
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 2 - 2010

***FLUCHT ins Ausland
von Schuldnern, Kriminellen, Steuerflüchtigen***

DEUTSCHLAND

***TABULA RASA für Schwarzgeld in der Schweiz –
Erben müssen schnell handeln!***

Die zehn größten Fehler beim Vererben

SPANIEN

Förderung des Wohnungsverkaufs in Andalusien

SPANIEN-GIBRALTAR

Verhandlungen über steuerlichen Datenaustausch

INHALT

IN IHRER UND EIGENER SACHE

Flucht ins Ausland von Schuldner, Kriminellen, Steuerflüchtigen	3
Informationsschrift des Bundesverwaltungsamts für Auswanderer	5

DEUTSCHLAND

STEUER

Ankauf geklauter Steuerdaten durch die deutsche Regierung	6
TABULA RASA für Schwarzgeld in der Schweiz – Erben müssen schnell handeln!	6

IMMOBILIEN

Umkehrhypothek jetzt auch in Deutschland	7
------------------------------------------	---

ERBRECHT

Erbfallen: Die zehn größten Fehler beim Vererben	7
--------------------------------------------------	---

EUROPÄISCHE UNION

Der Euro in Gefahr durch Pleitenländer	8
Nochmals: Abtretung von GmbH-Stammanteilen in einfacher Schriftform	9

SCHWEIZ

Notarkosten sparen bei Erbteilsübertragung?	10
Personenfreizügigkeit EU-SCHWEIZ	10

SONDERTEIL SPANIEN

<i>Förderung des Wohnungsverkaufs in Andalusien</i>	11
<i>SPANIEN – GIBRALTAR – Verhandlungen über steuerlichen Datenaustausch</i>	11
ANDALUSIEN	
<i>Alptraum Verwaltung – Korruption – Unfähigkeit – Geldgier</i>	12
<i>Verlogene katalanische Sozialisten</i>	14
<u>Vermeidbare Fehler in spanischen Immobilienangelegenheiten</u> <i>- Immobilienschenkung im Kleid eines Kaufvertrages -</i>	14
<i>Steuer auf die Eigennutzung – Formular 210</i>	15

IMPRESSUM:

Verlag und Herausgeber

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 62,00 €

In Ihrer und eigener Sache

Flucht ins Ausland von Schuldern, Kriminellen, Steuerflüchtigen

Am 16. Februar 2010 brachte der Norddeutsche Rundfunk in seinem dritten Fernsehprogramm einen Bericht über „Mallorca – Insel der Gesetzlosen“. In diesem gut gemachten Fernsehbeitrag wurde dargestellt, wie sich Flüchtige, welcher Art auch immer (s.o.), schon für 29 Euro ein One-Way-Ticket nach Mallorca kaufen können und sind dann verschwunden. Zum Nachteil insbesondere von Gläubigern. Im genannten Beitrag wurden eine Reihe von Beispielen gezeigt, etwa Aktivitäten von Anlagebetrügern, die ihre Landsleute abzocken oder von Schuldnern mit vielen Gläubigern, die ins Ausland abhauen, um sich dem Druck zu entziehen. Der in diesem Zusammenhang interviewte deutsche Rechtsanwalt von Rothenhan aus Palma de Mallorca, hat gar – assistiert von einer deutschen Konsulin – erklärt, daß bestimmt die Hälfte der auf Mallorca ansässigen Deutschen „unsauber“ sei, aktive Betrüger oder Flüchtige. Es ist eine allgemeine Erfahrung, daß Deutsche im Ausland (mangels Sprachkenntnissen und einschlägiger Erfahrung) gerne von Landsleuten über den Tisch gezogen werden. Man denke an den bekannten Spruch: „Gott schütze uns vor Sturm und Wind und Deutschen, die im Ausland sind.“ Derartige Betrügereien unter Landsleuten gibt es aber Gott sei Dank nicht nur bei den Deutschen, sondern auch unter Engländern und Franzosen, z.B. in Spanien, bestimmt keine nationale Besonderheit der Deutschen untereinander. Im Folgenden möchte ich, aus eigener Berufserfahrung und Überlegungen, darstellen, wieso jemand sozusagen ins Ausland flüchtet, es mag hierfür viele Gründe geben und auch durchaus aner kennenswerte. Wem es in etwa bei uns zu kalt ist oder wer sich im Ausland und ins Ausland verliebt hat oder für seinen Beruf eine bessere Basis als im überreglementierten Deutschland sucht, der „flieht“ nicht ins Ausland, sondern geht aus guten Gründen dahin, eine freie und moralisch gute Entscheidung, nicht zu kommentieren. So etwa auch, wer als Christ in muslimischen Ländern verfolgt wird oder politisch verfolgt wird durch islamistische Regime, Kommunisten und ähnlichen Dreck, der hat auch gute Gründe, ins Ausland, z.B. zu uns in die westliche Welt, zu kommen und auch derjenige, der in einer korrupten afrikanischen Stammesgesellschaft keine Chance hat, seine Familie durch zu bringen und daher in den „Westen“ flieht.

