
LESEPROBE

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 8 - 2010

Sparen – Geldanlage - Altersvorsorge

Achtung Rechtsanwälte:

**Das neue spanische Gesetz gegen
Geldwäsche und Terrorismus**

**Was wird jetzt mit den Konten der Deutschen
in der Schweiz und in Liechtenstein?**

INHALT

IN IHRER UND EIGENER SACHE

SPAREN – GELDDANLAGE - ALTERSVORSORGE	3
Öffnungszeiten Weihnachten / Jahreswechsel	6
Stützpunkt Michael TAPPE verfügt über neue „Anlaufstellen“	7
Achtung Rechtsanwälte:	
Das neue spanische Gesetz gegen Geldwäsche und Terrorismus	7
Fleißige Protestanten	9
Was wird jetzt mit den Konten der Deutschen in der Schweiz und in Liechtenstein?	10

EUROPÄISCHE UNION

Berücksichtigung von Mietverlusten aus Auslands-Immobilien	10
--	----

Buchbesprechung



Fachlexikon der Immobilienwirtschaft jetzt neu in 9. Auflage	11
--	----

SONDERTEIL SPANIEN

<i>Religionen und Muslime in Spanien</i>	12
<i>Als sog. Mischehen.....</i>	12
<i>Namensrecht geändert</i>	13
<i>Erfahrungen mit dem Küstengesetz (ley de costas)</i>	13
<i>Staatsanleihe Kataloniens für 4,75 %</i>	13
<i>Unterschiede zwischen Residenten und Nicht-Residenten</i>	13
<i>Steuern in Spanien – VERJÄHRUNGSFRISTEN</i>	14
<i>Die Vermeidung von Erbschaftsteuer</i>	14
<i>Neuregelung des spanischen GmbH- und Aktienrechts - Neues Mindestkapital für beide Gesellschaften -</i>	15

IMPRESSUM:

Verlag und Herausgeber

Informationsbüro Schutzgemeinschaft
Costa del Sol - Torremolinos
Avda. Carlota Alessandri, 91
Urbanización Eurosol, Blq. 105-107
E – 29620 Torremolinos / Málaga
Tel. 0034-952-38 90 75 Fax 37 12 86
e-mail:

schutzgemeinschaft@schutzgemeinschaft.e.telefonica.net

Büro in Deutschland:

Deutsche und Schweizerische Schutzgemeinschaft
für Auslandsgrundbesitz e.V.
Carl Benz Str. 17A
79761 Waldshut-Tiengen
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 65,00 €

In Ihrer und eigener Sache

SPAREN – GELDANLAGE – ALTERSVORSORGE

Das Sparen kann man definieren als Konsumverzicht. Statt das Geld für Kleidung, Autos, Urlaub, Frauen bzw. Männer, auszugeben, wird auf derartigen und ähnlichen Konsum verzichtet. Es müssen z.B. nicht jedes Jahr neue Klamotten sein, die vom Vorjahr tun es auch noch, auch nicht alle zwei Jahre ein neues Auto, das alte fährt doch noch, teure Urlaubsreisen in die Karibik müssen durchaus nicht sein. Man kann auch im Schwarzwald oder am Bodensee oder an den deutschen Küsten Urlaub machen. Oder ganz zu Hause bleiben. Urlaub auf Balkonien.

Dieses Sparen hat naturgemäß ein Ziel, es ist kein Selbstwert. Obwohl gerade die reichsten Leute dieser Welt i.d.R. immer vergleichsweise bescheiden leben aus Angst vor dem Neid der anderen oder weil der Reichtum als solcher kein Gottesgeschenk ist. Im Gegenteil: Anzustreben ist laut Martin Luther ein arbeitsames Leben und nicht der Reichtum. Gespart wird also sinnvollerweise nicht um des Sparens an sich, z.B. für allfällige Erben, sondern um ein Ziel zu erreichen. Es ist unsinnig, etwa auf ein neues Auto zu sparen, denn das ist Geld ausgeben und nicht Sparen, es sei denn, das Fahrzeug sei für berufliche Zwecke unabkömmlich. Sinnvoll zu sparen auf ein eigenes Haus oder eine Wohnung, damit man für sich und die Familie sozusagen einen Lebensmittelpunkt hat. Es wird ein dauerhafter Wert geschaffen, wenn die Hypotheken einmal abbezahlt sind, dann kann man im Alter sozusagen mietfrei wohnen. Ist doch was!

Und jetzt sind wir bei einem ganz wichtigen Ziel des Sparens, nämlich der sog. Altersvorsorge.

Man spart für das Alter, also für die Zeit, in der man nicht mehr berufstätig sein kann, also kein Geld mehr verdienen kann oder will. Optimal insoweit sind Zinsen aus Geldanlagen, z.B. aus Immobilien (Mieteinnahmen) oder Aktien und sonstigen Wertpapieren (Dividenden). Dieses Sparziel hat den Vorteil, daß man tatsächlich das Vermögen erhält und es innerhalb oder außerhalb der Familie vererben kann. Dann hat man für sich selbst ein gutes Werk getan, es gibt Mieten oder Zinsen zum Leben oder Arbeit und der Kapitalstock wird nicht angegriffen, das Familienheim, das große Haus, die schöne Villa, als Familiensitz und –zentrale für Generationen.

Es gibt auch Leute die anders denken. Z.B. gibt es schon seit langem in England oder Nordamerika das Prinzip „Eat your brick“.

Das heißt auf deutsch: Friß Deine eigenen Backsteine auf oder besser verdeutlicht ‚Verbrauche Dein Vermögen zu Lebzeiten ausschließlich für Dich selbst, so daß, jedenfalls nichts mehr übrigbleibt zum Vererben. Die Kinder sollen sich selbst was aufbauen. Keine schlechte Idee und deswegen gibt es auch in

den genannten Ländern, aber zwischenzeitlich auch in Spanien, die sog. „umgekehrte Hypothek“. Die Immobilie wird an die Bank verpfändet und die Bank zahlt lebenslange Renten, wobei sie dann schlußendlich beim Tode des „Sparers“ selbst die Immobilie zu Eigentum übernimmt oder diese ist eben mit Hypotheken zugunsten der Bank so hoch belastet, daß die Erben kaum Interesse an der Übernahme haben, denn dann müßten sie ja während des Lebens des Erblassers laufend gestiegenen Verbindlichkeiten mit übernehmen, also an die Bank bezahlen und dann lohnt sich das Ganze wahrscheinlich für die potentiellen Erben nicht mehr. Jedenfalls auch eine Form der Altersvorsorge.

Am besten natürlich, man denkt überhaupt nicht ans Alter und braucht auch insoweit keine Vorsorge deswegen, weil man einfach sich vornimmt, bis zum Tode, bis zum Umfallen, also einfach weiter zu arbeiten. Das geht aber nur bei Schreibtischberufen, nicht bei körperlicher Arbeit. Natürlich kann ein Dachdecker oder sonstiger Bauarbeiter bestimmt nicht länger als bis zu seinem 60. Lebensjahr harte körperliche Arbeit leisten. Aber ich bitte grundsätzlich immer zu bedenken, bevor man überhaupt über Altersvorsorge nachdenkt, ob es nicht möglich, oder vor allen Dingen sinnvoll ist, einfach das Altwerden zu vergessen und bis zum Tode sozusagen als Schreibtischtäter weiter zu arbeiten, dann braucht es keine Vorsorge.

Aber immer besteht das Risiko, daß man ein Pflegefall wird, also weder körperlich noch geistig weiter arbeiten kann und von daher gesehen, ist es natürlich sinnvoll, vorzusorgen durch Ansparen von Geld oder anderer Werte, die jedenfalls garantieren, daß man als Pflegefall gut versorgt ist. Selbst die Kosten eines Dauerpflegefalls mit einem mehr oder weniger öffentlichen Pflegeheim, belaufen sich auf mehr als 3.000 Euro pro Monat, je privater und exklusiver, um so teurer.

