

**LESEPROBE**  
der  
**Mitgliederzeitschrift**



**„Grundbesitz international“.**  
**Einige Texte werden nicht komplett veröffentlicht!**

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

**Mitglieder erhalten diese Zeitschrift alle sechs Wochen gratis!**  
**Nicht-Mitglieder können diese Zeitschrift auch über unseren „SHOP“ abonnieren!**

**AUSGABE 7 - 2007**

**DEUTSCHLAND**

**Steuer auf deutsche Renten im Ausland**

**Erbschaftsteuerreform – Mehrbelastung für die Erben**

**SCHWEIZ**

**Die Pauschalbesteuerung für reiche Ausländer**

**Schweizer Arztpraxen mit deutschem Zugriff**

**ITALIEN**

**Wiedereinführung der Erbschaft- und Schenkungsteuer in Italien**

**USA**

**Schenkungs- und Erbschaftsteuer für Zuwendungen an in Florida  
lebende Deutsche**

**SPANIEN**

**EU – ausländische Notarurkunden**

**Ein Register für Lebensversicherungen**

**Ruhestand im Süden – lohnt sich der Immobilienkauf?**

# INHALT

## In Ihrer und eigener Sache

STÜTZPUNKTMELDUNG 3

## DEUTSCHLAND

### STEUER

Steuer auf deutsche Renten im Ausland 3

Abgeltungssteuer u. Auslandsengagement 3

Erbschaftsteuerreform  
- Mehrbelastung für die Erben - 4

### RECHT

Mäklers Müh ist oft umsonst 6

Das neue Paßgesetz 6

## SCHWEIZ

Die Pauschalbesteuerung  
für reiche Ausländer 7

Bei grenzüberschreitenden  
Zahlungsaufträgen aus der Schweiz  
künftig auch Angabe der Kontonummer 7

Schweizer Arztpraxen mit deutschem  
Zugriff 8

## ITALIEN

Wiedereinführung der Erbschaft-  
und Schenkungsteuer in Italien 8

## U S A

Schenkungs- und Erbschaftsteuer  
für Zuwendungen an in Florida  
lebende Deutsche 9

## BUCHBESPRECHUNGEN

Schneller zum Platz an der Sonne 17  
Kompakt, praktisch, gut  
(Technik – Spanisch) 17  
Rechtmäßiges Vokabular für Juristen 18

## SONDERTEIL SPANIEN

*Gute Erfahrungen in Spanien* 12

*EU-ausländische Notarurkunden* 12

*N.I.E. – Numero de  
Identificación de Extranjeros* 13

*Ein Register für Lebensversicherungen* 13

*Bei der Korruption  
liegt Spanien im europäischen Mittelfeld* 14

*Wahlgeschenk in Spanien  
für Vermieter und junge Familien* 14

*Ruhestand in Spanien –  
lohnt sich der Immobilienkauf?* 15

## IMPRESSUM:

### Verlag und Herausgeber

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

E – 29620 Torremolinos / Málaga

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

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

Deutschland: Tel. 07741-2131, Fax 1662

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

[www.schutzgemeinschaft-ev.de](http://www.schutzgemeinschaft-ev.de)

### Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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

### Abonnementpreis:

Inland 46,00 €  
Ausland 62,00 €

# In Ihrer und eigener Sache

Zu Ihrer Information:

**Ab sofort hat die Schutzgemeinschaft Torremolinos  
eine neue e-mail-Adresse:**

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

## DEUTSCHLAND

### STEUERN

#### Steuer auf deutsche Renten im Ausland

Nur zur Sicherheit: Unterschieden wird zwischen Renten von der BfA oder einer LVA (jetzt Deutsche Rentenversicherung) und Beamtenpension. Nach fast allen Doppelbesteuerungsabkommen die Deutschland abgeschlossen hat, sind Renten im Wohnsitzstaat steuerpflichtig, nur Beamtenpensionen im Zahlungsstaat (also Deutschland) und der Steuersatz für den im Ausland ansässigen pensionierten Beamten wird in Deutschland per Lohnsteuerabzug kassiert, Steuersatz für Nichtansässige 25 %.

Anders bei sonstigen Renten, insbesondere also von der deutschen Rentenversicherung.

Diese unterliegen nach allen DBA die Deutschland abgeschlossen hat der Besteuerung im Wohnsitzstaat, also im Ausland. Das kann im Einzelfall für gesetzestreue Steuerzahler teuer werden, denn: Bislang wurde und wird die Rente sozusagen vorgelagert besteuert, d.h., die Beiträge unterliegen bereits der deutschen Einkommenssteuer (Lohnsteuer) und nur der sog. Ertragsanteil, i.d.R. verschwindend gering, ist noch steuerpflichtig. Wenn jetzt ein Rentner ins Ausland übergesiedelt ist, so ist dort, jedenfalls nach dem DBA, die volle deutsche Rente steuerpflichtig. Wir haben daher vielfach Betroffenen empfohlen, daß wenn sie mehrere Renten haben, also z.B. neben der gesetzlichen, auch Betriebsrente, daß dann, wenn überhaupt erforderlich, im Ausland nur der Bezug einer Rente angegeben wird, was i.d.R.

genügt. Pauschal kann gesagt werden, daß es den Staaten, jedenfalls z.B. im Rahmen der Europäischen Union ziemlich egal ist, wovon denn Rentner, die sich ansässig gemacht haben, leben. Nur in relativ wenig Fällen werden Steuererklärungen überhaupt verlangt.

Diese schöne Situation kann sich jetzt aber ändern, denn in Deutschland sind ja, wie bekannt, Bestimmungen im Gange, die Rente nachgelagert zu versteuern, also erst bei Bezug.

D.h., daß die Beiträge während der Arbeitszeit steuerfrei sind, dafür wird dann aber die Rente voll bei Bezug im Alter erfaßt. Nach den DBA die Deutschland hat (ausschließlich für die gesetzliche Rente), ist die Besteuerung im (ausländischen) Wohnsitzstaat festgeschrieben, d.h., der deutsche Fiskus kriegt von Auslandsrentnern überhaupt nichts. Es sind Gerüchte im Umlauf, daß Doppelbesteuerungsabkommen von deutscher Seite her gekündigt werden sollen, um eben zu erreichen, daß auch bei Auslandswohnsitz aus Deutschland gezahlte Renten, die „nachgelagert“ besteuert werden, dann auch in Deutschland erfaßt werden, etwa so wie bei der Beamtenpension. Ob das per Saldo funktioniert, erscheint mir unwahrscheinlich, denn Deutschland müßte ja, um eben zu diesem Ziel zu kommen, sämtliche DBA kündigen und neu verhandeln im Zusammenhang mit der Wohnsitznahme von Rentnern im Ausland und ob das den Aufwand lohnt, erscheint mir fraglich.

