

**Das ist eine 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 3 - 2007

In Ihrer und eigener Sache

**Auslandsimmobilie und Erbschaftsteuer
Welche Vorsorgeregelungen machen überhaupt Sinn?**

Führerschein im Ausland nach Entzug in Deutschland

Europäische Union

Europäischer Mahnbescheid

SCHWEIZ

Das Erbschaftssteuerabkommen D / CH

SPANIEN

Steuer auf Veräußerungsgewinn beim Immobilienverkauf

Keine Residentenkarte mehr für EU-Bürger

Verbraucherschutzgesetz und Immobilienkauf und -verkauf

INHALT

In Ihrer und eigener Sache

Auslandsimmobilie und Erbschaftsteuer 3
Welche Vorsorgeregelungen
machen überhaupt Sinn?

Führerschein im Ausland
nach Entzug in Deutschland 5

DEUTSCHLAND

STEUERN / RECHT

Die Nichterklärung
ausländischer Zinseinkünfte 5

Erbschaftsteuerauskünfte
aus dem Ausland 6

Erbrecht – Erbschaftsteuerrecht 7

EUROPÄISCHE UNION

Nochmals zum Thema EU-Führerschein 8

Europäischer Mahnbescheid 8

SCHWEIZ

Das Erbschaftssteuerabkommen D / CH 9

Süd- und Mittelamerika
Ziel-Fluchtländer für Wirtschaftskriminell ..9

GIBRALTAR

Neue Ideen aus Gibraltar 9

Buchbesprechungen

Immobilienkauf in Griechenland 17

Der Immobilienmakler
Grundlagen – Strategien – Entwicklungspotentiale 18

Haushaltsnahe Dienstleistungen 18

Erbrechtsbrevier für Spanienfreunde 19

Grunderwerbsteuergesetz 19

Großer Handkommentar zum BGB 19

SONDERTEIL SPANIEN

*Keine Residentenkarte
mehr für EU-Bürger 10*

Einsame Frauen im Ausland 11

*Verbraucherschutzgesetz und
Immobilienkauf und -verkauf 11*

*Petitionsausschuß des Europaparlaments:
Vernichtendes Urteil
zur Baupolitik von Valencia 12*

Vorsicht vor privaten Seniorenresidenzen 12

*Führerschein in Spanien
Enteignungsuntersuchung turnusmäßig
auch für ausländische Residente 12*

*Steuer auf den Veräußerungsgewinn
beim Immobilienverkauf 14*

*Neu im Verlagsprogramm:
SPANIEN-Dossier 16*

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

Auslandsimmobilie und Erbschaftsteuer

Welche Vorsorgeregelungen machen überhaupt Sinn?

Mit steigendem Alter und nach Eintritt in den Ruhestand, macht sich mancher Gedanken, wie es denn nach seinem Tode weitergehen soll, insbesondere wer etwas erben soll und wer nicht, und wie man z.B. dafür sorgen kann, daß die Nachfahren/Erben möglichst wenig oder überhaupt keine Erbschaftssteuer bezahlen.

Im folgenden Beitrag gehe ich auf die typischen Möglichkeiten und auch Empfehlungen ein.

Die dabei angedachten Steuersparkonstruktionen sind zunächst einmal immer teuer, kosten Steuern, Gebühren, Honorare. Ob sich das lohnt im Vergleich zur sonst anfallenden Erbschaftsteuer muß für jeden Einzelfall geprüft werden.

Im einzelnen geht es um folgende Aspekte:

- die Nachfahren/Erben vor Steuern im In- und Ausland möglichst zu bewahren,
- den Erben Entscheidungsfreiheit zu erhalten und das ganze gleichzeitig möglichst steuergünstig zu gestalten
- und dann gibt es auch noch Menschen, die planen, ein von (ihnen) aufgebautes Familienvermögen möglichst für die folgende und weitere Generationen zu erhalten, sozusagen Vermögen der toten Hand. Der letztwillig Verfügende will also, daß seinem Willen auch noch Jahrzehnte nach seinem Ableben Genüge getan wird.

Möglichkeiten:

1. Die Auslandsimmobilie wird nicht auf den eigenen Namen, sondern gleich auf den Namen der Kinder/der potentiellen Erben, erworben. Steuerlich mag es sich hierbei jedenfalls nach deutschem Recht, um eine steuerpflichtige Schenkung handeln, aber derartige Vorgänge im Ausland sind für den Fiskus kaum nachzuvollziehen und wenn laut Privatvertrag der Vater erwirbt, so mag per Notarvertrag eben auf den Sohn eingetragen werden, für das Wohnsitzfinanzamt bestimmt kaum jemals zu überprüfen und zu beweisen.
2. Ein solcher Kauf kann geschehen mit oder ohne Nießbrauchsvorbehalt. Wobei dann zwar zunächst mal ein Wohnrecht – eben der Nießbrauch – festgehalten ist. Allerdings: im Falle der Pleite des Bedachten (Erben) hilft der Nießbrauch auch nichts mehr.
3. Ehegatten haben sich vielfach, speziell bei Auslandsimmobilien, gemeinsam als Miteigentümer zur ungeteilten ideellen Hälfte eintragen lassen. Die Lebenserwartung der Frau ist knapp zehn Jahre länger. Wenn diese also das ganze Objekt erbschafts-

erfrei zur eigenen Verfügung und/oder zur weiteren Eigennutzung übernehmen soll, so kann es sich empfehlen, den Miteigentumsanteil zu Lebzeiten eben auf den voraussichtlich überlebenden Ehegatten (die Frau) zu übertragen. Dann wird auch im Grundbuch umgeschrieben. Dieser Vorgang kostet Steuern, Gebühren und Honorare, aber ist i.d.R. billiger als die Übernahme per Testament und Erbfolge, im Einzelfall zu überlegen. In diesem Zusammenhang gibt es auch die Möglichkeit, daß sich die Ehegatten gegenseitig Vollmacht erteilen über den Miteigentumsanteil des anderen zu verfügen und diesen zu frei festzusetzenden Konditionen zu verkaufen, auch an sich selbst (also durch sog. Selbstkontrahieren). Der überlebende Ehegatte kann dann wählen, ob er per Erbschaft oder über die Vollmacht erwirbt. Vorsicht: Vollmachten über den Tod hinaus gibt es im Grunde im Ausland nicht. Wenn also die Vollmacht eingesetzt wird, so sollte man in diskreter Weise nichts vom Ableben des Vollmachtsgebers bemerken lassen.

Natürlich ist es stets möglich, das Eigentum schon inter vivos auf die potentiellen Erben zu übertragen. Dies sinnvollerweise nicht als Schenkung, sondern als pro forma – Kaufvertrag, denn die Schenkungsteuern liegen i.d.R. höher als bei Verkauf, was daher im einzelnen zu prüfen wäre.

Der Nachteil liegt in dieser Methode auch darin, daß Steuern anfallen, Gebühren und Honorare und daß die Verfügungsgewalt weg ist, auch wenn man sich als Übertragender einen Nießbrauch vorbehält.

