

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 2 - 2008

In Ihrer und eigener Sache

NEU im Verlagsprogramm:

Wohnsitznahme im Ausland von A - Z

- Einschließlich Steuervorteilen -

Autor: RA Steuber, 60 S., DIN A5

Immobilien / Steuern / Geld / Kriminalität / Leben

Was ist eigentlich Steuerhinterziehung?

Vermögensverwaltung via Liechtenstein

Stiftung im Ausland

Leben im Ausland – Integration oder Assimilierung?

SPANIEN

Entwurzelte englische Jugendliche an der Costa del Sol

Nießbrauchsverzicht ist schenkungssteuerpflichtig

Bankkonten im Erbfall

Deutscher Führerschein in Spanien

Neubauerklärung und Geldwäsche

Angstmache bei touristischer Vermietung auf MALLORCA

INHALT

In Ihrer und eigener Sache

Einladung
zur Mitgliederversammlung 2008 3

NEU im Verlagsprogramm:
Wohnsitznahme im Ausland von A-Z
- einschließlich Steuervorteilen - 3

Immobilien - Steuern - Geld Kriminalität - Leben

Was ist eigentlich Steuerhinterziehung? 4

Die umgekehrte Hypothek 6

Vermögensverwaltung via Liechtenstein
-Bankangestellte als Verräter- 7

Stiftung im Ausland 8

Steuerstrafrecht international 9

So wird man Millionär 9

Leben im Ausland
- Integration oder Assimilierung -? 10

Der Unsinn der Erbschaftsteuer 11

Auswanderung aus Deutschland 11

Organisierte Kriminalität beim Verkauf
von Auslandsimmobilien 12

Europäische Union

Verjährungsfristen 12

SCHWEIZ

Die Einbürgerung 13

BUCHBESPRECHUNGEN

Das neue Unterhaltsrecht 18

Mieten und Vermieten in Spanien 18

SONDERTEIL SPANIEN

*Entwurzelte englische Jugendliche
an der Costa del Sol* 14

*Nießbrauchsverzicht
ist schenkungssteuerpflichtig* 14

Kündigung von Hauspersonal 14

Zwangsumlagen im Land Valencia 15

*Schwarzbau und Abrißverfügung
in der Provinz Almeria* 15

Bankkonten im Erbfall 16

Deutscher Führerschein in Spanien 16

Neubauerklärung und Geldwäsche 17

*Angstmache
bei touristischer Vermietung auf Mallorca* 17

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

Die Mitgliederversammlung 2008

findet statt am:

Sonntag, dem 27. April 2007

in erster Einberufung um 10.30 Uhr,
in zweiter Einberufung um 11.00 Uhr

in 79761 Waldshut-Tiengen

Jägerhof Baumann

Detzelter Str. 16

79761 Waldshut - Tiengen

Telefon +49 7741 2655, Fax +49 7741 2645

[e-mail: info@jaegerhof-baumann.de](mailto:info@jaegerhof-baumann.de)

www.jaegerhof-baumann.de

Tagesordnung:

1. Bericht des Vorstands
2. Entlastung von Vorstand und Beirat
3. Fragen und Anträge.

Gemeinsames Mittagessen

Im Anschluß hieran

auch individuelle Beratung und Hilfestellung!

Nicht-Mitglieder sind auch willkommen!

Wer nicht persönlich kommen kann oder will, mag bitte die beigefügte Rücklaufkarte an uns zurück-schicken!

HINWEIS:

Jeder, der zur Mitgliederversammlung kommt, erhält

GRATIS ein Exemplar des u. g. neuesten Werks der Schutzgemeinschaft!

Neu im Verlagsprogramm:

Wohnsitznahme im Ausland von A – Z

- einschließlich Steuervorteilen -

Alkohol	Eherecht	Kapitalerträge	Sozialhilfe
Altersheim/Pflegeheim	Ehescheidung	Kfz-Versicherung	Staatsangehörigkeit
Anerkennung von	Einbürgerung	Kindergeld	Steuerberater
Diplomen	Erbrecht	Konto im Ausland	Steueroasen
Anerkennung von Titeln	Erbchaftsteuer	Konto in Deutschland	Steuern
Antiquitäten (Ein- und	Fernsehanlagen	Konto in Steueroasen	Steuerflucht
Ausfuhr)	Finanzämtern	Krankenversicherung	Steuerinkasso im Ausland
Arbeit	Freier Beruf	(Privat)	Steuerpflicht unbeschränkt
Arbeitsgenehmigung	Fremdsprachen	Krankenversicherung	Strafsachen
Arbeitslosigkeit	Führerschein	Kriminalität	Tod im Ausland
Arbeitsrecht	Geldein- und -ausfuhr	Kündigungsschutz	TÜV
Ärztliche Versorgung	Gerichtsstand	Lebensversicherung	Umzugstechnik
Ausweisung und	Gesellschaftsgründung	Lufthansapiloten	Unterhalt
Auslieferung	Gesellschaftsgründung im	Mieterschutz	Unbeschränkte Steuerpflicht
Auto	Ausland	Mischehe	Unseritätssystem
Autoeinfuhr	Gewerbe	Pflegeheim/Altersheim	Vermögen im Ausland
Autoversicherung	GmbH-Verlegung ins	Pflegeversicherung	Wohnsitz
Bank	Ausland	Pleite	Wohnsitz im Postfach
Bankenservice	Haftbefehl	Politische Freiheit	Wohnungsmiete
Berufsausbildung	Hartz IV	Private Krankenversiche-	Zinsen
Beschränkte Steuer-	Immobilien	rung	Zivilprozeß
pflicht	Immobilienkauf	Promille	Zoll
Devisenvorschriften	Immobilienmakler	Rechtsanwälte	Zölle bei Umzug
Diplome (Anerkennung)	Immobilienverkauf	Religion	Zwangsvollstreckung
Doppelbesteuerungsab-	Informationsaustausch	Renten	Zugriff von Gläubigern
kommen	zwischen Finanzämtern	Schulbildung	Zustellung
Ehemalige Geschäfts-	Inlandswohnsitz	Schulsysteme	
führer von GmbHs	Islamische Länder	Soziale Kontakte	

Autor: Rechtsanwalt STEUBER, 60 S., A5, ISBN 3-89250-079-7

10 Euro für Mitglieder der Schutzgemeinschaft (Keine Porto- oder Versandkosten!)

15 Euro für Nicht-Mitglieder (Keine Porto- oder Versandkosten!)

Zu bestellen mit beigefügter Rücklaufkarte oder per Telefon 07741-2131, Fax 1662
e-mail: kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de www.schutzgemeinschaft-ev.de (SHOP)

Was ist eigentlich Steuerhinterziehung?

Maßgeblich ist zunächst einmal vor allen Dingen der

Wohnsitzstaat

Dort ist der dort Ansässige (egal, welcher Staatsangehörigkeit) jedenfalls unbeschränkt steuerpflichtig, unbeschränkt heißt, etwa bei der Einkommensteuer, mit allen in- und ausländischen Einkünften. Bei ausländischen Einkünften besteht i.d.R. ein Doppelbesteuerungsabkommen und hiernach richtet sich dann die Besteuerungshoheit entweder des Wohnsitz- oder Zahlungsstaats. Grundsätzlich ist also, wer in irgend einem Land lebt, das Steuern erhebt, verpflichtet, dort erst mal alle in- und ausländischen Einkünfte anzugeben, das DBA entscheidet über die Besteuerungshoheit im einzelnen und die Höhe der Einkünfte betreffend den Steuersatz in der jeweiligen Progression, falls eine solche vorgesehen ist.

Wenn – wie jetzt im Frühjahr 2008 – die Steuerhinterziehung ein Dauerthema ist, so ist meistens die Einkommensteuer gemeint, es gibt aber noch viel mehr

Steuerarten:

Geschäftsleute schulden Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer), Gewerbetreibende Gewerbesteuer, Christen (Kirchensteuer), ein Erbe schuldet Erbschaftsteuer. Wer etwas geschenkt bekommt, möglicherweise Schenkungssteuer (dann haftet der Schenker auch mit für die Steuer).

Wenn eine Gesellschaft oder sonstige Körperschaft einen Gewinn macht, so schuldet sie Körperschaftsteuer und wenn ein solcher Gewinn durch Bilanztricks verschwindet, so ist das Ganze eben eine Hinterziehung von Körperschaftsteuer usw.

Bei der derzeitigen Diskussion geht es aber – wie gesagt – hauptsächlich um die persönlich veranlagte Einkommensteuer. Diese ist nur verhältnismäßig gering bei einem allgemeinen Steueraufkommen beteiligt, das Meiste kommt aus der Lohnsteuer, Umsatzsteuer, Steuer auf Benzin und andere Energie. Einige Steuerarten haben mittlerweile ihre – jedenfalls historische – Berechtigung verloren. So etwa wurde die Sektsteuer eingeführt zur Finanzierung der Flotte von Kaiser Wilhelm. Bei der Erbschaftsteuer kommen knapp vier Milliarden rein, aber ebenso teuer ist auch die Verwaltung eben dieser Steuer, die überhaupt erst in Deutschland 1919 eingeführt wurde, um die Kriegsschulden bei den Siegermächten des Versailler Vertrags zu bezahlen.

Neben den Steuern gibt es noch die Sozialabgaben, die hauptsächlich von Arbeitnehmern und Arbeitgebern aufgebracht werden, insgesamt liegt der „öffentliche Anteil“ beim Durchschnittsverdiener bei über 50 % des Jahreseinkommens, also richtig und echtes Geld verdient wird erst ab Juli.