#### Abgeltungssteuer und Auslandsengagement

Demnächst werden ja Kapitalerträge pauschal mit 25 % versteuert und damit ist alles abgegolten, es gilt dann kein persönlicher Steuersatz mehr im Rahmen der Progression. So soll es sein ab 2009, zum Steuersatz von 25 % kommt noch der Solidaritätszuschlag und die Kirchensteuer hinzu. Investments im Ausland bleiben aber von der Abgeltungssteuer verschont. So gibt es z.B. Immobilienfonds, die nur im Ausland investieren und deren Erträge müssen dann in dem jeweiligen Land

versteuert werden. Hier entstehende Überschüsse, werden von der deutschen Abgeltungssteuer verschont. Sofern der Steuersatz für diese Gewinne im Ausland niedriger ist als 25 % ist das für den Anleger auch mit deutschem Wohnsitz ein Vorteil.

Auch sonstige Erträge aus dem Ausland, z.B. Mieteinkünfte, werden i.d.R. nur dort besteuert (so die DBA) und werden also von der deutschen neuen Abgeltungssteuer nicht betroffen. ■

## Erbschaftsteuerreform – Mehrbelastung für die Erben

Das deutsche Forum für Erbrecht (München) hat eine wichtige Presseerklärung herausgegeben, der zufolge die Reform der Steuer künftigen Erben teuer zu stehen kommen wird. Wir erinnern: Das Verfassungsgericht hat die Ungleichbehandlung von Immobilien (Einheitswert) und sonstigen Nachlaßgegenständen (Zeitwert oder Nennwert) gerügt und der Gesetzgeber aufgefordert, Abhilfe zu schaffen. Hierzu die Presseerklärung des deutschen Forums für Erbrecht:

### Mogelpackung Erbschaftsteuerreform:

Steuerliche Mehrbelastung bei vorliegenden Plänen zu erwarten

München, 03.09.2007 Das Deutsche Forum für Erbrecht kritisiert die Reformvorschläge der Bund-Länder-Arbeitsgruppe. Entgegen den verbreiteten Beteuerungen ist eine steuerliche Mehrbelastung bei den vorliegenden Plänen zu erwarten.

Der Stand der Dinge: Bei Betriebsvermögen soll nun nicht mehr das Abschmelzungsmodell, sondern das Abzinsungsmodell gelten. Dadurch wird nichts aus der völligen Steuerbefreiung bei zehnjähriger Fortführung des Betriebs. Beim Abzinsungsmodell wird die Steuer zehn Jahre gestundet, wer sie unmittelbar bezahlt, erhält einen Abschlag von lediglich 44 Prozent. Die Freibeträge beim Betriebsvermögen liegen zwischen 250.000 und 500.000 Euro, wobei produktives Vermögen wie unproduktives Vermögen (z.B. Immobilien) gleichbehandelt werden. Die Freibeträge für Ehegatten liegen zwischen 350.000 und 500.000 Euro, die für Kinder zwischen 250.000 und 400.000 Euro. Eine Steuerbefreiung beim Vererben an den Ehegatten ist nicht vorgesehen. Laut Arbeitsgruppe soll die Einnahme aus der Erbschaftsteuer, die derzeit 4 Mrd. Euro jährlich nicht übersteigen.

Für Prof. Dr. Klaus Michael Groll, Präsident des Deutschen Forums für Erbrecht, sind die Pläne eine Mogelpackung: „Geht man davon aus, daß

zukünftig stets der Verkehrswert die Bemessungsgrundlage bildet, dann reichen die von der Arbeitsgruppe diskutierten Freibeträge zur Kompensation niemals aus. Die Erbschaftsteuer wird deutlich steigen, und das ist vermutlich auch beabsichtigt.

Prof. Groll rechnet vor: „Für die meisten Bürger bedeuten Reformen eine höhere finanzielle Belastung. So zahlt z.B. ein Neffe, der das Haus seines Onkels im Wert von 500.000 Euro erbt, künftig 40 % mehr Erbschaftsteuer. Der Erbe einer elterlichen Einzel-firma oder Kommanditgesellschaft im Wert von fünf Millionen Euro müßte in Zukunft sogar 700 Prozent mehr Steuern entrichten. Diese Mehrbelastung kann durch die diskutierten Freibeträge keinesfalls verhindert werden. Vielmehr ist eine ganz erhebliche Absenkung der Steuersätze nötig.“

Beim Betriebsvermögen favorisiert Prof. Groll das Abschmelzungsmodell. Andere Modelle können zur Zerschlagung von Unternehmen führen und somit die Basis des Staates gefährden. Denn mancher Unternehmer wird seinen Betrieb aufgrund der steuerlichen Belastung der Nachfolge aufgeben müssen.

Muß zudem nach der Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts zukünftig der volle Verkehrswert von Immobilien bei der Bewertung zugrunde gelegt werden, sind viel mehr Streitigkeiten als bisher mit dem Finanzamt vorprogrammiert. Denn sowohl Unternehmen als auch Immobilien können höchst unterschiedlich bewertet werden.

Letztlich führen zu niedrige Freibeträge in Regionen mit hohen Immobilienwerten dazu, daß im Gegensatz zum anvisierten Ziel auch der Übergang des selbstgenutzten Familienwohnheims besteuert wird. Diese Regelung dürfte sogar verfassungswidrig sein. Wo in manchen Regionen die Erben ihre Immobilie verkaufen müssen, ist dies in anderen nicht notwendig. Somit ist der Grundsatz der Besteuerung nach Leistungsfähigkeit eindeutig verletzt.

### Drei Beispiele zur Illustration:

#### 1. Der Ehemann vererbt seiner Frau eine Immobilie im Verkehrswert von 700.000 Euro

Geltendes Recht		Geplantes Recht	
Verkehrswert	700.000 Euro	Verkehrswert	700.000 Euro
Steuerwert (hier angenommene 60 %)	420.000 Euro	Steuerwert	700.000 Euro
- Freibetrag	<u>307.000 Euro</u>	- Freibetrag	<u>350.000 Euro</u>
Bemessungsgrundlage	113.000 Euro	(untere von der Arbeitsgruppe gen. Grenze)	
Steuer 15 % in Steuerklasse I	<b>16.950 Euro</b>	Bemessungsgrundlage	350.000 Euro
		Steuer (bei angenom. Steuersatz von 15 %)	<b>52.500 Euro</b>
		Selbst bei einem Freibetrag von 500.000 Euro beträgt die Steuer immer noch 30.000 Euro.	

# DEUTSCHLAND

## 2. Ein Onkel schenkt seinem Neffen eine Immobilie im Verkehrswert von 500.000 Euro

Geltendes Recht		Geplantes Recht	
Verkehrswert	500.000 Euro	Verkehrswert	500.000 Euro
Steuerwert (60 %)	300.000 Euro	Steuerwert	500.000 Euro
- Freibetrag	<u>10.300 Euro</u>	- angenommener Freibetrag	10.300 Euro
Bemessungsgrundlage	289.700 Euro	Bemessungsgrundlage	489.700 Euro
Schenkungssteuer (Steuerklasse II 22 %)	<b>67.734 Euro</b>	Schenkungssteuer (Steuerklasse II, angenommene 22 %)	<b>107.734 Euro</b>

Ergo: Der Neffe müsste einen um 200.000 Euro höheren Freibetrag haben, um nicht höher als derzeit belastet zu werden!

