

# **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 3 - 2008**

### **In Ihrer und eigener Sache**

***Als Rentner im südlichen Ausland***

***Mit deutscher gesetzlicher Rente im Ausland überleben***

### **TIME-SHARING**

***Verlorenes Geld***

### **SPANIEN**

**Erhöhung der Grundsteuer als Folge der Baupleite**

**Versuche, die spanische Erbschaftsteuer zu umgehen oder zu vermeiden**

**Auf den Balearen ist das Katalan ab sofort einzige zugelassene Amtssprache**

**Warnung vor Kauf ab Plan**

**Vermögensteuer abgeschafft**

# INHALT

## In Ihrer und eigener Sache

Protokoll  
der Mitgliederversammlung 2008 3

Als Rentner im südlichen Ausland 5

## DEUTSCHLAND

Mit deutscher gesetzlicher Rente  
im Ausland überleben 7

Teure Medikamente in Deutschland 7

Schulgeld auch für teure Auslandsschulen  
in Deutschland voll als Sonderausgaben  
abzugsfähig 7

## EUROPÄISCHE UNION

Bußgeldvollstreckung usw. auch  
innerhalb der Union? 8

Kriminelle fordern Geld für die  
Anschriften von CH-Kontoinhabern 8

## TÜRKEI

Ausländer können keine Immobilien  
mehr kaufen 9

## TIME-SHARING

Verlorenes Geld 9

## SONDERTEIL SPANIEN

*Erhöhung der Grundsteuer  
als Folge der Baupleite 11*

*Immobilienpleite  
und sinkende Preise 13*

*Verlängerung der Laufzeit  
von Hypotheken 13*

*Haus gegen Rente 13*

*VERSUCHE, die spanische  
Erbchaftsteuer zu umgehen  
oder zu vermeiden 14*

*Residencia 16*

*Auf den Balearen ist das Katalan  
ab sofort einzige  
zugelassene Amtssprache 17*

*Baskisch lernen wird Pflicht 17*

*Warnung vor Kauf ab Plan 18*

*Vermögensteuer abgeschafft 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](mailto:kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de)

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

### Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

Erscheinungsweise: 8 x im Jahr

Einzel-Verkaufspreis: 7,70 €

### Abonnementpreis:

Inland 46,00 €

Ausland schaft.e.telefonica.net 62,00 €

# In Ihrer und eigener Sache

**Unser langjähriger Stützpunkt für Griechenland, Herr Heinz Jürgen Rathe, zieht sich – nach 20 Jahren - persönlich von sämtlichen Griechenlandaktivitäten im Laufe des Jahres 2008 zurück.**

**Wir danken ihm für seine stets sachlichen Auskünfte und wünschen ihm alles Gute!**

## Protokoll der Mitgliederversammlung vom Sonntag, dem 27. April 2008

Anwesend waren 30 Mitglieder, 85 Personen wurden durch Frau Röder vertreten. Damit war die Versammlung in zweiter Einberufung um 10.30 Uhr beschlußfähig.

Vorstand und Beirat wurden einstimmig entlastet ohne Gegenstimmung oder Enthaltungen.

Es folgte ein Vortrag von Herrn RA Steuber den wir den nicht anwesenden Mitgliedern nicht vorhalten möchten und deshalb hier wiederholen:

*„Leider ist festzustellen, daß sich die Mitgliederzahl innerhalb der letzten acht Jahre auf etwa 1.300 halbiert hat.*

*Dies trotz guter Pressearbeit und allseitiger Anerkennung unserer Arbeit von Mitgliedern und sonstigen Kunden.*

*Die Gründe hierfür liegen in der allgemeinen Rezession, das heißt, die schönen Gründerzeiten, als Deutsche und Schweizer im Ausland Immobilien gekauft haben, sind vorbei. Die meisten Auslandsbesitzer wollen wieder verkaufen bzw. wir haben es mit Erbschaften zu tun, wobei die wenigsten Erben am Auslandsgrundbesitz festhalten wollen, sondern ebenfalls den Verkauf anstreben. Der Schwerpunkt unserer Arbeit liegt nach wie vor in Spanien.*

*Aus den genannten Gründen haben wir für Spanien auch ein besonderes Merkblatt für den Verkauf von Immobilien bereitgestellt und im übrigen in unserer Mitgliederzeitschrift sowie sonstigen Veröffentlichungen hingewiesen auf die Möglichkeiten, Erbschaftsteuer zu sparen, zu umgehen, zu vermeiden durch, wie auch immer, geartete Konstruktionen.*

*Vielfach meinen Kaufinteressenten, es sei sinnvoll, die Auslandsimmobilie nicht auf eigenen Namen, sondern auf den einer zwischengeschalteten Gesellschaft zu kaufen. Das mag sich im Einzelfall lohnen bei sehr teuren Objekten aber in der Regel nicht, denn neben den Gründungskosten der Gesellschaft fallen ja laufende Kosten an mindestens für Buchhaltung auch dann, wenn keine Gewinne erzielt werden.*

### **Und nicht zu vergessen:**

*Wenn Aktien oder sonstige Gesellschaftsbeteiligungen vererbt werden, so ist dieser Erbanfall*

*grundsätzlich erbschaftsteuerpflichtig wobei es naturgemäß schwierig ist im Einzelfall festzustellen, ob und wo und welche Erbschaftsteuer anfällt oder bezahlt worden ist, denn der Erbanfall ist ja als solcher stringent und nicht von Steuerzahlungen abhängig.*

*Einige Käufer meinten, es genüge einfach eine ausländische (z.B. spanische) Gesellschaft zu gründen, dann auf den Namen der Gesellschaft zu kaufen und sich dann nicht mehr zu rühren. Es werden dann keinerlei Bilanzen vorgelegt und keine Steuererklärungen gemacht und irgendwann kann es passieren, daß die Gesellschaft von Amts wegen im Handelsregister gelöscht wird und daß dann wieder alles zu reaktivieren ist. Das ist sehr teuer aber viele fallen immer noch auf den Trick und die Werbung von sog. spezialisierten Anwaltskanzleien herein, daß man am besten Eigentum im Ausland über eine Gesellschaft hält, denn diese könne nicht sterben und damit sei auch keine Erbschaftsteuer fällig usw.*

*Zum Thema „Stiftungen im Ausland“ haben wir umfassend berichtet.*

*Das Unterhalten einer solchen Stiftung, wo auch immer, ist in Deutschland bestimmt keine strafbare Handlung sondern eben nur dann, wenn der Stiftung Einkünfte zufließen, die in Deutschland den „Hintermännern“ zuzudenken sind.*

### **Im übrigen noch ein Hinweis:**

*In der Schweiz ist es problemlos, eine Stiftung per Urkunde zu gründen (Artikel 81 ZGB), sie erlangt Rechtspersönlichkeit mit Eintrag im Handelsregister.*

*Zur Errichtung einer Stiftung bedarf es der Widmung eines Vermögens für einen besonderen Zweck (Artikel 80 ZGB) wobei dieser Zweck auch politisch, wirtschaftlich oder jedenfalls ein anderer als rein altruistischer Art sein kann.*

*Zulässig ist auch eine Familienstiftung, die sogar nicht einmal ins Handelsregister eingetragen werden müssen. Allerdings nicht gestattet wird in der Schweiz die Errichtung von Familien fide Commission, das heißt, über Generationen hinweg zu vererbende selbständige Familienvermögen.*

# In Ihrer und eigener Sache

## **Zum Thema Erbschaftsteuer folgendes:**

Portugal und Italien haben die Steuer abgeschafft, auch in allen Schweizer Kantonen ist der Erbgang zwischen Aszendenten und Deszendenten erbschaftsteuerfrei, im Kanton Schwyz ist die Erbschaftsteuer ganz abgeschafft.

In Spanien gelten je Autonomieeinheit („Bundesland“) eigene Regeln und zwar nur für Leute, die dort den Hauptwohnsitz haben, gemeldet sind usw. Es können auch Ausländer sein.

Und für die gilt dann je nach Gebiet unterschiedlich eine erhebliche Vergünstigung insbesondere für den überlebenden Ehegatten beim Erwerb des Familienheimes und ähnliches. Die Steuersätze sind unterschiedlich aber jedenfalls sehr niedrig.

## **Aber ich wiederhole:**

Das gilt nur für Dauerresidente, nicht für Ferienhäuser von Ausländern mit Hauptwohnsitz im Ausland.

Die spanische Erbschaftsteuer verjährt nach 4 ½ Jahren, die Verjährungsfrist beginnt aber erst zu laufen, wenn eine spanische Behörde offiziell vom Todesfall Kenntnis genommen hat also im Zweifel dann, wenn der Todesfall in Spanien eingetreten ist.

Mit den Anrainerstaaten des Mittelmeers hat Deutschland kein Erbschaftsteuer-/DBA, ein solches existiert nur für die Schweiz als wichtiges Beispiel.

Also gilt im übrigen bei Erbschaften von Deutschen im Ausland, daß Steuerpflicht im In- und Ausland besteht und daß eine gezahlte ausländische Erbschaftsteuer auf die inländische angerechnet wird.

Wenn in Deutschland wegen der hohen Freibeträge keine Steuer anfällt, so ist natürlich die ausländische Steuer „verloren“.

## **Zum Thema „Überalterung der Bevölkerung“:**

In etwa 25 bis 30 Jahren sind wir so weit, daß auf zwei Erwerbstätige ein Rentner kommt (über 65). Daß deren Rentenbezüge nicht von den Beitragszahlern der Rentenversicherung allein getragen werden können ist klar, die Beiträge müßten ins Unermeßliche steigen und Deutschland hätte einen erheblichen Standortnachteil.

Jetzt schon erhält die Rentenversicherung vom Bund erhebliche Zuschüsse.