Ein Konto im Ausland

ist grundsätzlich natürlich nicht verboten, jeder kann ein solches haben und über dieses Konto auch Geschäfte abwickeln, aber allfällige Zinsen und sonstige Kapitalerträge, auch aus dem Ausland, sind im Inland (Wohnsitzstaat) steuerpflichtig und natürlich kann auch eine Steuerhinterziehung darin gesehen werden, wenn ein Inländer Geschäfte über Auslandskonten abwickelt, um auf diese Weise seine Einnahmen gegenüber dem Fiskus und auch gegenüber sonstigen Gläubigern zu okkultieren.

Schwarzgeld

ist solches, was zwar durchaus i.d.R. ehrlich verdient wurde, aber auf das dann keine Steuern gezahlt wurden. Dies ist zu unterscheiden von der

Geldwäsche

Hier geht es um Geld aus schmutzigen Quellen, also z.B. Drogen- und Menschenhandel, Hehlerei, Eigentumskriminalität, Betrügereien und sonstigen strafbaren Aktivitäten.

Niemand wird erwarten, daß z.B. ein Immobilienbetreiber seine dergestalt verdienten Gelder dem Finanzamt zur Besteuerung meldet.

Wenn jemand sein Schwarzgeld nach vorstehender Definition irgendwo sicher bunkern will, so kann man dafür noch Verständnis haben, er hat es ja ehrlich verdient.

Anders bei der Geldwäsche:

Hier sollen Gelder aus kriminellen Quellen weißgewaschen werden, z.B. durch Investitionen in Immobilien im In- und Ausland, wo es i.d.R. nicht erforderlich ist, einen Herkunftsnachweis des Geldes zu erbringen. Die Geldwäscher sind ja eigentlich die echten Kriminellen, genauso schlimm wie die Drogen- und Menschenhändler, denn sie sorgen ja dafür, daß der Gewinn aus verbrecherischen Aktivitäten sicher und scheinbar sauber verwahrt wird.

Eine Stiftung

bedarf zu ihrer rechtlichen Anerkennung der Genehmigung. Üblicherweise werden in unserem Rechts- und Kulturkreis nur altruistische Stiftungen anerkannt, also für einen guten Zweck, also keine Familienstiftungen, bei denen der Stifter das Geld an seine Nachfahren verteilt wissen will. Im Ausland, so in Liechtenstein und auch im angloamerikanischen Rechtsgebiet (Common Law - Gebiet) werden auch solche Stiftungen als Rechtsobjekte anerkannt. Es ist auch in Deutschland nicht grundsätzlich verboten, eine Liechtensteinstiftung zu unterhalten, aber wenn diese Zinsen abwirft, so sind diese in Deutschland steuerpflichtig und im übrigen gilt ganz einfach, daß, wenn der Stifter sich die Verfügungsgewalt vorbehält, daß dann der gesamte Vorgang, jedenfalls in Deutschland, steuerlich irrelevant ist. Geht die Verfügungsgewalt an ein Stiftungsorgan über, z.B. einen Stiftungsrat, so ist das Ganze eine Schenkung mit Folge der Schenkungsteuerpflicht, der Schenker / Stifter haftet. ►

Immobilien - Steuern - Geld - Kriminalität - Leben

Üblicherweise sind Stiftungen nicht aktiv, sie sammeln nur Geld und Zinsen oder sonstige Kapitalerträge. Es gibt aber auch aktive Stiftungen, denen der deutsche Fiskus jetzt im Ausland den Garaus machen will. Es sollen dies nach der Definition, insbesondere Familienstiftungen mit vielen Zu- und Abflüssen sein.

Nach ausländischem Recht

mag der Straftatbestand einer Steuerhinterziehung überhaupt nicht existieren. So etwa auf irgend welchen Karibikinseln, wo überhaupt keine Steuern gezahlt werden oder auch in Andorra. In der Schweiz ist die „einfache“ Steuerhinterziehung keine Straftat, sondern nur die qualifizierte, wenn es sich also um einen sog. Steuerbetrug handelt, also mit gefälschten Unterlagen usw. gearbeitet wird. Entsprechendes gilt für Liechtenstein.

Ein deutschen Rechtshilfeersuchen an die Schweiz wird wegen Steuerhinterziehung nicht entsprochen werden, sondern die Deutschen versuchen es dann über die Betrugsschiene. Wenn aber dann auch noch Steuerhinterziehung im Spiel ist, so dürfen die im Rahmen der Rechtshilfe aus der Schweiz gewährten Auskünfte und Informationen eben nicht zu einer Verurteilung wegen Steuerhinterziehung in Deutschland führen, sog. Spezialitätsvorbehalt.

Mit einer Selbstanzeige

darf der Sachverhalt den Behörden noch nicht bekannt geworden sein und im übrigen muß sofort der hinterzogene Betrag plus 6 % Zinsen gezahlt werden. Dann ist diese Selbstanzeige strafbefreiend. Aber ob eine Selbstanzeige sinnvoll ist, muß von Fall zu Fall überlegt werden und mit einem Fachmann sehr gut besprochen sein.

Gegen Verräter

Im Steuerstrafverfahren

Internationale Auskünfte in Steuersachen

Steuerinkasso grenzüberschreitend

**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!***

Ich hoffe, mit diesem Beitrag geholfen zu haben, die allgemeine Hysterie zum Thema „Steuerhinterziehung“ einzudämmen. Die dicken Brocken bei den Steuereinnahmen sind sowieso kaum zu hinterziehen, Lohnsteuer, Mehrwertsteuer, Mineralölsteuer. Aber es macht sich natürlich gut, wenn die Reichen mit Auslandsbeziehungen einmal zur Kasse gebeten werden, obwohl die Beträge, die jetzt von „Stiftern“ auf Grund des Datenverrats beim deutschen Fiskus eingehen, im Verhältnis zum Aufwand und vor allen Dingen zu der Propaganda in der Tat eine Quantité négligeable, eine zu vernachlässigende Größe darstellen.

Ihr



Werner Steuber

Die umgekehrte Hypothek

Ein weiteres Beispiel englischer Erfindungskunst

Das ist immer schon ein schöner Traum – Dauernutzungsrecht am eigenen Haus plus Leibrente bis zum Tod.

Einige Banker und Juristengruppen haben in Spanien entsprechende Modelle vorgestellt. z.B. 100%ige Hypothekenaufnahme, davon 25 % zur Verwendung/Verzehr für den Eigentümer

die restliche Valuta wird eingesetzt, um Tilgung und Zinsen bedienen zu können (Annuität), wenn dies nicht gelingt, so wird die Hypothek mangels Bedienung fällig und der Eigentümer kann das Haus verlieren

Die echte umgedrehte Hypothek, eine Bank also oder sonst eine solvente Körperschaft übernimmt Eigentum an der Immobilie gegen Wohnrechtsgewährung und lebenslanger Leibrente. Da haben wir noch kein seriöses Angebot gefunden.

Und jetzt ein Angebot von einer englischen Firma mit dem Namen **Seniors Money Spain Finance Ltd.**

Die bieten an eine zu Lebzeiten tilgungs- und zinsfreie Hypothek bei Fortbestand des Eigentums des Schuldners, die Valuta nicht auf einmal, sondern nach Maßgabe des Bedarfs, also vierteljährlich oder jährlich und entsprechend steigt dann auch die Valutierung der (Höchstbetrags-) Hypothek.

Diese Leute verlangen den stolzen Zins von Euribor plus 4 %, das sind derzeit ca. 8,5 %, dazu Kosten und Steuern. Insgesamt dürfte der reale Zinssatz, der natürlich vom Eigentümer zu erbringen ist, bei über 10 % liegen. Ich habe mal ein Beispiel durchgerechnet:

Da hat einer eine Immobilie, bewertet mit 600.000 Euro und die Höchstbetragshypothek wird auf 400.000 Euro festgelegt.

Er ist 65 Jahre alt, hat noch 20 Lebensjahre vor sich, was kann er dann pro Monat bekommen?

Nach Maßgabe der vorstehenden Konditionen komme ich jetzt auf eine Jahresauszahlung von 24.000 Euro und das habe ich so gerechnet:

Jährliche Kosten der Hypothek plus Zinsen 30.000 Euro. Das Ganze mal 20, das wären 600.000 Euro, aber das wäre ja der Wert der Immobilie an sich und wenn nur zu zwei Drit-

tel höchstbetragsmäßig finanziert wird, so bekommt der Glückliche Rentner, der sich dergestalt verschuldet, pro Jahr 16.000 Euro oder pro Monat etwas über 1.000 Euro.

Dafür ist dann das Haus in seinem Todeszeitpunkt kräftig verschuldet. Die Finanzgruppe teilt zwar mit, daß, wie üblicherweise, ihre Forderung aus einem Verkaufserlös legalisieren wird, aber in jedem Fall wird ja der glückliche Erbe, der die Erbschaft annimmt, damit in die Position des Schuldners eintritt, auch dessen Verbindlichkeiten übernehmen und wenn es dann leider bei einem Verkauf dabei bleibt, daß noch ein Restbetrag ungedeckt bleibt, so wäre nach meiner Sicht der Erbe dran.

Darum denn nicht gleich die sofortige Eigentumsübertragung gegen Leibrente und lebenslangem Nießbrauch, aber das ist den Kameraden aus England wohl auch zu riskant.

Zusammenfassend:

Bislang haben wir noch kein seriöses Angebot für eine „umgedrehte Hypothek“ gefunden, im vorliegend berichteten Fall ganz zu schweigen von der Bonität und Liquidität der Edelfirma Seniors Money Spain Ltd.

