

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 4 - 2008

In Ihrer und eigener Sache

Rente und Krankenversicherung im EU-Ausland

***Unterschiedliche Bewertung von in- und
ausländischem Vermögen ist bei der
Erbschaftsteuer unzulässig***

Auslandsgrundbesitz und deutsche Steuer

Die touristische Vermietung

Wertvolles Grundstück – armer Eigentümer!

SPANIEN

Justizchaos in Spanien

Tricks im Zusammenhang mit der Erbschaftsteuer

Miethöhe in Spanien: Durchschnittlich 734 € monatlich

Preisverfall bei Immobilien

Keine Chance mehr für die „umgekehrte Hypothek“

Ein Traum zerbricht:

Über eine Million Engländer an Spaniens Küsten von der Pleite bedroht

INHALT

In Ihrer und eigener Sache

Rente und Krankenversicherung im EU-Ausland	3
Unterschiedliche Bewertung von in- und ausländischem Vermögen ist bei der Erbschaftsteuer unzulässig	3
Auslandsgrundbesitz und deutsche Steuer	4

Die touristische Vermietung	4
Wertvolles Grundstück – armer Eigentümer!	4

BUCHBESPRECHUNG

Die Eigentumswohnung Finanzierung - Erwerb – Nutzung – Verwaltung	18
--	----

SONDERTEIL SPANIEN

Justizchaos in Spanien	5
Tricks im Zusammenhang mit der Erbschaftsteuer	5
Miethöhe in Spanien: Durchschnittlich 734 € monatlich	6
Preisverfall bei Immobilien Keine Chance mehr für die „umgedrehte Hypothek“	6
Ein Traum zerbricht Über eine Million Engländer an Spaniens Küsten von der Pleite bedroht	7
Dauer eines Zivilprozesses von Klagerhebung bis Voll- streckung an der Costa del Sol: Vier Jahre!	8

Nochmals: Nachlaß in Spanien	9
Erbschaftsteuervergünstigungen für Residente in einzelnen Regionen Spaniens	10
Mindestgröße für neue Studiowohnungen 45 qm	10
Was nützt ein Wertgutachten?	11
Einbruch im spanischen Immobilienmarkt	11
Streit um die katalanische Sprache Boykottaufruf gegen AIR-BERLIN	12
Liquide Mittel aus Spanien-Immobilien – Fragwürdige Angebote	12
Hypotheken von der Solbank in Spanien	13

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 schaft.e.telefonica.net 62,00 €

Rente und Krankenversicherung im EU-Ausland

Im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Deutschen Rentenversicherung zusammen mit der Rentnerkrankensversicherung in Málaga am 19. 05. 2008, wurden mir auf folgende Fragen Antworten gegeben:

1. Die Rente wird jetzt nachgelagert besteuert. Laut Doppelbesteuerungsabkommen liegt das Besteuerungsrecht aber ausschließlich beim Wohnsitzstaat. Bleibt das so – d.h., ist das Doppelbesteuerungsabkommen im Verhältnis zur deutschen Regelung lex spezialis?

Antwort: Die deutsche Rentenversicherung gibt sich grundsätzlich nicht mit Steuerfragen ab. Nach wie vor werden weiterhin Renten auf Wunsch ins Ausland überwiesen, eine vorherige Versteuerung in Deutschland wird nicht verlangt.

2. Riester-Rente bei Auslandswohnsitz: In welcher Form werden die Zuschüsse zurückgefordert?

Antwort: Hier ist noch alles unklar – auch die Riester-Rente wird ungekürzt ins Ausland überwiesen, es liegen noch keine Verwaltungsanweisungen vor, ob hier irgend welche Abzüge vorgenommen werden. Es ist dies nicht Sache des Versicherungsträgers, sondern – so die Auskunft – müssen sich der Fiskus oder wer auch immer – mit dem Betroffenen in Verbindung setzen.

3. Nach neuestem Gesetz hat jeder Deutsche einen Anspruch auf eine deutsche Krankenversicherung. Gilt das auch für Deutsche mit Dauerwohnsitz im Ausland?

Antwort: Im Prinzip JA, der Anspruch auf eine deutsche Krankenversicherung besteht fort auch bei Dauerwohnsitz im Aus-

land. Für diesen Fall ist derjenige Versicherer, bei dem der/oder die Deutsche zuletzt in Deutschland versichert war, die damalige Versicherung wieder aufleben zu lassen. Es kann dies die AOK oder eine Ersatzkasse sein oder auch eine private Krankenversicherung, in diesem Falle wären die Beiträge höher, aber jedenfalls besteht die Verpflichtung auf Wiederaufnahme des Versicherungsverhältnisses.

4. Welches Formular muß für die ärztliche Behandlung von in Deutschland gesetzlich Versicherten (Krankenversicherung) beantragt werden?

Antwort: Nachdem das Formular E111 schon seit Jahren abgeschafft wurde, gilt jetzt für Touristen zur Behandlung im EU-Ausland die europäische Krankenversicherungskarte.

Bei Daueraufenthalt in Ausland wird nach wie vor das Formular E121 ausgegeben. Mit dem erwirbt der deutsche Rentner oder sonstwie Sozialpflichtversicherte im Rahmen der gesetzlichen Krankenversicherung das Recht, im Ausland behandelt zu werden nach den dortigen Konditionen.

Allerdings wird auch ein jüngstes Urteil des Bundessozialgerichts umgesetzt, wonach, wer in Deutschland Beiträge zahlt, auch den Anspruch hat, in Deutschland behandelt zu werden, auch bei Auslandswohnsitz. Es kann also z.B., wer in Spanien lebt und dort – wie üblich – bei einer erforderlichen Operation erst mal auf eine Warteliste kommt, verlangen, daß er in Deutschland – dann ohne Warteliste – behandelt wird.

Im übrigen erbringt die deutsche gesetzliche Krankenversicherung für Versicherte mit Dauerwohnsitz im Nicht-EU-Ausland nur Leistungen in der Schweiz auf Grund eines gesonderten Abkommens, nicht in anderen Nicht-EU-ausländischen Staaten.

Unterschiedliche Bewertung von in- und ausländischem Vermögen ist bei der Erbschaftsteuer unzulässig

So jedenfalls der Europäische Gerichtshof im Urteil vom 17. 01. 2008. Hiernach liegt ein Verstoß gegen die Kapitalverkehrsfreiheit vor, wenn Vermögen aus einem anderen EU-Staat bei der Festsetzung der deutschen Erbschaftsteuer mit dem gemeinen Wert angesetzt wird, während für gleichartigen inländischen Besitz ein günstigeres Bewertungsverfahren gilt.

Bislang ist es ja immer noch so, daß für Grundbesitz im Inland günstige Einheitswerte gelten, aber nicht für Auslandsgrundstücke, daß eben nicht mit Berücksichtigung der Betriebsvermögensprivilegien für deutsche Steuerzwecke erfaßt wird.

Wer im Ausland Immobilien erbt und schon einen rechtskräftigen deutschen Steuerbescheid hat, der hat Pech gehabt. Belohnt werden die, deren Erbschaftsteuer bzw. Schenkungsteuerbescheide noch nicht rechtskräftig sind. Sie können jetzt die Bewertung gemäß den inländischen Regeln durchsetzen und die Anwendung von §§ 13a und 19a ErbStG beantragen. Dies gilt nicht nur für Land- und forstwirtschaftliches Vermögen, sondern auch für Betriebs- und Grundvermögen.

