

LESEPROBE

der Mitgliederzeitschrift

„Grundbesitz international“.

Einige Texte werden hier nicht komplett veröffentlicht!



*Um sie vollständig zu lesen
fordern Sie bitte auf unserer homepage unter
dem Link „SHOP“ ein Probeexemplar an.*

*Mitglieder erhalten diese Zeitschrift alle sechs Wochen gratis!
Nicht-Mitglieder können diese Zeitschrift auch über unseren „SHOP“ abonnieren!*

AUSGABE 6 - 2008

In Ihrer und eigener Sache

Das beste Land für den Ruhestand

DEUTSCHLAND

Verjährung von Steuerstraftaten

Umfassende und gierige Erbschaftsteuer

Europäische Union

Auslandsverluste

*Geldanlagen bei Banken in Europa durch Residente und
Nicht-Residente*

SPANIEN

Testament im Ausland und Pflichtteil

Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld

Kaufoptionsvertrag über Vertreter

Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum

INHALT

In Ihrer und eigener Sache

Das beste Land für den Ruhestand	3
----------------------------------	---

DEUTSCHLAND

Verjährung von Steuerstraftaten	5
Besteuerung von Ruhegehältern aus Deutschland bei Wohnsitz im Ausland	5
Umfassende und gierige Erbschaftsteuer	6
Fast 150.000 Rechtsanwälte in Deutschland	6
Gesundheitsreform 2007 – Krankenversicherung für Auslandsdeutsche	7
Betrug und Risikogeschäfte	8

EUROPÄISCHE UNION

Auslandsverluste	9
Geldanlagen bei Banken in Europa durch Residente und Nichtresidente	9
Ausländischer Führerschein statt Idiotenprüfung (MPU)	10

SCHWEIZ

Schweiz tritt dem Schengenraum bei	10
Einbürgerung und Ausbürgerung in der Schweiz	10
Stiftung im Ausland	11

BUCHBESPRECHUNG

Sicher investieren in Auslandsimmobilien	11
--	----

SONDERTEIL SPANIEN

<i>Korruption und Wohnungskauf von korrupten Promotoren</i>	12
<i>Testament im Ausland und Pflichtteil</i>	13
<i>Immobilien halten in Spanien über Gesellschaften (GmbH – S.L.)</i>	13
<i>Betrüger versprechen phantastische Lottogewinne</i>	14
<i>Immobilienkrise in Spanien</i>	14
<i>Erbverträge und Erbverzicht – In Frankreich und in Spanien nicht möglich!</i>	15
<i>Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld</i>	15
<i>Vermietung mit Mietgarantie</i>	16
<i>Wegfall der spanischen Vermögensteuer</i>	16
<i>Kaufoptionsvertrag über Vertreter</i>	..17
<i>Minderjährige Eigentümer</i>	18
<i>Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum?</i>	18

IMPRESSUM:

Verlag und Herausgeber

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

E – 29620 Torremolinos / Málaga
Spanien: Tel. 0034-952-38 90 75, Fax 37 12 86
e-mail:

schutzgemeinschaft@schutzgemeinschaft.e.telefonica.net
Deutschland: Tel. 07741-2131, Fax 1662
e-mail: kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de
www.schutzgemeinschaft-ev.de

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

Erscheinungsweise: 8 x im Jahr
Einzel-Verkaufspreis: 7,70 €

Abonnementpreis:

Inland 46,00 €
Ausland 62,00 €

Das beste Land für den Ruhestand

In unserer schönen Europäischen Union könnte ja jeder aus jedem Mitgliedsstaat in einem anderen Mitgliedsstaat problemlos lernen, arbeiten, heiraten, zur Schule gehen, Immobilien erwerben und das Ganze nach gusto, Möglichkeit beruflicher Chance usw.

So schön steht es auf dem Papier und so schön könnte es auch sein, aber die meisten sind bodenständig und bleiben lieber zuhause, etwa nach dem Motto „Besser in Mecklenburg-Vorpommern arbeitslos als in Holland in Brot und Arbeit“.

Eine „Auswanderungswelle“ gibt es, wenn überhaupt, nur bei Rentnern oder (Vor-)Ruheständlern, die über genug Rente oder sonstiges Einkommen verfügen, um sich im Süden wohler zu fühlen als im mitteleuropäischen oder nördlichen Heimatland. Aber hier gelten andere Kriterien als nur Sonne, Strand und Lebenshaltungskosten, sondern es gibt bestimmte Trends aus Tradition, Notwendigkeit von Sprachkenntnissen, auch Steuerersparnis, also, wo ist denn der ideale Wohnsitzstaat für einen nord- und/oder mitteleuropäischen Rentner, so ab 55 Jahren?

Im folgenden einige Ideen und Erkenntnisse:

FRANKREICH:

Die meisten wollen in den Süden, Südfrankreich, Beginn südlich von Lyon, bei dem Ort Vienne.

So ist jedenfalls die Straße beschildert. Und in der Tat, ab hier hat man die Gefühle, südliche Gefilde, wärmer, viel Landschaft, dann mögen Einsamkeitssucher auch in die Berge von Süd- und Mittelfrankreich gehen, die meisten zieht es aber zur Küste. Dort ist das Leben schön teuer. Immobilien in mitteleuropäischer Bauqualität kosten bestimmt das Doppelte wie in Deutschland, auch die Lebenshaltungskosten sind hoch und vor allen Dingen: Man sollte Französisch sprechen können. Mit Englisch als internationaler Touristensprache kommt man nicht durch oder wird sehr schlecht angesehen. Dann schon eher mit Deutsch, aber noch besser ist es, Französisch auch nur zu radebrechen, das bringt Pluspunkte und wer es mehr oder weniger besser beherrscht, der ist gut angesehen. Aber wer kann schon richtig Französisch?

Auch ich habe es mal über Jahre in der Schule gelernt, aber nachdem wir in den letzten Jahrzehnten praktisch nur mit Spaniern, Deutschen, Holländern und Engländern zu tun hatten, brauche ich – so meine Erfahrungen – etwa drei Wochen Aufenthalt in Frankreich, um wieder auf 80 – 85 % meines ursprünglichen Schulniveaus zu sein. Die meisten bringen aber solche Voraussetzungen nicht mit und damit fällt Südfrankreich, jedenfalls nach meiner Sicht, für Ruheständler als Wohnsitzland aus, Immobilien zu teuer, hohe Lebenshaltungskosten und ohne Französisch geht nichts.

ITALIEN

hat die deutschsprachige Provinz Südtirol (Italienisch Alto Adige), südlich der Alpen, also wärmer als bei uns, Lebenshaltungskosten etwa auf deutschem Niveau, keine Sprachprobleme, schöne Berge, aber kein Meer. Wer das Meer oder echt italienisch haben will, der geht gerne in die Toscana. Teure Immobilien, Lebenshaltung auch nicht ganz billig. Und wer ans Meer will, kann sich über die beiden langen Kanten des italienischen Stiefels ausbreiten, je weiter südlich, um so preiswerter und zwar was Lebenshaltung und Immobilienpreise anbetrifft. Aber ohne Italienisch geht da auch nicht viel, obwohl die Italiener auf Anquatschen auf Englisch nicht so bösartig reagieren wie die Franzosen.

SLOWENIEN / KROATIEN

hat wunderschöne Berge und Küsten. Immobilienkauf für EU-Bürger i.d.R. problemlos, günstige Lebenshaltungskosten. Mit Deutsch kommt man halbwegs durch. Wenn ich als Küstenfreund die Wahl hätte, zwischen Antalya in der südlichen Türkei und Kroatien, so würde ich bestimmt nach Kroatien gehen schon deswegen, weil die Menschen dort europäisch, katholisch und durchaus vernünftig sind, eine uns vertraute Kultur, war ja alles mal k.u.k.-österreichisch beherrscht.

NACH GRIECHENLAND

gehen nur wenige Ruheständler. Die Entfernungen sind zu groß von der alten Heimat. Mit dem Auto nur über Italien plus Fähre zu erreichen oder über das ehemalige Jugoslawien („Autoput“). Auch nicht so die wahre Freude. Immobilien günstig, Lebenshaltung auch besser als bei uns, aber doch zu weit weg und (Neu-)Griechisch können die wenigstens, mit Englisch und Deutsch kommt man leidlich durch, aber das Ganze ist unerfreulich, also per Saldo kein Ziel für Ruhestandsbürger.

In der SCHWEIZ

kann man auch als EU-Pensionär leben. Das Land gehört nicht zur EU. Für Daueraufenthalter wird Nachweis von Lebenshaltungskosten verlangt. Für reiche Ausländer gibt es die Möglichkeit der Steuerpauschalierung (das Einkommen wird als Faustregel mit dem Fünffachen der virtuellen

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!

In Ihrer und eigener Sache

ÖSTERREICH

hat etwa dieselben Lebenshaltungskosten wie bei uns. Auch die Immobilienpreise liegen etwa auf deutschem Niveau, in gesuchten Gebieten etwas höher, aber in Deutschland ist es ja auch am Tegernsee teurer als in einem Kaff in Mecklenburg-Vorpommern. Meeresküsten gibt es nicht, aber dafür schöne Seen und schöne Berge. Immobilien kosten mehr als bei uns, irgendwelche Steuervorteile wie in der diskreten Schweiz sind nicht zu erwarten, denn der Informationsaustausch zwischen D und A klappt prächtig. Im übrigen ist es im Winter genauso kalt wie in Deutschland und österreichische Strafzettel wegen Verkehrsordnungswidrigkeiten werden in Deutschland auch vollstreckt, insgesamt kein ideales Land für den Ruheständler.