Wenn die plötzlich kein Geld mehr haben um den Jahresunterhalt zu zahlen, so bleibt doch die Hypothek erst mal im Grundbuch und der düpierte Eigentümer müßte dann via Justiz diese Belastung löschen lassen.

Dann lieber Verkauf der edlen Großimmobilie und Erwerb eines Appartements, mit der Differenz läßt sich bestimmt der Lebensabend gut gestalten.

Aber wenn der Markt für Großobjekte derzeit und bis auf weiteres nichts hergibt, so ist es jedenfalls falsch darauf zu vertrauen, und man könnte sozusagen die eigene Immobilie am Lebensabend auffressen („Eat your Bricks“). Auch wenn eine stolze Witwe möglicherweise davon ausgehen kann, daß ihr Haus im Ausland an der Küste oder sonst in einer schönen Gegend viel viel Geld wert ist, so kriegt sie wegen fortgerückten Alters und bei Einkünften in Höhe einer bescheidenen Pension bestimmt keine weitere Hypothek, so schön das Haus auch sein mag.

Vermögensverwaltung via Liechtenstein – Bankangestellte als Verräter –

Gegen Verräter hilft auch kein Bankgeheimnis. Ein solches existiert als solches überhaupt nur noch in wenigen Staaten z.B. in der Schweiz, Liechtenstein, Luxemburg, Österreich aber sonst in der Welt, abgesehen von Steueroasen, nirgends wo mehr und schon gar nicht gegenüber dem Fiskus.

Man kann schon verstehen, daß Menschen ihr Vermögen vertraulich verwaltet sehen wollen, also warum dann nicht über Liechtenstein?

Das ist ja im Grunde auch nicht verboten, sondern nach deutschen Maßstäben wird die Sache dann steuerstrafrechtlich relevant, wenn

- der wirtschaftliche Berechtigte (Hintermann) Wohnsitz in Deutschland hat,
- wenn er Kapitalerträge nicht versteuert und/oder
- wenn er sonstige Einkünfte aus dem In- /oder Ausland, die aufgrund seines deutschen Wohnsitzes in Deutschland steuerpflichtig wären, im Ausland hortet, also mit dem Ziel, deutsche Steuer nicht zu zahlen.

In Liechtenstein und im übrigen im Bereich des angloamerikanischen Rechts (Common Law Recht) sind auch Familienstiftungen möglich. In Deutschland und auch sonst in ganz Europa, werden Stiftungen überhaupt nur anerkannt, wenn sie amtlich genehmigt sind und das werden sie nur, wenn sie einen guten Zweck verfolgen, also nicht nur Geld zu sammeln für die Familie und deren Nachfahren.

Aber auch der Unterhalt einer solchen Stiftung nach Common Law durch einen in Deutschland ansässigen Steuerpflichtigen im Ausland, ist grundsätzlich zulässig und in keiner Weise strafrechtlich relevant, es sei denn, daß eben über diese Stiftung oder unter Einsatz eben dieser dem deutschen Fiskus Einkünfte verschleiert und Steuern vorenthalten werden.

Eine Sicherheit gegen Verräter aber gibt es nirgendwo in dieser Welt. Opfer können In- oder Ausländer sein. Wer speziell vor dem deutschen Fiskus Angst hat, der mag seinen Wohnsitz ins

Ausland verlegen, z.B. in die Schweiz. Hier ist die Steuerhinterziehung als solche, also gegenüber dem kantonalen Fiskus, keine Straftat, sondern nur, wenn ein qualifizierter Tatbestand vorliegt, also z.B. gefälschte Urkunden eingesetzt wurden oder ähnliches.

Die moralische Entrüstung schlägt hohe Wellen. Natürlich kann man den Einsatz von 5 Mio. Euros als Schmiergeld rechtfertigen, wenn auf diese Weise möglicherweise ein Hundertfaches dieses Betrages an Steuern betrieben werden kann. Das ganze Verfahren ist aber höchst anrüchig. So ist etwa seit einigen Jahren die Bestechung von ausländischen Amtsträgern in Deutschland strafbar, also auch dann, wenn nach ausländischer Landesüblichkeit, z.B. in Afrika, Aufträge überhaupt nur gegen Schmiergeld erteilt werden.

Der Bundesfinanzminister verurteilt das legale Verhalten von z.B. Schumacher oder Beckenbauer, die als deutsche Staatsbürger im Ausland Wohnsitz genommen haben, um Steuern zu sparen.

Aber wie ist es mit den unfähigen Politikern, die auf Grund zweifelhafter Meriten Landesbanken leiten, oder die Kreditanstalt für Wiederaufbau (Muttergesellschaft der bankrotten IKB), wenn diese Amtsträger aus Geldgier oder Unfähigkeit oder beides zusammen, durch riskante Spekulationen Milliarden Euros auf Kosten der Allgemeinheit (Steuerzahler) in den Sand setzen. Hier ist die Empörung nicht so groß, Verantwortlichkeiten werden unter den Teppich gekehrt und schlußendlich wird die Bank gerettet, aber personelle Konsequenzen werden kaum jemals gezogen nach dem bekannten Prinzip, daß ja eine Krähe der anderen nicht die Augen aushackt.

Die moralische und rechtliche Entrüstung sollte immer auch dem Schaden entsprechen, der durch Fehlverhalten der Allgemeinheit entsteht. So mag ein Steuerhinterzieher dem Staat eine Million Euro vorenthalten. Was aber, wenn der Chef einer Landesbank durch Spekulationsgeschäfte zuläßt, die zu Milliardenverlusten führen? Solche Argumente jedenfalls würden mir einfallen, wenn ich eines der Opfer des Liechtenstein-Verrats verteidigen müßte.

Stiftung im Ausland

Bei dem Wirbel den es in letzter Zeit um Liechtenstein-Stiftungen gab zu diesem Thema eine kurze Belehrung:

Eine Stiftung mit eigener Rechtsfähigkeit, als juristische Person (englisch Foundation, spanisch Fundacion) kann in unserer kontinental europäischen Welt nur dann gegründet werden und Rechtskraft erlangen wenn sie amtlich genehmigt ist. Und amtlich genehmigt werden nur Stiftungen die einem guten Zweck also einem altruistischen Ziel dienen. Wenn es sich aber um eine reine Familienstiftung handelt, wo der oder die Stifter Geld hinpacken mit der Maßgabe dieses an nachfolgende Generationen auszuzahlen, so ist dies natürlich kein edler und altruistischer Zweck mit der Folge, daß eine solche Stiftung rechtlich nicht anerkannt wird, also nicht genehmigt wird und damit ist dieses Instrument untauglich.

Anders in Ländern des angloamerikanischen Rechtskreises also Common Law – Länder, hier wird in der Regel auch eine Foundation auch ohne altruistische Zielsetzung anerkannt eben auch eine Familienstiftung – und jetzt kommt es – so was geht auch im Fürstentum Liechtenstein.

Da braucht man nur eine Gründungsurkunde (hier erscheint noch nicht einmal der Name des Stifters) und einen Treuhänder. Der Treuhänder kann dann im Namen der Stiftung weltweit Konten eröffnen, die ja in Liechtenstein als Rechtssubjekt anerkannt ist, die Stiftung vertreten durch den Treuhänder kassiert dann auch aus Geldanlagen steuerfreie Zinsen. In Liechtenstein ist nur eine Jahresabgabe von 1 Promille des Stiftungskapitals fällig.

Die Stiftung in Liechtenstein profitiert also zweimal: einmal wird sie überhaupt anerkannt auch als Familienstiftung und zweitens kann sie diskret geführt werden und nicht zu vergessen drittens kassiert die Stiftung Zinsen steuerfrei denn sie ist ja in Liechtenstein mit Zinserträgen nicht steuerpflichtig.

Steuerpflichtig ist natürlich der „Hintermann“ wie es jetzt den Chef der Deutschen Post Herrn Zumkeller getroffen hat, aber nicht wegen Verletzung des Liechtensteiner Bankgeheimnisses sondern weil ein Verräter gegen Geld vom Deutschen Finanzministerium die Namen der Hintermänner

bekannt gegeben hat, wahrscheinlich wußte der jeweilige „Treuhänder“, der ja sonst nach außen für die Stiftung auftritt hiervon auch nichts.

So ähnlich funktioniert es auch über eine sonstige Gesellschafts- oder Firmengründung im Fürstentum Liechtenstein z.B. eine Aktiengesellschaft oder eine „Anstalt“ nach liechtensteinischem Recht jedenfalls im Lande selbst wenn sie dort nicht aktiv ist keine Steuern zu zahlen hat und im übrigen vom Bankgeheimnis profitiert.

Im übrigen ist in Liechtenstein wie auch in der Schweiz die „einfache“ Steuerhinterziehung keine strafbare Handlung sondern wird es nur wenn – auch wie in der Schweiz – zusätzlich betrügerische Komponenten etwa wie Urkundenfälschung oder ähnliches hinzutreten.

Der ganze Wirbel jetzt im Februar 2008 entstand nur deswegen weil sich unter den Stiftungshintermännern auch einige prominente Personen verborgen haben. Ähnlichen Ärger gab es schon einmal vor ein paar Jahren als nämlich der meist beschäftigte „Treuhänder“ von Liechtenstein ein Jurist namens Dr. Batliner Opfer von Adressenklaue wurde und dann auch seine deutschen Kunden, die Hintermänner wegen Steuervergehens in Deutschland verfolgt wurden eben weil sie Kapitalerträge auf derartige Briefkastenfirmen empfangen aber nicht in Deutschland als Wohnsitzstaat versteuert haben.