Bei immer weiter steigender Lebenserwartung auf Grund guter Ernährung und guter Medizin, kann der Altersruhestand durchaus fast 30 Jahre andauern, je nach Rentenbeginn nach Vorstellung der jeweiligen Regierung von 60 bis z.B. 90 Jahre, das wären dann 30 Jahre Rentnerleben oder, wie jetzt geplant, von 67 Jahren bis 90, das wären dann auch noch 23 Jahre für die es vorzusorgen gilt.

Es ist klar, daß die öffentliche und soziale Rentenversicherung, diese Leistungen nicht erbringen kann, denn dann müßten ja zwei Erwerbstätige für einen Rentner arbeiten und entsprechend sozusagen rund die Hälfte ihrer Bezüge an

In Ihrer und eigener Sache

die Sozialkassen abführen, aber das kann man der arbeitenden Generation weder heute, noch später, zumuten. Deswegen wurde ja die „dynamische“ Rente erfunden, die dem jeweiligen Lohnniveau entsprechen soll. Aber angesichts der letzten Krise hätte dann folgerichtig die Rente sinken müssen, das kann sich keine Regierung leisten, die wiedergewählt werden will, also gab es die sog. Rentengarantie, d.h., auch bei fallenden Löhnen in Krisenzeiten soll die soziale Rente hiervon nicht betroffen sein. Das ist die derzeitige Rechtslage, aber die kann sich natürlich aus Not irgendwann auch ändern, denn welcher Erwerbstätiger in Deutschland will schon die Hälfte seiner Einkünfte für die immer größere Zahl der Rentenbezieher opfern, also dann als eine Lösung, die Auswanderung!

Nach all dem Vorstehenden ist also sinnvoll, eine

Geldanlage zur Altersvorsorge

Frage nur, in welcher Form. Bei einer starken Nachfrage mit dem Ziel einer sicheren Altersvorsorge, gibt es naturgemäß eine unübersehbare Zahl von entsprechenden Angeboten. Natürlich wollen alle Anbieter daran noch verdienen, das müssen sie auch und vor allen Dingen müssen sie ihren Vertretern, die die entsprechenden Anlagen unters Volk bringen und vermitteln, gute Provision zahlen, damit die Vertreter bzw. Vermittler eben bei Laune gehalten werden. Aus jüngsten Presseberichten, z.B. aus dem „Spiegel“ wissen wir, daß etwa bei der Vermittlung von privaten Krankenversicherungen so um die 14 Monatsprämien für den Vertreter als Provision gezahlt werden, bei Lebensversicherungen entsprechend höher. Auch die Banken verdienen mit. Auch bei der Vermittlung von Geldanlagen. Seit neuester Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs allerdings, müssen sie dem Kunden offen legen, daß sie auch provisionsbeteiligt sind, regelmäßig in der Form des sog. Kick-Back, daß sie also vom Anbieter des betreffenden Produktes, ein Teil der Provision des Kunden, zurück bekommen.

Die Banken und sonstige Vermittler müssen also seit neuestem darauf hinweisen, daß sie auch für Provision arbeiten, daß der Bankkunde weiß, daß die Bank in ihrer Objektivität der Beratung eingeschränkt ist deswegen, weil sie ja selbst am Abschluß profitiert. Tut sie das nicht und gibt es statt Gewinne aus der Anlage plötzlich Verluste oder das ganze Geld ist weg, dann kann jedenfalls nach neuester Rechtsprechung der Kunde von der Bank Schadenersatz verlangen. Wie das im Einzelnen funktionieren soll, ist noch unklar. Jedenfalls ist klargelegt, daß eine Bank i.d.R. nie uneigennützig berät, sondern natürlich auch den eigenen Vorteil im Auge hat.

Besser dann schon einen unabhängigen Berater engagieren, der in Gottes Namen auch separat

zu bezahlen ist, aber von dem man dann erwarten kann, daß er objektiv berät, da er nicht provisionsabhängig ist.

Zu den einzelnen Ansparmöglichkeiten folgendes:

Festgeldanlage ist unproblematisch, es gibt feste Zinsen, hoffentlich von einem solventen Schuldner, z.B. einer Großbank. Dann ist das Kapital gesichert und die Zinsen auch. Verluste können natürlich eintreten durch Inflation (laufende Geldentwertung), so daß z.B. die Zinsen gerade die Inflationsrate abdecken mit der Folge, daß man bei Fristablauf zwar mehr Geld als ursprünglich eingezahlt, nämlich einschließlich der Zinsen zurückbezahlt, daß aber nur noch so viel wert ist, wie damals ursprünglich eingezahlt, denn die Zinsen wurden sozusagen von der Inflation gefressen. Das Risiko besteht besonders in Anlage in Fremdwährung, der Euro ist immerhin bis auf weiteres weitgehend sicher und wohl auch der Dollar, aber die Risiken insoweit liegen natürlich beim Anleger.

Anlage in Immobilien im In- oder Ausland, kann sinnvoll sein. Wie bereits dargetan, ist die eigene Immobilie eine gute Altersvorsorge, denn dann braucht man keine Miete zu zahlen, im übrigen aber werden als Geldanlage ja gerade Immobilienfonds angeboten, also von Objekten, die vermietet werden und der Anleger trägt dann das Risiko, von sog. Mietnomaden oder auch bei größeren und schön angepriesenen Immobilienfonds, daß diese plötzlich mangels Einnahmen, keine Rendite mehr ausspucken und auch die Anteilspapiere im Kurs und Wert deswegen sinken.

Staatsanleihen sind eine eigentlich sichere Sache. Denn dann haftet ja der emittierende Staat. Aber was ist, wenn der pleite geht? Das ist schon öfters passiert als man denkt. Man denke etwa an Argentinien. Hier wurden die Schuldverschreibungen sogar in Dollar verkauft und nicht in argentinischen Pesos, aber das Ganze hat nichts geholfen, denn, wenn der Staat dann bankrott geht, sind die Anleihen eben nichts mehr wert. Im Rahmen der Europäischen Union sieht es insoweit etwas besser aus. Wenn unsichere Staaten Staatsanleihen anbieten, so müssen sie natürlich mehr Zinsen bieten als etwa derzeit für deutsche Staatsanleihen geboten werden. Das sind 2,5 % und nicht mehr. Wer griechische oder irische Staatsanleihen gekauft hat, mag sich noch freuen, denn diese werden neuerdings im Rahmen der Europäischen Union durch einen Schutzschirm mit Staatshaftung aller EU-Länder, abgesichert. Wie lange das aber so bleibt, ist ungewiß. Schließlich ist es eine Zumutung, wenn letztlich der Steuerzahler dafür haf-

In Ihrer und eigener Sache

tet, daß etwa Großbanken wegen hoher Zinsen, z.B. irische oder griechische Staatsanleihen gekauft haben mit der sicheren Erwartung, daß die Europäische Union für den Fall der Staatspleite, schon im Interesse der Werterhaltung des Euro dafür sorgen wird, daß die Gläubiger nicht auf dem Trockenen sitzen wie im Falle Argentinien.

Wer in Aktien investiert, weiß auch als Laie von vorne herein, daß diese Kursschwankungen unterliegen. Die Anlage ist also durchaus spekulativ, entsprechendes gilt auch für offerierte Aktienfonds, wobei es dann auf die Klugheit der Manager ankommt, richtig im Fondsinteresse zu kaufen und zu verkaufen, das Ganze natürlich gegen Honorar, aber letztlich auch eine Form der Spekulation.