Irgendwann einmal werden die Deutschen das System ändern müssen und anpassen so wie in der Schweiz die AHV, Alters-/und Hinterlassenenversicherung.

Hier bezahlt jeder 10% von seinem Einkommen in die AHV-Kasse ein und erhält dann aber völlig unabhängig von den Einzahlungen im Renteneintrittsfall als Lediger nur etwas über 1.000 und als Verheirateter etwas über 2.000 CHF.

Diese AHV gibt es in der Schweiz seit 1948. 1984 kam dazu die Verpflichtung der Betriebe betriebliche Altersversorgungskassen zu gründen und auf diese Weise steht die Schweizer Rentenversiche-

rung auf zwei mehr oder weniger gesunden Beinen, obwohl auch dort natürlich das Überalterungsproblem erkennbar wird.

Die Einführung der AHV in Deutschland würde einen gewaltigen Systemwechsel bedeuten, es ist sehr fraglich ob hierfür eine parlamentarische Mehrheit zu finden ist, denn dann müßten ja auch alle Selbständigen und Beamten einzahlen, in der Regel bedeutend mehr als sie nachher als Rente bekommen und das dürfte kaum durchsetzbar sein. Bei den hohen Kosten, die den Aktiven für die ältere Generation aufgebürdet werden, ist im übrigen nicht verwunderlich, daß jede Menge Steuertricks und ähnliches versucht wird um eben solchen Kosten zu entgehen.

Ob dann eine Steuerhinterziehung auch noch moralisch verwerflich ist sondern vielleicht nur eine nachvollziehbare Eigenschutzmaßnahme, mag dahinstehen.

## **Zum Thema „Steuerhinterziehung bei Auslandsgeldanlagen“ noch folgendes:**

Allein der Umstand, daß ein anonymer Denunziant Fotokopien von angeblich bestehenden ausländischen Konten, Stiftungen usw. an Finanzamt oder Staatsanwaltschaft verschickt, das reicht natürlich noch nicht aus als Beweis für irgend eine Straftat (z.B. Hinterziehung), sondern wenn der Betroffene einfach schweigt und keine weiteren Unterlagen vorhanden sind, so wird von der Behörde her bestimmt nichts weiter erfolgen.

Wenn natürlich jemand von Beamten weich gequatscht wird und dann irgendwelche Geständnisse oder Erklärungen abgibt, so haut er sich selbst in die Pfanne.

Und wenn bei einer Hausdurchsuchung oder sonstwo im Büro, im Auto, Gegenstände gefunden werden, also sozusagen Beweise dafür, daß die Auslandsverbindung tatsächlich existiert, so ist das auch tödlich.

## **Aber nochmals:**

Wenn ausschließlich anonyme Anzeigen und Fotokopien vorliegen, so ist dies kein Beweis und kein Staatsanwalt würde deswegen eine Anklage erheben und wenn er es doch tut, so würde ein Richter eine solche bestimmt nicht zulassen.

In der Frankfurter Zeitung vom 09. April 2008 ist ein interessanter Beitrag erschienen mit dem Titel „Gestohlene Steuergaben sind ein wackliges Beweismittel“.

Das kann man wohl sagen aber in Deutschland haben wir keine klare Rechtslage sondern wenn genügend Beweise, welcher Art auch immer, zusammengekommen sind, so kann dies für eine Anklage reichen, anders als in den USA, wo es z.B. von Fall zu Fall verboten ist, gestohlene Beweismittel zu verwerten.

In jedem Fall sollte sich ein Betroffener nicht überumpeln lassen, sondern immer anwaltliche Hilfe oder die eines geeigneten Steuerberaters in Anspruch nehmen.“ ●

## Als Rentner im südlichen Ausland

kann jeder leben und sich am warmen Klima erfreuen. Das gilt nicht nur für die Mittelmeerstaaten der Europäischen Union, sondern überall in der Welt wo es schön und warm ist, kann sich ein deutscher oder schweizerischer Rentner niederlassen, z.B. in der Karibik, in Nordafrika (außer Kriegsgebieten) in Südamerika und auch in Mexiko. Keine Chance für die USA (für Rentner gibt es keine Green Card) und auch nicht für Australien oder Neuseeland. Aber sonst freie Fahrt in den Süden. Die deutsche oder schweizerische Rente wird in der Regel problemlos auch ins Ausland bezahlt bzw. wenn einmal der Anspruch auf die Rente gegeben ist, so ist es egal, wo der Rentenbezieher wohnt. Mit der deutschen sog. Riester-Rente mag es einige Probleme geben, denn besteuert wird die Rente grundsätzlich im ausländischen Wohnsitzstaat aber gleichwohl müssen dann bei Auslandswohnsitz während des Rentenbezugs allfällig vorher geleistete Steuervorteile und Zuschüsse zurückgezahlt werden.

Der neue ausländische Wohnsitzstaat interessiert sich im Prinzip nicht für Steuern von ausländischen Rentnern. Hauptsache ist, die kurbeln den Umsatz an und lassen Geld im Land. Ob sie Steuern zahlen oder nicht, das ist in der Regel wenig von Interesse, auch nicht im Rahmen der Europäischen Union.

Die Wohnimmobilie sollte schon Eigentum sein, erfahrungsgemäß sind die Mieten in den als lebenswert empfundenen südlichen Gefilden recht hoch. Besser: unbezahlbar.

### Die Rente reicht zum Überleben

Das kann man durchaus so formulieren, denn die Lebenshaltungskosten im südlichen Ausland oder gar Übersee liegen i.d.R. unter den aus Deutschland oder der Schweiz gewohnten, also von daher gesehen, kein Problem.

Die Probleme fangen an, wenn höhere Ansprüche gestellt werden, also wenn ein Lebensstil wie zu Erwerbszeiten fortgesetzt werden soll im Zusammenhang mit Auto, Mode, Restaurantbesuchen, Kulturteilnahme und Reisen.

Das ist dann nicht mehr drin und von daher ist es schon sinnvoll über ein Finanzpolster zu verfügen.

### Der Aufbau eines Finanzpolsters

bedeutet ganz einfach, daß zu aktiven Erwerbszeiten Geldbündel angespart und sinnvoll angelegt wurden jedenfalls in einer Form, daß diese möglichst wenig Kursschwankungen unterliegen und im übrigen fest, wenn auch bescheiden, verzinst werden.

Und hier eine Feststellung:

Alle Regierungen der westlichen Welt, die sich vor dem Problem einer alternden Gesellschaft befinden und daher im Verhältnis zu vorher nur noch weniger Renten an immer mehr Alte bezahlen können, all diese verlangen eigene Ansparleistungen, also man solle sich nicht nur verlassen auf Sozialversicherung und mögliche Betriebsrente, sondern vor allen Dingen individuell für das Alter ansparen, Vorsorge treffen.

Und genau dieses Ansparen, also aus Einkommen Vermögen und Ersparnisse schaffen, das wird steuerlich bestraft, es sei denn, es werden irgend welche Lebensversicherungen nachgewiesen, deren Prämie dann im Rahmen bestimmter gesetzlicher Freibeträge abzugsfähig sind. Aber im Grunde gilt das Prinzip, daß jedwede Art der Sparvorsorge für das Alter im Grunde durch Zurücklegen von Einkommen steuerlich nicht begünstigt ist.

#### **Mit anderen Worten:**

Das Geld, das jemand für sein Alter ansparen will um damit auch die Sozialkassen zu entlasten, das wird im Zeitpunkt des Zuflusses, also wenn es verdient wird, genauso besteuert wie solches Einkommen, das von vornherein dem Konsum bestimmt ist. Aber nirgendwo in der Welt existiert ein Steuersystem, demzufolge Einkünfte die für Altersrücklagen eingesetzt werden, einfach so steuerfrei oder auch nur begünstigt sind.

**Im Gegenteil:** Wer die Möglichkeit hat, sog. Schwarzgeld zu verdienen, also Einkommen, das er nicht dem Fiskus offenbart, der macht sich strafbar als Steuerhinterzieher auch dann, wenn er z.B. in der Lage wäre, den Nachweis zu führen, daß die auf diese Weise angelegten und nicht versteuerten Gelder ausschließlich für den Lebensabend bestimmt und insoweit gesichert sind.

Ich könnte mir denken, daß Gelder, die in (natürlich ausländischen) sog. Familienstiftungen untergebracht sind, durchaus von der Absicht her einem guten Zweck dienen. Nämlich, das Überleben der eigenen und der künftigen Generation zu sichern, aber das eben wird steuerlich nicht begünstigt und wer auch mit den allerbesten Absichten der Welt im vorgenannten Sinn eine Stiftung in Liechtenstein oder sonst wo im Bereich des Common Law unterhält, macht sich, jedenfalls in Deutschland, der Hinterziehung schuldig. Zu der Einkommensteuer, wenn es um Schwarzgeld geht, das eingezahlt wurde und – man glaubt es nicht – wird auch noch deutsche Schenkungsteuer fällig, wenn der Stiftungsgründer mit der Einzahlung oder im Rahmen der bestehenden „Stiftung“ sein Verfügungsrecht aufgibt und deshalb dies an einen Stiftungsrat überträgt.



---

# In Ihrer und eigener Sache

---

## Bis hierhin mal viel Jammer aber so schlecht ist unser System gar nicht

Denn, wie soll es anders gehen, wenn die Lebensarbeitszeit immer kürzer, aber die Lebensdauer immer länger wird, die Ansprüche an den Sozialstaat steigen aber keiner in die Sozialkassen einzahlen will?!

Also wieder zurück zur Realität des Auslandsrentners und der muß eben wissen, daß etwa die deutsche Rentenversicherung zwar im Rahmen der Europäischen Union funktioniert aber dann nicht so wie erwartet und ohne freie Arztwahl usw. und außerhalb der Union schon mal gar nicht.