Im übrigen muß man wissen, daß es durchaus nicht strafbar ist im Ausland Briefkastenfirmen oder „Stiftungen“ zu unterhalten, auch Konten in Liechtenstein können allenfalls für den deutschen Fiskus ein Verdachtsmoment sein, eine Straftat nach deutschem Recht (Hinterziehung) liegt aber nur dann vor, wenn über diese Konstruktion Kapitalerträge oder sonstige Einkünfte eingenommen werden, wobei der Hintermann und wirtschaftlich Berechtigte in Deutschland sitzt und hier steuerpflichtig ist.

Wenn deutsche Kunst- oder Sportprominenz Wohnsitz in der Schweiz genommen hat, so wird in der Regel pauschal besteuert und Einkünfte aus Liechtenstein oder sonst wo sind in der Schweiz steuerfrei und auch die „einfache“ Hinterziehung wäre dort kein Delikt.

Steuerstrafrecht international

Das ist der Titel einer Broschüre, erschienen im Boorberg-Verlag von den Herausgebern Leitner und Toifl.

In deutscher und englischer Sprache wird dargestellt, das Steuerstrafrecht einiger wichtiger Ländern, nämlich Deutschland, Holland, Österreich, Spanien und USA.

Die Autoren kommen hauptsächlich aus Osten, das Steuerstrafrecht von Kroatien, der Slowakei, Slowenien, Tschechien und Ungarn, mag also eher nicht so wichtig sein zu kennen.

Wie dem auch sei: Wer international agiert, sollte zumindest auch die heimischen und wichtigen ausländischen Steuerstrafnormen kennen. Am meisten spezifiziert ist das natürlich – wenn soll es wundern – in Deutschland. Wir wissen aber aus unserer Erfahrung, daß, je komplizierter eine Strafrechtsnorm ist, um so einfacher wird es für einen Verteidiger und Rechtsberater, indem er z.B. einen in der Anklage vorgegebenen Tatbestand noch mehr verkompliziert, so daß letztlich nicht mehr erkennbar ist, was denn nun eigentlich vorsätzlich, was fahrlässig und was überhaupt nicht hinterzogen wurde.

Deals mit der Justiz sind zwar grundsätzlich unzulässig, also Absprachen während eines Verfahrens über Tatbestand, Schuld und Strafzumes-

sung, weil es sonst vielfach überhaupt nicht weiter geht. Also wird doch gedealt.

Entsprechendes gilt für die USA. Auch hier sind die Normen und Strafandrohungen relativ hart. Was eine „Steuerumgehung“ im einzelnen sein soll, ist aber genauso unklar wie nach deutschem Recht, denn Umgehen, Vermeiden, ist ja noch keine Hinterziehung und die Grenzen sind fließend.

Interessant für den Leser noch der Abschnitt über Spanien.

Strafbar ist hier nur vorsätzliches Handeln, also es gibt keine fahrlässige Steuerhinterziehung oder -verkürzung und im übrigen gelten sehr hohe Grenzen, bevor überhaupt eine Steuerstraftat, ein Delikt, vorliegt, z.B. beginnt das Strafrecht im eigentlichen Sinne erst ab Verkürzung ab 120.000 Euro pro Jahr und Steuerart und so mag es sich erklären, daß es in Spanien kaum Steuerstraftaten gibt und wenn, dann nur bei ganz dicken Sachen, die kleinen Sünder läßt man laufen, etwa wenn beim Grundstückskauf unterverbrieft wird mit dem Ziel der Steuerersparnis, so ist das keine Hinterziehung, sondern das Amt kann die Steuer einfach nachfordern und das wars.

Die Schrift hat 133 Seiten insgesamt, davon die Hälfte in deutsch, die Hälfte in englisch. Aber naturgemäß der gleiche Text und kostet 37 Euro.

ISBN 978-3-415-03714-4

So wird man Millionär

In der Illustrierten STERN Nr. 6 aus 2008 ist angegeben, wieviel man ansparen muß, ab Geburt, ab 20, ab 30 oder ab 40 Jahren, um mit 65 Jahren Millionär zu sein.

Bei Zinsen von 6 % müßten monatlich ab Geburt 112 Euro, ab 20 Jahren 379 Euro, ab 30 Jahren 724 und ab 40 Jahren 1.471 Euro eingezahlt werden.

Natürlich gelten die Angaben „vor Steuern und bei Wiederanlage der Erträge“.

Gegen die Wiederanlage der Erträge – zum Erreichen von Zinseszins – ist nichts einzuwenden, aber wenn man so liest „vor Steuern“, so muß man auch wissen, daß die Zinsen, insbesondere

wenn sie lichte Höhen erreichen, durchaus mit knapp 50 % zu versteuern sind.

Es sei denn, man hat Wohnsitz in einer Steueroase oder spart „schwarz“ über die UBS in Singapur. Es ist soviel die Rede jetzt, daß man für die eigene Alterssicherung sparen soll. Wer aber echt spart, etwa nach Maßgabe des vorstehend beschriebenen Beispiels im „Stern“, der erhält keinerlei steuerliche Förderung, sondern zahlt voll auf die Zinsen. Gefördert werden nur solche Projekte, bei denen jedenfalls der dahinter stehende Rententräger, z.B. eine Versicherung, auch noch kräftig an Provisionen mitverdient.

Leben im Ausland – Integration oder Assimilierung?

Der türkische Ministerpräsident war anlässlich des Großbrandes in Ludwigshafen, bei dem einige seiner Landleute ums Leben kamen und hat dann anschließend in einer Rede dargelegt, daß das Verlangen nach Assimilation gegen das Menschenrecht verstoßen würde. Also die in Deutschland lebenden Türken sollen Türken bleiben und keine Deutschen werden. Andererseits aber verlangt er – natürlich – daß seine Landleute in Deutschland auch die Sprache lernen, damit sie hier arbeiten können, eigentlich eine Binsenweisheit und warum das noch betont werden soll, verstehe ich nicht.

Wenn ich irgendwo im Ausland unter „Ausländern“ lebe und arbeite, Geld verdienen will, so muß ich neben meinem Handwerk natürlich die Sprache beherrschen. Damit bin ich noch nicht assimiliert, sondern bleibe im Grunde meines Herzens ein Deutscher oder was auch immer, habe kein Zugehörigkeitsgefühl zum Aufenthaltsstaat. Anders bei den Amerikanern: Die knapp 200 Millionen US-Amerikaner sind praktisch alle irgend wann mal zugewandert, haben sich natürlich integriert und im Laufe der Generationen auch assimiliert, d.h., woher sie auch kommen, sie fühlen sich alle als Amerikaner und darauf sind sie stolz. Das ist gut so. Aber hiervon sind wir in Europa noch weit entfernt. Die meisten Gastarbeiter, sog. Gastarbeiter, die Anfang der 60er-Jahre von Süd- nach Nord- und Mitteleuropa kamen, sind wieder in die warme Heimat zurückgekehrt, nachdem sich dort die Verhältnisse gebessert haben. Die wenigsten im kalten Deutschland geblieben und diese sind dann in der Tat im besten Sinne assimiliert, nur noch ihre Namen erinnern an die Herkunft.

An allen warmen Meeresküsten in Südeuropa, auch Türkei, in der Karibik, jetzt auch in Südostasien, z.B. Thailand, gibt es Siedlungen von meist älteren Europäern, die dort mit ihrem Geld den Lebensabend verbringen und gar nicht daran denken, sich zu integrieren oder gar zu assimilieren, vielfach leben sie in Kolonien, eine Art von Ghettos, ihrer eigenen Landsmannschaft und sehen sich noch nicht einmal genötigt, die Landessprache zu erlernen, also weder Assimilation noch Integration.

Auch die Deutschen, die sich jetzt an der türkischen Mittelmeerküste preiswert eingekauft haben, denken i.d.R. gar nicht daran, sich überhaupt mehr als notwendig mit den Türken abzugeben, es sei denn als Diensthofen oder Leute vom Bau.

Grundsätzlich wird eine Anpassung und Integration dann einfacher, wenn die Ausländer denselben, z.B. christlichen Glauben haben, wie die jeweiligen Inländer. Dann funktioniert das Zusammenleben auch zwischen verschiedenen Konfessionen, also Protestanten und Katholiken, auch Orthodoxen, sind ja alles Christen. Überhaupt keine Kontakte, jedenfalls bestimmt keine „Mischehen“ gibt es zwischen Christen und Muslimen mit dem Bemerkten allerdings, daß ein Türke durchaus eine christliche Frau heiraten darf, aber eine Muslima, die einen Christen heiratet oder gar noch zum Christentum konvertiert und die Kinder christlich oder sonstwie, jedenfalls nicht islamisch erzieht, die hat nach der Sharia den Tod verdient.

Es ist klar, daß wir uns mit einer solchen menschenrechtsfeindlichen Religion von Kameltreibern und Teppichhändlern nicht anfreunden können.

Historisch gesehen waren es allein die Portugiesen, die sich mit der ansässigen Bevölkerung gemischt haben, z.B. in Brasilien, wo aber die Kontakte durchaus nicht zwischen den portugiesischen Koloniesatoren und der Urbevölkerung stattfanden. Letztgenannte wurde ja mehr oder weniger ausgemerzt, sondern die Kontakte ergaben sich zwischen den für Arbeitszwecke importierten Schwarzafrikanern und den ansässigen Portugiesen. Es gibt also, wenn man so will, in Brasilien keinen Rassismus, weil alle gemischt sind. Festzustellen ist aber, daß die Oberschicht mehr oder weniger weiß ist.