Die Entscheidung des EuGH gilt auch für Anleger mit Anteilen an einem geschlossenen Immobilienfonds oder gewerblicher Beteiligung mit Auslandsberührung. ■

Auslandsgrundbesitz und deutsche Steuer

Grundsätzlich kann jeder deutscher Steuerbürger im Ausland soviel Immobilien kaufen und halten wie er will, den deutschen Fiskus geht das im Prinzip nichts an, sondern nur dann, wenn Mieteinkünfte im Ausland erzielt werden, so kann es – je nach Doppelbesteuerungsabkommen – nach dem Anrechnungsverfahren werden, d.h., Steuer in Deutschland und im Ausland, ausländische wird auf die deutsche Steuer angerechnet. Oder es gilt Freistellung, aber dann i.d.R. unter Progressionsvorbehalt, d.h., die ausländischen Mieten wirken sich indirekt auf den deutschen Steuersatz aus.

Grundsätzlich kann gesagt werden, daß die Einkunftsermittlung für deutsche Besteuerungszwecke sich auch nach deutschem Recht richtet, also

Abzugsfähigkeit von der AfA, Werbungskosten, auch Reisekosten usw., vielfach bleibt dann nichts übrig.

Per Saldo kann gesagt werden, daß in Deutschland keinerlei Steuerfolgen eintreten allein auf Grund der Tatsache, daß jemand im Ausland Grundbesitz hat.

Es kann allerdings passieren, daß der deutsche Fiskus wissen will, mit welchem Geld sich jemand ein teures Auslandsobjekt gekauft hat, wenn er z.B. im Erwerbsland Deutschland nur geringe Einkünfte zur Versteuerung angegeben hat. In diesem Zusammenhang wird viel mit Angstmacherei gearbeitet. Betroffene mögen sich an geeignete Berater wenden. Eine Pflicht, Angaben zu machen, besteht für Beschuldigte nicht.

Die touristische Vermietung

ist im Ausland i.d.R. bewilligungs- und auch steuerpflichtig. Geschützt werden soll insbesondere natürlich auch die ortsansässige Hotellerie vor der Konkurrenz durch ausländische (Schwarz-)Vermieter. Wir meinen zu wissen, daß die starke Mehrheit der von privat in Ausland angebotenen Tourismusvermietungen (schwarz) läuft, also nicht gemeldet und nicht besteuert. Wenn nicht nach-

weisbar kräftig Werbung gemacht wird (z.B. über Internet), so ist es im Einzelfall sehr schwierig, eine touristische Schwarzvermietung nachzuweisen. Der Vermieter/Eigentümer kann ja jederzeit behaupten, er habe sein Domizil Freunden und Bekannten einfach so überlassen, mit oder ohne Unkostenerstattung.

Wertvolles Grundstück – armer Eigentümer!

Diese Konstellation findet sich öfters als man denkt. Insbesondere nach dem Tode eines der (Miteigentümer-)Ehegatten. Das stolze Haus im Süden wurde in früheren, besseren Zeiten, gekauft und aus laufenden Einkünften oder Renten gehalten. Aber jetzt ist einer weg und es fließt kein Einkommen mehr, allenfalls noch eine bescheidene Rente und dann soll das schöne große Haus verkauft werden. Die Marktlage ist aber schlecht, die Erlösvorstellungen unrealistisch. Dann mag der Eigentümer versuchen, über eine Hypothek von der Bank Geld zu bekommen, aber er bekommt in fortgeschrittenem Alter bestimmt keine Darlehensmittel und weiß ja auch nicht, wie er die laufende Hypothek bedienen soll.

Die andere Möglichkeit, die sog. umgekehrte Hypothek sieht so aus, daß der Eigentümer Geld von

der Bank bekommt, aber nicht tilgt, sondern daß dann eben im Falle seines Todes, die Erben entscheiden können, ob sie die Schulden bezahlen oder der Bank das Objekt zur Verwertung überlassen wollen.

Nachdem die Immobilienpreise aber in ganz Südeuropa in den letzten Jahren kräftig gefallen sind, ist kaum noch eine Bank bereit, diese umgekehrte Hypothek auszukehren. Vielfach bleibt dann nur noch als letzte Möglichkeit der Verkauf „unter Wert“, wobei der Wert, der Preis immer vom Markt gemacht wird, es gibt also, wenn man so will, keinen Verkauf „unter Wert“, sondern einen Verkauf eben zu schlechteren Konditionen als man sich vorgestellt hatte.

Sonderteil Spanien

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

Justizchaos in Spanien

Derzeit (Mai 2008) sind die Justizangestellten in den Streik getreten. Sie wollen mehr Geld, das Angebot des Ministeriums reicht nicht. Die Justizmitarbeiter sind i.d.R. keine Beamte, dürfen also streiken. Verzögerungen und Rückstau gibt es nicht nur bei Zivilsachen, sondern auch bei der Strafjustiz. So konnte es etwa geschehen, daß jemand, der rechtskräftig freigesprochen war, gleichwohl noch 18 Monate im Gefängnis saß, weil der Richter oder sonst zuständige Beamte vergessen hat, die Freilassung zu verfügen.

Andererseits wurde ein mehrfach einschlägig vorbestrafter Päderast zwar verurteilt, aber nicht eingesperrt, in dieser Zeit hat er wahrscheinlich ein weiteres Kind geschändet und dann umgebracht. Zivilprozesse ziehen sich endlos in die Länge. Vielfach sind keine Karrierejuristen oder besser gesagt, Karriererichter mit der Entscheidung befaßt, sondern Ersatzleute, die i.d.R. jung, unerfahren und lässig arbeiten, wenn überhaupt.

Aus eigenen Mandantenkreisen haben wir folgende Erfahrungen:

- Vor etwa einem halben Jahr hat die Hauptverhandlung gegen einen Computerbetrüger stattgefunden, der sich als Angestellter von der Festplatte des Auf-

traggebers Bankdaten geangelt und 30.000 Euro kassiert hat. Nach Abschluß der Hauptverhandlung und nach Beweisaufnahme, hat der Staatsanwalt drei Jahre Haft gefordert, ein Urteil ist bis heute nicht ergangen. Der Betrüger läuft frei rum.

- Für eine Mandantin führen wir die Berufung gegen ein offensichtlich grottenfalsches Zivilurteil. Seit 18 Monaten haben wir von der Berufungsinstanz nichts gehört, also weder Entscheidung noch Terminierung, Anfragen werden nicht beantwortet.

Wer längere Zeit im Lande gelebt und gearbeitet hat, weiß natürlich, wie schlecht, wenn überhaupt, die spanische Justiz funktioniert. Wir haben immer nur das Problem, den Stillstand den betroffenen Mandanten und Mitgliedern erklären zu müssen. Insbesondere Räumungsprozesse, i.d.R. wegen Nichtzahlung der Miete, ziehen sich ungebührlich in die Länge. Wenn einmal ein rechtskräftiges Räumungsurteil erstritten wurde, so kann es durchaus noch ein Jahr dauern, bis das Vollstreckungsgericht vor Ort den Räumungstermin festsetzt, Gerichtsvollzieher gibt es in Spanien nicht.