4. Hypothekenschulden mindern den Nachlaßwert und damit die Erbschaftsteuer. Man kann eine Hypothek auf Grund eines fiktiven Darlehens durchaus auf den Namen des potentiellen Erben eintragen lassen oder zu Gunsten eines sonstigen Dritten. Der Nachlaßwert vermindert sich dann um den Schuldenstand zum Todeszeitpunkt. Seriöse Banken machen bei so was i.d.R. nicht mit bzw. geben bestimmt kein Geld nur auf den Wert der Immobilie, sondern wichtig ist die Bonität des Schuldners, der muß laufende gute Einkünfte haben, z.B. auch aus einer Pension. Hat er diese nicht, so läuft die Bank Gefahr, ihr Sicherheitsrecht verwerten zu müssen durch Zwangsversteigerung und darauf läßt sich keine ein. ►

In Ihrer und eigener Sache

5. In letzter Zeit werben insbesondere Vertreter von schweizer Privatbanken damit, für Auslandsimmobilien zinsgünstige Hypotheken zu geben, deren Valuta dann aber über die gleiche Bank angeblich zinsgünstiger auf dem Kapitalmarkt angelegt werden soll (sog. Zinsdifferenzgeschäfte). Hiervor können wir nur warnen!
6. Der Eigentümer und potentielle Erblasser kann eine Gesellschaft (z.B. GmbH – spanisch S.L.) gründen und die Immobilie einbringen. Zunächst mal ist er zu 100 % Alleingesellschafter und auch Geschäftsführer. Die Anteile kann er dann aber steuerünstig auf potentielle Erben übertragen und behält sich selbst die Geschäftsführerposition vor. In diesem Falle hat er nichts vererbt, es fallen auch keine Erbschaftsteuern an. Der Nachteil in dieser Konstruktion ist, daß die potentiellen Erben - und jetzt auch neue Gesellschafter - mit ihrer Mehrheit verfügen und insbesondere den Geschäftsführer wechseln könnten.
7. Einbringen in eine Familienstiftung bringt i.d.R. nichts, denn eine Stiftung muß nach europäischem Recht jedenfalls genehmigt werden und muß gemeinnützig sein und nicht nur für die Familie. Eine Stiftung oder ein Trust nach Common Law – Recht ist zwar möglich, aber nach deutschem Recht unbeachtlich, denn behält sich der Stifter die Verfügung vor, so ist der Vorgang steuerlich irrelevant. Und verliert er sein Verfügungsrecht, so handelt es sich um eine steuerpflichtige Schenkung. Allerdings sind Feststellungen, insbesondere im außereuropäischen Ausland für den Fiskus sehr schwierig.
8. In jedem Fall sollte ein Testament im Belegenheitsland der Immobilie gemacht werden, und zwar bezogen eben nur auf in diesem Land belegene Nachlaßgegenstände. Das hat den Vorteil, daß der oder die Erben keinen möglicherweise teuren deutschen Erbschein brauchen und weiter den, daß das Testament jederzeit geändert werden kann.
Wenn jemand z.B. viele Kinder hat, aber nur einer hat Interesse und will das Auslandsobjekt übernehmen und kann die Kosten überhaupt tragen, so sollte gleichwohl das Testament auf alle vier lauten, dann hat jeder der Bedachten den Freibetrag und anschließend können sie auf den, der es wirklich bekommen soll, steuergünstig übertragen (im Einzelfall nachzurechnen!).
9. Erbschaftsteuer verjährt wie jede andere Steuer auch, nur gelten da für jedes Land eigene Normen. In Spanien beginnt z.B. die Verjährungsfrist beim Tod des Erblassers im nicht spanischen Ausland erst dann, wenn eine spanische Behörde hiervon offi-

ziell Kenntnis erlangt. In Deutschland kann pauschal gesagt werden, daß eine Erbschaftsteuerforderung des deutschen Fiskus im Prinzip erst nach Ablauf der absoluten Verjährung (zehn Jahre) verjähren kann.

Im übrigen setzt das „Verjähren lassen“ voraus, daß keine Erklärungen abgegeben werden, insbesondere auch nichts im Grundbuch geändert wird, so daß also die Erben bis zur Umschreibung (nach der Verjährung) nicht verfügen können.

10. Immobilienverkauf auf Leibrentenbasis – das ist eine gute Idee, insbesondere dann, wenn man den potentiellen Erben nicht traut oder die nichts bekommen sollen. Dann soll der Eigentümer der Auslandsimmobilie über eine Bank oder ein anderes Finanzierungsinstitut versuchen, einen Investor/Käufer zu finden, der ihm das nackte Eigentum der Immobilie abkauft und der Verkäufer behält sich dann den lebenslangen Nießbrauch vor.
In diesem Zusammenhang mag auch noch eine Leibrente(Barzahlung) vereinbart werden.

In jedem Fall hat diese Konstruktion zur Folge, daß die Auslandsimmobilie bei Ableben des Erblassers dem Übernehmer/Käufer zufällt, der Nießbrauch erlischt

**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!**

Führerschein im Ausland nach Entzug in Deutschland

Wem in Deutschland der Führerschein z.B. wegen Trunkenheit oder aus sonstigen gravierenden Gründen entzogen wurde und wenn ihm dann noch auferlegt wurde, den sog. „Idiotentest“ zu machen, den er aber nicht besteht, dann kommen viele auf die Idee, dass man dann ja einen ausländischen Führerschein machen könnte.

Das war bislang formal möglich. Pro forma hat dann der Führerscheinkandidat im Ausland, also z.B. Tschechien, Polen, Belgien Wohnsitz genommen, hat dort Fahrstunden genommen und die Fahrprüfung abgelegt und bekam dann einen (ausländischen), aber immerhin EU-Führerschein, der ihn auch zum Fahren in Deutschland berechtigt.

Um derartige Manipulationen und Trickserien zu verhindern, stellt jetzt die dritte EU-Führerschein-Richtlinie unter Art. 11 Abs. 4 darauf ab, dass ein ausländischer Führerschein erworben wurde, nachdem im Heimatstaat die Fahrerlaubnis entzogen wurde.

In solchen Fällen gilt also ein im EU-Ausland erworbener Führerschein nicht, kann jedenfalls in Deutschland nicht verwendet werden, wird nicht anerkannt. Wer trotzdem fährt, der fährt dann eben ohne Führerschein mit allen rechtlichen Folgen.

Auf entsprechende Anfrage bei der juristischen Zentrale des ADAC wurde uns folgendes mitgeteilt:

„Die 3. Führerschein-Richtlinie stellt unter Artikel 11 Abs. 4 auf die Konstellationen ab, dass ein ausländischer Führerschein erworben wurde, nachdem im Heimatstaat die Fahrerlaubnis entzogen wurde. Somit ist ausschließlich die Fallkonstellation neu geregelt, bei der die Kriterien zur Wiedererteilung der Fahrerlaubnis im Heimatstaat umgangen werden sollen. Für die übrigen Fallkonstellationen bleibt es beim Anerkennungsgrundsatz: Sofern es nicht zur Entziehung der Fahrberechtigung im Heimatland kam, führt der Erwerb der Fahrerlaubnis im EU-Ausland zur uneingeschränkten Fahrberechtigung.“

Voraussetzung für die Nichtanerkennung ausländischer EU-Führerscheine ist also der Entzug der Fahrerlaubnis im EU-Heimatland.

Ich hatte in meiner Anfrage an den ADAC folgendes Beispiel aus unserer Praxis gebracht: Eine Engländerin hatte mehrfach im Vereinigten Königreich versucht, den Führerschein zu ma-

chen, ist aber mehrfach durch die Fahrprüfung gefallen. Sie kommt jetzt nach Spanien und erhält nach Prüfung einen spanischen Führerschein. Da ihr der englische Führerschein niemals entzogen wurde, denn sie hatte ja niemals einen, ist also dieser neu erworbene spanische Führerschein EU-weit gültig.

Anderes Beispiel:

Ein Deutscher, der nach Entzug der deutschen Fahrerlaubnis den „Idiotentest“ nicht bestanden hat, nimmt pro forma Wohnsitz außerhalb der EU, z.B. in den USA, Mexico oder Russland und erwirbt dort einen Führerschein. Nach internationaler Norm ist dieser gültig. Die vorzitierte dritte Führerscheinrichtlinie gilt nur innerhalb von EU-Staaten.

Ich habe erneut bei der Rechtsabteilung des ADAC angefragt, wie es dann rechtlich anzusehen ist, wenn jemand in Deutschland herumfährt nach Entzug der deutschen Fahrerlaubnis mit einem außerhalb der EU erworbenen Führerschein.