Im Folgenden möchte ich aber berichten von der Auslandsflucht von Straftätern (gewesenen oder noch aktiven) und Schuldnern.

Straftäter

Da gibt es solche, die bis jetzt noch nicht erwischt wurden und/oder gegen die noch kein Haftbefehl ergangen ist, jedenfalls bislang keine Hauptverhandlung. Wenn solche Leute intellektuell in der Lage sind, vorauszusehen, was auf sie zukommen könnte, so verschwinden sie ins Ausland. Im Inland z.B. (D) wird ein Strafverfahren erst mal nicht eröffnet, weil der

Täter weg ist und wo er ist, weiß niemand, Gläubiger haben das Nachsehen.

Dann gibt es noch Straftäter mit dem Zug ins Ausland, bei denen bereits ein deutscher, europäischer oder internationaler Haftbefehl vorliegt. International nur bei ganz dicken Sachen, also Drogen- und Waffenhandel, Menschenhandel, Terrorismus u.ä..

Auch hier wieder gibt es wichtige Unterschiede: Wer nur mit einem heimatlichen (z.B. deutschen) Haftbefehl gesucht wird, hat i.d.R. gute Chancen, davon zu kommen und unter zu tauchen. Der deutsche oder sonstige heimatliche Haftbefehl muß ja erst mal auf das vermutete neue Wohnsitzland des Täters erstreckt werden und ob dort die Justiz mitmacht, das weiß man nicht, von daher gesehen, schlechte Karten für die deutsche Justiz.

Anders bei einem europäischen Haftbefehl. Hier sind alle Staaten der Union verpflichtet, den Täter ausfindig zu machen und auszuliefern. Er sollte dann wenigstens im EU-Raum nicht mehr unter seinem echten Namen auftreten. Und ganz schlimm wird es natürlich für den Täter, der mit internationalem Haftbefehl gesucht wird, ob das jetzt Bin Laden ist oder der Präsident des Sudan oder irgendwelche serbischen Killer – die werden zur Strecke gebracht.

Noch ein Hinweis: Wenn jemand meint, er sei im Inland betrogen oder sonstwie Opfer einer Straftat geworden, der mag natürlich Strafanzeige erstatten, aber die hat noch lange keinen Haftbefehl zur Folge. Hierzu bedarf es eines massiven Tatverdachts, fast schon einer Tatgewißheit und es muß sich auch um dicke Sachen handeln. Wer meint, vom Anlageberater seiner Bank über den Tisch gezogen worden zu sein, der bekommt gegen diesen bestimmt noch lange keinen Haftbefehl, sondern einen Tritt in den Hintern.

Täter, die ins Ausland gehen mit der Absicht, zu betrügen

Das wären etwa diejenigen, die im o.g. Fernsehbeitrag bezeichnet wurden. Nur eben ist an diese schwer ran zu kommen, denn es kann erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, daß ausländische Strafverfolgungsbehörden kaum mehr motiviert sind, wenn es sich um Straftaten eines Ausländers gegen einen anderen handelt. Natürlich gilt immer das deutsche Strafrecht, d.h., wenn ein Deutscher im Ausland durch eine Straftat geschädigt wird, so besteht grundsätzlich der deutsche Strafanspruch, aber wie ist der durchzusetzen – i.d.R. nicht – und einen Haftbefehl gibt es dann weder im Inland (D) und schon gar nicht im Ausland. Klarer gesagt: Wenn ein Deutscher einen anderen Deutschen in Spanien betrügt, so ist die spanische Justiz grundsätzlich mal desinteressiert. Aber auch z.B. die durchaus rechtsstaatlich funktionierende Schweiz zeigt viel Zurückhaltung, wenn es um Straftaten unter Ausländern geht, bei denen kein Schweizer geschädigt wurde. Soweit mal zu den Straftaten, aber jetzt zum Thema

In Ihrer und eigener Sache

Schuldnerflucht ins Ausland

Fangen wir mal an mit den Steuerschulden, aber hier gleich mal ein wichtiger Hinweis:

Wer ins Ausland „flüchtet“ weil er dort günstigere steuerliche Umstände vorfindet, der ist noch lange kein Flüchtling, sondern handelt legal im Rahmen seines Selbstbestimmungsrechts. Auch das deutsche Außensteuergesetz (auch bekannt als Lex Horten) ist schon kräftig durchlöchert, insbesondere im Rahmen der Europäischen Union und eine Reichsfluchtsteuer wie bei den Nazis, gibt es schon lange nicht mehr. Wäre auch noch schöner.

