

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 8 - 2007

In Ihrer und eigener Sache

Erbschaften aus der Macho-Zeit

DEUTSCHLAND

Steuern auf deutsche Renten im Ausland

FRANKREICH

Erbschaftsteuerfreiheit für Ehegatten

SPANIEN

**Neuer Flächennutzungsplan
- Was geschieht mit Schwarzbauten? -**

**Überschwemmungen an Spaniens Mittelmeerküste
- Die Ursachen sind hausgemacht -**

**Private Vermietung von Ferienwohnungen
- Gefahr von Amts wegen und Abwehr von Abzockeranwälten!!! -**

INHALT

In Ihrer und eigener Sache

ÖFFNUNGSZEITEN zum Jahreswechsel	3
Erbschaften aus der Macho-Zeit	4
Lebenshaltungskosten im Ausland	7

DEUTSCHLAND

Wichtige Änderungen im anwaltlichen Berufsrecht	9
--	---

STEUERN

Steuern auf deutschen Renten im Ausland	10
Eine steuerlich gefährliche Wohnung	12

SCHWEIZ

<u>Dossier</u> : Leben – Arbeiten und Studium, Ruhestand in der Europäischen Union	12
---	----



FRANKREICH

Erbschaftsteuerfreiheit für Ehegatten	13
---------------------------------------	----

BUCHBESPRECHUNG

Der Internationale Erbfall	13
- Erbrecht	
- Internationales Privatrecht	
- Erbschaftsteuerrecht	

SONDERTEIL SPANIEN

<i>Neuer Flächennutzungsplan - Was geschieht mit Schwarzbauten? -</i>	14
---	----

<i>Überschwemmungen an Spaniens Mittelmeerküste - Die Ursachen sind hausgemacht -</i>	14
---	----

<i>Zusatzrente aus dem Eigenheim - Sogenannte Seniorenhypothek -</i>	15
--	----

<i>Probleme bei Räumungsklagen in Spanien - Ärger bei der Zustellung -</i>	16
--	----

<i><u>Private Vermietung von Ferienwohnungen</u> Gefahr von Amts wegen und Abwehr von Abzockeranwälten!!!</i>	18
---	----

IMPRESSUM:

Verlag und Herausgeber

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

E – 29620 Torremolinos / Málaga

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

schutzgemeinschaft@schutzgemeinschaft.e.telefonica.net

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 €

In Ihrer und eigener Sache

Öffnungszeiten Schutzgemeinschaft zum Jahreswechsel

Büro Schutzgemeinschaft Waldshut-Tiengen	27. und 28. 12. 2007	9.00 – 13.00 Uhr
Büro Schutzgemeinschaft Torremolinos:	26. – 28.12.2007	9.00 – 13.00 Uhr
	02. – 04. 01.2008	9.00 – 13.00 Uhr
	07.01.2008	geschlossen

Ein Weihnachtsbrief von Johann Wolfgang von Goethe

Frankfurt, 25. Dezember 1772



Christtag früh. Es ist noch Nacht, lieber Kestner, ich bin aufgestanden, um bei Lichte morgens wieder zu schreiben, das mir angenehme Erinnerungen voriger Zeiten zurückruft; ich habe mir Coffee machen lassen, den Festtag zu ehren, und will euch schreiben, bis es Tag ist. Der Türmer hat sein Lied schon geblasen, ich wachte darüber auf. Gelobet seist du, Jesus Christ! Ich hab diese Zeit des Jahrs gar lieb, die Lieder, die man singt, und die Kälte, die eingefallen ist, macht mich vollends vergnügt. Ich habe gestern einen herrlichen Tag gehabt, ich fürchtete für den heutigen, aber der ist auch gut begonnen, und da ist mirs fürs Enden nicht angst.

Der Türmer hat sich wieder zu mir gekehrt; der Nordwind bringt mir seine Melodie, als blies er vor meinem Fenster. Gestern, lieber Kestner, war ich mit einigen guten Jungens auf dem Lande; unsre Lustbarkeit war sehr laut und Geschrei und Gelächter von Anfang zu ende. Das taugt sonst nichts für die kommende Stunde. Doch was können die heiligen Götter nicht wenden, wenn's ihnen beliebt; sie gaben mir einen frohen Abend, ich hatte keinen Wein getrunken, mein Aug war ganz unbefangen über die Natur. Ein schöner Abend, als wir zurückgingen; es ward Nacht. Nun muß ich Dir sagen, das ist immer eine Sympathie für meine Seele, wenn die Sonne

lang hinunter ist und die Nacht von Morgen heraus nach Nord und Süd um sich gegriffen hat, und nur noch ein dämmernder Kreis von Abend herausleuchtet. Seht, Kestner, wo das Land flach ist, ist's das herrlichste Schauspiel, ich habe jünger und wärmer stundenlang so ihr zugesehn hinabdämmern auf meinen Wanderungen. Auf der Brücke hielt ich still. Die düstre Stadt zu beiden Seiten, der still leuchtende Horizont, der Widerschein im Fluß machte einen köstlichen Eindruck in meine Seele, den ich mit beiden Armen umfaßte.

Ich lief zu den Gerocks, ließ mir Bleistift geben und Papier und zeichnete zu meiner großen Freude das ganze Bild so dämmernd warm, als es in meiner Seele stand. Sie hatten alle Freude mit mir darüber, empfanden alles, was ich gemacht hatte, und da war ich's erst gewiß, ich bot ihnen an, drum zu würfeln, sie schlugen es aus und wollen, ich soll's Mercken schicken. Nun hängt es hier an meiner Wand und freut mich heute wie gestern. Wir hatten einen schönen Abend zusammen, wie Leute, denen das Glück ein großes Geschenk gemacht hat, und ich schlief ein, den Heiligen im Himmel dankend, daß sie uns Kinderfreude zum Christ bescheren wollen.

Als ich über den Markt ging und die vielen Lichter und Spielsachen sah, dacht ich an euch und meine Buben, wie ihr ihnen kommen würdet, diesen Augenblick ein himmlischer Bote mit dem blauen Evangelio, und wie aufgerollt sie das Buch erbauen werde.

Hätte ich bei euch sein können, ich hätte wollen so ein Fest Wachsstöcke illuminieren, daß es in den kleinen Köpfen ein Widerschein der Herrlichkeit des Himmels gegläntzt hätte. Die Torschließer kommen vom Bürgermeister und rasseln mit den Schlüsseln. Das erste Grau des Tags kommt mir über des Nachbarn Haus, und die Glocken läuten eine christliche Gemeinde zusammen. Wohl, ich bin erbaut hier oben auf meiner Stube, die ich lang nicht so lieb hatte als jetzt.



Abbildung: Originalunterschrift Johann Wolfgang von Goethe

Erbschaften aus der Macho-Zeit

Unerfahrene Witwen

In den letzten Jahren haben wir es vermehrt mit Nachlaßfällen zu tun, also Erbschaften. Die „Gründergeneration“ hat so in den 50er und 60er-Jahren des vorigen Jahrhunderts um die dreißig Lebensjahre geheiratet.

Ende der 70er, Anfang der 80er Jahre wurden dann beim entsprechenden beruflichen und/oder wirtschaftlichen Erfolg u.a. Immobilien im Ausland erworben, z.B. in Spanien, Frankreich, Italien, in der Schweiz.

Die Ehegatten waren im Zeitpunkt des Kaufs so um die 50 bis 60 Jahre und jetzt, in der ersten Dekade des neuen Jahrtausends, kommt es zu Todesfällen und Mitglieder von uns, die über Jahre hinaus betreut wurden, sterben und vererben und uns fällt dann die Aufgabe zu, den Nachlaß abzuwickeln, die Umschreibung im Grundbuch (Register) zu erreichen und generell alle im jeweiligen ausländischen Staat erforderlichen Formalitäten im Zusammenhang mit einer Erbschaft abzuwickeln, insbesondere die Steuerzahlung.

Was all das unerfreulich gestaltet und kompliziert, ist die Tatsache, daß in der damaligen Machogesellschaft i.d.R. nicht beide Ehegatten gemeinsam gekauft haben, sondern in 80 % der von uns zu bearbeitenden Fälle war der Mann alleiniger Eigentümer der Auslandsimmobilie, wohl deswegen, weil er das Geld für den Kaufpreis verdient hat und als Familienoberhaupt und Macho, wie auch immer, jedenfalls immer alleine als Eigentümer und Verfügungsberechtigter fungieren wollte.