Die Antwort:

„Sehr geehrter Herr Kollege Steuber,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 28. 03. 2007. Das Verbot zum Führen fahrerlaubnispflichtiger Kraftfahrzeuge nach Entziehung der deutschen Fahrberechtigung wurde durch den europäischen Gerichtshof nur für die Fälle geändert, in denen eine Fahrerlaubnis in einem Mitgliedsstaat der europäischen Union erworben wurde. Diese Privilegierung durch die – möglicherweise rechtsmißbräuchliche – Nutzung europäischer Freiheiten kommt jedoch auch dann nicht in Betracht, wenn der Führerschein außerhalb der EU erworben wurde. Ein solcher Führerschein entfaltet dann von vornherein keine Gültigkeit im Inland, wenn die nationale Fahrberechtigung entzogen wurde.

Wer dennoch mit einem solchen Führerschein hier fahren möchte, hat bei seiner örtlichen Fahrerlaubnisbehörde einen Antrag auf Anerkennung der Fahrberechtigung zu stellen. In diesem Antragsverfahren ist dann zu prüfen, ob eine Begutachtung zur Beseitigung von Eignungsmängeln erforderlich wird.

Mit freundlichen Grüßen“

Erkenntnis:

Wenn der Führerschein nicht im Heimatland entzogen wurde, so gilt der ausländische oder EU-ausländische Führerschein.

STEUERN

Die Nichterklärung ausländischer Zinseinkünfte

ist grundsätzlich als eine Steuerhinterziehung anzusehen, auch dann, wenn der (ausländische) Banker versprochen hat, durch entsprechende Geldanlage im Ausland könne man ausländische Steuer legal sparen.

Es ist aber davon auszugehen, daß ein deutsche Strafrichter stets unterstellen wird, daß ein deutscher Geldanleger auch weiß, daß der auch im Ausland angefallene Zinsen in Deutschland zu versteuern hat.

Urteil FG München 9 K 1370/05

Erbschaftsteuerauskünfte aus dem Ausland

müssen auch deutschen Banken mit Zweigniederlassungen im Ausland erteilen. Der Bundesfinanzhof hatte einen Fall zu entscheiden, da eine deutsche Großbank mit Zweigniederlassung im Ausland sich geweigert hat, entsprechende Auskünfte an den Fiskus in Deutschland zu erteilen. Sie wurde entsprechend gleichwohl verurteilt. Anders sehe ich die Rechtslage allerdings dann,

wenn es sich nicht um eine Zweigniederlassung einer deutschen Bank handelt, sondern um eine selbständige im Ausland gegründete Körperschaft, die dann zwar durchaus den Namen einer deutschen Großbank tragen kann, aber dann eben de jure und de facto eine ausländische Bank ist, die natürlich nicht verpflichtet werden kann, an einen ausländischen Fiskus Auskünfte zu erteilen.

ERBRECHT

Erbschaftsteuerrecht

Autorin: Rechtsanwältin Gabriele Renken-Röhrs Hamburg

Das Erbschaftsteuerrecht findet seine Anwendung nicht nur im Falle der Erbschaft, sondern auch im Falle der Schenkung.

Bei jedem Erbfall und bei jeder Schenkung ist neben den zivilrechtlichen Regelungen die steuerrechtliche Seite zu beachten. Als erstes ist dabei die Frage nach der Steuerpflicht, dann die nach der Steuerklasse und zuletzt, nach Abzug der Nachlaßverbindlichkeiten und der Freibeträge, die nach dem Steuersatz zu klären.

Haben der Erblasser (Schenker) oder der Erbe (Erwerber) ihren Wohnsitz in Deutschland, ist der Erbe nach deutschem Recht unbeschränkt steuerpflichtig.

Das betrifft den gesamten Nachlaß, unabhängig davon, ob er im Inland oder im Ausland belegen ist. Die unbeschränkte deutsche Erbschaftsteuerpflicht gilt auch für nicht in Deutschland wohnende Erblasser bzw. Erben noch 5 Jahre nach Aufgabe des deutschen Wohnsitzes. Da der neue Wohnsitzstaat häufig auch eine Erbschaft- bzw. Schenkungssteuer erhebt, kommt es in solchen Fällen regelmäßig zu rechtlichen Schwierigkeiten. Insbesondere bei Nichtverabschiedung eines Doppelbesteuerungsabkommens zwischen den beiden Staaten kommt es zu einer doppelten Besteuerung und damit zu einer Nichtanrechnung der von beiden Staaten erhobenen Steuer.

Besteuert werden alle Schenkungen und Erwerbe von Todes wegen, also Erbschaften, Vermächtnisse, Pflichtteilsansprüche, Schenkungen auf den Todesfall oder sonstige Vermögensvorteile. Auch für zweckgebundene Zuwendungen hat der Erbe die Steuer vor Auskehrung des Betrages an den Begünstigten an das Finanzamt abzuführen.

Besonderheiten bei der Bewertung des Nachlasses gelten bei dem Erwerb von Grund-, land- und forstwirtschaftlichem Vermögen sowie bei dem Erwerb von Betriebsvermögen. Diesbezüglich hat das Bundesverfassungsgericht mit Beschluß vom 07.11.2006 - 1 BvL 10/02 - das Erbschaftsteuer- und Schenkungssteuergesetz teilweise für verfassungswidrig erklärt, so daß der Gesetzgeber verpflichtet ist, eine verfassungskonforme Neuregelung bis spätestens zum 31.12.2008 zu treffen. Bis zum Erlaß dieser Neuregelung ist das z. Z. bestehende Recht jedoch unverändert anwendbar.

Auf den Todeszeitpunkt ist eine besondere Vermögensaufstellung zu fertigen. Bei Aktien bzw. GmbH-Anteilen ist bei nichtnotierten Anteilen der gemeine Wert unter Berücksichtigung des Vermögens und der Ertragsaussichten der Kapitalgesellschaft nach dem Stuttgarter Verfahren zu schätzen.

STEUERN

Jeder Erbe versteuert seinen Erwerb individuell auch im Falle einer Erbengemeinschaft. Es gibt keine pauschale Besteuerung des Nachlasses. Selbst eine vom Erblasser vorgegebene Teilungsanordnung berührt die Erbschaftsteuer nicht. Es ist jeweils die Erbquote am ungeteilten Nachlaß zu versteuern.

Liegt Steuerpflicht vor, ist aufgrund der unterschiedlichen Freibeträge und Steuersätze zu prüfen, in welche Steuerklasse der Erbe/Beschenkte einzuordnen ist. Nach dem ErbStG gibt es drei Steuerklassen, die sich wie folgt einteilen lassen:

Steuerklasse I:

- Ehegatten (Freibetrag EUR 307.000,00 zuzüglich Versorgungsfreibetrag in Höhe von EUR 256.000,00),
- Kinder und Stiefkinder (Freibetrag EUR 205.000,00 zuzüglich nach Alter gestaffelter Versorgungsfreibetrag),
- Abkömmlinge der Kinder und Stiefkinder sowie die Eltern und Voreltern bei Erwerben von Todes wegen (Freibetrag: EUR 51.200,00).

Steuerklasse II:

Eltern und Voreltern, soweit sie nicht zur Steuerklasse I gehören, die Geschwister, die Abkömmlinge ersten Grades von Geschwistern, die Stiefeltern, die Schwiegerkinder, die Schwiegereltern und den geschiedenen Ehegatten (Freibetrag für alle: EUR 10.300,00).

Steuerklasse III:

Alle übrigen Erwerber und die Zweckzuwendungen (Freibetrag für alle: EUR 5.200,00).

Die Freibeträge sind von dem Nettowert des geerbten bzw. geschenkten Vermögens abzusetzen, was bedeutet, daß dies den Wert des nach Abzug sämtlicher Nachlaßverbindlichkeiten verbleibenden Nachlaßvermögens darstellt. Daneben bleiben einige Erwerbe ohnehin steuerfrei, fallen somit nicht unter die Besteuerung nach dem ErbStG. ►

Dabei handelt es sich um Zugewinnausgleichsansprüche der Ehegatten, um Hinterbliebenenrenten (diese mindern jedoch die Versorgungsfreibeträge) und um Zuwendungen an gemeinnützigen Organisationen. Im Verhältnis zwischen Eltern und Kindern bleibt zusätzlich noch der Rückfall geschenkten Vermögens steuerbefreit.