Wichtiger Hinweis: Wer Steuerschulden hat muß noch lange kein Steuerhinterzieher oder gar Krimineller sein. Ich denke immer noch an den Fall eines deutschen Steuerberaters, der seine Praxis für gutes Geld verkauft hat, alles brav dem Fiskus erklärt, aber dann abgehauen ist, ohne Steuern zu zahlen. Das ist kein Straftäter, sondern eben nur ein Steuerschuldner und wer Steuerschulden hat, ist noch lange kein Hinterzieher, sondern strafbar ist nur die Abgabe von falschen Steuererklärungen oder die Unterlassung von Erklärungen generell mit böser Absicht. Oder wer auch seinen Wohnsitz in eine sog. Steueroase verlegt bzw. etwa in die Schweiz zieht, um dort nach jeweils kantonalen Regeln pauschalbesteuert zu werden, ist zwar ein Steuerflüchtling in weiterem Sinne, aber bestimmt kein Straftäter. Im Gegenteil: Er wird von der steueregeplagten Umwelt für seine Intelligenz bewundert.

Wer im Inland in Konkurs geraten ist (heißt heute Insolvenz), der muß natürlich einen Offenbarungseid schwören (heißt heute Eidesstattliche Versicherung) und darin auch etwaiges Auslandsvermögen angeben. Ein falscher Eid ist strafbar. Aber die meisten eidesstattlichen Versicherungen sind sowieso falsch, das wissen wir und wenn sich ein Konkurschuldner ins Ausland absetzt, der dort Vermögen hat, z.B. nicht auf eigenen, sondern auf Namen von Frau, Freundin oder Partner usw. oder einer mehr oder weniger obskuren Gesellschaft, der ist den Ärger in Deutschland erst mal los und mag sich auf bessere Zeiten vorbereiten. Den Ärger hat dann der Konkursverwalter, der das Vermögen für die Masse zusammenkratzen und versilbern muß.

Auch wer ohne schon direkt in Konkurs gegangen zu sein, von vielen Gläubigern beharkt wird, kommt auf die Idee, ins Ausland zu verschwinden. Da mögen zwar inländische Titel (Urteile) gegen ihn stehen, aber wie sollen die im Ausland vollstreckt werden und dort existiert regelmäßig auch nicht das Institut der Eides-

stattlichen Versicherung, also Sonnenaufgang für ein neues Leben. Auch vor Unterhaltszahlungen an Kinder oder Exfrau, kann man sich durch Flucht ins Ausland drücken. Zwar ist jedenfalls in Europa für Unterhaltsforderungen grundsätzlich der Gerichtsstand am Wohnsitz des Berechtigten begründet, aber was hat das Kind oder das vertretende Jugendamt davon, wenn der Schuldner im Ausland unauffindbar ist? Dann gibt es zwar einen vollstreckbaren Titel, aber wohin und in was vollstreckt werden soll, ist unklar und vor allen Dingen im Ausland i.d.R. existiert keine Institution wie die deutsche eidesstattliche Versicherung (vorher Offenbarungseid), so daß man den verschwundenen Schuldner noch nicht einmal insoweit ärgern kann, auch wenn man seinen Wohnsitz eruiert hat.

Ein Vollstreckungstitel (Urteil) ist eine feine Sache, aber ob man damit wirklich im Ausland vollstrecken kann, hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab.

Wenn der Schuldner kein (Immobilien-)Vermögen auf seinen Namen und kein Bankkonto hat, dann geht meistens nichts.

Der ab dann permanent im Ausland ansässige Schuldner bekommt sogar vom zuständigen deutschen Generalkonsulat einen neuen Paß. Zivilrechtliche Schulden stehen dem nicht entgegen, sondern eben nur ein inländischer Haftbefehl oder Steuerschulden. Künftig gibt es auch in Europa Personalausweise für Auslandsdeutsche. Was weiß denn das Konsulat oder die ehemalige Wohngemeinde in Deutschland von irgend welchen Verbindlichkeiten? – Nichts.

Chancen für Gläubiger

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

***Mitglieder erhalten die Zeitschrift alle
sechs Wochen im Rahmen einer Mit-
gliedschaft gratis zugesandt!***

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

Informationsschriften des Bundesverwaltungsamts für Auswanderer

Beim Bundesverwaltungsamt gibt es für wichtige Länder aus der Europäischen Union und auch z.B. für die USA und andere sog. Länderinformationsschriften mit Hinweis für Einreise, Daueraufenthalt, Arbeitsaufnahme und vieles andere mehr. Die Liste kann bestellt werden beim

Bundesverwaltungsamt, 50728 Köln
Tel. +49 (0) 22899 358-4999, Fax +49 (0) 22899 10 358-8399
E-Mail: infostelleAuswandern@bva.bund.de

Zu Fragen des Immobilienerwerbs im Ausland unterrichtet die Schutzgemeinschaft durch entsprechende Merkblätter oder Dossiers.

