

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 1 - 2008

In Ihrer und eigener Sache

Todesfall im Ausland

DEUTSCHLAND

Riester-Rente bei Auslandswohnsitz

SCHWEIZ

**Schweizer Bundesgesetz über den Erwerb von Immobilien
durch Personen im Ausland ab dem 23. November 2007 im
Kanton Wallis**

SPANIEN

**Steuervorteile in Deutschland für Renovierung eines Ferien-
hauses im Ausland**

Illegale Häuser

Preisverfall bei Spanien-Immobilien – Jetzt nicht verkaufen!

Steuer auf den Wertzuwachs bei Immobilienverkauf

INHALT

In Ihrer und eigener Sache

Das große Heimweh - Warum Auswanderer in die Schweiz zurückkehren -	3
Zum Thema Korruption im In- und Ausland	4
Todesfall im Ausland	5

DEUTSCHLAND

STEUERN

Sog. Zufallsfunde bei Geldkontrollen	5
--------------------------------------	---

Börsenkrise:

Gefahr beim Erben, Chancen beim Schenken Bei Versteuerung gilt das Stichtagsprinzip	6
--	---

Erbschaftsteuerabkommen mit Österreich gekündigt	6
---	---

Streit um die Erbschaftsteuerreform: Dann platzt die Koalition eben	7
--	---

Wie funktioniert ein Trust oder besser gesagt, wie funktioniert er nicht?	8
--	---

RECHT

Vertrauen schützt vor Torheit nicht	9
-------------------------------------	---

Zur „Energetischen Sanierung“ eines Hauses..... - In der Mietrechtsfall -	9
---	---

Riester-Rente bei Auslandwohnsitz	10
-----------------------------------	----

SCHWEIZ

Schweizer Bundesgesetz über den Erwerb von Immobilien durch Personen im Ausland ab dem 23. November 2007 im Kanton Wallis	11
--	----

TIME-SHARING

Timesharing-Betrüger und honorarabzockende Anwälte	12
---	----

BUCHBESPRECHUNGEN

Steuerstrafrecht International	18
Lexikon für Wohnungseigentümer Rechte – Pflichten - Finanzen	18
Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht	18

SONDERTEIL SPANIEN

<i>Das spanische Schulsystem</i>	13
<i>Unterverbriefung bei Immobilienkauf</i>	13
<i>Immobiliengeschäfte unter nicht residenten Ausländern</i>	13
<i>Betrug um angeblichen Lotteriegewinn</i>	14
<i>Zwangsvermietung von Wohnungen</i>	14
<i>Die Grundsteuer</i>	14
<i>Steuervorteile in D für Renovierung eines Ferienhauses im Ausland</i>	14
<i>Illegale Häuser</i>	15
<i>Schwarzbauen war und ist üblich</i>	16
<i>Preisverfall bei Spanien-Immobilien Jetzt nicht verkaufen!</i>	16
<i>Ein jeder sollte sich bei seiner Gemeinde melden</i>	17
<i>Steuer auf den Wertzuwachs bei Immobilienverkauf</i>	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 €

Das große Heimweh

Warum Auswanderer in die Schweiz zurückkehren

Das ist der Hauptartikel im Schweizerischen Beobachter Nr. 23 vom 09. 11. 2007.

Die meisten Schweizer Auswanderer sitzen in Frankreich, nämlich mit über 170.000, in Deutschland etwas über 70.000, in Italien 47.000, in Großbritannien 27.000, in Spanien 22.000, in den USA 72.000, in Kanada 36.000, in Brasilien 14.000, in Argentinien 15.000 und in Australien 21.000.

Was uns freut: Der Beitrag im Beobachter wurde weitgehend auf Grund von unserem Auslandsstützpunktberater für Kanada, Ruedi Bühler erstellt (Tel. 0041-1-9540711).

Was heißt heute eigentlich „auswandern“?

Früher einmal – ganz früher – gab es sog. Völkerwanderungen, insbesondere der Germanen nach Süden, aus Osten, brandeten die Hunnen und Ungarn an, die Perser und die Türken wollten nach Griechenland. In neuerer Zeit ging es vielen Europäern schlecht, insbesondere in Irland, aber auch in Deutschland und England und viele verließen mangels Perspektive die Europäische Heimat mit Ziel Amerika.

Jetzt ist die Welt „globalisiert“ und speziell im Rahmen der Europäischen Union kann man Wohnsitz nehmen und arbeiten wie und wo man will, Berufsabschlüsse usw. werden anerkannt, das einzige was man lernen muß, ist eben die Sprache.

Ein echtes „Auswandern“ gibt es, jedenfalls aus westlich-europäischer Sicht in der globalisierten Welt nicht mehr. Ich z.B. bin deutscher Anwalt und lebe und arbeite überwiegend in Spanien, meine Frau ist aus Holland und seit knapp 40 Jahren in Spanien, aber ohne daß wir das Gefühl haben, irgendwann oder irgendwie von Holland oder Deutschland „ausgewandert“ zu sein.

Anders sicher bei der Flüchtlingswelle aus Süden in Richtung Norden.

Die Afrikaner (Neger), werden in Spanien freundlich subsaharianos genannt (also unterhalb der Sahara), drängen nach Europa, um überhaupt leben zu können, was in muslimischen Terror- und Clangesellschaften, jedenfalls menschenwürdig, offenbar nicht möglich ist.

Das ist eine echte Auswanderung.

Im Beobachter wird berichtet von Auswanderern, die in Frankreich betrogen wurden und deshalb zurückkommen mußten, in Kanada war anderen

die Arbeit zu hart und die vielen Rentner, die sich im Alter an die Mittelmeerküste begeben haben, insbesondere wegen des milden Klimas und der vermeintlich niedrigeren Lebenshaltungskosten. All diese oder viele von denen wollen jetzt angeblich wieder zurück in die Schweiz, zumal die Lebenshaltungskosten im Süden immer teurer werden (aber bestimmt nicht so teuer wie in der Schweiz!) und auch dann, wenn ein Partner verstirbt oder Dauerpflege angezeigt ist.

Eine frisch gebackene Schweizer Oma in Spanien (69) will wieder nach Hause, um die Enkel aufzuwachsen zu sehen.

Im übrigen sei es langweilig, wenn der Himmel neun Monate lang wolkenlos ist und das Klima dann auch als zu warm empfunden wird.

Das muß aber eine Ausnahme sein, denn die meisten kommen und bleiben ja gerade deswegen im Süden, weil sie es eben wärmer haben wollen.

Menschen aus dem Norden, die in den Süden wollen und Rentner sind, müssen sich vorab vergewissern, daß die Renten auch bei Auslandsaufenthalt gezahlt werden. Das ist üblicherweise der Fall. Aber z.B. können Schweizer Invalidenrentner bei Auslandsaufenthalt benachteiligt werden, entsprechendes gilt auch bei Unfall- und Krankenversicherung, die man nicht aus der Schweiz einfach mitnehmen kann (unwahrscheinlich, daß die zustimmen). Auf Grund der bilateralen Vereinbarung leben Schweizer in EU und EFTA-Staaten relativ sicher, aber was Altersfürsorge und Invalidenversicherung anbetrifft, so müssen sie sich privat absichern, denn schon seit 2001 sind freiwillige AHV/IHV-Zahlungen in die Schweiz aus EU und EFTA-Ländern nicht mehr möglich.

Auslandsschweizer bekommen auch keine sog. Opferhilfe und wer gar von Sozialhilfe leben muß, der sollte schleunigst wieder in Schweiz zurückkehren.

Die Deutschen sind da in Einzelfällen großzügiger. In besonderen Fällen kann auch Sozialhilfe für Deutsche ins Ausland gewährt werden. Aber Arbeitslosenhilfe oder „Hartz IV“ gibt es natürlich nur, wenn die Empfänger, jedenfalls pro forma, in Deutschland dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen, auch wenn sie als ältere Langzeitarbeitslose kaum eine Vermittlungschance haben.

In Ihrer und eigener Sache

Zum Thema Korruption im In- und Ausland

gab es Streit anlässlich der Asien-Pazifikkonferenz der deutschen Wirtschaft in Seoul vom 04. – 06. Oktober 2007. Der Vorsitzende des Asien-Pazifik-Ausschusses, Dr. Hambrecht, hat sich abwertend über Korruption in Asien geäußert und zwar bei einer Podiumsdiskussion.

Hierüber berichtet das *Steuerbüro Wengert AG aus Singen* in einem Rundschreiben vom 18. November 2007 wie folgt:

Ein sehr bemerkenswertes Erlebnis war für mich der Frontalangriff des APA-Vorsitzenden Dr. Hambrecht gegen den DIHK-Hauptgeschäftsführer Dr. Wansleben bei der Podiumsdiskussion über Korruption in Asien. Der "Ausbruch" von Dr. Hambrecht konnte nicht gefallen, ebenso wie seine zum Teil etwas wirklichkeitsfremden Ausführungen zu diesem Thema. Man kann zu Herrn Dr. Wansleben vom DIHK stehen wie man will, aber so wie Dr. Hambrecht ihn öffentlich angegriffen und bloß gestellt hat, wäre es nicht nötig gewesen. Wenn überhaupt, hätte er das besser unter vier Augen tun sollen, weil auch ihm eine öffentliche Maßregelung in einer solchen Form nicht zusteht. Ein guter Stil war seine Unbeherrschtheit beileibe nicht und wurde deshalb vom Auditorium nicht besonders wohlwollend aufgenommen.