SPANIEN

war vor Jahrzehnten einmal das Hauptinvestitionsland deutscher Sonnensucher und ist jetzt das Hauptzielland von Ruheständlern. Immobilien sind mittlerweile sehr preiswert zu erwerben, insbesondere wegen der Immobilienkrise, die wahrscheinlich noch einige Jahre anhalten wird. Lebenshaltungskosten etwa 10 % günstiger als in Deutschland, sehr gute Flugverbindungen, auf den Mittelmeerinseln sehr angenehmes Klima und auf den Kanaren nie unter 20° und nie über 30°, also angenehmes Dauerklima das ganze Jahr über.

Ein Problem ist nur, daß die Mittelmeerküste zubetoniert ist. Ausländer leben mehr oder weniger in Ghettos, sprechen ihre eigene Sprache. Die wenigsten ausländischen Rentner können Spanisch, mit Touristenenglisch kommt man aber überall durch, jedenfalls im Tourismusbereich an den Küsten, im Landesinnern läuft da auch nichts mehr. Im Zusammenhang, insbesondere mit den jetzt immer noch fallenden Immobilienpreisen auch an den gefragten Küsten und günstigen Lebenshaltungskosten ist Spanien immer noch oder wieder zu empfehlen. Im südlichen Andalusien

und auf den Kanaren fallen im übrigen, wenn überhaupt, sehr geringe Heizkosten an im Verhältnis zu nördlichen Gefilden.

PORTUGAL

ist an der von Ausländern gefragten Algarve-Küste, also ganz im Süden, von Engländern besetzt und belagert, Deutsch wird kaum gesprochen, allenfalls etwas Französisch. Mit Englisch kommt man sehr gut durch. Wer einen Portugiesen in Spanisch (Castellano) anquatscht, dem kann es passieren, daß er keine Antwort bekommt. Da ist keine echte rechte Liebe zwischen den beiden iberischen Völkern. Lebenshaltungskosten niedriger als in Deutschland, Immobilienpreise auch relativ günstig. Empfehlenswert für Ruheständler, nur eben, daß die Entfernung sehr groß ist und wer in Lissabon landet, muß immer noch einige Hundert Kilometer an die Küste fahren. Direktflüge von der Algarve nach Mittel- und Nordeuropa gibt es kaum.

In der TÜRKEI

die (noch) nicht zur Europäischen Union gehört, kann man aber gleichwohl als Daueraufenthalter residieren. Der Immobilienerwerb ist genehmigungspflichtig, per Saldo aber, jedenfalls in touristischen

...

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!

DEUTSCHLAND

Steuer

Verjährung von Steuerstraftaten

Bislang galt allgemein, auch für Vergehen der Steuerhinterziehung, die fünfjährige Verjährungsfrist, jedenfalls im strafrechtlichen Bereich. Im Jahressteuergesetz 2009 soll nun beschlossen werden, daß diese Frist auf zehn Jahre verlängert wird. Das heißt aber nicht, daß zurückliegend „Unregelmäßigkeiten“ bereits dem neuen Gesetz un-

terliegen, sondern eine Steuerstraftat aus dem Jahre 2001, die Gegenstand einer „falschen Summe zur Steuererklärung“ in 2002 geworden ist, ist tatsächlich in 2007 verjährt. Das neue Gesetz mit der zehnjährigen Verjährung gilt erst ab Inkrafttreten.

Besteuerung von Ruhegehältern aus Deutschland bei Wohnsitz im Ausland

Die deutschen Doppelbesteuerungsabkommen folgen i.d.R. dem OECD-Musterabkommen und hiernach werden Renten und sonstige Ruhegehälter (außer Beamtenpensionen) im Wohnsitzstaat besteuert. Im Zahlungsstaat (z.B. Deutschland) sind sie freigestellt.

Jetzt gibt es im Einkommensteuergesetz einen § 50 d Abs. 9 Nr. 1 EStG 2007.

Hiernach könnte der deutsche Fiskus auf die Idee kommen, Renten und sonstige Einkünfte, die im Ausland nicht besteuert werden (dann virtuell), der deutschen Besteuerung zu unterwerfen.

Und aus diesem Grunde erreichten uns jetzt einige Zuschriften eben im Zusammenhang mit dieser Vorschrift der zufolge z. B. ein Steuerberater für Zwecke der deutschen Steuererklärung verlangt, daß Renten im Ausland besteuert wurden mit dem Hinweis, daß für den Fall daß nicht, daß dann eben die deutsche (virtuelle) Besteuerung einsetzen würde eben mit Hinweis auf diese genannte Vorschrift des EStG.

Hierzu haben wir ermittelt und im folgenden die entsprechende Stellungnahme vom **Hau-fe Steuer Office Professional Kanzlei-Edition, Stand 16.06.2008:**

Die erste Voraussetzung ist, daß der Quellenstaat auf Grund seiner Anwendung des DBA die Einkünfte nicht besteuert, weil er glaubt, kein Besteuerungsrecht zu haben. Nicht anwendbar ist Abs. 9 Nr. 1, wenn die Nichtbesteuerung im Quellenstaat nicht auf einer Auslegung des DBA beruht, sondern weil der Quellenstaat zwar nach übereinstim-

mender Auslegung das uneingeschränkte Besteuerungsrecht hat, trotzdem aber nicht besteuert, entweder weil er Einkünfte dieser Art allgemein nicht besteuert, er im konkreten Fall auf die Besteuerung verzichtet hat (z.B. durch Erl.) oder weil er den Besteuerungstatbestand nicht kennt, weil der Steuerpflichtige seine Erklärungspflichten verletzt hat. Dann beruht die Nichtbesteuerung nicht auf der Anwendung des DBA; Abs. 9 Nr. 1 greift nicht ein.

Hieraus ergibt sich:

Wenn der ausländische Staat nicht besteuert auf Grund eigener Normen oder wenn der Steuerpflichtige einfach keine Angaben macht, so bleibt es grundsätzlich beim ausschließlichen Besteuerungsrecht des Wohnsitzstaates und den Deutschen bleibt nur die Möglichkeit, bei Vorliegen von Verdachtsmomenten den deutschen Rentner, z.B. bei den ausländischen Kollegen, zu verpetzen.

Die Erfahrung hat gezeigt, daß solches kaum jemals Ergebnisse bringt. Es gibt eine Reihe von Leuten die haben mehrere Renten z.B. die Sozialrente und noch eine Betriebsrente und beschließen, im Wohnsitzstaat nur die Sozialrente anzugeben, nicht die Betriebsrente. Hiermit bleibt es aber immer noch beim alleinigen Besteuerungsrecht des Wohnsitzstaates, die Deutschen bekommen nichts.

Umfassende und gierige Erbschaftsteuer

Persönliche, unbeschränkte Steuerpflicht für die deutsche Erbschaftsteuer entsteht, wenn der Vermögensübergang von einem Inländer ausgeht, oder an einen Inländer erfolgt, wenn also z.B. ein Deutscher (Inländer) verstirbt und seine Erben und Vermächtnisnehmer wohnen in Südamerika. Sein Vermögen befindet sich teils in Südamerika, teils in Deutschland. Es ist dann für die Erben in Südamerika unbeschränkte deutsche Steuerpflicht gegeben und zwar auch in Ansehung der südamerikanischen Nachlaßgegenstände. So steht es auf dem Papiere. Es kann aber wohl kaum damit gerechnet werden, daß die südamerikanischen Erben von diesen Feinheiten des deutschen Erbschaftsteuergesetzes etwas wissen und wenn sie etwas wüßten, so würden sie es vergessen, denn internationale Auskünfte fließen ja nicht und ein südamerikanisches Steueramt ist bestimmt nicht daran interessiert, dem deutschen Erbschaftsteuerfiskus zu helfen.

Im übrigen gilt auch noch, daß es für die Frage, wer ein Inländer im Sinne des Erbschaftsteuergesetzes ist, nicht drauf ankommt, wo er tatsächlich und dauerhaft wohnt (also Mittelpunkt der Lebensverhältnisse), sondern es genügt schon für die Inländereigenschaft, wenn jemand im Inland eine Wohnung hat.

Hat z.B. ein Südamerikaner eine Ferienwohnung im Schwarzwald, die er nur ab und zu nutzt, wenn überhaupt, so gilt er damit als Inländer und seine Erben wären dann auch mit dem in Südamerika ererbten Vermögen in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig. De facto ein Illusion, de jure aber ist es so und das sollte man auch noch wissen.

Im übrigen beschränkte Steuerpflicht, also nur auf Nachlaßgegenstände im Inlandsvermögen (in Deutschland also), wenn der Vermögensanfall von einem Ausländer an einen anderen Ausländer geht, aber eben Nachlaßgegenstände im Inland (D) vorhanden sind. Dann beschränkt sich die Steuerpflicht auf diese im Inland belegenen Nachlaßgegenstände.

Und wie ist es, wenn der ausländische Belegenheitsstaat von Nachlaßgegenständen gar keine Erbschaftsteuer erhebt?

So z.B. ist die Erbschaftsteuer, jedenfalls unter direkten Angehörigen abgeschafft in der Schweiz und vollständig in Portugal, Italien und Österreich um hier einmal Beispiele zu nennen. Aber egal: Wenn ein „Inländer“ nach Maßgabe des Vorstehenden impliziert ist, so fällt für den Erben immer deutsche Erbschaftsteuer an auch dann, wenn im Ausland keine erhoben wird.

Im übrigen die allgemeine Regel, daß bei einem inländischen oder nach Maßgabe des Vorstehenden, fiktiv inländischen Erben, ausländische Erbschaftsteuer, wenn nachgewiesenermaßen gezahlt, auf die deutsche angerechnet wird.