## 3.) Ein Vater vererbt seinem Sohn eine Einzelfirma odereine Kommanditgesellschaft mit einem Verkehrswert von 5 Mio. Euro (zum Unternehmen gehört kein Grundstück)

Geltendes Recht		Geplantes Recht	
Verkehrswert	5.000.000 Euro	Verkehrswert	5.000.000 Euro
Steuerwert (richtet sich nur nach dem Bilanzwert)	1.000.000 Euro	Steuerwert	5.000.000 Euro
- Betriebsvermögensfreibetrag	<u>225.000 Euro</u>	- Betriebsvermögensfreibetrag (von der Arbeitsgruppe genannte Untergrenze)	<u>250.000 Euro</u>
- Bewertungsabschlag von 35 %	775.000 Euro		4.750.000 Euro
persönlicher Freibetrag	271.250 Euro	- Bewertungsabschlag von 35 % (der derzeit aber offenbar überhaupt nicht diskutiert wird)	1.662.500 Euro
Erbschaftsteuer (Steuerklasse I 15 %)	<b>44.812,50 Euro</b>	- persönl. Freibetrag (genannte Untergrenze)	3.087.500 Euro
			<u>250.000 Euro</u>
		Erbschaftsteuer (Steuerklasse I, angenommene 19 %)	<b>539.125 Euro</b>
		Sollte der Sohn die Steuer gleich nach dem Erbfall zahlen, dann beträgt die Steuer nach einem 44%igen Abschlag	<b>301.910 Euro</b>
		Selbst wenn man den nächsten von der Arbeitsgrup- pe genannten Betriesvermögensfreibetrag von 500.000 Euro zugrunde legt, verbleibt für den Sohn immer noch eine Erbschaftsteuer in Höhe von 508.250 Euro und unter Berücksichtigung des 44 %igen Abschlags bei sofortiger Zahlung <b>284.620 Euro.</b>	

## RECHT

### Mäklers Müh ist oft umsonst

So ein altes Sprichwort und in der Tat, ein Makler erhält seine Provision, auch Kommission genannt, immer nur dann, wenn er tatsächlich ein Immobiliengeschäft zustande gebracht hat.

Die Konkurrenz ist groß. Dies auch deswegen, weil sich jeder praktisch als Makler in Deutschland niederlassen kann im Gegensatz etwa zu Frankreich, wo man nur mit harten Prüfungen den Titel eines „Agent Immobilier“ erwerben kann.

Wie dem auch sei: Der Makler bekommt üblicherweise eine Kommission so zwischen vier und sieben Prozent des Kaufpreises. Gesetzliche Vorgaben insoweit gibt es nicht, also frei zu vereinbaren. Im übrigen herrscht in Deutschland die Unsitte, daß die Maklerkommission vom Käufer verlangt wird. Dabei ist es doch der Verkäufer, der den Makler beauftragt, überhaupt einen Kaufinteressenten zu finden und sich eben für den Verkäufer einzusetzen, daß der Käufer unterschreibt und von daher gesehen ist es schon eine gewisse Zumutung, wenn z.B. Immobilienabteilungen von Banken ihre Objekte inserieren mit dem Hinweis auf zu zahlende Käuferkommission.

Im Ausland ist es i.d.R. anders herum: In Spanien etwa ist eine Käuferkommission absolut unüblich und wäre wahrscheinlich auch bei der Justiz nicht zu halten, trotz Vertrags-

freiheit auch insoweit. Nur nach dem alten Grundsatz, wer die Musik bestellt, also wer den Makler einsetzt, und das ist der Verkäufer, zahlt auch dessen Kosten, mögen diese auch auf den Kaufpreis intern aufgeschlagen sein, aber das weiß ja niemand.

Jetzt ist in Deutschland eine Firma *iMakler* im Internet tätig und bietet für den Käufer kommissionsfrei an und der Verkäufer muß im Erfolgsfall nicht mal 1.000 Euro zahlen.

Dieses System wird u.a. damit begründet, daß der Verkäufer nicht mit den Wunschpreisen des Maklers an den Markt geht und dadurch die Wahrscheinlichkeit des Verkaufs steigt. Das hört sich vernünftig an.

Andererseits kann man für weniger als 1.000 Euro keine verantwortliche Maklerleistung verlangen. Der Makler soll ja nicht nur einen Käufer bringen, sondern es obliegt ihm auch, wenn er seinen Beruf ernst nimmt, alle Unterlagen im Zusammenhang mit der Verkaufsfähigkeit des Objektes zu prüfen, den Verkäufer über die Marktsituation und Erlösmöglichkeiten zu beraten und und und.

Ich kann mir also nicht vorstellen, daß dieses System funktionieren wird. Andererseits ist eine Käuferprovision ungerecht, denn der Auftrag wird ja vom Verkäufer erteilt und der hat ja auch den Vorteil aus dem Verkauf.

---

### Das neue Paßgesetz

tritt zum 01. 11. 2007 in Kraft und sieht u.a. vor, daß in den deutschen (roten) Reisepässen auch Fingerabdrücke auf einem Chip gespeichert sein müssen. Hierdurch werden insbesondere die deutschen Auslandsvertretungen (Botschaften, Generalkonsuln) technisch überfordert.

Jedenfalls wurde mitgeteilt, daß neue Reisepässe über Honorarkonsuln bis auf weiteres nicht mehr beantragt werden können.

Empfohlen wird, bei der jeweiligen deutschen Botschaft des Wohnsitzstaates, jetzt schon einen neuen Paß zu beantragen, falls der jetzige Paß vor Mitte 2008 abläuft.

Hilfsweise gibt es noch einen vorläufigen Paß (Gültigkeit ein Jahr), aber dieser berechtigt z.B. nicht zur visumfreien Einreise in die USA.

# SCHWEIZ

## Die Pauschalbesteuerung für reiche Ausländer

Gibt es immer noch in allen Kantonen und zwar teilweise schon seit 1948. Derzeit werden ca. 3.600 Ausländer in der Schweiz pauschal besteuert, wobei der durchschnittliche Steuerertrag pro Person bei 75.000 Schweizer Franken liegt.

Angesprochen sind wohlhabende Personen, die in der Schweiz nicht arbeiten, aber hier leben wollen und die Pauschalbesteuerung richtet sich nach dem Lebensaufwand. Die gesetzlich vorgegebene Mindestbesteuerungsgrundlage ist das Fünffache des Jahresmietzinses oder des Mietwerts eines Eigenheims.

Für Deutsche wichtig zu wissen, daß diese CH-Pauschalbesteuerung mit dem Doppelbesteuerungsabkommen nichts zu tun hat, es können also insbesondere die Pauschalsteuern nicht irgendwie angerechnet oder gar abgezogen werden von sonstigen (deutschen) Steuerpflichten.

Wichtig auch zu wissen, daß die schweizerische Erbschaft- und Schenkungssteuer kantonal geregelt ist, aber durchaus nicht der Pauschalbesteuerung unterliegt.

## Bei grenzüberschreitenden Zahlungsaufträgen aus der Schweiz künftig auch Angabe der Kontonummer

### Die UBS teilt mit:

Derzeit werden bei der Abwicklung grenzüberschreitender Zahlungen auf Grund der seit Juli 2003 geltenden Geldwäschereiverordnung der Eidgenössischen Bankenkommission Name und Adresse des Auftraggebers (Kontoinhaber) angegeben. Neu wird ab 29. Oktober 2007 zusätzlich die Kontonummer aufgeführt.