Auch sonstige Fonds, in welcher Form auch immer, z.B. offene oder geschlossene Immobilienfonds, unterliegen erheblichen Wertschwankungen, können aber, müssen nicht, Rendite bringen, sind also auch eine Form der Spekulation, also unsicher, nicht mündelsicher.

Spekulation als solche ist im Grunde keine Geldanlage, sondern Zockerei. Da geht es zu wie im Spielcasino und im übrigen gilt der Grundsatz, daß die Bank immer gewinnt. Mit „Bank“ meine ich im weiteren Sinne alle Beteiligten Vermittler und Ratgeber, die i.d.R. immer verdienen, das Risiko trägt immer der Zocker.

Eine Lebensversicherung ist, wenn man so will, eine vergleichsweise sichere Anlageform. Gegen laufende, möglichst lange Einzahlung, wird bei Vertragsende (z.B. zu Beginn des Rentnerdaseins ab dem 65. Lebensjahr) eine Versicherungsleistung garantiert einschließlich der gesetzlich garantierten Mindestverzinsung und natürlich einschließlich allfälliger Gewinne, die die Versicherungsgesellschaft so aus den eingenommenen Geldern zieht. Die Versicherungssumme wird fällig bei Ablauf oder beim Tode des Versicherungsnehmers, dann zu Gunsten der

Erben oder sonstigen Begünstigten. Eine feine Sache. Nur, man muß wissen, daß gerade hier die Vermittlerprovisionen für die Vertreter besonders hoch sind und vor allen Dingen muß man wissen, daß bei Kündigung einer Lebensversicherung vor Vertragsablauf der Anleger regelmäßig Verluste macht. Er kann noch nicht einmal damit rechnen, daß er das volle eingezahlte Geld überhaupt zurück bekommt. Grundsätzlich gilt, daß Lebensversicherungen nur dann einen Sinn haben, wenn der Anleger die Absicht hat, eben bis zum Vertragsende auch zu zahlen und die Versicherung nicht zu kündigen. Er kann die Leistung natürlich auch abtreten, aber gleichwohl muß er weiter zahlen und wenn er vor Ablauf kündigt und das Geld wieder heraushaben will, dann gibt es eben sehr wenig. Muß man wissen, ist allerdings, meine ich fast schon, Allgemeinwissen. Es ist auch bekannt, daß über die Hälfte der Lebensversicherungsverträge vorzeitig gekündigt werden, das dann immer zum Nachteil des Versicherungsnehmers und zum Vorteil der Gesellschaft.

Das Riester-Sparen ist eine gute Sache, zusätzlich zu gesetzlichen Rente von der Deutschen Rentenversicherung (früher BfA oder LVA) gibt es dann sicheres Geld. Natürlich verdienen die vermittelnden Banken auch hieran, aber wichtig ist jedenfalls, daß nicht nur soviel als möglich Beiträge eingezahlt werden, sondern daß auch stets der Antrag auf den Bundeszuschuß fristgemäß gestellt wird, sonst verfällt der Anspruch. Beamtenpensionen sind heute noch sicher. Jedenfalls in Deutschland. I.d.R. reichen sie – je nach Besoldungsstufen – zum brauchbaren Überleben im Alter, aber wer es besser haben will, sollte eben durchaus gleichwohl vorsorgen und was dafür in Frage kommt, habe ich vorstehend beschrieben. Je sicherer die Anlage sein soll, um so weniger Erträge gibt es, sozusagen als Grundregel.

Liebe Mitglieder,

dieser mein vorstehender Beitrag hat jetzt natürlich nichts zu tun mit Auslandsgrundbesitz. Gleichwohl meine ich, daß meine gesammelten Erkenntnisse und Ideen lesenswert sind. Klarstellen möchte ich natürlich, daß die Schutzgemeinschaft keinerlei Geldanlage-Beratungsfunktion ausübt. Es sind dies nur allgemeine Erkenntnisse. Wer eine gute Anlageberatung will, wendet sich am besten an einen Profi, der durchaus für seine Beratungstätigkeit auch ein Honorar bekommen soll, denn nur so ist sicher, daß er Ihnen in seinem Provisionsinteresse Anlage aufschwätzt, die für Sie durchaus nicht optimal sind. Die Schutzgemeinschaft übt auch

keinerlei Maklertätigkeit aus. Im Gegenteil: Wir beraten individuell über jedes Angebot. Wir sind objektiv und daher passiert es auch immer wieder, daß jemand böse auf die Schutzgemeinschaft wird, wenn wir vom Kauf seiner vorgestellten Traumimmobilie abraten. Die Schutzgemeinschaft finanziert sich ausschließlich aus Mitgliederbeiträgen und bescheidenen Erlösen aus dem Verkauf von Literatur.



In Ihrer und eigener Sache


Leider ist das schöne Wort „Schutzgemeinschaft“ gesetzlich nicht geschützt und auch nicht schutzfähig. So gab es oder gibt es vielleicht immer noch eine sog. „Schutzgemeinschaft Teneriffa“ mit der wir nicht das Geringste zu tun haben. Im Gegenteil:

Unter diesem sozusagen geklauten Namen hat sich ein raffinierter Immobilienmakler versteckt, der nur verkaufen, aber bestimmt nicht beraten wollte und auch nicht konnte. Rechtliche Schritte gegen diesen Namensmißbrauch hätten in Spanien keinen Sinn gehabt.

Aus jüngsten Presseberichten wissen wir, daß gerade wieder mal eine „Schutzgemeinschaft“ aufgefliegen ist. Geschützt werden sollten angeblich Anleger und Aktionäre, also eine Beratung, aber dann in der Form, daß gegen besseres Wissen einige Aktien hochgejubelt, andere nieder gemacht wurden, das Ganze nur als Methode der Initiatoren durch derartige Manipulationen und damit natürlich sog. „Insiderwissen“ sich

durch entsprechende Spekulationen auf selbst ausgelöste Kursschwankungen zu bereichern. Ich wünsche Ihnen ein Frohes Weihnachtsfest und ein gutes, erfreuliches, sonnenreiches und schönes Neues Jahr und verspreche, die nächsten Jahre noch für Sie weiter zu arbeiten, zu beraten und zu schreiben.

Ihr



Werner Steuber

Unsere Öffnungszeiten

Weihnachten / Jahreswechsel:

Unser spanisches Büro in Torremolinos/Málaga ist

geschlossen am 24. und 31. Dezember 2010

sowie am 06. Januar 2011.

In der Zeit vom 27. 12. 2010 bis 05. 01. 2011 ist die Bürozeit reduziert,

nämlich von 10.00 – 14.00 Uhr.

Ab dann, wie üblich, Bürozeiten: Montag – Freitag von 9.30 Uhr – 15.30 Uhr

Unser deutsches Büro in Waldshut-Tiengen ist

geschlossen am 24. und 31. Dezember 2010

und am 07. Januar 2011

In der Zeit vom 27. 12. 2010 bis 05. 01. 2011 ist die Bürozeit reduziert,

nämlich von 09.00 – 13.00 Uhr



In Ihrer und eigener Sache

Strafbar macht sich, wer an Vermögensverschiebungen teilnimmt, obwohl er weiß, daß diese Gelder aus illegalen Einkünften bestehen, eingeschlossen auch Mittel aus Steuerhinterziehung. Eingeschlossen sind auch Gelder aus Straftaten im Ausland.

Betroffen sind u.a. Banken, Baupromotoren, Wirtschaftsprüfer, Notare und auch Registerführer, insbesondere auch Rechtsanwälte und sonstige Freiberufler im Zusammenhang eben bei der Teilnahme an Geldanlagen für Kunden zum Zwecke der Geldwäsche.