Vorrang hat natürlich ein Erbschaft-Doppelbesteuerungsabkommen, aber Deutschland hat solche Abkommen nur mit wenig Staaten.

Steuerschuldner der deutschen Erbschaftsteuer ist grundsätzlich der Bereicherte, also der Erwerber, der Erbe. Bei Schenkungen unter Lebenden wird aber zugleich der Schenker und bei einer Zweckzuwendung derjenige, der die Zuwendung ausführen muß, zum Steuerschuldner. Weitere Haftungen ergeben sich z.B. auch für Testamentsvollstrecker, Nachlaßverwalter, Nachlaßpfleger, Erbschaftsbesitzer, Vertreter und Bevollmächtigte der Erben gem. § 69 ff Abgabenordnung.

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!

Fast 150.000 Rechtsanwälte in Deutschland

Genau sind etwas über 147.000 und wenn man diese Zahl durch die deutsche Bevölkerung mit 82 Millionen teilt, so kommen auf jeden Anwalt etwa 550 potentielle Kunden, aber wie gesagt, nur potentielle, denn verständlicherweise will kaum jemand etwas mit Justiz und Anwälten zu tun haben, also sagen wir mal von den rechnerisch 550 pro Anwalt, nur so 150, so ist dies natürlich keine ausreichende potentielle Mandantenmenge, um angemessen zu verdienen und zu leben und leider ist es auch so, daß das Jurastudium als Ausweichstudium gewählt wird und dann fährt man am besten, wenn man sich selber klar macht, daß dieses Studium mit den beiden Staatsexamina (künftig vielleicht auch Bachelor und Master) nur eine Art von Denkschule ist und daß man dann auf diese Basis eine eigene spezialisierte Berufsausbildung draufsetzen kann, z.B. als Mitarbeiter in einem größeren

Unternehmen der Personalabteilung z.B. spezialisiert auf Arbeitsrecht oder Steuerrecht.

Angesichts der bitteren Notwendigkeit vieler Kollegen, Honorar an Land zu ziehen, ergeben sich auch Auswüchse wie z.B. diese: Die meisten Time-Sharing-Opfer wollen weiterverkaufen und hier hängen sich dann Betrüger dran. Die Leute erhalten ein Schreiben, daß das Wohnrecht für sehr viel Geld verkauft werden konnte und daß nur noch Steuern, Gebühren und ähnliches (natürlich vorab) zu zahlen sind. Das sind natürlich Betrüger und das sollte auch ein Advokat wissen, wenn er sich schon mit derartigen Mandaten abgibt. Ich habe jetzt einen Fall, da ein Anwalt das Mandat gegen einen Betrüger (Phantom) übernommen hat mit Honorarvereinbarung und nunmehr auch angesichts der spätestens von mir vermittelten Erkenntnis aus einer fetten Honorarvereinbarung, Geld sehen will. ■

Gesundheitsreform 2007 Krankenversicherung für Auslandsdeutsche

In Deutschland hatten wir zwar noch keine US-amerikanischen Verhältnisse, wo die Hälfte der Bevölkerung nicht krankenversichert ist, sondern letztlich auf Sozialkassen angewiesen, aber trotzdem war und ist es eine gute Idee, der Koalitionsregierung festzusetzen, daß ab sofort jeder Deutsche das Recht auf eine Krankenversicherung hat. Wenn er schon vorher mal irgendwo versichert war, so ist diese Kasse verpflichtet, ihn wieder aufzunehmen, im übrigen wohl die örtliche AOK am Wohnsitz.

Aber zu beachten ist: **Das gilt nicht für Deutsche mit Wohnsitz im Ausland!**

Viele, meistens ältere Deutsche, leben im Ausland und haben keine oder nur eine unzureichende Krankenversicherung. Sie können natürlich versuchen, sich privat zu versichern, im Wohnsitzstaat oder bei einer deutschen Versicherung, nur, alte kranke Leute werden nur ungern aufgenommen und wenn überhaupt, gegen hohe Prämie und dann noch mit einer Vielzahl von Ausschlüssen, etwa für chronische Vorerkrankungen oder ähnliches.

Die neue deutsche gesetzliche Regelung besagt, daß jeder Deutsche Anspruch auf Krankenversicherung hat. Das ist klar. Gemeint sind aber nur Deutsche mit Wohnsitz im Inland. Eine Verpflichtung für eine deutsche Kasse zur (möglicherweise Wieder-)Aufnahme eines Deutschen mit Wohnsitz im Ausland, besteht nicht.

Aus diesem Grunde empfehlen wir Betroffenen pro forma wieder Wohnsitz in Deutschland zu nehmen. Sie haben dann Anspruch auf umfassende Krankenversicherung auch für bereits bestehende chronische Leiden und zwar etwa bei der örtlichen AOK oder bei einer (auch privaten) Krankenversicherung, wo sie schon einmal vor ihrem Auslandsaufenthalt versichert waren.

Bei deutschen Rentnern mit Wohnsitz im Ausland, die aber Pflichtmitglied der Rentnerkrankenkasse sind, stellt sich das Problem nicht. Sie bekommen

den Europäischen Versicherungsausweis und können im EU-Ausland, also im jeweiligen Wohnsitzstaat, umfassende Leistungen in Anspruch nehmen. Die Situation kann sich aber anders darstellen, wenn sich jemand nur nach Maßgabe des Vorstehenden pro forma im Inland wieder angemeldet hat, um eben eine deutsche Krankenversicherung zu bekommen, im übrigen aber im Ausland lebt. Dann kann es ihm passieren, daß der Versicherungsträger im Ausland nur für akute Krankheitsfälle aufkommt, nicht für chronische Erkrankungen, die dann im Inland (D) behandelt werden müßten als pro forma Wohnsitzstaat.

Die meisten Deutschen sind gewohnt, daß sie auch als Sozialversicherte freie Arztwahl haben. Das ist im Ausland i.d.R. nicht so, sondern behandelt wird in Ambulanzen oder nur durch einen zugewiesenen Hausarzt. Wer sich „privat“ behandeln läßt, muß erst mal zahlen und mag dann versuchen, einen Teil von seiner eigenen (Sozial-)Versicherung zuhause zurückzubekommen, aber insoweit besteht durchaus kein Anspruch und wenn überhaupt gezahlt wird, dann nur in der Höhe in der in Deutschland entsprechende Leistungen an einen deutschen Arzt seitens des deutschen Sozialversicherungsträgers vergütet würden.



Grundsätzlich empfehlen wir bei Auslandsreisen die sehr preiswerte Auslandsrankenversicherung, für nur wenig Euro ist die ganze Familie versichert. Für eine Reise von i.d.R. bis zu drei Monaten und zwar für alles, was passieren kann. Dann müssen natürlich die Kosten vorgestreckt werden, aber der Versicherer erstattet. Bei Daueraufenthalt gilt grundsätzlich, jedenfalls im Rahmen der Europäischen Union, die Eintrittspflicht der örtlichen Sozialversicherung, aber mit entsprechenden Wartezeiten und nicht so angenehmer freier Arztwahl wie in Deutschland. Eine Zusatzversicherung, also von der dritten zur zweiten

oder gar ersten Klasse, gibt es im Ausland nicht, da ist man entweder Privatpatient oder Sozialpatient. Im Gegensatz zu Deutschland sind in vielen anderen Staaten auch Selbständige krankenversicherungspflichtig und zwar in der Sozialversicherung. Der Beitrag ist dann relativ niedrig, aber aus dem Grunde sind viele mit Dauerwohnsitz im Ausland, zusätzlich auch noch privat krankenversichert, um so eben solche Leistungen und schneller und besser in Anspruch nehmen zu können, die von der Sozialversicherung nur schleppend oder jedenfalls als unzureichend empfunden wahrgenommen werden.

Betrug und Risikogeschäfte

Wir – die Schutzgemeinschaft – werden täglich/wöchentlich mit Betrügereien konfrontiert, d.h., Opfer wenden sich an uns oder potentiell Betroffene mit der Bitte um Beratung.

Zu unterscheiden sind offenkundige Betrügereien und andere Geldanlagen / Investitionen, bei denen ein Betrug im engen strafrechtlichen Sinne kaum nachzuweisen ist.

Der Verkauf von Time-Sharing-Anteilen (Teilzeitnutzungsrechten) ist an sich kein Betrug. Falsch sind nur Prognosen über Weiterverkaufsmöglichkeiten, die existieren nämlich nicht. Betrug und zwar echter Betrug ist es dann, wenn vorgespiegelt wird, daß das Time-Sharing-Recht verkauft wurde und dafür noch Kosten, Steuern und Gebühren zu bezahlen sind.

Die Nigeria-Connection – der Name deswegen, weil überwiegend Staatsangehörige von Nigeria bei dem Betrug mitwirken, ist einfach zu übersehen: Es werden hauptsächlich in englischsprachige Länder aus, von Spanien 100.000de von angeblichen Gewinnmitteilungen bei der Staatlichen Lotterie verschickt. Wer das Geld dann haben will, der muß natürlich für Gebühren und Steuern kräftig zahlen und das Geld ist dann weg. In letzter Zeit wurden in Spanien Hunderte von Nigerianern verhaftet. Das Problem ist, wie man die los wird. Der Staat Nigeria nimmt die Kriminellen möglicherweise zurück, aber dann nur gegen Zahlung, wie im korrupten Afrika üblich.

Hauseigentümer in Spanien oder sonstwo im Süden brauchen Geld und bekommen keine Hypothek mehr und sitzen angeblich oder vermeintlich auf teuren Immobilien und dann kommt die Rettung: Angebot einer Hypothek, ein Teil der Valuta wird in Cash bezahlt, der Rest wird angeblich hochverzinslich investiert. Natürlich geht das schief, ist ja von vorne herein Betrug, aber als solcher schwer nachzuweisen. Wenn die „Renditefirma“ die laufenden Hypothekenzinsen nicht

mehr bedienen kann, so ist das Eigentum gefährdet.