#### Diese Neuerung

Wurde nötig, weil im Rahmen der geltenden Maßnahmen zur Bekämpfung von Geldwäscherei und Terrorismusfinanzierung die Mitgliedstaaten der FATF (Financial Action Task Force) zu denen auch die Schweiz zählt, und deren Finanzinstitute weltweit dazu verpflichtet sind, bei Zahlungsaufträgen bestimmte Angaben zu den daran beteiligten Parteien zu machen.

Seit dem 1. Januar 2007 verlangt beispielsweise die EU, daß bei Geldüberweisungen an ein Finanzinstitut mit Sitz in der Europäischen Union, ADRESSE und KONTONUMMER DES AUFTRAGGEBERS (Kontoinhaber) angegeben werden. Zahlungsaufträge, welche diese Angaben nicht enthalten, dürfen damit von Banken in der EU und in weiteren Ländern nicht mehr ausgeführt werden.

Für die Abwicklung Ihrer grenzüberschreitenden Zahlungen sowie bei Zahlungsaufträgen in fremden Währungen werden die oben erwähnten Informationen den beteiligten Banken und Systembetreibern bekannt gegeben. Bei diesen Instituten handelt es sich vor allem um Korrespondenzbanken von UBS sowie um Betreiber von Zahlungsverkehrssystemen oder um SWIFT (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunication). In der Regel erhält auch der Begünstigte die Angaben über den Auftraggeber. Ferner ist es möglich, daß die an der Transaktion beteiligten Banken, Systembetreiber oder SWIFT die Daten ihrerseits zur Weiterverarbeitungs- oder zur Datensicherung an beauftragte Dritte in weitere Länder übermitteln.

Ihre Auftraggeberdaten, die ins Ausland gelangen, sind nicht mehr vom schweizerischen Recht geschützt. Ausländische Gesetze und behördliche Anordnungen können die Weitergabe dieser Daten an Behörden oder andere Dritte verlangen, was 2006 zu Diskussionen im Zusammenhang mit SWIFT geführt hat.

# SCHWEIZ

## Schweizer Arztpraxen mit deutschem Zugriff

Auf Grund des seit 2002 in der Schweiz geltenden Ärztestops ist die Neueröffnung einer Praxis zunehmend erschwert worden. Weiterhin unproblematisch ist aber die Übernahme einer bereits bestehenden Praxis, etwa wenn der Vorgänger aufgibt oder in Pension geht. In diesem Markt sind Schweizer und Deutsche scharfe Konkurrenten. Deutsche Ärzte, die sich in der Schweiz mit einer Praxis niederlassen wollen, bieten mehr als Schweizer Kollegen für eben solche frei gewordene Praxen zu zahlen in der Lage sind.

Durchaus üblich sind Preise für die Praxisübernahme von 250.000 Schweizer Franken, wobei was da zu teuer (Schweizerisch: überrissen) verkauft wird, ist nicht etwa die Infrastruktur der Praxis, sondern die begehrte Zahlstellennummer. Die berechtigt die Ärzte zur Ab-

rechnung der medizinischen Leistungen über die Krankenkassen. Außerdem übernimmt der Nachfolger natürlich auch den Patientenstamm.

Am meisten gesucht sind naturgemäß die lukrativen Spezialpraxen in Ballungsgebieten. Aber auch eine Landpraxis zu übernehmen, kann für einen deutschen Arzt durchaus interessant sein, denn er verdient auf jeden Fall mehr als nach Maßgabe der deutschen Pauschalbudgets, wo es für einen Hausbesuch so um die 15 Euro gibt, d.h., im Prinzip arbeitet der deutsche Landarzt die Hälfte seiner Zeit umsonst. Und da ist die Schweiz natürlich ein besseres Land.

Derzeit arbeiten in der Gesamtschweiz knapp 28.000 deutsche Ärzte, im Kanton Zürich sind es knapp 700.

# ITALIEN

## Wiedereinführung der Erbschaft- und der Schenkungsteuer in Italien

Mit Dekret Nr. 262 vom 03. Oktober 2006 ist mit einer Veröffentlichung am 03. Oktober 2006 in der Gazzetta Ufficiale (Italienisches Amtsblatt) erneut die **Erbschaft- und Schenkungsteuer** eingeführt worden und in Kraft getreten.

Die **Erbschaftssteuer** privilegiert Ehegatten und Verwandte in gerader Linie. Der Nachlaß für Ehegatten und Verwandte unterliegt der Erbschaftsteuer von 4 %, wobei für jeden Erben ein Freibetrag von 1 Million EURO vorgesehen ist. Der Freibetrag betrifft die gesamte Erbmasse einschließlich Mobiliar- und Immobilienvermögen. Bei der Vererbung von Immobilien sind zusätzlich die Hypothekarsteuer in Höhe von 2 % und die Katastersteuer in Höhe von 1 % des Katasterwertes der Immobilie zu entrichten. Ist allerdings die vererbte Immobilie für den Erben der Erstwohnsitz (Prima casa), dann ist für die Hypothekar- und für die Katastersteuer jeweils nur ein Pauschalbetrag in Höhe von EUR 168,00 zu zahlen.

Verwandte bis zum 4. Grad, Verschwägerter in gerader Linie, Verschwägerter in der Seitenlinie bis zum 3. Grad haben ohne Freibetrag auf den Nachlaß eine Erbschaftsteuer in Höhe von 6 % zu zahlen. Zudem fallen auf Immobilien die Hypothekar- und die Katastersteuer an.

Alle übrigen Erben unterliegen der Erbschaftsteuer in Höhe von 8 % ohne den Freibetrag. Auch sie haben auf Immobilien die Hypothekar- und die Katastersteuer zu zahlen.

Bei der **Schenkungssteuer** haben Ehegatten und Verwandte in gerader Linie einen einmaligen Freibetrag von 1 Million EURO und eine Steuer in Höhe von 4 % zu entrichten. Wie auch im Falle der Erbschaft werden bei der Schenkung von Immobilien die Hypothekar- und die Katastersteuer

von insgesamt 3 % fällig. Ist die geschenkte Immobilie gleichzeitig der Erstwohnsitz des Beschenkten sind für die Hypothekar- und die Katastersteuer jeweils ein Pauschalbetrag in Höhe von EUR 168,00 geschuldet.

Ebenso wie bei der Erbschaftsteuer verhält es sich bei der Schenkungssteuer bei Verwandten bis zum 4. Grad, Verschwägerten in gerader Linie und Verschwägerten in der Seitenlinie bis zum 3. Grad. Die Schenkung unterliegt der Schenkungssteuer von 6 %, überdies fallen die Hypothekar- und die Katastersteuer an. Alle übrigen Beschenkten unterliegen der Schenkungssteuer in Höhe von 8 % zuzüglich der auf Immobilien anfallenden Hypothekar- und Katastersteuer.

