

# **LESEPROBE**

*unserer 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 7 - 2008**

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

**Bankenkrise – Geld auf Spar- und Girokonten**

**Erbschaftsteuer international**

**Deutsche Renten bei Auslandswohnsitz**

### **Europäische Union**

**Europäischer Zahlungsbefehl**

### **SPANIEN**

**Versteigerung von Immobilien – ein Schnäppchen beim Hauskauf?**

**Qualitätskontrolle im Bauwesen, jetzt vorgeschrieben!**

**Zusammenleben verschiedener Rassen, Religionen und Nationalitäten**

# INHALT

## In Ihrer und eigener Sache

Bankenkrise – Geld auf Spar- und Girokonten	3
Hilfe beim Weiterverkauf in Spanien	4
Europäischer Zahlungsbefehl	4
8. NEU-Auflage „Kauf – Verkauf u. Vermietung von Ferienimmobilien im Ausland	8

## KRIMINALITÄT

Islamisten rufen zum Sozialbetrug auf	4
Angebliche Erbschaften aus Spanien	5
Geldanlagen	5

## STEUERN INTERNATIONAL

Erbschaftsteuer international	6
Deutsche Renten bei Auslandwohnsitz	7

## BUCHBESPRECHUNG

Handbuch Ermittlungen im Unternehmen	7
--------------------------------------	---

## SONDERTEIL SPANIEN

<i>Immobilien – Die Wohnungspreise</i>	9
<i>Versteigerung von Immobilien – ein Schnäppchen beim Hauskauf</i>	10
<i>Qualitätskontrolle im Bauwesen, jetzt vorgeschrieben!</i>	10
<i>Die spanische Besteuerung für nicht residente Ausländer</i>	10
<i>Zusammenleben verschiedener Rassen, Religionen und Nationalitäten</i>	11
<i>Banken und Geld</i>	11
<i>Private Krankenversicherung für ältere Menschen</i>	12
<i>Helvetia Private Krankenversicherung</i>	12
<i>Ohne N.I.E. (Identifikationsnummer für Ausländer) geht in Spanien nichts mehr</i>	13
<i>Spanien-Grundstücke am Meer – „Enteignungsgefahr“</i>	..14

## IMPRESSUM:

Verlag und Herausgeber  
Schutzgemeinschaft Málaga Editorial S.L.  
Avda. Carlota Alessandri, 91  
Urbanización Eurosol, Blq. 105-107  
E – 29620 Torremolinos / Málaga  
Spanien: Tel. 0034-952-38 90 75, Fax 37 12 86  
e-mail:  
schutzgemeinschaft@schutzgemeinschaft.e.telefonica.net  
Deutschland: Tel. 07741-2131, Fax 1662  
e-mail: kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de  
www.schutzgemeinschaft-ev.de

### Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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

### Abonnementpreis:

Inland 46,00 €  
Ausland 62,00 €

# In Ihrer und eigener Sache

## Bankenkrise – Geld auf Spar- und Girokonten

Nahezu alle Regierungen in der Europäischen Union haben sich bereiterklärt, eine Staatshaftung für private Anleger bei Banken zu übernehmen in unterschiedlicher Höhe. Deutschland will voll garantieren. Laut Mitteilung der spanischen Presse vom 08. Oktober 2008, garantiert der Staat Guthaben usw. bis 50.000 Euro. Insgesamt sehe ich für Menschen wie Du und ich keine Gefahr. Wer natürlich an der Börse, insbesondere mit Bankaktien spekuliert hat, der wird einige (Kurs-)Verluste erleiden und wenn eine Bank die Zahlung endgültig einstellt, so wie etwa die amerikanische Bank Lehman Brothers, so sind von dort ausgegebene Zertifikate (das sind eine Art Inhaberschuldverschreibungen) wertlos, jedenfalls sind derartige Verpflichtungen der Banken bestimmt nicht durch eine Regierungserklärung abgedeckt.

Ein Grund für Panik sehe ich nicht und es wird auch keinen RUN auf die Banken geben, um Geld abzuheben.

Im übrigen haben die Banken Schwierigkeiten, sich zu refinanzieren. Früher haben sich die Banken untereinander Geld geliehen, z. B. auf der Basis des Euribor, das ist jetzt nicht mehr so einfach und z.B. bei Hypothekendarlehen wird bestimmt mehr auf die Bonität des Käufers geachtet als vorher. Auch die Zinsen mögen etwas, wenn auch nicht sehr viel, steigen.

Betroffen durch die Crisis sind natürlich insbesondere Arbeitsplätze und wenn die Leute nichts mehr verdienen, dann können sie auch nichts mehr ausgeben, auch nichts für Konsumartikel und so wird es, wie sich bereits ganz klar abzeichnet, etwa bei langlebigen und teuren Wirtschaftsgütern, etwa wie Autos, einen massiven Umsatzeinbruch geben bis zur Hälfte.

Wer jetzt Geld übrig hat, mag es durchaus und jetzt sehr gut verzinst, bei deutschen und ausländischen Banken anlegen.



Hinweis auf die Einbehaltungssteuer ab 01. 01. 2009.

Hiervon sind auch Geldanlagen innerhalb der Europäischen Union betroffen, weil ja insoweit die grenzüberschreitenden Informationen ausgetauscht werden. Nicht betroffen sind naturgemäß Anlagen in Nicht-EU-Ländern, je nach Doppelbesteuerungsabkommen könnte dann allerdings eine Quellensteuer einbehalten werden.

### Zusammenfassend:

Die Konjunktur ist rückläufig, das Bruttosozialprodukt einiger Länder wird sogar sinken, Arbeitsplätze in betroffenen Branchen (z.B. auf dem Bau in Spanien) sind besonders betroffen, das Geld für Verbraucherkredite (Konsumausgaben) wird teurer werden.

Nennenswerte Wechselkursschwankungen zwischen z.B. Dollar, Euro, Pfund oder Yen wird es nicht geben, natürlich bleibt es beim Prinzip der flexiblen Wechselkurse, also keine Rückkehr zum System der festen Wechselkurse wie seinerzeit 1944 in Bretton Woods wird es nicht geben, auch wenn Herr Lafontaine danach schreit.

Noch eine Randbemerkung von mir: Im Zusammenhang mit der Erbschaftsteuer hat das Bundesverfassungsgericht festgestellt, wenn kein neues Erbschaftsteuergesetz nach eben den Vorgaben des Verfassungsgerichts beschlossen wird, so entfällt die bestehende Erbschaftsteuer ersatzlos per Jahresende 2008. Die Steuer steht den Ländern zu, sie bringt im Jahr etwa vier Milliarden brutto und kostet an Verwaltung etwa eine Milliarde, netto also drei Milliarden. Man versteht den Streit über einen solchen „geringfügigen Betrag“ dann als kleiner Bürger überhaupt nicht mehr, wenn andererseits für bankrotte private, staatliche oder halbstaatliche Banken, Rettungspakete über 100 Milliarden Euro und mehr geschnürt werden. Wieso es dann vor einer solchen Kulisse darauf ankommen soll, im Zusammenhang mit der neuen Erbschaftsteuer, ob der Erbe eines Unternehmens dieses zehn oder fünf Jahre fortführen soll, das verschließt sich meinem Verständnis. Man könnte natürlich die ganze Erbschaftsteuer abschaffen wie schon geschehen in Österreich, Portugal und Italien, aber da werden die linken Sozis was dagegen haben.