Soweit zu den kriminellen oder halbkriminellen Angeboten.

Im folgenden einige Hinweise auf den sog. „Grauen Markt“. Hier geht es nicht um Betrug, sondern um riskante Manöver, bei denen der Geldgeber (das Opfer) regelmäßig verliert.

Da werden Krankenversicherungen angeboten mit Deckung für die ganze Welt. Bei genauer Prüfung ergibt sich dann regelmäßig, daß Vorerkrankungen ausgeschlossen sind oder es gibt Altersgrenzen.

Vorsicht grundsätzlich bei allen Angeboten von Lebensversicherungen oder Rentenversicherungen im Zusammenhang mit der Angst vor der neuen Abgeltungssteuer (in Kraft ab 2009).

Hier wird den potentiellen Opfern suggeriert, daß man auf diese Weise durch Lebens- oder Rentenversicherung eben dieser Abgeltungssteuer entkommen könnte. Formal richtig, aber letztlich ist abzuraten, denn die meisten Lebensversicherung werden vor Ablauf gekündigt, das macht die Sache sehr teuer und sehr ungünstig für den Versicherungsnehmer und ob eine persönliche und private Rentenversicherung wirklich das erbringt, was versprochen wird, das steht in den Sternen.

Im Grunde ist es ganz einfach zu verstehen: Wer immer meint, einfach sein Geld arbeiten lassen zu können, wie es so schön heißt, ohne sich wegen der Rendite Sorgen zu machen müssen, der fällt meistens rein.

Speziell für Spanien haben wir folgende Warnung:

- Wer eine Wohnung vom Bauunternehmer kauft, sollte unbedingt feststellen, daß die Neubauerklärung abgegeben und die Wohnung auch von der Gemeinde (Bauamt) abgenommen wurde.

DEUTSCHLAND

- Vertrauensselige Ausländer kaufen Land von durchaus auch ehrlichen Menschen, die meinen auch nur, das Richtige zu tun, aber dann ohne Grundbucheintragung, ohne genaue Grenzangaben usw. Da ist es dann natürlich kein Betrug, denn alle Beteiligten wissen ja, auf was sie sich einlassen, insbesondere die Käufer. Nur, die wissen natürlich von vorne herein nicht, welcher Ärger auf sie zukommt, um überhaupt ihr Eigentum grundbuchlich erfassen zu können, oder gar neu einzumessen.
- Vor Vermietung im Ausland warnen wir grundsätzlich. Das hat im Grunde nichts mit Ausland zu tun, sondern gilt auch für Deutschland. Wer an insolvente oder halbbetrügerische Mieter vermietet, ist selber schuld und wer auf Vermietung bzw. die Einnahmen hieraus meint, angewiesen zu sein, der sollte grundsätzlich die Finger von Auslandsimmobilien lassen. Diese sind keine Vermögensanlage, sondern für Risiko und Freude, aber bestimmt nicht für Sicherheit, schon gar nicht für das Alter.

Europäische Union

Auslandsverluste

Bisher dürfen, jedenfalls nach deutschem Steuerrecht, Verluste, die im Ausland angefallen sind, nur mit Einkünften gleicher Art aus demselben Jahr verrechnet werden. Diese Praxis ist laut dem Europäischen Gerichtshof unvereinbar mit den EU-Grundfreiheiten. Die alte Regelung soll nur noch für Länder außerhalb der EU oder dem EWR gelten.

Das könnte die Wiedergeburt des sog. Bauherrenmodells sein.

Wir erinnern uns: Inländern, in denen für die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung das An-

rechnungsverfahren besteht (z.B. Spanien oder die Schweiz), konnten bis zum Inkrafttreten des Steueränderungsgesetzes 1990 auch Auslandsverluste geltend gemacht werden. Und zwar bei der deutschen Steuer. Dies müßte jetzt auch möglich sein nach der neuen Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofs. Im übrigen gilt natürlich das jeweilige Doppelbesteuerungsabkommen und wenn da das Freistellungsprinzip gilt und nicht das Anrechnungsprinzip, so können ausländische Verluste auch nicht im Inland (D) geltend gemacht werden, allenfalls über den negativen Progressionsvorbehalt.

Geldanlagen bei Banken in Europa durch Residente und Nicht-Residente

Zinsen und sonstige Kapitalerträge, die ein Nicht-Resident aus den Auslandsanlagen erhält, sind grundsätzlich im Wohnsitzstaat/Heimatstaat steuerpflichtig, es sei denn, im Doppelbesteuerungsabkommen stünde was anderes.

Im Verhältnis der Europäischen Union untereinander ist das aber nicht der Fall, d.h., ein Nichtresidenter kassiert im Ausland Zinsen und Kapitalerträge einbehaltungssteuerfrei. Die Bank muß sich nur vergewissern, daß der Bezieher der Erträge nicht im Inland ansässig ist. In Spanien ging das in letzter Zeit so, daß die spanische Bank von ausländischen Kontoinhabern mit Zinserträgen alle zwei Jahre eine schriftliche Erklärung verlangte, daß auf Ehre und Gewissen versichert wurde, daß der Kontoinhaber und Zinsbezieher im Ausland steuerlich gemeldet ist.

Nach Mitteilung der Deutschen Bank Spanien wird hier jetzt so verfahren, daß vom Kontoinhaber ver-

langt wird eine Bescheinigung des deutschen Finanzamts (Wohnsitzfinanzamt), daß der Kontoinhaber in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtig ist. Mit dieser Bescheinigung bleiben dann Zinserträge einbehaltungssteuerfrei.

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!

Europäische Union

Ausländischer Führerschein statt Idiotenprüfung (MPU)

Wer in Deutschland betrunken fährt, bekommt eine Geldstrafe, ist den Führerschein los und zurück gibt es den erst nach bestandener MPU. Bislang bestand die Möglichkeit oder besteht immer noch, aber beschränkt, einen EU-ausländischen Führerschein zu machen, der gilt dann auch in Deutschland. Einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs nach, müssen die deutschen Behörden in anderen EU-Staaten erworbene Führerscheine

nur noch anerkennen, wenn der Fahrer mindestens ein halbes Jahr seinen Lebensmittelpunkt im jeweiligen Ausland hatte. Ein Scheinwohnsitz reicht nicht mehr.

Soweit so auch vernünftig, aber wie im Einzelfall ein Scheinwohnsitz bewiesen oder der Mittelpunkt der Lebensverhältnisse (Hauptwohnsitz) dargestellt werden soll, das ist noch völlig unklar.

SCHWEIZ

Schweiz tritt dem Schengenraum bei

Ab 01. 01. 2009 wird es keine Paßkontrollen mehr geben an den Schweizer Grenzen und auch dann nicht, wenn Passagiere aus anderen EU-Ländern auf dem Flughafen Zürich landen. Ob das so sein wird, steht dahin. Grundsätzlich betrifft die Neuregelung nur die Nachbarstaaten zur Schweiz. Die Grenze zu Liechtenstein ist eine EU-Außengrenze, aber da wird es auch weiterhin keinerlei Kontrollen geben.

Einbürgerung und Ausbürgerung in der Schweiz

Hier: Ehegatten

Der Nationalrat (das Bundesparlament) hat entschieden, daß die Schweizer Staatsangehörigkeit solchen Doppelbürgern aberkannt werden kann, die in der Schweiz kriminell werden oder die Sozialversicherung betrügen.

Das gilt natürlich nur für zugezogene Ausländer, die dann die Schweizer Staatsangehörigkeit zusätzlich zu der eigenen erworben haben. Es ist klar, daß einem eingeborenen Schweizer die Staatsangehörigkeit niemals entzogen werden kann, auch dann, wenn er sich strafbar macht.

Für die Einbürgerung von nachgezogenen Ehegatten gelten in Deutschland, Österreich und der Schweiz unterschiedliche Fristen.

So etwa ist für Deutschland ein Mindestaufenthalt von drei Jahren (legaler Aufenthalt!) für Österreich von sechs Jahren vorgeschrieben.

In Deutschland muß die Ehe nachgewiesenermaßen mindestens zwei Jahre, in Österreich fünf Jahre gedauert haben.

Für die Schweiz gilt Mindestdauer des legalen Aufenthalts fünf Jahre und Ehedauer drei Jahre. Zur Frage der Doppelstaatsangehörigkeit: Die Schweiz und viele anderen Staaten akzeptieren das.

Nicht so Deutschland. Wer eine ausländische Staatsangehörigkeit erwirbt, verliert die deutsche und wer die deutsche erwirbt, verliert seine ausländische Staatsangehörigkeit.

Derzeit gibt es wieder Diskussionen im Zusammenhang mit den Türken in Deutschland, die zwar gerne einen deutschen Paß hätten, aber ihren türkischen auch nicht abgeben wollen.

Das gilt nicht innerhalb der EU. Erwirbt z.B. ein Deutscher die Staatsangehörigkeit eines anderen EU-Landes, so behält er die deutsche. ■

Stiftung im Ausland

In „Grundbesitz international 2/2008“ wird unter diesem Titel dargelegt, daß im kontinental europäischen Rechtskreis eine Stiftung mit eigener Rechtsfähigkeit nur dann gegründet werden und Rechtskraft erlangen kann, wenn sie amtlich genehmigt ist. Genehmigt würden „nur Stiftungen, die einem guten Zweck also einem altruistischen Ziel dienen“. Familienstiftungen würden rechtlich nicht anerkannt.