Von dem Nachlaßvermögen sind weiterhin die 2 (§ 19 ErbStG) erhoben.

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

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

Nicht-Mitglieder können die Zeitschrift abonnieren!

EUROPÄISCHE UNION

Nochmals zum Thema EU-Führerschein

Wird einem Autofahrer der deutsche Führerschein entzogen, so kann dieser Verlust nicht einfach durch Erwerb einer neuen Fahrerlaubnis in einem anderen EU-Staat ausgeglichen werden. Nach Ansicht des Verwaltungsgerichts Gießen ist die

deutsche Behörde berechtigt, auch bei Vorliegen eines „ausländischen Führerscheins“, die Fahr-eignung des Inhabers zu überprüfen und diesem ggf. das Führen von Kraftfahrzeugen in Deutschland zu untersagen.

EUROPÄISCHE UNION

Europäischer Mahnbescheid

Wer eine Forderung gegen einen in einem anderen EU-Land ansässigen Schuldner hat, kann bei seinem eigenen heimatlichen (z.B. deutschen) Amtsgericht einen europäischen Mahnbescheid beantragen. Dieser wird über die Justiz an den Schuldner in dessen (ausländischen) Heimatland übermittelt.

Er hat dann 30 Tage Frist, zu widersprechen und zwar beim Wohnsitzgericht des Gläubigers, bei dem ja der Mahnbescheid ausgestellt wurde.

Widerspricht er nicht, so ist der Mahnbescheid vollstreckbar.

Widerspricht er, so ist das Verfahren anhängig beim Gericht am Sitz/Wohnort des Gläubigers, d.h., der ausländische Schuldner müßte dann für ausreichende Rechtsvertretung im Inland (z.B. „D“) sorgen.

Dieses Verfahren ist angeblich möglich ab Dezember 2006 auf Grund einer entsprechenden Mitteilung in der Zeitschrift „Der Mittelstand“ vom April 2007.

SCHWEIZ

Das Erbschaftsteuerabkommen D / CH

folgt i.d.R. deutschen Vorstellungen.

So etwa unterliegt auch ein Schweizer Bürger mit Wohnung in Deutschland der deutschen Erbschaftsteuer (also er und die Erben) und nur für Nachlaßgegenstände in der Schweiz gilt dann das schweizer Erbschaftsteuerrecht.

Als Beitrag zu der jetzt in Deutschland in Gang gebrachten Diskussion über Sinn und Unsinn der Erbschaftsteuer überhaupt im folgenden eine Tabelle der Erbschaftsteuersätze in den einzelnen schweizerischen Kantonen.

Hiernach sind Ehegatten und Nachkommen (Kinder und Enkel) regelmäßig von jeder Erbschaftsteuer freigestellt, im übrigen sind die Steuersätze bedeutend niedriger als bei uns.

In den Genuß der schweizerischen Besteuerung kommt aber nur derjenige, der zusammen mit seinen (potentiellen) Erben den Wohnsitz in die Schweiz verlegt und dann erst nach Ablauf von fünf Jahren dort verstirbt.

Die Tabelle ist entnommen dem Standardwerk zur Erbschaftsteuerfragen Deutschland-Schweiz, nämlich dem Erbschaftsratgeber Deutschland/Schweiz, zusammengestellt vom Bankhaus Sarasin in Basel und herausgegeben von der Handelskammer Deutschland/Schweiz, Tödistr. 60 in CH – 8002 Zürich. ■

**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!***

Süd- und Mittelamerika

Ziel-Fluchtländer für Wirtschaftskriminelle

Der „Beobachter“ aus Zürich berichtet über den Fall des Finanzjongleurs Karl Langenstein, der in betrügerischer Weise über 30 Opfer mit einem Anlagebetrug von sechs Millionen Franken geschädigt hat. Der übliche Betrügertrick: Versprechen von Traumrenditen, Geldsammeln und dann Verschwinden. Aber es fallen halt immer noch Leute drauf rein. Karl Langenstein hat sich nach Panama abgesetzt und hat sich dort von dem ertrogenen Geld einen Landsitz, eine Farm gekauft, wie von privaten Ermittlern aufgespürt wurde. Zwar besteht seit dem Jahre 2001 schon ein internationaler Haftbefehl, aber die Schweiz will sich nicht zu einem Auslieferungersuchen durchringen, denn ob dem stattgegeben werden würde, ist fraglich, außerdem müßten die gesamten paar Tausend Seiten Akten ins Spanische übersetzt werden und dann ist der Langenstein auch noch verheiratet mit einer Frau aus Panama.

Einmal hat es ihn zwar erwischt. Da haben ihn vor drei Jahren die panamesischen Polizisten für ein paar Tage auf schweizer Ersuchen eingebuchtet, aber dann wieder laufen lassen. Jetzt aber will offenbar keiner mehr den Mann haben, denn laut Züricher Staatsanwaltschaft sei großer Aufwand erforderlich bei nur geringer Erfolgchance:

- erst mal die Übersetzung von mehreren Aktenordnern ins Spanische, dann
- ist fraglich, ob man den Betrug überhaupt vor Ablauf der Verjährungsfrist nachweisen kann
- und schließlich habe sich Langenstein mit einer Dame aus Panama verheiratet und auch dies mache es unwahrscheinlich, daß Panama den Vogel in die Schweiz ausliefert.

GIBRALTAR

Neue Ideen aus Gibraltar

Nachdem dort jetzt auch Zinseinkünfte von Privatpersonen an deren Wohnsitzfinanzämter im Rahmen der Europäischen Union gemeldet werden müssen, kann man Konten ausführen für Firmen in Belize oder den British Virgin Islands, die Gründung wird vermittelt.

Im übrigen ist eine Gesetzesänderung geplant, daß Zins- und Dividendeneinnahmen generell für Inländer wie Ausländer in Gibraltar steuerfrei bleiben. Die 35.000 Briefkastenfirmen (mehr als die Einwohnerzahl) werden also auch künftig nicht einmal einen eigenen Briefkasten brauchen, sondern existieren nur in irgend welchen Anwaltsak-

ten. Pauschalgebühr pro Jahr um die 400 Euro, hier macht es die Masse.

In Gibraltar wird wie wild gebaut. Auch riesenhafte Wohnblöcke mit vielen kleinen Appartements, die aber meistens dunkel bleiben. Deren Eigentümer oder Mieter „wohnen“ dann offiziell in der Kronkolonie oder sie wohnen da nicht, jedenfalls nicht über ein halbes Jahr, auch nicht in Spanien, sind also ohne festen Wohnsitz. Und wer mindestens drei Millionen Euro besitzt, kann gegen Pauschalsteuer von 30.000 Euro pro Jahr in Gibraltar Wohnsitz nehmen. ■

Sonderteil SPANIEN

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

Keine Residentenkarte mehr für EU-Bürger

Und zwar auf Grund eines Dekrets vom 16. 02. 2007, veröffentlicht im BOE am 28. 02. und einen Monat später, also am 28. 03. 2007 in Kraft.

Hiernach gibt es auch keine Residentenkarte mehr für EU-Bürger, die sich länger als drei Monate in Spanien aufhalten wollen, sondern diese müssen sich lediglich in ein zentrales Ausländerregister eintragen lassen. Hierfür gibt es dann eine entsprechende Bescheinigung und die Residentenei-

genschaft kann man dann nachweisen mit dem jeweils heimatlichen Paß oder Ausweis zusammen eben mit dieser Bestätigung.

Nach unserer Erfahrung ist die Residentenkarte, oder war sie jedenfalls, äußerst wichtig. So etwas wie ein Personalausweis. Derzeit laufen Anträge, also die bis zum 28. März gestellt wurden, also für die Leute gibt es dann noch eine Karte, aber seit April dann nicht mehr.

Einsame Frauen im Ausland

In der deutschsprachigen Presse der Südküste (Costa Calida – Nachrichten) wird von den Erfahrungen eines deutschen Pfarrers berichtet. Es gibt viele alleinstehende ausländische/deutsche Frauen, deren Partner verstorben ist und die jetzt alleine in Spanien leben. Diese sind vielfach vereinsamt, isoliert oder auch verarmt.