Und dann muß man sich privat versichern und das ist sehr teuer bzw. eine deutsche private Krankenversicherung wird es sich genau überlegen, ob sie das Risiko übernimmt, wenn ein Versicherungsnehmer beschließt, in der Karibik Wohnsitz zu nehmen.

## Die typische Situation

mit der wir es zu tun haben sieht etwa so aus:

Eine Witwe zwischen 60 und 70 Jahren plus beklagt den Tod ihres Ehegatten, der mit 70 Jahren plus heimgegangen ist.

Die Beziehungen zur nördlichen Heimat sind weitgehend abgebrochen oder die Kinder kommen nur noch selten zu Besuch. Die Witwe will natürlich daß alles so weitergeht wie bisher, also insbesondere im Süden bleiben und das kann dann schwierig werden, wenn die Einkünfte des Ehemannes bzw. dessen Rente plötzlich entfällt. Dann gibt es Schwierigkeiten, die laufenden Lebenshaltungskosten, insbesondere Hauskosten oder gar Hypotheken abzudecken und natürlich im Zusammenhang mit der Befriedigung der vorstehend genannten höheren Ansprüche. Jetzt läuft die Witwe zur Bank und erklärt, sie habe ein schönes lastenfreies Haus im Mindestwert (wie sie denkt von € 600.000 bis € 700.000) und sie meint, daß sie hierauf eine Hypothek bekommen könnte, einfach auf den Wert des Objektes, nicht auf ihre persönliche Bonität.

Natürlich bekommt sie diese Hypothek, also das Darlehen, nicht, sondern die Bank will ja wissen, wie das Geld zurückgeführt wird und ist durchaus nicht interessiert, irgendwann einmal ihre Forderung per Zwangsversteigerung befriedigen zu müssen. Also gibt es kein Geld und in dieser Situation sieht sich die Witwe einem ganzen Schwarm von Geiern ausgesetzt, das sind Leute angeblich aus England, aus der Schweiz, aus Amerika oder sonst wo, die gegen teure Hypotheken Geld bieten, aber alles sehr unsicher, was jedenfalls laufende Leibrentenzahlungen anbetrifft

aber todsicher, daß, wenn der Geldgeber kaputt geht, die schöne belastete Immobilie auch der Zwangsversteigerung anheim fällt, also verloren geht.

In solcher Lage sind viele und dann sollte man einfach den vernünftigsten Weg gehen: Das teure schöne Haus verkaufen und den hoffentlich hohen Erlös einsetzen für den Erwerb eines bescheidenen Appartements und dann hat man immer noch genug Liquidität, um die Lebensnotwendigkeiten der verbleibenden 10, 15 oder 20 Jahre abdecken zu können.

Das kann funktionieren, muß aber nicht und zwar deswegen, weil jetzt und vielleicht die nächsten fünf Jahre, also bis mindestens 2013 der Immobilienmarkt im In- und Ausland am Boden liegt, daß also die erwarteten hohen Erlöse auf dem Markt nicht erzielt werden können.

**Sie können weiterlesen!  
Bestellen Sie sich hierzu ein Probe-  
Exemplar „Grundbesitz international“,  
über unseren SHOP!**

***Mitglieder erhalten die Zeitschrift alle  
sechs Wochen im Rahmen einer Mitglied-  
schaft gratis zugesandt!***

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

## Mit deutscher gesetzlicher Rente im Ausland überleben

ist möglich, wenn man Wohneigentum hat und die Rente nicht unter 1.500 Euro liegt.

Die Lebenshaltungskosten für einen Rentner oder eine Rentnerin sind mit 1.000 Euro pro Monat zu treffend angegeben, bleibt die Differenz auf 1.500 Euro und mit diesem Geld können dann alle Unwägbarkeiten abgedeckt werden, aber jedenfalls keine Miete, sondern Voraussetzung für den Lebensabend im Süden ist immer Wohneigentum.

In einer Fernsehdiskussion am 30. 03. 2008 ging es darum, ob die Rente angemessen ist und die jetzige Rentenerhöhung um 1 % ausreichend sei. Antwort: Die Rente ist angemessen, die Erhöhung muß nicht unbedingt sein, aber unter den genannten Beträgen geht im Ausland nichts, jedenfalls nicht in den bevorzugten Rückzugsgebieten der Pensionäre. Wichtig ist das Wohneigentum, denn auf die Weise entfällt Miete, die im Süden sehr

hoch ausfallen kann und im übrigen hat der Rentner noch ein Stück „Eigentum“ auch dann, wenn es ihm wahrscheinlich nicht mehr, wie lange, Freude machen wird. Es genügt auch ein Wohnrecht bzw. Nießbrauch, also in der Form, daß Eigentümer der Wohnung im Süden schon die Kinder und sonstigen potentiellen Erben sind und der Rentner ein Wohnrecht, ein Nießbrauchsrecht hat, daß er eben kein Geld kostet, sondern, es garantiert ihm das Überleben bis zum Tode oder zur möglicherweise erforderlichen Rückkehr in die Heimat.

Altersheime, auch sog. Betreutes Wohnen im südlichen Ausland, sind sehr teuer, im Prinzip geht nichts unter 3.000 Euro und Zusatzrisiken sind hierin nicht abgedeckt. Es bleibt also bei der Faustregel: Ruhestand im Süden im Eigenheim mit mindestens 1.500 Euro Rente.

## Teure Medikamente in Deutschland

das wissen alle, die im Urlaub mal zur Apotheke gingen. Die Preise, auch für die sog. verschreibungspflichtigen Medikamente liegen i.d.R. im Ausland zwischen einem Drittel und der Hälfte des deutschen Niveaus, ganz abgesehen davon, daß auch meist kein Rezept verlangt wird, also guter schneller Service. Die hohen deutschen

Apothekenpreise erklären sich aus der Verschreibungspflicht und auch daraus, daß die Preise der Medikamente nicht staatlich kontrolliert oder gar festgesetzt werden, sondern einfach vom Hersteller vorgegeben sind, dies zum Wohle der pharmazeutischen Industrie und der Apotheker, zum Nachteil der Patienten.

## STEUERN

### Schulgeld auch für teure Auslandsschulen in Deutschland voll als Sonderausgaben abzugsfähig

So jedenfalls das Finanzgericht Köln in einer jüngsten Entscheidung, das sich in dieser Form nunmehr auch dem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) angeschlossen hat. Schon im Jahre 2007 hatte der EuGH die bis dahin in Deutschland geltende Regelung, wonach Schulgeld nur dann als Sonderausgabe steuerlich absetzbar ist, wenn es an zugelassene Privatschulen in Deutschland gezahlt wird, für rechtswidrig erklärt. Der Bundesfinanzhof und die anderen Finanzgerichte haben bislang den Sonderausgabenabzug bei besonders hohen Schulgeldzahlungen im Ausland bisher regelmäßig mit dem Hinweis darauf abgelehnt, daß entsprechend hohe Schulgelder an inländische Schulen ebenfalls nicht abzugsfähig seien. Zur Begründung wurde angeführt, daß inländische Privatschulen in solchen Fällen schon von Verfassung wegen, keine staatliche Genehmigung oder Anerkennung erhalten konnten, weil damit eine „Sondierung der Schüler nach den Besitzverhältnissen der Eltern“ gefördert werde.

Das Finanzgericht Köln stellt fest, daß es auch in Deutschland beispielsweise staatlich anerkannte Ersatzschulen gibt mit einem Schulgeld bis zu 30.000 Euro jährlich. Es sei hiernach also nicht zu rechtfertigen, wenn entsprechende Zahlungen an Schulen im EU-Ausland anders behandelt werden.

Im übrigen – so die Richter – könne ja die Bundesrepublik durch eigene Gesetzgebung durchaus die steuerliche Abzugsfähigkeit für Auslandsschulgeld auf einen Betrag begrenzen, der der Vergünstigung für Schulen im Inland entspricht.

Dieses Urteil kann für den deutschen Fiskus ganz schön teuer werden. Die deutsche Presse ist voll mit Angeboten sehr teurer ausländischer Privatschulen, meistens aus England, aber jedenfalls i.d.R. immer im EU-Raum angesiedelt. Anders also nur im Verhältnis zur Schweiz, aber wenn ein Spitzensteuerzahler z.B. für ein englisches Internat 20.000 Euro pro Jahr für das Kind investiert, so bringt ihm die Abzugsfähigkeit dieses Schulgeldes bei einem Steuersatz von +/- 42 % immerhin eine reale Steuerersparnis von 9.000 Euro, lohnt sich also.

## Bußgeldvollstreckung usw. auch innerhalb der Union?

Für Verkehrsverstöße jeder Art, also zu schnelles Fahren, Trunkenheit, Fahren ohne Gurt, bei Rotlicht drüberfahren usw. gibt es Sanktionen in jedem Staat, natürlich auch innerhalb der Europäischen Union. Aber immer nur gültig für das jeweilige Land. Ein Park- oder Temposünder mit ausländischem Kennzeichen kommt i.d.R. ungerupft und ungeschoren davon, denn im Ausland ist er nicht mehr zu kriegen und zu Hause läuft er keine Vollstreckungsgefahr. Ein einschlägiges Abkommen besteht derzeit nur zwischen Österreich und Deutschland, hier werden gegenseitig Bußgeldbescheide vollstreckt, sonst aber allenfalls zugestellt und das war es. Und allfällige Fahrverbote, weswegen auch immer, gelten immer nur für den Staat, in dem die Übertretung begangen wurde aber nicht im Wohnsitzstaat des Verkehrsteilnehmers.