Tricks im Zusammenhang mit der Erbschaftsteuer

Wie jede Steuer, verjährt auch die Erbschaftsteuer und zwar nach spanischem Recht nach vier Jahren, beginnend mit dem Todestag des Erblassers, bei Ausländern plus Erklärungsfrist von sechs Monaten, also vier Jahre und sechs Monate. Die Frist beginnt aber, jedenfalls laut Gesetzesänderung, per 01. 01. 2003 erst dann, wenn eine spanische Behörde offiziell vom Tode des Erblassers Kenntnis genommen hat, also üblicherweise nur dann, wenn der Erblasser in Spanien verstorben ist.

In Spanien ist es geradezu üblich, wenn eine Immobilie sozusagen in der Familie bleiben soll, daß dann die Erben die Verjährungsfrist abwarten und erst dann die Erbschaftsannahme erklären.

In Spanien gibt es auch Bundesländer, die heißen aber „autonome Regionen“ und die haben das Gesetzgebungsrecht auch für

Erbschaftsteuer. Und hier gibt es ganz erhebliche Freibeträge bis zu Null, insbesondere für den überlebenden Ehegatten im Zusammenhang mit dem geerbten Familienhaus, aber regelmäßig gilt das nur dann, wenn die Erben und der Erblasser in Spanien auch steuerlich ansässig waren, also nicht für nichtresidente Ausländer, die immer noch die Steuer erklären müssen und zwar via das Erbschaftsteuerfinanzamt für Ausländer in Madrid.

Es mag im Einzelfall günstiger sein, schon unter Lebenden zu übertragen, dann fällt nur eine Steuer von insgesamt 10 % an, nämlich 7 % Grunderwerbsteuer und 3 % Einbehaltungssteuer bei Ausländern. Der Erblasser, der auf diese Weise für seine Erben Steuern sparen will muß aber wissen, daß er dann natürlich sein Eigentum aufgibt auch dann, wenn er sich einen Nießbrauchsvorbehalt ins Grundbuch eintragen läßt. Und hier muß man auch wissen, daß es

die Löschung dieses Nießbrauchsvorbehalts als weiterer steuerpflichtiger Erbfall gilt, jedenfalls müssen dann die Erben, wie bei einem normalen Erbgang, die Annahme erklären und es kann sein, daß dann eine, wenn auch geringe, Erbschaftsteuer, eben wegen des Wegfalls des Nießbrauchsvorbehalts, anfällt.

Im übrigen laufen abenteuerliche Gerüchte, daß die spanische Erbschaftsteuer sehr hoch

ist. In der Tat gibt es nur geringe Freibeträge von 16.000 Euro, im übrigen im Verhältnis zu Deutschland vergleichsweise hohe Steuern, aber im Normalfall, wenn es um Nachlässe in der Größenordnung von 200.000 oder 300.000 Euro geht, so liegt die Steuer in etwa um 20 % und dann kommt es noch darauf an, daß man den richtigen erbschaftsteuerlichen Wert angibt, das kann durchaus niedriger sein als der Verkehrswert.

Miethöhe in Spanien: Durchschnittlich 734 Euro monatlich

Eine statistische Erhebung bei 34.000 Mietverträgen im ganzen Land hat ergeben, daß in etwa von folgender Miethöhe in Spanien auszugehen ist:

Für eine Wohnung unter 60 qm 511 Euro, zwischen 60 und 90 qm bei 667 Euro und bei größeren Wohnungen, also über 90 qm 1.047 Euro monatliche Miete, durchschnittlich eben die 734 Euro wie angegeben.

Das Mieterprofil sieht so aus oder sollte so aussehen nach dem Wunsch von Vermietern: Eine junge Person zwischen 20 und 35 Jahren, zusammenlebend mit Ehegatten und eben nur solange zur Miete lebt, bis er sich eine eigene Wohnung leisten kann.

In Spanien gilt ein starker Mieterschutz, d.h., die Mindestzeit für einen Mietvertrag für den Mieter jedenfalls, ist fünf Jahre, natürlich ist

die Nichtzahlung der Miete ein absoluter Kündigungsgrund, aber Prozesse ziehen sich Jahre lang hin und das Ganze ist unerfreulich.

Aus diesem Grunde verlangen viele Vermieter den Nachweis eines festen Arbeitsverhältnisses oder sogar ein Bankaval für den Fall, daß die Miete nicht gezahlt wird, aber der Mieter gleichwohl in der Wohnung verbleibt, etwa während der Dauer des Räumungsprozesses.

Die Durchschnittsmieten differieren auch im Zusammenhang mit einzelnen Provinzen in Spanien. Im folgenden die durchschnittliche Miete für die Provinzen von Andalusien sowie die höheren Mieten in oder in der Umgebung von größeren Provinzhauptstädten:

Andalusien

Sevilla:	870 Euro
Málaga:	734 Euro
Cádiz:	708 Euro
Córdoba:	616 Euro
Huelva:	591 Euro
Almería:	522 Euro
Jaén:	434 Euro

Provinzen mit größeren Hauptstädten

Barcelona:	1.148 Euro
Madrid:	1.123 Euro
Valencia:	875 Euro
Sevilla:	870 Euro
Zaragoza:	852 Euro
Málaga:	734 Euro

Preisverfall bei Immobilien Keine Chance mehr für die „umgedrehte Hypothek“

Die sozialistische Regierung Spaniens hat versucht, die „umgedrehte Hypothek“ als Finanzprodukt breiten Kreisen zugänglich zu machen, aber der Zusammenbruch des Immobilienmarktes führt jetzt dazu, daß nichts mehr geht.

Ich erinnere nochmals:

Der (ältere) Eigentümer erhält bis zu seinem Tode sozusagen Kaufpreistraten aus der Hypothek, bleibt aber Eigentümer und im Erbfall fällt das Objekt dann an die Bank oder die Erben können entscheiden es zu übernehmen gegen Zahlung eben der gezahlten, wenn man so will, Leibrenten. Sie müssen dann die Hypothek kündigen. Ein Problem ergibt sich natürlich immer dann, wenn die Immobilie nach Zahlung der Raten an den Eigentümer (Leibrenten) überschuldet war. Wenn die Erben dann grundsätzlich den Nachlaß annehmen, so übernehmen sie natürlich auch die Schulden, es sei denn, im Hypothekenvertrag sei anderes vereinbart gewesen.

In Spanien wurde die umgekehrte Hypothek angeboten von Caja Vital, Caja Lavada, Caixa Terrassa, Iber Caja oder dem Banco Bilbao.

Aber auch hier hat sich ergeben, daß, wenn überhaupt, nur Qualitätsimmobilien akzeptiert würden, mit einer Garantie für die Wertsteigerung in der

Zukunft also kaum eine Chance für den Durchschnittseigentümer einer Durchschnittsimmobilie.

Nachdem jetzt aber die Immobilienpreise auf weiter Front sinken, findet sich jetzt natürlich kein Kreditinstitut mehr bereit, das Risiko einzugehen hohe Leibrentenbeträge an den Eigentümer auszusahlen um dann auf einer immer wertloseren Immobilie sitzen zu bleiben.

