

LESEPROBE

Mitgliederzeitschrift

„Grundbesitz international“.

Einige Texte werden hier 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 - 2008

In Ihrer und eigener Sache

Ausländische Zuwanderung ist keine Bereicherung

Prozeß und Vollstreckung im Ausland

Vermögen zu haben im Ausland ist nicht verboten

Auslandsimmobilie und Erbschaftsteuerreform

KROATIEN

**Immobilienwerb in Kroatien
für alle EU-Europäer problemlos möglich**

SPANIEN

Altersruhestand – Wohnrechtskauf statt Eigentum

Die Rechtshilfe

INHALT

In Ihrer und eigener Sache

Krankenversicherung für Deutsche im Ausland	3	Erbschaftssteuerreform verfassungswidrig!	8
Die Gesundheitsreform 2007	4	Auslandsimmobilie und Erbschaftsteuerreform	9
Ausländische Zuwanderung ist keine Bereicherung	5	Gemeinschaftliche Testamente	6 10
Prozeß und Vollstreckung im Ausland	6	Unwirksame Testamentsklausel –	
Vermögen zu haben im Ausland ist nicht verboten	6	Auswahl der Nacherben durch den Vorerben	11
Renten im Ausland	7	Auswirkungen des MoMiG auf die Übertragung von GmbH-Anteilen von Todes wegen	7
Auslandsimmobilie und Krise	7	ADAC – Mitgliedschaft	11
Pressemitteilung:		gilt auch bei Auslandswohnsitz und für ausländische Fahrzeuge	8 8 12

KROATIEN

Immobilienwerb in Kroatien für alle EU-Europäer problemlos möglich	13
--	----

SONDERTEIL SPANIEN

<i>Kaufoptionsvertrag über Vertreter</i>	15
<i>Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum?</i>	16
<i>Altersruhestand – Wohnrechtskauf statt Eigentum</i>	16
<i>Krise – Lebenshaltung und Steuern</i>	17
<i>Immobilien</i>	17
<i>Autos</i>	17
<i>Steuern</i>	17
<i>Vorsicht bei der Bewertung bei Kauf und Erbschaft</i>	18
<i>Die Rechtshilfe</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	29. und 30. 12. 2008	geschlossen
Büro Schutzgemeinschaft Torremolinos:	26. 12. 2008	10.00 – 13.00 Uhr
	29. + 30. 12. 2008	10.00 – 13.00 Uhr



*Wir bedanken uns bei allen Mitgliedern und Lesern
für ihr Vertrauen,
wünschen allen unseren
Mitgliedern, Stützpunkten und Mitarbeitern eine
besinnliche Advents- und Weihnachtszeit.*

Für viele Menschen ist Weihnachten die Zeit der Erinnerung.....
der Erinnerung an glückliche Tage, erfüllt mit frohen Stimmen.....
und an andere schöne Stunden, die vergangen sind.

Aber für jeden ist es eine Zeit der Verzauberung,
in der die Sorgen verblassen und die Welt wieder jung ist.

Es ist die Zeit vor allen anderen,
in der der Friede die Welt besucht
und in jedem Herzen Wohnung findet.

Weihnachten ist die Zeit des Schenkens.....
die Zeit der Hoffnung und der Freude.

Weihnachten ist die begnadete Zeit der Liebe.

Joan Walsh Anglund

Krankenversicherung für Deutsche im Ausland

Die Krankheit hat nichts zu tun mit Staatsangehörigkeit, Wohnsitz oder Alter.

Gegen Krankheit als solche kann man sich auch nicht versichern, ebenso wenig wie man ein Leben versichern kann, versicherbar sind nur die Kosten der ärztlichen Behandlung, Krankenhaus usw.

In Deutschland sind wir gewohnt, daß hier man irgendwo i.d.R. gesetzlich krankenversichert ist. Arbeitnehmer sind bis zu einem Jahresarbeitsentgelt von 47.700 Euro – wie man so schön sagt – versicherungspflichtig, d.h., sie müssen Beitrag zahlen (wird abgezogen) an eine Ortskrankenkasse oder Ersatzkasse. Davon zahlt die Hälfte der Arbeitgeber.

Und so sind etwa 90 % aller Deutschen gesetzlich versichert. Rentner, die ihren Lebensunterhalt von der deutschen Rentenversicherung beziehen, sind ebenfalls gesetzlich versichert, der Beitrag wird von der Rente abgezogen.

Bei permanentem (und offiziellem) Daueraufenthalt im Ausland gilt folgendes:

- Wer im Ausland lebt und arbeitet – auch mit deutschem Paß – unterliegt grundsätzlich

nicht der Gesetzgebung zur deutschen Krankenversicherungspflicht.

- Soweit es im Ausland Pflicht-Krankenversicherungen gibt, ist er dort versichert als Selbständiger oder Arbeitnehmer oder er lebt z.B. in den USA, wo es immer noch keine öffentliche Krankenversicherung gibt und ist dann auf Private angewiesen, teuer.

Innerhalb der Europäischen Union – unser Hauptarbeitsgebiet – bekommt – wer immer gesetzlich in Deutschland krankenversichert ist – einen entsprechenden Ausweis und kann dann Leistungen im Ausland in Anspruch nehmen im Rahmen der jeweils dort üblichen Gegebenheiten. Seit kurzem auch in der Schweiz.

Hinweis:

In der Schweiz gibt es kein dem unseren gesetzlichen Versicherungssystem vergleichbare Krankenversicherungsregelung, sondern jede private Krankenversicherung ist verpflichtet, einen Schweizer Bürger oder dort Ansässigen, zum Standardtarif aufzunehmen.

In Ihrer und eigener Sache

Im übrigen bekommt jeder in Europa Pflichtversicherte einen entsprechenden Ausweis mit dem er Leistungen im jeweiligen Aufenthaltsland in Anspruch nehmen kann.



Wie aber, wenn der Dauerwohnsitz im Ausland liegt?

Bei Rentnern ist es klar – sie sind i.d.R. in Deutschland gesetzlich über die Rentenkasse auch krankenversichert und können im ausländischen EU-Wohnsitzstaat die dort üblichen Leistungen in Anspruch nehmen.

Viele deutsche Rentner mit Auslandswohnsitz wollen und wollten allerdings gerne in der Heimat (Deutschland) behandelt werden und da gab es

Schwierigkeiten, denn die Leistungen des jeweiligen Wohnsitzstaat erschienen ihnen als nicht ausreichend.

Daher wollten sie eben die Behandlung in Deutschland und insoweit hat vor einigen Jahren das Bundessozialgericht entschieden, daß, wer immer an eine deutsche Kasse in der gesetzlichen Versicherung Beiträge zahlt, auch deren Leistungen in Deutschland in Anspruch nehmen kann.

Es ist also insoweit die Notwendigkeit zu tricksen, entfallen.

Viele Rentner haben sich trotz permanenten Daueraufenthalt im Ausland dort nicht offiziell angemeldet, sondern blieben immer noch in Deutschland wohnhaft, um so dann im Falle ernsthafter Erkrankung in Deutschland Leistungen der gesetzlichen Krankenversicherung in Anspruch nehmen zu können.

Die Gesundheitsreform 2007

brachte als eine Verbesserung, daß jeder Deutsche mit Wohnsitz auch in Deutschland, verpflichtet ist, eine Krankenversicherung zu haben, wobei seitens der Versicherungsgesellschaft sog. Kontrahierungszwang besteht, d.h., die vom zu Versichernden ausgewählte private Krankenversicherung in Deutschland darf den Antrag nicht ablehnen und auch keine Voruntersuchung verlangen, insbesondere keine Risikoausschlüsse, also der volle Schutz.

Eine Gesundheitsprüfung muß trotzdem durchgeführt werden, weil es nämlich den Unternehmen der privaten Krankenversicherung nicht erlaubt ist, Risikozuschläge zu erheben oder Leistungsausschlüsse zu vereinbaren, also kann es passieren, daß die Beiträge eines Versicherten mit Vorerkrankungen nicht ausreichen und dann gibt es einen Risikoausgleich zwischen den privaten Versicherern, was aber den Versicherungsnehmer nicht zu interessieren braucht.

Der Beitrag zur Versicherung ist limitiert. Der pro Person zu zahlende Höchstbeitrag entspricht dem jeweils gültigen Höchstbeitrag in der gesetzlichen Krankenversicherung entsprechend dem amtlich festgelegten Beitragssatzes und der Beitragbemessungsgrenze in der gesetzlichen Krankenversicherung.

Nicht mitversichert sind der Ehegatte oder sonstige Angehörige, z.B. Kinder.

Und jetzt das wichtigste:

Das Recht eines Versicherungsnehmers und die Pflicht eines Versicherers im Rahmen der privaten Krankenversicherung besteht nur für Personen mit Wohnsitz im Inland, also in Deutschland.

Beispiel Spanien:

Ein deutscher Rentner lebt in Spanien und zwar offiziell und dauerhaft. Er hat Anspruch auf die Leistungen der spanischen Sozialversicherung im Krankheitsfälle.