Den genannten Betroffenen oder besser gesagt, durch das Gesetz Verpflichteten, wird aufgegeben, im Rahmen ihrer beruflichen Tätigkeit, genau darauf zu achten, ob sich Indizien für Geldwäsche ergeben, insbesondere müssen sie feststellen, die Identität der teilnehmenden natürlichen oder juristischen Personen bzw. deren Hintermänner. Sie sind verpflichtet, den wahren Begünstigten zu erkennen und zwar bevor der betroffene Berufsstandsangehörige überhaupt in Aktion tritt. Festzustellen ist insbesondere, ob die Kunden für eigene oder fremde Rechnung handeln, die Hintermänner von zwischengeschalteten Gesellschaften zu erkennen (praktisch unmöglich) und überhaupt sich Absicherung zu schaffen mit dem Ziel, daß hier ehrliche Geschäfte ablaufen und kein Geld aus strafbaren Handlungen oder Steuerhinterziehung gewaschen wird.

Wie das im einzelnen geschehen soll, dazu sagt das Gesetz natürlich nichts, es ist ja auch insoweit gar nicht möglich, sondern es handelt sich eben um Gummibestimmungen, sozusagen werden alle Beteiligten zur Wachsamkeit aufgerufen. So gilt das auch für Spielkasinos, die sich über die Identität der Spieler vergewissern müssen und die über 2.000 Euro Spielmarken kaufen oder verkaufen. Die Betroffenen sind verpflichtet, bei jeder Art von Mitwirkung bei Geschäften, schriftlich oder sonst dokumentarisch zu belegen, woher z.B. das anzulegende Geld stammt und sie müssen, auf Grund eigener Entscheidung ggf. den entsprechenden Behörden Mitteilung machen, genannt Ausführungsdienst der Kommission zur Vorbeugung von Geldwäsche, und zwar auch den Versuch insoweit, auch wenn sie die Teilnahme am Geschäft ablehnen. Und natürlich ist ausdrücklich auch festgehalten, daß die Betroffenen verpflichtet sind, sich jedweder Mitwirkung im Zusammenhang mit der Geldwäsche oder Finanzierung von Terrorismus usw., zu beteiligen.

Rechtsanwälte sind insoweit freigestellt, daß sie ein einmal begonnenes Mandat auch weiterführen können und sie müssen auch nicht ihnen beruflich von Mandanten zugegangene Kenntnisse über Geldwäsche von vorne herein mitteilen, dürfen aber nicht mitmachen und sie sind insoweit auch nicht verpflichtet, mit den Behörden zusammen zu arbeiten und im übrigen gilt die an-

waltliche Schweigepflicht. Wenn es um Zahlungen oder Überweisungen geht, so sind meldepflichtig bei Auslandszahlungen solche ab 10.000 Euro, bei Inlandszahlungen ab 100.000 Euro.

Insoweit obliegt z.B. den Banken die Pflicht festzustellen, von wem das Geld kommt, an wen es geht, die Herkunft usw.

Soweit die Zusammenfassung der wichtigsten Normen zum allgemeinen Verständnis.

Und jetzt einige Tips für Anwälte, insbesondere solche die mitwirken beim Kauf und Verkauf von Immobilien in Spanien.

Bei der Beratung im Zusammenhang mit dem Kauf/Verkauf von Immobilien, solange es nur um Recht und Gesetz geht, besteht keinerlei Verpflichtung.

Probleme mit dem neuen Gesetz können sich aber dann ergeben, wenn der Anwalt bei der Abwicklung des Kaufs/Verkaufs mitwirkt. Man sollte die Finger davon lassen, wenn auf der einen oder anderen Seite eine Gesellschaft steht, die z.B. in einer Steueroase angesiedelt ist. Hier gibt es bestimmt keinerlei Möglichkeit, den „Hintermann“ festzustellen und es ist jedenfalls nicht feststellbar, woher allfällige Zahlungen kommen. Also Finger weg!

Beim Kauf von Immobilien, auch zwischen natürlichen Personen, gibt es i.d.R. keine Probleme. Aber wenn der Kaufpreis – wie üblich – aus dem Ausland fließt, so sollte das Geldgeschäft nur zwischen den Parteien selbst, aber nicht durch aktive Mithilfe des Anwalts abgewickelt werden.

Beispiel (berichtet von einem Kollegen):

Ein Rumäne will eine Edelimmoblie an der Costa del Sol erwerben. Der Anwalt berät und prüft und formuliert auch den Kaufvertrag. Der Mandant (Käufer) will sich die Sache einfach machen und überweist auf das Konto seines Anwalts einen hohen Betrag zur Abrechnung, also einschließlich Kaufpreis, Steuern, Notar- und Grundbuchkosten usw.

Der Anwalt hat das Geld jetzt auf seinem Konto und handelt weisungsgemäß. Gleichwohl verlangt nunmehr plötzlich eben unter Berufung auf das neue Gesetz, seine Bank, also die des Anwalts, mitzuteilen, woher denn der Käufer aus Rumänien das Geld habe.

Dieser erklärt, er habe es aus einem Verkauf einer größeren Immobilie in Bukarest. Jetzt verlangt die Bank von dem Käufer/Anwalt gleichwohl die entsprechende Glaubhaftmachung.

Der Kollege mußte also zur Zufriedenheit der Bank und der Aufsichtsbehörde, auch noch von seinem Kunden eine autorisierte Kopie des rumänischen Kaufvertrags nebst Übersetzung beschaffen, alles höchst unerfreulich und zeitraubend. In vielen Fällen wird es gar nicht darzulegen sein, woher das Geld denn kommt, etwa dann, wenn der Mandant (Käufer) behauptet, das Geld für den Kauf in Spanien käme aus Ersparnissen oder aus einer ausländischen Erbschaft usw. ►

In Ihrer und eigener Sache

Um sich derartigen Problemen zu entziehen, empfehle ich jedenfalls, keine Fremdgelder mehr auf das eigene Konto zu übernehmen, sondern insbesondere soll der Kaufpreis direkt zwischen den Parteien abgewickelt werden etwa in der Form, daß der Käufer dem Verkäufer einen Bankscheck von seiner in- oder ausländischen Bank im Notartermin überreicht (übliche Abwicklung), dann jedenfalls ist der Anwalt nicht in den Zahlungsverkehr involviert, allfällige Anfragen einer spanischen Bank müßte dann der Käufer selbst beantworten.

Anders beim Verkauf einer Spanienimmobilie:

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!

Fleißige Protestanten

Im Wirtschaftsteil der angesehenen spanischen Tageszeitung „El Mundo“ vom 20. 11. 2000 wurde versucht zu erklären, woher denn die Misere der südlichen EU-Staaten, also Portugal, Spanien, Italien, Griechenland, zu erklären sei. Und es gehe um die Frage, warum es denn den Deutschen trotz allgemeiner Krise jetzt so gut geht, Arbeitslosigkeit z.B. unter 7 %, während sie in Spanien bei rund 20 % liegt.