Nach meinen Gesprächen mit einigen APK-Teilnehmern über dieses Thema, war nicht nur ich über das Verhalten von Dr. Hambrecht erschreckt. Es ist völlig unverständlich, mit welcher Heuchelei, Scheinheiligkeit und Unaufrichtigkeit das Thema "Korruption" in Wirtschaft, Politik und Gesellschaft nach wie vor öffentlich behandelt wird, auch auf dieser APK. Ich habe mit verschiedenen hochrangigen Vertretern von multinationalen Unternehmen darüber sehr kontrovers diskutiert. Man versucht in diesen Fach-Kreisen verzweifelt das "Unwort" Korruption zu vermeiden. Viele von ihnen beschäftigen sich akribisch damit, wie man dasselbe Ziel mit subtileren Methoden erreichen kann. Alle brachten aber ihre Überzeugung deutlich zum Ausdruck, daß man die Korruption niemals ganz ausrotten können wird, weder in Deutschland, noch in Asien oder sonst wo auf der Welt. Gleichwohl tun manche aber so, als ob es die Korruption schon jetzt gar nicht mehr gäbe. Niemand auf den Vorstandsetagen, auch nicht bei Siemens, VW, Thyssen, Fraport, u.a. hatte jemals mit so etwas zu tun, das ist Ehrensache. Sie haben ihre jährlichen Gewinnantienmen selbstverständlich in dem Bewußtsein kassiert, sich immer und überall nach Recht und Gesetz verhalten zu haben. Die Finger haben sich immer nur die "Subalternen" auf den Führungsebenen weiter unten schmutzig gemacht, die dann am Ende auch strafrechtlich belangt werden, zur Strafe dafür, weil sie so unvorsichtig waren, sich und ihr Unternehmen in Verbindung mit „Korruption“ bringen zu lassen und dazu hin auch noch so blauäugig waren, im Ernstfall mit der Rückendeckung "von oben" zu rechnen.

An die Stelle der korruptiven Umtriebe soll dem Vernehmen nach bei Großprojekten als Ausweg- bzw. Ersatzlösung nun die "Erfolgsbeteiligung der Mitkassierer" treten, wie der Vertriebsmanager eines weltbekannten Kraftwerkherstellers verlauten ließ. Bei den "kleineren" Geschäften bleibt wohl sowieso alles beim alten: da wird die "Korruption" von sog. "Mittels-Leuten" geräuschlos vor Ort erledigt. Sie fungieren weiter als Zwi-

schenhändler oder Vermittler mit "Geldboten-Funktion". Davon spricht aber niemand von den hochrangigen und elitären "Saubermännern" auf der öffentlichen Bühne. Das ist das eigentlich Bedauerliche an der scheinheiligen Diskussion! Als Chef einer BASF ist es natürlich opportun (vielleicht auch etwas populistisch) und auch sehr leicht, so zu tun, als ob man mit Korruption noch nie etwas zu tun gehabt habe. Wie es aber tatsächlich hinter den Kulissen aussieht, möchte ich nicht näher prüfen. Als Vorstand eines Großkonzerns weiß man natürlich nichts von den vielen "schmutzigen Händen", die für die florierenden und üppig kalkulierten Geschäfte sorgen und sich dafür fürstlich belohnen lassen. Aber spricht man mit der großen Zahl der mittelständischen Unternehmer, bei denen es auf jeden Auftrag ankommt, die nicht auf eine hundertjährige Geschichte bauen können, nicht auf Milliarden schweren Geldsäcken sitzen, nicht ihre Marktmacht ausspielen können und gleichwohl im knüppelharten internationalen Wettbewerb erfolgreich bestehen müssen, dann hört man die tatsächliche und nicht nur die gewünschte Wirklichkeit.

Wir wissen alle, daß die Korruption das allerschlimmste Krebsgeschwür ist, nicht nur in der Wirtschaft, sondern in den Gesellschaften weltweit, in dem einen Land mehr und in dem anderen weniger. Es ist nur zu unterstreichen, wenn Dr. Hambrecht warnt: "Wer einmal den kleinen Finger gibt, dem wird der Arm ausgerissen"! Er rät allen Unternehmen, auch in Asien, sich nicht von der Korruption anstecken zu lassen. Das ist zwar kurzfristig schmerzhaft, aber langfristig bleibt man gesund! Was man unter "Korruption" versteht, ist aber vorrangig eine Frage der Definition. Was für den einen längst schon Korruption ist, ist für den anderen noch zulässige Vetternwirtschaft, politische Kumpanei oder ein Freundschaftsdienst, also alles doch nur läßliche Sünden, mit denen man sich geschäftliche, geldwerte oder sonstige Vorteile verschafft. Daran wird sich leider in der nahen Zukunft nicht viel ändern. Gleichwohl dürfen wir alle nicht nachlassen in diesem schier hoffnungslos erscheinenden Kampf gegen die Urinstinkte von uns Menschen.

Mit meiner Wortmeldung möchte ich mein Unverständnis über die im In- Ausland beim Thema „Korruption“ bei jeder Gelegenheit öffentlich geübte Heuchelei der deutschen Führungselite aus Politik und Wirtschaft zum Ausdruck zu bringen. Die meist vorlaute und zudem leider oftmals verlogene Selbstbeweihräucherung nach dem Motto, "wir Deutschen sind in jeder Hinsicht die Musterknaben", tut mir in den Ohren weh! Ich bin davon überzeugt, daß die große Mehrheit der APK-Teilnehmer, die an der Basis ihre Geschäfte erledigen muß, im Großen und Ganzen dieselbe Meinung zu dem Thema "Korruption in Asien" vertritt. Die abgehobenen und scheinheiligen "Überflieger" in den Vorständen und Aufsichtsräten der großen multinationalen Konzerne haben sowieso schon längst die Bodenhaftung und den Kontakt zur geschäftlichen Basis in ihren Unternehmen verloren.

In Ihrer und eigener Sache

Todesfall im Ausland

Das kommt öfters vor, insbesondere bei älteren Residenten und Touristen und was dann tun?

Die soziale Krankenversicherung deckt keine Todesfallkosten ab, es gibt in Deutschland auch kein Sterbegeld mehr für Sozialversicherte, dafür entstehen dem mitreisenden und überlebenden Angehörigen oder den Angehörigen sofort erhebliche Kosten, völlig unerwartet.

Wir haben immer schon eine Auslandsreiseversicherung empfohlen und es gibt auch solche, die die Todesfallkosten mit umschließen.

Sie mögen zwar etwas teurer sein, aber sinnvoll.

Es ist also bei Abschluß einer Reiseversicherung unbedingt darauf zu achten, daß die Todesfallkosten mitenthalten sind. Und die können ganz schön hoch ausfallen. Es gibt auch spezielle Versicherungen, die den Todesfall und alle Kosten abdecken, aber die werden um so teurer, je älter der Versicherungsnehmer ist und zum Schluß, wenn jemand so um die 85 – 90 Jahre ist, so liegt die Jahresprämie in Höhe der Kosten einer Volksbestattung, also nicht zu empfehlen.

Aber was zu tun ist: Wer für längere Zeit ins Ausland verreist oder jedenfalls sich gefährdet fühlt (und das sind wir alle), sollte unbedingt bei der Zusatzreiseversicherung, die wir auf jeden Fall empfehlen (diese kostet als solche nicht viel) zusätzlich die Todesfallkosten versichern, das ist i.d.R. möglich auch gegen meist erheblichen Prämienzuschlag.

Es mag dann versichert sein etwa wie bei Inhaber der Goldkarte des ADAC sogar die Rückführung in die Heimat oder Bestattung vor Ort mit allen Kosten bis zu einem bestimmten Betrag.

Wir hatten es in unserem Kundenkreise mit einem besonders tragischen Fall zu tun:

Ein 30jähriger Mann macht eine Drogenentzugskur in Deutschland und bekommt für die Reise nach Spanien, um seine Eltern zu besuchen, Metadon mit auf den Weg. Hier beschafft er sich Heroin und stirbt an Überdosis. Der Gerichtsarzt stellt eine unnatürliche Todesursache fest, die Leiche wird nicht freigegeben, muß erst obduziert werden und es dauert eine Weile und so lange liegt sie beim Bestatter, der pro Tag so um die 50 Euro Kühlgebühr verlangt.

Die bestehende Versicherung umfaßte zwar die Todesfallkosten aber macht geltend, daß der Versicherte bei Abschluß der Versicherung falsche Angaben gemacht hat, jedenfalls über seinen Drogenentzug und deswegen wurde der gesamte Versicherungsschutz nach meiner Sicht zulässigerweise versagt.

**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!***

Deutschland

Steuern

Sogenannte Zufallsfunde bei Geldkontrollen

dürfen nicht verwertet werden.

Beim Überschreiten der EU-Außengrenzen, z.B. von Deutschland in die Schweiz, muß auf Frage erklärt werden, wieviel Bargeld man mitführt.

Bei Beträgen über 10.000 Euro (in welcher Höhe auch immer) ist ohnehin „freiwillige“ Deklaration gefordert.

Bei einer solchen „Bargeldkontrolle“ können auch Zufallsfunde gemacht werden, d.h., bei der Suche nach Bargeld finden die Zöllner irgend welche interessanten Unterlagen und um deren Verwertung geht es jetzt.

Das Finanzgericht Baden-Württemberg sagt Nein, solche Zufallsfunde anlässlich von Bargeldkontrollen dürfen nicht verwertet werden. Insbesondere die Versendung sog. Kontrollmitteilungen an die Finanzverwaltung ist unzulässig. Urteil 11 K 297/02.

Ein Wirtschaftsprüfer/Steuerberater reiste von der Schweiz nach Deutschland und befragt nach Bargeld und bargeldgleichen Werten erklärte er, wahrheitsge-

mäß etwa 300 Euro. Anschließend wurde sein Auto gefilzt und die Beamten fanden Mandantenpapiere, überprüften auch die im mitgeführten Computer gespeicherten Daten und die Zöllner vermuteten hier den Verdacht auf dem deutschen Fiskus unbekannte Auslandskonten, also nicht nur des Reisenden, sondern auch seiner Kunden.

Der Steuerberater verklagte die Zollverwaltung vor dem Finanzgericht mit dem Antrag auf Feststellung, daß „Zufallsfunde“ anlässlich von Bargeldkontrollen nicht verwendet oder gar weitergeleitet werden dürfen.

Das Finanzgericht hat dem Kläger und betroffenen Steuerberater in vollem Umfang Recht gegeben. Das Urteil ist rechtskräftig. Interessierte Leser können gegen 5 Euro (in Bar oder Briefmarken) eine Kopie des 16-seitigen Urteils erhalten beim Verlag „Arbeit und Wirtschaft“ in D – 78266 Busingen.

Steuern

Börsenkrise: Gefahr beim Erben, Chancen beim Schenken Bei Versteuerung gilt das Stichtagsprinzip

München, 24. 01. 2008 Turbulente Zeiten an den Aktienmärkten sind auch von Relevanz bei Erbfällen und Schenkungen. Denn im Recht der Erbschafts- und Schenkungsteuer gilt das Stichtagsprinzip. Versteuert wird der Kurswert am Tag des Erbfalls oder der Schenkung. Dies kann besonders prekär sein, denn oft vergehen Wochen, bis Erben Zugriff auf das Erbe haben. Vor diesem Hintergrund weist Dr. Anton Steiner, Fachanwalt für Erbrecht und Vorstandsmitglied des Deutschen Forums für Erbrecht e.V. auf besondere Gefahren aber auch Chancen im Bereich der Vermögensnachfolge hin.