Ein Deutscher lebt in Spanien, hat aber keine Rente aus Deutschland, möglicherweise ist er in Spanien gesetzlich pflichtversichert und zwar nicht nur als

Arbeitnehmer, sondern auch als Selbständiger (autonomo), auch dann hat er Anspruch auf die Leistungen der spanischen Sozialversicherung.



Ein Deutscher ohne Arbeit in Spanien, der weder in D noch in E gesetzlich versichert ist, kann versuchen, bei einer spanischen privaten Krankenversicherung unterzukommen. Hier in der Tat werden aber Eingangsuntersuchungen vorgenommen und auch Risikoauschlüsse fixiert, im übrigen ist das Höchstbeitrittsalter 75 Jahre, so jedenfalls die allgemeine Erkenntnis.

Wer also nach Maßgabe des Vorstehenden weder in Spanien noch in Deutschland Versicherungsschutz hat, müßte, um in den Genuß der Gesundheitsreform 2007 zu kommen, seinen Wohnsitz nach Deutschland verlegen.

Dann kann er eine private Krankenversicherung abschließen und dann mag darin auch das Auslandsrisiko enthalten sein.

Allerdings muß man dann stets so tun, als wäre man mit Hauptwohnsitz in Deutschland, denn für Gebietsfremde gilt die neue Gesetzgebung nach der Gesundheitsreform 2007 nicht.

In jedem Falle empfiehlt sich, generell gesagt, eine spezielle Krankenversicherung für eine Auslandsreise. Die ist pro Jahr für wenig Geld zu haben (einschließlich, wenn gewünscht auch Familie), wird auch von allen Banken und Sparkasse angeboten. Die Auslandsreise sollte maximal sechs Wochen dauern, aber das kann keiner überprüfen und natürlich ist es klar, daß nur akute Sachen behandelt oder erstattet werden können, keine chronischen Erkrankungen und deren Behandlung.

Eine solche Auslandsreisekrankenversicherung können Sie abschließen mit Wohnsitz in Deutschland oder auch mit Wohnsitz im Ausland. Allerdings werden Sie dann nicht sozusagen auf „Krankenschein“ behandelt, sondern Sie müßten die Kosten vorstrecken und diese werden dann von der Versicherung erstattet.

In Ihrer und eigener Sache

Ausländische Zuwanderung ist keine Bereicherung

Von Seiten der Grünen und sonstiger Gutmenschen wird behauptet, die Zuwanderung aus dem Ausland müsse gefördert werden, es seien dies wichtige künftige Arbeitskräfte für Deutschland und im übrigen das Ganze auch eine kulturelle Bereicherung.

Die Zuwanderer kommen i.d.R. aus Afrika oder Asien auf der Flucht vor wirtschaftlicher Misere und politischer Unterdrückung durch die jeweiligen Machthaber. In ganz Afrika gibt es keine demokratisch gewählte Regierung, dagegen Bürgerkrieg.

In Asien sieht es nicht viel besser aus. Echte Demokratien sind im Prinzip nur in Indien (mit Einschränkungen), Singapur, Südkorea und Japan. Kein Wunder, daß die Menschen, insbesondere wenn sie regimiekritisch denken und handeln, dort verschwinden wollen oder müssen. Die Qualität der Zuwanderer/Flüchtlinge sollte kein Kriterium sein für deren Aufnahme. Es geht um politische Verfolgung im engeren Sinne und das können die wenigsten nachweisen. Jedenfalls ist nicht davon auszugehen, daß sie Deutschland oder sonstige westeuropäische Länder kulturell bereichern oder als Arbeitskräfte Nachschub bringen für die zurückgehende europäische Bevölkerung.

Historisch gesehen fällt mir ein, daß z.B. die Hugenotten (französische Protestanten) die von dem französischen König vertrieben wurden (Bartholomäusnacht), in Preußen Aufnahme fanden. Das war eine echte kulturelle Bereicherung.

Bei den großen Einwanderungswellen von Europa nach Nord- und Südamerika ging es auch nicht um die kulturelle Bereicherung der dort ansässigen Urbevölkerung, sondern um Landnahme und bessere Lebenserwartung als im absolutistisch regierten Europa. Selbst die katholischen Christen aus England mußten fliehen und gründeten in Amerika den Bundesstaat Maryland, die vielen Auswanderer aus Irland flohen vor Not und englischer Unterdrückung, die Auswanderer aus Deutschland suchten Freiheit vor der reaktionär absolutistischen Fürstengruppe im Reich.

Jährlich ertrinken Tausende Flüchtlinge im Mittelmeer, die unbedingt überall aus Afrika nach Europa wollen, insbesondere also nach Spanien, weil dies am nächsten liegt oder auch nach Italien. Sie kommen aus einem reichen Kontinent mit sehr armer Bevölkerung, ausgebeutet von islamischen verkommenen Führern und Clans. Mit allen Mitteln versuchen sie in Europa seßhaft zu werden auf das Risiko bei der Überfahrt nach Spanien oder auf die Kanarischen Inseln zu sterben, es werden in Spanien Scheinehen eingegangen, um so ein Aufenthaltsrecht zu erwerben usw.

Das Grundübel für all diese Fluchtbewegung ist nach meiner Sicht der Islam.

Dies mag zwar eine hohe Kultur gewesen sein, so vor 500 Jahren, aber mittlerweile eine Unkultur, die

Terror verbreitet, intolerant ist, Frauen sind Menschen zweiter Klasse, Ungläubige und Andersgläubige sowieso.

Es ist nicht nachzuvollziehen, wie man von der Einwanderung solcher Figuren eine kulturelle Bereicherung erwarten kann.

Es ist nämlich keineswegs so, daß muslimische Einwanderer bereit wären, sich in die aufnehmende europäische Gesellschaft einzufügen und sich anzupassen. Im Gegenteil: Sie verlangen, einmal angekommen und aufgenommen, die Beachtung ihrer Lebensformen und Normen, bleiben intolerant gegenüber allen anderen, verlangen Religionsfreiheit und Moscheebau, was es in islamischen Ländern nicht gibt. Dort darf kaum irgendwo eine christliche Kirche eröffnet werden und aus Saudi Arabien erfährt man, daß man beim Zoll ein Taschenmesser beschlagnahmt wurde, weil dort ein Schweizer Kreuz drauf ist.

Im übrigen sind die Araber üble Ausbeuter. In den Golfstaaten werden Luxusanlagen und Hotels errichtet, aber kein Araber arbeitet dort auf dem Bau, das machen arme Schweine aus Afrika, Pakistan oder Indien und die bekommen dann pro Monat so 150 Dollar, Hausmädchen werden schlecht behandelt und bekommen 100 Dollar im Monat. Das Ganze eine typische Ausprägung des Islam und mit diesen Leuten sollten wir eigentlich nichts zu tun haben.

Türkische minderjährige Mädchen werden in Deutschland oder in der Türkei zwangsverheiratet, wer aus der Reihe tanzt wird per „Ehrenmord“ beseitigt und grundsätzlich gilt gesamtislamisch, laut Sharia die Regel, daß, wer vom Glauben abfällt, vogelfrei ist und umgebracht werden darf und wer unwillkommene Bücher veröffentlicht, der wird per Fatwa für vogelfrei erklärt und jeder darf ihn umbringen.

Das ist natürlich in unserer abendländischen Kultur und Tradition unerträglich, aber es gibt auch immer Leute, die Toleranz fordern und von kultureller Bereicherung durch Zuwanderung reden und das sind insbesondere die Grünen. Ich hatte mir mal überlegt, wo das her kommt und ich meine die Antwort gefunden zu haben: Die guten Menschen, Grüne und ähnliche Einwanderungsbefürworter sind schlicht und einfach zu feige, um etwas gegen die bezeichneten Mißstände zu unternehmen und deswegen wird all der islamistische Unsinn toleriert und sogar noch als kulturelle Bereicherung bezeichnet, was bestimmt nicht der Fall ist. Der Gutmensch ist nicht gut, sondern feige, das Ganze wird verbrämt als Kultur.

Es kann schon sein, daß wir in Europa qualifizierte Zuwanderung brauchen, um den eigenen Bevölkerungsschwund auszugleichen, aber dann doch bitte nur eben Qualifizierte und Arbeitswillige und nicht Leute, die, wie bereits in Deutschland geschehen, schon in dritter Einwanderungsgeneration sozusagen Sozialhilfeempfängerdynastien bilden.

In Ihrer und eigener Sache

Prozeß und Vollstreckung im Ausland

Die Prozeßführung im Ausland ist, generell gesagt, teurer und langwieriger als in Deutschland. Schon aus dem Grunde sollte man sich überlegen, ob sich das überhaupt lohnt.

Auch dann, wenn man einen deutschen Gerichtsstand hat, so mag es im Einzelfall relativ einfach sein, ein Urteil gegen den Schuldner (auch Versäumnisurteil) zu bekommen, nur, dann fangen die Probleme an mit der Vollstreckung im Ausland.