---

# In Ihrer und eigener Sache

---

## Hilfe beim Weiterverkauf in Spanien

Aufgrund der viel besungenen Krise, insbesondere auf den Immobilienmärkten, hat es sich jetzt ergeben, daß keine, kaum noch Kaufwillige zur Beratung zu uns kommen, sondern es geht um Erbschaften und Weiterverkauf, z.B. durch Erbengemeinschaften.

Die Schutzgemeinschaft ist bestimmt keine Maklerorganisation, aber die Erfahrung hat gezeigt, daß wir uns nicht darauf beschränken können, weiterverkaufswilligen Mitgliedern ein Wertgutachten und eine Bescheinigung zu erstellen, daß die Dokumentation ausreichend ist, sondern es wird weitere Lebenshilfe erwartet, insbesondere über Einschaltung von Maklern und deren Kontrolle natürlich usw.

Wenn es um **Weiterverkauf in Spanien** geht, so wende man sich bitte an unser Büro in Torremolinos:

**Büro der Schutzgemeinschaft:**

**Marie-Luise Kruyssen**

Avda. Carlota Alessandri, 91  
Urb. Eurosol, Blq. 105-107

**E - 29620 Torremolinos/Málaga**

Tel. 0034 / 952 / 389075, Fax 371286

e-mail:

[schutzgemeinschaft@schutzgemeinschaft.e.telefonica.net](mailto:schutzgemeinschaft@schutzgemeinschaft.e.telefonica.net)

Für den Raum, westlich von Marbella, also wenn man so will bis Gibraltar, wende man sich bitte an unseren dortigen Stützpunkt:

**OACE Consulting**

**Tappe & Bewersdorff, S.L.**

**Tax Advisors & Lawyers**

Poligono Urbisur

Avenida de los Descubrimientos  
Parque Empresarial Las Redes 49 D

**E - 11130 Chiclana de la Frontera**

Tel: 0034 956 40 80 38, Fax: 0034 956 40 80 37

E-mail: [m.tappe@oace.info](mailto:m.tappe@oace.info) oder: [infor@oace.eu](mailto:infor@oace.eu)

---

## Europäischer Zahlungsbefehl

Das heißt jetzt nicht mehr so, sondern in Deutschland Mahnbescheid. Am 12. Dezember 2008 tritt die EG-Verordnung zur Einführung eines europäischen Mahnverfahrens in Kraft. Gläubiger können dann innerhalb der Europäischen Union auf ein grenzüberschreitendes Verfahren zur Eintreibung unbestrittener Forderungen zurückgreifen. Es gibt also dann den Europäischen Zahlungsbefehl, dem ein Vollstreckungsbefehl folgt, funktioniert aber nicht in Dänemark (!), aber im übrigen muß der

Gläubiger wissen, daß der Schuldner – wie aus Deutschland gewohnt – jederzeit im Rahmen der Fristen Widerspruch einlegen kann und dann das ganze schöne Mahnverfahren in ein normales Prozeßverfahren übergeführt wird und dann mag sich schon ein Gläubiger überlegen, ob er einen solchen Prozeß in südeuropäischen Ländern führt mit der Chance auf hohe Kosten und auch im Obsiegsfalle, kein Geld zu sehen.

---

## Kriminalität

### Islamisten rufen zum Sozialbetrug auf

Und zwar werden von Moslem-Predigern, z.B. in Deutschland, Holland und England, die „Gläubigen“ aufgerufen, die christlichen Aufnahmestaaten, kräftig zu schröpfen und das z.B. durch Antrag auf Sozialhilfe, auch wenn die Voraussetzungen insoweit überhaupt nicht vorliegen.

In islamischen Staaten sind Andersgläubige grundsätzlich Bürger 2. Klasse und werden entsprechend behandelt und müssen eine Sondersteuer bezahlen. Auch heute, wenn sich die Begriffe möglicherweise geändert haben, so ist doch das Prinzip gleich geblieben. Die meisten islami-

schen Staaten fordern von „ungläubigen“ Investoren, sich einen moslemischen „Partner“ zuzulegen.

Es ist schon nett, in der deutschen Presse zu lesen, daß ein islamistischer Vater von sieben Kindern, der vom Vorwurf der Förderung des Terrorismus, mangels Beweises, freigesprochen wurde in Berlin für seine Familie rund 3.000 Euro pro Monat Sozialhilfe bezieht.

---

# Kriminalität

---

## Angebliche Erbschaften aus Spanien

Wir haben schon mehrfach über die kriminellen Machenschaften der sog. Nigeria-Connection berichtet. Der Trick ist immer derselbe:

Die Betrüger versenden massenhaft Rundschreiben, mit denen sie z.B. einen Gewinn der spanischen Lottogesellschaft signalisieren oder Fluchtkapital, das es zu waschen gilt. Derartige Briefe wurden und werden zu Tausenden versandt. Sie gehören natürlich in den Papierkorb, aber es gibt auch Menschen, die darauf reinfallen und dann zu der Betrügerbande Kontakt aufnehmen in der Hoffnung, das dicke versprochene Geld zu kriegen. Diese Leute werden dann individuell bearbeitet und abgezockt. Angebliche Gebühren, Steuern, Schmiergelder usw. werden vorab verlangt und das Geld ist natürlich weg, das große Geld, was ja gar nicht existiert, sieht das Opfer nie.

Jetzt eine neue Variante: Auch von der Nigeria-Connection und zwar über Erbschaften:

Die afrikanischen Betrüger versenden aus Spanien an die Träger eines bekannten Namens, Schulze, Schmid, Lehmann oder auch englische potentielle Opfer, Rundschreiben mit dem sinn gemäßen Text, daß eine Millionenerbschaft bereitstehe für eben einen näheren Verwandten des angeblich Verstorbenen gleichen Namens.

Wenn nicht sofort reagiert würde, könne und werde das Geld dem spanischen Fiskus anheim fallen.

Die Briefe kommen von einem angeblichem in Madrid existierenden Anwaltsbüro. Man schämt sich auch nicht, sich unter falschem Namen, nämlich dem einer renommierten europäischen oder amerikanischen Anwaltskanzlei im Internet vorzustellen, um so Seriosität vorzutäuschen.