Zusammenfassend:

Eine Assimilierung findet nur in den seltensten Fällen statt und es ist sinnlos, insoweit Anstrengungen zu unternehmen.

Die Integration ist wichtig, damit die Zuwanderer im Lande auch Arbeit und Brot finden, denn ohne Sprachkenntnisse werden sie leider irgendwann einmal Sozialhilfeempfänger oder kriminell und das wollen wir ja auch nicht.

Der Unsinn der Erbschaftsteuer

Das Steueraufkommen von rund vier Milliarden pro Jahr dürfte etwa die Höhe des Aufwandes erreichen, insgesamt also eine sinnlose Abgabe. Im folgenden Wiedergabe eines Beitrags von Helmut Friederici, Steuerberater in Dortmund.

Quelle: „Der Mittelstand“ Nr. 1 – 2008

Die Erbschaftsteuer abschaffen

Auch nach einer Reform dieses Relikts dürfte der Aufwand die Einnahmen übersteigen

Grundlage unseres derzeitigen Erbschaftsteuerrechts ist die Erbschaftsteuer in der Rechtsfassung aus dem Jahr 1920. Seine Einführung wurde begründet mit der Notwendigkeit, die Reparationen an die alliierten Siegerstaaten nach dem verlorenen Ersten Weltkrieg zu finanzieren.

Folglich, so die ketzerische These des schreibenden Zeitgenossen, zahlen wir noch heute an den Folgen des Ersten Weltkriegs. Die Erbschaftsteuer existiert noch immer, trotz nimmermüder Rufe von vereinzelt Phantasten, die niemals Gehör fanden. Im Gegenteil, ihre Vermögen vernichtende Wirkung wird immer größer. Die heutigen politischen Begründungen zur Beibehaltung bzw. verschärfenden Wirkung dieses Relikts vergangener Zeiten können nicht überzeugen. Das bundesweite Aufkommen aus der Erbschaftsteuer betrug 2006 lediglich 3,75 Milliarden Euro und damit nur 0,8 % des gesamten Steueraufkommens. Allerdings beträgt der Anteil der Erbschaftsteuer länderspezifisch betrachtet in Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen jeweils mehr als 15 %. Verständlicherweise möchten diese Länder unter haushaltsrechtlichen Überlegungen nicht auf ihren Anteil am Erbschaftsteueraufkommen verzichten.

Hier dürften auch die auf die Verwaltung der Erbschaftsteuer entfallenden Kosten niedriger sein als das jeweilige Steueraufkommen. In anderen Bundesländern dagegen sind die Verwaltungskosten

ten nur marginal geringer als das dagegen stehende Steueraufkommen. Der Prophet wagt die Prognose, daß auch der beabsichtigten Reform der Erbschaftsteuer die Verwaltungskosten um ein Vielfaches ansteigen werden. Die Finanzverwaltung wird hinsichtlich der Erhebung vor unüberbrückbaren Schwierigkeiten stehen. Rechtsstreitigkeiten mit der Finanzverwaltung und als Folge davon Prozeßhäufungen und damit eine erhöhte Belastung für die sowieso schon überlasteten Gerichte sind bereits heute vorhersehbar.

Deutschland im europäischen Wettbewerb

Auch unter dem Gesichtspunkt des Steuerwettbewerbs in Europa ist die Erbschaftsteuer eher hinderlich als nützlich. Ausgerechnet das Hochsteuerland Schweden hat die Erbschaftsteuer bereits abgeschafft, Österreich folgt im Sommer diesen Jahres, Frankreich plant faktisch die Abschaffung, weitreichende Freistellungen, zumindest unter Ehegatten, finden sich in Dänemark, Großbritannien, Irland, Luxemburg und so weiter. Auch wenn es die Politiker in diesem Lande noch immer nicht wahrhaben wollen, Deutschland gehört zu den Hochsteuerländern. Der Wegzug von Nokia aus Deutschland sollte auch den letzten Vertreter und Anhänger einer genauso überflüssigen Neidsteuer, wie dies der Reichenaufschlag bei der Einkommensteuer ist, wachrütteln.

Deshalb nochmals der Aufschrei des einsamen Rufers in der Wüste: Schafft endlich dieses unsägliche Relikt aus den Anfängen des vorigen Jahrhunderts ab! Der inländische Steuerzahler wird es durch Stärkung der privaten Kaufkraft danken, der im Ausland ansässige Reiche wird sich überlegen, sein Vermögen in einem Land mit stabilen politischen Verhältnissen anzulegen. Außerdem könnte der von allen geforderte und in politischen Sonntagsreden auch befürwortete Bürokratieabbau dramatisch beschleunigt werden.

Auswanderung aus Deutschland

Im Jahr 2006 sind 155.000 Deutsche ausgewandert, 7 % mehr als im Vorjahr. Beliebte Zielländer sind die Schweiz, Österreich und USA. In A und CH ist das Leben teurer, die USA geben Green Cards nur bei Bedarf und durchaus nicht an irgend einen Rentner, der seinen Lebensabend auf Florida verbringen will. Das in Deutschland mit Auswanderungsproblemen befaßte Raphaels-

Werk rät dringend, vorab die Sprache zu erlernen und dann auch zu wissen, wie man sich im Ausland die Existenz sichert und vor allen Dingen wie man sich richtig integriert, denn der Zusammenschluß zu Landmannschaften im Ausland führt nur zur Isolation und das ist bestimmt nicht der Sinn bei der Wahl der neuen Heimat.

Organisierte Kriminalität beim Verkauf von Auslandsimmobilien

gibt es aus unserer Sicht nicht. Also nicht mehr wie damals, als steuerfreie Superrenditen aus noch nicht gebauten Ferienappartements angepriesen wurden und auch nicht, daß uns irgend welche Methoden oder Schemata bekannt wären, über die Käufer von Auslandsimmobilien in eine Falle gezogen werden sollen.

Aber immer noch gibt es die, ich will mal sagen, Unvorsichtigkeiten von Käufern, die zu sehr vertrauen auf Aussagen von Verkäufern oder Maklern und die dann unterschreiben und bezahlen, ohne sich selber abzusichern durch fachmännische Beratung. Unsere Arbeit in problematischen Einzelfällen liegt immer darin oder resultiert daraus, daß Käufer sich auf ihnen unsicheres Terrain begeben haben, bezahlt haben, und nunmehr der ganze Ärger so gut als möglich, wenn überhaupt, wieder in Ordnung gebracht werden muß.

Vielfach kann man auch den Verkäufern keine Vorwürfe machen, sie wußten es ja nicht besser, etwa, wenn eine Erbgemeinschaft im südlichen Ausland verkauft, aber die Erbgänge seit den Großeltern sind nicht mehr im Grundbuch dokumentiert, wenn überhaupt.

Im Bezug auf Auslandsimmobilien haben wir es derzeit nicht mehr mit einem Käufermarkt, sondern mit einem Verkäufermarkt zu tun, es wollen

mehr Leute verkaufen als kaufen und hier setzen dann Betrüger an. Das beginnt – wir haben gewarnt – bei über die Presse oder via Internet angebotenen teuren Objekten, für die sich plötzlich ein angeblicher Ölscheich interessiert, Treffen im Ausland, meist Italien, wird vorgeschlagen und dann wird der Verkaufswillige zu kriminellen Geldumtauschaktionen verleitet, bekommt Falschgeld, soll eine Vermittlungsgebühr mitbringen, die ihm dann mit Waffengewalt abgenommen wird oder ähnliches.

Die Gefahr für Verkäufer besteht nach unserer Erfahrung u. a. und insbesondere darin, daß das Haus oder die Wohnung vor Kaufpreiszahlung übergeben wird und insbesondere besteht Gefahr für die Verkäufer dann, wenn der Käufer versucht, Schwarzgeld unterzubringen. Üblicherweise muß

**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!***

Europäische Union

Jede Nation in der EU hat ihr eigenes Recht und insbesondere eigene Modalitäten und Verjährungsfristen.

So etwa Verjährungsfrist in Polen nur zwei Jahre, in anderen ehemaligen Ostblockländern zehn Jahre, nur in wenigen Staaten gibt es ein gerichtliches Mahnverfahren.

Im Zweifel Vorkasse!



Die Einbürgerung

kann ein Ausländer erst nach zwölf Jahren legalem Aufenthalt beantragen, Jugendliche im schlechten Falle nach sechs Jahren, Ehegatten eines Schweizer Partners nach fünf Jahren. Zustimmung muß die Gemeinde, der Kanton und der Bund. Insbesondere die Gemeinden entscheiden nach völlig individuellen und unterschiedlichen Kriterien. Die Kosten des Verfahrens sind relativ niedrig und liegen i.d.R. um die 500 Schweizer Franken oder darunter. Am liberalsten ist (laut Schweizer Beobachter) die Stadt Bern, verlangt aber vorab zwei Jahre Wohnsitz dort.

Wer sich einbürgern lassen will, braucht nicht die bisherige Staatsangehörigkeit aufzugeben, eine doppelte oder sogar mehrfache Staatsangehörigkeit ist möglich. Kinder aus nationalgemischten Ehen haben schon von Geburt zwei Staatsangehörigkeiten.

Die Einbürgerung kann sich empfehlen, wenn Ausländer, die lange in der Schweiz gelebt haben, diese einmal für längere Zeit verlassen und zurückkommen wollen. Dann nämlich ist ihr Aufenthaltsrecht erloschen und wenn sie Schweizer Bürger geworden sind, so können diese natürlich jederzeit zurückkommen.