Nach deutschem Recht bedarf es bei einem Verkauf von Immobilien nicht der Zustimmung des Ehegatten (es sei denn, es handelt sich um die eheliche Wohnung), in Spanien ist das anders. Hier muß bei Immobilienverkauf der Ehegatte zustimmen, auch wenn er nicht Miteigentümer ist (oder eben Gütertrennung). Aber jedenfalls nach dem Recht der Heimatländer der meisten unserer Kunden, also England, Deutschland, Schweiz, Österreich usw., kann der auch verheiratete Eigentümer alleine über Immobilien im In- und Ausland verfügen, wobei es i.d.R. einer förmlichen Gütertrennung gar nicht bedarf.

Die meisten Ehefrauen und jetzt Witwen, die bei uns vorstellig werden nach dem Tode ihres Mannes, hielten diesen Zustand auch für richtig und vernünftig, sie haben sich keinerlei Gedanken gemacht und schon mal gar nicht über den unerfreulichen Gedanken, plötzlich alleine da zu stehen.

Allein ein Blick in die Statistik sollte die Menschen aber eines Besseren belehren:

Nach den sog. Sterbetafeln hat der Mann eine Lebenserwartung von 75 Jahren, die Frau von 85 Jahren, sie lebt also durchschnittlich gesehen, zehn Jahre länger als ihr Mann, unterstellt, sie hätten beide im gleichen Alter geheiratet. Üblicherweise war und ist aber bei der Eheschließung der Mann älter, so daß sich per Saldo ergibt, daß die Ehefrau den Mann um 15 Jahre überlebt und für diese Zeit sollte eben vernünftig vorgesorgt werden, insbesondere eben durch richtige Planung und Testamentsgestaltung und das fängt schon damit an, auf wessen Namen man nun ein im Ausland zu erwerbendes Haus, eine Wohnung, ein Feriendomizil, eintragen lassen soll.

Angesichts der vorgenannten unausweichlichen Tatsachen ist es also grottenfalsch, alles auf den Mann zu halten. Es fallen nicht nur höhere Steuern an, sondern es können sich auch erhebliche Probleme ergeben – darauf komme ich noch – im Verhältnis zu erb- oder pflichtteilsberechtigten Kindern, möglicherweise aus vorhergehenden Ehen der Ehegatten, von denen einer nunmehr verstorben ist und neben der Witwe auch noch Kinder aus einer vergangenen Ehe Ansprüche geltend machen.

Einen einmal begangenen Fehler im vorgenannten Sinne, kann man natürlich wieder gut machen, so lange beide Ehegatten noch am Leben sind und entsprechende Verfügungen, daß etwa bei bestehendem Miteigentum der Ehemann seinen Anteil auf die Frau überträgt oder bei seinem Alleineigentum das gesamte Eigentum durchaus unter Vorbehalt eines Nießbrauchs bis zum Lebensende, dieser Vorbehalt mindert naturgemäß auch die Steuern, weil ja dann nur das sog. nackte Eigentum, aber nicht auch das Nutzungsrecht (der Nießbrauch) übertragen wird.

Als Zumutung allerdings

empfand ich den Vorwurf einer Witwe und deren Tochter, langjährige Mitglieder von uns, wobei der Ehemann und Vater vor zwei Jahren uns gebeten hat, bei der Erstellung eines Testaments behilflich zu sein.

Das haben wir auch getan, der Erbfall ist eingetreten und der letzte Wille kann jetzt vollzogen werden, aber nunmehr kam plötzlich die Tochter, zusammen mit der Mutter (Witwe) und erklärte mir, daß ich schon damals, als der Vater wegen der Testamentsberatung vorgesprochen hat, ihm hätte sagen müssen, daß er angesichts seiner Krankheit und damit kurzen Lebenserwartung, doch besser daran täte, statt ein Testament zu machen, das gesamte Vermögen gleich auf Frau und Kinder unter Lebenden (inter vivos) zu übertragen. ►

In Ihrer und eigener Sache

Was wird wohl ein Zeitgenosse von einem Anwalt halten, der beim Testament helfen soll, aber dann gleich erklärt „angesichts des nahen Todes, sei es doch steuergünstiger, alles gleich auf Ehefrau und Kinder zu übertragen“. Das ganze als pro forma – Kauf und nicht als Schenkung, denn dann würden ja höhere Steuern ausgelöst werden.

Das gerechte Testament Alle Kinder gleich behandeln

Wer gerecht sein will, schafft Ärger.

Es gibt Leute, die setzen neben dem Ehegatten auch noch alle Kinder als Miterben ein oder sie machen überhaupt kein Testament, dann gibt es einen gemeinschaftlichen Erbschein für den überlebenden Ehegatten (meistens die Frau) und die Kinder. Es entsteht eine Erbengemeinschaft und die Gemeinschaft ist, jedenfalls nach meiner Erfahrung, von der Todessehnsucht gekennzeichnet, nichts geht so schnell kaputt wie eine Erben- oder Eigentümergemeinschaft. Aber doch müssen alle, wenn verkauft werden soll, unterschreiben und zu welchen Konditionen ist dann Streitgegenstand und schon geht überhaupt nichts mehr.

Schon aus diesem Grunde ist es also unsinnig, aus einem falsch verstandenen Gerechtigkeitsgefühl heraus, einfach alle Kinder als Erben einzusetzen oder überhaupt kein Testament zu machen, was dann bei nur geringsten Differenzen zwischen den beteiligten Miterben zum totalen Stillstand führen kann, denn wenn nicht alle unterschreiben, geht gar nichts.

Hier kann man Testamentsvollstreckung anordnen, der Testamentsvollstrecker darf, jedenfalls nach deutschem Recht, auch Einzelnachlassgegenstände verkaufen, aber bei der Verteilung auf die Miterben gibt es dann auch immer wieder Ärger und letzten Endes Prozesse gegen den Testamentsvollstrecker, weil der die einen angeblich bevorzugt und andere benachteiligt usw.

Besser ist es also von vorne herein im Testament klar zu stellen, wer eine Auslandsimmobilie erben soll und wer nicht. Und zwar nicht nach Gerechtigkeitserwägungen, sondern einfach mit der Prüfung, wer denn überhaupt als Interessent in Frage kommt und wer denn in der Lage ist, die laufenden Kosten zu tragen. Der Erblasser mag dann im Testament eine Teilungsanordnung verfügen.

Aber nach deutschem Recht ist auch eine Enterbung von pflichtteilsberechtigten Abkömmlingen möglich, die dann eben auf den Pflichtteil gesetzt sind und dann gegen den oder die Erben einen Geldanspruch haben, der nach drei Jahren verjährt. Fristbeginn bei Kenntnis von Tod **und** Enterbung.

Vollmachten

die sich die Ehegatten gegenseitig erteilen, erleichtern die Arbeit und das Leben, insbesondere im Zusammenhang mit Verfügung über gemeinschaftliches Auslandseigentum, weil dann jeder im Namen des anderen auch, unterschreiben und verfügen kann. Zu beachten ist allerdings, daß regelmäßig im Ausland Vollmachten über den Tod hinaus nicht anerkannt werden.

Wer also als Bevollmächtigter nach dem Tod des Vollmachtgebers von der Vollmacht Gebrauch machen will, muß wissen, daß er insoweit i.d.R. illegal handelt und wenn er effektiv arbeiten will, so darf er nichts von dem Tod des Vollmachtgebers verlauten lassen.

Vorsorgevollmachten

setzen ebenso voraus, daß der Vollmachtgeber bei Einsatz der Vollmacht noch am Leben ist und im übrigen soll eine Vorsorgevollmacht hauptsächlich dazu dienen, für den Fall komatöser Zustände oder, wenn es um lebensverlängernde Maßnahmen geht, entsprechende Weisungen an die Ärzte zu erteilen.

Eine Vorsorgevollmacht taugt aber i.d.R. nichts im Zusammenhang mit Immobiliengeschäften und auch nichts im Zusammenhang mit der Vertretung bei Banken usw.

Insoweit sollten jeweils gesonderte Vollmachten erteilt werden, am besten pauschal gesagt, eine Generalvollmacht.

**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!***

In Ihrer und eigener Sache

Lebenshaltungskosten im Ausland

Das Schweizerische Bundesamt für Migration (heißt Auswanderung) hat das Preisniveau, die Kaufkraft/die Lebenshaltungskosten in insgesamt 150 Städten in der Welt ermittelt.