Worin liegt die Gefahr?

Illustriertes Beispiel:

Eine Nichte erbt von ihrer Tante ein Depot, Kurswert am Todestag 100.000 Euro, verfügen kann sie über die Wertpapiere auf dem Depot aber erst einige Wochen später, wenn ihr das Nachlaßgericht den Erbschein erteilt hat. Zu diesem Zeitpunkt ist der Wert auf 70.000 Euro abgesunken. Trotzdem muß sie 100.000 Euro versteuern. Nach derzeitigem Recht ergibt dies eine Steuerzahlung von 15.249 Euro (100.000 Euro \cdot 10.300 Euro Freibetrag, 17 % Steuersatz). Nach dem Regierungsentwurf zur Reform der Erbschaftsteuer werden es sogar 24.000 Euro sein (100.000 Euro \cdot 20.000 Euro Freibetrag, 30 % Steuersatz).

Gestaltungstip:

Dr. Anton Steiner rät: „Wer seinem Erben eine sog. postmortale Vollmacht hinterläßt, also eine Vollmacht, die beim Todesfall wirksam wird, der ermöglicht es ihm, sofort zu handeln, ohne auf die Ausstellung des Erbscheins warten zu müssen.“

Noch schlimmer trifft es den Erben, wenn er auch noch Pflichtteilsansprüche zahlen muß, denn auch diese berechnen sich nach dem Wert am Todestag. Würde die verwitwete Tante im Beispielsfall also einen Sohn als einziges Kind hinterlassen, dem sie aber entfremdet war und den sie deshalb enterbt hatte, so müßte die Nichte einen Pflichtteil von ein Halb, also von 50.000 Euro auszahlen und auf die restlichen 50.000 Euro Erbschaftsteuer zahlen (derzeit 4.764 Euro, nach den Reformplänen 10.000 Euro). Von den 70.000 Euro, über die sie tatsächlich verfügen kann, bleibe also nicht viel übrig.

Wo liegt die Chance?

Dr. Steiner rät: „Umgekehrt kann man das Stichtagsprinzip auch nutzen, um bei Börsendellen Wertpapiere verhältnismäßig günstig an die vorgesehenen Erben zu schenken. Kursgewinne, die bei einer späteren Erholung der Börse eintreten, landen dann schenkungssteuerfrei beim Beschenkten.“

Aber auch hier sollte man sich im Einzelfall vorab durch einen Fachanwalt für Erbrecht beraten lassen, insbesondere, wenn man nicht ohne Wenn und Aber schenken möchte, beispielsweise durch Vereinbarung von Rückforderungsvorbehalten für den Fall der Insolvenz oder des Vorversterbens des Beschenkten.

Dr. Anton Steiner

Fachanwalt für Erbrecht in München

Vorstandsmitglied des Deutschen Forums für Erbrecht e.V.

Erbschaftsteuerabkommen mit Österreich gekündigt

Bislang war es auf Grund des bisherigen Abkommens – noch in Kraft bis Jahresende 2007 – so, daß Erben auch mit Wohnsitz in Deutschland, in Österreich belegene Nachlaßgegenstände frei von deutscher Erbschaftsteuer erben konnten, also ohne die Notwendigkeit, wie üblich, nach deutschem Erbschaftsteuerrecht, mindestens fünf Jahre im Ausland gewohnt zu haben.

Laut *Geldbrief* wird es nach der Kündigung des Abkommens per Jahresende 2007 noch ein Ver-

längerungsabkommen geben, wahrscheinlich bis Ende Juli 2008, aber dann ist es aus und für österreichische Ruheständler, deren Erben in Deutschland wohnen, besteht dann dringender Handlungsbedarf, z.B. Verlegung des Wohnsitzes nach Österreich.

Gewarnt wird vor der Konstruktion der österreichischen „Familienstiftung“. Diese funktioniert in Deutschland nicht, jedenfalls nicht legal.

Steuern

Streit um die Erbschaftsteuerreform: Dann platzt die Koalition eben

München 10.01.2008 - Prof. Dr. Klaus Michael Groll, Präsident des Deutschen Forums für Erbrecht in München, fordert Nachbesserungen bei der Erbschaftsteuerreform:

Der Streit um die Erbschaftsteuerreform eskaliert. Um sie durchzuboxen, drohte Bundesfinanzminister Peer Steinbrück nun sogar mit dem Aus der Koalition. Ein merkwürdiges Gebaren: Zunächst legt man einen indiskutablen Entwurf vor, dann folgt die Nötigung. Sie wird hoffentlich verpuffen, denn dieser Entwurf darf nicht Gesetz werden, und außerdem: Das Ende der Koalition ist nun wirklich keine Schreckensvision, allenfalls für die Regierungsmitglieder, die ihre Posten verlören.

Es geht um sehr viel: Eigentumsschutz, Vertrauen, Planungssicherheit, Familiensinn und eine funktionierende Wirtschaft, damit also um den Zustand unseres Staates insgesamt. Was sollen jedoch Bürger von diesem Staat halten, wenn engste Familienmitglieder, wie Geschwister, Neffen und Nichten eine Erbschaftsteuer von mindestens 30 % zahlen müssen, auch auf Immobilienerwerbe, bei denen in Zukunft zudem der volle Verkehrswert zugrunde gelegt wird? Viele Menschen haben keine Kinder, können oft keine Kinder haben. Geschwister, Neffen und Nichten sind dann die allernächsten, oft sehr geliebten Beziehungspersonen. Diese müssen die geerbte Immobilie jedoch zerschlagen, einfach weil die liquiden Mittel fehlen, um die Erbschaftsteuer zahlen zu können.

Außerdem: Wie werden Immobilien in Zukunft bewertet? Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwertverfahren? Spielen neben der Wertermittlungsverordnung auch die Wertermittlungsrichtlinien eine Rolle, immerhin ein Werk von 58 Seiten mit 22 Anlagen. Und wer bewertet überhaupt? Der Steuerpflichtige? Das Finanzamt? Das alles ist nicht geklärt. Klar ist nur, daß wir auf diesem Feld eine gewaltige Streitkultur erleben werden, denn natürlich wird man Immobilien stets sehr unterschiedlich bewerten können.

Die ganze Inkompetenz der Reformer zeigt sich besonders bei der Erbschaftsteuer für Betriebsübergänge. Was hier von den Unternehmen verlangt wird, ist eine Zumutung. 15 Prozent des Betriebsvermögen müssen in Zukunft auf jeden Fall versteuert werden, und auch das – wie bei Immobilien – auf voller Verkehrswertgrundlage. Das ist nach soliden Schätzungen oft das Frei- bis Vierfache, nicht selten sogar das Zehnfache der bisherigen Bemessungsgrundlage, was die Reformer jedoch verschleiern. Von solchen Plänen war 2007 nie die Rede, immer nur von einer gänzlichen Abschmelzung der Steuer. Und welcher Zeit- und Kostenaufwand wird in Zukunft betrieben werden

müssen, um den Unternehmenswert zu ermitteln? Nach welchen Methoden überhaupt? Für land- und forstwirtschaftliches Vermögen gibt es gar keine allgemein anerkannten Bewertungsmethoden. Wer sich von der Steuerlast bezüglich der übrigen 85 Prozent befreien will, muß das Unternehmen zukünftig 15 Jahre lang fortführen (land- und forstwirtschaftliche Betriebe sogar 20 Jahre), was aus verschiedenen Gründen vollkommen unsinnig, oft auch unmöglich sein kann. Schlimm ist in diesem Zusammenhang, daß die Erbschaftsteuer voll zu zahlen ist, auch wenn der Betrieb z.B. erst nach 14 Jahren aufgegeben wurde, es hat also bis dahin keine Abschmelzung der Steuerpflicht stattgefunden.

Begünstigt ist Betriebsvermögen nach dem Entwurf außerdem nur, wenn der Anteil des Verwaltungsvermögens nicht über 50 % des gesamten Betriebsvermögens liegt. Zu solchem sog. Verwaltungsvermögen zählen Anteile an Kapitalgesellschaften von 25 Prozent und weniger, Wertpapiere, vor allem aber vermietete und verpachtete Immobilien. Das bedeutet das Aus für den gewerblich geprägten Familienpool, der bisher einen steuerlich erträglichen Übergang von Immobilien auf die nächste Generation ermöglichte.

Zudem findet die schwierige und streitfördernde Abgrenzung zwischen produktivem und nicht produktivem Vermögen auf diese Weise doch wieder Eingang in das Gesetz. Es kommt hinzu, daß das Verwaltungsvermögen beim Erbfall bereits zwei Jahre im Betriebsvermögen gewesen sein muß. Zusammen mit der 15jährigen Behaltensfrist ergibt dies eine 187jährige Bindungsfrist für unternehmerische Vermögen!

Doch damit nicht genug: Anteilige Erbschafts- bzw. Schenkungsteuer wird bei Betrieben mit mehr als zehn Mitarbeitern fällig, wenn in den zehn Jahren nach Übergang des Betriebs die durchschnittliche Lohnsumme der letzten fünf Jahre vor dem Übergang auch nur ein mal unterschritten wird. Noch schlimmer: 15 Jahre lang darf keine Überentnahme erfolgen. Beide Gesichtspunkte verlangen im einzelnen höchst komplizierte Bewertungen. Beim Lohn denke man nur an gewinn- oder umsatzabhängige Tantiemen, rückwirkende Zahlungen oder die Steigerung des allgemeinen Lohnindex, beim Thema Entnahmen an die Höhe unschädlicher Entnahmen, an Entnahmen in Jahren mit niedrigem Gewinn oder Verlusten oder den Vortrag der in einem Jahr nicht getätigter Entnahmen auf die Folgejahre.