Die Schweiz stellt gemäß Zivilgesetzbuch (ZGB) aber auch hier wiederum einen wenig bekannten Sonderfall dar:

- a) Die Errichtung einer Stiftung erfolgt in der Form einer öffentlichen Urkunde oder durch letztwillige Verfügung und erlangt die Rechtspersönlichkeit mit Eintragung ins Handelsregister/Art. 81 ZGB). Einer behördlichen Genehmigung bedarf es nicht. Hingegen besteht anschließend eine staatliche Aufsicht, welche dafür zu sorgen hat, daß das Stiftungsvermögen seinen Zwecken gemäß verwendet wird (Art.84).
- b) „Zur Errichtung einer Stiftung bedarf es der Widmung eines Vermögens für einen besonderen Zweck“ (Art.80). Dieser Zweck kann auch politischer, wirtschaftlicher oder anderer als rein altruistischer Art sein.

c) „Ein Vermögen kann mit einer Familie dadurch verbunden werden, daß zur Bestreitung der Kosten der Erziehung, Ausstattung oder Unterstützung von Familienangehörigen oder zu ähnlichen Zwecken eine Familienstiftung errichtet wird“ (Art. 335). Solche Familienstiftungen (und kirchliche Stiftungen) erlangen Rechtspersönlichkeit sogar ohne Eintragung ins Handelsregister (Art. 52) und unterstehen auch keiner Aufsichtsbehörde (Art.87).

Nicht mehr gestattet wird allerdings die Errichtung von Familienfideikommissen, d.h. über Generationen hinweg zu vererbende, selbstständige Familienvermögen.

Daß das schweizerische Stiftungswesen gut ausgebildet ist und funktioniert, zeigt sich u.a. daran, daß ein solcher „Wirbel, den es in letzter Zeit um Liechtenstein-Stiftungen gab“ hierorts seit jeher unbekannt ist, obwohl Stiftungen in der Schweiz nach Maßgabe der kantonalen und eidgenössischen Gesetzbestimmungen ebenfalls steuerbefreit sein können.

Dr. Hans H. Schmid
Rechtsanwalt
SCHMID HEINZEN HUMBERT
Zürich

www.shh.ch www.steueroohnsitz-schweiz.ch

BUCHBESPRECHUNG



Hans-Lothar Merten
Wohnimmobilien in STEUEROASEN
Ausgabe 2008/2009
240 Seiten, flexibel gebunden
29,90 EUR (D) / 49,90 SFr
ISBN 978-3-8029-3417-9
Metropolitan im WALHALLA Fachverlag, Regensburg, 2008
www.WALHALLA.de



Sicher investieren in Auslandsimmobilien

Der Kauf einer Auslandsimmobilie ist für viele vornehmlich eine Investition in Lebensqualität. Dennoch sollten wirtschaftliche Aspekte wie Werterhalt und Wertzuwachs, aber auch steuerliche und erbrechtliche Gesichtspunkte nicht außer Acht gelassen werden.

In seinem neuen Jahrbuch **Wohnimmobilien in STEUEROASEN** aus dem Walhalla Fachverlag erläutert der Finanzexperte Hans-Lothar Merten, wie sich der Kauf einer Immobilie im Ausland steuerlich optimieren läßt und so auch im Erbfall oder beim Wiederverkauf viel Geld gespart wird. Auch ein vollständiger Wohnsitzwechsel kann sich mit der richtigen Strategie steuerlich besonders lohnen.

Ob spanische Finca, der Altersruhesitz in Florida oder ein City-Appartement in der neuen Metropole Dubai – Merten beleuchtet alle wesentlichen Aspekte des Immobilienkaufs:

- Die attraktivsten Länder für ein Auslandsdomizil
- Die besten Strategien für Erwerb und Besitz von Auslandsimmobilien

- Die gefährlichsten steuerlichen Rahmenbedingungen für den Wohnsitzwechsel
- Die erfolgreichsten Erbschaftsteuer-Strategien
- Die günstigsten Tips für den Wechsel der Staatsbürgerschaft

Der Autor macht deutlich, daß der Kauf einer Auslandsimmobilie Umsicht und sorgfältige Planung erfordert. In mehr als 60 Portraits geht er auf die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen der einzelnen Länder ein und warnt vor möglichen Fallstricken. Schritt für Schritt begleitet Merten seine Leser in **Wohnimmobilien in STEUEROASEN** bei der Entscheidungsfindung. Dabei unterstützen insbesondere die übersichtliche Struktur seines Handbuchs sowie zahlreiche ausführliche Checklisten.

Über den Autor:

Hans-Lothar Merten, Bankkaufmann und Betriebswirt, freier Publizist mit den Schwerpunkten Finanzen und Steuer; erfolgreicher Fachautor.

Sonderteil Spanien

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

Korruption und Wohnungskauf von korrupten Promotoren

In Marbella ist fast der halbe Gemeinderat im Gefängnis gelandet, leitende Leute sind gegen Kaution frei, das Strafverfahren läuft. Die Stadtregierung wurde zunächst abgesetzt, bekam einen staatlichen Verwalter und nunmehr nach Neuwahlen einen neuen Gemeinderat und eine neue Bürgermeisterin.

Nicht ganz so wild ging es her in Estepona, auch dort Verhaftungen, Bürgermeister im Knast, das ganze wie immer Korruption im Zusammenhang mit dem Bauboom.

Kurze Erläuterung:

Bis zum Inkrafttreten eines demnächst neuen - ist immer noch in Kraft und war auch im Jahre der Korruption in Kraft -, der Flächennutzungsplan von 1986, gültig auch für Gemeinden, die insoweit nur beschränkt umwidmen können und ausgewiesen wurde Bauland, öffentliche Grünflächen, Parkanlagen und ähnlich schöne Sachen.

Die Baulöwen wollten aber den Bau und Verkauf von Appartementwohnungen das dicke Geld machen. Dabei wurden Gemeinderäte und der Bürgermeister mit dickem Geld bestochen, damit der Gemeinderat auch für Grünflächen Baubewilligungen erteile. So geschehen und der Großteil der Wohnungen ist natürlich an gutgläubige Käufer verkauft, die wußten ja nichts von dem kriminellen Vorgeschehen und jetzt soll die Gemeinde die Bauabnahmeerklärung geben, hat sie in vielen Fällen schon getan, aber in vielen Fällen noch nicht und da gibt es den Ärger eben wegen der illegalen Bebauung oder besser gesagt der Bebauung aufgrund illegaler Baugenehmigungen. Die bestechlichen Gemeindeführer wurden und werden strafrechtlich verurteilt, auch die aktiv bestechenden Baupromotoren und denen wurde noch die Auflage gemacht, aus eigenen Mitteln oder Bestand Grünflächen zu erwerben und der Gemeinde zu Verfügung zu stellen im Ausgleich für das illegal zugebaute Land.

Immerhin etwas:

Die Käufer, die gutgläubig die Wohnung erworben haben, werden nicht zur Kasse gebeten, der eine Promotor zahlt, der andere nicht, wahrscheinlich weil er bankrott ist.

Es ergeht auch keine Abrißverfügung, einfach deswegen, weil die meisten illegal gebauten Häuser schon bewohnt sind und das endgültig die Volkswut hoch kochen lassen würde. Abrißverfügungen können aber nur unfertige oder noch nicht bezogene Häuser betreffen und es ist in diesem Zusammenhang auch noch nicht klar, ob jemand, der bereits Wohnungen lt. Plan angezahlt hat, irgendeine Entschädigung bekommen kann.

Aber auch ohne zu Unrecht erteilte Baugenehmigungen kann es Ärger geben z.B. in einigen Fällen mit denen wir uns derzeit zu befassen haben.

Die Gemeinde verweigert die Bauabnahme, aber nicht deswegen, weil keine Baugenehmigung erteilt wurde, sondern weil, jedenfalls nach behördlicher Sicht, nicht genau nach dem genehmigten Plan gebaut wurde. Es kommt in der Tat öfters vor und da kann es schon passieren, daß auf dem Dach eines Neubaus statt der Aufzugsmaschine daneben ein Penthouse gebaut wurde, daß Garagen entgegen dem Plan zu groß oder zu klein oder überhaupt nicht gebaut wurden usw.

Bei großzügiger Betrachtungsweise kann die Gemeinde, wenn sie will, über das hinweg sehen und die Abnahme (den Erstbezug) bescheinigen. Jetzt haben wir es aber mit einigen Fällen zu tun, da die Gemeinde sich weigert. Das hat dann auch zur Folge, daß eine finanzierende Bank sich weigert, den Schuldnerwechsel (vom Promotor zum Käufer) zu akzeptieren und ohne Bauabnahme gibt es auch keine individuellen Stromzähler, möglicherweise auch keinen Wasseranschluß, jedenfalls kann es passieren, daß jemand, der voll bezahlt hat bzw. auf die versprochene Hypothek wartet, daß dieser mangels Versorgungseinrichtungen überhaupt nicht einziehen kann. In diesen Fällen ist es schwer, den Kunden / Käufer zu beraten. Natürlich kann er die Wandlung erklären und Rückzahlung des Kaufpreises verlangen, aber das geht i.d.R. nur über Prozeß und ob dann vom Promotor noch was zu holen ist, steht dahin. Oder man versucht mit der Bank (zur Übernahme der Hypothek) und mit der Gemeinde (zur Erteilung der Bauabnahme) Kontakt aufzunehmen, aber da ist man von fremdem Wohlwollen abhängig. Kaum erfolgreich. Oder man empfiehlt dem geschädigten Käufer, einfach abzuwarten, da kann es aber passieren, daß bis zum St. Nimmerleinstag nichts passiert, er ist sein Geld los, das Haus gammelt vor sich hin.