Im folgenden die Aufstellung betreffend Konsumgüter und Dienstleistungen (Quelle: Bundesamt für Migration).

Lebenskostenindex (Basis: Schweiz=100)				
	UBS	OECD	A&S	+/-
<u>Argentinien</u>	39,0	-	52,2	+1.8
Australien	74.8	77.0	81,1	+1.4
Belgien	82.3	81.0	83.5	+1.2
Brasilien	60.3	-	72.8	+0.8
Bulgarien	46.7	-	59.1	+1.3
Chile	58.7	-	71.1	+1.0
China (ohne Hongkong)	46.8	-	64.7	+1.0
Dänemark	101.6	10.0	103.3	+2.0
Deutschland	76.6	84.0	83.3	+2.5
Estland	57.5	-	60.1	+0.4
Finnland	90.3	95.0	91.5	+2.1
Frankreich	89.0	83.0	88.4	+2.0
Griechenland	68.0	69.0	76.0	+1.8
Großbritannien	102.9	81.0	97.5	--0.6
Hongkong (SAR der VR China)	76.4	-	84.2	+0.4
Indien	35.8	-	52.7	+1.9
Indonesien	48.3	-	66.2	+1.3
Irland	91.5	103.0	97.3	+1.1
Israel	64.4	-	73.8	+2.7
Italien	75.7	78.0	83.1	+1.9
Japan	99.5	84.0	101.7	+0.2
Kanada	81.4	74.0	79.5	-3.1
Kenia	45.1	--	68.1	+1.8
Kolumbien	53.0	-	62,1	+2.4
Korea, Republik	79.8	65.0	86.0	+1.4
Lettland	49.1	-	64.9	+2.3
Litauen	46.0	-	54.6	+1.3
Luxemburg	34.3	-	51.0	+1.9
Malaysia	34.3	-	51.0	+1.9
Mexiko	56.6	49.0	59.4	+0.2
Neuseeland	69.2	74.0	72.8	+2.0
Niederlande	81.7	82.0	82.8	+2.0
Norwegen	113.1	107.0	109.6	+1.7
Österreich	88.4	77.0	86.2	+1.6
Peru	45.7	-	62.6	+1.1
Philippinen	43.5	-	58.0	+0.6
Polen	59.3	47.0	61.0	+1.1
Portugal	67.3	62.0	69.7	+1.0
Rumänien	48.1	-	62.8	+2.4
Russland	61.1	--	92.0	+3.2
Schweden	91.3	91.0	91.6	+1.7
Singapur	71.3	-	75.0	+1.4
Slowakei	47.0	52.0	62.3	+5.0
Slowenien	60.0	-	69.5	+1.3
Spanien	74.5	71.0	77.5	+2.2
Südafrika	55.6	-	61.5	+4.9
Thailand	51.4	-	63.5	+2.6
Tschechische Republik	50.0	47.0	59.6	+0.9
Türkei	71.0	49.0	70.7	+1.9
Ukraine	44.5	-	62.5	+1.9
Ungarn	54.6	51.0	59.8	+4.3
Venezuela	59.0	-	61.5	+4.4
Vereinigte Arabische Emirate (VAE)	68.8	-	74.5	+1.2
Vereinigte Staaten von Amerika (USA)	93.1	70.0	87.4	-
Zypern	69.5	-	74.9	+3.2

In Ihrer und eigener Sache

Was bedeuten diese Zahlen?

UBS: Lebenskosten-Index für Expatriates-Familien in städtischen Verhältnissen (Stand: März 2006)

OECD: Maßstab für die Lebenshaltungskosten von Personen, die sich gut im Land auskennen (Stand: März 2007)

A&S: Realistische Maßzahl für Neuankömmlinge aus der Schweiz und Auslandsaufenthalter/-innen im ersten Jahr (Stand: März 2007, in Farbe: Zu/Abnahme in 6 Monaten)

Erläuterung:

Das *EDA* (Eidg. Departement für auswärtige Angelegenheiten) läßt in jenen 150 Städten Preise erheben, wo die Schweiz mit einer Botschaft oder einem Generalkonsulat vertreten ist. Die Daten werden im März und September erhoben, der Warenkorb enthält rund 200 Güter und Dienstleistungen. Mietkosten, Sozialabgaben und Steuern werden nicht erfaßt. Die Indexzahlen dienen zur Berechnung des Kaufkraftausgleiches im Vergleich zum Dienstort Bern.

UBS Schweiz erhebt Preise in 70 Business-Städten. Berechnet werden die Kosten für eine westeuropäische Familie (122 Güter und Dienstleistungen, landesübliche Anbieter, mittlere Preislage). Der UBS-Index eignet sich somit für Expatriates in städtischen Verhältnissen. Die vorliegenden Daten wurden im Frühling 2006 erhoben und enthalten keine Mietkosten und Sozialabga-

ben, Vergleichsbasis ist Zürich. Quelle: www.ubs.com

Die *OECD* (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung) berechnet für ihre 30 Mitgliedsländer monatlich einen Vergleichsindex. Als Basis dienen die amtlich publizierten Konsumentenpreise der einzelnen Länder. Kaufkraftunterschiede und Wechselkursschwankungen werden statistisch eliminiert. Der OECD-Index eignet sich als Maßstab für die Lebenshaltungskosten von Personen, die sich gut im Land auskennen. Quelle: www.oecd.org

A&S: Wir berechnen aus diesen drei Werten einen gewichteten Mittelwert mit einer Trendangabe für sechs Monate. Unser A&S-Index stellt eine realistische Maßwahl dar für Neuankömmlinge aus der Schweiz und Auslandsaufenthalter/-innen im ersten Jahr (Stand: März 2007, in Farbe: Zu/Abnahme seit September 2006).

Hiernach sind die Lebenshaltungskosten in Deutschland etwa knapp 20 % niedriger als in der Schweiz. Auch sonst birgt die Aufstellung keine Überraschung. Bekannt sind z.B. England und Norwegen als relativ teure Länder, am billigsten natürlich Afrika und Südostasien, aber das sind keine idealen Rückzugsgebiete für z.B. mitteleuropäische Rentner. Im Gegenteil: Wenn hohe Ansprüche an den Lebensstandard gestellt werden, so kann es in einer Luxusanlage in Afrika durchaus teurer sein als in Deutschland oder in der Schweiz.

Für alle die genannten Länder gibt es im Prinzip keine Schwierigkeiten mit der Aufenthaltsgenehmigung, auch der Immobilienkauf ist regelmäßig möglich.

Mit den meisten Staaten hat Deutschland auch ein Doppelbesteuerungsabkommen,

wonach z.B. Sozialversicherungsrenten im Wohnsitzstaat steuerpflichtig sind und nicht mehr zuhause.

Ich habe bereits an anderer Stelle unserer Publikationen darauf hingewiesen, daß dies möglicherweise Schwierigkeiten gibt mit der deutschen Finanzverwaltung, weil man ja dort umstellt auf die nachgelagerte Besteuerung der Renten und wenn in Doppelbesteuerungsabkommen was anderes drin steht, so müßte dieses Abkommen gekündigt und neu verhandelt werden, aber das kann ich mir auch nicht vorstellen.

Die Kranken-Sozialversicherung funktioniert im Prinzip nur in Europa. Schon in der Schweiz oder gar in den USA wird es sehr teuer und dort kommt man ohne private Versicherung bestimmt nicht hin.

Wichtige Änderungen im anwaltlichen Berufsrecht

1. Die Zulassung als Rechtsanwalt

gilt jetzt generell und zwar für ganz Deutschland. Früher war es so, da war ein Anwalt bei einem Amts- und Landgericht zugelassen nach einigen Jahren Tätigkeit auch beim Oberlandesgericht, aber all das ist jetzt entfallen, jeder Anwalt in Deutschland ist berechtigt, vor allen Gerichten zu vertreten, außer dem Bundesgerichtshof. Hier bedarf es einer gesonderten Zulassung.

2. Praxisverlegung

Wenn ein Anwalt seine Kanzlei innerhalb des Bezirks einer Anwaltskammer verlegt, so braucht es keinen Antrag auf eine anderweitige Zulassung mehr. Der neue Kanzleisitz muß der Kammer nur angezeigt werden.

Verlegt aber ein Anwalt seine Kanzlei in den Bezirk einer anderen Rechtsanwaltskammer, so muß er die Aufnahme dieser Kammer beantragen.