Die Antwort bezog sich hauptsächlich - man staune - auf die Religionszugehörigkeit. Im weitgehend katholischen Südeuropa und auch im orthodoxen Griechenland arbeite man hauptsächlich mit dem Ziel, reich zu werden. Demgegenüber hätten die Mittel- und Nordeuropäer, überwiegend Protestanten, die sozusagen religiöse Vorgabe, daß der Sinn des Lebens nicht darin bestehe, zu arbeiten um reich zu werden, sondern es wurde Martin Luther zitiert, demzufolge der Reichtum das wenigste ist, was Gott den

Menschen geben kann, vielmehr sei die Arbeit ein Wert an sich. Abgehoben wurde sozusagen auf die protestantische Ethik, also im Sinne von Luther, Zwingli und Calvin. Abgesehen davon, daß es meiner Meinung nach ziemlich egal, warum man arbeitet, sei es um reich zu werden oder sei es, gute Werke zu vollbringen, so muß ich dem Autor des Beitrags aus meiner persönlichen Erfahrung durchaus Recht geben. Ich bin bestimmt nicht reich geworden und der Reichtum als solcher macht auch bestimmt nicht glücklich (wer will schon der reichste Mann auf dem Friedhof sein?), aber was für mich traurig und nicht zu ertragen wäre, wenn ich keine Arbeit mehr hätte und von daher gesehen ist jedenfalls, was das Glück im fortgeschrittenen Alter anbetrifft, die Arbeit kein Selbstzweck, aber bringt Zufriedenheit. In dem genannten Artikel von „El Mundo“ stand übrigens nichts davon, daß Katholiken faul wären.

Was wird jetzt mit den Konten der Deutschen in der Schweiz und in Liechtenstein?

Wie bekannt, wurden zwischen dem Bundesfinanzminister Schäuble und dem Schweizer Bundesrat Merz über die zukünftige Zusammenarbeit bei der Besteuerung, einiges vereinbart.

Das Ganze muß natürlich noch in Gesetzesform gegossen und schlußendlich als revidiertes Doppelbesteuerungsabkommen als Bundesgesetz beschlossen werden.

Im Einzelnen:

Ende Oktober wurde das bestehende Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland-Schweiz revidiert. Der wichtigste Teil dieser Ergänzung betrifft den Austausch von Informationen und zwar in Anlehnung an Art. 26 des OECD-Musterabkommens.

Hiernach werden die Schweizer Behörden künftig Auskunft erteilen, wenn von deutschen Behörden individuelle Angaben verlangt werden. Es muß also

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!

Berücksichtigung von Mietverlusten aus Auslands-Immobilien Beitrag von Prof. Dr. Bader, München

Vermietungseinkünfte aus dem Ausland unterliegen nach den meisten einschlägigen Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) - mit Ausnahme von Finnland, Malta, Spanien und der Schweiz - ausschließlich der dortigen Besteuerung im sog. Belegenheitsstaat. Das heißt diese Einkünfte brauchen Sie auch als unbeschränkt Steuerpflichtiger in Deutschland steuerlich nicht zu erklären, denn seit 2008 ist auch der sog. Progressionsvorbehalt für Vermietungseinkünfte aus EU-Ländern abgeschafft worden; damit brauchen solche Einkünfte auch nicht für die Berechnung des deutschen Steuersatzes indirekt berücksichtigt zu werden. Falls man aus einer solchen Vermietung steuerliche Verluste erzielt, sind diese in EU-Fällen ebenso nicht über den sog. negativen Progressionsvorbehalt indirekt berücksichtigungsfähig, sondern die Verluste sind ausschließlich im jeweiligen Belegenheitsstaat zu verrechnen. Dabei ist unerheblich, ob die Verlustberücksichtigung nach ausländischem gegenüber deutschem Steuerrecht von Nachteil ist. Denn laut der Rechtsprechung des EuGH ist kein Mitgliedstaat

verpflichtet, die eventuell ungünstigen Auswirkungen der steuerlichen Regelungen eines anderen Landes zu berücksichtigen und seine Steuervorschriften auf die eines anderen EU-Staates abzustimmen. Interessant sind allerdings die Fälle in denen das betreffende DBA das Besteuerungsrecht ausnahmsweise an Deutschland als Wohnsitzstaat zuordnet – also insbesondere,

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!

BUCHBESPRECHUNG



Fachlexikon der Immobilienwirtschaft jetzt neu in 9. Auflage: Immobilien-Fachwissen von A-Z

Das Lexikon "Immobilien-Fachwissen von A-Z" ist jetzt komplett überarbeitet und stark erweitert in der 9. Auflage im Buchhandel erhältlich.

Dieser Ratgeber für die Immobilienwirtschaft hat sich seit seinem ersten Erscheinen 1996 von Auflage zu Auflage zu einem umfassenden Grundlagenwerk entwickelt, das die Profis der Branche, den Nachwuchs in der Ausbildung und den interessierten Leser anspricht.

Weit über eine Faktensammlung hinaus erhält der Leser einen umfassenden Überblick über alle relevanten Gebiete. Gestandene Praktiker erklären anschaulich und sprachlich verständlich komplexe Sachverhalte, ohne sich dabei in der Theorie zu verlieren. Das Lexikon bietet handfeste Informationen: Von Abschreibung, über Geschoßflächenzahl und Teilbaugenehmigung bis Zwischenfinanzierung wird der Leser auf rund 1.000 Seiten umfassend informiert. Theoretische und praktische Darstellungen werden anschaulich durch Beispiele, Bilder, Muster oder Übersichten ergänzt. Mehr als 4.000 Erklärungen laden zum Lesen und Stöbern ein.

Das Buch ist auch eine gute Unterstützung für Immobilieneigentümer und Mieter, die das in dieser Branche übliche Fachchinesisch verstehen wollen.

Das angebotene Wissen bietet Sicherheit und schützt vor Fehlentscheidungen.

Das Lexikon ist fachlich auf dem absolut neuesten Wissensstand, inhaltlich gut organisiert und mit logischen Querverweisen ausgestattet. Die Stärke besteht in konstruktiver Zusammenarbeit eines bewährten und jetzt erweiterten Autorenteam, das es unter der Leitung anerkannter Spezialisten geschafft hat, einerseits detailliert zu erklären und zum anderen das Marktgeschehen auch journalistisch zu beleuchten.

Dort wo alle Lexika in Buchformat sonst einen Schwachpunkt aufweisen - nämlich in der Aktualität nach Drucklegung - bietet der Grabener Verlag seinen Lesern einen echten Mehrwert an: Leser finden das Lexikon regelmäßig aktualisiert als Online-Version auf der Internetseite des Verlages - immer auf dem neuesten Stand.

Immobilien-Fachwissen von A-Z

Das Lexikon mit umfassenden Antworten und Erklärungen auf Fragen aus der Immobilienwirtschaft 9. komplett überarbeitete, ergänzte und umfassend erweiterte Auflage

2010/2011, rund 1.000 Seiten, Hardcover, 15,5 x 22 cm, ISBN 978-3925573-439, Grabener Verlag GmbH, Preis: 48,00 Euro (D)

Sonderteil Spanien

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

Religionen und Muslime in Spanien

Über 90 % der Spanier sind katholisch, jedenfalls auf dem Papier. Die Religion spielt aber im öffentlichen Leben kaum eine Rolle mehr. Es gibt auch keine Kirchensteuer, sondern die Kirche lebt von Spenden und Staatszuschüssen. Es gibt nur vergleichsweise wenige Protestanten und diese sind auch noch verteilt auf mehrere Richtungen. Spanien ist ein laizistischer Staat, keiner fragt nach der Religionszugehörigkeit. Ganz früher einmal war die kirchliche Trauung für Katholiken vorgeschrieben, die standesamtliche den Nichtkatholiken vorbehalten.

Heutzutage lassen sich die meisten nur standesamtlich, nicht kirchlich, trauen. Glück für den Kronprinzen. Seine Frau Letizia war schon einmal, aber nur standesamtlich verheiratet, dann zivilrechtlich geschieden und konnte anschließend natürlich katholisch heiraten. Die Scheidung einer kirchlich geschlossenen Ehe mit Kirchenanerkennung ist nach wie vor nur durch Rom möglich. Zivilrechtlich interessiert das aber nicht. Ehefähig ist jeder mit Nachweis der zivilrechtlichen Scheidung.