Wer soll das alles kontrollieren, in jedem Einzelfall 1 ½ Jahrzehnte lang? ►

STEUERN

Hier wird nicht nur für Betriebe, sondern für die Finanzverwaltung ein bürokratisches Monstrum geschaffen, denn nun muß nicht nur der für die Ertragsteuern, sondern auch der für die Erbschaft- und Schenkungsteuer zuständige Finanzbeamte die so komplexen Vorgänge Jahr für Jahr überprüfen. Es kann, wenn der Erbe gegen den Erbschaftsteuerbescheid bis zum Bundesfinanzhof

vorgeht, geschehen, daß er 25 Jahre nach dem Erbfall eine rechtskräftige Entscheidung erhält.

Ein solches Gesetz darf nicht in Kraft treten, möge auch die Koalition platzen.

*Prof. Dr. Klaus Michael Groll
Präsident des Deutschen Forums für Erbrecht e.V.
Fachanwalt für Erbrecht*

Hierzu unsere Meinung:

Es ist unklar, wieso nicht auch Deutschland, wie wichtige europäische Partnerländer die Erbschaftsteuer ganz abgeschafft hat.

In Italien ist die Erbschaftsteuer nach Berlusconi wieder eingeführt worden aber ganz minimal, tut nicht weh, in Portugal ist sie ganz abgeschafft, in einigen spanischen Comunidades (Bundesländern) auch.

Und in der Schweiz für Abkömmlinge und Eltern in allen Kantonen auf Null gesetzt, jedenfalls für Abkömmlinge. Im Kanton Schwyz ist die Erbschaftsteuer ganz abgeschafft, auch Österreich hat per 01.01.2008 keine Erbschaftsteuern mehr. Deswegen ist auch das deutsch/österreichische Erbschaftsteuerabkommen obsolet und von deutscher Seite gekündigt.

Die Erbschaftsteuer in Deutschland bringt angeblich 4 Milliarden Euro brutto ein, hiervon sind abzuziehen die Kosten für deren Verwaltung und Betreuung, also bestimmt die Hälfte. Daß die Erbschaftsteuer überhaupt noch besteht, ist Teil der sozialistischen Utopie, daß wer erbt, möglichst viel an den Fiskus abdrücken soll. Diese geplante

sog. Erbschaftsteuerreform ist eine Mißgeburt der großen Koalition und es wäre bestimmt nicht schade, wenn diese große Koalition an dieser Mißgeburt kaputt geht.

Selbst die sonst durchaus „links“ gestimmten Franzosen haben die Erbschaftsteuer erheblich gemindert und für Ehegatten z.B. ganz abgeschafft. Die deutsche Erbschaftsteuer bleibt ohnehin ein Monstrum, weil sie nicht etwa abstellt auf den ständigen Aufenthalt und den Mittelpunkt der Lebensverhältnisse wie bei der Einkommensteuer, sondern es genügt schon das Vorhandensein einer Wohnung in Deutschland, um Erbschaftsteuer weltweit auch für Ausländer auszulösen.

Im übrigen bleibt es bei der 5-Jahresregel, das heißt, ein potentieller Erbe ist erst dann nicht mehr unbeschränkt erbschaftsteuerpflichtig, wenn er fünf Jahre im Ausland gewohnt hat, ohne eine Wohnung im Inland beibehalten zu haben.

Natürlich sind Ausländer, die in Deutschland irgendwas erben, insoweit dann beschränkt erbschaftsteuerpflichtig, auch wenn im ausländischen Heimatstaat die Erbschaftsteuer generell abgeschafft ist.

Wie funktioniert ein Trust oder besser gesagt, wie funktioniert er nicht?

Am 01. 07. 2007 ist das Haager Trustübereinkommen für die Schweiz in Kraft getreten.

Damit werden ausländische Trusts in der Schweiz als eigene Rechtsgebilde anerkannt. Aber nicht zu vergessen: Trusts sind komplizierte Rechtsgebilde des Common Law (anglo-amerikanisches Recht) und in ihren Auswirkungen kaum zu beurteilen, ganz bestimmt nicht von Laien.

In Deutschland etwa ist das Trustgebilde steuerlich und zivilrechtlich nicht anerkannt. Wenn definitiv auf eine Stiftung übertragen wird, so gilt das als Schenkung, falls sich der Stifter Rechte vorbehält, z.B. alles wieder zurückzunehmen, so ist der ganze Vorgang zivilrechtlich und steuerlich irrelevant.

Mit einem Trust wird i.d.R. versucht, eine Art Familienstiftung aufzubauen, wonach überlebende Familienangehörige und auch deren Nachkommen begünstigt sein sollen, eben nach Maßgabe der Vorschriften des Trusts und so was wird in Deutschland angesehen als sog. „Vermögen der toten Hand“ und das soll gerade verhindert werden, deswegen gibt es

bei uns keine Familienstiftung, sondern eine Stiftung muß immer offiziell anerkannt sein und das wird sie nur, wenn sie einem guten Zweck dient, also nicht der Versorgung von Nachfahren.

Dies gilt auch für ausländische Trusts, z.B. des anglo-amerikanischen Rechts (Common Law), die jetzt in der Schweiz anerkannt werden, aber nicht in Deutschland.

Grundsätzlich kann gesagt werden, daß eine Trustkonstruktion in Deutschland mindestens steuerschädlich ist, wenn nicht gar auch noch Hinterziehungsversuche vermutet werden könnten.

Wer seine Nachfahren versorgen und gleichzeitig Steuern sparen will, der mag z.B. sein Vermögen auf eine Gibraltar-gesellschaft übertragen, die dann ihrerseits als Aktionär für in- oder ausländische Gesellschaften auftritt, aber, so Gott will, immer der Weisungsgewalt des mittlerweile möglicherweise verstorbenen Gründervaters unterliegt. Aber eine Sicherheit insoweit gibt es natürlich auch nicht.

RECHT

Vertrauen schützt vor Torheit nicht

Der Unterzeichnerin ist ein Fall bekannt geworden, in welchem zwischen den ehemals glücklich verheirateten Ehegatten der Ehemann sei Grundvermögen auf seine Ehefrau gegen Zahlung von 1.000 Euro monatlich übertragen hatte und sich hierfür ein lebenslanges unentgeltliches Wohnrecht einräumen ließ. Mit dieser Maßnahme sollte vermieden werden, daß im Falle einer negativen Entwicklung seines Geschäftes das gemeinsam bewohnte Familienwohnheim in eine etwaige Insolvenzmasse fällt oder die Ehefrau ihre Berufstätigkeit aufgibt und Unterhalt beanspruchen könnte.

Im Falle der Scheidung sollte die Frau das Haus behalten dürfen. Eine Rückfallklausel wurde lediglich für den Fall vereinbart, daß sie das Haus zu verkaufen suchte bzw. dieses mit Krediten belasten würde.

Nach 10 Jahren wurde die Ehe geschieden und die Ehefrau mußte aus ihrem Haus ausziehen. Der Ehegatte überzog seine Exfrau mit Zahlungsklagen, da sie die 1.000 Euro monatlich nach ihrem Auszug nicht mehr bezahlen konnte. Er erhielt rechtskräftige Versäumnisurteile.

Schließlich betrieb der Ehegatte gegen seine Exfrau erfolgreich die Zwangsvollstreckung. Als diese nicht zahlte und das Haus wegen der Rückfallklausel nicht zu verkaufen war, betrieb er die Zwangsversteigerung des Grundstücks. Da sich bei einem lebenslangen unentgeltlichen Wohnrecht kein Kaufinteressent fand, verblieb der Ehemann als einziger Bieter und ersteigerte das Haus zum Mindestgebot. Im Ergebnis hat ihm das außer den Verfahrenskosten nichts gekostet, da der Zwangsverstei-

gerung nur Forderungen zu Grunde lagen, die bei einem anwaltlich geführten Prozeß auf beiden Seiten wenigsten zu einem Zugewinnausgleich geführt hätten.

Dieser Fall zeigt, daß die Unterzeichnung von Verträgen ohne persönliche anwaltliche Beratung fatale Auswirkungen bis zum endgültigen Vermögensverfall für den restlichen Teil des Lebens haben kann. Dieser Vermögensverfall betrifft zum überwiegenden Teil Frauen, die sich nicht von ihrem persönlichen Anwalt beraten lassen, sondern annehmen, daß der Anwalt des Ehegatten auch das Richtige für sie vorschlagen wird.

Da auf Grund des neuen Unterhaltsrechts jeder Ehegatte seine wirtschaftlichen und rechtlichen Probleme vor einer Entscheidung zu Gunsten der Familie und Kindererziehung überprüfen muß, sollte auch jeder hierzu sich eines persönlichen Vertrauensanwaltes bedienen und einen ausgeglichenen Ehevertrag abschließen.

Mitgeteilt von der

**Rechtsanwaltskanzlei
G. Renken-Röhrs
Sophienterrasse 21
20149 Hamburg
Tel. 040-441808-0**

www.kanzlei-renken-roehrs.de

Zur „ENERGETISCHEN SANIERUNG“ eines Hauses aus dem „Newsletter“ der Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund:

In der Mietrechtsfalle

Neulich haben wir mit Max Mustermann, Vermieter eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen, die energetische Sanierung seines Hauses erörtert. Das Aufstellens eines Baugerüstes, um die Fassade dämmen zu können, berechtigt seine Mieter zu einer Mietminderung in Höhe von 30 Prozent (Kammergericht Berlin). Der Austausch der betagten Heizungsanlage hat im Sommer den vorübergehenden Wegfall der Beheizungsmög-

lichkeit und einen Mietminderungsanspruch von 50 Prozent zur Folge (Landgericht Hamburg). Die alten Fenster sollte Herr Mustermann nicht einfach auf dem Müllplatz entsorgen, sondern zuvor deren Wärmedurchgangskoeffizienten von einem Sachverständigen berechnen lassen (Bundesgerichtshof), ansonsten mißlingt ihm der Nachweis des Energieeinspareffekts durch die neuen Fenster. ►

RECHT

Dies wiederum wäre fatal für sein Verlangen einer Modernisierungsmieterhöhung. Um auf der sicheren Seite zu sein, empfehlen wir Herrn Mustermann, für jede Wohnung eine konkrete Vergleichsrechnung aufzustellen, der die Kosten zu entnehmen sind, die entstanden wären, wenn statt der Modernisierung eine bloße Instandsetzung durchgeführt worden wäre (Landgericht Lüdenscheid). Die Instandsetzung berechtigt nämlich nicht zur Mieterhöhung, die Modernisierung schon.