3. Kanzleipflicht

Grundsätzlich muß der Anwalt in dem Bezirk der Kammer, in dem er zugelassen ist, eine Kanzlei unterhalten. Er kann sich aber hiervon befreien lassen, indem er einen Kollegen als Zustellungsbevollmächtigten bezeichnet. Sicherergestellt werden soll, daß dem Anwalt auch bei seiner Abwesenheit in seiner Kanzlei im Kammerbezirk zugestellt werden kann.

4. Zweigstellen und auswärtige Sprechstage

waren früher genehmigungspflichtig, Zweigstellen sogar i.d.R. verboten. Nun kann jeder Anwalt eine Zweigstelle auch außerhalb seines Kammerbezirks einrichten (muß dann aber anständig ausgestattet sein) und dies dann auch der zuständigen Kammer anzeigen. Entsprechendes gilt für auswärtige Sprechstage.

5. Berufshaftpflichtversicherung

Die muß jeder Anwalt haben und ist jetzt auch verpflichtet, diese Versicherung plus Versicherungsnummer einem betroffenen oder vermeintlich betroffenen Mandanten mitzuteilen. Ab 01. 01. 2008 ist ohnehin geplant, daß dann der Mandant, der sich vom Anwalt geschädigt

fühlt, gegen dessen Berufshaftpflichtversicherung einen Direktanspruch hat, etwa so wie bei der Kfz-Versicherung.

Soweit mal die wichtigsten Änderungen in Deutschland.

Im Rahmen der Europäischen Union kann jeder Deutsche oder sonstwie europäische Anwalt in jedem EU-Land eine Kanzlei (Zweigstelle) eröffnen. Es gibt nationale Vorschriften für die Zulassung beim Gericht, meistens wird Zusammenarbeit mit einem zugelassenen Kollegen oder eine kurze Prüfung verlangt.

Aber wichtig: Jeder EU-Anwalt ist in der gesamten EU berechtigt, außergerichtlich tätig zu werden, auch mit eigenem Büro, von daher gesehen bedarf es gar nicht der jetzt angetretenen Diskussion über die Zulassung eines sog. europäischen Rechtsanwalts, denn das Wichtigste im Anwaltsbüro ist ja die außergerichtliche Beratung und Vertretung, die Konfliktvermeidung und wer bei Gericht landet, muß sich schon von vorne herein fragen, ob er nicht einen Fehler gemacht hat. Aber wenn ein Mandant im Ausland selbst verklagt wird, so kann man ja problemlos einen dort zugelassenen Kollegen mit der Vertretung beauftragen.

Wichtig zu wissen ist,

**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!**

Steuern auf deutsche Renten im Ausland

Zu diesem Thema erreicht uns folgende Stellungnahme zur Ausgabe Nr. 7-2007:

Sehr geehrter, lieber Herr Steuber,

als treuer Bezieher Ihre Zeitschrift möchte ich zu Ihrem Beitrag in **Grundbesitz 7/2007** „*Steuern auf deutsche Renten im Ausland*“ Stellung nehmen, da dieser zum Teil inhaltliche Unschärfen enthält. Zur Vervollständigung sende ich Ihnen daher meine nach **Rentenarten differenzierten steuerrechtlichen Hinweise** zu diesem Thema – die Sie gern für eine kommende Ausgabe verwenden können. Im Ergebnis werden inländische Rentenzahlungen an deutsche Auslandsrentner (mit Wohnsitz in einem DBA-Land) wie folgt besteuert:

1. Rentenbezüge von inländischen gesetzlichen Rentenversicherungsträgern (BfA, LVA) und sonstigen inländischen **berufsständischen Versorgungseinrichtungen** (z.B. Ärzte, Anwälte) unterliegen gem. § 49 I Nr. 7 EStG zunächst der beschränkten deutschen Steuerpflicht. Damit gelten für solche Rentenzahlungen ins Ausland auch automatisch die Regelungen zur stufenweise **nachgelagerten vollen Besteuerung** von Renten. Allerdings erfolgt die Rentenauszahlung ohne LoSt-Abzug, daher müssen Auslands-Rentner an sich eine ESt-Erklärung für die steuerliche Erfassung abgeben; ggfs. mit dem Antrag auf Behandlung als quasi unbeschränkt Steuerpflichtiger (§ 1 Abs. 3 EStG).

2. Da die meisten Auslandsrentner jedoch ihren Ruhestand in einem Land verbringen werden, das mit D ein Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) abgeschlossen hat, sind dessen Regelungen vorrangig vor dem nationalen Steuerrecht anwendbar. Nach Art. 21 OECD-Musterabkommen dürfen Rentenzahlungen der Sozialversicherungsträger regelmäßig nur im Wohnsitzstaat (d.h. im ausländischen Staat, falls dort der Lebensmittelpunkt liegt!) besteuert werden. Die deutsche Abkommenspolitik weist jedoch **Sozialversicherungsrenten** (BfA, LVA)

hiervon abweichend in einigen Fällen dennoch dem Quellenstaat Deutschland zu (z.B. im Fall von **Österreich**, Dänemark, Neuseeland, Schweden).

3. Leibrenten privater inländischer Versicherungen (nicht z.B. Zahlungen englischer Versicherer!) unterliegen ebenso der beschränkten deutschen Steuerpflicht gem. § 49 I Nr. 7 EStG. Nach Art. 21 OECD-Musterabkommen dürfen Rentenzahlungen privater Versicherungen aber ebenso nur im (neuen) Wohnsitzstaat besteuert werden. Der in einigen Abkommen verankerte deutsche Besteuerungsvorbehalt greift in diesem Falle nicht !

4. Achtung: Eine Steuerfalle droht bei sog. **Riester-Renten**: Wer als Deutscher seinen Wohnsitz ins Ausland verlagert, verliert – auch nach Rentenbeginn! - den Anspruch auf alle gewährten Zulagen und Steuervergünstigungen und muß bereits kassierte Zulagen zurückzahlen. Immerhin: die Rückzahlungssumme kann bis zum Rentenbeginn gestundet werden. Die ausgezahlte Riester-Rente müssen Sie dafür aber nur noch im neuen Wohnsitzstaat versteuern!

5. Anders ist der Fall bei sog. **Rürup-Renten**: die durch den Sonderausgabenabzug bereits geltend gemachten Steuervorteile sind nicht rückzahlungspflichtig. Die Besteuerung der ausgezahlten Rürup-Rente erfolgt aber nach den Regeln des entsprechenden DBA's grds. nur im neuen Wohnsitzstaat. Dagegen sträubt sich natürlich der deutsche Fiskus; daher sollen die DBA's dahingehend geändert werden, daß D das Besteuerungsrecht für Alterseinkünfte erhält, wenn die zugrunde liegenden Altersvorsorgeaufwendungen in D abziehbar waren.



6. Ins Ausland gezahlte Betriebsrenten: diese unterliegen zunächst der beschränkten deutschen ESt-Pflicht, die grds. durch den LoSt-Abzug abgegolten wird. Nach Art. 18 OECD-MA steht das Besteuerungsrecht für Betriebsrenten jedoch dem ausländischen Ansässigkeitsstaat zu! Die Befreiung vom inländischen LoSt-Abzug ist nur durch eine Freistellungsantrag bei Bundeszentralamt für Steuern möglich, die mittels Ansässigkeitsbescheinigung der ausländischen Finanzbehörde beantragt werden muß.

7. Beamtenpensionen sind immer in D weiterhin (beschränkt) steuerpflichtig, auch wenn der Pensionär seine Wohnsitz in einem DBA-Land hat (Kassenstaatsprinzip). Die beschränkte deutsche ESt-Pflicht wird grds. durch den LoSt-Abzug abgegolten wird. Unter bestimmten Voraussetzungen kann sich der Auslandsrentenbesitzer die Behandlung als quasi unbeschränkt Steuerpflichtiger und damit eine ESt-Veranlagung beantragen.

8. Veräußerungsrenten aus dem Verkauf inländischer Immobilien: Bei Veräußerung inländischer Immobilien gegen eine Leibrente steht das Besteuerungsrecht nicht D, sondern dem neuen Wohnsitzstaat zu. Selbst im Nicht-DBA-Fall hat D für eine private Veräußerungsrente kein beschränktes Besteuerungsrecht.