Wer darauf reinfällt und der Sache näher treten will, wird nach Madrid gelockt, dann in der Vorstadt zu einem angeblich dort existierenden Anwaltsbüro gelotst mit Hilfe einer angeblichen Sekretärin eben dieser Kanzlei und dort wird dann erläutert und erklärt, daß der glückliche Erbe noch einige Zehntausend oder Hunderttausend Euro zu bezahlen hätte, aber dann würde er die Millionenerbschaft bekommen.

Dieser neuer Trick war auch Gegenstand einer Sendung von WISO am 28. 10. 2008.

Viele denken jetzt, es sei einfach nicht denkbar und unmöglich, daß überhaupt jemand auf so einen Trick hereinfällt, aber wenn die Geldgier zu groß ist, brechen alle Vorsichtsbarrieren und dann eben läuft der Betrug eben via Erbschaft wie vorstehend dargestellt oder angebliche Lotteriegewinne oder Fluchtkapital, das man ins Ausland verbringen müsse, etwa aus Nigeria oder einem sonstigen afrikanischen Bankrottstaat.

**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!***

---

## Geldanlagen

mit 18 % Zinsen pro Jahr wirbt eine Firma aus Denia/Spainien mit dem Namen Coldwell Banker und zwar wird folgendes als Geschäftsidee angepriesen:

Immobilienpreise sind in Spanien und auch sonst, speziell in den USA, im Lauf der Krise kräftig gefallen, jetzt also sehr billig zu haben.

Mit dem Weiterverkauf mit Gewinn mit einer „überschaubaren Zeit“ wird geworben. Wer kein Geld auf der Bank hat, der soll sich eine (erstrangige Hypothek) nehmen für seine Beteiligung an dem Immobiliengeschäft und die 1,5 % Rendite pro Monat seien 100 % abgesichert.

Wer auf so was reinfällt, ist selber schuld.

## Erbschaftsteuer international

Es ist vernünftig, daß potentielle Erblasser schon zu Lebzeiten dafür sorgen, daß ihre Erben wirklich wenig oder überhaupt keine Erbschaftsteuer zahlen.

Pauschal gesagt, wird eine Erbschaftsteuer für im Ausland belegene Nachlaßgegenstände (z.B. Immobilien) stets im Belegenheitsland eben dieser Nachlaßgegenstände/Immobilien fällig.

Deutschland hat nur mit sehr wenigen Staaten Erbschaftsdoppelbesteuerungsabkommen. Erbt ein Deutscher oder ist der Erblasser Deutscher (Wohnsitz reicht), so fällt immer volle deutsche Erbschaftsteuer an, obwohl i.d.R. der deutsche Fiskus naturgemäß nichts von ausländischen Erbanfällen erfährt. In diesem Fall wird nach § 21 des deutschen Erbschaftsteuergesetzes im Ausland gezahlte Erbschaftsteuer auf die in Deutschland anfallende angerechnet.

Jetzt haben einige Länder die Erbschaftsteuer abgeschafft, also z.B. Portugal und Österreich. Auch in Italien hat Berlusconi nach Amtsantritt 2001 die Erbschaftsteuer abgeschafft, aber diese wurde vom Nachfolger Prodi 2006 wieder eingeführt, allerdings mit einem Superfreibetrag, Normalbürger fallen in den Freibetrag von i.d.R. 1 Mio. Euro, darüber Erbschaftsteuer 4 % für Angehörige, andere Erben bis zu 8 %.

In der Schweiz ist die Erbschaftsteuer kantonale geregelt. Im Kanton Schwyz ist die Steuer abgeschafft, in anderen Kantonen unterschiedlich. Pauschal kann gesagt werden, daß der überlebende Ehepartner überall von der Steuer verschont wird und in 21 Kantonen auch die Kinder.

Auch in Frankreich hat Sarkozy die Erbschaftsteuer weitgehend abgeschafft. Der überlebende Ehegatte ist steuerbefreit, die Kinder haben einen Freibetrag von 150.000 Euro.

Es kann jetzt praktisch und theoretisch passieren, daß bei Vorliegen der deutschen Erbschaftsteuerpflicht (die sehr umfassend ist) Nachlaßgegenstände vererbt werden in einem Land, in dem es keine Erbschaftsteuer mehr gibt. In diesem Fall fällt gleichwohl die deutsche Erbschaftsteuer an bei i.d.R. in der Tat äußerst bescheidenen Informationsmöglichkeiten für den deutschen Fiskus.

In Deutschland hat das Bundesverfassungsgericht festgestellt, daß die derzeit gültige erbschaftsteuerliche Begünstigung von Immobilien im Verhältnis zu Aktien oder Bargeld, nicht verfassungsgemäß ist mit der Maßgabe, daß die gesamte deutsche Erbschaftsteuer entfällt, wenn bis zum Jahresende 2008 das Parlament kein neues – gerechtes – Gesetz beschlossen hat.

Im Verhältnis zu im Ausland belegenen Immobilien geben wir folgende Tips:

- Grundsätzlich kann die in- und ausländische Erbschaftsteuer vermieden werden, wenn unter Lebenden (inter vivos) schon auf die potentiellen Erben übertragen wird, z.B. Immobilieneigentum unter Vorbehalt des Nießbrauchs für den potentiellen Erblasser bis zu dessen Tode.
- Dann fällt, je nach landeseigentümlicher Gesetzgebung, Steuer auf die Immobilienübertragung an, Erbschaftsteuer nur – falls überhaupt – auf den Wert des mit dem Tod des Erblassers erlöschenden Nießbrauchs.
- Erbschaftsteuer verjährt auch. I.d.R. beläuft sich die Verjährungsfrist so um die fünf Jahre. Hier gelten von Land zu Land eigene Vorschriften. Z.B. gilt für Spanien, daß die vierjährige Verjährungsfrist mit dem Tod des Erblassers beginnt, wenn der in Spanien verstorben ist. Ist er im Ausland verstorben, so beginnt die Frist erst dann, wenn eine spanische Behörde offiziell vom Todesfall Kenntnis erhalten hat.
- In Spanien ist es auch üblich, daß bei Großfamilien, wenn Erbschaften anfallen, grundsätzlich eine Erbschaftsannahmeerklärung, wenn überhaupt, erst nach Ablauf der Verjährungsfrist abgegeben wird. Das ist, jedenfalls strafrechtlich gesehen, keine Steuerhinterziehung, nach deutscher Norm wäre dies wohl eine.

Eine allgemeine Regel läßt sich hier nicht aufstellen. Es bedarf der individuellen Beratung und zwar nach Maßgabe

- der jeweiligen nationalen Regelungen im Verhältnis mit Erbschaft und Erbschaftsteuer,
- ob möglicherweise mit Deutschland ein Doppelbesteuerungsabkommen existiert und
- in welcher Form es jeweils möglich ist, schon vor dem Todesfall Übertragungen vorzunehmen mit dem Ziel, dem potentiellen Erben steuersparend zu helfen.