Eine Gemeinde im Kanton Zürich unterbreitet Antragstellern einen Fragebogen:

Hätten Sie es gewußt?

Die folgenden Fragen unterbreitet eine Zürcher Gemeinde ihren Einbürgerungswilligen. Ein kleiner Test – für Ausländer und Schweizer:

1. Nennen Sie die Staatsform der Schweiz
2. Nennen sie wichtige Ereignisse zu den aufgeführten Jahreszahlen: 1971, 2002.
3. Nennen Sie einen Kanton mit drei Landessprachen.
4. Was heißt Föderalismus?
5. Nennen Sie je zwei Aufgaben von Bund, Kanton und Gemeinde.
6. Nennen Sie je eine Aufgabe des Parlaments, der Regierung und des Gerichts.
7. Welche Rolle hat der Bundespräsident?
8. Nennen Sie zwei Aufgaben der Parteien.
9. Nennen Sie zwei wichtige Gesetze auf Bundesebene.
10. Zählen Sie fünf Grundrechte auf.

Die Antworten:

1. Direkte Demokratie
2. 1971: Einführung des Frauenstimm- und -wahlrechts auf Bundesebene.
2002: Beitritt der Schweiz zur Uno.
3. Graubünden.
4. Kantone und Gemeinden handeln im Rahmen der Verfassung weitgehend selbständig und koordinieren ihre Aufgaben.
5. Bund: Außenpolitik, Wirtschafts- und Währungspolitik, Straßenverkehr, Militär, Zoll, Berufsbildung etc.,
Kantone: Schule, Bauwesen, Gesundheitswesen, Umweltschutz, Polizei etc.
Gemeinden: Kehrrichtabfuhr, Gemeindestraßen, Wasser- und Elektrizitätsversorgung, Schulhäuser, Feuerwehr etc.
6. Parlament: Gesetze erlassen, Regierung und Verwaltung kontrollieren;

Regierung: Gesetze ausführen, regieren, verwalten, den Staat in der Innen- und Außenpolitik vertreten; Gericht: urteilen, richten, strafen, schützen.

7. Der Bundespräsident übernimmt Repräsentationsaufgaben und leitet die Bundesratssitzungen. Er hat aber nicht mehr Macht als die anderen sechs Bundesräte.
8. Die Parteien nehmen Stellung zu Gesetzesvorschlägen und sind ein Faktor in der politischen Meinungsbildung.
9. Zivilgesetzbuch, Obligationenrecht, Strafgesetzbuch, Straßenverkehrsgesetz etc.
10. Menschenwürde, Rechtsgleichheit, Schutz der Kinder und Jugendlichen, Recht auf Hilfe in Notlagen, Glaubens- und Gewissensfreiheit, Meinungs- und Informationsfreiheit, Sprachenfreiheit, Anspruch auf Grundschulunterricht, Versammlungsfreiheit, Niederlassungsfreiheit.



Sonderteil Spanien

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

Entwurzelte englische Jugendliche an der Costa del Sol

Viele englische Familien mit minderjährigen Kindern, hauptsächlich aus Arbeitergebieten wie Ost-London (Eastend) beschließen, ihr Haus zu verkaufen für gutes Geld und sich im warmen Süden anzusiedeln. Spanisch können sie natürlich nicht und brauchen es auch gar nicht zu lernen, denn sie leben in englischen Ausländerghettos, in denen jedenfalls fast alles auf Englisch läuft und eine Notwendigkeit Spanisch zu lernen, überhaupt nicht besteht. Allerdings können die dergestalt ausgewanderten Engländer auch mangels Sprachkenntnissen ihren alten Beruf in Spanien nicht mehr ausüben und arbeiten daher, wenn überhaupt, als Makler oder im Baunebengewerbe, i.d.R. schwarz. Die Leidtragenden sind die Halbwüchsigen Kinder. Zwar gibt es eine hohe Zahl von englischen Privatschulen, die sind aber teuer und dafür haben die Leute kein Geld. Also schicken sie die Kinder in die spanische öffentliche Schule. Dort gibt es – wie aus Deutschland bekannt – Schulklassen mit 90 % Ausländern, in diesem Falle aber keine bunte Mischung wie in Berlin, sondern 90 % Engländer, die dem Unterricht in Spanisch weder folgen können, noch wollen. Auch die englischen Sprachkenntnisse wer-

den immer schlechter, denn die Schüler haben keinerlei Interesse, die Grammatik der eigenen Sprache zu erlernen, sondern verspotten den Lehrer mit Beschimpfungen schon wegen seines spanischen Akzents. Entsprechend geht es auch anderen Lehrkräften. Die Schüler sind sauer und demotiviert, insbesondere deswegen, weil man sie ja gegen ihren Willen aus ihrem englischen entorno gerissen und nach Spanien verpflanzt hat. Es geht ihnen wie junge Türken in Berlin und anderen europäischen Großstädten, die zwischen den Kulturen hängen, weder die eigene noch die Sprache des Gastlandes beherrschen und letztlich auch keinen Beruf ergreifen. In der spanischen Zeitung El Mundo vom 04. 02. 2008 wird hierüber berichtet und festgestellt, daß die meisten Kinder nach Ende der Schulpflicht, also mit 16 Jahren, keineswegs eine Berufsausbildung anfangen, sondern einfach in englischen Pubs als Aushilfskellner arbeiten. Die Eltern sind i.d.R. weder willens noch in der Lage, nach England zurückzugehen, denn dort haben sie ja ihr Haus verkauft und alle Brücken hinter sich abgebrochen, für einen Neuanfang in London und Umgebung fehlt Geld und Wille.

Nießbrauchsverzicht ist schenkungsteuerpflichtig

Vielfach wird schon beim Kauf von Immobilien, oder auch später, das nackte Eigentum auf Kinder oder sonstige potentielle Erben oder andere Rechtsnachfolger übertragen. Der Geldgeber, in der Regel die Eltern, behält sich ein lebenslanges Nießbrauchsrecht vor. Ein solches Nießbrauchsrecht kann aber/muß nicht auch im Grundbuch eingetragen werden. Ist es eingetragen, so wirkt es als Verkaufssperre, denn kaum jemand wird eine Immobilie erwerben, die mit einem Nießbrauch belastet ist. Zwischen den Parteien – inter partes – gilt die Nießbrauchs-

vereinbarung aber auch dann, wenn sie nur privatschriftlich vereinbart wurde. Wenn also Vertrauen gegeben ist, so empfehlen wir, das Nießbrauchsrecht nur privatschriftlich zu vereinbaren. Auf diese Weise entfällt die Löschung des Nießbrauchsrecht im Grundbuch, ein Vorgang der immer steuerpflichtig ist. Sei es entgeltlich, dann Grunderwerbsteuer oder sei es unentgeltlich, dann Schenkung. Übrigens kann der Nießbrauchsberechtigte vom Eigentümer aufgrund einer privatschriftlichen Vereinbarung vom Eigentümer stets verlangen, daß diese Urkunde notariell protokolliert wird zur Eintragung ins Grundbuch.

Kündigung von Hauspersonal

kann schwierig werden, denn, wenn nicht (wie üblich) die Putzfrau schwarz bezahlt wird, sondern wenn ein offizieller Arbeitsvertrag besteht, so gilt Kündigungsschutz, das heißt, es braucht dann persönlichen Kündigungsgrund (kaum jemals gegeben) oder es wird eine Abfindung fällig. Wenn eine Landwirtschaftskraft im Gesindehaus eines (in-/oder ausländischen) Großgrundbesitzers lebt, so kann dies je nach Vereinbarung auch

als Teil des Arbeitslohns angesehen werden mit der Folge der Abfindungspflicht bei Kündigungen.

Im übrigen kann der gekündigte Mitarbeiter solange auf dem Grundstück wohnen bleiben, bis das arbeitsgerichtliche Verfahren rechtskräftig beendet ist und das kann über mehrere Instanzen durchaus zwei Jahre und mehr dauern.

Zwangsumlagen im Land Valencia

Immer wieder in der Kritik: Baugenehmigungen und Umlageverfahren im Land Valencia

Was eine Junta de Compensación ist, wissen wir: Da kauft ein Baulöwe in einem bestimmten Gebiet 55 % der Fläche auf und beantragt bei der Gemeinde und der Provinzregierung, daß man dieses Land zu Bauland erkläre und meistens geschieht das auch und dann haben die anderen 45 %, die vielleicht gar nicht mitmachen wollen, keine Chance. Ihr Land ist jetzt nicht mehr „rustico“ sondern „urbanizable“, also Bauland und kann auch als Parzelle verkauft werden, was vorher nicht möglich war und nunmehr wird die Infrastruktur finanziert und alle müssen teilnehmen, wer nicht will, muß Land abgeben oder kann alles verlieren.

Besonders brutal in dieser Hinsicht ging es zu und geht es noch zu im Lande Valencia. Hier haben sich Baugesellschaften gefunden, die in jedenfalls nicht transparenter Zusammenarbeit mit Behörden und Banken als Hauptunternehmer für eine neue Urbanisation eingesetzt wurden, die dann brutal bei denen kassieren, die gar nicht mitmachen wollen, jedenfalls eine de facto Enteignung. Bis nicht der nationale Rechtsweg ausgeschöpft ist, gibt es keinen Zugang zum Europäischen Gerichtshof, aber grundsätzlich empfehlen wir, sich nicht mit solchen Immobilienhaien anlegen, sondern man soll eben im Land Valencia außerhalb von Urbanisationen kein Land mehr erwerben, sonst kann es jeden treffen, nicht nur Engländer, sondern auch Ausländer anderer Nationen und gar Spanier.