Die Idee als solche ist gut, warum soll der potentielle Erblasser nicht zunächst einmal an sich selbst denken und sein Immobilieneigentum sozusagen selbst verfressen (englisch: „eat your brick“) aber wenn das nicht funktioniert auf dem Kreditmarkt, dann geht eben gar nichts.

Natürlich bleibt es jedem unbenommen, seine Immobilie gegen Leibrente und Nießbrauch zu verkaufen. Wie wir aus Erfahrung wissen, stellt sich aber dann das Problem, daß, wenn der Käufer die Leibrente, aus welchen Gründen auch immer, nicht mehr zahlen kann, daß dann ein relativ komplizierter und teurer Prozeß vor der Ziviljustiz in Gang gesetzt werden muß, um eben das Ganze wieder rückgängig zu machen.

Ein Traum zerbricht

Über eine Million Engländer an Spaniens Küsten von der Pleite bedroht

Wie kann so was passieren?

Wir haben in unserer Zeitschrift schon mehrfach auf die besondere Situation der Engländer in Spanien und auch sonst im südlichen Ausland hingewiesen, unterschiedlich von der anderer Nord- oder Mitteleuropäer.

Viele Engländer aus der Unterschicht (man verzeihe mir dieses Wort) hatten die Nase voll von dem Leben auf der Nebel-Insel, teuer, kalt und regnerisch und nach statistischen Angaben zog es eine Million Engländer nach Spanien, speziell an die Küsten von Málaga und Alicante, dort haben sie 500.000 Wohnungen oder Einfamilienhäuschen erworben. Vielfach wurde und wird das Haus in England einfach verkauft oder mit einer hohen Hypothek belastet, die dann einfach nicht mehr bedient wurde und die Eigentümer sind nach Spanien verschwunden. In England wurde kräftig Werbung gemacht für das gute Leben im Süden mit der Meinung, das sei ein besseres oder angenehmeres Leben und im übrigen sei Spanien völlig korrupt und da könne man gut profitieren.

Und deswegen haben dann viele Engländer sich in Spanien eingekauft oder gar noch ein weiteres Objekt dazu mit dem Ziel, dieses zu vermieten, um durch Mieteinnahmen reich zu werden. Natürlich ohne Steuer zu zahlen, obwohl eigentlich in Spanien auf Brutto-Mieteinnahmen 25 (jetzt 24) % fällig werden, aber das kann ja keiner kontrollieren. Die englischen Landsleute haben i.d.R. keinen erlernten Beruf und können auch keine Sprachen. Sie überleben in Spanien entweder über Vermietung oder Betrieb von englischen bzw. irischen Kneipen und dann natürlich auch über Immobilienmakelei, natürlich außerhalb des Gesetzes, aber das machen ja in Spanien auch viele so und im übrigen werden haushaltsnahe Dienstleistungen angeboten, speziell für englische oder englischsprachige Kunden. Die Spanier haben mit diesen Leuten im Grunde wenig zu tun.

Jetzt ist aber folgendes Furchtbare passiert: Allein im letzten Jahr wurde das englische Pfund gegenüber dem Euro um 16 % abgewertet. Dafür stiegen die Lebenshaltungskosten in Spanien kräftig an. D.h., eine englische Pensi-

on reicht nicht mehr aus, um in Spanien zu überleben. Hinzu kommt noch, daß der Immobilienmarkt zusammengebrochen und der Bauboom beendet ist. Keiner will mehr kaufen, alle wollen verkaufen und niemand mag mehr die angebotenen Dienstleistungen der Beute-Engländer in Anspruch nehmen.

Viele sind nach England zurückgekehrt und leben dort mehr schlecht als recht in den Wohnungen ihrer Enkel, denn das eigene Haus haben sie ja verkauft und das spanische können sie nicht mehr bezahlen, das Ganze ein Jammer.

Auch das Vertrauen auf die Korruption funktioniert nicht mehr so richtig: In Almeria und der Provinz Alicante werden und wurden illegal gebaute englische Häuser abgerissen und in Valencia (dazu gehört auch der Raum Alicante) wurde ein übliches Gesetz eingeführt, wonach viele Engländer auf dem Lande de facto enteignet wurden im Rahmen der Pflichtteilnahme an einem Ausgleichsfonds, bei dem es nämlich darum ging, das Gebiet von landwirtschaftlich zu Bauland aufzuwerten und das bedarf dann natürlich einer Erschließung die sehr teuer ist und wer das nicht bezahlen kann, verliert sein Grundstück. Da haben sich bereits Engländer und Spanier und auch sonstige Europäer zusammengeslossen, um hiergegen europarechtlich vorzugehen.

Früher war es auch möglich, für ein Appel und ein Ei von Spanien nach England zu fliegen, aber diese Billigflüge haben sich kräftig verteuert. Funktioniert also auch nicht mehr. Das ging sogar soweit, daß ganze Gruppen von englischen Jugendlichen davon lebten, Zigaretten nach England zu bringen. Hier sind pro Person 16 Stangen erlaubt und die Preise in England hoch. In Spanien vergleichsweise niedrig, also lohnt sich der durchaus legale Transport mit anschließendem Verkauf in England, auch die Flugkosten sind gedeckt.

All das funktioniert aber nicht mehr, sondern in englischen Kreisen macht sich die Depression und der Geldmangel breit. Schlimm auch für die Jugendlichen: Die reden zuhause überhaupt nur Englisch, verkehren auch sonst privat im englischen Milieu und sind nicht in der Lage, Spanisch auf der Schule zu erlernen, es geht ihnen in etwa wie den jungen Türken in Berlin, die weder Deutsch noch Türkisch können. Hier können die jungen Engländer weder Spanisch noch Englisch

richtig und haben auch auf dem Arbeitsmarkt in Spanien keine Chance.

Und wer jetzt dem Elend entgehen will, und möglichst schnell verkaufen will oder muß, der sieht sich einem zusammengebrochenen Markt gegenüber. Es sind derzeit kaum noch die Anschaffungspreise zu erzielen und wer einmal für 150.000 Pfund gekauft hat, der kann froh sein, jetzt für 120.000 Pfund zu verkaufen, aber das wird schwierig, wenn noch eine spanische Hypothek (in Euros) auf dem Objekt lastet, dann gibt es Zwangsversteigerungen und Gruppen von englischen Anwälten haben sich schon darauf spezialisiert, derartige notleidende Hypothekenobjekte im Rahmen der Zwangsversteigerung im Auftrag spanischer Banken zu vermarkten.

Man fragt sich, wie es soweit kommen konnte bzw. was die Engländer dazu bewegt, einen solchen scheinbar leichten Weg ins Leben zu suchen. Bei den ausländischen Kindern auf spanischen öffentlichen Schulen in der Küstenregion, also Alicante und Málaga, sind die englischen Kinder am zahlreichsten, sogar noch vor den Marokkanern!

Deren Lernwille ist aber nicht groß – im Gegenteil – der Spanisch-Lehrer wird verspottet, weil er Englisch mit spanischem Akzent spricht.

So was gibt es bei Deutschen oder Schweizern nicht. Die, die in Spanien oder sonstwo im Süden leben, sitzen zwar vielfach als Rentner auch in ihren Ghettos mit Landsleuten, aber sie bemühen sich wenigstens, die Sprache zu lernen. Bei Engländern ein hoffnungsloser Fall. Wir kennen eine Engländerin, über 20 Jahre mit einem Spanier verheiratet und über 30 Jahre in Spanien wohnhaft, die nicht in der Lage ist, ohne Übersetzungshilfe ein Krankenhaus aufzusuchen.