Im Rahmen der Europäischen Union, mittlerweile auch in der Schweiz, können deutsche und sonstige EU-Urteile im jeweiligen Wohnsitzstaat des Schuldners vollstreckt werden. Das Urteil muß nur vom Wohnsitz-Amtsgericht des Schuldners für vollstreckbar erklärt werden und das ist i.d.R. kein Problem, aber dann fängt der Ärger an, denn im Ausland gibt es i.d.R. keinen Offenbarungseid, d.h., ein Schuldner kann sich einfach für insolvent erklären und das wars.

Oder – besser gesagt – man sollte überhaupt erst dann einen kostenträchtigen Prozeß oder Voll-

streckungsmaßnahmen einleiten, wenn man sich vorab vergewissert hat, daß der Schuldner im Ausland überhaupt zugriffsfähiges Vermögen hat.

Üblicherweise wird aber ein Schuldner, der ins Ausland abgehauen ist, dafür sorgen, daß er nichts auf seinen Namen hat, also weder Bankkonto noch Immobilien und im übrigen gibt es auch den Berufsstand des Gerichtsvollziehers in vielen Staaten nicht, d.h., die Vollstreckung müßte dann über das örtliche Amtsgericht laufen mit Kosten und vielen Verzögerungen.

Zusammenfassend:

Bevor man überhaupt für einen Prozeß Geld ausgibt oder bevor man überhaupt eine Zwangsvollstreckung aus einem deutschen Titel im Ausland versucht, sollte man sich fachmännisch beraten lassen, um auf diese Weise Kosten zu sparen, denn die Wahrscheinlichkeit, daß da was zu holen ist, ist doch sehr gering.

Vermögen zu haben im Ausland ist nicht verboten

Also im Prinzip auch für einen Deutschen mit Wohnsitz in Deutschland steuerlich irrelevant, es sei denn, dieses Vermögen bringt Rendite oder Zinsen und dann

- sind diese Zinsen im Wohnsitzstaat (D) steuerpflichtig oder
- entsprechend einem bestehenden Doppelbesteuerungsabkommen kann im Zahlungsstaat eine Quellensteuer einbehalten werden, aber in jedem Fall besteht Erklärungsspflicht in Deutschland. Wenn jemand also eine Stiftung in Liechtenstein unterhält, so ist das grundsätzlich steuerlich völlig irrelevant. Eine Vermögensteuer in Deutschland gibt es nicht mehr, also von daher gesehen, kommt es auch nicht auf das Vermögen an, sondern immer nur auf die Erträge dieses Vermögens. Und dann kann es sich z.B. um Zinsen handeln oder bei Immobilienbesitz um Mieteinkünfte und dann kommt es eben darauf an, was ein Doppelbesteuerungsabkommen sagt. Bei Mieteinkünften gilt

i.d.R. ausschließlich Besteuerungsrecht des Belegenheitsstaates, bei Zinsen könnte es entsprechend einem DBA im Zahlungsstaat eine Quellensteuer geben, aber in jedem Falle Erklärungsspflicht im Wohnsitzstaat Deutschland.

Jetzt gibt es Länder, die erheben keinerlei Steuer auf Zinsen, insbesondere in sog. Steueroasen und diese sind natürlich auch sehr diskret. Dann besteht eben bei deutschem Hauptwohnsitz nur Steuerpflicht in Deutschland und wer diese aus dem Ausland kommenden Zinsen in Deutschland nicht erklärt, begeht eine Steuerhinterziehung.

Aber es ist – ich wiederhole – durchaus steuerlich nicht verwerflich, irrelevant und jedenfalls nicht strafbar, wenn jemand im Ausland eine Immobilie hält auf den Namen einer Liechtensteinstiftung, wenn diese Immobilie keine Mieterträge abwirft, sondern nur der Eigennutzung dient. Die Eigennutzung ist ja schon seit langen Jahren in Deutschland nicht mehr steuerpflichtig.

Renten im Ausland

Die Renten aus Deutschland werden jetzt schrittweise „nachgelagert“ besteuert, d.h., Steuer fällt an bei Zahlung der Rente. Rentner waren bisher mehr oder weniger steuerfrei, wenn man von den wenigen Fällen absieht, wobei ein Rententeil als Ertragsteil (Zinsen) erfaßt wurde.

Nunmehr also sind diese schönen Zeiten für Rentner vorbei, auch sie müssen auf die Rente in Deutschland Steuern zahlen. Dafür sind die Arbeitnehmeranteile zur Rentenversicherung steuerfrei, was vorher nicht so war.

Und wie aber, wenn jetzt ein Rentner seinen Wohnsitz ins Ausland verlegt?

Wenn er in eine Steueroase zieht, also in ein Land, mit dem Deutschland kein Doppelbesteuerungsabkommen hat, so bleibt die Steuerpflicht der Rente in Deutschland bestehen.

Zieht er aber in ein Land mit dem Deutschland ein DBA hat, so ist dies meist ein Abkommen nach dem OECD-Musterabkommen und hiernach werden Renten und Ruhestandsbezüge jeder Art grundsätzlich im Wohnsitzstaat besteuert.

Jetzt kann es natürlich passieren, daß der Wohnsitzstaat von vorne herein kein Interesse hat, einen zugezogenen Ausländer zu besteuern oder

daß dieser jedenfalls vor dem ausländischen Finanzamt nichts in der Richtung bekundet und auch nichts erklärt.

In diesem Falle ist es aber durchaus nicht so, daß dann der deutsche Fiskus wieder zuschlagen kann, etwa im Wege einer „virtuellen“ Besteuerung, etwa in der Form, daß man sagt, ‚Wenn Du schon im Ausland keine Steuern zahlst, so doch wenigstens bei uns‘.

Dieses Denken ist falsch, widerspricht auch dem Abkommen, sondern das Besteuerungsrecht ist nach den meisten OECD-DBA dem Wohnsitzstaat vorbehalten und der Zahlungsstaat (in dem Fall Deutschland), kann dann nur den im Ausland wohnenden Rentner beim dortigen ausländischen Finanzamt verpetzen, daß der nämlich Rente bezieht aus Deutschland und die wahrscheinlich nicht oder nicht vollständig versteuert.

Es gibt auch Tricks (dann natürlich außerhalb der Legalität), wo jemand eine Sozialrente bezieht und eine Betriebsrente. Die Sozialrente gibt er im Ausland an, um so seinen Lebensunterhalt zu rechtfertigen, die Betriebsrente nicht.

Auslandsimmobilie und Krise

Normalerweise ist der Eigentümer einer Immobilie im Ausland von irgend einer Krise nicht betroffen. Wer immer unseren Rat befolgt hat, jedenfalls die Investition im Ausland, eine Ferienimmobilie niemals als Investition anzusehen, sondern stets als Konsum, der kann gelassen zusehen, was noch passiert. Er ist ja Eigentümer, die Immobilie läuft nicht weg und verliert auch nicht an Substanz oder Wert.

Das einzige Problem ergibt sich jetzt beim Verkauf.

Wenn der Eigentümer beschließt, aus welchen Gründen auch immer, jetzt zu verkaufen, so ist der Markt mehr oder weniger weg oder er muß erhebliche Preiszugeständnisse machen, was wir nicht empfehlen, es wird ja auch alles einmal besser werden.

Dies gilt speziell für Erbgemeinschaften oder Erben, die die Auslandsimmobilie geerbt haben und jetzt verkaufen wollen. Also besser noch warten.

Und im Zusammenhang mit dem Verkauf gibt es noch das Problem, daß der potentielle Käufer, wenn er nicht voll bar zahlen kann, dann eine Hy-

pothek braucht und diese Hypothek wird jetzt nicht mehr so einfach gegeben auf die schönen blauen Augen und auf den Wert der Immobilie hin, sondern Geld von der Bank für Immobilienkauf gibt es nur noch bei Superbonität und dann noch auch nur für +/- die Hälfte des Schätzwerts der Immobilie (eine unbestimmbare Größe).

Zum Ende des Jahres 2008 ist z.B. in Spanien der Verkauf von Ferienappartements an Ausländer um 89 % zurückgegangen, also auf dem Stand wie vor 25 Jahren.

Es ist klar, wenn man sich schon keine neuen Autos mehr kaufen kann, dann bestimmt keine Immobilie im Ausland.

Aber im übrigen gilt, Ruhe zu bewahren. Wer unseren Ratschlägen gefolgt ist und nicht in spekulativer Absicht gekauft hat, sondern für die Eigennutzung und weiß, daß das Ganze ein Konsum ist und nicht etwa eine Geldanlage, der ist durch die Krise nicht betroffen.

In Ihrer und eigener Sache

Pressemitteilung

Erbschaftssteuerreform verfassungswidrig!