Die Angaben des zitierten Pfarrers (Bruder Konrad) kann ich bestätigen. Auch wir haben es in unseren Büros

an der Costa del Sol mit vielen alleinstehenden Frauen, vielfach Witwen, zu tun, allerdings sind diese nur dann vereinsamt und isoliert, wenn sie sich nicht auf die neue Situation als Witwe und Alleinstehende eingestellt haben, z.B. einen neuen Freund und Lebenspartner gefunden haben. Schon vor Jahren haben wir, die Schutzgemeinschaft, darauf hingewiesen, wie wichtig es ist, für ältere Männer, ihre Frauen darauf vorzubereiten, eine gute Witwe zu sein.

Verbraucherschutzgesetz und Immobilienkauf und -verkauf

Ab 01. März 2007 gilt ein neues Verbraucherschutzgesetz.

Berührt sind u.a. die Bereiche Telekommunikation, Reisen und Immobilienhandel.

Beim **Mobilfunk (Telefon)** muß jetzt nach Sekunden abgerechnet werden.

Beim Wechsel des Anbieters (Mobilfunkunternehmen) kann der Kunde seine bisherige Nummer behalten.

Bei der Werbung für **Flugtickets**, insbesondere durch sog. Billigfluglinien muß der volle Ticketpreis genau aufgeschlüsselt angegeben werden, insbesondere inklusive Gebühren, Steuern und sonstiger zusätzlicher Positionen wie z.B. der Kerosinsteuer o.ä.

Bislang war es möglich, daß etwa in Spanien ein Flug nach Deutschland für 29 Euro angeboten wurde (eine Strecke), tatsächlich aber hat sich dann der Preis verdreifacht, so daß der einfache Flug dann fast 100 Euro gekostet hat und da ist man fast schon bei den Tarifen der anderen Fluggesellschaften, also reine Lockangebote und kein Vorteil für den Verbraucher.

Beim **Immobilienkauf** soll es künftig verboten sein, Kosten etwa für Notar und Grundbuch usw. auf den Käufer abzuwälzen. Das ist in der Form bestimmt nicht durchsetzbar, denn wenn überhaupt nichts vereinbart ist, so gilt das Gesetz und hiernach werden Notarkosten geteilt und Grundbuchkosten sind grundsätzlich Sache des Käufers, denn es ist ja seine Sache, ob er überhaupt die Urkunde dem Grundbuchamt zur Eintragung vorlegt oder nicht.

Eine bestehende Hypothek zu übernehmen, dazu kann der Käufer nicht mehr verpflichtet werden, kann man auch verstehen, denn alles andere wäre ein Eingriff in die Vertragsfreiheit und natürlich kann jeder, der „lastenfrei“ erwirbt, verlangen, daß vorher der Verkäufer etwa bestehende Hypotheken oder andere Belastungen löschen läßt.

Mit der gemeindlichen Steuer auf den Wertzuwachs von Grundstücken (Plus Valia) ist es so eine Sache: Diese betrifft – wie bekannt – nur den Wert von Grund und Boden, nicht den aufstehender Gebäude. Der

Steuerwert der Immobilie wird von der Gemeinde, etwa alle fünf Jahre, fortgeschrieben. Die Steuer auf den Veräußerungsgewinn (gemeindliche Plus Valia) darf nicht verwechselt werden mit der Steuer auf den Veräußerungsgewinn im Zusammenhang mit der Einkommensteuer, sondern es geht hier eben nur um die Gemeindesteuer für Grund und Boden und hier ist der gesetzliche Steuerschuldner grundsätzlich der Verkäufer. Künftig soll es verboten sein, diese Plus Valia auf den Käufer abzuwälzen. De facto kann dies aber gleichwohl passieren. Denn auch wenn gesetzlicher Steuerschuldner grundsätzlich der Verkäufer ist, so haftet doch das Grundstück! D.h., das Steueramt der Gemeinde kann sich auch immer an den Erwerber / Käufer halten, wenn der Verkäufer / Veräußerer z.B. ins Ausland verschwunden ist.

In diesem Zusammenhang empfehlen wir vorab bei der Gemeinde Auskunft über die Höhe der Plus Valia einzuholen. Diese mag dann vom Kaufpreis abgezogen oder deren Zahlung durch den Verkäufer in anderer Weise gesichert werden. Auch wenn die Plus Valia nur den fiktiven fortgeschriebenen Wert von Grund und Boden betrifft, so kann sie doch ganz schön hoch ausfallen, durchaus einige Tausend Euros, wenn das Grundstück groß ist und der Voreigentümer/Verkäufer schon z.B. 15 oder 20 Jahre Eigentümer war.

Noch ein Hinweis:

Bei Autos gibt es auch in Spanien keine verbindlichen Preise (also auch Verbot der vertikalen Preisbindung), aber im Gegensatz zu Deutschland ist es in Spanien viel schwieriger, Rabatte auf den „offiziellen“ Kaufpreis durchzuverhandeln. So unsere Erfahrung. Versuchen kann man es immer. Chancen ergeben sich bei Inzahlungnahme, dann behält auch der Verkäufer sein Gesicht, wenn er das Gebrauchtfahrzeug des Käufers über Marktwert in Zahlung nimmt.

Petitionsausschuß des Europaparlaments: Vernichtendes Urteil zur Baupolitik von Valencia

Wir haben schon mehrfach berichtet, mit welcher Brutalität im Raum Valencia (Comunidad) nicht nur Inländer, sondern auch Ausländer behandelt werden, wenn es darum geht, im Interesse der Geldgier von Baulöwen Land zu enteignen oder in sog. „Juntas de Compensacion“ den Eigentümern hohe Zahlungen aufs Auge zu drücken.

Und in der Tat: Wenn man sich ansieht, wie spanische Küsten aus Geldgier zugebaut werden und wie brutal Erschließungsträger gegen

Eigentümer vorgehen, dann hat jedenfalls der Betroffene kaum noch das Gefühl, in einem Rechtsstaat zu leben, sondern er ist der Willkür und Geldgier von Gemeinderäten, Baulöwen und anderen Profiteuren, ausgeliefert.

Die Gefahr, in der vorbeschriebenen Weise angegangen zu werden, besteht für jeden, der in landwirtschaftlich schöner und meernaher Lage ein freistehendes Haus besitzt. Irgend wann kommen die Baugeier und wollen erschließen, und dann heißt es zahlen oder verschwinden.

Vorsicht vor privaten Seniorenresidenzen

Für ein Alters- und Seniorenheim braucht man auch in Spanien, wie in allen Kulturstaaten, eine öffentliche Lizenz. Damit gibt es Kontrollen und die Kunden haben immerhin eine gewisse Sicherheit, daß sie nicht betrogen werden. Es finden sich aber viele Anzeigen Privater, die liebevolle Pflege für alle Alleinstehende und Rentner usw., in Privatgrundstücken und -villen anbieten. Das kann gut gehen, muß aber nicht. Unsere Erfahrungen, also die der Schutzgemeinschaft, sind jedenfalls die, daß bei privaten Altersheimen weniger die Liebe zum anderen Menschen als mehr die zum eigenen Geld im Vordergrund steht. Und so kann es dann passieren, daß schlußendlich den Betreuern Generalvollmachten erteilt werden, daß die freundliche Übernahme von Behördentätigkeit letztlich

zur Abzocke führt, Bankkonten abgeräumt werden usw.

So gibt es auch in Spanien registrierte Altenheime, die Mitglied in einer Vereinigung sind (Federación Nacional de Centros y Servicios de Mayores FNM) und die sich dann einer freiwilligen Selbstkontrolle und Qualitätssicherung unterwerfen usw.

Auch das ist keine Garantie.