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!

Dauer eines Zivilprozesses von Klagerhebung bis Vollstreckung an der Costa del Sol: Vier Jahre!

Als kluger Anwalt weiß ich, daß, wer sein Recht bei der Justiz sucht, meistens frustriert wird.

Das gilt überall in der Welt, aber speziell in Spanien und hier speziell für die Costa del Sol. In Estepona etwa dauert es 22 Monate nach Klageingang bis zum Urteil und dann noch mal 30 Monate bis zur Vollstreckung, insgesamt 52 Monate.

In Marbella vergehen bis zum Urteil 15 Monate und 21 mehr für die Vollstreckung, insgesamt 36 Monate. In Fuengirola zehn Monate bis zum Urteil und 21 Monate bis zur Vollstreckung, insgesamt 31 Monate.

In Málaga Stadt 14 Monate von Klageeinreichung bis Urteil und 15 Monate bis zur Vollstreckung, insgesamt 29 Monate und in Antequera (Innenland) hier ist es am besten, nur acht Monate von Klageeinreichung bis zum Urteil und dann noch zehn Monate warten auf die Vollstreckung, insgesamt 18 Monate.

Daß es solange bis zum Urteil dauert, hängt mit der Unterbesetzung zusammen, der Desorganisation und der Tatsache, daß statt Karriererichtern mehr oder weniger unfähige Hilfsrichter eingesetzt werden, die dann auch noch gerne Fehlurteile erlassen.

Im übrigen gibt es in Spanien keine Gerichtsvollzieher, es kann also ein Gläubiger mit rechtskräftigem Urteil nicht einfach einen Gerichtsvollzieher mit der Vollstreckung beauftragen, sondern das geht auch nur über die Justiz und die haben dann entsprechende Wartezeiten, siehe vorstehend.

Man denke etwa mal an einen Räumungsprozeß wegen nicht gezahlter Miete.

Bis zum Urteil vergehen zwischen ein und zwei Jahre und dann nochmals eineinhalb Jahre bis zur Vollstreckung des Urteils, solange bleibt der nicht zahlende Mieter lustig in der Wohnung sit-

zen. Auch dies ein Grund, wieso es kaum etwas in Spanien zu mieten gibt, oder wenn nur mit Bankaval als Sicherheit für den Vermieter bei ausbleibenden Mieten.

Dies nur ein Beispiel.

Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich für vollstreckende Gläubiger, daß es in Spanien keine eidesstattliche Versicherung gibt. Es hat im Prinzip nur dann Sinn einen Forderungsprozeß anzufangen, wenn man von vorne herein weiß, daß beim Schuldner genügend zu holen sein wird. Also Immobilien oder Bankkonto. Angesichts der langen Dauer von Klagerhebung bis Vollstreckung (siehe vorstehend) kann sich aber hier überhaupt viel ändern und ehe man in Spanien einen Aktivprozeß führt, sollte man sich gut überlegen, wieviel Geld man dabei verpulvert und wie gering die Chancen sind, irgend wann mal etwas zu bekommen.

Gute Anwälte weisen auf diese Sitten hin. Aber auch in Spanien haben wir es, speziell in den Ballungsgebieten, ein Überangebot von Anwälten und die tendieren dann dazu, auch sinnlose Prozesse zu führen und auch zu gewinnen, aber i.d.R. mit dem Wissen, daß letztlich dabei doch nichts herauskommen wird.

Ein alter Zigeunerfluch lautet: Du sollst viele Prozesse haben und diese gewinnen!

Natürlich – wer verklagt wird – der muß sich wehren und sich vertreten lassen, sonst ergeht Versäumnisurteil. Im übrigen ist Spanien ein Schuldnerparadies. Wer verurteilt wird zur Zahlung, kann sich einfach für insolvent erklären und das wars. Und wenn der Gläubiger nicht weiß, wo möglicherweise es etwas vom Schuldner zu holen ist (Bank oder Immobilie), so geht er i.d.R. leer aus und bleibt auf allen Kosten hängen.

Nochmals: Nachlaß in Spanien

Derzeit haben wir bestimmt über 100 Nachlaßsachen für Spanien zu bearbeiten, d.h., wir sind von dem oder den Erben beauftragt,

die Erbschaft anzunehmen, Steuern zu bezahlen und dann die Umschreibung im Grundbuch zu veranlassen.

Das Ganze ist ein rechtschaffender Papierkrieg, wir brauchen folgende Unterlagen:

- Eine Erbschaftsvollmacht, erteilt vor einem spanischen Konsul oder einem deutschen Notar, dann mit Apostille,
- eine internationale Sterbeurkunde.
- Mit dieser beschaffen wir dann eine Bescheinigung ob und ggf. wann und bei welchem Notar der Erblasser in Spanien ein Testament gemacht hat,
- falls nicht, brauchen wir den ausländischen (z.B. deutschen) Erbschein mit Apostille. Es kann auch genügen, die Urkunde über eine Testamentseröffnung vor einem deutschen Nachlaßgericht, natürlich dann auch mit Apostille.

- Um das ererbte Eigentum beschreiben zu können, sollten wir einen Grundbuchauszug haben über die Nachlaßimmobilie und
- den letzten Grundsteuerbescheid, aus dem wir den Katasterwert entnehmen können und der muß dann zur Wertangabe bei der Eigenveranlagung (autoliquidacion) für jede Provinz und Region mit einem unterschiedlichen Faktor multipliziert werden. Zu erklären ist also nicht bei Erbschaftsteuer ein wie auch immer bestehender Verkehrswert, sondern Katasterwert X, wie immer für die jeweilige Region vorgegeben.
- Ist das Grundstück belastet, so brauchen wir eine Bankbescheinigung über die noch offene Restschuld (ist natürlich abzugsfähig) und
- eine Bescheinigung von einer zwischenzeitlich entstandenen Zentrale für Lebensversicherungen, ob der Erblasser etwa für Zwecke der Restschuldablösung eine Lebensversicherung abgeschlossen hat.

Mit all diesem können wir dann die Erbschaftsannahmeerklärung vor einem spanischen Notar abgeben. Die Erklärung geht an das zentrale Erbschaftsteuerfinanzamt für Ausländer in Madrid und von dort wird die Steuer festgesetzt, anschließend bezahlt und dann kann man die Erbschaftsannahmeprotokolle des Notars, zusammen mit der Steuerquittung dem Grundbuch zur Umschreibung vorlegen.

Zu beachten:

Auch wenn der Erbe schon das sog. nackte Eigentum hatte, der Erblasser nur den Nießbrauch, so ist dieser mit dem Tode natürlich erloschen, aber das Grundbuch löscht nur, wenn eine Erbschaftsannahme erklärt wird eben über den Wert des entfallenen Nießbrauchs, entsprechendes gilt für ein Wohnrecht.

Jede spanische Region („Bundesland“), autonome Verwaltungseinheit, hat ein gesondertes Erbschaftsteuerrecht, aber nur für solche (auch Ausländer), die dort mindestens die letzten fünf Jahre dauerhaft mit Hauptwohnsitz gelebt haben. In solchen Fällen kann die Erbschaftsteuer ganz entfallen oder jedenfalls ganz erheblich gemindert werden, insbesondere bei zusammenlebenden Familienangehörigen usw.