München, 05. Dezember 2008: Bundestag und Bundesrat haben entschieden. Nun ist Bundespräsident Horst Köhler am Zuge. Hält er die Erbschaftssteuerreform für verfassungswidrig, muß er sie stoppen. Und da gibt es viele Nüsse zu knacken, denn das neue Erbschaftssteuergesetz verletzt unsere Verfassung in mehrfacher Hinsicht:

1. Der Eingangssteuersatz von 30 % bei Geschwistern, Neffen und Nichten hat enteignende Wirkung und verstößt daher gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG. Ein Beispiel macht dies deutlich: Wohnen zwei Schwestern im gemeinsamen Haus und vererbt die eine der anderen ihren Anteil im Wert von 400.000 Euro, muß die Erbin 114.000 Euro Erbschaftsteuer zahlen, sie ist also i.d.R. gezwungen, ihre Lebensgrundlage zu verkaufen.
2. Geschwister, Neffen und Nichten werden schlechter gestellt als eingetragene gleichgeschlechtliche Partner, ja, sogar die eigenen Kinder des Verstorbenen haben einen geringeren Freibetrag (400.000 Euro) als die eingetragenen Partner (500.000 Euro). Das widerspricht den Grundsätzen der Gleichheit nach Art. 3 GG und des Schutzes der Familie nach Art. 6 GG.
3. Ehegatten und Kinder erben das Familienwohnheim bei Überschreitung der Freibeträge nur dann steuerfrei, wenn sie nach dem Erbfall in dem Objekt zehn Jahre lang wohnen. Das erzeugt in vielen Fällen einen unzumutbaren Druck und verletzt das Grundrecht der freien Persönlichkeitsentfaltung gem. Art. 2 GG.
4. Steuerfreiheit bezüglich des Familienwohnheims genießt nur das Kind, welches die Immobilie bewohnt. Das verstößt ebenfalls gegen den Gleichheitsgrundsatz, denn in aller Regel ist nur Platz für ein Kind (das häufig auch noch eine eigene Familie hat), es können also gar nicht alle Kinder in das Haus einziehen. Unabhängig von dem Verfassungsproblem wird es da häufig Hauen und Stechen geben, wer überhaupt einzieht, um den Steuervorteil zu erlangen.
5. Der Zwang, zehn Jahre in der geerbten Immobilien zu wohnen und auch der Zwang für Betriebsnachfolger gegen alle wirtschaftliche Vernunft des Betriebsvermögen und das Lohnsummenniveau zu halten, sind Anschläge auf die freie Entfaltung der Persönlichkeit (Art. 2 GG) und verletzen zudem die Würde des Menschen (Art. 1 GG).
6. Das Bundesverfassungsgericht hat entschieden, daß der Gleichheitsgrundsatz verletzt ist, wenn Regelungen so kompliziert sind, daß eine flächendeckende Überprüfung der steuerrelevanten Tatsachen unmöglich ist. Genau das wird hier aber wegen des Personalmangels der Finanzverwaltung der Fall sein.
7. Das neue Gesetz macht den Staat zu einem omnipräsenten Schnüffler. Lohnsummen, Betriebsvermögen, Wohnsitze, Untervermietungen, Wohnfläche, alles muß zehn Jahre lang nach dem Erbfall überprüft werden. Hierin liegt ein die Gebote der Rücksicht und der Verhältnismäßigkeit verletzender Machtmißbrauch oder Obrigkeit, der dem Grundsatz der freien Entfaltung der Persönlichkeit widerspricht

Prof. Dr. Klaus Michael Groll

Präsident des Deutschen Forums für Erbrecht e. V.

Fachanwalt für Erbrecht in München

Deutsches Forum für Erbrecht e. V.

Pranner Str. 6, 80333 München

www.deutsches-forum-fuer-erbrecht.de

In Ihrer und eigener Sache

Auslandsimmobilie und Erbschaftsteuerreform:

Wie bekannt, hat das (deutsche) Bundesverfassungsgericht die alte Erbschaftsteuer für verfassungswidrig angesehen, jedenfalls in der Auswirkung und der Berechnung und daher dem Gesetzgeber auferlegt, bis Ende 2008 eine neue verfassungskonforme gesetzliche Regelung zu finden mit dem Hinweis, daß sonst ab 01.01.2009 die ganze Erbschaftsteuer weg sei, das Gesetz unwirksam.

Und da hat sich die Koalition Mühe gegeben und hat etwas neues zusammengestoppelt:

Die Freibeträge für Kinder und Ehegatten werden erhöht, auch für eingetragene Lebenspartnerschaften, Geschwister zahlen mehr als zuvor.

Und insbesondere werden Immobilien jetzt zum Verkehrswert erfaßt und nicht wie vorher oder bislang, zum Einheitswert. Das hatte die ungerechte Folge, daß, wer Immobilien geerbt hat, vom Erbschaftsteuerfiskus besser behandelt wurde, als der Erbe von Geld oder Aktien.

Im Verhältnis zu Auslandsimmobilien hat sich nichts geändert.

Diese wurden immer schon mit dem Verkehrswert erfaßt für Zwecke der deutschen Erbschaftsteuer.

Erbschafts-Doppelbesteuerungsabkommen hat Deutschland nur mit wenigen Ländern, im übrigen gilt, daß im Ausland gezahlte Erbschaftsteuer auf die deutsche insoweit angerechnet wird (§ 21 ErbStG). Und hieran wird sich auch nichts ändern.

Im folgenden zwei Tabellen betreffend die Freibeträge und die Steuerklassen sowie die Steuersätze.

Zur Erinnerung: Die deutsche Erbschaftsteuer ist fällig, wenn Erbe oder Erblasser in Deutschland Wohnsitz haben oder hatten bzw. insoweit reicht auch das Vorhandensein einer Wohnung in D auch ohne daß dies der Mittelpunkt der Lebensverhältnisse des Betroffenen sein muß.

Es gibt Länder, in denen keine Erbschaftsteuer mehr erhoben wird, z.B. Portugal, Österreich oder auch mehr oder weniger Italien und einige Schweizer Kantone. In diesem Fall kann natürlich bei grundsätzlich bestehender deutscher Erbschaftsteuerpflicht nichts abgezogen werden.

Auch wenn von Seiten des Erben oder Erblassers keinerlei Beziehung zu Deutschland besteht, so unterliegen doch in Deutschland belegene Nachlaßgegenstände, z.B. Grundstücke, immer der deutschen Erbschaftsteuer. Insoweit liegt beschränkte Steuerpflicht vor.

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!

Von Frau Rechtsanwältin Gabriele RENKEN-RÖHRS, Hamburg, (Stützpunkt der Schutzgemeinschaft) erreichen uns drei interessante Mitteilungen zum Erbrecht:

Gemeinschaftliche Testamente

Nach deutschem Recht ist es Ehegatten nach § 2265 BGB und Personen in eingetragener Lebenspartnerschaft nach § 10 Abs. 4 LpartG vorbehalten, gemeinschaftliche Testamente abzufassen. Andere Personen wie beispielsweise Geschwister, Personen in nichtehelicher Lebensgemeinschaft, Verlobte oder Freunde können ein gemeinschaftliches Testament nicht wirksam errichten. Auch eine analoge Anwendung der Vorschriften der §§ 2265 BGB, 10 Abs. 4 LPartG auf einen weiteren Personenkreis scheidet aus. Insbesondere der untaugliche Versuch von Nichtehegatten, in der Form des § 2267 BGB zu testieren – ein Beteiligter verfaßt und unterschreibt das als gemeinschaftlich beabsichtigte Testament, der andere unterzeichnet es nur – machen die Verfügungen

des Unterzeichners, der dies nicht selbst eigenhändig verfaßt hat, für eine Undeutung nicht zugänglich und unheilbar unwirksam. Die Verfügungen des Testamentsverfassers können dagegen umgedeutet werden.

Im übrigen sollten Ehegatten die Testierform des gemeinschaftlichen Testaments nur vornehmen, wenn sie dieses Testament ausschließlich für Vermögen in Deutschland verwenden. Auch in verschiedenen Staaten Europas wird das gemeinschaftliche Berliner Testament von Ehegatten als unwirksam angesehen. Dies hat bei der Anwendung fremder Rechtsvorschriften regelmäßig zur Folge, daß die vielfach ungewollte gesetzliche Erbfolge einschlägig werden würde.

In Ihrer und eigener Sache

Unwirksame Testamentsklausel Auswahl der Nacherben durch den Vorerben

Enthält ein Testament die Bestimmung, nach welcher der Erblasser seinem Vorerben lediglich einen Personenkreis benennt, aus dem künftig entweder er selbst die Nacherben noch berufen will oder der von ihm dazu ermächtigte Vorerbe den Nacherben noch bestimmen soll, so ist diese Bestimmung gem. § 2065 Abs. 2 BGB unwirksam. Das OLG Hamm hat in seiner Entscheidung vom 24. August 2006 bestimmt, daß die Befugnis zur Auswahl der Nacherben unwirksam sei. Der Erblasser hatte folgende Regelung in seinem handschriftlich verfaßten Testament aufgesetzt:

„Nacherben sollen einer oder mehrere meiner beiden Söhne aus erster Ehe oder deren Kinder sein. Falls ich die Benennung des oder der Nacherben

erben nicht selbst vornehme, soll meine jetzige Ehefrau die Auswahl des oder der Nacherben aus meinen vorgenannten Blutsverwandten vornehmen.“

Gemäß § 2065 Abs. 2 BGB kann ein Erblasser die Bestimmung der Person, die eine Zuwendung erhalten soll, sowie die Bestimmung des Gegenstandes der Zuwendung nicht einem Dritten überlassen. Denn der Erblasser hat die Verantwortung für den Inhalt aller wesentlichen Teile seines letzten Willens zu übernehmen. Ein Dritter kann sich nicht nach seinem Belieben oder Ermessen in wesentlichen Teilen ergänzen. Dies ist ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes.