Unsere Erfahrung hat gezeigt, daß kaum jemals in einem „privaten“ Heim letztendlich zur Zufriedenheit für den älteren Dauergast gesorgt wird. ■

Führerschein in Spanien

Eignungsuntersuchung turnusmäßig auch für ausländische Residente

Zu unserem jüngst erschienenen Spanien-Dossier erreicht uns ein Schreiben des deutschen Generalkonsulats aus Barcelona folgenden Inhalts:

*„Sehr geehrte Damen und Herren,
unzutreffend erscheint mir der letzte Halbsatz auf S. 65 des "Spanien-Dossiers".
Deutsche werden nicht besser behandelt als Spanier:
Auch Deutsche müssen zur Eignungsuntersuchung, je nach Alter; siehe unser Merkblatt:*

**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!***

Steuer auf den Veräußerungsgewinn beim Immobilienverkauf

Wir erinnern:

Die Steuer auf einen Veräußerungsgewinn war bis Ende 2006 für Residente 15 %, für Nicht-Residente (auch Europäer) 35 %.

Es lief deswegen wegen Diskriminierung von Europäern ein Verfahren vor dem Europäischen Gerichtshof in Luxemburg.

Nach entsprechendem Urteil, haben die Spanier eingelenkt und ab 01. 01. 2007 für In- und Ausländer den Steuersatz auf den Veräußerungsgewinn einheitlich auf 18 % festgestellt. Einbehaltung zur späteren Verrechnung nach Abgabe einer entsprechenden Steuererklärung bis Jahresende 2006 5 %, ab Januar 2007 nur noch 3 % auf den beurkundeten Verkaufspreis (für Nichtresidente).

Der Käufer muß einbehalten, das Geld sozusagen für den Staat treuhandverwalten und dann zusammen mit seiner eigenen Grunderwerbsteuer einzahlen, nur so wird er eingetragen.

Bis Ende Februar 2007 galt noch ein günstige Regelung, auch für Ausländer: Wer per Ende 1996 schon zehn Jahre Eigentümer war, dem wurde beim Weiterverkauf nichts einbehalten, also keine fünf und auch keine drei Prozent. Und das hat sich jetzt zu Ungunsten der steuerpflichtigen Verkäufer geändert.

Ab sofort muß jeder Ausländer der verkauft, den Abzug von 3 % hinnehmen und dann sogar noch verpflichtet, jedenfalls auf dem Papier, eine Steuererklärung abzugeben, wo dann dieser Einbehalt angerechnet wird. Aber möglicherweise kommt noch eine Zuzahlung auf ihn zu und jedenfalls nach unserer Erfahrung ist es äußerst selten, daß die errechnete Steuer auf den Veräußerungsgewinn unter dem Einbehaltungsbetrag von 3 % liegt und daß sogar noch etwas erstattet werden könnte oder müßte.

Wie dem auch sei:

Im folgenden der halboffizielle Text der Finanzverwaltung in diesem Zusammenhang zu wissen insbesondere für die Steuer- und Rechtsberater der weiterverkaufenden Eigentümer:

Der Wert des Erwerbs besteht aus dem tatsächlichen Betrag für den das zu übertragende Objekt erworben wurde, hinzu kommen noch die Kosten und Steuern im Zusammenhang eben mit dem Erwerb aber ohne Zinsen, die seinerzeit durch den nunmehr Weiterverkaufenden gezahlt wurden. Nach Maßgabe des Jahres des Erwerbs wird dieser Wert mit einem Koeffizienten aktualisiert und zwar jährlich entsprechend dem allgemeinen Haushaltsgesetz.

Für Immobilien, die im Jahre 2006 übertragen wurden, gelten folgende Koeffizienten:

| Jahr des Erwerbs | Koeffizient |
|------------------------------|-------------|
| 1994 und vorhergehende Jahre | 1,1924 |
| 1995 | 1,2597 |
| 1996 | 1,2167 |
| 1997 | 1,1924 |
| 1998 | 1,1692 |
| 1999 | 1,1482 |
| 2000 | 1,1261 |
| 2001 | 1,1040 |
| 2002 | 1,0824 |
| 2003 | 1,0612 |
| 2004 | 1,0404 |
| 2005 | 1,0200 |
| 2006 | 1,0000 |

Für Immobilien, die im Jahre 2007 übertragen wurden, gelten folgende Koeffizienten:

| Jahr des Erwerbs | Koeffizient |
|------------------------------|-------------|
| 1994 und vorhergehende Jahre | 1,2162 |
| 1995 | 1,2849 |
| 1996 | 1,2410 |
| 1997 | 1,2162 |

Die Person, die Immobilie erwirbt, egal, ob resident oder nicht, ist verpflichtet, einen Einbehalt für das Finanzamt vorzunehmen und zwar ab 01. 01. 2007 3 % (bis 31. 12. 2006 waren es 5 %) und zwar von der vereinbarten Gegenleistung (dem Kaufpreis), wobei dieser Betrag für den Verkäufer den Charakter einer a-conto-Zahlung auf die Zahlung hat, die sich für ihn aus dieser Übertragung ergibt.

Deswegen ist der Erwerber verpflichtet, dem nicht residenten Verkäufer ein Formularmodell 211 zu überreichen, aus dem sich die Quittung für die Einzahlung des zurückbehaltenen Betrags ergibt, damit dann dieser (der Verkäufer) diesen Betrag von der endgültig festzusetzenden Steuer abziehen kann. Ist der einbehaltene Betrag höher als der Steuersatz, so hat dieser Anspruch auf Auszahlung des Überschusses.

Für den Fall, daß dieser Steuereinbehalt seitens des Käufers nicht an die Finanzkasse eingezahlt wird, so haftet die Immobilie für den Minderbetrag zwischen Einbehalt und festzusetzender Steuer.

Zu erklären ist die Steuer auf dem Formular 212. Ausnahmsweise für den Fall, daß die übertragene Immobilie Miteigentum eines Ehepaars ist und daß beide Ehegatten Nicht-Residente sind, kann eine einheitliche Steuererklärung abgegeben werden.

Frist für die Abgabe der Erklärung drei Monate ab dem Zeitpunkt, in dem der Käufer spätestens den einbehaltenen Betrag einzuzahlen hat, d.h., in diesem Falle innerhalb von einem Monat nach Beurkundung des Verkaufs.

Vorzulegen ist die Erklärung dem Finanzamt am Ort der Belegenheit der Immobilie.

**Steuersatz 18 % ab dem 01. 01. 2007.
Davor lag der Steuersatz
bis 31. 12. 2006 bei 35 %.**

**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!**

Rückzahlung überzahlter Einbehaltungsteuer

Für den Fall, daß sich aus dem Verkauf ein Verlust ergeben hat oder daß der Einbehaltungsbetrag über der festzusetzenden Steuer liegt, hat der steuer-

pflichtige ausländische Verkäufer das Recht auf entsprechende Rückzahlung.

NEU im Verlags-Programm: SPANIEN-Dossier

I. Grundlegendes in Stichworten

II. Kauf eines fertigen Hauses

III. Der Kauf „ab Plan“

IV. Appartementkauf

V. Mieten und Vermieten

VI. Der Weiterverkauf von Immobilien

VII. Erben und vererben

VIII. Niederlassung in Spanien

IX. Arbeiten in Spanien

X. Ruhestand in Spanien

XI. Auto und Führerschein

XII. Immobilien halten über Gesellschaften

XIII. Steuern und Doppelbesteuerung

XIV. Kanarische Inseln (Besonderheiten)

XV. Nützliche Adressen



**Autor: STEUBER, 80 Seiten DIN A4
20 Euro für Mitglieder 30 Euro für Nicht-Mitglieder
zzgl. Versandkosten**

Zu bestellen per

Telefon 07741-2131

Fax 07741-1662

**e-mail: kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de
www.schutzgemeinschaft-ev.de (SHOP)**



Immobilienkauf in Griechenland

Das ist der Titel einer Publikation von Matzen, erschienen im Grabener Verlag in Kiel und vorgestellt mit dem folgenden Waschzettel-Kommentar:

Griechenland vereint Sonne und Meer mit einer faszinierenden alten Kultur, freundlichen Menschen und einer abwechslungsreichen Landschaft. Viele Urlauber kommen nach dem ersten Besuch gerne wieder, und bei manchem erwacht schließlich der Wunsch, sich dort ein dauerhaftes Domizil zu erschaffen – womöglich mit Meerblick. Wer das beabsichtigt, kann sich in der vorliegenden Broschüre umfassend informieren.