Wir mußten Herrn Mustermann darauf hinweisen, daß er nur solche Maßnahmen zur energetischen Sanierung vornehmen darf, die von allen Mietern im Hause zu dulden sind (§ 554 BGB). In seinem Mehrfamilienhaus muß Max Mustermann daher die Interessen von etwa zwei Dutzend Menschen

berücksichtigen, also etwa den Gesundheitszustand sowie das Alter der Mieter oder die Dauer des laufenden Mietvertrages. Schließlich haben wir Herrn Mustermann davon abgeraten, eine Solaranlage auf sein Dach zu setzen. Denn Vermieter dürfen nur solche Betriebskosten auf die Mieter umlegen, die im Mietvertrag vereinbart wurden (§ 556 BGB). An Betriebskosten einer Solarheizung hat Herr Mustermann bei seinen älteren Mietverhältnissen einfach nicht gedacht.

Gestern rief uns Max Mustermann an. Er teilte mit, daß er auf die energetische Sanierung seines Hauses verzichten will.

*Andreas Stücke
Generalsekretär
Haus & Grund Deutschland*

RENTE

Riester-Rente bei Auslandswohnsitz

Wer im Rentenalter im Ausland (Dauer-/)Wohnsitz genommen hat, erhält in der Regel keine Sozialhilfe mehr aus Deutschland also auch keine „Grundsicherung“ für arme alte ab 65 Jahren bei denen dann nach neuester Erkenntnis die Riester-Rente auf die Grundsicherung angerechnet wird. Im übrigen gilt, daß der Bezieher einer Riester-Rente der seinen Wohnsitz ins Ausland verlagert, dort also mit der Rente steuerpflichtig wird und nicht mehr in Deutschland, daß der verpflichtet ist, alle Steuervorteile, die einmal während der Ansparzeit gewährt wurden und alle Zuschüsse zur Riester-Rente zurückzuzahlen.

Inkassoprobleme der Rentenversicherung bestehen insoweit sicher nicht, denn die rückzuzahlenden Beträge können ja einfach von der Riester-Rente vor deren Überweisung ins Ausland abgebogen werden.

Nach den meisten Doppelbesteuerungsabkommen ist die Sozialrente, also (z.B. damals von der BfA, jetzt von der deutschen Rentenversicherung) im Wohnsitzstaat steuerpflichtig. Nur in ganz wenigen DBA (z.B. mit Schweden) ist vereinbart, daß die deutsche Sozialrente auch in Deutschland steuerpflichtig ist etwa wie bei einer Beamtenpension.

Im übrigen bin ich der Meinung, daß die Schlechterstellung von Riester-Sparern bei Wohnsitzwechsel innerhalb der Europäischen Union europarechtswidrig ist, weil hiermit die Niederlas-

sungsfreiheit beeinträchtigt, sozusagen durch Geldabzug bestraft wird.

**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!***

Es mag sich also für Riester-Empfänger mit de facto Wohnsitz im Ausland empfehlen, daß diese jedenfalls pro forma den deutschen Wohnsitz beibehalten. Das tun auch viele Rentner so und zwar aus Gründen der Krankenversicherung. Wenn sie z.B. im südlichen Ausland fest gemeldet sind, dann werden Leistungen der Krankenversicherung nur auf dem jeweiligen Landesniveau erbracht. Üblicherweise weniger als in Deutschland und deswegen halten sich diese Rentner sozusagen den Rückweg zur deutschen Versorgung offen aber dann eben müssen sie die Behandlungsleistungen in Deutschland empfangen, im Ausland gezahlte Gesundheitskosten werden jedenfalls, wenn überhaupt, von einer deutschen gesetzlichen Kasse nur bis zur Höhe der Aufwendungen erstattet, die in Deutschland für die jeweilige Behandlung usw. bezahlt würden.

Schweizer Bundesgesetz über den Erwerb von Immobilien durch Personen im Ausland ab dem 23. November 2007 im Kanton Wallis

mitgeteilt von *Treuinvest AG Zentrum, CH – 3954 Leukerbad*

Der Staatsrat des Kantons Wallis hat zum 23. November 2007 eine Änderung des Systems der Zuteilung der Kontingente bezüglich des Verkaufs von Ferienwohnungen an ausländische Personen beschlossen. Die Regierung will damit insbesondere der Warteliste von Kaufverträgen vermeiden, die mangels Kontingent grundbuchrechtlich nicht behandelt werden können.

Im Wesentlichen sind mit diesen neuen Maßnahmen für ausländische Kaufinteressenten und Verkäufer, Inländer oder Ausländer, folgende praktischen Konsequenzen verbunden.

1. Verkäufe Schweizer an Schweizer

Hier bestehen keinerlei Einschränkungen bei der Abwicklung von Kaufverträgen

2. Verkäufe Schweizer an Ausländer (Occasionsimmobilien)

Der Schweizer Verkäufer muß mindestens 10 Jahre grundbuchrechtlich Eigentümer der Immobilie gewesen sein, die er an einen Ausländer verkaufen möchte. Mangels Kontingent – derzeit sind im Kanton Wallis rund 1.300 Kaufverträge grundbuchrechtlich unbehandelt – erteilt das zuständige kantonale Grundbuchinspektorat derzeit keinerlei Bewilligungen zum Verkauf von gebrauchten Immobilien an Ausländer. Dieser Zustand wird aufrecht erhalten bleiben, bis die grundbuchrechtlich unbehandelten, notariell bereits abgeschlossenen Kaufverträge im Rahmen der dem Kanton Wallis zur Verfügung stehenden Kontingente bewilligt und im Grundbuch auf den ausländischen Erwerber eingetragen sind. Dies kann Jahre dauern.

3. Verkäufe Ausländer an Ausländer

Falls der ausländische Eigentümer eine Wohnung verkaufen möchte, die er mittels eines Kontingentes erworben hat, kann er diese ohne Zuteilung eines neuen Kontingents an einen Nichtschweizer veräußern, sofern er mindestens 5 Jahre Eigentümer der zu verkaufenden Immobilie war. Gleichwohl muß ein solcher Kaufvertrag der zuständigen Bewilligungsbehörde unterbreitet werden, die das Vorhandensein eines Kontingentes und die Eigentumsdauer überprüft und sodann inner-

halb von ca. 8-12 Wochen die Bewilligung zur grundbuchrechtlichen Behandlung des Kaufvertrages erteilt.

4. Verkäufe Ausländer an Schweizer

Der ausländische Verkäufer muß mindestens 5 Jahre Eigentümer der Immobilie gewesen sein, um diese an einen Schweizer veräußern zu können. Für ein solches Rechtsgeschäft bedarf es keines Bewilligungsverfahrens.

5. Verkauf von neuen Wohnungen durch Bauträger an Ausländer

- a) Verkäufer und Käufer müssen eine Absichtserklärung über den Verkauf / Kauf einer Ferienwohnung unterzeichnen.
- b) Der Verkäufer muß bei der zuständigen Behörde ein Bewilligungsgesuch mit den einverlangten Akten hinterlegen.
- c) Innerhalb einer unbestimmten Frist – je nach Umfang der Warteliste – erteilt die zuständige Kommission den Gesuchstellern eine Kontingentszusicherung.
- d) Innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt dieser Zusicherung muß der notarielle Kaufvertrag abgeschlossen und bei der zuständigen Behörde eingereicht sein. Wird die Frist nicht eingehalten, verfällt die Kontingentszusicherung.

6. Erwerb von Occasions- oder neuen Immobilien durch EU-Bürger, die in der CH – mit oder ohne – Erwerbstätigkeit, ihren Hauptwohnsitz nehmen

EU-Bürger, die sich in der Schweiz – auf der Basis einschlägiger bilateraler Verträge bewilligungsfrei – niederlassen wollen, können Immobilieneigentum in der Gemeinde, in der sie ihren Wohnsitz begründen, bewilligungsfrei und ohne Zusicherung einer Kontingentseinheit, erwerben. Wir informieren Sie über diese Möglichkeit gerne umfassend. Lassen Sie sich auch über die gesetzlichen Möglichkeiten einer pauschalen Besteuerung in der CH, unabhängig von Ihren weltweiten Einkommen oder Vermögen, von unseren Fachleuten beraten.

In allen Kauf- und Verkaufsangelegenheiten, Wertgutachten, Nachlaß- und Steuerangelegenheiten, Vermietungen und Verwaltungen, wenden Sie sich bitte an:

Treuinvest AG

Zentrum, CH – 3954 Leukerbad

Tel. +41-27 472 76 76, Fax +41 27 472 76 77

leukerbad@treuinvest-ag.ch, www.treuinvest-ag.ch

Interessenten schicken wir gerne den deutschen offiziellen Text des Reglements sowie die Aufstellung der Orte, bei denen der Erwerb von Zweitwohnungen als fremdenverkehrsförderlich angesehen wird.

Timesharing-Betrüger und honorarabzockende Anwälte

Wer einmal Timesharing gekauft hat, merkt früher oder später, daß er Mist gemacht hat und versucht, sich dann von dieser „Geldanlage“ zu trennen.

Am besten weiter verkaufen. Das ist jedenfalls die Illusion und den Leuten wurde ja auch seinerzeit vorgelogen, daß Timesharing-Wohnrechte jederzeit weiterverkauft werden könnten.

In Betrügerkreisen werden die Anschriften von Timeshare-Käufern hoch gehandelt mit dem Ziel, diese Leute nochmals zu betrügen. Da meldet sich dann irgendeine Firma aus dem Ausland und erklärt, man wolle die Timesharing-Wochen kaufen und zwar für gutes Geld. Angeboten wird sofort ein privatschriftlicher Kaufvertrag mit der Maßgabe, daß das Geld bereits beim Notar auf Treuhandkonto liege, daß der Verkäufer nur noch Gebühren und Steuern zu bezahlen habe, um dann den vollen Kaufpreis zu erhalten.

Den Betrügern geht es nur darum, die Gebühren und die angeblichen Steuern zu kasieren und das wars dann. Derartige Timesharing-Kaufangebote gehören also sofort in den Papierkorb. Die Wahrheit ist traurig aber es gibt in der Tat keinen Second-Hand-Markt für gebrauchte Timesharing-Anteile.

Das einmal gezahlte Geld ist weg und sollte von den Opfern als Lehrgeld betrachtet werden.

Aber jetzt kommt noch so ein verführerisches Angebot und der weiterverkaufswillige Timesharing-Verkäufer zahlt dann gerne ein paar Tausend Euros in der Hoffnung, daß er dann vom Notar dickes Geld bekommen würde.