Nun ist man in Brüssel dabei, eine Richtlinie zu erarbeiten der zufolge Bußgelder, Fahrverbote usw. auch im Ausland (Wohnsitzstaat) vollstreckt

werden können aber eben nur im Rahmen der Europäischen Union.

Mit anderen Worten:

Ein Kraftfahrer aus den USA, Serbien, Albanien, Rußland oder China, der in Europa irgend ein Verkehrsverstoß begeht, braucht sich keine Sorgen zu machen, es sei denn, er wird vor Ort erwischt, angehalten und das Bußgeld wird sofort kassiert unter Drohung der Fahrzeugbeschlagnahme und ähnlichem.

So etwas kann auch in der Schweiz passieren. Wer falsch geparkt hat, nähert sich nur vorsichtig seinem Fahrzeug und fährt erst dann ab, wenn die Polizeibeamten auch weg sind.

Ob das Gesetz wird, ist fraglich. Es bedürfte wahrscheinlich einiger Verfassungsänderungen im Rahmen der Union, denn wenn es schon nicht möglich ist, strafrechtliche Verurteilungen im EU-Ausland zu vollstrecken, es sei denn, es handelt sich um Schwere Kriminalität, warum soll es dann plötzlich bei einfachen Verkehrsdelikten möglich sein?

## Kriminelle fordern Geld für die Anschriften von CH-Kontoinhabern

Wenn ein krimineller Angestellter einer Liechtensteinischen Bank knapp fünf Millionen Euro Judaslohn vom deutschen Finanzminister bekommt, so mag dies, jedenfalls fiskalisch gesehen, ein Vorgang sein, der sich der moralischen Beurteilung entzieht.

Verraten wurden die Hintermänner von sog. Stiftungen, in denen vielfach schwarzes Geld steckte bzw. Erträge brachte und von daher gesehen mag man dem Amtsgedanken folgen, daß, wenn für knapp fünf Millionen rund 500 Millionen reinzuholen sind, so ist das ein gutes Geschäft, zumal ja es keinerlei Norm gibt, derzufolge einer anonymen Anzeige nicht Folge zu leisten ist.

### Die anonyme Anzeige

ist moralisch verwerflich. Wenn jemand der Ehefrau seines Freundes anonym mitteilt, daß dieser fremdgeht, so ist der ein Schwein und im übrigen gehören anonyme Briefe – wie wir es alle gelernt haben – in den Papierkorb.

Anders wenn es um Straftaten geht. Bei Steuerhinterziehung geht es um Geld. Geld das dem Staat vorenthalten wird und das dergestalt nicht den Hartz IV – Empfängern zur Verfügung steht. Es gibt auch anonyme Anzeigen im Mafia-Bereich, da geht es auch um Geld aber durchaus nicht um dessen Verwendung sondern um Hass, Neid, Mißgunst, Clan-Konkurrenz usw.

Im Drogen- und Zuhälterbereich geht es auch oft insoweit um Mord und Totschlag und von daher gesehen muß natürlich auch anonymen Anzeigen gefolgt werden oder man denke mal an Kindesmißhandlungen, die vielfach überhaupt nur aufgrund von anonymen Anzeigen untersucht werden einfach deswegen, weil der Anzeigenerstatter Angst hat vom vermutlichen Täter ebenfalls angegriffen zu werden.

In der „Welt“ vom 20.03.2008 ist zu lesen, daß ein Unbekannter den deutschen Steuerbehörden anonym Daten über 30.000 Schweizer Bankkonten in deutschem Eigentum zum Kauf anbietet. Wer so etwas tut ist natürlich moralisch gesehen ein Schwein, denn es geht ihm nicht um Steuerehrlichkeit, sondern um seinen Erpresserlohn. Aber was hat es auf sich mit Schweizer oder sonstigen ausländischen Bankkonten?

Jeder in Deutschland ist berechtigt ein Konto im Ausland zu unterhalten und das ist noch lange kein Indiz für Steuerhinterziehung, sondern nur dann, wenn nicht nur vermutet, sondern auch bewiesen werden kann, daß der Kontoinhaber über dieses Konto Kapitalerträge gezogen hat, die er nicht in Deutschland versteuert hat, oder wenn über dieses Konto Einkünfte gelaufen sind, die aufgrund des Wohnsitzes des Kontoinhabers in Deutschland steuerpflichtig gewesen wären und und und.



---

# Europäische Union

---

## Wäre ich Verteidiger,

so hätte ich angesichts solcher Anzeigen ein relativ leichtes Spiel:

Der Besitz eines Kontos im Ausland ist als solches natürlich nicht strafbar. Die Anklage müßte stichhaltig beweisen, daß über das Konto Einkünfte, welcher Art auch immer, geflossen sind, die in Deutschland steuerpflichtig gewesen wären, dies z.B. unter Beachtung auch eines Doppelbesteuerungsabkommens.

In einem Strafverfahren dürfte es bestimmt nicht ausreichen, wenn sich die Anklage einfach auf eine anonyme Anzeige und im übrigen auf Kopien von Kontoauszügen bezieht. Das kann ja auch alles konstruiert sein, es sollen doch mal Zeugen aufmarschieren. Die Papiere als solche sind sicherlich keine Beweismittel, wenn auch Anzeigen, aber für eine Verurteilung dürften diese nicht ausreichen.

Ich würde also – als Verteidiger – verlangen, daß ein Zeugenbeweis geführt wird z.B. daß ein

Schweizer Banker oder Treuhänder bzw. der Anzeiger selbst in den Zeugenstand gerufen wird und dann bestätigt, was er so anonym behauptet hat. Weder ein Schweizer Banker noch ein Treuhänder oder gar ein anonymes Erpresser werden sich aber jemals vor ein deutsches Gericht trauen.

**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!***

---

# T Ü R K E I

---

## Ausländer können keine Immobilien mehr kaufen

und zwar auf Grund eines, wenn man so will, gesetzlichen Versehens.

Dem Parlament wurde im Gegenteil ein Gesetz vorgelegt, wonach die Obergrenze eines Ausländerkaufs von 2,5 auf 30 ha erweitert werden soll. Aber hier hat das Verfassungsgericht nicht mitgemacht und Frist gesetzt zur Änderung des Gesetzes und das ist nicht erfolgt und daher haben jetzt Verkäufe an Ausländer keine rechtliche

Grundlage. Es kann aber damit gerechnet werden, daß künftig nach entsprechender neuer Gesetzesnorm auch Ausländer wieder Immobilien in der Türkei erwerben können, denn da fließt viel Geld ins arme Land und die Makler schreien schon Zetermordio. In der Türkei allerdings gibt es auch starke Gruppen, die grundsätzlich den Ausländerwerb verbieten wollen, weil sie darin einen „Ausverkauf der Heimat“ sehen.

---

# TIME-SHARING

---

## Verlorenes Geld

Gewarnt vor diesem Unfug haben wir schon immer. Insbesondere gegen solche eingängigen Argumente, daß man doch nicht eine ganze Kuh kaufen muß, wenn man nur ein Schnitzel haben will.

Nachdem es sich jetzt überall herumgesprochen hat, fallen auch nicht mehr so viele Leute auf die Time-Sharing-Tricks herein.

Ich erinnere mich noch an Straßentheater mit Time-Sharing-Verkäuferinnen, die angebliche Glückslose verteilten. Alles nur Hauptgewinne. Und ein Taxi stand schon bereit, um den „Gewin-

ner“ zu einer Time-Sharing-Gehirnwaschanlage zu fahren, wo er dann zur Unterschrift mehr oder weniger genötigt wurde.

Insbesondere wurde und wird den Opfern erzählt, daß das Time-Sharing-Wohnrecht jederzeit und auch noch mit Gewinn, zu verkaufen sei, das Ganze natürlich viel billiger als ein Hotelaufenthalt und viele andere Lücken mehr.



# TIME-SHARING

## Auch sog. **Club-Mitgliedschaften**

wurden verkauft, d.h., das Opfer zahlt für die jährlich einwöchige Nutzung von Clubanlagen einen stolzen Einstandspreis von i.d.R. um die 10.000 Euro oder mehr plus noch laufende Kosten, dann ist man Club-Mitglied, darf angeblich umsonst wohnen.

Als besonders seriös wurden angeboten auch Miteigentumsanteil und zwar durchaus notariell verbrieft und auch im Grundbuch eingetragen, so etwa ein Fünfzigstel Miteigentum an einer 25 qm – Wohnung mit Nutzungsrecht in der 20. Woche. Den Käufern wurde suggeriert, daß sie auf diese Weise, im Gegensatz zu einer Clubmitgliedschaft, immerhin ein notarielles Papier haben, daß sie Miteigentümer sind und damit viel seriöser verkaufen könnten usw. – alles Nonsens.

Tatsächlich macht es überhaupt keinen Unterschied, ob ein Betroffener bezahlt hat für eine Clubmitgliedschaft, für ein Time-Sharing-Wohnrecht oder ob ihm ein Miteigentumsanteil übertragen wurde, das Geld ist auf jeden Fall weg und ein Weiterverkauf nicht möglich.

In Kenntnis als solcher betrügerischer Vorgeschichte, versuchen - natürlich – die Initiatoren auch noch von den Opfern abzukassieren und zwar durch Anfordern von

## **Club-Umlagen**

Das sind formularvertragsmäßig vereinbarte Zahlungen für den Unterhalt der Time-Sharing-Anlage oder für die Club-Mitgliedschaft, wobei auch noch mit der Justiz gedroht wird, denn im Vertrag ist ja regelmäßig vereinbart, daß Gerichtsstand für allfällige Forderungen aus diesem Konstrukt immer am Wohnsitz des Beklagten, also in diesem Falle des Opfers, geltend zu machen seien, denkt man so einfach. Aber so einfach ist es gar nicht.