Schwarzbau und Abrißverfügung in der Provinz Almeria

Aber das war gar kein Schwarzbau, denn die Gemeinde hat auf einem Grundstück von 10.000 qm den Bau eines großen Wohnhauses genehmigt, aber hätte sie gar nicht dürfen, denn nach dem Bodengesetz von Andalusien hätte hier allenfalls ein Lagerschuppen, ein Stall oder eine Hundehütte gebaut werden dürfen, aber durchaus keine mehrstöckige Villa. Die betroffenen Eigentümer (in diesem Falle Engländer) sind im wahrsten Sinne des Wortes zu tiefst betroffen, denn sie vertrauten ja auf die Baugenehmigung und daß diese plötzlich ungültig sein soll wegen Gesetzesverstoß, das können sie sich nicht vorstellen. Aber das kann in Spanien durchaus passieren, insbesondere dann, wenn die Gemeinde etwa einen Bürgermeister oder mehrheitlichen Gemeinderat der rechten Volkspartei (PP) hat und die linksregierte Junta de Andalucía wird dann ihre eigenen Normen, speziell gegen eine solche Gemeinde, durchsetzen. Im Grunde ist klar: Wenn das Landesgesetz bestimmt, welches Land landwirtschaftlich und welches bebaubar ist, so kann die Gemeinde nicht einfach etwas anderes beschließen. Von daher gesehen sollte, wer immer in der Nähe der spanischen Küste, Bauland erwerben will, sich vorher auch versichern, daß dieses von der Junta als Bauland ausgewiesen ist und erst dann kann im Rahmen der jeweiligen Satzung der Gemeinde (Mindestgröße) eine Baugenehmigung erteilt werden. Wir hatten schon einige Fälle, bei denen z.T. auch durch korrupte Bürgermeisterämter (vgl. etwa die Fälle Marbella und Estepona), Baugenehmigungen erteilt wurden auf ungeeignetem Gelände. Jetzt

die Frage, Abriß oder nicht, aber wenn es um den Abriß eines ganzen und schon bezogenen und gutgläubig gekauften Wohnblocks geht mit 100 Eigentümern, so wird man kaum einen Abriß durchsetzen können, auch wenn die Gemeinde illegal die Genehmigung erteilt hat. Anders als im Eingangsfall der bedauernswerten Engländer, die ja nur ein Haus gebaut haben und daher durchaus symbolhaft betroffen sein können. Rechtlich ist die Situation genau die wie in Marbella, wo von der Gemeinde auf Gründland illegal Wohnblocks genehmigt wurden, aber hier schweigen alle Parteien still, denn diese abzureißen würde den Volkszorn hochkochen lassen, aber wenn es nur um eine Ausländervilla geht wie in Almeria, dann geht das Gesetz seinen Lauf, eine mehr symbolhafte Handlung.

**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!**

Bankkonten im Erbfall

unterliegen auch dann der spanischen Erbschaftsteuer, wenn der Erblasser und Bankkunde überhaupt nicht in Spanien resident war. Erfahren also die Banken vom Tode eines Kontoinhabers/Kunden, so wird das Konto erst mal blockiert, bis der Erbe die Erbschaftsteuer gezahlt hat.

Übrigens gilt grenzüberschreitend/international diese spanische Sichtweise durchaus nicht. Wenn ein deutscher Erbe ein spanisches Bankkonto erbt, so zahlen sie zwar hierauf die spanische Erbschaftsteuer aber die wird nicht, wie eigentlich im Gesetz (§ 21 Erbschaftsteuergesetz) vorgeschrieben, auf die deutsche angerechnet, sondern

diese Belastung wird nur vom Nachlaßwert abgezogen, weil die Deutschen eben nicht akzeptieren wollen, daß die Spanier auch Erbschaftsteuer von Konten von Nichtresidenten kassieren wollen.

Natürlich kann man aus einem dergestalt gesperrten Konto die spanische Erbschaftsteuer wie festgesetzt überweisen lassen. Aber grundsätzlich können wir nur empfehlen, daß der potentielle Erbe oder z.B. Ehegatte des Erblassers das (auch gemeinschaftliche) Konto sofort abräumt, ohne daß die Bank vorher etwas vom Tode des Kontoinhabers erfährt. Das ist nicht illegal, aber nur so geht der Erbe sicher, daß er auch Geld bekommt.

Deutscher Führerschein in Spanien

Der gilt natürlich wie jeder andere EU-Führerschein auch, allerdings bei Dauerresidenten gelten auch die spanischen Vorschriften, also muß der residente Ausländer auch zur Fortgültig-

keit seines deutschen Führerscheins in Spanien je nach Lebensalter zur ärztlichen Untersuchung. Im folgenden die entsprechende Mitteilung des ADAC:

„SPANIEN. Aufhebung der Registrierungsspflicht für deutsche Führerscheine

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Mitteilung für Vertragsanwälte Nr. 40/2004 hat Sie die Auslandsrechtsabteilung (JAS) über das EuGH-Urteil vom 09. 09.204 (Rechtssache C-195/02) informiert. Der EuGH hatte hinsichtlich der im spanischen Fahrerlaubnisrecht vorgesehene Registrierungsspflicht einen Verstoß gegen Art. 1 Absatz 2 der Richtlinie 91/439 (sog. 2. EG-Führerschein-Richtlinie) gesehen.

Der spanische Gesetzgeber hat die Vorgaben des EuGH zwischenzeitlich umgesetzt (Königliches Dekret Nr. 62/2006 vom 27.01.2006). Danach müssen Inhaber einer in einem anderen EU-Mitgliedsstaat ausgestellten (also auch einer deutschen) Fahrerlaubnis, die ihren ständigen Aufenthalt in Spanien begründen, ihren Führerschein nicht mehr zwingend im spanischen Fahrerlaubnisregister registrieren lassen. Eine Registrierung auf freiwilliger Basis ist nach Art. 23 des spanischen Führerscheingesetzes (Reglamento General de Conductores – RGC) hingegen möglich.

Zu beachten ist allerdings, daß für diesen Personenkreis trotz Wegfalls der Registrierungsspflicht auch weiterhin die spanischen Führerscheinbefristungen gelten. Bei deren Ablauf hat sich der Betroffene gemäß Art. 22 i.V.m. Art. 16 RGC einer amtsärztlichen Fahrtauglichkeitsuntersuchung in Spanien zu unterziehen.

Folgende Gültigkeitszeiträume gelten in diesem Fall für die deutschen Führerscheinklasse A und B:

- Zehn Jahre bis zum 45. Geburtstag des Inhabers;
- fünf Jahre wenn der Inhaber 45 bis 70 Jahre alt ist;
- zwei Jahre, wenn der Inhaber über 70 Jahre alt ist.

Mit freundlichen Grüßen

*Dr. Eckhard Jung
Leitung Juristische Zentrale“*

Im übrigen funktioniert natürlich folgender Trick:

Seit neuestem gibt es in Spanien keine Residentenkarten mehr (Tarjeta de Residencia), sondern jeder auch EU-Ausländer weist sich durch seinen eigenen Paß oder noch gültigen Personalausweis aus und dazu bekommt er bei der Anmeldung als Dauerresidenter von der Polizei eine Bescheinigung in DIN A4, daß er mit seiner N.I.E.-Nummer gemeldet ist. usw.

Wer im Rahmen einer Fahrzeugkontrolle nach dem Führerschein gefragt wird und als Residenter nicht die Bescheinigung über ärztliche Untersuchung vorlegen kann, der mag einfach behaupten,

er sei ja gar kein Residenter, sondern Tourist oder jedenfalls kein Dauerresidenter. Auch als solcher darf er durchaus ein auf eigenen Namen zugelassenes spanisches Auto fahren, aber dann braucht es eben nicht die ärztliche Untersuchung, die nur für echte Dauerresidente gilt. Diesen Tip am Rande der Legalität.

Im übrigen halte ich es für sinnvoll, wenn ältere Verkehrsteilnehmer sich regelmäßig auf ihre Fahrtüchtigkeit überprüfen lassen.

Ob man dann der ärztlichen Empfehlung folgen mag, soll jeder selbst entscheiden.

Neubauerklärung und Geldwäsche

Wenn der Bauherr (hoffentlich mit Genehmigung) ein Haus errichtet hat, so kann er (muß nicht) beim Notar die Neubauerklärung abgeben, daß dieser dann auch ins Grundbuch eingetragen werde.

Das kostet Notargebühren und Grundbuchkosten sowie 1 % Steuern, aber dann ist immerhin das Haus eingetragen und insbesondere bei Kreditbedarf (z.B. eines potentiellen Käufers) ist es unabdingbar, daß das Haus eingetragen ist, denn die Bank beleihnt naturgemäß nur Objekte, die auch ordnungsgemäß eingetragen sind.

Jetzt passiert folgendes:

Ein Ausländer (Nicht-Resident) erwirbt ein Baugrundstück, bekommt die Baugenehmigung und baut nach den Plänen ein Haus, aber aus eigener Kraft, also ohne daß er ein Bauunternehmen beauftragt, mit Nachbarschaftshilfe, das Baumaterial kauft er gegen Cash, alles fertig, alles gut. Denkt man.