Der entsprechende Nachweis ist aber zu erbringen.

Im Normalfall, wenn also ein Ausländer in Spanien nur eine Ferienwohnung hat und dort eben nicht den Hauptwohnsitz, so gilt

diese Vergünstigung nicht, sondern es gilt eben dann das allgemeine spanische Erbrecht.

Wie mit den meisten Ländern, hat Deutschland auch mit Spanien kein Doppelbesteuerungsabkommen betreffend die Erbschaftsteuer. D.h., ein Deutscher, der in Spanien erbt, muß diesen Nachlaß auch bei der deutschen Erbschaftsteuer angeben mit der Maßgabe, daß in Spanien gezahlte Erbschaftsteuer auf die deutsche angerechnet wird, falls überhaupt welche in Deutschland anfällt.

Als nicht abzugsfähig sieht jedenfalls der deutsche Fiskus die spanische Plus Valia an, die bei jedem Eigentumsübergang anfällt (Gemeindesteuer) sowie auch spanische Erbschaftsteuer auf in Spanien vorhandene Bankkonten von Nichtresidenten. Die insoweit angefallene spanische Steuer wird nie auf die deutsche angerechnet, sondern nur als Nachlaßverbindlichkeit behandelt.

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!

Erbschaftsteuervergünstigungen für Residente in einzelnen Regionen Spaniens

Wenn Erblasser und/oder Erbe in einer spanischen Region mit erstem Wohnsitz resident waren oder sind, so gibt es erhebliche Erbschaftsteuervorteile und zwar nicht nur für Spanier, sondern auch für Ausländer, maßgeblich ist der Dauerwohnsitz in der betreffenden Region.

Andalusien: Es gilt eine Reduzierung für selbstgenutzte Eigenheime und Betriebsvermögen um 99,99 %. Allerdings müssen Erblasser und Erbe ihren ersten Wohnsitz schon im Erbfalle in Andalusien gehabt haben. Seit 01. 01. 2004 gilt Steuerfreiheit für Nachlaßvermögen bis zu 500.000 Euro. Erben der Gruppen I und II (Abkömmlinge und Ehegatten sowie Eltern) besteht Steuerfreiheit bis zu einem Wert von 125.000 Euro.

Balearen: Zwar gelten auch für ein selbstgenutztes Eigenheim die gesamtstaatlichen Regelungen, allerdings mit einer Reduzierung von 100 % und einem individuellem Freibetrag von 123.000 Euro pro Erbe. Betriebsvermögen bleibt steuerfrei, wenn es nach dem Erbfall fünf Jahre gehalten wird. Erben der Gruppe I (Abkömmlinge) haben über dies eine Steuervergünstigung von 99 %. Weitere Steuervergünstigungen gelten für Schwerbehinderte.

Ceuta und Melilla: Es gelten die allgemeinen spanischen Normen, aber seit 01. 01. 2003 50 % Steuerbegünstigung, falls der Erblasser mindestens fünf Jahre vor seinem Tode in Ceuta oder Melilla Wohnsitz hatte. Erben der Steuerklasse I und II haben seit 01. 01. 2004 einen Freibetrag von 99 %.

Kanarische Inseln: Für das selbstgenutzte Eigenheim Reduzierung von 99 % (seit Juni 2004).

Katalonien: Individueller Freibetrag für das selbstgenutzte Eigenheim 600.000 Euro, Haltefrist fünf Jahre, im übrigen eigene Steuertarife und Multiplikatoren.

Madrid: Für Erben der Gruppe I und II Freibeträge von 100.000 Euro, bei eigengenutzten Eigenheimen Freibetrag 122.000 Euro, bei Betriebsvermögen Steuerbefreiung, wenn dieses fünf Jahre nach dem Tod gehalten wird. Abkömmlinge unter 21 Jahren haben eine Steuervergünstigung von 99 %.

Murcia: Bei Betriebsvermögen 99 % Reduzierung bei Haltefrist von fünf Jahren. Erben der Gruppe I (Abkömmlinge) haben eine allgemeine Steuerbefreiung von 99 % seit 01. 01. 2006, Steuerbefreiung von 50 % für die Erben der Gruppe II, wenn der Nachlaßwert nicht 300.000 Euro übersteigt.

Valencia: Erben der Gruppe I haben eine Steuervergünstigung von 99 %, im übrigen Erben der Gruppen I und II Freibeträge von 40.000 Euro. Haltefrist für Eigenheime und Betriebsvermögen fünf Jahre nach dem Todesfall. Erben der Gruppe I haben eine Steuervergünstigung von 99 %.

Zum Nachweis des dauerhaften Wohnsitzes in der jeweiligen Region (Bundesland) genügt nach unserer Erfahrung die Dauerwohnsitzbestätigung der Polizei. Es ist zweifelhaft, ob die Anmeldung eines Ausländers bei der Gemeinde (sog. Empadronamiento) für die Inanspruchnahme der genannten Steuervorteile genügt, meines Erachtens nicht. Jedenfalls ist es nicht erforderlich, den Nachweis zu erbringen, daß der Erblasser auch in Spanien als Steuerzahler geführt wurde.

Mindestgröße für neue Studiowohnungen 45 qm

So jedenfalls verfügt durch die andalusische Landesregierung und kleinere Wohnungen dürfen nicht mehr gebaut werden.

Natürlich gibt es noch viele sog. Studiowohnungen mit nur etwas über 20 qm Wohnfläche (Kochnische und Toilette inklusive) und die können natürlich durchaus noch gehan-

delt werden, nur eben, daß solche Mini-Wohnungen nicht mehr gebaut werden dürfen. Speziell in städtischen Ballungsgebieten mit hohem Wohnraumbedarf haben Promotoren durch Bau und Verkauf von Miniwohnungen viel Geld gemacht, das soll jetzt, jedenfalls in dieser Form, unterbunden werden.

Was nützt ein Wertgutachten?

Wenn jemand verkaufen will, hat er Preisvorstellungen oder besser gesagt Erlösvorstellungen, orientiert vom Nachbarn, von Maklerpreisen, aus Zeitungsofferten von Neubau- oder Gebrauchtwohnungen usw.

Der Preiswunsch, der Erlös, muß realistisch sein und irgendwo einem potentiellen Käufer verständlich gemacht werden.

Aus diesem Grunde mag man bei einem Architekten oder einer der vielen Büros, die sich mit Immobilienschätzungen abgeben, ein Wertgutachten in Auftrag geben. Bewertet wird Qualität und Alter der Bausubstanz, Erhaltungszustand, natürlich auch der Marktwert, sollte jedenfalls so sein.

Die Gutachter wollen vielfach ihren Auftraggebern etwas Gutes tun und orientieren sich an deren Wertvorstellungen, schätzen also zu hoch und der potentielle Verkäufer wundert sich dann, daß er für den Gutachterpreis keinen Käufer findet, hat er doch extra eine „wissenschaftliche“ Bewertung in Auftrag gegeben. Auch Banken erstellen Gutachten, wenn sie Hypothekendarlehen geben sollen,

aber i.d.R. mit eigenen Leuten und Architekten, die regelmäßig niedriger schätzen als ein freiberuflich tätiger Gutachter.