**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!***

## Deutsche Renten bei Auslandswohnsitz

Früher waren die Renten aus der Sozialversicherung in Deutschland praktisch steuerfrei, erfaßt wurde nur der sog. Ertragsanteil. Allerdings mußten die (einbehaltenen) Beiträge zur Rentenversicherung in Höhe des Arbeitnehmeranteils versteuert werden.

Das hat sich jetzt geändert: Seit 2005 steigt der Anteil der Renteneinkünfte die steuerpflichtig sind, Jahr für Jahr. Der Jahrgang, der 2008 in den Ruhestand geht, muß 56 % seiner Renteneinnahmen versteuern, 44 % bleiben steuerfrei und der steuerpflichtige Teil steigt jährlich weiter schrittweise an und für alle, die im Jahre 2040 und danach in Pension gehen, werden es 100% zu versteuern sein. Dafür sind die Rentenbeiträge in der „Ansparzeit“ steuerlich absetzbar.

Wenn ein deutscher Rentner im Ausland Dauerwohnsitz nimmt, so hat der Wohnsitzstaat das volle Besteuerungsrecht, so jedenfalls nach fast allen Abkommen, die Deutschland auf der Basis des sog. OECD – Doppelbesteuerungsabkommens abgeschlossen hat.

Und wer im Ausland wohnt und eine Riesterreente bezieht, so muß er alle Steuern und Zuschüsse nachzahlen, weil er ja dann nicht mehr unbe-

schränkt steuerpflichtig ist, Voraussetzung für die Begünstigung bei Riesterverträgen.

Je nach der Höhe der ausländischen Rentenbesteuerung kann es also sinnvoll sein, auch steuerlich im Ausland Wohnsitz zu nehmen oder der Rentner wohnt zwar offiziell im Ausland und braucht seine Rente nicht mehr in Deutschland zu versteuern. Im neuen Heimatland meldet er sich nicht an, ein beliebter Trick, um von einer Doppelbesteuerung zu einer Nullbesteuerung zu kommen.

Und es gibt auch keine virtuelle Besteuerung, also es kann z.B. der deutsche Fiskus nicht den Nachweis verlangen, daß im Ausland tatsächlich Steuern gezahlt werden, wenn laut Abkommen das Besteuerungsrecht eben dem ausländischen Staat zugewiesen ist.

Grenzüberschreitende Kontrollmitteilungen sind nach den Abkommen regelmäßig möglich, aber ob die ausländische Steuerbehörde auf so was reagiert, steht dahin. Es gibt sogar inoffizielle Informationen, denen zufolge die Deutschen keine Kontrollmitteilungen mehr an die ausländischen Finanzkollegen verschicken, weil hierauf keine Reaktion erfolgt.

## BUCHBESPRECHUNG



### Handbuch Ermittlungen im Unternehmen

Verhalten gegenüber Staatsanwaltschaft, Steuerfahndung, Kartellbehörden

Von Viktor Foerster, Rechtsanwalt, Lisa Rattmann, Rechtsanwältin und Petra Vozdecka, Rechtsanwältin  
2009, 296 Seiten, €98 einschließlich CD-ROM  
ISBN 978-3-415-04139-4

Täglich finden Durchsuchungen von Geschäftsräumen statt, werden Firmenunterlagen beschlagnahmt. Dabei handelt es sich vor allem um Verdachtsfälle von Steuerhinterziehungen.

- Wie verhalten sich betroffene Unternehmen richtig?
- Welche Besonderheiten müssen Mitarbeiter beachten?
- Was ist zu tun, wenn Durchsuchung und Beschlagnahme rechtswidrig sind?

Das Handbuch gibt auf diese und weitere Fragen anschauliche Antworten. Checklisten geben Hinweise für Zeugen, Beschuldigte, Sicherheitspersonal, IT-Mitarbeiter und für die Rechtsabteilung. Die beiliegende CD-ROM enthält den gesamten Text sowie zusätzliche Software zur konkreten Anwendung. Dieses wissenschaftlich evaluierte E-Learning-Tool wird von den Verfassern u.a. in ihrer Funktion als Lehrbeauftragte an staatlichen Hochschulen und in Managementcoachings seit Jahren erfolgreich eingesetzt.

# Dossier-Reihe der Schutzgemeinschaft

## Kauf – Verkauf und Vermietung von Ferienimmobilien im Ausland



Ein Ratgeber für Immobilienbesitzer und solche, die es werden wollen  
8. NEU-Auflage 2008, 26. S. DIN A4, Autor: Steuber

10 Euro für Nicht-Mitglieder zzgl. Porto, für Mitglieder gratis!

Zu bestellen über die Schutzgemeinschaft:

Tel. 07741-2131, Fax 1662, [kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de](mailto:kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de), [www.schutzgemeinschaft-ev.de](http://www.schutzgemeinschaft-ev.de)

### Inhalt

#### Vorwort

#### I. Vom Kaufmotiv zum Kaufvertrag

##### A Standortwahl 7

1. Das Belegenheitsland
2. Landessprache
3. Land und Leute
4. Klimatische Gegebenheiten
5. Typische Eigenschaften der Region
6. Entfernungen
7. Lebenshaltungskosten

##### B Späterer Weiterverkauf 9

1. Marktlage
2. Steuern

##### C Das Objekt selbst 11

1. Ferienappartement oder Bauernhaus
2. Größe des Objekts
3. Weitere Charakteristika des Objektes
4. Vermietbarkeit/Tauschmöglichkeit
5. Die Qual der Wahl
6. Engere Standortwahl
7. Qualität und Quantität

##### D Kaufpreis und Nebenkosten 13

1. Maximaler Investitionsbetrag
2. Preisvergleich
3. Erwerbsnebenkosten
4. Finanzierung
5. Steuern beim Erwerb

##### E Laufende Kosten 14

1. Verwaltungs- und Gemeinschaftskosten
2. Private Nutzungs- und Unterhaltungskosten
3. Laufende Steuern
4. Versicherungen
5. Reparaturen
6. Kosten der Vermietung
7. Wertverlust

##### F Zahlungsverkehr 16

##### G Der Weiterverkauf 17

1. Suche nach einem Käufer
2. Abwicklung des Verkaufs

##### H Checkliste für Sicherung bei Erwerb/Verkauf 17

1. Nachweis der Verkaufsberechtigung
2. Notarvertrag
3. Eintragung ins Eigentumsregister
4. Treuhandabwicklung
5. Zug um Zug-Abwicklung
6. Devisenflußnachweis
7. Beurkundungsfragen
8. Übersetzungen

#### II. Vermietung zur Kostendeckung

##### A Voraussetzungen 20

##### B Auftrag an eine Vermietungsgesellschaft 20

1. Auswahl der Gesellschaft
2. Was die Gesellschaft verlangt
3. Die Konditionen im einzelnen
  - a) Mietpreis
  - b) Provisionen
  - c) Vertragsdauer
  - d) Werbung
  - e) Eigenbelegung
  - f) Haftung für Sachschäden
  - g) Buchungsüberblick
  - h) Haftung im Fall einer Annullierung
  - i) Zahlungsverkehr

##### C Vermietung mit Pferdefuß 23

##### D Versteuerung von Mieterträgen 24

1. Italien
2. Spanien
3. Schweiz
4. Österreich
5. Frankreich
6. USA

#### III. Kaufen oder mieten?

##### Lohnt sich der Kauf eines eigenen Feriendomizils? 26

Ein Rechenbeispiel

# Sonderteil Spanien

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

## Immobilien

### Die Wohnungspreise

sind – im Verhältnis zum Vorjahr – um rund 15 – 20 % gefallen.