Steeroptimales Auslandsdomizil:

Der steuerliche Idealfall ist ein Land, das nach seinen nationalen Steuergesetzen lediglich territoriales, d.h. in dem betreffenden Land selbst erwirtschaftetes Einkommen besteuert. Das nach DBA-Recht an sich steuerpflichtige,

an sich steuerpflichtige, **exterritoriale Einkommen** aus deutschen oder anderen ausländischen Quellen (wie Zinsen und Renten) kann dann ganz legal steuerfrei vereinnahmt werden, da es zum einen von der nationalen Besteuerung freigestellt ist und zum anderen in D keiner beschränkten Steuerpflicht unterliegt. Solche paradiesischen Zustände kennen z.B. Länder wie Malaysia, die Philippinen oder Uruguay, die mit speziellen sog. „*Retirement-Programmen*“ ausländisches Einkommen von Zuzüglern generell von einer nationalen Besteuerung freistellen und zudem einen DBA-Schutz mit D gewähren. Aber auch europäische Länder wie Großbritannien, Malta oder Zypern befreien zumindest ausländische Zinseinkünfte von ihrer nationalen Besteuerung.

Für Rückfragen und Beratung zu dem Thema Wohnsitzwechsel und beschränkte deutsche Steuerpflicht stehe ich Ihnen und Ihren Mitgliedern gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr. Axel Bader

Steuerberater - Wirtschaftsprüfer

Treucontor GmbH Steuerberatungsgesellschaft

GF: Prof. Dr. Axel Bader, StB - Dr. Bernhard Art, StB

Nußbaumstr. 8, D-80336 München

Tel. (089) 59 94 39-12

Fax (089) 59 94 39-15

Email: prof.bader@treucontor.com
<http://www.treucontor.com>

AG München HRB 151970

DEUTSCHLAND

STEUERN

Eine steuerlich gefährliche Wohnung

in Deutschland könnte den deutschen Fiskus auf den Gedanken bringen, daß jemand, der offiziell und eigentlich im Ausland lebt (z.B. in der Schweiz), daß der dann aber noch eine Wohnung in Deutschland hat und das Finanzamt könnte dann die Meinung vertreten, trotz offiziellem ausländischem Wohnsitz sei eine Wohnung in Deutschland vorhanden, was dann die unbeschränkte Steuerpflicht in Deutschland für das „Welteinkommen“ zur Folge hat.

Im Streitfalle lebte jemand in der Schweiz und zwar ausschließlich von Kapitalanlagen und Gewinnen aus Spekulationsgeschäften. In Karlsruhe hatte er noch eine Wohnung, die er ab und zu mal nutzte im Zusammenhang mit Bankbesprechungen oder Arztbesuchen. Das Finanzamt war der Meinung, daß dies ein steuerlich relevanter Wohnsitz sei und deswegen wurde prozessiert.

Der Bundesfinanzhof hat den Rechtsstreit zur Sachaufklärung an das Finanzgericht zurückverwiesen, denn es müsse geklärt werden, ob die in Deutschland gelegene Wohnung mehr als gelegentlich genutzt werde. Nur dann werde eine steuerlich relevante ständige Wohnstätte daraus.

Nach dem OECD-Muster-Doppelbesteuerungsabkommen kommt es bei einer Wohnung im In- und im Ausland darauf an, wo der Mittelpunkt der Lebensinteressen ist. Nach der Rechtsprechung ist dies dort, wo jemand nachprüfbar seiner Tätig-

keit (auch vermögensverwaltender Art) nachgeht oder wo sich der größte Teil seines Vermögens befindet. Wenn insoweit keine Feststellungen getroffen werden können, so kommt es auf den gewöhnlichen Aufenthalt an und dann ist maßgeblich, daß der Steuerpflichtige die längere Zeit eines Steuerjahres, also 183 Tage plus, wo verbracht hat.

Rentner, die ihren Lebensabend im warmen Süden verbringen,

**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!**

SCHWEIZ

Dossier:

Leben - Arbeiten und Studium, Ruhestand in der Europäischen Union

Das eidgenössische Justiz- und Polizeidepartement (Bundesamt für Migration) hat ein Dossier herausgegeben mit o.g. Titel. Stand 06/2007.

Es gibt eine hervorragende Übersicht über alles das, was ein Schweizer Bürger wissen muß, der aus den genannten Gründen in die EU gehen will, um dort zu arbeiten usw.

Dargestellt sind die bekannten bilateralen Verträge I und II.

Es geht um die Personenfreizügigkeit und zwar unterschiedlich zwischen den alten und den neuen EU-Staaten.

Entsprechendes gilt auch für die EFTA-Staaten, also Norwegen, Island, die Schweiz und Liechtenstein. Dargestellt sind die Sonderregelungen für die Arbeitsaufnahme in EU-Osterweiterung I und EU-Osterweiterung II. Der interessierte Schweizer Bürger findet auf alles eine Antwort, einschließlich der Einfuhr von Fahrzeugen. Hinweis, daß der Schweizer Führerschein grundsätzlich umgetauscht werden, eine umfassende Schrift, zu beziehen beim Bundesamt für Migration, BFM, Quellenweg 6 in CH – 3003 Bern-Wabern.

Sehr zu empfehlen!

FRANKREICH

Erbschaftsteuerfreiheit für Ehegatten

Seit 22. 08. 2007 sind Ehegatten von der Erbschaftsteuer in Frankreich befreit. Nicht nur das, sondern auch Erbschaften in direkter Linie sind von der Erbschaftsteuerpflicht befreit. Ehegatten hatten bislang in Frankreich nur einen Freibetrag von 76.000 Euro (Deutschland 307.000). Aber jetzt sind sie in Frankreich völlig steuerfrei gestellt. Entsprechendes gilt auch für eingetragene Partnerschaften. Zu beachten ist allerdings, daß all diese Steuerbefreiung nur gilt bei Erbschaften, nicht bei Schenkungen.

Gleichwohl bleibt der überlebende Ehegatte verpflichtet, eine Steuererklärung abzugeben, es sei denn, die Erbschaft läge unter 50.000 Euro Wert und im übrigen gilt das Gesetz nicht rückwirkend, sondern nur ab Sterbefälle ab dem 21. 08. 2007.

Auch Geschwister können durch das neue Gesetz begünstigt sein, also auch Steuerbefreiung erlangen, allerdings unter drei Bedingungen:

- Der Erbe muß bei Eröffnung der Erbschaft ledig, Witwer, geschieden oder getrennt lebend sein, Alter als 50 Jahre oder dauerhaft arbeitsunfähig.

Allerdings werden diese Voraussetzungen wohl von keinem potentiellen Geschwister-Erben erfüllt. Abkömmlinge (Kinder) erhalten einen Freibetrag von 150.000 Euro, wenn sie aber von einem Geschwistererben erben, so gibt es einen Freibetrag von 15.000 Euro.

Bei Schenkungen unter Eheleuten bleibt es bei einem Freibetrag von 76.000 Euro, auch für Partnerschaften.

An dieser Stelle aber nochmals der wesentliche Hinweis:

Grundsätzlich sind im gesetzlichen französischen Erbrecht für alle in Frankreich belegenen Nachlassgegenstände, insbesondere also Immobilien, die Abkömmlinge (Kinder) bevorrechtigt, der überlebende Ehegatte erhält, jedenfalls nach Gesetz, regelmäßig nur einen Nießbrauch am Haus usw., die Kinder erben.

Dies läßt sich vermeiden durch Gründung einer Immobiliengesellschaft (Société civil immobilière). Speziell für ausländische Eigentümer.

Diese Gesellschaftsanteile gelten dann nämlich nicht als in Frankreich belegenes Nachlassvermögen und können daher dann nach deutschem oder sonstigem ausländischem Recht, weitervererbt werden.

Für Ehegatten gibt es weiter die Möglichkeit der sog. „Tontine“. D.h., sie erwerben beide und verfügen notariell, daß im Falle des Todes des einen, der andere Alleineigentümer werden soll.

Weitere Einzelheiten zur Änderung des französischen Erbrechts in den letzten Jahren, entnehmen Sie bitte unserem Frankreich-Dossier (Stand 2005).

BUCHBESPRECHUNG



Der Internationale Erbfall

Erbrecht – Internationales Privatrecht – Erbschaftsteuerrecht

Die Internationalisierung von Erbfällen nimmt stark zu. Anknüpfungsmomente für den Auslandsbezug sind insbesondere:

- die Staatsangehörigkeit, der Wohnsitz bzw. der gewöhnliche Aufenthalt des Erblassers bzw. der Erben sowie
- die Art und der Belegenheitsort des Nachlassvermögens.