Uns liegt jetzt ein Fall vor, wo eine Betrügergruppe, die auftritt unter dem Namen Royal Olympic Cruises Ltd. aus New York, den stolzen Kaufpreis für drei Wochen Timesharing mit 72.000 Euro, angeblich schon auf Notar-Anderkonto einbezahlt haben will. Das Notarbüro (angeblich in Sevilla) ist frei erfunden, die Steuerquittungen sind gefälscht, es werden angebliche Steuerzahlungen der Erwerbfirmen vorgetäuscht und zwar Steuern, die gar nicht existieren, so etwa eine Grundbuchsteuer und eine allgemeine Verkaufs-

steuer, das Ganze mit gefälschten Stempeln und auf amtlich aussehenden Formularen. Jetzt ist schon mal ein Schaden eingetreten und zwar in Höhe von einigen Tausend Euro, die das Opfer auf das Konto des angeblichen Notars überwiesen hat.

Der betrogene Timesharing-Verkäufer läuft im übrigen zu einem Anwalt in Deutschland, legt den Kaufvertrag über die stolzen 72.000 Euro vor und beauftragt den Anwalt mit der Betreuung dieses angeblich vereinbarten Kaufpreises beim falschen Notar bzw. bei der nicht existierenden Käuferfirma in New York.

Statt nun der Anwalt, wie es seine Pflicht wäre, dem Rechtssuchenden einfach das vorbeschriebene Betrugssystem erläutert und ihm erklärt, daß nichts zu holen ist, entfaltet der Advokat irgendwelche Aktivitäten, z.B. um den Notar zu finden und schreibt Briefe nach New York, die zurückkommen.

Jetzt berechnet der Anwalt dem schon doppelt geschädigten Timesharing-Verkäufer noch mal ein kräftiges Honorar aus dem Gegenstandswert von 72.000 Euro, obwohl er als Anwalt

- entweder hätte wissen müssen, daß das Ganze ein Betrugsspiel ist und dann muß er das sagen oder
- er kennt die Materie nicht und darf daher ein solches Mandat nicht annehmen.

Wir haben im Namen des Opfers an den Abzockeranwalt geschrieben und mitgeteilt, daß er bereits erhaltene Honorarabschlagszahlungen zurückzahlen und im übrigen auf weiteres Geltendmachen seiner Honorarforderung verzichten soll.

Von diesem „Kollegen“ haben wir nichts mehr gehört aber es ist doch interessant zu sehen, daß ein Opfer dreimal betrogen werden kann, einmal beim Kauf von Timesharing, dann im Zusammenhang mit einem Weiterverkauf und schließlich noch durch einen Anwalt der abkassiert, obwohl er wissen muß, daß sein Einsatz sinnlos ist.

Sonderteil Spanien

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

Das spanische Schulsystem

sollte kennen, wer mit junger Familie nach Spanien auswandert

Schulpflicht besteht bis zum 16. Lebensjahr.

Kinder können (müssen nicht) schon als Baby also zwischen 0 – 3 Jahre in den Kindergarten gehen und anschließend von 3 – 6 Jahre gibt es die Vorschule.

Anschließend besuchen die Kinder 6 Jahre lang die Grundschule (sog. Educación primaria) und dann 4 Jahre also von 12 bis 16 die Sekundarstufe 1 (Educación secundaria obligatoria – Instituto). Wer jetzt weitermachen will mit dem Ziel ein Studium anzufangen muß noch 2 Jahre weiter die Schule besuchen und macht dann das Abitur.

Oder nach Abschluß der Sekundarschule also ab 16 Jahren können die Kinder eine Berufsschule besuchen, etwa so wie in Deutschland, also praktisch Ausbildung mit Berufsschulbesuch aber durchaus nicht so gut organisiert.

Nach Ende der Schulpflicht stehen viele Kinder ohne Abschluß da bzw. nehmen keine Berufsausbildung auf. Die sind dann auf dem Arbeitsmarkt nur schwer zu vermitteln.

Es kann nur dringend empfohlen werden, daß wer schon nicht zur Universität will dann mindestens eine Lehre macht mit Abschluß.

Übrigens wird das Abitur (Bachillerato) nicht als solches und ohne weiteres für den Zugang zu einer Universität anerkannt. Wer sich bei einer Universität in matrikulieren lassen will – egal ob bei einer öffentlichen oder privaten – muß sich nochmals einer Prüfung unterwerfen, der sog. selectividad, diese Prüfung kann auch wiederholt werden.

Insgesamt gesehen wird speziell bei Ausländern das doch etwas zu niedrige Niveau des spanischen Schulwesens beklagt. Daher existieren sehr viele Privatschulen schon für Kinder ab dem 3. Lebensjahr auch ausländisch geführte etwa englische, deutsche, französische usw.. Das an einer deutschen Schule in Spanien abgenommene Abitur berechtigt ohne weiteres zum Studium in Deutschland.

Die öffentlichen Schulen kosten kein Schulgeld, Privatschulen sind aber teuer. Für das monatliche Schulgeld (egal ob mit oder ohne Mittagessen) müssen mindestens um die € 300 veranschlagt werden.

Ein weiterer Grund auch für spanische Eltern ihre Kinder auf die Privatschule zu schicken besteht darin, daß in einigen autonomen Regionen etwa z.B. in Catalana oder auf den Balearen der Unterricht in Catalan bzw. Mallorquin erteilt wird, Spanisch (Castellano) ist dann eine Art von Fremdsprache.

Es ist natürlich sehr schlecht, wenn als Basiswissen in der Schule in Sprachen und Dialekten vermittelt wird (z.B. Catalan oder Baskisch gar), die sonst kaum einer in der Welt versteht und daher auch in autonomen Regionen der dringende Wunsch vieler Eltern, daß die Kinder richtig spanisch lernen, was ja weltweit gesprochen wird und deswegen Privatschulen in Anspruch nehmen wo eben nicht der Dialekt sondern kastielisch gesprochen wird.

Unterverbriefung bei Immobilienkauf

zum Zweck der Steuerersparnis war und ist in Spanien üblich.

Die Notare müssen Immobiliengeschäfte dem Finanzamt melden und das prüft dann, ob nach dortiger Sicht der beurkundete Preis angemessen ist.

Ist das Finanzamt der Meinung, daß zu wenig beurkundet wurde, so bekommt der Käufer eine Nachforderung, sog. complementaria und kann sich dann hierzu auch äußern, also auch Widerspruch einlegen.

In diesem Fall beauftragt das Finanzamt einen eigenen Schätzer und die Erfahrung zeigt, daß dieser dann möglicherweise noch höher schätzt.

Zusammenfassend:

Wer eine „complementaria“ bekommt, der sollte diese schlucken.

Die Unterverbriefung als solche wird übrigens nicht als Steuervergehen verfolgt.

Immobilien­geschäfte unter nicht residenten Ausländern

werden vielfach nicht nur im Ausland geschlossen, sondern dort fließt auch der Kaufpreis. In solchen Fällen verlangt der spanische Notar nicht den Geldflußnachweis wie bei Beteiligung von Inländern.

Üblicherweise wird der beurkundete Kaufpreis per Bankscheck Zug um Zug im Notartermin gezahlt und der Notar nimmt dann Kopie dieses Schecks zur Urkundenrolle.

Betrug um angeblichen Lotteriegewinn

Leute, die niemals bei der spanischen staatlichen Lotterie ein Los gekauft haben, wundern sich, wenn sie gleichwohl eine Gewinnmitteilung erhalten. Dieses Geld würde angeblich treuhänderisch durch eine Versicherungsgesellschaft verwahrt und es wird zur Zahlung der Treuhandgebühr (so um die 10 % des „Gewinns“ aufgefördert unter Fristsetzung, daß sonst der Gewinn verfällt.

Die angegebenen Adressen sind natürlich alle falsch, der Text des deutschen Rundschreibens ist sehr fehlerhaft. Bei den angegebenen Telefonnummern handelt es sich um Mobiltelefone, das Ganze ein Trick um abzuzocken, wie etwa bei einem angeblich erfolgreichen Weiterverkauf von Time-Sharing-Anteilen über die wir auch in dieser Zeitschrift berichten.

Zwangsvermietung von Wohnungen

Wer sich in Spanien eine Wohnung als Kapitalanlage kauft, überlegt sich, ob er diese vermietet oder nicht. Hat er vermietet, so gilt Mieterschutz und auch bei Zahlungsverzug des Mieters kann es durchaus bis zu zwei Jahre dauern, bis ein Räumungsurteil ergeht. Aus diesen Gründen vermieten viele Wohnungseigentümer nicht, sondern lassen die Wohnung lieber leer stehen.

Andererseits besteht Wohnungsmangel und speziell junge Leute finden jedenfalls zu angemessenem Mietzins keine Bleibe und deswegen gibt es jetzt ein neues Gesetz in Kata-

lonien, dem zufolge der Staat berechtigt ist, eine Wohnung, die mindestens zwei Jahre leer steht, sozusagen zu einer Sozialmiete zwangszuvermieten, das für mindestens fünf Jahre und in dieser Zeit kann der Eigentümer de facto auch nicht über die Wohnung verfügen, sie etwa weiterverkaufen, denn wer kauft schon eine Wohnung, in der ein Sozialmieter sitzt.

Der Mindestlohn in Spanien wurde für das Jahr 2008 auf 600 Euro monatlich erhöht, pro Tag liegt der Mindestlohn bei 28,42 Euro und für Hausangestellte bei 4,70 Euro.

Die Grundsteuer

berechnet sich auf der Basis des Katasterwerts.

Der Katasterwert wird regelmäßig alle fünf bis zehn Jahre erhöht, auf diese Weise bekommt die Gemeinde mehr Geld. Es kann jetzt passieren, daß der Katasterwert verdreifacht oder vervierfacht wird. Dann kann die Gemeinde (muß nicht) etwa diese Erhöhung auf

zehn Jahre verteilen, d.h., daß dann die volle erhöhte neue Steuer erst nach Ablauf von zehn Jahren erhoben wird.

Grundsätzlich gilt, daß sich der Käufer von Haus oder Wohnung vom Verkäufer den letzten Grundsteuerbescheid zeigen lassen soll (IBI – Impuesto sobre Bienes Inmuebles), dann weiß er, was auf ihn zukommt.