Der Gerichtsstand für Umlageforderungen ist regelmäßig am Belegenheitsort der Anlage, für eine Klage, einen Mahnbescheid oder welche Gerichtsschritte auch immer, ist also dann nur zuständig das ausländische Gericht am Belegenheitsort und kaum ein Time-Sharing-Betrüger wird vor einem ausländischen Gericht Klage erheben, etwa im Zusammenhang mit Umlagen oder Wohngeld, weil das einen erheblichen Aufwand mit sich bringt im Zusammenhang mit Zustellung und Übersetzung. Denn besser wird versucht, bei dem heimischen Gerichtsstand des Opfers vorzugehen, z.B. in Deutschland.

Beim Time-Sharing geht es wirtschaftlich gesehen, um ein Wohnrecht, also Miete.

Für Mietansprüche sieht aber die Europäische Gerichtsstandsvereinbarung den ausschließlichen Gerichtsstand am Belegenheitsort vor. Ganz raffinierte Anbieter verkaufen also kein Wohnrecht, sondern eine Club-Mitgliedschaft, bei der dann das Wohnrecht inklusive ist und auf diese Weise versuchen sie dann, den Gerichtsstand in

Deutschland für allfällige Forderungen aus dem Time-Sharing-Vertrag zu konstruieren.

Und hier haben wir einige Urteile der deutschen Justiz, wonach eben nur das ausländische Gericht am Belegenheitsort zuständig ist, wenn die Hauptleistung aus der Clubmitgliedschaft, eben die zur Verfügungsstellung von Wohnraum ist und damit es sich eben rechtlich um Miete handelt.

Entsprechendes gilt auch in der Konstruktion, wenn Wohnungsanteile echt verkauft werden und zwar z.B. 1/50 Miteigentumsanteil kombiniert mit dem Wohnrecht in einer bestimmten Kalenderwoche. Auch für solche Ansprüche, die sich dann aus dem Recht der Eigentümergemeinschaft ergeben, ist in jedem Falle das Gericht am Belegenheitsort zuständig und nicht das ausländische Heimatgericht des Opfers oder Miteigentümers.

Mit vorstehend aufgeführten Argumenten läßt sich i.d.R. ein Anspruch auf Umlagen, Club-Mitgliedschaftsgebühren oder ähnliches, zurückweisen.

Dann allerdings muß man auch wissen, daß eine weitere Nutzung dann i.d.R. nicht mehr möglich ist, aber angesichts der Erkenntnis, daß ein Weiterverkauf ohnehin nicht möglich ist, ist diese Erkenntnis zu verschmerzen.

## **Betrüger bieten den Weiterverkauf an**

Die behaupten dann, man habe einen ausländischen Käufer, z.B. aus Arabien oder Amerika oder sonst wo her und der habe bereits kräftig angezahlt und es müßten jetzt nur noch Steuern gezahlt werden und dann wird das Time-Sharing-Opfer nochmals betrogen, daß man ihm nämlich empfiehlt oder sagt, „Du brauchst nur noch ein paar Tausend Euro zu erstatten und schon kriegst Du für Dein Time-Sharing-Wohnrecht 20.000 oder gar 50.000 Euro, das Ganze ist natürlich Schwindel und Lüge, denn es kommt den Betrügern nur darauf an, irgend welche Zahlungen zu kriegen und wenn einmal bezahlt wurde, egal, auf welches Konzept, dann lassen die nichts mehr von sich hören.

Da werden auch „internationale Notariate“ erfunden, es werden Steuerpapiere gefälscht oder neu erfunden, alles, um den Time-Sharing-Besitzer vorzuspiegeln, daß er viel viel Geld bekommt, wenn er nur wenig Steuern bezahlt oder Gebühren und das Geld ist dann auch noch weg.

Wissen muß man nämlich, daß kein Second-Hand-Markt für Time-Sharing-Wohnrechte existiert. Alle Angebote in dieser Rechnung sind Betrug!

Per Saldo muß jeder, der Time-Sharing gekauft hat wissen, daß das Geld, was er damals eingesetzt hat, unwiederbringlich verloren ist und auch wenn die Anlage noch funktioniert, so fallen doch i.d.R. so viele Zusatzkosten an, daß sich das Ganze nicht mehr rentiert, zumal ja, ich wiederhole, ein Weiterverkauf nicht möglich ist, also weiteres Geld à fonds perdu gezahlt wird. ●

# Sonderteil Spanien

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

## Erhöhung der Grundsteuer als Folge der Baupleite

Wie so etwas möglich ist, muß ich vorab erläutern.

Was hat die Höhe der gemeindlichen Grundsteuer damit zu tun, daß weniger Wohnungen in Spanien verkauft werden?

Das ist vergleichsweise einfach zu erklären: Die Gemeinden brauchen Einnahmen für ihre Aufgaben, z.B. Ortspolizei, Straßenbau, Kanalisation, Stadtbeleuchtung usw.

Jetzt stehen zur Verfügung als Einnahmequellen:

Grundsteuer, gemeindliche Wertzuwachssteuer (Plus Valia) und Gebühren, z.B. für Wasser, Müllabfuhr, Anlieger usw.

Sehr viel Geld holten sich die Gemeinden speziell dort, wo viel gebaut wurde aus den Gebühren für Baugenehmigungen, diese waren und sind vergleichsweise hoch. Für ein normales Einfamilienhaus können da schon alleine für die Genehmigung der Gemeinde knapp 10.000 Euro zusammen kommen. Was aber, wenn jetzt derartige Einkünfte fehlen deswegen, weil weniger gebaut wird, weniger verkauft wird, wenn also die umsatzabhängigen Einkünfte zurück gehen?

Ganz einfach: Dann wird die Steuer auf den Bestand erhöht, also in erster Linie die Grundsteuer.

Nach spanischem Recht muß grundsätzlich ein Katasterwert eben für steuerliche Zwecke festgesetzt werden. Dies mit Zustimmung des örtlich zuständigen Finanzamts der Provinz oder der Autonomiebehörde (Bundesland). Nach dem Gesetz darf der Katasterwert bis maximal 50 % des Marktwertes einer Immobilie betragen, aber wer bestimmt schon den Marktwert?

Je nach Finanzbedarf und auch Zumutbarkeit für die Bürger kann jetzt jede Gemeinde einen Grundsteuerhebesatz festlegen. Dieser liegt nach der Statistik maximal bei knapp 1,2 % eben des Katasterwerts, in vielen anderen Gemeinden auch weit darunter, also sehr hohe Steuerunterschiede zwischen den einzelnen Gemeinden.

Im folgenden beispielhaft die Grundsteuerhebesätze der Provinzhauptstädte in Spanien aus dem Jahre 2008, am höchsten in Huelva mit 1,06 %, am niedrigsten in San Sebastian mit 0,17 %.

Und dann auch noch eine Zusammenstellung der höchsten und der niedrigsten Hebesätze für die Grundsteuer, die höchsten um +/- 1 %, die niedrigsten zwischen 0,3 und 0,5 % eben des Katasterwerts.

### Grundsteuerbelastung in den Provinzhauptstädten 2008

**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 Mit-  
gliedschaft gratis zugesandt!***

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

#### **Die höchsten Hebesätze**

(jeweils für Gemeinden über 50.000 Einwohner)

#### **Die niedrigsten Hebesätze**

(jeweils für Gemeinden über 50.000 Einwohner)

Die Erhöhung des Katasterwerts wirkt sich zunächst einmal massiv auf die Grundsteuer aus. In den letzten Jahren wurden insbesondere an den begehrten Küsten und Insellagen die Katasterwer-

te verdoppelt und verdreifacht, so daß es passieren konnte, daß jemand, der bislang auf Grund eines Katasterwerts von 100.000 Euro für sein Haus 1 %, also 1.000 Euro pro Jahr Grundsteuer bezahlt hat, nunmehr plötzlich mit 3.000 Euro zur Kasse gebeten wird, eben deswegen, weil der Katasterwert verdreifacht wurde.

Ein entsprechender Effekt ergibt sich aus der Erhöhung des Katasterwerts auch für andere Steuern. So etwa ist die Plus Valia, also der Wertgewinn (Wertzuwachs) von Grund und Boden (ohne Baulichkeiten) eine Steuer, die im Prinzip nicht verjährt und die bei jedwedem Eigentumsübergang fällig wird, sei es auch durch Erbschaft, Schenkung und natürlich bei Kauf und Verkauf. Die Plus Valia richtet sich nach festen Werten, die so alle drei bis vier Jahre vom Gemeinderat pro Quadratmeter Grund und Boden (unterschieden zwischen bebaubar und nicht) festgesetzt werden. Je länger jemand Eigentümer war, um so höher fällt die Plus Valia aus. Wer nach nur kurzfristiger Eigentumsdauer weiterverkauft, schuldet möglicherweise überhaupt keine Steuer, weil die Sätze innerhalb der Eigentumsdauer nicht erhöht wurden. Andererseits – wer schon 25 Jahre Eigentümer war und dann verkauft oder vererbt, dann fällt eine kraftvolle Plus Valia an, auch mit Hebesätzen in der Größenordnung von 20 %, wenn nämlich – durchaus vorstellbar – vor 25 Jahren der Quadratmeter Bauland mit 5 Euro erfaßt wurde und nunmehr mit 100 Euro.

Die Steuer schuldet nach dem Gesetz grundsätzlich der Verkäufer, aber die Immobilie haftet. Wenn also ein Ausländer verkauft und anschließend ins Ausland verschwindet, ohne die Plus Valia bezahlt zu haben, so haftet das Grundstück, de facto also der Käufer, muß man alles wissen. Man kann auch vereinbaren, daß die Plus Valia vom Käufer übernommen wird. Die genaue Höhe kann beim Gemeindesteuernamt festgestellt werden.