Auch sonst ist auf Gutachten kein Verlaß:

Der Auftraggeber hat ja immer eine bestimmte Interessenlage, so etwa an einer Niedrigschätzung, wenn ein Erbe z.B. Pflichtteilsnehmer auszahlen soll oder an einer Hochschätzung eben bei Verkaufswunsch oder Umfang der möglichen Hypothekenbelastung.

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!

Einbruch im spanischen Immobilienmarkt

Zitate von der NZZ vom 06. 06. 2008:

Beim Immobilien(Wohnungs-)Markt ist in nächster Zeit mit einer Minderung von 15-20 % zu rechnen. Die spanischen Immobilienfirmen wehren sich mit Händen und Füßen gegen einen Ausverkauf und nehmen auch lange Verzögerungen hin, sofern sie das finanziell verkraften können, während potentielle Käufer warten, bis die Preise substantiell sinken.

Die Kredite im Immobilienbereich machen 61 % aller Kredite der spanischen Finanzinstitute aus.

Wie viele Arbeitsplätze in dem zerstückelten Gewerbe durch die Krise verloren gehen, ist schwer abzuschätzen.

Verbände sprechen von möglicherweise eine Million Stellen. Die Zahl der Arbeitslosen im Baugeerbe ist binnen eines Jahres um fast 50 % gewachsen.

Exzesse:

In Seseña in der Provinz Toledo hat der Bauunternehmen Francisco Hernando mit freiem Feld die ersten 2.500 von geplanten 13.500 Wohnungen einer Blocksiedlung errichtet. Bisher haben sich aber nur 750 Personen dort niedergelassen, die meisten Wohnungen stehen leer.

An der Küste der Valencianischen Provinz Castellón ist das Projekt Marina d'Or Golf im Gange, es soll die größte Ferienstadt Europas werden. Ein Komplex von 10.000 Wohnungen und fünf Hotels ist geplant.

Ob das alles realisiert wird, ist in hohem Maße fraglich. Umsätze sind um 60 % zurückgegangen.

Soweit Zitate aus der NZZ, denen wir nur zustimmen können. Schon seit längerer Zeit geben die Banken Hypotheken für Immobilien nur noch nach gewissenhafter Prüfung der Bonität des Darlehensnehmers/Käufers. Viele Kunden von uns (ältere) hätten gerne ihre Immobilie zu Geld gemacht (einschließlich Wohnrecht bis zum Lebensende) aber da will keiner mehr ran. Schon gar keine Bank. Aber im Grunde ist es doch alles so einfach: Wer eine Immobilie kauft für den Eigenbedarf (und sich gut beraten läßt), tut immer das Richtige. Wer eine Immobilie kauft für Spekulationen, trägt das volle Risiko und tut meistens das Falsche. Der ganze Jammer über den Zusammenbruch des spanischen Immobilienmarkts ist unbegründet, die Krise selbstverschuldet durch Geldgier und Dummheit und das ist ja wohl nichts neues. ■

STREIT um die katalanische Sprache

Boykottaufruf gegen AIR-BERLIN



Wie bekannt, hat Air Berlin in Palma de Mallorca eine Art Spanien-/Drehkreuz, also Hauptanflugspunkt. Von da aus gehen dann weitere Flüge in andere spanische Ziele. Die Region der Balearen hat jetzt verlangt, daß bei Flügen von und nach Palma de Mallorca mehr oder weniger ausschließlich Service in Catalan erfolgt. Die Passagiere hätten einen Anspruch darauf, in katalanisch bedient zu werden und eben nicht in spanisch.

Hierauf hat der Chef von Air Berlin, Hunold, in seiner Bordzeitung eine bissige Antwort geschrieben, daß offenbar Spanisch keine offizielle Sprache mehr sei und Katalanen, die nach Bayern kommen würden dann auch Bayrisch lernen sollten und schließlich fragt er noch, ob er auch verpflichtet sei, bei Flügen ins Baskenland oder Galizien Service in Baskisch oder Galizisch anzubieten.

Die Regierung und der Sprachenrat haben hierauf aufgeheult, verlangen die deutsche Airline zu boykottieren und wollen auch das Logo von Air Berlin im Internet mit einem Hakenkreuz verziern. Also offener Sprachenstreit.

Natürlich ist Spanisch, also Kastilisch die offizielle Landessprache für ganz Spanien und das Verlangen die Regierung der Balearen sowie der Sprachbehörde in Barcelona sind völlig ungerechtfertigt. Es ist typisch, daß die sozialistische Regierung in Madrid sich hier sehr zurückhält. Man ist im Parlament auf die Stimmen der Separatisten angewiesen und will sich mit denen nicht anlegen.

Auch der „defensor del pueblo“ (Volksverteidiger/Ombudsmann) hat schon über hundert offizielle Beschwerden bekommen von Eltern die verlangen, daß ihre Kinder in Spanisch (Kastilisch) unterrichtet werden. Auch hier ist starkes Zurückhalten festzustellen, denn vor Separatisten hat man allgemein Angst, vor allem die Sozialisten, die derzeit an der Macht sind tun alles, um diesen Krach runter zu diskutieren.

Erst kürzlich wurde in Madrid mit sozialistischer Mehrheit ein Antrag der Volkspartei zurückgewiesen, daß sichergestellt werden sollte, daß jeder Schüler und Student in Spanien das Recht habe, auf Spanisch (Kastilisch) unterrichtet zu werden.

Liquide Mittel aus Spanien-Immobilien – Fragwürdige Angebote

Viele Ausländer haben sich in Spanien in besseren Zeiten und als beide Ehegatten noch verdient haben, jedenfalls genug Geld, aber teure Immobilien gekauft. Jetzt ist einer verstorben oder beide sind nicht mehr arbeitsfähig. Es mangelt an Bargeld. Die einzige Möglichkeit besteht dann darin, Liquidität aus der Immobilie zu ziehen. Dies geht normalerweise durch Aufnahme einer Hypothek, aber ältere Leute bekommen keine mehr und die schöne umgekehrte Hypothek, also tilgungsfrei bis zum Tode, wird, obwohl immer noch möglich, von keiner spanischen oder sonstigen Bank, mehr angeboten.

Die Betroffenen haben ein teures Grundstück, aber kein Geld, keine Liquidität. Und hier bietet dann z.B. u.a. eine Firma namens Consultoria y Gestion Andalusia aus Marbella Hilfe an und zwar in der Form, daß ausländische Banken, z.B. solche aus Dänemark und sonstwo, für das gesamte Haus eine Hypothek geben, also zu 100 % wenn man so will. Die Valuta bekommen die Eigentümer aber nur zu 20 – 30 % ausgezahlt, ¾ der Valuta

steht dann der darlehensgewährenden Bank zur Verfügung, die mit dem Geld spekuliert, in der Werbung heißt es schöner „nach Kundenprofil investiert“.