Bei Nichtansässigkeit des Erblassers in Italien ist die Steuerpflicht auf die in Italien belegenen Güter beschränkt. Das italienische Gesetz sieht allerdings vor, daß im Inland ansässige Steuerpflichtige, die für die im Ausland belegenen und einer ausländischen Erbschaft- und Schenkungssteuer unterfallenden Vermögensgegenstände geleisteten Steuern bis zur Höhe der italienischen Steuer in Anrechnung gebracht werden können.

Da zwischen Deutschland und Italien kein Doppelbesteuerungsabkommen auf dem Gebiet der Erbschaft- und Schenkungssteuer besteht, kann bei Vermögensgegenständen sowohl in Deutschland als auch in Italien die Erbschaftsteuer gegebenenfalls in beiden Ländern anfallen und zu entrichten sein.

### Kanzlei Renken-Röhrs

Sophienterrasse 21

20149 Hamburg

Tel: 040 / 44 18 070, Fax: 040 / 44 18 0720

e-Mail: Sekretariat@Kanzlei-Renken-Roehrs.de

<http://www.Kanzlei-Renken-Roehrs.de>

# U S A

## Schenkungs- und Erbschaftsteuer für Zuwendungen an in Florida lebende Deutsche

Eine Vielzahl von Bundesbürgern verfügen über verwandtschaftliche Beziehungen nach Florida, oftmals deshalb, weil ihre Kinder ihren ständigen Wohnsitz und Lebensmittelpunkt dorthin verlagert haben. Meistens leben die ausgewanderten Kinder dort ohne über die US-amerikanische Staatsangehörigkeit zu verfügen in dem sog. Green-Card-Status, da das Einbürgerungsverfahren in den USA viele Jahre in Anspruch nimmt.

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Konstellation, daß die Eltern ebenfalls über in den USA belegenes Vermögen verfügen. Dieser Fall ist häufig gegeben, da mittlerweile eine große Anzahl von Deutschen in Florida über Grundbesitz verfügen, um dort den Winter zu verbringen. Allein in der Region Naples „überwintern“ jährlich ca. 120.000 Deutsche.

So stellt sich die Frage nach einer Erbschaftsteuerbelastung in den USA, wenn die in Deutschland lebenden Eltern versterben.

Erbschaftsteuer wird in den USA nach dem heutigen Gesetzesstand bis zum Ablauf des Jahres 2009 unter anderem erhoben für im Geltungsbe-

reich der USA belegenes Nachlaßvermögen von „nonresident and not citizens of the United States“.

In einem solchen Fall ist innerhalb von 9 Monaten nach dem Erbfall die „Form 706-NA“ bei dem Internal Revenue Service in Cincinnati, Ohio, einzureichen.

Anzuzeigen sind Erbschaften von nonresident and not citizens in den USA nur dann, wenn der im Geltungsbereich der USA belegene Nachlaß US-\$ 60.000,00 übersteigt, was regelmäßig dann gegeben ist, wenn eine Eigentumswohnung vorhanden ist sowie Konten bei US-amerikanischen Banken, um den dortigen Lebensunterhalt zu finanzieren.

Der Erbschaftsteuerfreibetrag (unified credit) beträgt bezüglich Erbschaften von nonresident and not citizens of the United States US-\$ 13.600,00.

Folglich würde sich bei einem in den USA belegenen fiktiven Nachlaßvermögen von US-\$ 70.000,00 folgende Erbschaftsteuerberechnung ergeben:

Gross Estate within the US	US-\$	70.000,00
= tentative tax (unified rate schedule)		
Grundbetrag	US-\$	13.000,00
zzgl. 26% auf US-\$ 10.000,00	US-\$	2.600,00
Zwischensumme	US-\$	15.600,00
./. unified credit	US-\$	13.600,00
<b>Estate tax</b>	<b>US-\$</b>	<b>2.000,00</b>

### Bei einem in den USA belegenen fiktiven Nachlaßvermögen von US-\$ 100.000,00 ergäbe sich folgende Erbschaftsteuerberechnung:

Gross Estate within the US	US-\$	100.000,00
= tentative tax (unified rate schedule)		
Grundbetrag	US-\$	18.200,00
zzgl. 28% auf US-\$ 20.000,00	US-\$	5.600,00
Zwischensumme	US-\$	23.800,00
./. unified credit	US-\$	13.600,00
<b>Estate tax</b>	<b>US-\$</b>	<b>10.200,00</b>

### Bei einem in den USA belegenen fiktiven Nachlaßvermögen von US-\$ 500.000,00 ergäbe sich folgende Erbschaftsteuerberechnung:

Gross Estate within the US	US-\$	500.000,00
= tentative tax (unified rate schedule)		
Grundbetrag	US-\$	70.800,00
zzgl. 34% auf US-\$ 250.000,00	US-\$	85.000,00
Zwischensumme	US-\$	155.800,00
./. unified credit	US-\$	13.600,00
<b>Estate tax</b>	<b>US-\$</b>	<b>142.200,00</b>

# USA

Für weitere Rechenbeispiele folgende „Table A – Unified Rate Schedule“ der US-Bundeserbschaftsteuererklärung „Form 706“, die im konkreten Fall Anwendung findet

Column A Taxable amount over	Column B Taxable amount not over	Column C Tax on amount in Column A	Column D Rate of tax on excess over amount in column A
0	\$ 10.000	0	(Prozent) 18
10.000	20.000	\$ 1.800	20
20.000	40.000	3.800	22
40.000	60.000	8.200	24
60.000	80.000	13.000	26
80.000	100.000	18.200	28
100.000	150.000	23.800	30
150.000	250.000	38.800	32
250.000	500.000	70.800	34
500.000	750.000	155.800	37
750.000	1.000.000	248.300	39
1.000.000	1.250.000	345.800	41
1.250.000	1.500.000	448.300	43
1.500.000	2.000.000	555.800	45
2.000.000	-----	780.800	46

Im Ergebnis läßt sich festhalten, daß bis zum Jahr 2010 Nachlaßvermögen in den USA mit einem Wert von heute in Höhe von US-\$ 60.000,00 nicht vorhanden sein sollte, wenn die Erbschaftsteuer umgangen werden soll und die Erbschaftsteuer in den USA erheblich ist.

Aber auch Schenkungen unterfallen auf US-Bundesebene grundsätzlich der Schenkungsteuer.

Jedoch setzt eine Besteuerung von durch „nonresident aliens“ vollzogenen Schenkung voraus, daß es sich bei dem geschenkten Vermögen um solches in den USA befindliches handelt.

Schenken Sie deutsches Vermögen, ist das US-Bundesschenksteuerrecht nicht einschlägig, wobei ausdrücklich auf die Schenkungsteuer der Bundesrepublik Deutschland hinzuweisen ist.

Für den Fall, daß einem Kind in den USA befindliche Vermögenswerte geschenkt werden, gilt folgendes:

Ausgenommen von der Schenkungsteuer sind lediglich

- Zuwendungen, die unter dem jährlichen Freibetrag liegen
- Zuwendungen an politische Organisationen

- Zuwendungen an den Ehegatten
- Zuwendungen für Studiengebühren oder Schulgelder
- Zuwendungen für medizinische Zwecke
- Zuwendungen an gemeinnützige Organisationen

Bezogen auf den Gesetzesstand 2007 sind ungeachtet der vorstehenden Ausführungen alle Schenkungen dem US-Fiskus anzuzeigen, die US-\$ 12.000,00 je bedachter Person (außer an Ehegatten) überschreiten, obgleich eine Besteuerung damit nicht einhergehen muß.