Steuervorteile in Deutschland für Renovierung eines Ferienhauses im Ausland

Es ist bekannt, daß Kosten für sog. haushaltsnahe Dienstleistungen, also z.B. auch Renovierungsarbeiten, jährlich bis zu 3.000 Euro steuerlich „anerkannt“ werden, hiervon werden 20 % auf die Steuerschuld angerechnet, es können also maximal 600 Euro gespart werden, das gilt übrigens auch für Pflegedienstleistungen und sonstige „haushaltsnahe Dienstleistungen“. Insgesamt können bei maximaler Ausschöpfung aller Möglichkeiten, bis zu 1.800 Euro pro Jahr an (deutscher) Steuer gespart werden.

Dies gilt jetzt ab 2.008 für entsprechende Aufwendungen im gesamten EU-Raum (vgl. § 35 a EStG).

Anerkannt werden natürlich nur Rechnungen mit Steuernummer und Umsatzsteuerausweis usw.

**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!

Illegale Häuser

stehen viel im Land herum, meist seit Jahren bewohnt und ohne Probleme.

Illegal heißt, daß ein Haus irgendwann einmal ohne Baugenehmigung errichtet wurde oder ein entsprechender Anbau gemacht wurde, oder daß etwa eine Garage oder ein landwirtschaftlicher Schuppen zu Wohnraum umfunktioniert wurde.

Ist ein Haus im Grundbuch (registro de la propiedad) eingetragen, so ist dies ein 100 %iger Beweis für dessen Legalität, denn eingetragen werden per Neubauerklärung nur solche Baulichkeiten, die von der Gemeinde auch genehmigt wurden bzw. die bei ursprünglichem Schwarzbau nachträglich genehmigt wurden eben, weil sie der jeweiligen Bauordnung nicht zuwider liefen.

Es gibt aber auch viele Häuser, die zwar genehmigt wurden, aber gleichwohl wurde die Neubauerklärung nicht im Grundbuch eingetragen z.B. aus Kostengründen, um Steuern zu sparen und um jedenfalls zu versuchen, den Katasterwert für Zwecke der Grundsteuer möglichst niedrig zu halten, also auf dem Niveau von unbebautem Land.

Wie dem auch sei – immer wieder erreichen uns Anfragen von Kaufinteressenten oder auch Verkaufsinteressenten, die ein Grundstück mit Haus kaufen oder verkaufen wollen und dann müssen wir natürlich dringend raten,

- dem Käufer, daß dieser nur ein Grundstück mit aufstehendem Gebäude erwirbt, das legal errichtet und dann sinnvollerweise im Grundbuch eingetragen wurde,
- dem Verkäufer, daß er dafür sorgt, daß sein Bauwerk eingetragen wird, denn nur so dient es als Kreditunterlage für einen Hypothekenwunsch des Kaufinteressenten.

Das sind jetzt mal zwar Aspekte. Im Zusammenhang mit dem Immobilienskandal in Marbella haben sich ganz neue Probleme ergeben. Wie bekannt, wurden ja hier ganze Wohnblocks illegal genehmigt, jedenfalls hat sich die korrupte Gemeindeverwaltung (der Stadtrat) über die geltende Bauordnung hinweggesetzt und einfach Baugenehmigungen für Wohnblocks und Hotels usw. erteilt dort, wo laut Bebauungsplan Grünzonen oder ähnliches vorgesehen war. Nachdem der Oberbetrüger Bürgermeister Gil verstorben ist und zunächst fast der halbe Stadtrat sich im Gefängnis versammelte, sind jetzt die meisten der bestechlichen Stadtverordneten wieder mit oder ohne Auflagen in Freiheit, aber was ist mit den illegal errichteten Wohnblöcken, von gutgläubigen Wohnungskäufern bezahlt und bezogen?

In Marbella kein Abriß,

denn eine Abrißverfügung etwa für ein 50-Appartement-Gebäude zum Schaden der Käufer (die ja selbst betrogen wurden) ist politisch nicht durchsetzbar und würde zu einem fast Bürgerkrieg führen.

Die Verwaltungsbehörde und auch die vorge-setzte in Málaga, die Jahre lang dem Treiben der Gil-Kriminellen zugesehen hat, hat daher nunmehr einem neuen Plan zugestimmt, demzufolge die ganzen illegalen Großbauten nachträglich legalisiert werden können durch entsprechende Umwidmung der Bau-grundstücke.

Die bestechlichen Gemeinderäte kommen auch billig davon. Es wird jetzt nicht mehr je-de einzelne Fall beleuchtet, sondern von einer fortgesetzten Handlung ausgegangen und dann gibt es halt eine Mindeststrafe von höchstens dreimal 24 Monaten, also sechs Jahre und die wird bestimmt keiner absitzen, sondern in Anrechnung bereits abgebüßte U-Haft werden sich die meisten der kriminellen Stadträte ebenso wie die mit kräftigen Geld-bußen belegten Bauunternehmer (aktive Be-stechung!) wieder in Freiheit befinden und sind es i.d.R. schon.

Das ist aber ein Einzelfall, weil es eben poli-tisch nicht umsetzbar ist, Tausende von Wohnungen abzureißen, nachdem die Ober-baubehörde in Málaga und auch die Justiz trotz entgegenstehender Urteile Jahre lang dem Treiben zugesehen hat.

Freistehende Häuser auf dem Lande

sollten eigentlich durch Korruption nicht be-troffen sein, sind es auch i.d.R. nicht, weil sie

ja von den Grundbesitzern selber hochgezo-gen wurden in der Hoffnung, daß nichts pas-siert und im Vertrauen auf Verjährung usw. und weil es die Nachbarn ja auch so gemacht haben.

Im spanischen Binnenland, wo sich sowieso Fuchs und Hase Gute Nacht sagen, passiert insoweit natürlich nichts, sondern Ärger gibt es immer in den stark nachgefragten und ins-besondere von Ausländern und sonnensu-chenden Spaniern besiedelten Küstenstrei-fen. Z.B. gibt es angeblich in der küstenna-hen Gemeinde Mijas bei Málaga 3.000 illega-le Häuser, von denen jetzt doch wirklich 300 vom Abriß bedroht sind, weil sie bei neuer verschärfter Anwendung des Brunnenrechts eben auf Grund des Marbella-Skandals u.ä. plötzlich als eben Naturschutzgebiet stehend oder sonstwie völlig unzulässig erkannt wer-den mit entsprechenden Drohungen seitens der Behörden.

**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!***

Schwarzbauen war und ist üblich

Wer sollte sich auch daran stören, wenn ein Landlord auf seinem schönen großen Grund-stück ein Haus baut, eine Garage aus- und umbaut, einen ehemaligen Geräteschuppen mit Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche versieht.

Früher ging so was alles irgendwie durch und nach Ablauf einiger Jahre konnte es sogar nachträglich in vielen Fällen legalisiert wer-den, außerdem hat sich niemand interessiert in menschenleerer Einöde Inner-Spaniens. Die Sache wird eben nur dann interessant, wenn Grund und Boden fehlt und da haben wir es mit abenteuerlichen Konstruktionen zu tun:

So etwa erwerben Engländer ein Grundstück landwirtschaftlich von etwa 3.000 qm und stel-len einen Wohnwagen hin. Dieser Wohnwagen wird dann langsam ummauert, bekommt ein Schwimmbad und da wohnen dann plötzlich ganze Familien – wie soll man die wieder weg kriegen?

Es wurde und wird – immer mehr zu unrecht – auch darauf vertraut, daß ja in der Nachbar-schaft ja schon so viele schöne (illegale) Häu-ser stehen, daß es also nichts macht, noch ei-nes dazu zu setzen. Irgend welche spanischen Bauern, die an nichts ahnende Zuwanderer Immobilien verkaufen wollen, behaupten, man könnte durchaus bauen und man müsse sich eben nur was einfallen lassen und das ginge

alles schon, aber davon können wir nur abstrahieren.

In Andalusien etwa haben wir schon seit Jahren ein Gesetz, dem zufolge auf Trockenland im Außenbereich für ein Haus 20.000 qm Grundstück erforderlich sind, bei bewässertem Land 5.000 qm und das Ganze auch noch gemäß einer zusätzlichen gemeindlichen Bauordnung.

Wenn „Bauparzellen mit Baugenehmigung“ in Inseraten angeboten werden, so ist dies in sich Nonsense, denn eine Baugenehmigung wird immer nur dem Bauherrn, also dem Eigentümer erteilt und wenn irgendwann einmal vor Jahren eine Bauvoranfrage positiv beschieden wurde oder gar eine Baugenehmigung erteilt wurde, ohne daß mit dem Bau innerhalb der Frist begonnen wurde, so gilt eine solche Baugenehmigung natürlich längst nicht mehr und bestimmt nicht bei einem, der er später das Grundstück erworben hat.

Wer immer Bauland in Spanien erwerben will, soll sich unbedingt vorher bei der Gemeinde erkundigen, wie dieses ausgewiesen ist, die

Auskunft kostet ein paar Euro und spart aber Hunderttausende von Euros.

Wer ein Grundstück mit bereits aufstehendem Gebäude erwirbt, soll feststellen, daß dieses auch genehmigt und im Grundbuch eingetragen wurde. Und zwar in der gesamten Erscheinung, also nicht nur ein Mittelbau, sondern auch noch spätere Anbauten, etwa Swimmingpool, Garage usw.

Daß dies erforderlich ist im Zusammenhang mit einer möglicherweise erforderlichen Hypothek, habe ich bereits dargelegt.

Soweit wie in Italien ist man in Spanien noch nicht.

In Italien nämlich ist der Vertrag über ein illegal errichtetes Haus von vorne herein null und nichtig. Und in anderen europäischen Ländern haben wir das Problem ebenfalls nicht. In Frankreich haben wir kaum jemals ein Problem mit fehlenden Baugenehmigungen und wer es gar wagen würde, in Deutschland oder gar der Schweiz, einen Schwarzbau hinzustellen, der müßte mit sofortiger Baueinstellung, Bußgeld und Schlimmerem rechnen.

Preisverfall bei Spanien-Immobilien – Jetzt nicht verkaufen!