Ein weiterer Effekt der Erhöhung der Katasterwerte betrifft auch die Erbschaftsteuer. Es gibt – je nach Provinz und „Bundesland“ - unterschiedliche mehr oder weniger inoffizielle Normen, mit welcher Wertangabe etwa ein Erbe bei der Erb-

schaftsannahme mit Immobilien durchkommt, was also vom Erbschaftsteuerfinanzamt akzeptiert wird, i.d.R. ein Multiplikationsfaktor von 1,2 – 2,0 berechnet auf der Basis des Katasterwerts. Wird dieser erhöht, so muß natürlich auch bei einer Erbschaftsannahme mehr angegeben werden und schon fällt eine höhere Erbschaftsteuer an.

Weiter – nicht zu vergessen – ist die Unterverbriefung zum Zwecke der Steuerersparnis in Spanien, gängige Praxis. Das ist keine Hinterziehung und schon gar keine Straftat, sondern wenn das Finanzamt meint, daß zu wenig als Kaufpreis angegeben war, so schickt es dem Käufer einen Ergänzungsbekleid betreffend Grunderwerbsteuer. Wenn man jetzt also unter Freunden ein Grundstück übertragen will und beide Seiten wollen möglichst viel Steuern sparen, so ist natürlich auch der Katasterwert ein Anhaltspunkt für die pro forma Preisgestaltung laut Notarurkunde, denn dieser darf bestimmt niemals unterschritten werden. Auch hier gelten so Erkenntniswerte, wonach man in der Größenordnung von Katasterwert x 1,5 – 2,0 beim Finanzamt „durchkommt“, auch bei Immobilienverkäufer (Kaufpreis nur teilweise beurkundet, Rest Schwarzzahlung) und nicht nur bei Erbschaften.

Die vorbezeichnet beschriebenen Steuererhöhungen versauen natürlich den ohnehin am Boden liegenden Immobilienmarkt. Aber die Gemeinden sehen keine andere Möglichkeit, Geld hereinzubekommen und da kann es schon im Einzelfall passieren, daß – man glaubt es nicht – der Katasterwert um 500 % angehoben wurde und damit dann durchaus das gesetzlich vorgegebene Limit von 50 % des Marktwertes (was ist der wohl?) überschreitet.

Steuer- und Verwaltungsprozesse führen in Spanien i.d.R. zu nichts, dauern lange, kosten viel Geld und letztlich verliert i.d.R. der Steuerpflichtige. Wer also in Spanien Immobilien kauft oder verkauft, muß wissen was auf ihn zukommt und insbesondere wer kauft, muß sich den Nachweis bringen lassen vom Verkäufer, daß dieser mit der Grundsteuer auf dem Laufenden ist, denn der Käufer haftet rückwirkend für die letzten beiden Jahre.

**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!***

## Immobilienpleite und sinkende Preise

Wer im Frühjahr 2008 auf einer spanischen Insel oder an einer spanischen Küste ein Haus oder eine Ferienwohnung verkaufen will, muß vier bis fünf Jahre warten, bis er einen Käufer findet, der bereit ist, einen „angemessenen“ Preis zu zahlen. So jedenfalls die in der spanischen Presse veröffentlichten Erkenntnisse von Maklern. Zwei Drittel bis drei Viertel der Maklerbüros sind geschlossen, keiner will mehr kaufen.

Banken und Sparkassen tun sich sehr schwer, Immobilien zu finanzieren, egal, ob In- oder Ausländer. Auf den Marktwert (der fällt derzeit) kommt, kam es i.d.R. nicht an, sondern auf die Bonität des Käufers/Darlehensnehmers, der der Bank genügend Sicherheit bot oder jedenfalls den Anschein insoweit, daß der Kredit pünktlich zurückgezahlt und nicht notleidend wird.

Zusammen mit dem Bauboom und der überschätzten Konjunktur wurden Mondpreise auch für bescheidene Zwei- und Dreizimmerwohnungen gefordert und gezahlt, jedenfalls mit der Folge, daß sich junge Familien in Spanien praktisch aus eigener Kraft keine eigene Wohnung leisten konnten, es sei dann, daß sie bereit waren, mehr als die Hälfte des monatlichen Familiennetto-Einkommens für Tilgung und Zinsen aufzuwenden.

Jetzt ist der Kauf- und Bauboom vorüber.

Promotoren kriegen kein Geld mehr von der Bank und verkaufen auch keine Wohnungen, also lassen sie halb fertige Häuser einfach stehen, fertige Wohnungen sinken im Preis, aber durchaus noch nicht marktgerecht. Ein Promotor mag nach längeren Verhandlungen einen Preisnachlaß von 15 % akzeptieren, aber wenn ihm – entsprechend der Marktsituation - eine Reduktion von 30 % ab-

verlangt wird, so geht das gegen die Ehre, bedeutet Gesichtsverlust, es geht nicht. Irgendwann einmal wird es gehen.

Auch wenn Wohnungen und Häuser (letztere hoffentlich legal gebaut) in Spanien derzeit billig angeboten werden, so ist dies noch lange kein Indiz dafür, daß es sich insoweit um eine echte Kapitalanlage handelt, also insbesondere mit Wertsteigerungshoffnungen. Im Gegenteil: Die Flaute, die Krise, der Verkaufsrückgang wird bestimmt noch die nächsten vier oder fünf Jahre anhalten und erst ab dann könnte sich die Investition in eine spanische Immobilie als sinnvoll erweisen. Aber wer will schon so lange warten?

Die Gefahr von Bankpleiten wegen nicht gezahlter Hypotheken steht Spanien erst noch bevor.

Es wurden zu hohe Kaufhypotheken vergeben aber nicht wie in den USA auf eine vermutete Wertsteigerung, sondern eben nur für überbewerteten Kauf. Hier ist festzustellen, daß natürlich eine Vielzahl von Hypothekendarlehen notleidend geworden ist, aber bevor eine Wohnung in die Zwangsversteigerung geht, legt die Familie zusammen, um eben dies zu verhindern. So die Erfahrung.

*Wat den einen sin Uhl is den andern sin Nachtigal.*  
Wer jetzt in Spanien (zugegebenermaßen älteres) Ferienhaus erwerben will von einer Witwe oder Erbengemeinschaft oder sonstigen Leuten die sich wieder in die Heimat zurückbegeben wollen, der kann in der Tat ein Schnäppchen machen. So mag eine Edlimmoblie an einer Küste oder schöner Insel mit 600.000 Euro ausgepreist werden. Aber der Verkäufer (z.B. Erbengemeinschaft) ist froh, wenn es schlußendlich 400.000 Euro gibt.

### Verlängerung der Laufzeit von Hypotheken

Ebenfalls als eine Maßnahme zur Bekämpfung der Krise, speziell auf dem Immobiliensektor, hat die spanische Regierung jetzt durch Dekret verfügt, daß ab sofort die Laufzeit der Hypothek verlängert werden kann, ohne daß hierbei zusätzliche Kosten entstehen. Natürlich muß insoweit Einigkeit bestehen zwischen Bank und Kreditnehmer.

Bislang war es so, daß bei der Änderung der Hypothek die alte bestehende förmlich abgeschlossen und abgerechnet wurde und dann eine neue mit längerer Laufzeit neu abgeschlossen wurde, das Ganze verbunden mit erheblichen Kosten, die jetzt entfallen sollen.

Diese Regelung gilt nach meiner Sicht auch für nicht residente Ausländer, denn EU-Bürger dürfen ja nicht gegenüber Spaniern benachteiligt werden.

### Haus gegen Rente

Das Modell der umgedrehten Hypothek funktioniert in Deutschland immer noch nicht.

Es gibt auch nur ganz wenig Anbieter. Das Modell ist einfach: Der Eigentümer einer Immobilie überträgt eben das Eigentum auf eine Bank gegen lebenslanges Wohnrecht plus Leibrente. Auf diese Weise kann er Wohnort und Lebensrhythmus beibehalten, hat noch etwas mehr Geld und die Erben kriegen zwar nichts, aber zahlen auch keine Erbschaftsteuer.

Im Grunde eine gute Sache. Nur besteht wenig Interesse und auch die potentiellen Darlehensgeber (Banken) stehen dieser Konstruktion zweifelnd gegenüber. Das Modell kommt aus Großbritannien, wo es gut funktioniert.

## VERSUCHE, die spanische Erbschaftsteuer zu umgehen oder zu vermeiden

Nachdem die Immobilienblase geplatzt ist, und die Ausländer sich auch aus anderen Gründen in Spanien keine Immobilie mehr kaufen wollen, liegt ein Schwerpunkt unserer Arbeit bei der Abwicklung von Erbschaften, wenn also spanische Immobilien zum Nachlaß gehören.

Ein verantwortungsbewußter Erblasser überlegt sich natürlich, welchen Weg er geht, um den Erben die hohe Erbschaftsteuer zu ersparen. Vorab: Es ist nicht damit zu rechnen, daß Spanien unter sozialistischer Führung, den Beispielen von Portugal, Italien oder Österreich folgt und die Erbschaftsteuer ganz abschafft, sondern diese ist im Vergleich zu anderen Ländern (auch Deutschland) immer noch sehr hoch, der Freibetrag mit 16.000 Euro sehr niedrig, insgesamt also kommt auch bei mittleren Immobilienwerten in der Größenordnung von etwa 300.000 Euro (Steuerwert) auf den Erben, auch Abkömmlinge und Ehegatte des Erblassers, eine Steuerbelastung in der Größenordnung von 25 – 30 % zu und da lohnt es sich schon, zu überlegen, wie man das vermeidet. Zu der Erbschaftsteuer kommt ja dann noch die Plus Valia der Gemeinde, die bei jedem Eigentumsübergang, egal, ob durch Kauf oder Erbgang erhoben wird. Dies bezieht sich zwar nur auf Grund und Boden, aber ist in der Höhe abhängig von der Eigentumsdauer und kann auch ganz kräftig zu Buche schlagen.