Es eröffnen sich also entsprechende Verhandlungsmöglichkeiten mit Verkäufern, Verkäufern, Banken und Promotoren.

Allein in Marbella und nächster Umgebung, sind die Preise stabil geblieben bei etwas über 3.000 Euro je Quadratmeter. Dies erklärt sich mit dem Mangel an Baugrundstücken und dem Umstand, daß immer noch keine neue Bauordnung für die Stadt vorliegt. Das ist ein Durchschnittspreis. Es gibt auch hier Luxuswohnungen oder entsprechende -angebote und da kann es dann schon zu Preisforderungen von um die 4.000 Euro je Quadratmeter kommen, aber die sind bestimmt nicht mehr durchsetzbar. Im vergleichsweise auch nett gelegenen Mijas liegt der Preis im „Luxusseg-

ment“ bei vier Quadratmeter um 2.650 Euro, auch alles hier durchaus verhandelbar.

Aber Warnung: Spanien-Immobilien sind bestimmt keine Geldanlage mehr. Bei Vermietung hat man nur Ärger wegen des massiven Mieterschutzes (Mindestmietfrist für den Mieter fünf Jahre) und wer auf eine (nominale) Wertsteigerung spekuliert hat, sieht sich jetzt massiv enttäuscht. Immobilienkauf in Spanien dagegen lohnte und lohnt sich immer dann, wenn jemand dort seinen festen echten Dauerwohnsitz nehmen will, da kann man jetzt günstige Preise erzielen und im übrigen, wer genug Geld hat, mag sich einen teuren Urlaubswohnsitz kaufen, muß aber wissen, daß dies dann niemals Investition, sondern Konsum ist und vom Vermieten sollte man die Finger lassen, wie vorstehend bemerkt.

### Versteigerung von Immobilien – ein Schnäppchen beim Hauskauf?

Es gibt zwei Arten von Versteigerungen, nämlich die freiwillige und die Zwangsversteigerung. Bei der freiwilligen Versteigerung wird eine Immobilie sozusagen „privat“ versteigert, wenn der Eigentümer seine Hypothekenschulden nicht mehr zahlen kann oder aus sonstigen Gründen.

Dann gibt es noch die Zwangsversteigerung und zwar gerichtlich angeordnet auf Antrag eines Gläubigers (z.B. der Darlehen gewährenden Bank) und hier gibt es schon einige Besonderheiten, die insbesondere ein Schnäppchenjäger kennen sollte. Mit anderen Worten: Ohne sachkundige anwaltliche Beratung und Hilfe geht nicht viel.

Wann und was unter wo zwangsversteigert wird, ergibt sich aus den Aushängen bei Gerichten, aber es gibt auch spezielle Firmen, die auf so was spezialisiert sind und bei denen man alles Wesentliche erfahren kann.

Im folgenden geht es also um eine Zwangsversteigerung.

Ein Bieter muß, um überhaupt teilnehmen zu können, 30 % des z.B. in der Hypothekenurkunde angegebenen Schätzwerts hinterlegen, Bankbürgschaft usw. genügt auch.

Es gibt jetzt nur noch einen Versteigerungstermin, aber: Nur wenn das Höchstgebot 70 % des Schätzwerts erreicht oder drüber liegt, erteilt das Gericht den Zuschlag. Natürlich kann auch der

Gläubiger (z.B. die Bank) mitbieten. Auch hier müssen die vorgenannten 70 % erreicht werden und im übrigen hat der betreibende Gläubiger für die Verfahrenskosten eine Sicherheit bei der Gerichtskasse zu hinterlegen.

Wenn jetzt – wie üblich – im Termin kein Gebot mit mindestens 70 % des Schätzwerts abgegeben wird, so kann der Schuldner (also der Eigentümer) beantragen, daß er Eigentum auf einen von ihm zu benennenden Dritten zu übertragen. Der muß dann in der Lage sein, die Forderung des Gläubigers und die Kosten des Verfahrens abzudecken. Wenn das alles nicht funktioniert, so gibt es den Zuschlag bei einem Gebot von über 50 % des Schätzwertes plus Verfahrenskosten.

#### **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!***

## Qualitätskontrolle im Bauwesen, jetzt vorgeschrieben!

Für alle Neubauten, für die eine Baugenehmigung nach März 2007 beantragt wurde, gilt ein neues Gesetz, demzufolge ein Qualitätsgutachten vorzulegen ist und zwar für alles Mögliche, nicht nur, daß die Bauausführung mit dem Antrag – wie genehmigt – übereinstimmt, sondern es geht auch um Bodengutachten, Statik, Haustechnik usw.

Das Verfahren hat natürlich auch einen guten Sinn, denn jetzt wird es nicht mehr möglich sein, so im klassischen spanischen Stil eine Trennwand mit 7 cm herzustellen. Das ganze kostet viel Geld und Arbeit und der Gutachter muß natürlich auch

in eigener Verantwortung unterschreiben, er steht in der Haftung und deswegen wird das Bauen einfach teurer und man muß schon einen Architekten oder Bautechniker (Aparejador) finden, der bereit ist, sich dieser Aufgabe zu unterziehen.

Das neue Bauregelwerk heißt übrigens „codigo tecnico de edificación“ (CTE). In der Bauabnahmebescheinigung muß dann auch bestätigt werden, daß alles, wie es so schön in dem Gutachten zertifiziert wurde, auch tatsächlich ausgeführt ist. Hinweis: Wenn „schwarz“ gebaut wird, also ohne Baugenehmigung, so gibt es keine Zertifizierung.

## Die spanische Besteuerung für nicht residente Ausländer

Es ist seit Jahren bekannt und wird auch so gehandhabt, daß ein Ausländer, egal, ob aus der EU oder nicht, mit Immobilieneigentum in Spanien eine N.I.E. braucht, im übrigen zahlt er Grundsteuer gemäß Veranlagung und Bescheid und ist verpflichtet, eine Einkommensteuererklärung auf die Eigennutzung abzugeben. Die Vermögensteuer ist abgeschafft, wird letztmals für 2007 erhoben. Die Einkommensteuer berechnet sich aus dem Katasterwert, nämlich der Wert der Eigennutzung wird mit 1,1 % des Katasterwerts zugrunde gelegt, davon Steuersatz dann 24 %.