Zielsetzung des Handbuchs ist es, Risiken – wie u.a. die internationale Unwirksamkeit eines gemeinschaftlichen Testaments – einzugrenzen sowie internationale Gestaltungsberatung zu unterstützen.

Die Anwendbarkeit des deutschen oder ausländischen Erbstatuts richtet sich nach den Regeln der Internationalen Privatrechte.

Das Erbschaftssteuerrecht folgt wiederum eigenen internationalen und länderspezifischen Regelungen, deren Komplexität der Praktiker nur mit aktuellen Rechtskenntnissen gerecht werden kann.

Die Rechtsänderungen in den einzelnen Ländern seit der Voraufgabe sind vielfältig und umfassend. U.a. sind hervorzuheben:

- Europarecht: Grünbuch der Europäischen Kommission zum Erb- und Testamentsrecht
- Auswirkungen der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts auf internationale Pflichtteils klauseln
- Vererbung von Anteilen an ausländischen Gesellschaften (a.a. englische Ltd.)
- Neuregelungen zum Recht der Lebenspartnerschaften in Deutschland und vielen ausländischen Staaten
- Neuregelungen zur Behandlung internationaler Adoptionen und deren Auswirkungen im Erbrecht und Erbschaftsteuerrecht
- Praxisrelevante Gestaltungen zur steueroptionalem Übertragung von Auslandsvermögen.

Das Werk wendet sich an Steuerberater, Rechtsanwälte, Wirtschaftsprüfer, Notare, Vermögensverwalter und Banken.

Dr. Hans Flick/Prof. Dr. Detlev J. Piltz (Hrsg.) Der Internationale Erbfall, Verlag C.H. Beck, 2. Auflage, 2008, XXXIII, 572 Seiten, in Leinen € 98, ISBN 978-3-406-55231-1

Sonderteil Spanien

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

Neuer Flächennutzungsplan Was geschieht mit Schwarzbauten?

Wie bekannt, wurden hauptsächlich in und um Marbella, aber auch an vielen Orten der Küste und auch sonst in Spanien entgegen den bestehenden Bebauungsplänen vom Bürgermeisteramt gegen Bestechung, Baubewilligungen erteilt. Das Ganze über Jahre hinweg, auch die Bezirksregierung, z.B. in Malaga, hat untätig zugesehen, obwohl bereits rechtskräftige Gerichtsentscheidungen vorlagen – erstritten z.B. von Bürgerinitiativen – daß einzelne Baumaßnahmen unzulässig seien und sind.

Nachdem jetzt der große Krach kam, der halbe Gemeinderat von Marbella im Gefängnis, Bürgermeisterin abgesetzt und dafür ein Zwangsverwalter der Regierung eingesetzt (diese Phase ist jetzt abgeschlossen – Marbella hat wieder eine Bürgermeisterin) stellt sich aber jetzt das Problem mit den schwarz gebauten Häusern und Wohnungen.

Soweit man noch die Promotoren irgendwie finanziell zur Verantwortung ziehen konnte, so wurden diesen auferlegt, Gelder zu zahlen für die Schaffung von Grünflächen usw., jedenfalls wird nicht abgerissen.

Wie jetzt aber mit den Käufern dieser illegal gebauten Wohnungen die dann natürlich auf deren Legalität vertraut haben, i.d.R. voll bezahlt, die sich voll in Hypotheken verschuldet haben? Auch von diesen wird jetzt eine Umlagenbeteiligung verlangt und zwar ein Geldbetrag eben auch zum Ausgleich der Umweltschäden und hier gibt es naturgemäß massive Proteste.

Rechtlich steht fest jedenfalls, daß die errichteten Wohngebäude weder dem alten noch jetzt dem neuen Bebauungsplan entsprechen, also in jedem Fall unzulässig sind. Gegen den neuen Flächennutzungsplan sind mehrere Tausend Proteste betroffener Bürger eingegangen, die in dem Umstand, daß man sie zur Kasse bittet, eine Art von Enteignung sehen. Insgesamt wurden in Marbella mehr als 18.000 Wohnungen (Wohneinheiten einschließlich Häusern) illegal gebaut).

Angesichts der komplexen Materie ist dringend Rechtsberatung und Anwaltshilfe erforderlich und wir können nur Betroffenen empfehlen, sich den entsprechenden Interessengemeinschaften, die i.d.R. durch Anwälte vertreten sind, anzuschließen, um so ihre Ansprüche durchzusetzen bzw. Umlageansprüche zurückzuweisen wegen Nichtbeachtung von Bauplänen für die die Eigentümer ja selbst nichts konnten.

Überschwemmungen an Spaniens Mittelmeerküste Die Ursachen sind hausgemacht!

Solange einschlägige Statistiken geführt wurden, also bestimmt seit über 150 Jahren, weiß man, daß es an der spanischen Mittelmeerküste plötzlich und unerwartet zu sehr starken Regenfällen kommt, wo dann plötzlich 200 – 400 Liter pro Quadratmeter auf die Küstengebirge und Küstenorte niederprallen, um sich den Weg ins Meer zu suchen.

Die schönen Küstengebirge waren einmal grün, schöner Wald mit Unterholz und Hu-

mus. Jedenfalls in der Lage, auch größere Wassermengen aufzunehmen, im übrigen gab es und gibt es immer noch sog. Barrancos, durch die das Wasser, das nicht vom Erdreich aufgenommen werden konnte oder auf felsigen Untergrund fiel, jedenfalls ins Meer abgeführt werden konnte.

Die Spanier haben – übrigens wie alle Mittelmeervölker – über Hunderte von Jahren die Wälder abgeholzt, um Schiffe zu bauen. Man

muß sich einmal vorstellen, daß vor weniger als tausend Jahren von der französischen Grenze bis Gibraltar und zwar auch im Küstenbereich, nur Wald stand. Ein englischer Forscher hat einmal gesagt, es hätte sich tatsächlich ein Affe von Baum zu Baum schwingend von den Pyrenäen bis Gibraltar vorwärts bewegen können, ohne den Boden zu berühren.

Jetzt haben die Spanier aber, wie alle Mittelmeervölker, um ihre Schiffe zu bauen (aus Holz) allen Wald abgeholzt (1 Schiff = 1 Wald) und haben sich keineswegs um die Wiederaufforstung gekümmert. Soweit war man nicht, weder in der Wissenschaft noch in der Praxis. Seit einigen Hundert Jahren sind also die Küstengebirge kahl, keine Bäume mehr, Niederschläge können nicht mehr versickern bzw. haben das Erdreich mitgenommen und laufen dann über natürliche Abflüsse, eben den genannten Barrancos, ins Meer. Dann müssen die Bewohner dafür sorgen, daß mindestens diese Barrancos als natürliche Abflüsse frei sind und sauber, daß jedenfalls das Wasser, was oben in den Bergen Dank der Abholzung nicht mehr vom Boden aufgenommen werden kann, wenigstens direkt ins Meer fließen kann, ohne menschliche Siedlungen zu beeinträchtigen.

Seit einigen Jahrzehnten haben wir es jetzt aber mit dem Bauboom zu tun, d.h., alle Küsten werden zubetoniert, auch potentielle Überschwemmungsgebiete (als solche bekannt) durch halb- bis vollkriminelle Promotoren und Gemeinderäte mit Wohnungen aus Geldgier zugepflastert. Die alten Barrancos sind kaum noch zu erkennen, wurden allenfalls eingefaßt, sind jedenfalls voll von Unrat und werden auch gerne als Parkplatz genutzt, gar auch werden Strandrestaurants (Chiringuitos), errichtet.

Das Gefahrenrisiko wurde vorausgesehen und schon im Jahre 1996 (eigentlich viel zu spät, aber immerhin etwas) wurde von der Landesregierung Andalusiens ein Aktionsplan vorgelegt, um eben die Wasserschäden, die Überschwemmungsgefahr, durch entsprechende Baumaßnahmen auszuschließen oder jedenfalls massiv zu verringern.

Tatsächlich ist aber nichts geschehen, sondern im Gegenteil – ich wiederhole – wurde legal oder illegal alles zugebaut, auch Wasserabflußwege (Barrancos) und Überschwemmungsgebiete, ganz zu schweigen von der Bodenversiegelung bei sog. Urbanisationen und Strandhotels.