Zwischen Spanien und Deutschland besteht kein Erbschafts-Doppelbesteuerungsabkommen, d.h., es gilt das Anrechnungsprinzip nach § 21 des deutschen Erbschaftsteuergesetzes. Spanische Erbschaftsteuer wird auf die deutsche angerechnet, soweit diese überhaupt anfällt, wobei die vorstehend erwähnte Plus Valia der Gemeinde nach deutscher Sicht nicht zu den Erbschaftsteuern zählt und daher nicht anrechenbar ist, ebenso auch nicht die in Spanien erhobene Erbschaftsteuer auf Bankkonten verstorbener nicht residenter Ausländer.

Im folgenden eine Reihe von Überlegungen zu einzelnen Konstrukten, die Erbschaftsteuer zu umgehen.

### - Die Übertragung unter Lebenden

ist i.d.R. preiswerter als die Vererbung, jedenfalls steuerlich gesehen. Es sollte allerdings offiziell keine Schenkung sein, denn bei einer Schenkung gelten in Spanien auch die Erb-

schaftsteuersätze mit der Besonderheit, daß es dann überhaupt keinen Freibetrag gibt, also ganz ungünstig.

Besser also, ein fiktiver Verkauf des potentiellen Erblassers an seine Erben. Dieser wird belastet mit einer Steuer von insgesamt 10 %, nämlich 7 % Grunderwerbsteuer und 3 % Steuer auf einen fiktiven Veräußerungsgewinn. Immerhin i.d.R. bedeutend günstiger als die Vererbung an sich. Damit ist allerdings der Erblasser sein Eigentum los, kann nicht mehr verfügen und ob diese Konsequenz jemals im Rahmen einer reinen Steuersparkonstruktion gewollt ist, ist doch sehr fraglich.

Man kann natürlich entgeltlich übertragen, aber nur das sog. nackte Eigentum (la nuda propiedad) unter Nießbrauchsvorbehalt für den potentiellen Erblasser (Eigentümer). Dann kann man auch den Wert für Zwecke der Grunderwerbsteuer niedriger ansetzen, denn der Nießbrauch ist ja vom Wert der Immobilie insgesamt abzuziehen. Allerdings muß man wissen, daß dann im Todesfalle der Erbe oder dann besser gesagt der neue Eigentümer, auch eine Erbschaftsteuererklärung abgeben muß, weil ja der Nießbraucher, der sein Eigentum belastet hat, mit dem Tode des Erblassers weggefallen ist, also Erbschaftsteuer auf den Erwerb des Nießbrauchs, anders schreibt das spanische Grundbuch nicht um.

Das Gleiche gilt übrigens auch bei einem reinen Nießbrauchsverzicht. Natürlich kann der Nießbraucher durch notarielle Erklärung den Verzicht erklären, aber der Eigentümer muß immer noch, um die Löschung des Nießbrauchs im Grundbuch zu erreichen, eben eine Steuererklärung, in diesem Falle eine Schenkungssteuererklärung abgeben, was natürlich per Saldo eine geringere Steuerbelastung darstellt, als würde er das Gesamtobjekt erben.

### - Ein Testament in Spanien

ist immer noch der eleganteste und billigste Weg. Das Testament sollte notariell beurkundet sein, auch handschriftliche werden anerkannt, aber diese müssen dann in einem Zeitraum und Verfahren vor einem spanischen Nachlaßgerichte eröffnet werden, etwa so wie bei uns.

Das Testament als solches kostet nur sehr geringe Gebühren. Üblicherweise erklärt der Erblasser, daß er seine in Spanien belegenen

Nachlaßgegenstände an seine Frau oder ein Kind oder sonst wen vererbt mit der Maßgabe, daß er für seine außerhalb Spaniens gelegenen Nachlaßgegenstände ein gesondertes Testament erstellen werde oder ein solches schon erstellt habe.

Dann natürlich ist der Erbe im Todesfall des Erblassers mit der vollen Erbschaftsteuer belastet und es stellt sich dann die Frage, wie es aussieht mit der

#### **- Verjährung**

Wie alle Steuern in Spanien, verjährt auch die Erbschaftsteuer nach der allgemeinen Regelung: Vier Jahre Verjährungsfrist, dazu noch die Erklärungsfrist, bei ausländischen Erben sechs Monate, also insgesamt viereinhalb Jahre und dann ist die Steuer verjährt. Dieses „Verjährenlassen“ ist durchaus legal, keinerlei Hinterziehung und es gehört zur üblichen Praxis, innerhalb von spanischen Familien, bei denen das Nachlaßvermögen eben in der Familie bleiben soll, daß, wenn überhaupt, eine Erbschaftsannahmeerklärung erst nach Eintreten der Verjährung abgegeben wird.

Das Ganze gilt grundsätzlich natürlich auch für Ausländer. Nur, ab 01. 01. 2003 gibt es eine neue Norm, daß die Verjährungsfrist erst dann zu laufen beginnt, wenn eine spanische Behörde offiziell vom Tode des Erblassers erfahren hat.

Es ist also unproblematisch bei Tod des Erblassers in Spanien, ist er im Ausland verstorben, so werden die Erben es schwer haben, sich auf Verjährung zu berufen, denn wenn offiziell keine spanische Behörde vom Tod des Erblassers Kenntnis genommen hat, so ist die Verjährungsfrist eben noch nicht angelaufen.

Insoweit haben wir noch keine praktische Erfahrung. Meines Erachtens müßte es genügen, wenn der Erbe bei der Gemeinde offiziell anzeigt, daß der Erblasser verstorben ist und daß künftig die Grundsteuer von ihm bezahlt werde oder ähnliches. Aber ob das auch dem spanischen Erbschaftsteuerfinanzamt für Ausländer in Madrid reicht, das steht dahin, eher unwahrscheinlich.

#### **- Sog. Pflichterben**

Gibt es nach spanischem Recht, aber nicht nach dem deutschen Recht z.B.

**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!***

## **Residencia**

Man kann in Spanien resident werden, aber ohne tatsächlich hier zu wohnen. Jeder EU-Europäer hat das Recht, sich pro forma oder tatsächlich in Spanien niederzulassen und aufzuhalten und er bekommt dann die entsprechende Bescheinigung auch dann, wenn er de facto weiter im Ausland lebt.

Steuerlich bedeutet das z.B. für einen Deutschen, der in Spanien nur pro forma resident ist, daß er

gleichwohl weiter in Deutschland auf Grund seines Wohnsitzes und des Mittelpunkts der Lebensverhältnisse dort unbeschränkt steuerpflichtig bleibt.

Diese Frage der „pro forma Residencia“ kam auf uns zu im Zusammenhang auf eine Waffenbesitzkarte eines deutschen Mitglieds eines spanischen Jägervereins, die nur an Residente vergeben wird.

## **Marokkaner in Spanien**

wollen und sollen sich nicht assimilieren und zwar insbesondere auch im Interesse der marokkanischen Regierung. Tatsächlich überweisen nämlich die in Spanien arbeitenden Marokkaner erhebliche Beträge an ihre in Marokko zurückgelassenen Familien. Wenn diese Zahlungen wegfallen würden, hätte das ernsthafte soziale Probleme in Marokko zur Folge.

Es geht also nicht nur um die Erhaltung der Identität, sondern um laufende Zahlungen, um Geld. Was vorstehend zum Thema Marokko in der spanischen Presse beschrieben wurde, gilt auch für alle Immigrationsländer, auch hier leben in der alten Heimat ganze Familien von den Überweisungen aus den nördlichen Arbeitsländern.

## Auf den Balearen ist das Katalan ab sofort einzige zugelassene Amtssprache

Auch Doppelbeschriftungen in Katalan und in Spanisch (Kastilisch) sind unzulässig wie etwa die Angabe Sortida – Salida (Ausgang).

In Behörden und Krankenhäusern darf nur noch Katalan gesprochen werden, auch der Schulunterricht, ebenso auf den Universitäten, nur noch in Katalan, Spanisch wird allenfalls nur noch als Fremdsprache angesehen.

Verboten ist insbesondere doppelsprachige Werbung, also etwa in Katalan und Spanisch (Kastilisch). Beamte und sonstige öffentlich Bedienstete, die aus anderen Teilen Spaniens kommen und eben kein Katalan beherrschen, werden aufgefordert, möglichst schnell die Sprache zu lernen, um so ihren Job nicht zu verlieren.

Das Ganze ist natürlich verfassungswidrig, denn grundsätzlich muß man sich überall in Spanien auf Kastilisch verständigen können, Regionalsprachen wie Baskisch, Galizisch oder eben Katalan, sind zusätzlich zugelassen, aber eben nicht alleinberechtigt. Diese idiotische Neuregelung einer separatistischen Regierung hat sehr nachteilige Folgen, insbesondere für Schüler und Studenten, die als Basissprache Katalan haben, aber das versteht außer in Cataluna niemand und Spanisch ist eine der wichtigsten Weltsprachen und hier wird der Zugang verweigert.

Der auch sonst unfähige Ministerpräsident Rodriguez Zapatero (ein sog. Weichei) unternimmt gegen Derartiges nichts, weil er sonst die Macht seiner Regierung bzw. der sozialistischen Partei, gefährdet sieht.