In Spanien gibt es 1,3 Millionen Muslime, also etwa 4 % der Gesamtbevölkerung, in Deutschland sind es über 5 %.

Die leben in einer Parallelwelt, sie bleiben unter sich, wie auch in Deutschland. Gemischte Ehen sind für Muslime undenkbar. An den Schulen gibt es nur katholischen Religionsunterricht, nicht obligatorisch. Im übrigen hat jede protestantische Konfession ihre eigenen Kirchen und Gemeinden, voll anerkannt, das Ganze, insbesondere bei der Jugend, mit einem Zug zum Atheismus. Aber gefeiert werden muß natürlich immer und schon deswegen gibt es nach der katholischen Taufe und der Kommunion schöne Partys mit sehr vielen Eingeladenen.

Fast ganz Spanien war in der Zeit von 800 bis ca. 1440 nach Christus maurisch besetzt. Bei der Reconquista, wurden natürlich viele ehemaligen Moscheen zu Kirchen umfunktioniert, so etwa die der-

zeitige Kathedrale von Cordoba. Touristen fragen gerne nach der Moschee von Cordoba, das mögen die katholischen Priester aber nicht. In Istanbul (damals Konstantinopel) ging es anders herum. Hier bauten die Christen die Kathedrale Hagia Sophia, dann zur Moschee umgewandelt, jetzt Museum, aber immer noch unter dem christlichen Namen bekannt.

Einen sozusagen offenen und offiziellen Ärger zwischen Christen und Muslimen gibt es in Spanien (noch) nicht. Die Muslime stammen meistens aus Nordafrika, hauptsächlich aus Marokko und werden deswegen auch „Moros“ genannt (spanisch für Mauren). Sie genießen kein hohes Ansehen in der Gesellschaft im Gegensatz zu reichen Arabern, die in Marbella viel Geld investieren.

Wer als Protestant aus Mittel- oder Nordeuropa kommt, als Tourist oder Daueraufenthalter, findet in größeren Zentren immer „seine“ Kirche, sogar die Zeugen Jehovas sind überall vertreten, es sind meist ex-katholische Konvertiten.

Heiraten zwischen Protestanten und Katholiken sind problemlos. Im Prinzip fragt in Spanien niemand mehr nach der „richtigen“ Religion. Aber wie gesagt – die „Moros“ haben ihre parallele Welt.

Sie sind auch nicht in unserem Sinne integriert. Aber fast alle können die Sprache, im Gegensatz zu den Türken etwa, in Deutschland. Im übrigen gibt es auch keine Einwanderung in Sozialsysteme wie in Deutschland, weil solche in Spanien nicht existieren. Pro Jahr landen an den spanischen Inseln und Küsten einige Tausend, meist muslimische Afrikaner, nicht nur aus Nordafrika, sondern echt aus Schwarzafrika. Diese werden aber nicht als Neger bezeichnet, sondern als „Subsaharianos“, also Leute, die von südlich der Sahara gekommen sind. Wenn irgend möglich, werden diese wieder abgeschoben, viele bleiben aber auch da, versuchen ihren Aufenthalt zu legalisieren und sind schon deshalb sehr zurückhaltend, machen jedenfalls keine Probleme.

Als sog. Mischehen

bezeichnete man früher einmal konfessionsverschiedene Ehen. Insoweit bestehen in Spanien überhaupt keine Probleme mehr.

Die meisten Ehen werden nicht christlich (katholisch), sondern nur vor dem Standesbeamten vollzogen, sehr hohe Scheidungsrate und im übrigen sehr hoher Anteil von Paaren, die ohne Tauschein zusammen leben. Der Papst hat bei seinem jüngsten Besuch in Spanien den sozusagen öffentlich geförderten Laizismus bedauert.

Insoweit keine Probleme mehr in Spanien wie etwa auch in Deutschland.

Etwas anderes sind gemischt nationale Ehen. Auch hier gibt es keine Probleme. Ausländische Ehepartner sind in Spanien keine Seltenheit.

Auch Nicht-Spanier heiraten im Lande, weil sie sich etwa bei der Arbeit kennengelernt haben. Voraussetzung für die Eheschließung vor dem Standesamt hier natürlich Ehefähigkeitszeugnis des jeweiligen Staates.

Deutsche Männer werden übrigens von spanischen Frauen geschätzt. Sie gelten als fleißig, liberal und weniger machohaft als die Spanier. ■

Namensrecht geändert

Wie bekannt, hat jeder Spanier zwei Familiennamen, nämlich den des Vaters und den der Mutter. Üblicherweise wurde früher der Familienname des Vaters vorangestellt, dieser wird auch vererbt. Nunmehr kann auch der Name der Mutter vorangestellt werden, wenn die Ehegatten entsprechendes beschließen. Treffen sie

keine Entscheidung oder sind sie uneins, so bekommt das Kind die Namen gemäß alphabetischer Reihenfolge. Im übrigen ist es bekannt, daß es in Spanien keine Familiennamen gibt, also die Ehegatten werden nicht gefragt, ob sie einen gemeinsamen Familiennamen wählen, sondern jeder behält seinen eigenen.

Erfahrungen mit dem Küstengesetz (ley de costas)

Etwa seit 30 Jahren, also ab der 80er des letzten Jahrhunderts, wurden die spanischen Küsten von den Pyrenäen bis nach Gibraltar, zubetoniert. Erst ließ man der Bauwirtschaft im Interesse von Tourismus und Arbeitsplätzen freie Hand, dann aber erkannte man schließlich, daß es so nicht geht und seit 1988 gibt es das Küstengesetz. Da hat man es sich einfach gemacht: Die spanischen Küstengebiete bis 100 m oder mehr landeinwärts, gehören ab sofort dem Staat, sind enteignet und zwar entschädigungslos, was auch das spanische Verfassungsgericht letztinstanzlich gutgeheißen hat.

Den, wenn man so will, ehemaligen Eigentümern, wurde aber zugleich ein Nutzungsrecht zugestanden und zwar zunächst einmal für die ersten 30 Jahre, also bis 2018 und zu verlängern bis 2048.

Was dann passiert, weiß niemand, wahrscheinlich gar nichts.

Tatsächlich wirkt sich das Gesetz so aus, daß im Prinzip jegliche Baumaßnahme im Küstenstreifen von der Küstenbehörde („Costas“) genehmigt werden muß,

obwohl im Grundbuch von der Enteignung des Grundstücks nichts vermerkt ist. Auch ein Verkauf wäre eigentlich genehmigungspflichtig, aber da nimmt man das Ganze nicht so ernst und so z.B. werden küstennah gelegene Appartements und sonstige Objekte auf Käufer und Erben umgeschrieben, obwohl doch alles schon längst, nämlich seit 1988, enteignet ist. Aber jedenfalls kann die Provinz, das Bundesland oder auch die Gemeinde, jetzt nicht mehr einfach innerhalb des Küstenstreifens Bauland ausweisen und das gilt natürlich insbesondere für Großprojekte, die in jedem Fall der Zustimmung der Küstenbehörde bedürfen. Insoweit hat das Küstengesetz eine günstige Auswirkung, aber es kam sicherlich zu spät, denn bei seinem Inkrafttreten war ja schon die spanische Mittelmeerküste und wichtige Inselküsten zubetoniert im Gegensatz etwa zu Frankreich und Italien, wo es noch riesengroße und lange freie Strände gibt, nicht so an der spanischen Küste.