Und jetzt kommt der große Regen alle Jahre wieder und alle fünf bis sechs Jahre einmal besonders massiv und dann kommt das große Wasser von den Bergen runter, da kann es nicht festgehalten werden, weil alles abgeholzt ist und kein Erdreich mehr da, also abwärts und die Barrancos sind auch weg oder zugemüllt und blockiert. Also ergießt sich das Wasser in die Touristenstädte, vernichtet alles, was auf seinem Weg ist, Autos, Häuser, Menschen und dann geht naturgemäß das große Geschrei los, aber vorstehend habe ich dargetan, daß all diese Schäden hausgemacht sind, man sollte bei allem Verständnis für die Betroffenen mit den verantwortlichen Idioten kein Mitleid haben, aber da könnten wir uns auch an die eigene Nase fassen:

Auch der stark kanalisierte Rhein fließt viel zu schnell und wenn zuviel Wasser kommt, so kommt es, wie bekannt, zu Überschwemmungen, auch in Wohngebieten.

Das deswegen, weil die natürlichen Überschwemmungsgebiete, die sog. Rheinauen, auch zugebaut oder sonstwie genutzt werden, jedenfalls sind derartige Naturkatastrophen niemals Werk einer bösartigen Natur, sondern immer Menschenwerk.

Zusatzrente aus dem Eigenheim Sogenannte Seniorenhypothek

Was ist das?

Angeboten wird das Produkt nicht von allen spanischen Banken. Hier die Offerte der Sparkasse Bancaja:

Der Senior oder i.d.R. die Seniorin (Männer sterben früher) hat das Haus oder die Wohnung in Spanien geerbt oder war sowieso schon mit oder gar Alleineigentümer. Die Rente ist knapp – wie

kann man jetzt das Haus als eine Art Rentenkasse einsetzen und hier kann es so laufen:

Senioren können ihre Immobilie mit einer Hypothek belasten. Sie erhalten von der Bank eine lebenslange Rente, deren Höhe vom Alter des Kreditnehmers (ab 65) und vom Schätzwert des Eigentums abhängig ist. Die Immobilie selbst bleibt aber Eigentum des Seniors. Es ist aber vereinbart, daß die Bank nach seinem Ableben die Immobilien verwerten kann. Bis

zum Lebensende bleibt der Rentner Eigentümer, er kann also mit dem Haus verfahren wie er will, vermieten, verkaufen oder eigennutzen.

Die späteren Erben können dann entscheiden, ob sie den Bankkredit zurückzahlen, also lastenfreies Eigentum erwerben oder ob sie das Haus verkaufen bzw. der Bank zur Verwertung überlassen wollen.

Der interessante Nebeneffekt ist immer, daß die Erbschaftsteuer recht niedrig ausfällt, denn die bestehende Hypothek wird ja vom Wert abgezogen.

Dies mit dem weiteren Vorteil, daß keine Gefahr besteht, die Immobilie zu verlieren. Da gibt es z.B. Offerten: Der Eigentümer (Rentner) nimmt eine Hypothek auf, hiervon werden ihm 25 % der Valuta ausgezahlt, die restlichen 75 % werden von Anlageberatern angelegt oder auch zur Spekulation verwendet, sehr riskant, denn wenn das Geld verspekuliert wird und keine Erträge bringt, so kann auch die Hypothek nicht mehr bedient werden mit dem Risiko eben, das Eigentum an der Immobilie zu verlieren.

Gefährlich ist es auch,

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!

Probleme bei Räumungsklagen in Spanien Ärger bei der Zustellung

Man denkt als Eigentümer, das sei alles so leicht etwa wie bei uns. Der Mieter zahlt nicht, es wird ihm eine Frist gesetzt, er zahlt trotzdem nicht und dann die fristlose Kündigung und anschließend die Aufforderung auszu ziehen. Und wenn er nicht auszieht, dann eben Gang zum Kadi, es ergeht ein Räumungsurteil und natürlich auch auf Zahlung von rückständiger Miete. Jetzt denkt man, das sei alles so einfach, vielleicht braucht man dazu gar keinen Rechtsanwalt und zur Not schmeißt man den Mieter eben selber raus, wenn schon einmal ein Urteil ergangen ist.

Aber so geht das alles nicht und auch aus den im folgenden mitgeteilten Erkenntnissen ergibt sich unsere Empfehlung, in Spanien möglichst nicht zu vermieten.

Bei rückständiger Miete war es hier einmal so, daß der Mieter noch im Räumungstermin die rückständige Miete bezahlen konnte und das Mietverhältnis wurde dann fortgesetzt.

Dieses Spiel hat sich dann bei professionellen Einmietkünstlern mehrfach wiederholt. Nach neuer Gesetzeslage geht das nur noch einmal aber das muß man wissen:

Auch wenn der Mieter monatelang nicht zahlt, aber dann im Laufe des Prozesses oder spätestens im Räumungstermin, so bleibt er drin und das Mietverhältnis bleibt bestehen. Das geht allerdings jetzt nur noch einmal und

geht allerdings jetzt nur noch einmal und nicht wie früher immer wieder.

Kehren wir aber zum normalen Fall zurück. Z. B. haben wir englische Eigentümer, die im Vertrauen auf deren Seriosität an andere Engländer vermietet haben, die zahlen aber nicht und jetzt sollen sie rausgeklagt werden.

Das Mietverhältnis wurde per Einschreiben/Rückschein, jedenfalls nachgewiesenermaßen gekündigt. Die Mieter zahlten weiter nicht, aber zogen auch nicht aus. Also Auftrag an Anwalt und Prokurator für eine Räumungsklage. Die Räumungsklage kann man sinnvollerweise auch gleich mit einer Zahlungsklage wegen rückständiger Miete verbinden.

Das erste Problem stellt sich dann im Zusammenhang mit der Zustellung. Die Klage und die Ladung zum Termin muß ja dem beklagten Mieter zugestellt werden, das geht über die Post und dann macht der Briefträger eine Zustellungsurkunde, die liegt bei der Gerichtsakte und auf die Weise ist nachgewiesen, daß der beklagte Mieter ordnungsgemäß geladen wurde und auch aufgefordert, zu erscheinen bzw. einen Anwalt zu beauftragen. Wenn er jetzt nicht kommt, so ergeht Versäumnisurteil, was wiederum auch zugestellt werden muß, denn ohne Zustellung ist ein Urteil nichts wert, vollstreckbar nur bei Vorliegen T-K-Z, Titel, Vollstreckungsklausel und Zustellung.

Der Ärger kann aber schon beginnen, jedenfalls so unsere Erfahrung, bei der Zustellung der Klage und der Ladung zum Termin. Dann erklärt etwa der Mieter, daß er gar nicht der Beklagte sei, er sei ein völlig anderer, sei hier nur zu Besuch oder habe die Wohnung von jemand anderem gemietet, verweigert jedenfalls die Annahme der Zustellung unter Hinweis darauf, daß er gar nicht betroffen sei.

Entsprechendes gilt bei der Zustellung von Urteilen. Der Briefträger ist in der Regel überfordert und wenn er keinen findet, der zur Zustellung, oder besser gesagt „zur Annahme der Zustellung“ bereit ist, so schreibt er entsprechenden Bericht und gibt das Schreiben wieder zurück, also nichts ist zugestellt.

Angesichts derartiger Schwierigkeiten aber um überhaupt eine rechtswirksame Zustellung zu bekommen, bietet sich dann der Weg der öffentlichen Zustellung. Öffentlich heißt, daß die Ladung oder die jeweilige Entscheidung, das Urteil, auch Versäumnisurteil, jedenfalls als zugestellt gilt und das geht nur über Veröffentlichung im Provinzanzeiger.

Die Veröffentlichung als solche kostet nicht viel, vielleicht so um die € 20. Es gibt Wartelisten und wenn man die umgehen oder verkürzen will, so bleibt nichts anderes übrig, als daß man eben eine Anzeige schaltet auf eigene Rechnung und das kann dann bis zu € 200 und mehr Euros kosten, aber dann immerhin hat man den Nachweis der Veröffentlichung und damit die Voraussetzung für eine Vollstreckung, wie auch immer.