Beispiel:

Verkehrswert eines Hauses 400.000 Euro, Katasterwert (für Zwecke der Grundsteuer) 200.000 Euro. 1,1 % von 200.000 Euro = 2.200 Euro, hiervon Steuer 24 % = 528 Euro.

Diese Steuer wird nicht veranlagt und auch nicht beschieden. Wenn jemand „vergißt“ die Steuer zu zahlen, so passiert nach unseren Erkenntnissen bisher auch nichts. Andererseits haben wir jetzt z.B. einen Fall da haben wir auftragsgemäß für einen Kunden entsprechend seiner Angabe, Steuer erklärt für ein Haus und einige Jahre später hat er uns beauftragt, für fünf Häuser zu erklären. Dann will natürlich das Finanzamt (in dem Fall Gerona) wissen, warum denn nicht in der Vergangenheit die anderen Häuser miterklärt wurden. Wenn er sie erst später erworben hat, dann alles okay.

Das Ganze betrifft nicht residente Ausländer, also solche, die hier keinen Dauerwohnsitz in Spanien begründet haben. Es geht um die Frage der sog. unbeschränkten Steuerpflicht. Nach deutschem Verständnis ist das der Wohnsitz, der Mittelpunkt der Lebensverhältnisse und dem folgt die unbeschränkte Steuerpflicht. Die Aufenthaltsdauer im Lande ist insoweit nach deutschem Verständnis nur ein Indiz, in Spanien allerdings maßgeblich. Hier kommt es darauf an, ob sich jemand im Jahr 183 Tage in Spanien aufgehalten hat. Dann ist er

in jedem Fall unbeschränkt steuerpflichtig und damit auch einkommensteuererklärungspflichtig.

Wer z.B. als Rentner für vier Monate nach Spanien kommt, drei Monate im Winter und einen Monat im Sommer, ist laut Melderecht zwar verpflichtet, sich als Ausländer zu melden, nicht aber steuerpflichtig.

Für Rentner kann das interessant sein. Nach dem Doppelbesteuerungsabkommen ist nämlich die Rente stets im Wohnsitzstaat steuerpflichtig. In Deutschland derzeit nur zur Hälfte und damit günstiger als in Spanien.

Andererseits ist es für spanische Behörden kaum feststellbar, wie lange denn ein Rentner sich im Lande aufhält und daher geht jetzt z.B. eine Meldung durch die spanische Presse für Ausländer, daß die Steuerbehörden auch die Stromrechnungen überprüfen zur Feststellung, ob jemand länger als die 183 Tage in Spanien gelebt hat. In einem solchen Fall kann man natürlich stets argumentieren, daß man die Wohnung zwischenzeitlich kurzfristig vermietet oder durchaus kostenlos an Bekannte und Freunde überlassen hat.

**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!**

## Zusammenleben verschiedener Rassen, Religionen und Nationalitäten

Landläufig wird die Auffassung vertreten, daß es einmal in Spanien und speziell in Andalusien eine goldene Zeit gegeben hat, da Christen, Juden und Muslime friedlich zusammengelebt haben, das Ganze unter muslimischer Oberhoheit. Von blau-äugigen Amateurhistorikern wird gerne übersehen, daß Juden und Christen Staatsbürger 2. Klasse waren, keineswegs gleichberechtigt und es gab natürlich keine Integration, sondern nur Parallelwelten. Nachdem die katholischen Könige Fernando und Isabella die Mauren aus Spanien vertrieben hatten, mußten die Verbliebenen sich entweder zum Christentum bekennen oder wurden verjagt, die Juden wurden ausgewiesen und hatten sich insbesondere im damaligen osmanischen Reich, speziell in Saloniki und Istanbul, wieder angesiedelt. Da waren nämlich die muslimischen Osmanen toleranter als die katholischen Spanier.

Derzeit gibt es durchaus keine Multikultigesellschaft, sondern es gibt kaum noch Juden, die fallen nicht auf und sind auch von Christen nicht zu unterscheiden. Die Muslime aus Nordafrika, die in Millionenstärke in Spanien niedrige Arbeiten verrichten, werden von der europäischen

richten, werden von der europäischen Mehrheitsgesellschaft nicht akzeptiert, sondern als „Moros“ durchaus nicht als vollwertige Bürger angesehen.

Es gibt auch kaum persönliche Kontakte und insbesondere gibt es keine religionsüberschreitenden Eheschließungen. Anders als in unserer liberalen Welt, aber auch in Berlin etwa würde eine türkische Muslimin, die einen Deutschen heiratet und zum christlichen Glauben konvertiert, bedroht und beschimpft.

Diese Gedanken mache ich mir bei der Lektüre eines Berichts über den Empfang des deutschen Generalkonsuls zum 03. Oktober in Sevilla, der meint, zwischen den genannten drei Kulturen sei eine stärkere Vernetzung erforderlich. In Andalusien leben viele Nordeuropäer, Deutsche, Engländer, Franzosen, aber auch diese haben meist nur untereinander Kontakt, kaum zur spanischen Hauptbevölkerung. Wie soll dann eine „kulturelle Vernetzung“ zwischen Moslems und Europäern möglich sein?

## Banken und Geld

Im Zuge der Bankenkrise hat Spanien jetzt auch offiziell die Garantiesumme für Sparguthaben von 20.000 Euro auf 100.000 Euro erhöht.

Im übrigen hat Spanien die von Amerika kommende Bankenkrise nicht so stark erwischt wie etwa Deutschland oder gar England. Die Spanier haben sich ihre eigene Krise zusammengebaut, z.B. im Bausektor. Im Gegensatz zu Deutschland, USA und England, haben die Spanier nämlich ein striktes Bankenkontrollsystem

errichtet, Oberprüfungsbehörde ist die Bank von Spanien. Die Gründung dieser Aufsichtsbehörde war eine Lehre aus der spanischen Bankenkrise aus dem Jahre 1993, wobei fast die Großbank Banesto (Banco Espanol de Credito) pleite gegangen wäre. Heute gehört Banesto zur Santander-Gruppe.



# Private Krankenversicherung für ältere Menschen

Rentner aus europäischen Ländern sind i.d.R. auch (gesetzlich) krankenversichert, erhalten den EU-weit gültigen internationalen Krankenversicherungsausweis, der für Leistungen im gesamten EU-Bereich und mittlerweile auch der Schweiz, berechtigt.