Rechtsanwältin Gabriele Renken-Röhrs, Hamburg

Auswirkungen des MoMiG auf die Übertragung von GmbH-Anteilen von Todes wegen

Am 01.11.2008 trat das Gesetz zur Modernisierung des GmbH-Rechts und zur Bekämpfung von Mißbräuchen (MoMiG) in Kraft. Das MoMiG beinhaltet die umfangreichste Reform des GmbH-Rechts seit 1980.

Auch nach dem MoMiG bleibt die freie Vererbbarkeit von Geschäftsanteilen bestehen (§15 GmbHG). Die Geschäftsanteile gehen zwingend auf die gesetzlichen oder testamentarischen Erben des verstorbenen Gesellschafters über (§ 1922 BGB). Daher werden auch zukünftig Einziehungs- und Zwangsabtretungsklauseln erforderlich sein, um die Erbfolge in der GmbH mittelbar regeln zu können. Wichtige Änderungen für den Erwerb von Todes wegen ergeben sich aus der Neuerung zur Gesellschafterliste und zur Teilbarkeit von Geschäftsanteilen.

Der Geschäftsanteilserwerb auf Grund gesetzlicher oder testamentarischer Erbfolge ist künftig beim Handelsregister anzumelden und der Erbe muß dafür Sorge tragen, daß er als neuer Gesellschafter gem. §§ 40 Abs. 1, 16 GmbHG in die Gesellschafterliste beim Handelsregister eingetragen wird. Für den Geschäftsführer der GmbH besteht eine allgemeine Sorgfaltspflicht, die eingereichten Listen zu überprüfen und bei sich kreuzenden Gesellschafterlisten eine Klärung der Sachlage und die Berichtigung der Gesellschafterliste herbeizuführen. Ihn trifft auch anders als das Handelsregister die inhaltliche Prüfungspflicht, so daß er sich Nachweise vorlegen lassen muß, aus denen sich der Erwerb des Geschäftsanteils ergibt. Für den Erbfall kann er beispielsweise für den Nachweis der Erbfolge die Vorlage des Erb-

scheins verlangen. In Erbfällen ist daher eine neue Gesellschafterliste nicht schon mit dem Tod des Gesellschafters, sondern erst nach Vorliegen eines zweifelsfreien Erbnachweises zu erstellen.

Bei schuldhaft falscher Ausfertigung der Gesellschafterliste haften die Geschäftsführer nach § 40 Abs. 3 GmbHG nicht nur wie bisher den Gesellschaftergläubigern, sondern auch denjenigen, deren Beteiligung sich geändert hat, also auch dem Erwerber und dem Veräußerer auf Schadenersatz.

Zukünftig kommt allerdings auch der gutgläubige Erwerb eines Geschäftsanteils vom sog. Scheinerben in Betracht. Veräußert der Scheinerbe den vom Erblasser vermeintlich geerbten Geschäftsanteil, nachdem er in eine neue Gesellschafterliste als Erbe eingetragen wurde, so erwirbt der gutgläubige Dritte den Geschäftsanteil nach § 16 Abs. 3 GmbHG, wenn seit der Einreichung der Gesellschafterliste drei Jahre vergangen sind oder dem berechtigten Erben die Unrichtigkeit zurechenbar ist. Ein gutgläubiger Erwerb scheidet daher aus, wenn der Scheinerbe weder einen Erbschein vorgelegt hat oder nicht drei Jahre lang in der Gesellschafterliste eingetragen war.

Künftig wird es auch Erleichterungen in der Erbauseinandersetzung geben, da die Teilung der Geschäftsanteile einer GmbH erheblich erleichtert sind. Es ist zwar bei der Teilung darauf zu achten, daß der neue Geschäftsanteil auf volle Euro lauten muß, es kann allerdings auch ein Geschäftsanteil auf nur einen Euro lauten.

Rechtsanwältin Gabriele Renken-Röhrs, Hamburg

In Ihrer und eigener Sache

ADAC – Mitgliedschaft gilt auch bei Auslandswohnsitz und für ausländische Fahrzeuge



Der Schutzbereich des ADAC gilt auch für Mitglieder mit Dauerwohnsitz im Ausland und deren im Ausland zugelassenen Fahrzeuge. Wenn jemand also von Deutschland nach Spanien oder sonst wohin umzieht, so muß er nur dem ADAC entsprechende Mitteilung machen und jedenfalls geht die Mitgliedschaft weiter.

Auf entsprechende Anfrage bekamen wir vom ADAC München (Mitglieder-Service) die im folgenden wiedergegebene Antwort:

„Sehr geehrter Herr Steuber,

vielen Dank für Ihre Nachricht.

Die klassische Mitgliedschaft im ADAC e.V. zum Jahresbeitrag von 44,5 € beinhaltet in Deutschland u.a. Pannenhilfe bis zu 200,00 €, Bergungskosten in unbegrenzter Höhe. Unsere „Gelben Engel“ helfen kostenlos, nur eventuell benötigte Ersatzteile müssen selbst bezahlt werden.

Die ADAC-PlusMitgliedschaft bietet bei personenbezogenen Leistungen, wie im Krankenrücktransport, weltweiten Versicherungsschutz.

PlusLeistungen, die sich auf das Fahrzeug beziehen (z.B. Pannenhilfe), erbringen wir in folgenden Ländern: Bundesrepublik Deutschland, Ägypten, Albanien, Algerien, Andorra, Armenien, Aserbaidschan, Azoren, Balearen (Mallorca, Menorca, Ibiza, Formentera), Belgien, Bosnien-Herzegowina, Bulgarien, Dänemark, Estland, Finnland, Frankreich, Georgien, Gibraltar, Griechenland, Großbritannien, Irland, Island, Israel, Italien, Kanarische Inseln (Gran Canaria, Teneriffa, Lanzarote, Gomera, Ferro, Fuerteventura, Hierro, Las Palmas), Kasachstan (nur europ. Teil), Kroatien, Lettland, Libanon, Libyen, Liechtenstein, Litauen, Luxemburg, Madeira, Malta, Marokko, Mazedonien, Moldawien, Monaco, Niederlande, Norwegen, Österreich, Polen, Portugal, Rumänien, Rußland (nur europ. Teil), San Marino, Schweden, Schweiz, Serbien-Montenegro, Slowakei, Slowenien, Spanien, Spitzbergen, Syrien, Tschechische Republik, Tunesien, Türkei, Ukraine, Ungarn, Vatikanstadt, Weißrußland, Zypern.

Die ADAC-PlusMitgliedschaft zum Jahresbeitrag von 79,50 € bietet optimalen Schutz auch über Deutschlands Grenzen hinaus.

Egal, ob mit dem eigenen oder mit einem fremden Auto, per Flugzeug, Bahn oder Schiff, die ADAC-PlusMitgliedschaft schützt das PlusMitglied selbst, den (Ehe-)Partner und die minderjährigen Kinder.

Wir erbringen europaweit Pannen- und Unfallhilfe; bei Fahrzeugausfall oder -diebstahl stellen wir eines unserer ClubMobile oder ein Mietfahrzeug zur Verfügung, organisieren Übernachtungsmöglichkeiten oder bringen das defekte Fahrzeug nach Hause. Ob das Fahrzeug in Deutschland oder im Ausland gemeldet ist, ist für die PlusMitgliedschaft unerheblich.

Leistungen nach Krankheit oder Verletzung, wie den Krankenrücktransport, erbringen wir sogar weltweit! Ein einzigartiges Netz von eigenen Notrufstationen und kooperierenden Hilfsorganisationen garantiert Hilfe zu jeder Zeit.

Auch mit ausländischem Wohnsitz kann eine ADAC-PlusMitgliedschaft beibehalten bzw. abgeschlossen werden. Maßgebend für die Leistungsabrechnungen ist die in der Mitgliedschaft gemeldete Adresse. Wird hier ein ausländischer Wohnsitz geführt, so werden die Leistungen auch dorthin erbracht.

Wird uns hingegen eine deutsche Anschrift gemeldet, werden die Leistungen an die deutsche Adresse erbracht.

Beachten Sie hierbei: Die personenbezogenen Leistungen der PlusMitgliedschaft im Geltungsbereich Europa entfallen, wenn die Reise bis zum Zeitpunkt des Schadensereignisses mehr als 92 Tage seit Verlassen des Wohnsitzes angedauert hat. Außerhalb des Geltungsbereiches Europa besteht Schutz, wenn die Reise zum Zeitpunkt des Schadensereignisses nicht mehr als 45 Tage seit Verlassen des Wohnsitzes angedauert hat.