Der Notar ist nämlich gesetzlich verpflichtet, im Rahmen der Abgabe einer Neubauerklärung (declaracion

de obra nueva) einen nachprüfbaren Geldflusssachweis zu verlangen. Üblicherweise genügt es, wenn der Bauherr ein spanisches Bankkonto hat und von dem Konto Zahlungen nachweislich für die Baumaßnahmen geleistet wurden, das Geld auf das Konto kann durchaus aus dem Ausland überwiesen worden sein, auf diese Weise ist der Geldflusssachweis erbracht.

Man fragt sich, warum das Ganze und ganz einfach: Weil natürlich für eine Baumaßnahme auch schmutziges Geld eingesetzt werden kann, das auf diese Weise dann gewaschen wird und deswegen darf derzeit kein Notar mehr in Spanien eine Neubauerklärung beurkunden, ohne daß irgend welche glaubhaften Anhaltspunkte dafür vorliegen, daß das Geld ordnungsgemäß überwiesen, vom Konto gezahlt, jedenfalls, daß irgendwelche Belege vorliegen.

Schwarzarbeiter erteilen i.d.R. keine Quittung und solche wären im Prinzip nicht erforderlich. Es genügt, wenn eine Bankverbindung vorhanden ist, von der zumindest ein Teil der Baukosten nachweislich geflossen ist.

Angstmache bei touristischer Vermietung auf Mallorca

In einem der letzten Hefte unserer Zeitschrift haben wir auf die unseriösen Umtriebe eines Münchner Anwaltsbüros hingewiesen, das Abmahnschreiben und dicke Kostenrechnungen an Ferienwohnungsvermieter schickte, deren Anschriften man aus dem Internet gezogen hatte.

Diese Abmahnanwälte haben, soweit für uns ersichtlich, ihre Tätigkeit zwischenzeitlich eingestellt. Für Eigentümer von Ferienhäusern oder Ferienwohnungen auf den Balearen gilt folgendes:

- Es ist natürlich grundsätzlich zulässig, frei und erlaubt, daß jemand seine Wohnung längerfristig vermietet, z.B. über drei Monate und mehr. Es ist dann keine touristische Vermietung, also nicht meldepflichtig;
- Selbstverständlich ist auch jeder Eigentümer frei, sein Feriendomizil an Freunde, Bekannte, Familie usw. auch kurzfristig für Urlaubszwecke zu überlassen; meldepflichtig ist nur, wenn die Ferienwohnung in den Medien oder z.B. auch im Internet zur kurzfristigen Ferienvermietung angeboten wird, wenn also sozusagen der örtlichen Hotellerie Konkurrenz gemacht wird; in diesem Falle soll dies bei der Gemeinde angezeigt werden und dann fällt natürlich auch Steuer und zwar 25 % auf die Bruttoeinnahmen ohne Möglichkeit, Werbungskosten geltend zu machen, was im übrigen auch für die Langzeitvermietung gilt.

Im Jahre 2005 bereits, hat die Regierung der Balearen ein Gesetz erlassen, wonach derartige Vermietungsobjekte einen bestimmten Standard aufweisen müssen, gefordert wird ein sog. ETV-Zertifikat. ETV heißt:

Estancia Turísticas y Viviendas, Touristische Unterkünfte. Die Privatangebote sollen also wie Hotels der jeweiligen Kategorie Ausstattungsstandards nachweisen.

Und hier in der Tat kann Gefahr bestehen, daß Eigentümer, die von dieser Norm der Inseln gar nichts wissen, lustig weiter im Internet oder sonstwo ihre Wohnung inserieren und dann kann es zu einem Bußgeldverfahren kommen, bis zu 20 % Buße einer fiktiven Jahresmiete, auch wenn nur wenige Wochen gewerblich vermietet wurde.

Genehmigungspflichtig oder meldepflichtig besser gesagt, ist immer nur die kommerzielle Absicht, die aber im Einzelfall von der Behörde nachzuweisen ist.

Es kommt öfters vor, daß es innerhalb einer Wohnanlage oder Appartementhauses Eigentümer gibt, die nach Maßgabe des Vorstehenden gewerblich touristisch vermieten, was anderen Eigentümern nicht paßt.

Hierzu ist folgendes zu sagen:

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!



Das neue Unterhaltsrecht

Zum 01. Januar 2008 ist das neue Unterhaltsrecht in Kraft getreten und bringt gravierende Änderungen mit sich. Kinder werden im Unterhaltsrecht in Zukunft den Vorrang haben. Weitere Kernpunkte der Reform sind neben der Änderung der unterhaltsrechtlichen Rangfolge, die Einführung eines Mindestunterhalts für minderjährige Kinder und die Stärkung der Eigenverantwortung geschiedener Ehegatten. Von herausragender Bedeutung sind die Änderungen beim Betreuungsunterhalt und in der Rangfolge Betreuender.

Der Vergleich des neuen und des alten Rechts zeigt, daß die Reform zwar grundsätzlich eine Vereinfachung des Unterhaltsrechts für die Praxis bedeutet. Im Detail werden sich aber gleichwohl neue Probleme an anderer Stelle ergeben. Wichtig: Auch bereits bestehende Unterhaltspflichten werden an die neue Rechtslage angepaßt. Für die Zukunft rechnen Juristen daher mit einer Vielzahl von Abänderungsklagen.

Vor dem Hintergrund dieser Regelungen, liefert der Haufe aktuell-Titel „Das neue Unterhaltsrecht“ zahlreiche Berechnungsbeispiele zu sämtlichen Konstellationen nach der geänderten Rangfolge. Der Titel bietet umfangreiche Arbeitshilfen, wie z.B. die aktuellen Unterhaltstabellen 2008. Mit Hilfe der Gegenüberstellung von alter und neuer Rechtslage ermöglicht das Fachbuch einen leichten Einstieg in das neue Unterhaltsrecht. Als eine der ersten Publikationen am Markt erläutert es detailliert die neuen Vorschriften und zeigt, wie sich die Neuerungen auch auf bestehende Unterhaltsansprüche auswirken können.

Das neue Unterhaltsrecht

Eva Becker und Peter Junggeburt

192 Seiten, DIN A4, Broschur, 39,80 Euro

Rudolf Haufe Verlag, Niederlassung Planegg bei München

ISBN 978-3-448-07477-2, Bestell-Nr. 07221-0001

Mieten und Vermieten in Spanien

Wohn- und Geschäftsraummiete. Praktische Erläuterungen. Spanisches Mietgesetz in deutscher Sprache. DAS Basiswerk über spanisches Mietrecht.

Von RA Harald Schlüter, MLE und Ass. Friso Ross. Frankfurt 2003. 132 Seiten. Gebunden. Euro 34, ISBN 978-3-921326-37-4. Verlagsauslieferung: edition für internationale wirtschaft, W. Jenior, Lassallestr. 15, D – 34119 Kassel. Tel. und Fax: 07000-334 84 66, www.edition-spanien.de

Wenn von fincas in Spanien die Rede ist, geht es zumeist um deren Erwerb. In Zeiten des knappen Geldes heißt die Parole aber immer häufiger: Mieten statt Kaufen. Diesem Trend konsequent folgend, hat der Frankfurter Spanienverlag „edition für internationale wirtschaft“ soeben im Rahmen seiner praktischen Ratgeberreihe den Titel „Mieten und Vermieten in Spanien“ herausgebracht. Es handelt sich hierbei um das erste einschlägige Basiswerk über das spanische Mietrecht in deutscher Sprache. Das Werk beleuchtet insbesondere aus ausländischer Sicht die spanische Mietszene, stellt also für den ausländischen Mieter und Vermieter in Spanien ein äußerst wichtiges Kompendium dar, das über alle wichtigen Lebenslagen informiert. Allgemeine Situationen wie der Abschluß und der Inhalt des Mietvertrages, dessen Form und Dauer wie auch die Kündigung des Mietverhältnisses werden eingehend behandelt.

Die beiden Ko-Autoren Schlüter und Ross verstehen es, als Volljuristen mit starker Hingabe zum spanischen Recht, dem deutschsprachigen Leser die wichtigsten Besonderheiten des spanischen

Mietrechts zu vermitteln. Die strenge Unterscheidung zwischen Wohnraummiete einerseits und der Geschäftsraummiete andererseits, aber auch die Regelungen des ländlichen Mietrechts. Hierbei werden deutlich die Rechte und Pflichten sowohl des Vermieters als auch die des Mieters zusammengestellt. Der Leser erfährt so alle Einzelheiten, beispielsweise über das Vorkaufsrecht des Mieters, eine äußerst wichtige Institution in einem Lande, in dem die Unterverbriefung in notariellen Kaufverträgen nicht gerade die Ausnahme darstellt. Saisonmietverträge stellen ebenso ein Thema dar wie die Abtretung von Mietverträgen oder die Untervermietung. Es geht in dem Buch auch um besondere, unvorhergesehene Lebenslagen wie den Tod einer Mietpartei und dessen rechtliche Folgen. Die Monographie gibt dem Leser auch einen guten Überblick über den spanischen Mietprozeß und seine Besonderheiten, ebenso über die steuerlichen Fragen der Miete. Die Autoren haben schließlich auch noch die Bestimmung über die touristische Vermietung der einzelnen autonomías, also der spanischen Bundesländer, in mühevoller Kleinarbeit für den Leser zusammengetragen. Das Werk schließt ab mit Checklisten für jede Mietvertragspartei, also für den Vermieter und den Mieter, die die wesentlichen beachtenswerten Punkte bei Eingehung eines Mietverhältnisses zum Gegenstand haben. Die Monographie von Schlüter/Ross über das spanische Mietrecht stellt ein wichtiges Rechtsgebiet, insbesondere unter Beachtung der Ausländereigenschaft der Mietparteien, umfassend und gut verständlich dar.