Aus diesen sehr schlechten Erfahrungen ergibt sich für uns der Grundsatz:

NIE eine Wohnung ab Plan kaufen, sondern immer nur eine fertige mit Nachweis von Baugenehmigung, Horizontalteilung und Abnahme durch die Gemeinde.

Natürlich muß die Wohnung oder das Haus auch lastenfrei auf den Namen des Verkäufers im Grundbuch (Eigentumsregister) eingetragen sein.

Das können wir alles problemlos und sehr schnell überprüfen – also: **Kein Immobilienkauf in Spanien ohne vorherige sachkundige Beratung, z.B. durch die Schutzgemeinschaft!**

Testament im Ausland und Pflichtteil

Der Pflichtteil, also das Recht, das z.B. einem im Testament übergebenen oder „enterbten“ Abkömmling oder den Eltern zusteht, wird in den einzelnen Ländern unterschiedlich interpretiert und bezeichnet. Speziell in südlichen Ländern handelt es sich um ein Noterbrecht, d.h., ein Pflichtteilsberechtigter kann gar nicht enterbt werden, sondern hat immer seinen gesetzlichen Erbanspruch. In anderen Ländern hat der Pflichtteilsberechtigte keinen Erbanspruch, wird also nicht Miterbe, sondern hat nur einen Geldanspruch gegen den Erben (in Deutschland z.B. in Höhe der Hälfte seines gesetzlichen Erbteils) und in anderen Staaten wie etwa Großbritannien gibt es überhaupt keine Regelung, es besteht völlige Testierfreiheit und ein Pflichtteil gibt es weder als Noterbrecht noch als Geldanspruch gegen den Erben.

In südlichen Ländern, speziell in Spanien, kann man sich solches aber nicht so richtig vorstellen. Hier ist der Erblasser nur berechtigt, über ein Drittel seines Nachlasses frei zu verfügen, der Rest geht an Pflichterben, auch wenn er diese ausdrücklich „enterben“ will. So können sich etwa spanische Notare und insbesondere auch Grundbuchführer nicht vorstellen, daß in einem Testament pflichtteilsberechtigter Abkömmlinge und Ehegatten einfach übergeben werden. Da wurden von uns schon spezielle Gutachten zum deutschen Recht verlangt oder von einigen Grundbuchführern sogar der förmliche Verzicht des übergebenen Pflichtteilsnehmers, sonst wer-

werde die Umschreibung verweigert. Um diesen Schwierigkeiten und langen Diskussionen zu entgehen, empfehlen wir in einem ausländischen Testament immer anzugeben, daß möglicherweise übergebene Pflichtteilsnehmer den Pflichtteil „nach deutschem Recht“ erhalten und im übrigen die im Testament für ein bestimmtes Land (z.B. Spanien) übergebenen Abkömmlinge in einem anderen Testament bedacht werden oder bereits wurden.

Diese Formulierungen sind zwar nicht erforderlich, aber man kann auf die Weise unerfreuliche Diskussionen vermeiden.

In Spanien sind Erbverträge und damit auch Erbverzichtverträge

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!

Immobilien halten in Spanien über Gesellschaften (GmbH – S.L.)

Da sitzen auf Mallorca an der Costa del Sol und in sonst gefragten Gebieten, Advokaten, die auch durch Werbeanzeigen in der Presse anbieten dahingehend, daß sie spezialisiert seien darin, Gesellschaften zu gründen, die dann Immobilien erwerben und das würde eine beträchtliche Steuerersparnis usw. mit sich bringen, insbesondere bei der Erbschaftsteuer, aber auch sonst.

Diese Advokaten waren und sind aber nur darauf aus, ein Honorar für die Gründung einer Gesellschaft zu kassieren, aber informieren nicht richtig, wie sich später dann leider leicht herausstellt.

Die Gesellschaft wird gegründet mit dem Mindestkapital (3.000 Euro) und da gab es schon Trickser, die haben statt Geld, irgendwelche Fotokopieranlagen oder Büromöbel eingebracht, um jedenfalls noch nicht einmal das Gründungskapital einzahlen zu müssen. Die Gesellschaft wird dann im Handelsregister eingetragen und erwirkt.

Dann kassiert der Advokat sein Honorar und weiter tut er nichts. Möglicherweise ist die Gesellschaft in seinem Büro domiziliert. Weiter tut sich nichts, keine Buchhaltung, keine Steuererklärung usw.

Aber die Idioten sind darauf reingefallen und denken, jetzt sei alles sicher.

Was sie nicht wissen:

Es muß jedes Jahr eine Bilanz dem Handelsregister vorgelegt werden, auch dann, wenn die Gesellschaft keine Umsätze hat,

Natürlich muß in dem Jahr, da die Immobilie auf den Namen der Gesellschaft erworben wurde, diese auch in der Bilanz ausgewiesen werden. Dies könnte dann zu einem körperschaftsteuerpflichtigen Bilanzgewinn führen, also müßte der verantwortungsbewußte Advokat oder Steuerberater ein Gesellschafterdarlehen gegenbuchen, um so bei Aktiven und Passiven den Einstand herzustellen. Das geschieht natürlich nicht, es passiert überhaupt nichts und es kann dann durchaus passieren, daß das Handelsregister, wenn Jahre lang keine Bilanzen vorgelegt werden, dann einfach die Gesellschaft löscht.

Oder i.d.R. der Gesellschafter/Geschäftsführer will die Gesellschaft verkaufen in der Form, daß er die Anteile der Gesellschaft überträgt und dann soll natürlich der Käufer Geschäftsführer werden. Im Handelsregister wird aber nur etwas geändert, wenn die Gesellschaft mit ihren Pflichten auf dem Laufenden ist, d.h., wenn jährlich die Steuererklärungen vorgelegt wurden, erst dann kann Geschäftsführer oder Gesellschaftskapital und was auch immer, registermäßig geändert werden.

Auch bei der Erbschaftsteuer gibt es keine Ersparnis im echten Sinne. Zwar kann man sagen, eine Gesellschaft kann nicht sterben, aber die Erben oder besser gesagt, potentiellen Erben, müßten dann bereits zu Lebzeiten die GmbH-Anteile durch entsprechende Notarurkunde erworben haben. Oder sie erben die Anteile und müssen dann eine Erbschaftsteuererklärung angeben eben über den Wert der Anteile, die i.d.R. dem Wert der Immobilie entsprechen.

Vor einiger Zeit kam eine Dame zu uns und bat um Hilfe und Beratung. Sie war Geschäftsführerin eben einer solchen obskuren Gesellschaft, wollte diese übertragen und jetzt, was tun? Wir haben ihr gesagt, daß sie für die letzten sieben Jahre Bilanzen nacherstellen lassen muß, die müssen dann beim Handelsregister eingereicht werden, das kostet nicht nur Registrierungsgebühren, sondern auch noch Verspätungszuschläge, insgesamt kamen wir inklusive Honorar und Gebüh-

ren auf 6.000 Euro. Sie erklärt uns, das sei eine Unverschämtheit, davon habe ihr niemand etwas gesagt und ist wutschnaubend davongelaufen.

Wir können nur dringend warnen, nicht auf solche kriminellen Anwälte reinzufallen, die das Blaue vom Himmel herunter versprechen, wenn man nur über sie eine Gesellschaft gründet, um eine Immobilie zu erhalten. Rein rechtlich kann man solchen kriminellen Kollegen auch kaum an den Karren fahren, denn sie haben ja nur eine Gesellschaft begründet, also dabei mitgewirkt und die späteren Pflichten der Geschäftsführer, also insbesondere des Geschäftsführers, ergeben sich ja aus dem Gesetz, aber darauf wird nicht hingewiesen.

Je mehr Advokaten, um so mehr Konkurrenz und Betrügereien. Speziell gefährdet sind solche Kunden/Mandanten, die die jeweilige Landessprache nicht beherrschen und zu einem Anwalt laufen, der die eigene Sprache spricht. Aber Sprachkenntnisse sind durchaus noch kein Ausweis für Qualitätsarbeit!

Betrüger versprechen phantastische Lottogewinne

Und verschicken auf gefälschten Briefbögen Gewinnmeldungen, insbesondere ins angloamerikanische Ausland, aber auch nach Deutschland. Die glücklichen Empfänger werden aufgefordert, sich zu melden, dann hat man sie mal am Haken. Anschließend werden laufend irgend welche Zahlungen verlangt für Überweisungsgebühren, Steuern usw., das Geld ist natürlich weg und die Betrüger sind nicht zu finden.

Überlegen Sie einmal:

Wenn 100.000 Gewinnmeldungen versandt werden und nur 1 % will sich das näher angucken, so

sind das schon 1.000. Und von diesen 1.000 fallen bestimmt 200 – 300 auf die weiteren Versprechungen herein und überweisen den Betrügern Geld.

Die haben nur die Druck- und Portokosten, also immer ein lohnendes Geschäft.

Entsprechende Betrügereien gibt es auch im Zusammenhang mit angeblichen Weiterverkaufserfolgen von Time-Share-Wochen. Auch nur eine Abzockerei, denn Time-Share-Wochen sind unverkäuflich, einen Second-hand-Markt gibt es nicht.

Immobilienkrise in Spanien

Aufgrund des Konjunkturinbruchs bleiben Tausende von neu gebauten Wohnungen in Spanien unverkauft, auch jüngere Kaufinteressenten bekommen von den Banken kaum noch eine Hypothek, starke Zunahme der Arbeitslosigkeit im Baugewerbe.

Die spanische Regierung gibt die Schuld an der Situation hauptsächlich den Amerikanern wegen der dortigen Immobilienkrise. Der Ministerpräsident Rodriguez Zapatero vermeidet auch das Wort Krise, sondern spricht nur von einer Verlangsamung des Aufschwungs.