Zu den personenbezogenen PlusLeistungen zählen: Krankenrücktransport, Krankenbesuch, Übernachtung bei Krankheit, Medikamentservice, Heimholservice für Kinder, Übernachtung und Fahrt bei Reiseabbruch.

Die fahrzeugbezogene Leistungen gelten nur innerhalb Europas, aber ohne zeitliche Einschränkung.“

Entsprechendes dürfte auch gelten für die anderen deutschen Automobilclubs, so z.B. den AvD und dem ACE (Automobilclub Europa).

Immobilienwerb in Kroatien für alle EU-Europäer problemlos möglich

Uns erreicht ein Brief von unserem Stützpunkt Eugen Zadavec, Zagreb



„Sehr geehrter Herr Steuber,

1. die Europäische Gemeinschaft und ihre Mitgliedsstaaten einerseits und die Republik Kroatien andererseits, haben am 14.05.2001 in Brüssel das Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen paraphiert.

as Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen zwischen den Europäischen Gemeinschaften und ihre Mitgliedsstaaten einerseits und der Republik Kroatien andererseits ist am 01.02.2005 in Kraft getreten.

Dieses Abkommen stellt die rechtliche Grundlage der Beziehungen der Europäischen Gemeinschaften und ihren Mitgliedsstaaten einerseits und der Republik Kroatien andererseits und ermöglicht Beitrittsverhandlungen für die Realisierung der vollen Mitgliedschaft der Republik Kroatien in der Europäischen Union.

2. Die Bestimmung aus dem Artikel 60 Abs. 2 Satz 2 heißt es wie folgt:

„Ab dem Inkrafttreten dieses Abkommens genehmigt Kroatien durch uneingeschränkte und zweckdienliche Nutzung der bestehenden Verfahren den Erwerb von Immobilien in Kroatien durch Staatsangehörige der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, mit Ausnahme der in Anhang VII aufgeführten Sektoren. Innerhalb von vier Jahren nach Inkrafttreten dieses Abkommens paßt Kroatien seine Rechtsvorschriften über den Erwerb von Immobilien in Kroatien durch Staatsangehörige der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union schrittweise an, um deren gleichbehandlung mit den Staatsangehörigen Kroatiens zu gewährleisten. Nach Ablauf von vier Jahren nach Inkrafttreten dieses Abkommens prüft der Stabilitäts- und Assoziationsrat die Modalitäten für die Ausdehnung dieser Rechte auf die Anhang VII aufgeführten Sektoren.“

Gerechnet vom 01.02.2008, also nach Ablauf von Monat Januar 2009 läuft die im Artikel 60 Absatz 2 Satz 2 vorgesehene vierjährige Frist aus.

3. Ausgenommener Sektor, auf den die Bestimmung aus dem Artikel 60 Absatz 2 Satz 2 hinweisen stellen

- landwirtschaftlich genutzte Flächen im Sinne des Gesetzes über die landwirtschaftlich genutzten Flächen (Amtsblatt Nr. 59/94, konsolidierter Text 48/95, 19/98 und 105/99)
- Schutzgebiete nach dem Umweltschutzgesetz (Amtsblatt Nr. 30/94).

4. Und schließlich muß auch auf die gemeinsame Erklärung zu der Bestimmung aus dem Artikel 60 des Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommens hingewiesen werden.

D

Hier heißt es wie folgt:

„Die Vertragsparteien sind sich darüber einig, daß die Bestimmungen des Artikels 60 nicht so auszulegen sind, als verhinderten sie eine proportionale, diskriminierungsfreie Beschränkung des Erwerbs von Immobilien im allgemeinen Interesse oder als berührten sie in sonstiger Weise die Rechtsvorschriften der Vertragsparteien über das Eigentum an Immobilien, sofern dort nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist.

Es besteht Einigkeit darüber, daß der Erwerb von Immobilien durch Staatsangehörige Kroatiens in den Mitgliedsstaaten der Europäischen Union nach Maßgabe des geltenden Gemeinschaftsrechts und vorbehaltlich der dort vorgesehenen und nach Maßgabe der geltenden nationalen Rechtsvorschriften der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union angewandten besonderen Ausnahmen gestattet ist.“

Soweit was den rechtlichen Rahmen, der durch die Bestimmungen des Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommens geschaffen wurde, anbehtrifft.

5. die kroatische Regierung hat am 27.11.2008 dem kroatischen Parlament die Änderungen des Eigentumsgesetzes vorgeschlagen.

Den Ausländer und Rechtspersonen aus der Europäischen Union muß ermöglicht werden, daß Eigentumsrecht an Immobilien, gegen gleiche Bedingungen, die auch für kroatische Staatsangehörige geltend, zu erwerben, außer der landwirtschaftlich genutzten Flächen und Schutzgebieten nach dem Umweltschutzgesetz.

Diese Änderungen sollen nach dem 01.02.2008 in Kraft treten.

Wie Sie wissen, sehr geehrter Herr Steuber, die bisherige gesetzliche Regelung hat zwar den Ausländern den Erwerb an Liegenschaften ermöglicht aber nur und ausschließlich gegen die Zustimmung des kroatischen Justizministers.

Dieses Verfahren zum Erwirkung der Zustimmung des kroatischen Justizministers war für die ausländischen Eigentümererwerber ein langwieriges Verfahren. ▶

KROATIEN

In Unkenntnis der Rechtslage haben viele Ausländer Liegenschaften in Kroatien gekauft, haben erst bei dem Versuch das Eigentumsrecht im Grundbuch eintragen lassen festgestellt, daß eigentlich das wichtigste fällt und zwar die Zustimmung des kroatischen Justizministers, so daß zu zahlreichen völlig unnötigen Gerichtsstreitigkeiten gekommen ist war zur Folge hatte, daß der Immobilienverkehr in Kroatien ausgesprochen limitiert verlaufen ist.

Nachdem nun die Beschränkungen, die für die Ausländer diskriminierend waren, entfallen werden, ist es zu hoffen, daß die Ausländer keine rechtlichen Schwierigkeiten bei dem Erwerb der Liegenschaften in Kroatien haben werden.



Diese meine Mitteilung eignet sich höchstwahrscheinlich für die Veröffentlichung in der Mitgliederzeitung, d.h., in Grundbesitz international nicht.

Ich würde deswegen vorschlagen, daß für das breite Publikum eine gekürzte Version veröffentlicht wird, die etwa wie folgt lauten wird:

„In Erfüllung der Verpflichtungen aus dem Stabilisierungs- und Assoziierungsabkommen zwischen den Europäischen Gemeinschaften und ihren Mitgliedsstaaten einerseits und der Republik Kroatien andererseits, hat die kroatische Regierung dem kroatischen Parlament eine Gesetzesänderung vorgelegt, durch welche den ausländischen physischen und Rechtspersonen ermöglicht wird, das Eigentumsrecht in Kroatien ohne Beschränkungen die bisher vorhanden, zu erwerben. Die Ausländer werden den Kroaten, hinsichtlich des Erwerbs des Eigentumsrechtes an Immobilien, gleichgestellt.“

Mit freundlichen Grüßen

Eugen Zadravec

Kollege Zadravec hat seinen Brief europaweit an Botschaften verschickt, u.a. nach Deutschland, Österreich und die Schweiz.



Am 09.12.2008 erreicht uns eine e-mail:

„Sehr geehrter Herr Steuber,

auf der Sitzung des kroatischen Parlaments, die am 05.12.2008 abgehalten wurde, hat das Parlament mit 93 dafür, acht dagegen und mit einer enthaltenen Stimme die Änderungen und Ergänzungen des kroatischen Eigentumsgesetzes verabschiedet.

Warten wir auf die Veröffentlichung im Amtsblatt ab.“

Mit freundlichen Grüßen

**Eugen Zadravec
Rechtsanwalt/Attorney at Law/Odvjetnik**

**Petrinjska 2
HR-10000 Zagreb
Tel: 00385 1 4810643
Fax: 00385 1 4810 642
E-Mail: eugen.zadravec@zg.t-com.hr**

Sonderteil Spanien

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

Kaufoptionsvertrag über Vertreter

Viele meiner Mandanten, die eine Immobilie erwerben oder verkaufen möchten und zunächst einen privatschriftlichen Kaufoptionsvertrag unterzeichnen wollen, fragen sich, ob es erforderlich ist, daß sie die Unterschrift persönlich leisten oder ob die Möglichkeit besteht, daß sie durch Familienmitglieder, Bekannte oder sonstige Dritte, die nicht in das Rechtsgeschäft involviert sind, vertreten werden können. In diesem Zusammenhang kommt auch die Frage auf, wie die spätere Ratifizierung durch die Vertretenen vor sich gehen soll.