Auf den Balearen leben viele Ausländer, für die es schon vielfach einigermaßen schwierig war oder ist, Spanisch zu lernen, jetzt brau-

chen sie praktisch überall Dolmetscher für Katalan, auch Behördenbriefe werden nur noch in Katalan versandt. Wir haben noch keine Erfahrung, ob Notarurkunden, die außerhalb von Cataluna erstellt wurden, überhaupt von einem katalanischen Grundbuch anerkannt werden. Im übrigen kann ich mir nicht vorstellen, daß, wenn ein Notar in Cataluna eine Kaufurkunde über ein in Andalusien liegendes Grundstück auf Katalan erstellt, daß diese Urkunde ins andalusische Grundbuch eingetragen wird. Das Ganze ein absoluter Schwachsinn und typisch sozialistische Politik, aber die nur um an der Macht zu bleiben, in Kauf nimmt, daß die Einheit Spaniens kaputt gemacht wird.

Auf den Inseln leben auch viele ausländische Familien mit schulpflichtigen Kindern. Denen bleibt dann nur der Ausweg, an teure Privatschulen mit Basissprache Englisch oder Spanisch, denn in öffentlichen Schulen wird ja nur in Katalan unterrichtet und das ist eine Sprache, die im Grunde in der Welt niemand braucht.

In Cataluna und auf den Balearen selbst kann davon ausgegangen werden, daß Katalan etwa nur von 40 % der Bevölkerung gesprochen wird, im übrigen Spanisch (Kastilisch). Noch größer ist der Unterschied im Baskenland. Allenfalls 10 % der Bevölkerung reden täglich noch baskisch, der Rest spanisch, wobei allerdings in diesem Zusammenhang nicht zu vergessen ist, daß unter der Franco-Diktatur Regionalsprachen massiv unterdrückt wurden.

Entsprechendes gilt für Galizisch, eine Unterart des Portugiesischen und auch nur dort gesprochen, in Madrid wird man sich auf Galizisch oder Katalan bestimmt nicht verständigen können.

## Baskisch lernen wird Pflicht,

insbesondere bei den Medizinberufen. Wer sich im Baskenland (País Vasco) um eine Stelle im öffentlichen Medizinbereich, z.B. als Arzt oder Krankenpfleger, bekommt im Rahmen einer Bewertung 16 Punkte dann, wenn er die Provinzsprache Baskisch beherrscht, dagegen nur 4 Punkte für eine Promotion.

Im Baskenland und im angrenzenden Navarra, beherrschen und verstehen nur etwa ein Drittel der Bevölkerung die baskische Spra-

che. Diese ist vergleichsweise schwierig, denn sie ist weder indogermanisch noch entspricht sie irgend einer europäischen Sprache, immerhin geschrieben in lateinischen Lettern.

Im Medizinsektor hat dies nun zur Folge, daß viele Ärzte und Angehörige der Heilberufe Arbeit suchend in den umliegenden Provinzen, in denen man nicht unbedingt die baskische Sprache zu beherrschen braucht, es genügt, spanisch, also Castellano. Derzeit ist die medizini-

sche Versorgung des Baskenlandes unterbesetzt, jeder Arzt der öffentlichen Kassen muß doppelt soviel Patienten behandeln wie eigentlich beruflich vertretbar und zumutbar ist. Es werden daher auch ausländische Ärzte angeworben, aber von denen werden keine baskischen Sprachkenntnisse verlangt, bei Ausländern reicht es, wenn diese Spanisch, also kastilisch, reden.

Aber dieses Sprachproblem sollte kein Grund sein für ausländische Touristen, das Baskenland zu meiden. Jeder Baske spricht nämlich auch Spanisch, anders wäre es auch gar nicht möglich, die Kommunikation aufrecht zu erhalten. Im übrigen ist es das Bestreben der baskischen Führer und auch der derzeitigen Provinzregierung, eine autonome Region, eine eigene Nation, zu bilden im Rahmen der Europäischen Union, am besten noch unter Hinzunahme der baskisch sprechenden oder dem Sprachraum zuzurechnenden südfranzösischen Departements an der Pyrenäengrenze. Daß die Franzosen natürlich bei so was nie mitmachen werden ist klar, aber sie werden mittlerweile von den Terrororganisationen genauso beschimpft wie die Spanier. Man will gegen Paris und Madrid kämpfen,

um einen eigenen Staat mit eigener Sprache usw. zu kriegen. Die spanische Regierung lehnt das Ganze natürlich ab, muß sie auch, denn alles andere wäre ja verfassungswidrig. Aber der sozialistische Ministerpräsident Rodriguez Zapatero ist für den Machterhalt angewiesen, insbesondere auf die Stimmen auch von separatistischen Parteien, wie etwa in Katalonien und so auch im Baskenland und die Justiz geht mit Separatisten vergleichsweise milde um, auch wenn massive Straftaten vorliegen. Spanische und ausländische Unternehmer beklagen im übrigen, daß sie bei Betriebseröffnungen im Baskenland, Opfer von Schutzgelderpressung werden.

Die separatistische Terrororganisation ETA verlangt nämlich von Unternehmern eine sog. „Revolutionssteuer“, zu zahlen nur in cash über obskure Mittelsmänner, nichts anderes als eine Schutzgelderpressung. Die ganze Situation also für alle Beteiligten traurig. Bei einer Volksabstimmung würde sich wahrscheinlich die Mehrheit der im Baskenland lebenden Menschen gegen eine Trennung von Spanien aussprechen, aber schon eine solche Volksabstimmung, die jetzt von der baskischen Regionalregierung gefordert wird, ist natürlich verfassungswidrig und Madrid kann dem nicht zustimmen.

## Warnung vor Kauf ab Plan

Nicht nur in Zeiten des mittlerweile abgeflauten Immobilienbooms, sondern auch jetzt noch werden Wohnungen ab Plan angeboten mit der Behauptung, diese seien später teurer, wenn einmal gebaut. In der Regel wird auch, jedenfalls von seriösen Anbietern, ein Bankaval offeriert entsprechend dem Gesetz von 1968 für den Fall der nicht oder nicht rechtzeitigen Fertigstellung. Soweit so gut.

In letzter Zeit haben wir es aber mit einer Problemsituation zu tun:

Das Haus ist fertig, die Wohnung auch. Nur, die Gemeinde verweigert die Abnahme i.d.R. deswegen, weil angeblich nicht genau nach Plan gebaut wurde. Da hängt der Kunde in der Luft. Üblicherweise ist nämlich im Privatvertrag vorgesehen, daß er eine bestehende Hypothek übernimmt. Der Promotor hat dann mit dem Geld der Bank gebaut und die Differenz von Hypothek zu Kaufpreis ist sozusagen der „Bruttogewinn“ des Promotors. Hiergegen ist nichts einzuwenden, aber schon mehrfach haben wir erlebt, daß die Bank den Schuldnerwechsel, von Promotor zu Käufer, nicht akzeptiert eben wegen der fehlenden Abnahmebescheinigung und dann

Abnahmebescheinigung und dann natürlich müssen wir auch dem Käufer raten, nicht zu unterschreiben, nicht zu zahlen, denn er hängt in der Luft, die Bank akzeptiert den Schuldnerwechsel nicht und das Haus ist von der Gemeinde nicht abgenommen.

Ohne Bauabnahme gibt es aber auch keinen eigenen Stromzähler und wer eine Wohnung gleichwohl bezieht, hängt an Baustrom und Bauwasser und steht vor undurchsichtiger Rechtssituation.

Also: Kein Kauf mehr ab Plan, sondern nur noch fertigen Wohnungen mit nachgewiesener Horizontalteilung (Grundbucheintragung) und Bauabnahme durch die Gemeinde.

Konkreter Anlaß für diese Warnung sind immerhin drei aktuelle Fälle, die wir zu bearbeiten haben mit der typischen Konstellation

- die Promotionsfirma hat nur das Mindestkapital
- sie baut mit der Hypothekenvalluta (also dem Geld von der Bank) und

- kassiert die Differenz als Bruttogewinn, ist jedenfalls verbraucht.

Jetzt könnte man als Jurist vordergründig und primitiv feststellen, daß der Promotor und Verkäufer nicht erfüllen kann, er ist ja nicht in der Lage, die Bauabnahme (primera opucacion) – Genehmigung der Gemeinde für den erstmaligen Bezug – zu bringen. Er kann also nicht erfüllen und der Käufer könnte nach Durchsetzung den Vertrag für aufgelöst erklären und sein Geld zurückverlangen. Aber wenn – wie üblich – die Promotionsfirma nur mit dem Mindestkapital ausgestattet wurde (also z.B. nur für einen oder mehrere Bauausführungen), so ist dort nichts zu holen. Eine völlig verfahrenere Situation, die

ne völlig verfahrenere Situation, die dem Käufer kaum zu erklären ist, denn das Haus ist ja fertig. Es wird aber nicht abgenommen und die Bank verweigert den Gläubigerwechsel, also die Escritura.

Zwar hat dann der Käufer das Recht zum Rücktritt und kann den gezahlten Kaufpreis zurückverlangen, aber vielfach ist die Promotionsfirma nur mit dem Mindestkapital gegründet, hat also kein zugriffsfähiges Vermögen.

Die Immobilien jedenfalls werden i.d.R. nicht auf eigenem Grund und Boden der Promotionsfirma errichtet.

## Vermögensteuer abgeschafft!

Als Maßnahme zur Dämpfung der Krise, insbesondere im Immobilienbereich, hat die spanische Regierung die Vermögensteuer rückwirkend ab 01. 01. 2008 abgeschafft. Die letzte Vermögensteuer ist also abzugeben für 2007. Die Vermögensteuer war zwar progressiv ausgestaltet, aber üblicherweise

konnte nach Maßgabe von Katasterwerten bei Immobilien der niedrigste Satz mit 0,2 % angewandt werden.

Künftig müssen also Nicht-Residente Immobilieneigentümer nur noch die 0,5 % auf den Nutzungswert des Eigenheims (Einkommenssteuer) entrichten.