Das US-Bundesrecht gewährt jedem Schenkenden einen auf das Leben bezogenen Schenkungsteuerfreibetrag in Höhe von US-\$ 345.800,00 („unified credit“), der etwaiger Schenkungsteuer gegen zu rechnen ist, bis dieser Betrag ausgeschöpft ist. Dadurch erfolgt auf das Leben des Schenkenden bezogen ein nicht der Schenkungsteuer unterliegender Betrag Höhe von US-\$ 1.000.000,00.

Zur Verdeutlichung beziehen wir uns auf das nachfolgende Rechenbeispiel, nach welchem einem Kind in den Jahren 2007, 2008 und 2009 jeweils US-\$ 100.000,00 aus in den USA belegtem Vermögen geschenkt werden:



# U S A

<b>Schenkung 2007</b>	<b>US-\$ 100.000,00</b>
./. jährlicher Ausschlußbetrag	<u>US-\$ 12.000,00</u>
Zwischensumme	US-\$ 88.000,00
= tentative tax (unified rate schedule)	
Grundbetrag	US-\$ 18.200,00
zzgl. 28% auf US-\$ 8.000,00	<u>US-\$ 2.240,00</u>
Zwischensumme	US-\$ 20.440,00
./. unified credit	<u>US-\$ 345.800,00</u>
<b>Gift tax</b>	<b>US-\$ 0,00</b>
<b>Verbleibender unified credit</b>	<b>US-\$ 325.360,00</b>
<b>Schenkung 2007</b>	<b>US-\$ 100.000,00</b>
./. jährlicher Ausschlußbetrag	<u>US-\$ 12.000,00</u>
Zwischensumme	US-\$ 88.000,00
= tentative tax (unified rate schedule)	
Grundbetrag	US-\$ 18.200,00
zzgl. 28% auf US-\$ 8.000,00	<u>US-\$ 2.240,00</u>
Zwischensumme	US-\$ 20.440,00
./. unified credit	<u>US-\$ 325.360,00</u>
<b>Gift tax</b>	<b>US-\$ 0,00</b>
<b>Verbleibender unified credit</b>	<b>US-\$ 304.920,00</b>
<b>Schenkung 2009</b>	<b>US-\$ 100.000,00</b>
./. jährlicher Ausschlußbetrag	<u>US-\$ 12.000,00</u>
Zwischensumme	US-\$ 88.000,00
= tentative tax (unified rate schedule)	
Grundbetrag	US-\$ 18.200,00
zzgl. 28% auf US-\$ 8.000,00	<u>US-\$ 2.240,00</u>
Zwischensumme	US-\$ 20.440,00
./. unified credit	<u>US-\$ 304.920,00</u>
<b>Gift tax</b>	<b>US-\$ 0,00</b>
<b>Verbleibender unified credit</b>	<b>US-\$ 284.480,00</b>
<b>Schenkung 2010</b>	<b>US-\$-100.000,00</b>

Keine Schenkungsteuer, da zu diesem Zeitpunkt nach der heutigen Gesetzeslage abgeschafft.

Insgesamt bleibt festzuhalten, daß nach dem heutigen Gesetzesstand in den Vereinigten Staaten von Amerika sowohl die Schenkungsteuer als auch die Erbschaftsteuer auf Bundesebene bis zum Jahr 2010 gänzlich abgeschafft werden sollen, weshalb Schenkungen von in den USA belegenen Vermögenswerten bis zum Ablauf des Jahres 2009 den Betrag von US-\$ 1.000.000,00 nicht überschreiten sollten und weitere Verlagerungen

von vererbbares Vermögen in die USA erst ab dem Jahr 2010 anzuraten sein dürften.

Ungeachtet der Schenkung- und Erbschaftsteuer in den Vereinigten Staaten von Amerika sind jedoch die Regelungen über Schenkung- und Erbschaftsteuer des jeweiligen Wohnsitzstaates zu beachten. Für Schenkungen an Kinder beträgt der alle 10 Jahre sich erneuernde Freibetrag EUR 205.000,00.

## Rechtsanwaltskanzlei G. Renken-Röhrs

Sophienterrasse 21, 20149 Hamburg

Tel: 040 – 44 18 07 – 0

[www.kanzlei-renken-roehrs.de](http://www.kanzlei-renken-roehrs.de)

# Sonderteil Spanien

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

## Gute Erfahrungen in Spanien

**Die Eheleute König aus dem Schwäbischen, Mitglieder der Schutzgemeinschaft, berichten von ihren Erfahrungen in Nijar (Provinz Malaga):**

*„Bei dem Kauf unseres Cortijos in Nijar, haben wir positive Erfahrungen gemacht. Unsere spanischen Verkäufer, ein älteres Ehepaar um die 70, haben auch alle Absprachen eingehalten. Wir haben auf unserem Grundstück Olivenbäume, Granatäpfel, Feigen- und Mandelbäume. Da ich beruflich zwar Gärtner bin, sind diese Pflanzen für mich alle neu. Joaquin kommt zweimal im Monat, um mich zu beraten und mir gute Tips zu geben. Alle Ämtergänge hat er mit mir gemacht, da ich noch nicht genügend Spanisch kann. Da das Grundwasser hier 6 % salzig ist, haben wir uns bei der Dessaladora der Entsalzungsanlage als Abnehmer beworben. Sie beginnen im Umland mit der Verlegung der Wasserrohre.*

*In unserem kleinen Dorf mit 500 Einwohnern haben wir auch noch keine schlechten Erfahrungen mit den Menschen gemacht. Wir füh-*

*len uns hier wohl. Eine Nachbarin, eine Holländerin, die schon 30 Jahre hier lebt, hat uns unter ihre sprachlichen Fittiche genommen „Ihr kommt zu mir und lernt bei mir Spanisch“. Der einzige Wermutstropfen sind die Plastikgewächshäuser in der Nähe. Wir wünschen Ihnen für Ihre wichtige Arbeit weiterhin viel Erfolg.*

*Bis bald*

*gez. König“*

Soweit die Zuschrift.

Üblicherweise berichten wir in unserer Zeitschrift über Ärger und Probleme mit Nachbarn, Verwaltung, Ämtern und sonstigen Behörden – und wie man diese löst – aber es ist doch mal schön, auch so eine spontane Mitteilung über die Zufriedenheit zu veröffentlichen.

## EU-ausländische Notarurkunden

sollen auch in Spanien volle Gültigkeit haben, so die Meinung eines Oberlandesgerichts (Audiencia).