Der Verfasser gibt zunächst Informationen über Land und Leute, Politik und Wirtschaft. Nach einem kurzen Blick auf die Geschichte schildert er die rechtlichen Grundlagen zu Aufenthaltsgenehmigung und Berufsausübung und gibt einen Überblick über den griechischen Immobilienmarkt. Dabei geht er sowohl auf private Käufer, als auch auf Investoren und gewerbliche Käufer ein. Der Autor stellt die jeweiligen Besonderheiten der Immobiliensparten Häuser und Wohnungen bzw. Ferienwohnungen, Baugrundstücke und Gewerbeobjekte dar und beschreibt dann die rechtlichen Rahmenbedingungen bei Kauf, Verkauf, Vermietung und während der Zeit als Eigentümer.

Das zweite Kapitel des Buches gibt kurze Antworten auf wichtige Fragen zum Immobilienerwerb in Griechenland. Unter anderem wird beantwortet, welche Immobiliengeschäfte genehmigungspflichtig sind, welche Rolle Anwalt, Notar und Makler spielen, und welche Besonderheiten es bei Kaufvertrag und Grundbucheintragung gibt. Ausführlich geht der Autor auf anfallende Kosten und Steuern ein, wobei auch – in anderen Veröffentlichungen oft vernachlässigt – die laufenden Kosten während der Besitzphase berücksichtigt werden. Selbst rechtliche Nebenthemen wie Erwerb durch Ersitzung oder Erbfall werden behandelt.

Im dritten Kapitel schließlich folgen Praxistips – mit zusätzlichen Informationen zu Reisen nach Griechenland, Buch- und Internetseitenempfehlungen, sowie wichtige Adressen und Telefonnummern von der Botschaft bis zum ADAC. Im Anhang findet sich eine Tabelle mit Preisbeispielen.

Das Buch stellt übersichtlich und verständlich alle Themen dar, die für einen Deutschen, der in Griechenland Immobilieneigentum erwerben möchte, wichtig sind. Viele praktische Tips gehen über eine Wiedergabe der ausländischen Rechtsvorschriften hinaus und helfen dabei, so manchen „Fallstrick“ zu vermeiden.

Auch aktuelle Änderungen des griechischen Steuerrechts sind bereits berücksichtigt. Alles in

allem eine empfehlenswerte Lektüre für jeden, der mit dem Gedanken einer Investition im sonnigen Hellas spielt.

Die Broschüre „Immobilienkauf in Griechenland“ ist direkt beim Grabener Verlag, Niemannsweg 8, 24105 Kiel zu beziehen.

Autor: Ulf Matzen / 1. Auflage 2007 / 40 Seiten / 15 x 21 cm /

Preis: 9,90 Euro (D) zzgl. Versandkosten (2 Euro)



Ich habe die Broschüre gelesen und stelle fest, der Inhalt des Waschzettels ist zutreffend und richtig.

Im Grunde ist es nicht zu verstehen, wieso die Deutschen und Schweizer Rentner und sonstige Sonnensucher immer Spanien, Italien, Südfrankreich oder Portugal ansteuern oder im Visier haben, obwohl doch in Griechenland das gleiche Mittelmeerambiente vorhanden ist, auch Rechtssicherheit, im Zweifel günstigere Preise und niedrigere Lebenshaltungskosten. Möglicherweise liegt solche Zurückhaltung und Diskriminierung an der fremden Sprache und (vor allen Dingen) Schrift. Es gibt keine Ferienflüge wie nach Mallorca, aber nach Kreta kommt man auch billig mit günstigeren Fliegern, und von Athen oder Saloniki aus sind die Ferientziele doch leicht zu erreichen.

Derzeit haben wir kaum Anfragen zu Griechenland, und wir würden den Job gerne intensivieren und mehr tun. Nur: ohne Nachfrage hat das keinen Sinn. Derzeit haben wir Herrn Rathe aus 30826 Garbsen, der speziell zu Kreta berät. Aber das Land und die Inseln sind doch so groß und das Mittelmeer sieht immer gleich aus, egal, von welcher Insel man es betrachtet.



Der Immobilienmakler

Grundlagen – Strategien - Entwicklungspotentiale

von Dipl.-Volkswirt Erwin Sailer

erschienen im Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG,
Scharstr. 2, 70563 Stuttgart bzw. Levelingstr. 6 a, 81673
München

**2007, 2., überarbeitete Auflage, 254 Seiten, €24,80; ab
10 Expl. €22,80; ab 20 Expl. €20,80 (Mengenpreise nur
bei Abnahme durch einen Endabnehmer zum Eigenbe-
darf)**

ISBN 978-3-415-03813-4

Der Praxisleitfaden beleuchtet die verschiedenen Grundlagen und Tätigkeitsfelder des Immobilienmaklers aus neuen Perspektiven, - von der Analyse der rechtlichen Grundlagen bis zur wirtschaftlichen Basis. Außerdem bezieht der Autor neue, bisher eher am Rande behandelte Themen, wie etwa die Marktrisiken und -chancen, ausführlicher in die Darstellung mit ein.

Zu den wichtigen Erfolgsfaktoren des Immobilienmaklers gehört der sichere Umgang mit den juristischen Grundlagen seiner Tätigkeit: In einem einführenden historischen Rückblick unterzieht der Autor das geltende Maklerrecht auch der hierzulande noch ungewohnten Analyse der ökonomischen Folgen rechtlicher Regelungen. Im Kapitel »Öffentlich-rechtliche Grundlagen« stellt er sämtliche Ansprüche des Staates an den Makler gerade auch für Nichtjuristen anschaulich dar und gibt Hilfestellung zur Vermeidung von »Fallstricken«. Die Bandbreite der Einzelfragen reicht von der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) über die Preisangabenverordnung und das Geldwäschegesetz bis hin zu Internet und Teledienste-Gesetz.

Im Kapitel »Zivilrechtliche Grundlagen« behandelt der Autor insbesondere die verschiedenen Möglichkeiten der Vertragsgestaltung und die dabei zu beachtenden Risiken, etwa aus dem Erfolgsprinzip oder aus der Entscheidungsfreiheit des Auftraggebers. In diesem Zusammenhang geht das Buch auch auf die rechtlichen Aspekte des Immobilien-Consultings ein. Zu diesem gehören so wichtige Bereiche wie die leistungsorien-

tierte Unternehmensstrukturierung oder die Verkaufsbetreuung. Diese Dienstleistungen bringen dem Auftraggeber den Mehrwert, der den Makler zu einem interessanten Geschäftspartner macht.

Eine zentrale Frage für jeden Makler – wie funktioniert die Auftragsakquisition? – beantwortet der Autor detailliert: Vom Exposé über die kalkulatorischen Grundlagen bis zur Erfolgsanalyse erfährt der Leser alles Wissenswerte für die tägliche Arbeit.

Umfassend geht das Fachbuch auch auf die vielfältigen Beziehungen des Maklers zum Markt ein:

- Veränderte Marktfunktion des Maklers in den letzten Jahren
- Marktrisiken: Konkurrenzen, konjunkturelle Einflüsse
- Marktchancen: Vermögensplanung, Vermietungsgeschäft, Gebäudemanagement, Immobilienbewertung

Abgerundet wird das Werk durch aktuelle Informationen zur veränderten Aus- und Weiterbildung, zum Verband IVD und dem damit entstehenden Netzwerk zwischen Makler und Verband sowie zu einer soliden Berufs- und Verbands-ethik. Der Anhang enthält außerdem Vorschläge für eine adäquate Neuformulierung der §§ 652–654 BGB.

Der Autor arbeitete nach seinem volkswirtschaftlichen Studium selbst als Makler und war lange Jahre als Geschäftsführer des RDM Bayern tätig.