Staatsanleihe Kataloniens für 4,75 %

Obwohl sie aus Madrid aus wahltaktischen Gründen von den dort regierenden Sozialisten gehätschelt werden und viel Geld zugewiesen bekommen, ist Katalonien mehr oder weniger bankrott. Auf dem internationalen Kapitalmarkt war kein Geld mehr zu kriegen, eben wegen mangelnder Bonität. Aus diesem Grunde verkauft die Regierung in Barcelona nunmehr Staatsanleihen mit dem stolzen Jahreszins von 4,75 %. Die Zinsen für spanische Staatsanleihen liegen mehr als 1 % darunter, deutsche Staatsanleihen bringen so um die 2 %. Also ist das Angebot von Katalonien eine gute Anlage, oder doch nicht? Wenn in Zeiten niedriger Zinsen, wie jetzt, eine hohe Verzinsung geboten wird, so ist dies ein Zeichen für mangelnde Bonität, jedenfalls ein

Risikofaktor. Ich halte es also für fraglich, ob der Kauf katalanischer Staatsanleihen zu empfehlen ist. Man könnte natürlich davon ausgehen, daß im Falle der Insolvenz zum Fälligkeitsdatum der spanische Staat helfend einspringt, aber wie, wenn dann nicht mehr eine sozialistische Regierung in Madrid an der Macht ist, sondern die Konservativen? Ich kann mir nicht vorstellen, daß die dann für die Schulden katalanischer Separatisten einstehen wird. Die Katalanen streben ja die Unabhängigkeit an, so wird es jedenfalls behauptet und da kann man sich bestimmt nicht auf fremde Hilfe verlassen. Nicht vom Zentralstaat und bestimmt nicht von der Europäischen Union.

Unterschiede zwischen Residenten und Nicht-Residenten

Unser Mitglied Werner S. regt an, eine kurze Übersicht zu bringen betreffend die Unterschiede die gelten für Residente oder solche, die in Spanien nur ein Ferienhaus haben, aber im übrigen im Ausland, z.B. Deutschland leben, aber mit Besitz eben in Spanien. Ich folge der Anregung:

Touristen brauchen nur Paß oder EU-Personalausweis. Es besteht auch die Möglichkeit in Spanien scheinbar als Tourist, aber gleichwohl dauerhaft zu leben, z.B. in einem gemieteten Objekt, also ohne Anmeldung. Probleme können sich dann nur ergeben aus einem mitgeführten Fahrzeug mit ausländischer Nummer, das nach internationaler Norm bei Auslandsauf-

enthalt von über sechs Monaten, entsprechend umgeschrieben werden sollte.

Ausländer mit Ferienwohnung in Spanien brauchen für Kauf und Verkauf von Immobilien die spanische Ausländernummer (N.I.E.), im übrigen zahlen sie Grundsteuer an die Gemeinde, Einkommensteuer auf die Eigennutzung (gering). Die Vermögensteuer ist abgeschafft.

Residente sind in Spanien voll steuerpflichtig. Wenn sie aus dem Ausland Einkünfte beziehen, so wird das Besteuerungsrecht in den jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen geregelt. Für das Auto gilt das Vorgenannte wie zu Touristen. Autoeinfuhr aus Europa im

Rahmen eines Umzugs ist frei. Es fällt nur die spanische Zulassungssteuer an, aber keine Einfuhrumsatzsteuer und kein Zoll.

Im übrigen ist jeder, ob In- oder Ausländer frei, in Spanien eine Gesellschaft zu gründen, eine juristische

Person, z.B. eine GmbH (S.L.), dann ist diese Gesellschaft naturgemäß in Spanien ansässig und hier steuerpflichtig. Die Bezüge des Geschäftsführers bzw. die Gewinnanteile der Gesellschafter richten sich, was die Besteuerung anbetrifft, dann nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen.

STEUERN in Spanien – Verjährungsfristen

Speziell im Zusammenhang mit Erbschaftsteuer, aber auch sonstigen Steuern, werden wir von interessierter Seite wegen der Verjährung von Steuern gefragt.

Die allgemeine Verjährungsfrist für Steuern in Spanien beträgt fünf Jahre.

Verjährung für Umsatzsteuer (IVA) und Einkommensteuer (Renta) vier Jahre. Jeweils berechnet ab Ende der Erklärungsfrist.

Auch die Erbschaftsteuer ist in vier Jahren verjährt. Dies durch das Gesetz Nr. 1/1998, vorher betrug die Verjährungsfrist fünf oder ganz früher sogar zehn Jahre.

Die vierjährige Verjährungsfrist gilt immer nur dann, wenn der Steuerpflichtige eine Erbschaftsteuererklärung abgegeben hat. Gemeint sind in diesem Falle zu niedrige Bewertungen oder ähnliches.

Hat der Erbe dagegen keine Steuererklärung abgegeben, so beträgt die Verjährungszeit nunmehr sechs Jahre.

Wenn der Tod des Erblassers im Ausland eingetreten ist, so beginnt die Verjährungsfrist erst in dem Zeitpunkt, da eine spanische Behörde offiziell vom Todesfall Kenntnis genommen hat. Diese Regel gilt für Erbfälle ab 2003, nicht frühere Erbschaftsfälle.

Entgegen einer vielfach vertretenen Auffassung beginnt im übrigen die Verjährungsfrist nicht mit dem To-

desfall, sondern mit Ablauf der sechsmonatigen freiwilligen Erklärungsfrist. Meldet sich vor Ablauf der genannten Fristen das Finanzamt beim Steuerpflichtigen, so ist natürlich die Verjährung unterbrochen und die Frist beginnt von neuem zu laufen.

Zur Grunderwerbsteuer folgendes:

Auch hier beträgt die Verjährungsfrist fünf Jahre, allerdings kann im Grundbuch erst umgeschrieben werden, nachdem entweder die Steuer bezahlt ist oder eine Mitteilung des Finanzamts vorliegt, daß eben diese Steuer verjährt ist.

Diese Masche

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!

Die Vermeidung von Erbschaftsteuer

wird vielfach auf unterschiedlichen Wegen versucht. Meist geht es um Immobilien. Um ganz sicher zu gehen, kann der potentielle Erblasser gleich auf den Namen des Erben kaufen, etwa unter Vorbehalt des Wohn- bzw. Nießbrauchsrechts für die Eltern.

Unterschied: Wohnrecht ist individuell, der Nießbraucher darf auch vermieten.

Dann ist, wenn man so will, das Eigentum bis zum Tode des Letztversterbenden der Berechtigten gesichert, denn, der potentielle Erbe ist nur sog. nackter Eigentümer und niemand wird eine Immobilie erwerben mit Wohnrecht drauf.

Ganz schlaue potentielle Erblasser geben an, den Erben eine Verkaufsvollmacht einschließlich des Rechts auf Selbstkontrahieren. Das macht aber Probleme. Eine solche Vollmacht über den Tod hinaus ist zwar nach deutschem Recht gültig und müßte eigentlich, wenn hierauf in der Vollmacht hingewiesen wird, auch in Spanien akzeptiert werden, aber das ist regelmäßig nicht der Fall, sondern allein schon die Formulierung, daß eine Vollmacht über den Tod hinaus gelte, veranlaßt den Notar zur Frage, ob denn der Vollmachtgeber noch am Leben sei. Wird diese Frage verneint, so ist die ganze Vollmacht ungültig, denn nach spanischem Recht gibt es keine Vollmachten über den Tod hinaus. Eine solche Vollmacht wird auch kein spanischer Notar

ausstellen. Wenn also vom Tod des Vollmachtgebers/Erblassers nichts bekannt und alle Beteiligten dicht halten, so mag das funktionieren, ist aber durchaus von jeder Seite aus anfechtbar, weil ja Tatsachen falsch erklärt oder verschwiegen wurden. Wenn also der Erbe mit Vollmacht verkauft, obwohl der Eigentümer verstorben ist, kann sowohl der Käufer wie auch andere Betroffene (z.B. Miterben) den Vertrag anfechten. Andererseits gibt es den Gutgläubensschutz auf die Richtigkeit der Grundbucheintragung. Wenn der Käufer vom Tod des Erblassers/Verkäufers nichts wußte, dieser aber gleichwohl natürlich noch im Grundbuch als Eigentümer eingetragen war, so hilft ihm sein guter Glaube. Es kann von ihm nicht verlangt werden, daß er eine Lebensbescheinigung des Vollmachtgebers zum Unterschriftszeitpunkt fordert.