Es wäre ja auch zu schön um wahr zu sein, daß jetzt plötzlich von deutschen oder aus sonstigen EU-ausländischen Notaren Kaufurkunden über in Spanien belegene Grundstücke erstellt werden (dann natürlich mit Übersetzung und Apostille), die dann auch ins spanische Grundbuch eingetragen werden könnten. Hiervon sind wir aber immer noch weit entfernt. Die spanischen Grundbuchämter akzeptieren zwar von ausländischen Notaren erstellte Vollmachtsurkunden, aber das Hauptgeschäft (z.B. Kauf und Verkauf, Hypothekenaufnahme, Erbschaft usw.), all das muß immer noch vor einem spanischen Notar erklärt und beurkundet werden. Es könnte auch passieren, daß irgend wann einmal ein spanisches Gesetz ergeht, wonach solche EU-ausländischen Urkunden die

der spanischen Norm entsprechen, auch in Spanien von Behörden, Gerichten und Grundbuchämtern anzuerkennen sind. Es kann aber auch weiter passieren, daß ein Grundbuchführer gleichwohl eine solche ausländische Urkunde zurückweist und dann macht es wenig Sinn, eine Beschwerde zu führen, denn die Grundbuchführer sind in Spanien kleine Könige, unterstehen nur der Dienstaufsicht ihres eigenen Kollegiums in Madrid und wer immer in Spanien viel mit Immobilien zu tun hat, wie z.B. unser Büro im Verhältnis mit Kauf, Verkauf, Erbschaft, Hypotheken usw., der soll sich um Gottes Willen nicht mit dem Grundbuchführer anlegen, da hat man, auch wenn man meint Recht zu haben, immer schlechte Karten. Und wenn man mal auf der schwarzen Liste steht, dann kann es passieren, daß bei jeder vorgelegten Urkunde alles mit der Lupe untersucht wird und schon der kleinste Formalfehler als Grund für die Zurückweisung gilt.

## N.I.E. Numero de Identificación de Extranjeros

Braucht jeder, der in Spanien überhaupt Geschäfte machen will, der erbt oder vererbt, der bei Notaren oder Justiz aktiv ist.

So z.B. habe ich einen deutschen Konkursverwalter (Anwaltskollegen) zu vertreten, der im Rahmen seines Amtes eine Spanien-Immobilie des Gemeinschuldners verkaufen soll und muß. Der sitzt in Frankfurt am Main und ist vom Konkursgericht bevollmächtigt, aber auch er braucht eine N.I.E.

Entsprechendes gilt auch für Erben, auch dann, wenn es gar nicht um Spanienimmobilien geht, sondern um ein Vermächtnis.

Derzeit haben wir einen Fall, da hat der Erblasser seine Frau als Erbin eingesetzt und seiner Freundin ein Vermächtnis bestellt in der Form, daß er auf ihren Namen bei einer spanischen Lebensversicherung eine Police abgeschlossen hat.

Auch diese Dame braucht nur, um das Legat anzunehmen, also bei der Versicherung zu kassieren, eine N.I.E.

Darüber hinaus wird sie auch noch zur Erbschaftsteuer gebeten, als Nichtverwandte durchaus noch teuer.

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

**Wir brauchen hierzu nur**

- **Original eines gültigen Passes o. Personalausweises oder eine vom spanischen Generalkonsulat beglaubigte Kopie,**
- **ein Paßfoto**
- **die beiden Vornamen der Eltern**
- **Familienstand des Antragstellers**
- **und eine Gebühr von 150 Euro, für Mitglieder der Schutzgemeinschaft 100 Euro.**

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

## Ein Register für Lebensversicherungen

wurde Spanien weit eingeführt und zwar mit doppelter Zielsetzung.

- Zunächst einmal sollte sichergestellt werden, daß tatsächlich die aus der Lebensversicherung Bedachten auch Erbschaftsteuer hierauf zahlen. Bei jeder Erbschaftsannahmeerklärung also wird ab sofort auch ein Registerauszug eben von diesem Register der Lebensversicherungen verlangt aus dem sich dann ergibt, ob und falls JA, wo und bei wem in welcher Höhe eine Lebensversicherung zu Gunsten wessen abgeschlossen wurde, also zu Gunsten des Erben;
- Und dann gibt es noch das Motiv des Verbraucherschutzes. Wie bekannt, geben Banken, insbesondere an ältere Hypothekennehmer, Geld nur noch gegen eine Risikolebensversicherung, daß also für den Fall des Todes des Käufers und Hypothekenschuldners, jedenfalls die Restschuld von der Versicherung gezahlt wird. Natürlich verdient die Bank auch an der Vermittlung dieser Versicherung, bekommt Provision.

Jetzt hatten wir aber bereits einige Fälle, bei denen zwar eine Restschuldlebensversicherung be-

stand, aber davon wußte nur die Bank und nicht die Erben und die hatten auch keine entsprechenden Unterlagen und dann konnte es schon mal passieren, daß das Geld einfach bei Bank hängen blieb und die Erben die Restschuld bezahlen mußten, obwohl diese eigentlich von der Versicherung abgedeckt sein sollte.

Und aus diesem Grunde auch die Abklärungspflicht, d.h., ich wiederhole: Bei jeder Erbschaftsannahmeerklärung ist zugleich vorzulegen eine Mitteilung eben des Zentralregisters für Lebensversicherungen, ob für den Erben eine solche bestand.

**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!**

## Bei der Korruption liegt Spanien im europäischen Mittelfeld

In der internationalen Korruptionstabelle von „Transparencia Internacional“, eine Nicht-Regierungsorganisation, hat Spanien 7,1 Punkte. Null oder wenig Punkte bedeuten hohe Korruption. Bei hoher Punktzahl (bis zu 10), kann man nicht von Korruption sprechen. In der Tabelle liegt Spanien bei, wie gesagt, 7,1 Deutschland bei 7,8. Fast Korruptionsfrei sind Neuseeland, Dänemark und Finnland, jeweils mit 9,4 und Singapur mit 9,3, ebenso wie auch Schweden.

Am meisten korruptionsanfällig sind die armen Staaten in Afrika oder Asien, wo ohne Schmiergeld überhaupt nichts geht, wie z.B. Irak, Haiti, Tonga, Tschad, Sudan oder Kongo.

Die relativ schlechte Position Spaniens im Rahmen der Europäischen Nationen erklärt sich aus der Korruption im Rahmen der Bauwirtschaft, also insbesondere der Erteilung von Baugenehmigungen usw. Gegen Schmiergelder wurden Baugenehmigungen erteilt, auch in Grünzonen, alles gegen das Gesetz und wir erinnern uns an den großen Skandal in Marbella, wo der halbe Gemeinderat erst einmal in den Knast wegen Schmiergeldannahme im Zusammenhang mit Baugenehmigungen gelandet war.

Die Statistik von Transparencia Internacional stellt fest, daß dort die größte Korruption herrscht, wo auch die Armut am größten ist.

## Wahlgeschenk in Spanien für Vermieter und junge Familien

Speziell im weiteren Einzugskreis von Großstädten, stehen viele Wohnungen leer. Die Eigentümer verzichten auf Mieteinnahmen, insbesondere wegen dem Ärger, der sich auf Grund des strengen Mieterschutzes und der lahmen Justiz auch bei Zahlungsverzug des Mieters ergeben kann.