„Haushaltsnahe Dienstleistungen“

können auch dem Privatmann bis zu 1.800 Euro Steuerersparnis im Jahr bringen.
Wie dies im einzelnen zu verstehen ist, ergibt sich aus der Schrift gleichen Titels von

Sütterlin und Fritsch, 95 Seiten DIN A5 für 9,80 Euro zu beziehen beim WRS Verlag (Haufe).
ISBN 978-3-448-08131-2



Erbrechtsbrevier für Spanienfreunde

Das ist der Titel einer Schrift der Rechtsanwälte Brandt und Palanco Bührlen. Eine brauchbare Schrift insbesondere für den Laien, also potentiellen Spanien-Erblasser oder Spanien-Erben, um mal zu erfahren, welches Recht überhaupt angewandt wird und wie in Spanien und auch im Ausland das Besteuerungsverfahren läuft.

Üblicherweise besteht ja auch im Ausland (D z.B.) Steuerpflicht auch für ausländische Nachlaßgegenstände, und da besteht die Möglichkeit der Anrechnung. Aber je nach Nachlaßgegenstand gelten andere Regeln. So etwa wird unterschieden zwischen einer Spanien-Immobilie und einem spanischen Bankkonto.

Bei den Feinheiten im Zusammenhang mit dem Antritt einer Erbschaft, insbesondere dann, wenn ausländisches Steuerrecht gilt, braucht der Laie ohnehin anwaltliche Hilfe. Es passiert uns nämlich laufend, daß seitens des spanischen Notars oder des Grundbuchamts behauptet wird, die Enterbung eines Abkömmlings sei nicht möglich oder nicht nachvollziehbar und aus diesem Grunde wird dann gerne das Gutachten eines deutschen Notars oder Nachlaßrichters verlangt, um überhaupt in der Sache weiter zu kommen.

Die Schrift umfaßt 150 Seiten, zu beziehen für 20 Euro über das Büro von RA Andreas Alfred Brandt, Rauchstr. 31, 22043 Hamburg
ISBN 978-3-00-021106-5

Grunderwerbsteuergesetz

Der „Boruttau“ ist der seit jahrzehnten bekannte und vielfach bewährte Standardkommentar zum Grunderwerbsteuergesetz.

Die 16. Auflage dieses Standard-Kommentars stellt den Bestand des Grunderwerbsteuerrechts sowie die neue Rechtsentwicklung wiederum umfassend dar. Sie berücksichtigt alle aktuellen Gesetzesänderungen, insbesondere das Richtlinien-Umsetzungsgesetz sowie das Gesetz zur Beschleunigung der Umsetzung von Öffentlich Privaten Partnerschaften und zur Verbesserung gesetzlicher Rahmenbedingungen für Öffentlich Private Partnerschaften.

Schwerpunkte der Kommentierung sind insbesondere

- die Grundsatzentscheidungen zum Immobilien-Leasing sowie zur Anteilsvereinigung und Anteilsübertragung unter Berücksichtigung der Organschaft
- die Entscheidungen zur unentgeltlichen Übertragung von Grundstücken zwischen öffentlich-rechtlichen bzw. gemeinnützigen Körperschaften

- die Auswirkungen der umsatzsteuerlichen Schuldnerschaft auf die Grunderwerbsteuer
- die Erläuterung der grunderwerbsteuerlichen Besonderheiten bei der Übernahme von Erschließungskosten
- die Rechtsprechungsänderungen für die Rückgängigmachung von Erwerbsvorgängen.

Das Werk wendet sich an Steuerberater, Notare, Rechtsanwälte, Wissenschaft, Finanzverwaltung, Finanzrichter, Rechts- und Steuerabteilungen sowie an die Immobilienwirtschaft.

Boruttau, Grunderwerbsteuergesetz, Verlag C.H. Beck, 16. Auflage, 2007, XXI, 1351 Seiten, in Leinen, 105 Euro, ISBN: 978-3-40654607-5

Großer Handkommentar zum BGB

Von Prütting/Wegen/Weinreich

Die 2. Auflage des einbändigen Kommentars bringt auf ca. 3.300 Seiten griffig, prägnant und gut lesbar alle relevanten Probleme des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf den Punkt. Er ergeht sich nicht in langen Literaturstreitigkeiten, sondern besticht durch klare Systematik, praxisgerechte Auswertung der maßgeblichen Rechtsprechung, Konzentration auf das Wesentliche, Lesbarkeit.

Kommentiert werden alle Normen des BGB sowie die Art. 1-46 EGBGB in deren neuster Fassung.

Zudem berücksichtigt die Kommentierung der 2. Auflage das „Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz“ (AGG) sowie das Föderalismusreform-Begleitgesetz.

Garanten für die Aktualität und Praxisbezogenheit der Kommentierung bilden die 53 hochkarätigen Autoren aus

den drei Hauptberufsgruppen der Juristerei: Professoren, Richter und Anwälte. Dieses Autorenteam, eine gesunde Mischung aus erfahrenen und jungen engagierten Experten hat es geschafft, einen völlig neuen Kommentar zu erstellen, der sich nicht an althergebrachte Konventionen halten muß, sondern auf dem neuesten Stand die Rechtsprechung und damit das, was der Praktiker braucht, widerspiegelt und erläutert.

Luchterhand-Verlag, 2. Auflage 2007, ca. 3.300 Seiten gebunden, 98 Euro
ISBN: (10 3-472-06781-0

IN SERATE

SPANIEN

Kanarische Inseln – Gran Canaria – Playa del Ingles, privat zu verkaufen.

Appartement, 2 Zi., voll eingerichtet mit SAT-TV, guter renovierter Zustand, mietfrei und beziehbar, zentrale aber ruhige, oberste 6. Etage, kleinere gepflegte Anlage mit Rezeption, ca. 15 Min. zum Strand und Sand-Dünen von Maspalomas. Ganztags sonniger Balkon mit schönem Aussichts- und Meerblick.

Ideal als (Alters-) oder Ruhesitz, das ganze Jahr mildes Klima, keine Heizung erforderlich. Mit dem Bus oder Auto, viele Unterhaltungs-, Ausflugsmöglichkeiten, z.B. in die Berge, auf gut ausgebauten Straßen. Dachterrasse zum Sonnen oder für Wäsche. Pkw-Stellplatz am Haus. Zähler für Strom und Wasser. Umlagen/Verwaltungskosten 76 Euro/Monat. Verkaufspreis 135.00 Euro.

Chiffre-Nr. 99 489

Costa del Sol: Finca, 21.500 qm einschl. 2 Landhausvillen (erbaut 1988 und 2000), direkt am Golfplatz der Golfanlage „Santana Golf & Country Club“, 8 km von Fuengirola, 30 km vom Flughafen Malaga, von Privat zu verkaufen. Getrennter Verkauf möglich.

Preis: VB ca. 100 Euro / qm, Tel. 0049(0)30 9120050 (Montag bis Samstag, Mobil: 0049(0)173 2457197

Chiffre-Nr. 99 487

SCHWEIZ

Kanton Wallis/Münster: 2-Zimmer-Ferienwohnung, 45,60 qm, mit Tiefgaragenplatz, freier Blick auf die Berge, komplett renoviert. Preis: VB 120.000 Euro.

Tel. 0049(0)30 9120050 (Montag bis Samstag, Mobil: 0049(0)173 2457197

Chiffre-Nr. 99 488

ALLGEMEIN

Tätigkeit als Verwalter gesucht!

***Ehemaliges Unternehmerehepaar – Insolvenz durch Bankenwillkür –
sucht Tätigkeit als Verwalter Ihres Anwesens im Ausland. Referenzen vorhanden.
Kontaktaufnahme unter Chiffre-Nr. 99 486***

**Möchten Sie privat Ihr Haus verkaufen, ein anderes kaufen, mieten oder
tauschen, so schalten Sie einfach ein Inserat (mit Bild) 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 (mit Bild 85 Euro)!

**Für weitere Fragen kontaktieren Sie uns einfach unter
Tel. ++49 (0)7741-2131, Fax 1662 oder
per e-mail: kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de**