Für deutsche Staatsbürger gilt seit der entsprechenden Reform am 01. 01. 2007 weiter, daß jeder deutsche Staatsangehörige das Recht hat auf eine Krankenversicherung und zwar, wenn er schon einmal in Deutschland bei einer deutschen, auch privaten Versicherung, krankenversichert war, so muß diese ihn wieder nehmen, sonst ist zuständig die AOK am Wohnsitzstaat, aber Voraussetzung ist stets, daß der berechtigte deutsche Staatsbürger auch in Deutschland einen Wohnsitz hat. Für Auslandsdeutsche gilt diese neue Gesetzesnorm also nicht.

Hier kommen Leute auf die Idee, sich dann eben pro forma in Deutschland anzumelden, um via deutschen Wohnsitz dann auch Zugang etwa zu einer deutschen AOK oder Ersatzkasse zu haben, deren Leistungen dann im Ausland wahrgenommen werden. Uns liegen noch keine Informationen vor über die Folgen dann, wenn eine solche Scheinwohnsitznahme bekannt wird.

Im übrigen gibt es natürlich auch im Ausland und auch in Spanien die Möglichkeit, sich privat zu versichern.

In der Anlage beispielhaft ein Angebot der Helvetia Krankenversicherung, akzeptiert werden Versicherungsnehmer bis höchstens zum 75. Lebensjahr. Das Ganze ist natürlich ganz schön teuer und Zahnersatz ist auch nicht drin, sondern hier wurde mir berichtet vom Anbieter, daß man das mitversichern könne gegen Extrazahlung von 40 Euro pro Monat.

<b>Helvetia Private Krankenversicherung</b>	
<b>Krankenversicherung Tarif D</b>	
<b>Höchstaufnahmealter bis zum 75. Lebensjahr (75. Geburtstag)</b>	
<b>Wartezeiten</b> (K e i n e Wartezeit bei Nachweis Vorversicherung)	
Für Not- und Unfallbehandlung generell keine Wartezeiten, Versicherungsschutz ab dem 1. Tag. Für allgemeine Behandlungen Wartezeit von 6 Monaten. Entbindung Wartezeit von 8 Monaten	
<b>Freie Arzt- und Krankenhauswahl</b> bei ambulanter und stationärer Behandlung	
<b>100%ige Übernahme bei stationären Behandlungen und Verordnungen</b>	
<b>Unterbringung in Ein- bzw. Zweitbettzimmer</b>	
<b>Krankentransporte</b> zum nächstgelegenen geeigneten Krankenhaus	
<b>Stationäre Entbindungskosten</b> maximal € 2.000	
<b>Bei ambulanter Behandlung generell 20%ige Selbstbeteiligung</b>	
<b>Arznei- und Verbandmittel</b> maximal € 500 jährlich	
<b>Heilmittel:</b> Lasertherapie, Homöopathie, Physiotherapie	
<b>Ambulante Schwangerschaftsbehandlung</b>	
<b>Zahnärztliche Behandlung und Zahnvorsorge</b>	<b>Zusatz 40 €</b>
<b>Vorsorgeuntersuchung</b> einmal pro Jahr	
<b>Weltweiter Versicherungsschutz</b> mit freier Arzt- und Klinikwahl ohne Ländereinschränkungen bei Unterbrechung des Aufenthaltes in Spanien bis zu 3 Monaten im Jahr. Stationär auch im Ausland mit Unterkunft in einem Ein- bzw. Zweitbettzimmer	

<b>Tabelle Beiträge Tarif D</b>		
Alter	Monatlich	Jährlich
25-29	100	1.128,00
30-34	110	1.240,80
35-39	120	1.353,60
40-44	130	1.466,40
45-49	140	1.579,20
50-54	150	1.692,00
65-59	170	1.917,60
60-64	190	2.143,20
65-69	210	2.368,80
70-74	250	2.820,00

Bei einer privaten Krankenversicherung besteht natürlich nicht, wie vorstehend berichtet, für deutsche Staatsangehörige mit Wohnsitz in Deutschland ein Kontrahierungszwang für den Versicherer, sondern der Versicherer kann einen Antrag auch ohne Begründung ablehnen, wenn er das Risiko nicht übernehmen will.

## Ohne N.I.E. (Identifikationsnummer für Ausländer) geht in Spanien nichts mehr

Wer immer in Spanien lebt oder geschäftlich dort zu tun hat, braucht sie, die NIE.

Sie beginnt bis Juni 08 mit einem X, dann folgen 7 Ziffern und ein weiterer Buchstabe. Seit Juli 08 steht anstelle des X ein Y vor der Nummer.

Die NIE wird für Lebenszeit erteilt.

Wofür man alles eine NIE braucht:

- Erbschaftsannahme
- Kontoeröffnung
- Unternehmensgründung beim Zahlen von Steuern
- Antrag auf Sozialversicherungsnummer
- Einwohnermeldeamt einer Gemeinde und auch Hausabnahme (Bewohnbarkeitsbescheinigung).
- Ohne NIE keine Baugenehmigung
- Keine Gewerbeerlaubnis und keine
- Krankenversicherungskarte der Sozialversicherung
- Autokauf oder -verkauf
- Führerschein
- Einschulung von Minderjährigen
- Immatrikulation an der Universität
- Anerkennung ausländischer Abschlüsse

Zu beantragen ist die NIE bei den Dienststellen der spanischen Nationalpolizei (policia nacional), am besten persönlich unter Vorlage von Perso-

nalausweis oder Reisepaß. Der Antrag kann auch gestellt werden über einen Vertreter der braucht dann eine notarielle entsprechende Vollmacht. Auszufüllen ist ein Antragsformular, das kann man sich aus dem Internet herunterladen oder bekommt es bei der Polizei.

Im Ausland kann man den Antrag auch stellen und zwar bei einer spanischen Vertretung also Botschaft oder Konsulat. Den ausgefüllten Vordruck und die Ausweispapiere usw. muß man auch dort vorlegen. Wer persönlich die NIE bei der für seinen Wohnsitz zuständigen Stelle der Nationalpolizei beantragen will, dem kann es passieren, daß er für den nächsten Tag eine Wartenummer zugewiesen bekommt oder in einer langen Schlange von Ausländern steht also nicht nur EU-Staatsangehörige sondern auch viele sonstige.

Wer eine NIE braucht, kann diese auch über die Schutzgemeinschaft beantragen. Kostet einschließlich Gebühr und Honorar € 100 für Mitglieder, für Nicht-Mitglieder 150 €. Wir brauchen Original-Ausweis oder Paß oder beglaubigte Kopie desselben vom spanischen Konsulat, 2 Fotos und Angabe des Vornamens der Eltern sowie den Familienstand. Dauer: Etwa eine Woche. Dokumentenversand über DHL.

## Bootsliegeplätze in Ampuriabrava und Santa Margarita

Die rechtliche und tatsächliche Situation in Santa Margarita haben wir bereits in unserer Zeitschrift Nr. 4-2008 beschrieben: Die Zuständigkeiten sind völlig unklar, ebenso die Eigentumsverhältnisse. Die Behörden streiten sich auch unter sich, so etwa die Regionalregierung (Generalitat von Cataluna), die Gemeinde und die Küstenbehörde (Costas).