Auch wir – die Schutzgemeinschaft – haben grundsätzlich davon gewarnt, in Spanien auf Dauer zu vermieten. Die Mindestdauer eines Mietverhältnisses ist für den Mieter immer fünf Jahre. Der Mieter einer Wohnung (auch eines Wohnhauses) hat auch ein Vorkaufrecht. Der wichtigste außerordentliche Kündigungsgrund ist die Nichtzahlung der Miete. Dann kann der Vermieter kündigen und wenn der Mieter nicht freiwillig auszieht, Räumungsklage einreichen. Allerdings gilt, daß die rückständige Miete noch im Räumungstermin gezahlt werden kann und das Mietverhältnis wird dann fortgesetzt.

Dieses Spiel wurde von gerissenen Mietern in der Vergangenheit einige Male nacheinander durchgezogen, jetzt geht es aber gesetzlich nur noch einmal.

Jedenfalls dauert ein Räumungsprozeß durchaus so ein bis zwei Jahre. In der Zeit ist alles blockiert. Üblicherweise zahlt der Mieter auch keine Miete mehr. Bis zur Rechtskraft des Räumungsurteils können durch alle Instanzen Jahre vergehen und schließlich gibt es in Spanien keinen Gerichtsvollzieher, den man mit der Räumung beauftragen könnte, sondern die Räumung wird durch das erst-

instanzliche (Amtsgericht) vor Ort angeordnet. Da gibt es aber auch Wartelisten und per Saldo kann man sagen, ehe man einen unliebsamen Mieter, der nicht zahlt, der aber auch nicht ausziehen will, wirklich auf die Straße gesetzt hat, können so um die drei Jahre oder mehr vergehen.

All dies ein Grund, nicht zu vermieten.

Aus diesem Grunde leben auch 85 % und mehr der Spanier im Eigentum und nur 15 % oder weniger zur Miete.

In Deutschland wohnen mehr Menschen zur Miete als im Eigentum, in der Schweiz sind rund 80 % der Einwohner Mieter.

Diese Zahl nur zum Vergleich. In Spanien jedenfalls sind Mietwohnungen rar und wenn, dann sehr teuer. Jedenfalls vielfach zu teuer für junge Familien und bei den derzeitigen Immobilienpreisen und steigenden Hypothekenzinsen kann sich auch kaum noch eine junges Paar, auch wenn beide arbeiten, eine eigene Wohnung leisten. Eine der beiden müßte dann praktisch nur für die Abzahlung der Hypothek arbeiten.

### **Aus diesem Grunde die Wahlgeschenke:**

Es ist geplant, daß ein Eigentümer, der eine Wohnung zur Vermietung gibt, einmalig 6.000 Euro bekommt.

Allerdings muß es sich um eine große Wohnung handeln, also mindestens 100 qm und der Wohnungseigentümer darf offiziell nicht mehr verdienen als so um 30.000 – 35.000 Euro pro Jahr.

Und dann soll es auch noch für junge Familien zwischen 21 und 30 Jahren (viele leben mangels Alternative noch bei den Eltern), ein Wohngeld geben und zwar einen Mietzuschuß über monatlich 210 Euro, aber auch hier mit nachzuweisender Bedürftigkeit, also insbesondere im Hinblick auf das Einkommen.

Es ist klar, daß bei derartigen Schwierigkeiten auf dem Wohnungsmarkt die wenigsten spanischen jungen Paare sich mehr als ein Kind leisten. Die Geburtenrate liegt ähnlich wie in Deutschland, also bei rund 1,2 – 1,3 Kinder pro Frau. Um das Volk zu erhalten, besser gesagt, die Kopfzahl, müßte die Geburtenziffer bei mindestens 2,2 Kinder pro Frau liegen, aber Kinder sind zu teuer und es gibt auch nicht genügend Krippenplätze wie etwa in Frankreich.

Auch hier will die sozialistische Regierung Zapatero im Vorwahlkampf etwas tun und zwar soll nun, wahrscheinlich ab nächstem Jahr 2008, jedes Kind, egal, ob von armen oder reichen Eltern geboren, mit 3.500 Euro prämiert werden.

Das sind natürlich alles populistische Wahlgeschenke. Nur, wenn ein Volk langsam wegen Nachwuchsmangel ausstirbt oder überaltert, so ist es doch Pflicht der Regierung, hier gegenzusteuern und das wäre am besten mit Geld, aber das ist vielfach durchaus nicht der richtige Weg, denn niemand weiß, ob das Geld zur Kinderförderung auch wirklich bei den Kindern ankommt.

Die besten Erfahrungen liegen in Frankreich vor. Hier liegt die Geburtenzahl pro Frau gut

über zwei (Kinder) und dies auch über Jahrzehnte aufgebauten Krippenwesens (für Babys ab vier Monate), so daß die Mutter die Möglichkeit hat, weiter zu arbeiten.

In Spanien gibt es zwar viele (mehr als in Deutschland) auch von der Kirche oder insbesondere von dieser betriebene Kinderkrippen und Vorschulen. Ab vier Monate bis drei Jahre Kinderkrippe, dann Kinderschule (in Frankreich Ecole Maternelle) und dann Übergang zum normalen Schulbetrieb, das Ganze i.d.R. ganztags mit Mittagessen usw.

Vier der Mitarbeiterinnen unseres spanischen Büros haben kleine oder schulpflichtige Kinder. Wir haben daher seit Jahren eine Arbeitszeit eingeführt von 9 – 15 Uhr, also ohne die übliche spanische Siesta und damit kommen alle Beteiligten gut klar und in der Tat hat sich neben das auf Grund dieser Motivation die Tagesarbeit in konzentrierten sechs Stunden, besser bewältigt werden kann als in Vor- und Nachmittagschicht mit langer Mittagspause.

Traditionell gab es in Spanien eine Arbeitszeit von 9.00 oder 10.00 Uhr vormittags bis 14.00 Uhr und dann wieder ab 16.00 Uhr bis 19.00 Uhr, also nach der Mittagspause/Siesta mit Essen und Rotwein. Und unsere Erfahrung war immer die, daß in der Nachmittagschicht praktisch nichts mehr geleistet wurde. Viele spanischen Betriebe stellen jetzt auch um auf die europäische Zeitnorm, also mehr oder weniger durchgehende Arbeitszeit bis 17.00 Uhr mit einer halben Stunde oder maximal einer Stunde Mittagspause.

Bei spanischen Behörden merkt man aber davon nichts. Am Nachmittag, also so ab 13.30 Uhr ist i.d.R. niemand mehr zu erreichen.

## **Ruhestand in Spanien – lohnt sich der Immobilienkauf?**

Eindeutig JA!

Wir haben berichtet, daß der spanische Bauboom, die Verkaufstätigkeit und die Anzahl der Maklerbüros erheblich zurückgegangen ist.

Die Preise für neue und gebrauchte Wohnungen haben sich auf hohem Niveau stabilisiert, steigen erst mal nicht mehr.

Innerhalb der letzten fünf Jahre sind aber die Immobilienpreise um rund 100 % gestiegen, haben sich verdoppelt und insbesondere marktgängige Objekte, also keine teuren Luxusvillen und auch keine billigen Studios, sondern anständige Wohnungen in der Größenordnung von 100 qm oder weniger (zwei Schlafzimmer – dos dormitorios) behalten ihren Wert.

Wer jetzt kauft, hat die Chance vom geforderten Preis bestimmt zwischen zehn oder 20 % gar abhandeln zu können.

**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!**