Viele, insbesondere ältere Leute, bevorzugtermaßen Witwen, zieht es wieder in die Heimat zurück und der stattliche Besitz in Spanien soll verkauft werden und da hat man doch gehört, daß man sehr gute Preise bekommt. Das war mal so vor ein paar Jahren, aber das ist jetzt nicht mehr so und je höher die Wert- oder Preisvorstellung ist, um so dünner ist der Markt. Aus Maklerkreisen wird berichtet, daß, um eine Wohnung zu verkaufen, von einem Zeitraum von 18 Monaten auszugehen ist, bei einem Haus von 2 ½ Jahren, um einen halbwegs brauchbaren Verkaufspreis zu erzielen. Eine Witwe hat ein schönes großes Haus mit Garagen, Swimmingpool und allem, was dazu gehört und meint, sie müßte 1 Million Euro bekommen. Dafür fand sich niemand. Dann wurde sie billiger und war auch mit 800.000 Euro zufrieden, aber da fand sich auch niemand und

selbst, wenn das Objekt sozusagen zum halben Preis angeboten wird, so ist nicht davon auszugehen, daß innerhalb weniger Tage oder Wochen Kaufinteressenten vor der Tür stehen.

Zusammengefaßt:

**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 Mitglieds-
schaft gratis zugesandt!***

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

Ein jeder sollte sich bei seiner Gemeinde anmelden

auch dann, wenn er dort nicht Dauerwohnsitz hat, sondern nur Eigentum oder zur Miete wohnt. Ist er einmal angemeldet, fällt in den Gemeindezensus, die Gemeinde hat mehr Bürger und kriegt bei der Umlage von der Landesbehörde mehr Geld.

Die Anmeldung bei einer ausländischen Gemeinde bedeutet durchaus nicht, daß man dort auf Dauer seinen festen Wohnsitz nimmt, also keine

Gefahr etwa für die Riester-Rente und auch steuerlich keine Besonderheiten. Allerdings eine Möglichkeit: Wer sich bei seiner ausländischen (Urlaubs-Gemeinde) auch nur mit zweiten Wohnsitz anmeldet, der kann ein Auto mit der jeweils nationalen Nummer auf sich zulassen und hat dann keinen Ärger mehr, wenn er mit einem deutschen Auto herumfährt, bei dem der TÜV abgelaufen ist.

Steuer auf den Wertzuwachs bei Immobilienverkauf

Es ist bekannt, daß, wenn ein nicht residenter Ausländer in Spanien eine Immobilie verkauft, ihm grundsätzlich vom notariell beurkundeten Kaufpreis 3 % als sog. Anzahlung auf eine spätere Steuerschuld einbehalten werden. Bekannt ist auch, daß der spanische Fiskus nicht erwartet, daß anschließend tatsächlich auch eine Steuererklärung abgegeben wird, sondern mit den 3 % Einbehalt ist alles abgegolten.

Im übrigen – ich wiederhole – gelten die 3 % als Anzahlung und wenn sich aus einer genauen Berechnung eine Überzahlung insoweit ergibt, so besteht sogar ein ggf. anteiliger Erstattungsanspruch des Verkaufenden.

Die Steuer beträgt grundsätzlich 18 % auf den Wertzuwachs und zwar egal, wann erworben wurde. Es gibt also insoweit nicht mehr die vorher

existierende Zehnjahresfrist, nach deren Ablauf ein Veräußerungsgewinn steuerfrei war oder ist.

Es erreichen uns jetzt einige Anfragen, wie denn ein Veräußerungsgewinn genau zu berechnen ist und hier hat der spanische Gesetzgeber eine Art von Inflationsausgleich vorgesehen und zwar in der Form, daß die Einstandskosten (also die Kosten des Eigenerwerbs) mit einem Koeffizienten multipliziert werden, auf diese Weise mindert sich dann der Veräußerungsgewinn und damit die Steuer.

Im folgenden die Tabelle, entnommen aus dem Standardwerk von Francis Lefebvre.

In der linken Tabelle sind die Jahre des Erwerbs aufgeführt, also 1994 und davor und dann von 1995 – 2007, dann die Koeffizienten bei einem Weiterverkauf in den Jahren 2006 bzw. 2007.

Erwerbsjahr	Koeffizient beim Verkauf im Jahr 2006	Koeffizient beim Verkauf im Jahr 2007
1994 und früher	1,1924	1,2162
1995	1,2597	1,2849
1996	1,2167	1,2410
1997	1,1924	1,2162
1998	1,1692	1,1926
1999	1,1482	1,1712
2000	1,1261	12,1486
2001	1,1040	1,1261
2002	1,0824	1,1040
2003	1,0612	1,0824
2004	1,0404	1,0612
2005	1,0200	1,0404
2006	1,0000	1,0200
2007	---	1,0000

Ich gebe mal ein Beispiel:

Jemand hat im Jahre 2000 eine Wohnung in Spanien erworben zum Preis von 100.000 Euro. Er hat im Jahre 2007 weiterverkauft für 160.000 Euro.

Der Koeffizient für das Kaufjahr 2000 beträgt 1,1261, die Einstandskosten (Erwerbskosten) werden also für Zwecke der Berechnung des Veräußerungsgewinns mit 112.610 Euro angenommen, dazu Kosten für Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuch nochmals rund 10.000 Euro, zusammen also 122.610 Euro.

Verkauft hat er für 160.000 Euro, sein Veräußerungsgewinn liegt also bei 37.390 Euro. Hiervon 18 % sind 6.714 Euro. Handelt es sich bei dem Verkäufer um einen Gebietsansässigen, also in Spanien residenten Steuerpflichtigen, so ist dieser Veräußerungsgewinn, auf dem sich dann die vorstehend errechnete Steuer ergibt, bei der Einkommensteuererklärung des Folgejahres anzugeben.

Handelt es sich im Beispielsfall um einen nicht residenten Ausländer, so wurden diesem 3 % von den 160.000 Euro, also 4.800 Euro einbehalten.

Dann wäre er dumm, würde er eine Steuererklärung nach Maßgabe des Vorstehenden abgeben, denn dann müßte er knapp 2.000 Euro mehr ans Finanzamt abdrücken als bei der Pauschalbesteuerung, die ja eigentlich keine ist, sondern nur eine Abschlagszahlung.



Steuerstrafrecht International

International Tax Criminal Law

Hrsg. von Roman Leitner und Gerald Toifl
Erschienen im Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG,
Scharstr. 2, 70563 Stuttgart bzw. Levelingstr. 6a,
81673 München

2007, 136 Seiten, € 37, in Zusammenarbeit mit dem
Linde Verlag, ISBN 978-3-415-03714-4

International tätige Unternehmer/Geschäftsführer stehen zunehmend vor dem Problem, sich mit einer Vielzahl von nationalen Steuersystemen vertraut machen zu müssen, um insbesondere steuerstrafrechtliche Risiken zu vermeiden. Der neue Leitfaden gibt einen ersten Überblick über steuerstrafrechtliche Rahmenbedingungen in zahlreichen europäischen Staaten (Deutschland, Kroatien, Niederlande, Österreich, Slowakei, Slowenien, Spanien Tschechien, Ungarn) und den USA. Die in englisch und deutsch verfaßte Darstellung bietet wichtige Hinweise für die Praxis.

Lexikon für Wohnungseigentümer Rechte – Pflichten – Finanzen

Dieses Lexikon erläutert über 150 Begriffe, die für Wohnungseigentümer von Bedeutung sind und informiert über folgende Themen:

- Sondereigentum und gemeinschaftliches Eigentum
- Gemeinschaft der Wohnungseigentümer
- Wohnungseigentümersammlung
- Beschlüsse und deren Anfechtung
- Hausgeld und Umlagen
- Hausmeister, Hausordnung, Tierhaltung, Verwalter, Verwaltungsbeirat, Verwaltungsvermögen
- Steuern , z.B. Erbschaft-, Schenkung-, Grunderwerbsteuer.
- Das Werk gibt in kompakter Form fundierten Rat zu den wesentlichen Fragen des Wohnungseigentumsrechts. Nur kurze Zeit nach In-

kräfttreten der WEG-Reform zur Jahresmitte wird es eine wichtige Quelle zur ersten Information für alle Wohnungseigentümer und Verwalter sein.

- Dr. Bernd Scheiff ist Vizepräsident des Landgerichts Aachen, Matthias Hoffmann ist Jurist in München. Beide sind versierte Kenner des Wohnungseigentumsrechts.
- Das Werk wendet sich an Wohnungseigentümer und deren Berater und an Verwalter.

Beck-Rechtsberater im dtv, Band 50662
Dr. Bernd Scheiff/Matthias Hoffmann, Lexikon für Wohnungseigentümer,
Verlag C.H. Beck, 2008, XVI, 245 Seiten, kartoniert € 12,50. ISBN 978-3-406-56981-4

Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht

Das Grundwerk enthält im Volltext sämtliche Vorschriften zu den Themenkomplexen:

- Miete und Mieterschutz
- Mietpreisrecht
- Alten, Altenwohn- und Pflegeheime
- Erbbau- und Wohnungseigentumsrecht
- Wohnungsbaurecht (mit älterem Siedlungsrecht)
- Steuerrecht
- Baugesetzbuch
- Grundstücksverkehrsrecht

Das Grundwerk beinhaltet somit alle relevanten Vorschriften zum Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht.

Die 58. Ergänzungslieferung bringt die Sammlung auf den Stand November 2007.

Sie enthält u.a.

- als Neuaufnahme die Hinweise und Richtlinie zum Wohngeld 2007
- die Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 25. 07. 2007 mit sämtlichen Anlagen (erstmalig auch mit vierfarbigen Blättern

- sowie u.a. Änderungen des Bewertungsgesetzes (BewG), des Genossenschaftsgesetzes (GenG), des Bausparkassengesetzes (BausparkG) und der Gewerbeordnung (GewO).

Das Werk wendet sich an Rechtsanwälte, Richter Haus- und Grundbesitzervereine, Mietervereine, Wohnungsbaugesellschaften, Architekten, Wohnungsämter, Makler, Bauträger.

Weitere Informationen zu dem Titel finden Sie unter www.beck-shop.de

*Miet-, Wohn- und Wohnungsbaurecht, 58. Ergänzungslieferung, Stand November 2007, rund 150 Seiten, in Schlaufe € 5,50, ISBN 978-3-406-56903-6
Grundwerk mit eingeordneter 58. Ergänzungslieferung, rund 2.470 Seiten, im Ordner € 29 ISBN 978-3-406-43153-1*