Es geht um das Recht an Liegeplätzen, das mögliche Eigentum hieran, Besitzschutz und natürlich auch um Umlagen für die Erhaltung der Wasserstraßen. Wer hier Hilfe braucht, wendet sich vertrauensvoll an unseren Kollegen und Stützpunktleiter

**Espada Gerlach & Pintor  
y Asociados  
Abogados y Economistas  
(Legal & Tax advisers)  
Avinguda Diagonal 361, 3<sup>o</sup>1<sup>o</sup>  
E - 07037 Barcelona  
Tel. 0034 / 93 / 3012741, Fax 30128 08  
e-mail: info@espadaGerlach.com**

Kollege Alejandro Espada war auch Autor des bezeichneten Beitrags.

Ganz anders sieht die Lage aus in Empuriabrava. Hier gibt es in der Tat einen offiziell zuständigen

Konzessionär, also eine seinerzeit von den Behörden sozusagen, wenn man so will, beauftragte Betriebsgesellschaft mit dem Ziel des Unterhalts der Wasserstraßen und natürlich auch zur Betreuung von Umlagen insoweit. In Streitfällen also ist dieser Konzessionär der einzige Ansprechpartner oder wenn man so will, Prozeßgegner. Kollege Espada hat mich auch auf ein katalanisches Gesetz hingewiesen, demzufolge bei Jahre langer Duldung der Nutzung ein eigener Anspruch des Nutzers entsteht, eine Art Ersitzung des Rechts (hier Bootsliegeplatz) und wenn dem so ist, so geht es in der Tat nicht mehr um Rechte, sondern nur noch um Umlage von Kosten für die Reinigung der Kanäle. Auch hier sachdienliche Auskünfte beim Büro Espada wie angegeben. Wir hatten zunächst überlegt, eine Interessengemeinschaft der Betroffenen ins Leben zu rufen zur Stärkung derer Position („Einigkeit macht stark“), aber nachdem sich die Lage nach Maßgabe des Vorstehenden als so komplex darstellt, können wir nur im Fall von Ärger und Streit empfehlen, eben den Kollegen Alejandro Espada direkt und individuell zu beauftragen. Mit dessen Büro kann auch in Deutsch korrespondiert und telefoniert werden. Bei Auftragserteilung am besten Hinweis auf unsere Empfehlung.

## Spanien-Grundstücke am Meer – „Enteignungsgefahr“

In der deutschsprachigen Presse der Costa del Sol, z.B. der deutschen Ausgabe der spanischen Tageszeitung SUR, entnehme ich, daß jetzt aktuell die Gefahr besteht, daß Häuser am Meer abgerissen, gar „enteignet“ werden – da ist viel Angstmache dabei.

### **Tatsächlicher Hintergrund:**

Schon über 20 Jahre ist die spanische Mittelmeerküste von der französischen Grenze bis Gibraltar mehr oder weniger zugebaut. Damit meine ich jetzt nicht Hafenanlagen oder größere Ortschaften und Städte am Meer mit ihrem „Paseo Marítimo“, sondern die eigentlichen Strandzonen zwischen den Ortschaften, die eigentlich der allgemeinen Nutzung und Freude dienen sollten oder sollen und dann aber gnadenlos zugebaut wurden mit Hotels, sog. Urbanisationen, jedenfalls gibt es auf spanischen Inseln und Mittelmeerküste praktisch kaum noch einen wirklich freien Zugang zum Meer, eben viel Privatbesitz und das gefällt ja auch keinem.

Aus diesem Grunde – nach meiner Sicht viel zu spät – wurde im Jahre 1988 das Küstengesetz (ley de costas) verabschiedet. Hiernach sind alle Grundstücke an der Küste im Prinzip innerhalb eines Streifens von 100 m zum Meer, enteignet und zwar entschädigungslos. Die Eigentümer betroffener Immobilien bekommen aber ein Nutzungsrecht für maximal 30 Jahre, also bis zum Jahr 2038.

Das betrifft solche Gebäude, die am Meer, also in dem bezeichneten Küstenstreifen bis 1988 errichtet wurden. Wer nachher bauen wollte, brauchte die Genehmigung der Küstenbehörde („costas“), die auch unbedingt zuständig ist für die Genehmigung von An- und Umbauten eben in diesem Bereich.

Das Gesetz, das immerhin eine entschädigungslose (!) Enteignung vorsieht, wurde vom spanischen Verfassungsgericht geprüft und gut geheißen.

An dieser Rechtslage hat sich nichts geändert, allerdings wohl und offensichtlich an der Aktivität spanischer Behörden. Das Gesetz als solches soll nicht geändert werden, man fängt jetzt nur damit an, es umzusetzen.

Mit einem Abriß braucht nach unserer Erkenntnis überhaupt nur derjenige zu rechnen, der irgendwann einmal illegal gebaut hat. Ich erinnere – ab 1988 gab es praktisch keine offiziellen Genehmigungen mehr.

Die Gemeinde oder Gebietskörperschaft (sozusagen Bundesland) war nicht berechtigt, ohne vorher die Küstenbehörde zu fragen, Baugenehmigungen im Küstenstreifen zu erteilen und wenn das gleichwohl geschehen ist, dann in der Tat kann es – muß nicht – Ärger geben.

Betroffen sind angeblich rund 45.000 Eigentümer von Grundstücken oder besser gesagt Immobilien

mit Bebauung im Küstenbereich. Von den 45.000 Eigentümern sollen 15 % Ausländer, hauptsächlich Engländer und Deutsche, sein.

In unserer Praxis haben wir noch keine einschlägigen Streitfälle. Allerdings ist es nicht möglich, eine Immobilie im Küstenbereich „lastenfrei“ zu verkaufen, sie ist ja schon durch Gesetz enteignet und auch der Rechtsübergang im Erbgang ist nicht möglich.

Sollten sich neue Erkenntnisse ergeben, so werden wir berichten. Im übrigen geben wir gerne anheim, daß sich Eigentümer mit Immobilien im Küstenbereich an uns wenden, damit wir dann für den Einzelfall die gewünschte Rechtshilfe geben können.

Auch wenn viele Ausländer betroffen sind, so ist doch die Einflußmöglichkeit ausländischer Regierungen sehr beschränkt, zumal ja das Gesetz vom spanischen Verfassungsgericht und vom Europäischen Gerichtshof in seiner ganzen Härte, akzeptiert wurde.



### **Abrißverfügungen im Raum Marbella**

haben aber nichts mit dem Küstengesetz zu tun, sondern ergehen, weil viele Gebäude vom korrupten Gemeinderat illegal genehmigt wurden (passive Be

### **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!**