Tatsächlich sieht es so aus:

Die Deutsche Bank sieht die derzeitige Immobilienkrise im Land als schlimmer an als die Anfang der 90er Jahre. Die deutsche Bank prophezeit für das Jahr 2011 einen Rückgang von 35% der Immobilienpreise.

Derzeit sind 700.000 neu gebaute Wohnungen unverkauft. So z. B. in der Provinz Castilla - La Mancha sind 69% der in den letzten drei Jahren gebauten Wohnungen nicht verkauft.

Dazu kommt noch die Inflation, die in Spanien bei 5,3% liegt, die höchste in Europa. 457.000 Arbeitnehmer haben im Laufe des letzten Jahres ihre Arbeitsstelle verloren. Insgesamt in Spanien 2,43 Mio. Arbeitslose, das sind 11,73%.

Der Banco Bilbao (BBVA) prophezeit eine steigende Arbeitslosenziffer auf 14% bis Ende 2009 und im übrigen handelt es sich bei einem Drittel aller Arbeitsverhältnisse in Spanien um Zeitarbeitsverhältnisse, die höchste Zahl insoweit in ganz Europa.

Auf dem Immobilienmarkt ist der Umsatz (Wohnungsverkauf) um 78% zurückgegangen, die Gewinne der Bauunternehmer sind um 87%, also fast schon auf Null gefallen.

Die Handelsagentur Standard & Poor's hat geschätzt, daß es derzeit in Spanien rund 1 Million Wohnungen gibt, die zum Verkauf stehen, davon die Hälfte neu gebaute.

Hieraus ergibt sich eine gute Chance für Kaufwillige, den Preis zu drücken, schlechte Zeiten für Verkäufer und Bauunternehmer die, um überhaupt verkaufen zu können, harte Preisabschläge anbieten müssen.

ERBVERTRÄGE UND ERBVERZICHT In Frankreich und in Spanien nicht möglich!

Ich erinnere: Nach spanischem Recht ist der Erblasser nur frei über ein Drittel des Nachlasses zu verfügen, der Rest geht an Noterben also insbesondere Abkömmlinge, Ehegatten, Eltern, soweit noch am Leben usw.

In Frankreich ist die Situation ähnlich. Seit neuestem ist zwar die Position des Ehegatten erbrechtlich verbessert worden aber Pflicht- und Noterben sind immer noch die Kinder, die Abkömmlinge des Erblassers und das gilt jedenfalls für Frankreich auch für Ausländer im Zusammenhang mit in Frankreich belegenen Nachlaßgegenständen z.B. Immobilien.

Kein spanischer Notar oder spanischer Konsul im Ausland ist also befugt, einen Erbvertrag oder Erbverzichtsvertrag zu beurkunden, solches ist verboten, gilt als sittenwidrig.

Allerdings wird in Anwendung ausländischen Rechts ein im Ausland geschlossener Erbvertrag anerkannt.

Wenn ich mein Erbrecht aufgrund eines Erbvertrages in Spanien nachweisen will, so brauche ich den deutschen Erbschein und da steht dann drin, daß Erbe geworden ist Herr oder Frau XY auf-

grund des Erbvertrages vom und das ist dann auch für Spanien gültig.

Anders für Frankreich:

Hier gilt für in Frankreich belegene Vermögensgegenstände, besser gesagt ‚Nachlaßgegenstände‘ nur das französische Recht und zwar zwingend, allerdings mit der Möglichkeit, daß z.B. Ehegatten von vorne herein verfügen, daß der Überlebende Alleineigentümer des Hauses oder der sonstigen Immobilie werden soll, oder daß eben eine Immobiliengesellschaft (Société Immobilière) begründet wird, die dann das Eigentum am Grundstück hält und deren Anteile gelten dann – oh Wunder – nicht als in Frankreich belegene Vermögensgegenstände, sondern diese Beteiligungen an der Eigentümergesellschaft können nach ausländischem Recht vererbt werden.

Ein weiteres Problem stellt sich im Zusammenhang mit der Ausschlagung eines Erbes. So etwa kann man nach keinem mir bekannten europäischen Recht so einfach ausschlagen zu Gunsten eines Dritten (erbberechtigt oder nicht), sondern die Ausschlagung eines Nachlasses ist immer bedingungsfeindlich und der ausschlagende Erbe fällt dann einfach weg und an seine Stelle treten die anderen die gem. Gesetz oder Testament berufen sind.

Unterschied zwischen Hypothek und Grundschuld

Eine Hypothek ist eine klare Sache. Sie steht als Sicherheit – dingliche Sicherheit – für eine bestimmte Darlehensverpflichtung und wenn diese Darlehensverpflichtung erloschen ist, so kann der Schuldner jederzeit vom Gläubiger verlangen, daß er die Hypothek im Grundbuch löschen läßt.

In Deutschland ist aber mittlerweile die Hypothek zum Gegenstand akademischer Lehrveranstaltungen degradiert. Im wirklichen Leben wollen die Banken oder sonstigen Kreditinstitute immer nur Grundschulden und hier liegt ein wesentlicher Unterschied:

Während eine Hypothek akzessorisch ist, d.h. abhängt vom Bestand der zugrunde liegenden Forderung so ist die Grundschuld ein abstraktes Versprechen an den Gläubiger der Grundschuld, aus dem Grundstück für irgendwelche Forderungen Zahlung zu leisten.

Wenn ich z.B. bei einer Bank Geld brauche für einen Grundstückskauf und wenn ich mit dieser Bank auch sonst in geschäftlicher Beziehung stehe so wird die Bank grundsätzlich das Kaufgeld nur gegen eine Grundschuld herausrücken und im Grundschuldvertrag steht dann drin, daß diese Grundschuld auch für sonstige Verpflichtungen

des Darlehensnehmer gegenüber der Bank entsteht. D.h., auch nachdem der Darlehensnehmer seine Kaufpreisschuld voll bezahlt hat, insoweit also der Bank nichts mehr schuldet, so wird die Bank sich zur Aufhebung der Grundschuld immer nur dann bereit erklären, wenn sie keinerlei weitere Forderungen gegen den Schuldner hat oder der Schuldner beabsichtigt ohnehin das Verhältnis zu der Bank aufzulösen.

Das Konstrukt der Grundschuld ist nur in Deutschland bekannt. Im Ausland gibt es regelmäßig nur Hypotheken die dann wiederum akzessorisch sind d.h. der Schuldner kann nach Befriedigung der Bank und Zahlung der Schuld von dieser verlangen, daß diese die Hypothek löscht.

In einigen Verträgen über ausländische Immobilien wird Bezug genommen auf das Bestehen einer Hypothek wobei gleichwohl der volle Kaufpreis kassiert wird und der Verkäufer verspricht dann im Vertrag die Hypothek auf eigene Kosten löschen zu lassen. Mit diesem Versprechen allein aber kann der Käufer nicht beim Grundbuch löschen lassen, sondern wenn sich die Verkäufergesellschaft sträubt oder verzögert oder jedenfalls nicht gleich die Hypothek löschen will so hilft nur der Gang zum Kadi.

Vermietung mit Mietgarantie

Viele spanische Wohnungs- und Hauseigentümer, die gerne vermieten würden, haben Angst davor, daß der Mieter nicht zahlt und daß ein Räumungsprozeß sich über ein bis zwei Jahre hinziehen kann und in der Zeit gibt es auch keine Miete. Um das zu vermeiden wurde jetzt eingeführt bzw. gab es schon immer aber jetzt sozusagen „offiziell“ die Möglichkeit, daß

- die Parteien, also Mieter und Vermieter, sich einem Schiedsgerichtsverfahren unterwerfen,
- das Schiedsgericht entscheidet, im Gegensatz zur normalen Justiz sofort, also innerhalb von einem Monat gegen geringe Gebühr von € 300,
- wenn der Mieter keine Miete zahlt, so verurteilt ihn das Schiedsgericht zur Zahlung und Räumung,
- das Urteil des Schiedsgerichts muß dann nur noch von einem öffentlichen Gericht bestätigt werden, um so die Räumung durchführen zu können.

Auf diese Weise soll auch dafür gesorgt werden, daß viele junge spanische Familien, die sich keine Wohnung kaufen können, da sie von der Bank kein Geld bekommen, mindestens eine Wohnung mieten können.

Sogar die Landesregierung (in diesem Fall die Junta de Andalucía) unterstützt solche jungen Leute mit Garantiezusagen aber natürlich nur dann, wenn die jungen Leute und Mieter im Rahmen des genannten Schiedsgerichtsverfahrens auch eine Sicherheit bringen können, d.h. Nachweis von festen Einkünften oder eine Bankbürgschaft.

Nach langen guten Jahren beim Immobilienhandel haben die Banken jetzt den Hahn zgedreht und es hat jetzt viele kleine Anleger getroffen, die sich eine zweite Wohnung gekauft haben mit der Hoff-

nung, beim Weiterverkauf zu verdienen. Jetzt finden sie aber keinen Käufer und bei der Vermieterei ergibt sich stets das Problem, daß der Mieter, aus welchen Gründen auch immer, nicht zahlen kann.

In diesem Zusammenhang ist die Vermietung sozusagen eine Art von Rettung für alle Beteiligten. Einerseits bekommen junge Leute überhaupt eine Wohnung und zwar zu mieten, ohne sich dabei total für eine Hypothek verschulden zu müssen, möglicherweise auch mit Zuschüssen der Landesregierung.