Es soll dann versucht werden, aus den Erträgen Zins und Tilgung zu erwirtschaften. Das Ganze natürlich auf Risiko des Eigentümers, d.h., wenn das Geld falsch angelegt wird oder bei Konjunkturunbrüchen und sonstigem Ärger, kann es passieren, daß die Verbindlichkeiten bei der darlehensgewährenden Bank nicht mehr getilgt werden können und dann kann es passieren, daß der Eigentümer sein Grundstück per Zwangsversteigerung verliert, dann nämlich, wenn die darlehensgewährende Bank sonst nicht an ihr Geld kommt und der Eigentümer selbst auch nicht in der Lage ist, aus eigenen Mitteln zur Abdeckung der Annuität zuzuschießen.

Das Ganze mag funktionieren, muß aber nicht und das Risiko ist gewaltig, weswegen wir davon abraten, auf dieser Basis Liquidität zu beschaffen! ●

Hypotheken von der Solbank in Spanien

Unter dem Titel „Neues Eigenheim mit Solbank, neue Horizonte in Spanien“ ist ein Kurzratgeber der Solbank erschienen (früher Banco Atlantico)

Immerhin interessant zu wissen, was da so für Hypotheken offeriert werden.

Eine variabel verzinst Hypothek paßt sich dem Euribor an, also (Euribor plus x Prozent). Euribor ist der Zinssatz für den Europäischen Interbankengeldmarkt.

Hier gilt eine Beleihungsgrenze von 90% des Gutachterwerts bei Erwerb von Zweitwohnsitzen, 100% bei Erstwohnsitzen.

Maximale Laufzeit: 40 Jahre (aber immer Höchstalter des Darlehensnehmers bei Laufzeitende 75 Jahre).

Gebühr für außerordentliche Tilgungen: 0,5% in den ersten 5 Jahren, 0,25% des getilgten Kapitals in den verbleibenden Jahren der Laufzeit.

Angeboten wird auch der Abschluß einer Restschuldlebensversicherung mit der Erklärung, auf diese Weise würde höher finanziert und dann könne man sich auch mit einem vergleichsweise billigen Hypothekenkredit ein Auto kaufen, als Konsumentenkredit in der Regel teurer.

Für die ersten fünf Jahre kann eine Tilgungsfreiheit vereinbart werden (nur Zinsen, keine Tilgung) aber dann sinkt die Beleihungsgrenze auf 50%. Es gibt auch Fremdwährungshypotheken, wobei – natürlich – der Schuldner das Kursrisiko trägt.

Bei einer Festzinshypothek erzielt man eine Beleihungsgrenze von 70% des Gutachterwerts bei Zweitwohnsitz, 80%, bei Erstwohnsitzen. Maximale Laufzeit 30 Jahre, auch hier

Höchstalter des Darlehensnehmers bei Laufzeitende 75 Jahre.

In jedem Fall muß der Antragsteller für ein Hypothekendarlehen vorlegen: Ausweis, die letzten drei Gehaltsabrechnungen, letzte Einkommensteuererklärung, letzter Einkommensteuerbescheid, Bankreferenz und natürlich Unterlagen betreffend das zu erwerbende Objekt.

Ein Beispiel: Eine Hypothek von 200.000 Euro zu 6% auf 10 Jahre kostet eine Monatsrate in Höhe von 2.220 Euro.

Fazit: Wer zu alt ist, kriegt kein Geld mehr und die Bonität muß nachgewiesen werden.

Wir haben immer schon darauf hingewiesen, daß der Erwerb von Ferienimmobilien im Ausland Konsum und keine Investition ist und von daher gesehen ist es wirtschaftlich unsinnig, sich dafür zu verschulden. Anders bei geplanter dauernder Wohnsitznahme z.B. im Zusammenhang mit der Arbeitsaufnahme oder als Rentner.

Hinweis:

Die Schrift der Solbank kann dort auch bezogen werden. Rufen Sie an unter: 0034 / 902 / 627267 oder indem Sie das Online-Formular auf Solbank.com ausfüllen.





Die Eigentumswohnung Finanzierung – Erwerb Nutzung Verwaltung



Das Wohnungseigentumsrecht unterliegt dem stetigen Wandel.

Besonders praxisbezogen erläutert dieser Rechtsberater die rechtlichen und wirtschaftlichen Zusammenhänge.

Die Neuauflage bringt das Buch auf aktuellen Stand 2008, insbesondere vor dem Hintergrund der in den vergangenen Jahren ergangenen Rechtsprechung und der WEG-Reform.

Das Werk ist in 12. Auflage ein Klassiker und bietet vertiefend alle Informationen, die für Eigentümer, Verwalter und Berater relevant sind.

Dr. jur. h.c. Hanns Seuß ist Diplom-Volkswirt und anerkannter Fachmann für Fragen des Wohnungseigentums. Dr. jur. Georg Jennißen ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

Das Werk wendet sich an Kaufinteressenten, Wohnungseigentümer, Makler, Verwalter, Immobiliengesellschaften und an Kreditinstitute.

Eingehend sind u.a. behandelt:

- Herstellung und Erwerb der Eigentumswohnung
- Finanzierung und Förderung
- Versicherung der Eigentumswohnung
- Teil- und Sondereigentum
- Rechte und Pflichten der Eigentümer und des Verwalters
- Versammlung der Wohnungseigentümer

Beck-Rechtsberater im dtv. Band 5096

Dr. Hanns Seuß/Dr. Georg Jennißen, Die Eigentumswohnung, Verlag C.H. Beck, 12. völlig neu bearbeitete Auflage, 2008, XXXI, 638 Seiten, kartoniert €17,90, ISBN 978-4-406-51723-5

Als MITGLIED der Schutzgemeinschaft haben Sie Anspruch auf folgende Leistungen:

- Vertragsprüfung
- Rechts- und Steuerberatung
- Individuelle Beratung zu Fragen des Auslandsgrundbesitzes
- Kostenlose bzw. verbilligte Publikationen (siehe auch unter: schutzgemeinschaft-ev.de)
- Mitgliederzeitschrift "Grundbesitz international" (erscheint alle 6 Wochen) mit kostenloser Schaltung nicht gewerblicher Inserate.
- Information über Anbieter
- Ratschläge bei Erbschaftsangelegenheiten
- Übersetzungen (nach Absprache)
- Beschaffung von Handelsregister- u. Grundbuchauszügen (Wer ist der wirkliche Besitzer oder Geschäftsführer?) - *kostenpflichtig* -
- Hilfestellung bei gescheiterten Immobilienprojekten
- Erstellung und Abgabe der spanischen Steuererklärung (*kostenpflichtig*)
- Beschaffung der N.I.E. (Numero de Identificación de Extranjeros= Ausländererkennungsnummer). Ohne diese Nummer können in Spanien keine Behördengänge, Steuerzahlungen o.ä. vorgenommen werden! - *kostenpflichtig*.

Mitglieder der Schutzgemeinschaft erhalten Unterstützung und Lebenshilfe im konkreten Fall durch uns direkt oder durch einen unserer über 80 Auslandsstützpunkte in:

- ANDORRA
- BAHAMAS
- BALEAREN
- COSTA RICA
- DÄNEMARK
- DOM. REPUBLIK
- GR – KRETA
- GROßBRITANNIEN
- IRLAND
- ITALIEN
- KANADA
- KANAR. INSELN
- NEUSEELAND
- ÖSTERREICH
- POLEN
- PORTUGAL
- SCHWEDEN
- SCHWEIZ
- TSCHECHIEN
- TÜRKEI
- UNGARN
- U S A