Zusammenfassend: Es ist hoch riskant und im Zweifel davon abzuraten, über Vollmachten zu versuchen, die spanische Erbschaftsteuer zu umgehen. So hat etwa das Oberste Spanische Gericht auch schon mal einen „pro forma - Kauvertrag“, de facto aber Schenkung, für unwirksam erklärt, auch wenn der Erwerber und der Verkäufer notariell zu Protokoll erklärt haben, der Kaufpreis sei bereits geflossen.

Im übrigen gilt, daß das Nachlaßvermögen im Zeitpunkt des Todes auf den Erben übergeht, also, wie auch aus Deutschland gewohnt, allerdings in Spanien mit der Besonderheit, daß der Erbe förmlich zu notarieller Beurkundung, die Erbschaftsannahmeerklärung abgeben muß. Nach Zahlung der Erbschaftsteuer wird dann diese Erbschaftsannahmeerklärung im Grundbuch eingetragen und das Eigentum auf den Erben umgeschrieben.

Im übrigen wird natürlich auch dann die Erbschaftsteuer fällig, wenn, wie vorbeschrieben, über Vollmacht „verkauft“ wird. Das ganze Geschäft würde sich dann noch zusätzlich als Erbschaftsteuerhinterziehung darstellen und wäre schon deswegen unwirksam.

Die Erbschaftsteuer kann auch verjähren und zwar beträgt die allgemeine Verjährungsfrist viereinhalb Jahre plus sechs Monate Erklärungsfrist bei ausländischen Erben, zusammen also fünf Jahre. Diese Frist beginnt allerdings seit einer Neuregelung per 2003 erst dann zu laufen, nachdem eine spanische Behörde offiziell von dem Tode des Erblassers Kenntnis genommen hat. Vor der genannten Gesetzesänderung war das ein guter Tip bei Tod des Erblassers im Ausland, die Verjährungsfrist abzuwarten und dann erst die Erbschaftsannahme zu erklären. Jetzt geht das nicht mehr aus den genannten Gründen. Im übrigen wird nach wie vor nicht nur unter Ausländern, sondern durchaus auch unter Spaniern versucht, die Erbschaftsteuer verjähren zu lassen, indem man erst nach Fristablauf die Annahme-

erklärung abgibt. Das war seinerzeit auch möglich, weil die spanischen Behörden nur sehr schlecht miteinander kommuniziert haben, so etwa die Gemeinde (Einwohnermeldeamt) mit dem Erbschaftsteuerfinanzamt. Aber auch das hat sich zwischenzeitlich geändert.

Um all diesen Problemen zu entgehen, soll der kluge Erblasser nach Besprechung mit den Erben, wer überhaupt kann und will, ein entsprechendes Testament machen, dann ggf. unter Nießbrauchsvorbehalt für den überlebenden Ehegatten. Eine weitere Möglichkeit: Die Spanienimmobilie wird in eine spanische Gesellschaft (z.B. S.L. = GmbH) eingebracht und dann wird eben nicht die Immobilie vererbt, sondern die Gesellschaftsanteile, die möglicherweise bei der Erbschaftsteuer geringer bewertet werden als die Immobilie an sich. Im übrigen gilt auch hier, daß, wenn ein potentieller Erblasser und, nehmen wir an, auch Alleingesellschafter, seine Gesellschafterrechte bei der Gesellschafterversammlung auf einen Dritten überträgt, daß dann eben diese Vollmacht mit seinem Ableben auch ungültig geworden ist.

Im übrigen sind die Freibeträge in Spanien im Verhältnis zu Deutschland sehr niedrig, auch bei Ehegatten und Abkömmlingen nur 16.000 Euro. Besonders bei Nichtverwandten, kann die Erbschaftsteuer sehr hoch ausfallen, es empfiehlt sich also auf jeden Fall, eine genaue Planung, am besten unter Hinzuziehung eines geeigneten Anwalts.

Neuregelung des spanischen GmbH- und Aktienrechts Neues Mindestkapital für beide Gesellschaftsarten

von Dr. Burckhardt Löber und Fernando Lozano

Wer in Spanien eine Immobilie über eine so genannte Sociedad Limitada hält, für den gilt ab 1. September 2010 das neue Gesetz über Kapitalgesellschaften (Kgl. Gesetzesdekret Nr.1/2010). Das bedeutet ein Umdenken für alle Beteiligten. In gleicher Weise hat in diesem Gesetz auch das Aktienrecht eine Neuregelung gefunden, so daß sich auch Firmeninhaber, gleich ob in der Rechtsform der GmbH oder der AG mit dem neuen Gesetz (528 Artikel) anfreunden müssen. Wie schnelllebig unsere Zeit ist und der Gesetzgeber mit Neuregelungen aufwartet, sieht man daran, daß das spanische GmbH-Gesetz gerade mal 15 Jahre und das Aktiengesetz knapp 21 Jahre alt sind.

Welche wesentlichen Neuigkeiten bringt die Modifikation beider bisherigen Regelungen in dem neuen, einheitlichen Gesetz über Kapitalgesellschaften für die Beteiligten?

Hier ist in erster Linie das neue Mindestkapital der beiden Gesellschaftsformen zu nennen. Bei der GmbH wurde das Mindestkapital auf 3.000 Euro abgerundet, bei der Aktiengesellschaft auf 60.000 Euro. In dem bisherigen GmbH-Gesetz gab es viele Verweise auf das Aktiengesetz, was zu Schwierigkeiten bei seiner praktischen Anwendung führte. Und das sechs Jahr jüngere GmbH-Gesetz war moderner als das Aktiengesetz, z.B. in puncto Wettbewerbsverbot der Geschäftsführer, so daß diese Regelung jetzt auch für die SA gilt. Umgekehrt wurde die Regelung des SA-

Gesetzes auf die SL bei Kapitalerhöhungen zu Lasten der Reserven aufgenommen, wonach ein Wirtschaftsprüfer die für die Operation entsprechende Bilanz zu erstellen hat.

Die Verschmelzung beider gesetzlicher Regelungen in dem neuen einheitlichen Gesetz läßt beide Gesellschaftsarten fortbestehen, die GmbH wie die Aktiengesellschaft, bringt jedoch für beide Gesellschaftsarten zu meist übereinstimmende Bestimmungen. Es sind viele kleine Änderungen der Gesellschaftsmaterie zu beobachten, die jedoch eher Gegenstand von Darlegungen in juristischen Fachzeitschriften sein dürften. Wer mit der spanischen Gesellschaftsmaterie als Immobilienbesitzer oder Firmeninhaber umzugehen hat, muß sich auf die Neuregelung umstellen. Allerdings sind nicht alle 528 Artikel des Gesetzes über die Kapitalgesellschaften wie die Sterntaler vom Himmel gefallen. Ein Großteil der früheren Artikel beider Altgesetze findet sich unter anderer Adresse, also in veränderten Artikeln im neuen Gesetz wieder. Gut zu wissen, daß eine deutsch-spanische Fassung des Gesetzes über die spanischen Kapitalgesellschaften für das Jahr 2011 in Vorbereitung ist. Mehr hierüber ist im nächsten Jahr über die Autoren dieses Beitrags zu erfahren.

Frankfurt/Valencia im November 2010