
3. 3 Paßfotos
4. In Einzelfällen kann auch ein polizeiliches Führungszeugnis bzw. Gesundheitszeugnis verlangt werden. Dies kommt aber sehr selten vor.

Weitere Auskünfte kann Ihnen auch die für Ihren Wohnsitz zuständige spanische Auslandsvertretung erteilen.

Als Erwerbstätiger unterliegen Sie in Spanien der Sozialversicherungspflicht.

Einzelheiten erfahren Sie bei der Ärztekammer oder der spanischen Sozialversicherung INSS.

In Madrid ist dies:

Instituto Nacional de la Seguridad Social  
Dirección Provincial  
C/Serrano, 102  
E - 28006 Madrid  
Tel.: 91 590 71 11  
[www.sg-social.es](http://www.sg-social.es)

# INSERATE

## SPANIEN

**EILVERKAUF: Romantische Villa für Individualisten!** Oberhalb von Almiserat, idyllisches ursprüngliches Dorf, fernab vom Tourismus, ca. 12 km von den endlosen Stränden bei Gandia, Oliva, Xeraco; unverbaubare Weitsicht auf Berge, Plantagen und Flußtal in absoluter Ruhe, kein Meerblick; Komplett neuwertig und wertvoll eingerichtet; drei separate Wohneinheiten für unabhängiges Wohnen! Auf mehreren Ebenen: große Garage; Appartement mit Duschbad/WC, ca. 20 qm; Hauptwohnung mit Diele, Einbauküche, Bad/WC, SZ, WZ mit kl. offenen Kamin (Ofen), geschlossener heller Wintergarten, Klima, ca. 80 qm, Alu-Doppelverglasung, große Flügeltüren; sep. Gästehaus mit Duschbad/WC, Klima, ca. 20 qm; Sauna, Tauchbecken, Sommerküche; oberste Ebene: beheizbarer Pool (reparaturbedürftig, läßt z. Zt. Wasser versickern); Zentral-Gasheizung, SAT, Telefon, Gemeindewasser, Wasserreservoirs. Umzäuntes, abgeschlossenes, uneinsehbares Hanggrundstück ca. 800 qm. Drei Terrassen mit Balustraden und span. Steinsitzgruppen u. Gartenmöbeln; Freisitz; Garten mit Blumen, Palmen und altem Baumbestand, Bewässerung. Beste Bausubstanz und Isolierung, absolut trocken; ggf. nur kleine Renovierungsarbeiten erforderlich.

Aus privaten, zwingenden Gründen (weit unter Marktpreis, ca. 190 - 200.000 Euro) für **nur 165.000,-Euro** an schnellentschlossene Liebhaber abzugeben.

Tel.: 00 49 – 21 52 – 51 07 07; Fax: 00 49 – 21 52 – 51 06 81; e-Mail: [gerddatene@aol.com](mailto:gerddatene@aol.com) **Chiffre-Nr. 99 484**

## TAUSCH

### Portugal / Alpen

Westalgarve – Natur pur – Golf 30 km. Als Eigentümer eines sehr komfortablen neuen Hauses mit 2 Wohnräumen, 3 Schlafzimmern, 2 Bädern, sep. WC, beheizter 5 x 10 m Salzwasser-Pool mit großem Naturgarten suche ich (Nichtraucher, ohne Tiere) **Tauschpartner**

für Haus / EG-Wohnung mit Garten im Alpenraum evtl. Skiort, vorzugsweise Allgäu, Südtirol, österr./schweizer Alpen.

Nach Ausprobieren bei gegenseitigem Gefallen und beiderseitiger schonender Behandlung gern in Zukunft 2 – 3 x jährlich. Tel. 040/765 002 12 [mail@rechenberg-junker.de](mailto:mail@rechenberg-junker.de) **Chiffre-Nr. 99 482**

**Möchten Sie privat Ihr Haus verkaufen, ein anderes kaufen, mieten oder tauschen, so schalten Sie einfach ein Inserat in unserer Zeitschrift!**

**Unsere Konditionen:**

### **Für Mitglieder der Schutzgemeinschaft:**

Das Inserat erscheint 3 x  
im Abstand von sechs Wochen.  
Für Mitglieder ist dieser Service  
kostenlos!

### **Für Nicht-Mitglieder der Schutzgemeinschaft:**

Das Inserat erscheint 3 x  
im Abstand von sechs Wochen  
zum Preis von insgesamt 77 Euro!

**Für weitere Fragen kontaktieren Sie uns einfach unter**

Tel. ++49 (0)7741-2131 oder per  
e-mail: [kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de](mailto:kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de)