Viele Ausländer, die ihre Immobilie verkaufen oder eine erwerben möchten, haben ihren ersten Wohnsitz nicht in Spanien und sind aus – normalerweise beruflichen – Gründen nicht in der Lage, die Unterschrift persönlich zu leisten. Beide Parteien möchten das Rechtsgeschäft jedoch meistens möglichst schnell abschließen – der Verkäufer, weil er den Vertrag abschließen und die Anzahlung kassieren möchte und der Käufer, weil er die Immobilie durch die Leistung der Anzahlung für sich reservieren möchte und der Verkäufer sie dann nicht mehr an einen anderen Interessen veräußern kann.

Bei dieser Art von Verträgen kann praktisch jeder den Käufer vertreten, denn wichtig ist nur die Bezahlung des Optionspreises. Der Käufer selbst kann den Vertrag zu jedem beliebigen Zeitpunkt ratifizieren – sogar noch am gleichen Tage, an dem der notarielle Kaufvertrag unterzeichnet wird.

Die Situation des Verkäufers ist jedoch eine ganze andere: Er muß auf jeden Fall selbst unterschreiben: Falls ein Dritter, der nicht ordnungsgemäß dazu ermächtigt ist, in seinem Namen und in seiner Vertretung unterzeichnet, kann der Verkäufer behaupten, nichts von dem Verkauf gewußt zu haben oder nicht mit den Bedingungen einverstanden zu sein. In diesen Fällen könnte der Vertrag aufgelöst werden. Aus diesem Grunde ist stets zu beachten, daß in den Fällen, in denen das Rechtsgeschäft ohne den Beistand eines Anwalts abgeschlossen wird und eine dritte Person den Vertrag im Namen und in Vertretung des Verkäufers unterzeichnen möchte, die Vorlage einer notariell beglaubigten Vollmacht verlangt werden muß. Sollte dieser Dritte über eine solche nicht verfügen, muß man die Unterzeichnung verweigern und solange verschieben, bis der Verkäufer persönlich erscheinen kann oder sich eine sonstige verlässliche und legale Lösung ergibt.

Wie soll man sich als Ausländer, der für eine in Spanien befindliche Immobilie einen Kaufoptions-

vertrag unterschrieben und normalerweise 10% des Kaufpreises als Optionspreis angezahlt hat, verhalten, wenn der Verkäufer problematisch wird, sobald es an die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages geht?

Dabei kommt es vor allem darauf an, wie der Optionsvertrag abgefaßt ist.

In den Fällen, in denen der Interessent statt eines Kaufoptionsvertrages einen Kaufvorvertrag unterschrieben hat, für den die Art. 1.451 und 1.454 des Zivilgesetzbuches Anwendung finden, hat er lediglich das Recht, die Rückerstattung des angezahlten Betrages sowie einen gleich hohen Betrag als Ausgleich für die erlittenen Schäden zu verlangen.

Falls der Kaufoptionsvertrag korrekt abgefaßt ist, d.h. sich auf Art. 1.124 des Zivilgesetzbuches bezieht, hat er zwei Möglichkeiten.

- a. Die zuvor Genannte, d.h. Vertragsauflösung, Rückzahlung des Anzahlungsbetrag und Zahlung des Schadensersatzes – im Zweifelsfall müssen diese Beträge gerichtlich eingetrieben werden - .
- b. Er hat auch das Recht, auf der Vertragserfüllung zu bestehen, d.h. den Verkäufer zur Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages zu zwingen.

Sollte er die letztgenannte Vertragsform gewählt haben, kann er sich an die Gerichte wenden, den restlichen Kaufpreis auf dem Gerichtskonto deponieren und beim Gericht beantragen, es möge die Immobilie als verkauft erklären. Das entsprechende Gerichtsurteil kann im Grundbuch eingetragen werden. Der Kaufpreis – nach Abzahlung der Gerichtskosten – wird an den Verkäufer ausgezahlt.

Oftmals wird mir in meiner Kanzlei von den Verkäufern folgende Frage gestellt: Welches Risiko gehe ich ein, wenn ich einen privatrechtlichen Vertrag (Kaufoptionsvertrag oder „normaler“ Kaufvertrag) unterschreibe?

Die Angst der Verkäufer besteht darin, daß der Käufer, der durch diesen Vertrag den Besitz an der Immobilie nachweisen kann, eventuell 1. Hypotheken aufnehmen, 2. die Immobilie an einen Dritten veräußern oder 3. vortäuschen könnte, der Volleigentümer zu sein, der schon den vollen Kaufpreis bezahlt hat.

Bezüglich einer eventuellen Belastung der Immobilie ist zu sagen, daß der Käufer in dieser Situation unmöglich eine Hypothek aufnehmen kann (er ist noch nicht im Grundbuch eingetragen und kei-

ne Bank würde ihm eine Hypothek gewähren). Hinsichtlich des illegalen Verkaufs an einen Dritten ist folgendes zu bemerken:

Wenn es sich um einen gutgläubigen Dritten handelt, wird dieser sofort aus dem Vertrag ersehen, daß der Kaufpreis noch nicht vollständig bezahlt ist und nicht nur verlangen, daß die Entrichtung vorgenommen wird; er wird auch darauf bestehen, daß derjenige, der versucht, ihm die Immobilie zu verkaufen, zuvor im Grundbuch eingetragen wird.

Ich rate den Verkäufern, den Besitz an der Immobilie erst dann zu übertragen, wenn der Kaufpreis voll und ganz bezahlt worden ist. Falls nämlich der Käufer den Restpreis nicht bezahlt, steht der Verkäufer vor einem großen Problem. In vielen

Fällen empfehle ich den Verkäufern auch, in den privatrechtlichen Kaufvertrag eine Klausel aufzunehmen, die den Eigentumsvorbehalt sichert. Dies bedeutet, daß der Käufer bis zur vollständigen Bezahlung des Kaufpreises die Immobilie weder an einen Dritten veräußern, noch seine vertragsbedingten Rechte an eine andere Person übertragen darf.

Jaime Lamas & Asociados

Sindicat, 69 – 10°

E – 07002 Palma de Mallorca

Tel. 0034-971-720 202 oder 971 229 066

Fax: 971 728 427

www.buefetejaimelamas.com

Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum?

Viele in Wohnkomplexen lebende Ausländer haben Zweifel über die Tatsache, welche Elemente zum Gemeinschaftseigentum zählen und auf welche Weise ihre Zugehörigkeit bestimmt wurde.

Der Konstrukteur, der nach Fertigstellung des Wohnkomplexes die notarielle Neubauerklärung unterzeichnet – die den Beweis für die Tatsache darstellt, daß das Bauwerk unter Beachtung der Pläne, der in der Baugenehmigung enthaltenen Auflagen etc. erstellt wurde -, unterschreibt normalerweise gleichzeitig die Teilungserklärung. Bei dieser handelt es sich um eine minuziöse Beschreibung des Sondereigentums – der Wohnungen unter Angabe der Quadratmeterzahl, Anzahl der Wohnräume, der Bäder etc. und die Lage der jeweiligen Wohnung im Komplex- und des Gemeinschaftseigentums (die Durchgangs- und Durchfahrtszonen, die gemeinschaftlichen Grünzonen, der Pool, die Dachterrassen usw.). Diese notarielle Teilungserklärung – sobald sie im Grundbuch eingetragen ist – gibt uns Aufklärung über alle Fragen und Zweifel, die wir bezüglich

der Zugehörigkeit eines bestimmten Elements haben können.

In der Teilungserklärung ist normalerweise auch die Gemeinschaftssatzung (Statuten) enthalten, durch die die Benutzung der Gemeinschaftselemente, die Bezahlung der Gemeinschaftskosten, die Bestimmungen über die Verwaltungs- und Ausführungsorgane der Gemeinschaft, die Art und Weise der Instandhaltung des Gebäudes usw. geregelt werden. Die Gemeinschaftssatzung dient dazu, künftige Probleme zwischen den Miteigentümern zu verhindern. Es handelt sich dabei um ein sehr wichtiges Dokument, das im Grundbuch eingetragen wird und für dessen Änderung die einstimmige Genehmigung durch alle Miteigentümer erforderlich ist.

Jaime Lamas & Asociados

Sindicat, 69 – 10°

E – 07002 Palma de Mallorca

Tel. 0034-971-720 202 oder 971 229 066

Fax: 971 728 427

www.buefetejaimelamas.com

Altersruhestand – Wohnrechtskauf statt Eigentum

Da gibt es z.B. eine Bau- und Betriebsgesellschaft in Benalmadena – Costa namens Myra Mar. Die haben noch jede Menge schöne Wohnungen frei und zu verkaufen. Nachdem keiner mehr kauft, ist man dort auf die Idee gekommen, nur noch ein Wohnrecht zu verkaufen und in der Werbung wird ein entsprechendes Beispiel gegeben:

Ein ausländisches (englisches) Ehepaar, jeder 79 Jahre alt, erwirbt das Wohnrecht auf Lebenszeit bis zum Tode des Letztversterbenden in einer Edelwohnung, die angeblich 450.000 Euro wert sein soll. Das geht also um die Lebenserwartung. Die statistische Lebenserwartung des Ehemanns liegt noch bei drei bis vier Jahren, die der Frau von sechs bis sieben Jahren. Verkauft wird also ein Wohnrecht für sieben Jahre zum Preis von 150.000 Euro, das sind pro

Jahr plus/minus 20.000 Euro, pro Monat 1.700 Euro.