Und andererseits haben die Eigentümer nunmehr eine Möglichkeit gefunden, die Hypothekenkosten zu zahlen in der Erwartung besserer Zeiten. Betroffen sind auch viele Immobilienmakler, die sich diesem Verfahren angeschlossen haben um überhaupt ihr Geschäft offen halten zu können. Und schließlich bieten jetzt einige große Promotoren unverkaufte Wohnungen zur Miete mit Kaufoption an, um überhaupt Erträge erzielen zu können.

Soweit zum neuesten Stand der Dinge. Wie bekannt, haben wir – die Schutzgemeinschaft – schon immer vor der Dauervermietung in Spanien gewarnt. Die Erfahrungen sind saumäßig und auch wenn verträglich nur eine kürzere Mietzeit vereinbart ist, so hat der Mieter immer das Recht mindestens fünf Jahre in der Wohnung zu verbleiben. Natürlich ist die Nichtzahlung immer ein Grund für die fristlose Kündigung aber die ordentliche Justiz arbeitet schlecht, langsam und teuer, also besser die Schiedsvereinbarung wie vorstehend dargestellt, wobei aber natürlich beide Parteien der Vereinbarung zustimmen müssen.

In einer der letzten Ausgaben unserer Zeitschrift haben wir schon darauf hingewiesen, daß viele Vermieter in Spanien angesichts der schlechten Zahlungsmoral der Mieter Einkommensnachweis oder gar Bankbürgschaft für ausfallende Miete verlangen.

Wegfall der spanischen Vermögensteuer

Ein nichtresidenter Ausländer, der nur ein Ferienhaus oder eine Wohnung in Spanien hat und auch nicht vermietet, hat es oder besser hatte es bislang nur mit drei Steuern zu tun

die Einkommensteuer auf die Eigennutzung der Vermögensteuer und die gemeindliche Grundsteuer

Die gemeindliche Grundsteuer errechnet sich aus dem Katasterwert, der wird möglicherweise von der Gemeinde erhöht. Die Gemeinde hat einen Hebelsatz und diese Steuer muß gezahlt werden, am besten per Bankabbuchungsauftrag, denn sonst, wenn nämlich die Gemeinde kein Geld bekommt, wird sie sauer und dann drohen in der Tat Vollstreckungsmaßnahmen.

Anders bei der erwähnten Vermögensteuer und die Einkommensteuer auf die Eigennutzung:

Wie bereits berichtet, ist die Vermögensteuer für ganz Spanien für In- und Ausländer ab sofort entfallen. Im Jahr 2008 muß also nur noch für 2007

erklärt werden mit dem alt bekannten Formular 214, in dem sowohl die Einkommensteuer wie auch die Vermögensteuer angeführt ist.

Die Vermögensteuer ist zwar progressiv, aber üblicherweise kommt man hin mit der Angabe von 0,2% des Katasterwerts. Die Steuer auf die Eigennutzung beträgt seit 01. Januar 2007 24% auf ein fiktives Einkommen aus Eigennutzung in Höhe von 2% des Katasterwerts und nur in Höhe von 1,1% des Katasterwerts wenn dieser seit 01. Januar 1994 neu festgesetzt wurde, der Regelfall.

Beispiel: Hat z.B. eine Immobilie in Marbella einen Katasterwert von 200.000 Euro und wurde dieser Katasterwert erst in jüngerer Zeit neu festgesetzt, so beträgt der Wert der Eigennutzung 1,1% von 200.000 Euro, das sind 2.200 Euro und hiervon eine Steuer von jetzt 24%, so sind dies 528 Euro, die zu erklären sind und zwar auf einem neuen Formular, also dann ohne Vermögensteuer.

Kaufoptionsvertrag über Vertreter

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

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

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

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

Wie soll man sich als Ausländer, der für eine auf Mallorca befindliche Immobilie einen Kaufoptionsvertrag unterschrieben und normalerweise 10% des Kaufpreises als Optionspreis angezahlt hat, verhalten, wenn der Verkäufer problematisch wird, sobald es an die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages geht?

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

In den Fällen, in denen der Interessent statt eines Kaufoptionsvertrages einen Kaufvorvertrag unterschrieben hat, für den die Art. 1.451 und 1.454 des Zivilgesetzbuches Anwendung finden, hat er lediglich das Recht, die Rückerstattung des angezahlten

Betrages sowie einen gleich hohen Betrag als Ausgleich für die erlittenen Schäden zu verlangen.

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

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

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

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

Die Angst der Verkäufer besteht darin, daß der Käufer, der durch diesen Vertrag den Besitz an der Immobilie nachweisen kann, eventuell 1. Hypotheken aufnehmen, 2. die Immobilie an einen Dritten veräußern oder 3. vortäuschen könnte, der Volleigentümer zu sein, der schon den vollen Kaufpreis bezahlt hat. Bezüglich einer eventuellen Belastung der Immobilie ist zu sagen, daß der Käufer in dieser Situation unmöglich eine Hypothek aufnehmen kann (er ist noch nicht im Grundbuch eingetragen und keine Bank würde ihm eine Hypothek gewähren). Hinsichtlich des illegalen Verkaufs an einen Dritten ist folgendes zu bemerken:

Ich rate den Verkäufern, den Besitz an der Immobilie erst dann zu übertragen, wenn der Kaufpreis

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!

Minderjährige Eigentümer

Ein Leser unterbreitete mir kürzlich folgenden Fall:

Er hat einen minderjährigen Sohn, dem eine Immobilie zugeteilt worden und auf den Namen des Sohnes im Grundbuch eingetragen ist. Der Vater wollte wissen, ob er die Immobilie verkaufen bzw. mit einer Hypothek belasten darf. Dazu ist folgendes zu sagen:

Das spanische Zivilgesetzbuch berechtigt – und verpflichtet – die Eltern, die Immobilien ihrer minderjährigen Kinder zu verwalten – die über sechzehnjährigen Jugendlichen sind davon ausgenommen, wenn sie die Immobilie durch ihre eigene Arbeitsleistung erworben haben. Die Verwaltung hat zwei verschiedene Facetten:

auf der einen Seite das Recht der Eltern auf Verwendung des Gewinns, den die Immobilie abwirft, zum Unterhalt der Familie, was natürlich auch dem minderjährigen Eigentümer zugute kommt und

auf der anderen Seite, der Verkauf der Immobilie an einen Dritten.

Im letzteren Fall schränkt das Gesetz die Möglichkeiten stark ein, um Rechte des Minderjährigen zu schützen, denn es verlangt, daß die Eltern dem Gericht ihre Gründe für den Verkauf der Immobilie klar unterbreiten und in diesem Zusammenhang genau spezifizieren müssen, welchen Zwecken der Verkaufspreis dienen soll. Der Verkauf wird deshalb von der richterlichen Entscheidung abhängig gemacht. Solange das Urteil nicht rechtskräftig geworden ist, kann die Immobilie nicht veräußert werden.

In den Fällen, in denen die Art und Weise der Verwaltung durch die Eltern das Vermögen des Minderjährigen gefährdet, kann der Richter auf Antrag des Minderjährigen, der Staatsanwaltschaft oder Familienangehörigen des Minderjährigen die Maßnahmen ergreifen, die seiner Ansicht nach erforderlich sind, um die Erhaltung dieses Vermögens zu sichern. Im schlimmsten Falle kann er den Vater von seinem Amt entheben und einen neuen Verwalter benennen.

Sondereigentum oder Gemeinschaftseigentum?

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

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

der Zugehörigkeit eines bestimmten Elements haben können.

In der Teilungserklärung ist normalerweise auch die Gemeinschaftssatzung (Statuten) enthalten, durch die die Benutzung der Gemeinschaftselemente,.....

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!

Spanische Banken brauchen dringend Geld der Sparer

Am liebsten natürlich hätten die Banken und Sparkassen Gehaltskonten, dann sind die Eingänge sicher, aber nachdem die Banken sich intern angesichts der Finanzkrise kaum noch refinanzieren können, brauchen sie Geld von außen, insbesondere vom Sparer und da gibt es interessante Angebote.

Hochzinsangebote gelten nur für die ersten Monate, aber immerhin. Im einzelnen:

- Bankinter bietet 8 % für Zwei-Monatsgeld und 11 % für Ein-Monatsgeld bei über 3.000 Euro,
- die Caja Madrid bietet für 12-Monatsgeld 6,5 % Zinsen mit Vorauszahlung der Zinsen,
- die Caja Navarra bietet 7 % für 6-Monatsgeld aber nur für 80 % der Einlage,
- die Mittelmeerkasse (CAM) bietet 7,5 % für Jahresgeld bei Anlage über 3.000 Euro,
- die Bancaja bietet 7 % für Jahresgeld, aber nur für die Hälfte, Rest nach allgemeinen Zinssätzen,

- die Ibercaja bietet für Jahresgeld 7,5 % aber auch begrenzt,
- die ING-Bank bietet 6% für 5-Monatsgeld unbeschränkt,
- der Banco Pastor bietet nur 4,13 % für 18-Monatsgeld, aber verschenkt dafür einen DVD-Player und Banesto (Banco Espanol de Credito) bietet 6,10 % für Monatsgeld und für 3-Jahresgeld (36 Monate) bekommt man sozusagen geschenkt einen Citroen C2 und ab 160.000 Euro – Anlage einen Citroen C4.

Ich kann mir nicht vorstellen, daß jemand, der 160.000 Euro für drei Jahre festlegt, daß der ein Auto Citroen C4 braucht oder gern hätte.

Im Grunde sind alle Angebote mehr oder weniger von den Zinsen her gleich.

Im übrigen ist es recht einfach, am Kaufpreis z.B. eines Citroen C4 – Autos, das Banesto für langfristige Geldanlagen „verschenkt“, festzustellen, wie hoch denn tatsächlich der angebotene Zins ist.