Ein beliebter Trick bei zahlungs- und auszugsunwilligen Mietern ist es, auch kurz vor dem ersten Termin, einen Antrag auf Prozeßkostenhilfe zu stellen (Armenrecht). Wenn entsprechende Armut nachgewiesen ist, bestimmt das Gericht einen Armenanwalt oder ein solcher wird schon angeboten, nur der braucht dann wieder Zeit, um sich wieder in die Akten einzuarbeiten und schon sind wieder einige Monate ins Land gegangen.

Gegen ein Räumungsurteil und auch gegen ein Zahlungsurteil, wie auch gegen jedes andere, kann natürlich Berufung eingelegt werden und die Berufung verzögert die Vollstreckung, denn vorläufig vollstreckbare Urteile (mit oder ohne Sicherheitsleistung) gibt es in Spanien nicht, also weitere Verzögerung. Grundsätzlich gibt es bei Mietstreitigkeiten nur zwei Tatsacheninstanzen, also die erste (Amtsgericht), die zweite entsprechend dem Landgericht (Audiencia) aber wenn es um besonders interessante Rechtsfragen geht (angeblich), so ist auch noch die Revision zum obersten Gericht zulässig, eine weitere

Verzögerung, wird auch gern versucht von zahlungs- und auszugsunwilligen Mietern.

Jetzt unterstellen wir einmal, daß alles im Formalbereich gut gegangen ist, der Gläubiger/Eigentümer hat seinen Titel und wie jetzt vollstrecken?

In Spanien gibt es leider nicht den Berufsstand der Gerichtsvollzieher, Vollstreckung ist Sache des Amtsgerichts vor Ort. Die haben eine Warteliste und da kann es schon passieren, daß vor Rausschmiß des Mieters noch einige lange Monate ins Land gehen.

Auch in dieser Situation ist Selbstjustiz nicht zulässig, auch mit einem vollstreckbaren Urteil in der Hand kann der Eigentümer nicht einfach mit Kuhfuß oder Fußtritt die Wohnung öffnen und den Mieter rausschmeißen. Dies geht nur über Justiz ggf. ebenfalls und wenn notwendig unter Mithilfe der Ortspolizei.

Es kann auch passieren, daß der Mieter einer Wohnung einfach ausgezogen oder verstorben ist und ein Nachfolger sich eingenistet hat. Der hat dann weder Mietvertrag noch sonstwas, sondern ist, wie man in Spanien sagt „in precario“ also in einer prekären also rechts- und vertragslosen Situation.

Wie kriegt man jetzt als Eigentümer so einen Vogel raus? Zunächst muß man versuchen, den Namen festzustellen, um dem dann eine Räumungsklage zustellen zu können. Auf die Schwierigkeiten insoweit habe ich hingewiesen. In solchen Fällen, wenn also sich Unbefugte in der Wohnung aufhalten, kann es Sinn machen, bei der Polizei eine Anzeige wegen Einbruchs zu machen. Die Beamten stellen dann die Identität des „Einbrechers“ fest und dann weiß man wenigstens gegen wen man die Räumungsklage zu richten hat.

Üblicherweise wird natürlich ein Einbruch bestritten, sondern es heißt dann, daß man die Wohnung von Bekannten, Freunden, vermeintlichem Eigentümer oder sonst wie übernommen habe und in vielen Fällen wird auch noch ein gefälschter Mietvertrag präsentiert.

Und wie sieht es aus mit der offenen Mietforderung? Tituliert durch Urteil, rechtskräftig und vollstreckbar?

Da kann der Gläubiger natürlich, wie überall in der Welt, in Vermögensgegenstände des Schuldners pfänden und vollstrecken, also z.B. in Immobilien, Bankkonten, was immer der Schuldner haben mag.

Normalerweise hat aber der Schuldner weder Immobilien noch Bankkonten auf eigenen Namen oder solche sind jedenfalls nicht festzustellen für die Gläubiger und dann haben wir in Deutschland das Institut der Eidesstattlichen Versicherung (früher Offenbarungseid). Aber: das gibt es in Spanien nicht, weil nach hiesiger Rechtsauslegung und Denkweise niemand gezwungen werden kann, gegen sich sozusagen selbst auszusagen.

Zusammenfassend:

In Spanien gibt es keinen Offenbarungseid und wenn ein Gläubiger nicht genau weiß, wo

**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 gra-
tis zugesandt!***

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

Private Vermietung von Ferienwohnungen

Gefahr von Amts wegen und Abwehr von Abzockeranwälten!!!

Jeder Eigentümer hat das Recht zu vermieten.

Auch wer im Ausland ein Ferienhaus oder eine Ferienwohnung hat, kann diese vermieten. Das ist nichts illegales.

Es gibt jetzt allerdings – speziell in Spanien – zwei Regionen, nämlich die Balearen und die Kanarischen Inseln. Hier gibt es besondere Vorschriften, denen zufolge, wer immer gewerblich vermietet, er sein Objekt bei der Tourismusbehörde und bei der Steuer anmelden und bestimmte Voraussetzungen erfüllen muß.

Tatsächlich werden diese Normen aber nicht beachtet, sie sind kaum bekannt und es entsteht auch bestimmt keinerlei Unrechtsbewußtsein, wenn jemand über einen Vermietungspool vermietet und es werden auch viele Wohnungen im Internet direkt angeboten, auch ohne daß im Einzelfall seitens der Tourismusbehörden in den genannten Regionen, irgend welche Bescheinigungen eingeholt wurden.

Natürlich paßt es der gewerblichen Fremdenverkehrswirtschaft nicht, wenn Ausländer sozusagen „schwarz“ vermieten. Damit ich aber richtig verstanden werde:

Es geht nur um die gewerbliche kurzfristige Ferienvermietung. Langfristiges Vermieten oder die Überlassung der Ferienwohnung an Freunde, Bekannte, Familie und sonstige Leute, fällt nicht unter diesen Aspekt. Entsprechendes mag auch bescheinigt werden.

Jetzt gibt es ekelhafte Abzockeranwälte, die sich als Abmahnungskünstler profilieren wollen, nur, um Geld zu ziehen. Die Masche ist einfach:

Die Abzockeranwälte entnehmen aus dem Internet die Anschriften derer, die im Ausland Ferienwohnungen zur Vermietung anbieten. Pro forma sind sie beauftragt, von irgend einer (Briefkasten-)Firma, die dann als „Konkurrent“ auftritt, um so ein Wettbewerbsverhältnis zu konstruieren. Dann schicken die Abzockeranwälte an die Eigentümer ein langes Schreiben, in dem sie darauf hinweisen, daß es wettbewerbswidrig ist, Ferienimmobilien ohne behördliche Genehmigungen anzubieten und verlangen neben einer Unterlassungserklärung natürlich – aber darauf kommt es ihnen an – ein fürstliches Honorar in der Größenordnung von meist über 1.000 Euro plus Recherchekosten mit der Drohung für den Fall der Nichtzahlung, den deutschen oder ausländischen Fiskus zu informieren und im übrigen Anzeige zu erstatten sowie einen Unterlassungsprozeß zu führen.

Derartige Anwälte bewegen sich nach meiner Meinung im untersten Bereich des Legalen, nach meiner Auffassung sind sie eine Schande für den Berufsstand, aber leider ist so was bei uns möglich.

Wer einen solchen Erpresserbrief bekommt, soll sich bitte sofort an uns wenden. Wir haben die richtigen Maßnahmen zur Gegenwehr vorbereitet. Mir liegen aktuell Berichte mehrerer Mitglieder vor, die von einem Münchner Anwalt im vorgenannten Sinne angeschrieben und genötigt werden. Der Anwalt tritt auf für eine angeblich in Spanien existierende Firma. Unsere Recherchen haben ergeben, daß die überhaupt nicht existiert. Des weiteren macht er Recherchekosten geltend für ein gerade vor wenigen Wochen gegründetes Ermittlungsbüro mit dem Ziel, auch noch deren angebliche Recherchekosten zu kassieren.

Wir haben bei der zuständigen Anwaltskammer in München und zur Sicherheit auch bei der Bundesrechtsanwaltskammer angefragt, was von derartigen Aktivitäten von solchen „Kollegen“ zu halten ist.

Nochmals grundsätzlich:

Wer in dieser Form erpreßt wird, sollte sich unverzüglich an uns wenden oder je nach Sachlage kann auch Strafanzeige erstattet werden, denn es geht nur um ein vorgespiegeltes Wettbewerbsverhältnis zwischen Anwaltsmandant und angeschriebenem Vermieter, de facto geht es um Bereicherung mit Nötigung und Fischen im Trüben.