Die Wohnung mag noch so schön sein, aber für dieses Geld bekommt man auch zur Miete ein wunderschönes Haus und da ist noch der Gärtner mit drin.

Das Wohnrecht wird natürlich immer teurer, je jünger der Kunde oder das Kundenehepaar ist. Wie die vorstehende Rechnung zeigt, lohnt es sich aber auch nicht, bei sehr alten Menschen, ein Versuch, sonst unverkäufliche Immobilien irgendwie an den Mann/Frau zu bringen und sei es übe Wohnrecht. Es ist auch illusorisch die Behauptung, daß die Immobilie (Wohnung) 450.000 Euro Marktwert habe.

Derzeit wird kaum noch etwas verkauft, der Marktwert dürfte maximal bei etwas 300.000 Euro liegen.

Krise – Lebenshaltung und Steuern

In den letzten Jahrzehnten hatte Spanien einen Bauboom. Es wurde zuviel und zu teuer gebaut und auch für minderbemittelte Kreise per Hypotheken großzügig finanziert, etwa wie in den USA. Nunmehr sind einige Großbaufirmen pleite gegangen, es stehen noch viele unfertige Gebäude herum, Tausende von Wohnungen stehen leer und können nicht verkauft werden.

Viele Spanier und auch Ausländer haben ihr Einkommen aus Bau- oder Baunebenstätigkeit bezogen. Damit ist es jetzt vorbei. Spanien hat eine Arbeitslosigkeit von knapp 14 %. Betroffen sind insbesondere Ungelernte, die also keine spezielle Ausbildung haben, wir würden sagen Hilfsarbeiter

von Bau- und Landwirtschaft, die jetzt zu Scharen entlassen wurden und werden.

Betroffen sind insbesondere Ausländer, hauptsächlich aus den Maghreb-Staaten (insbesondere Marokko), aber auch aus Südamerika. Die spanische Regierung bietet – übrigens auch an Europäer, z.B. aus Rumänien – Fortzahlung des Arbeitslosengeldes für einige Monate plus Rückfahrtticket, um den Arbeitslosen den Weg in ihre Heimat wieder zu erleichtern. Viele machen hiervon aber keinen Gebrauch, denn zuhause, in Ecuador, Marokko oder Rumänien, ist es noch schlechter.

Immobilien

sind jetzt, im Vergleich zu den Jahren davor, sehr preiswert zu haben, egal, ob gebraucht oder neu erstellte Wohnungen. Die Zahl der Ausländer, die in Spanien Ferienwohnungen oder -häuser gekauft haben, ist um 89 % zurückgegangen, obwohl die Preise gesunken sind, aber die sonst so kauffrohen Deutschen, Engländer und Skandinavier sind ja auch von der Krise betroffen, haben kein Geld mehr und insbesondere nichts mehr für Luxus-Konsumaufwendungen und ein Ferienhaus im Ausland ist ja niemals eine geldbringende In-

vestition, sondern immer Konsum, der auch noch Geld kostet.

Wie dargelegt, kann mit allen Promotoren über Preise hart verhandelt werden. Zum Teil gibt es zum Kauf einer Wohnung noch ein Auto dazu. Probleme gibt es nur im Zusammenhang mit den Hypotheken. Die Banken sind hier sehr zurückhaltend im Gegensatz zu früher und finanzieren hauptsächlich auf Basis der Bonität des Kunden, aber nicht mehr auf einem angenommenen Wert der als Sicherheit gegebenen Immobilie.

Autos

sind sehr billig zu haben. Die Anbieter überschlagen sich mit Sonderangeboten mit erheblichen Preisnachlässen auf den unverbindlichen Richtpreis, im Einzelfall schon so bis zu 10.000 Euro. Im übrigen stehen aus spanischer Produktion (z.B. Opel, Seat, Ford) Tausende von unverkauften Autos auf Halde.

Wer also jetzt aus dem Ausland kommt, etwas Geld hat und sich in Spanien niederlassen will, kann sich sehr preiswert, im Verhältnis zu vorher, eine Immobilie kaufen und dazu noch ein neues, sehr preiswertes Auto.

Im Vergleich zu anderen Ländern Europas, sind die Lebenshaltungskosten in Spanien immer noch

vergleichsweise niedrig. In der Meinung, daß es im Süden immer warm ist, fallen jedenfalls weniger Heizkosten an und im übrigen funktionieren Klimaanlage für die Sommerzeit auch im Winter durch Umschaltung von Kalt- auf Warmluft.

Das Benzin kostet +/- 90 Cent der Liter, Super ein bißchen mehr, aber immer noch erheblich billiger, als aus Deutschland gewohnt.

Auch die Kfz-Steuer ist vergleichsweise niedrig. Sie wird von der Gemeinde erhoben und es wäre bestimmt kein Anreiz, in Spanien ein Auto zu kaufen deswegen, weil die Gemeinde jetzt bei Neuwagen auf die Kfz-Steuer verzichtet.

Steuern

Die Mehrwertsteuer liegt in Spanien immer noch bei 16 % allgemeiner Steuersatz, also nur 1 % über dem von der EU vorgegebenen Satz von mindestens 15 %.

Die Einkommensteuer ist unverändert, liegt pro forma etwa auf deutschem Niveau, bezahlt wird allerdings weniger, insbesondere von der Mittelschicht, weil es eine Betriebsprüfung, wie von uns gewohnt, nicht gibt.

Vorsicht bei der Bewertung bei Kauf und Erbschaft:

Nach wie vor besteht die Praxis der Unterverbriefung, d.h., beim Kauf von Immobilien wird nur ein Teil, etwa 60 – 70 % des tatsächlich vereinbarten Kaufpreises beurkundet, der Rest schwarz gezahlt.

Anhaltspunkte insoweit sind die Katasterwerte, die aber in den letzten Jahren von den Gemeinden für Zwecke der Grundsteuer kräftig angehoben wurden.

Gleichwohl ist es immer noch zu empfehlen, bei der Bewertung im Rahmen einer „Unterverbriefung“ bei Kauf oder sei es bei der Annahme einer Erbschaft, immer den Katasterwert mit dem in der Region üblichen Faktor zu multiplizieren, um so nicht Gefahr zu laufen, einen Zuschlag wegen zu niedriger Beurkundung zu bekommen.

Die Rechtshilfe

funktioniert innerhalb der Europäischen Union, also auch in Spanien.

EU-ausländische Urteile können vollstreckbar erklärt werden und stehen dann durchaus spanischen Urteilen gleich, aber die Vollstreckung ist immer ein Glücksspiel, denn in Spanien gibt es keinen Offenbarungseid (jetzt eidesstattliche Versicherung), der Schuldner kann sich einfach für insolvent erklären und das wars. D.h., wir empfehlen, bevor man in Spanien einen Prozeß anfängt oder versucht, ein ausländisches Urteil zu vollstrecken, sich zu vergewissern, daß überhaupt beim Schuldner etwas zu holen ist, insbesondere, ob Immobilien auf seinen Namen eingetragen sind.

Rechtshilfe wird auch in Strafsachen gewährt und zwar auch in Steuersachen, aber hier ist wichtig folgendes zu bedenken:

Grundsätzlich wird in Strafsachen ans Ausland nur Rechtshilfe erteilt, wenn die Tat in beiden Ländern, also Spanien und im jeweiligen Ausland, strafbar ist. In Steuersachen gilt jetzt für Spanien, daß eine echte Hinterziehung, also ein Steuervergehen, eine echte Straftat nur vorliegt, bei Hinterziehung von pro Jahr und Steuerart +/- 100.000 Euro. Diese Beträge werden jedenfalls im Normalfall bei „kleineren“ Steuerhinterziehern, die sich aus Deutschland ins Ausland, z.B. nach Spanien abgesetzt haben, nicht erreicht. Dies wiederum hat zur Folge, daß es insoweit in Spanien keine Rechtshilfe und insbesondere also keine Auslieferung gibt. Die einzige Möglichkeit des deutschen Fiskus sich insoweit zu wehren, ist eben die Anweisung an das im Ausland zuständige deutsche Konsulat oder die Botschaft, auf entsprechende Anfrage die Steuerschulden zu erwähnen und dann gibt es eben keinen neuen deutschen Paß.

Sonst aus Spanien zum Jahresende 2008 keine Besonderheiten. Im Gegensatz zur allgemeinen Annahme, es sei in Andalusien, an der Costa del Sol immer warm, sehe ich, während ich das hier diktiere, kaltes Regenwetter bei Temperaturen von +/- 10 Grad, überhaupt nicht wie man in Spanien erwartet.

In der Hoffnung, daß es alles wieder besser wird, verbleibe ich für heute

mit guten Neujahrswünschen aus dem sonnigen und verregneten Andalusien

Ihr



Werner Steuber