STEUER

Ankauf geklauter Steuerdaten durch die deutsche Regierung

Dieses Thema bewegt jetzt die Gemüter, insbesondere die Frage, ob der Ankauf als solcher nicht schon Hehlerei sei und dann die juristisch interessante Frage, ob die Verwendung derart beschaffter Beweismittel in einem Steuerstrafverfahren überhaupt zulässig ist. Die Schweizer sagen Nein, die Deutschen Ja. Wir – als Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz – haben mit der hier entstehenden Problematik praktisch nichts zu tun. Wir machen keine Anlageberatung und vermitteln auch keine diskreten Banken.

Hier nur einige allgemeine Feststellungen:

Grundsätzlich und allgemein kann gesagt werden, daß das Halten von Vermögen, welcher Art auch immer, auch in Form von Bankbeständen im Ausland keinen steuerpflichtigen Tatbestand darstellt.

Erträge aus dem Vermögen, also insbesondere Kapitalerträge und Zinsen, sind im Wohnsitzstaat steuerpflichtig. Innerhalb der Europäischen Union gibt es insoweit ein Meldeverfahren. Österreich und Luxemburg melden nichts, sondern überweisen nur Quellensteuer an die Heimatländer der Konteninhaber ohne deren Namen zu nennen.

Die Erfahrung hat gezeigt, daß sich insbesondere südliche Länder wenig dafür interessieren, ob ein zugezogener Ausländer Konten im Ausland und Zinserträge aus dem Ausland hat. Ich kann mir nicht

vorstellen, daß etwa die spanische Regierung für geklaute Schweizer Steuerdaten Millionen zahlen würde. Das meiste Auslandsgeld kam ja in die Schweiz aus Ländern, in denen man gut verdient hat und gut verdient, so z.B. aus Deutschland oder den USA. Auf Druck der USA hat die Schweiz schon die Daten offiziell (also ohne Datenklau) von amerikanischen Anlegern mitgeteilt. Eine entsprechende Entwicklung wird es jetzt auch im Rahmen der Europäischen Union geben. Schweizer Bürger, auch solche mit Wohnsitz im Ausland, sind nicht betroffen. Für den Erbfall gilt:

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!

TABULA RASA für Schwarzgeld in der Schweiz – Erben müssen schnell handeln!

Die folgende Information entspricht der seit jeher geltenden Rechtslage.

Wir weisen nur darauf hin im Zusammenhang mit dem Verkauf von Schweizer Bankdaten an den deutschen Fiskus

München, 02.02.2010 Die Diskussion über den Ankauf Schweizer Bankdaten beleuchtet ein Problem, das zahlreiche Erben betrifft. Deutsche Staatsbürger haben vor allem in den achtziger Jahren hohe Summen in die Schweiz transferiert, um Zinsen in Deutschland nicht versteuern zu müssen. Viele aus dieser Generation sind mittlerweile verstorben und haben das Schwarzgeld ihren Erben hinterlassen. Dr. Anton Steiner, Fachanwalt für Erbrecht und Vorstandsmitglied des Deutschen Forums für Erbrecht in München, informiert über die Pflichten dieser Erben:

„Es gelten folgende Grundsätze:

1. Niemand ist verpflichtet, ohne konkrete Anhaltspunkte danach zu forschen, ob der Erblasser „Schwarzgeld“ im Ausland hatte.

2. Weiß der Erbe allerdings von solchem Schwarzgeld, so darf er die „Familientradition“ nicht einfach fortführen, da er sich sonst in mehrfacher Hinsicht strafbar machen kann:

a) Bei der Erbschaftsteuer:

Der Erbe ist verpflichtet, die Steuererklärung vollständig, also mit dem Schwarzgeld, abzugeben, ansonsten begeht er Steuerhinterziehung.

b) Bei der Einkommensteuer:

Künftige Erträge aus dem „Schwarzgeld“ fließen dem Erben zu und er muß sie deshalb bei seiner Einkommensteuererklärung angeben, ansonsten begeht er ebenfalls Steuerhinterziehung. Unter Umständen besteht auch eine Berichtigungspflicht für alte Steuererklärungen, die noch der Erblasser abgegeben hat. Die Einzelheiten sind sehr komplex, so daß dies in jedem Einzelfall fachkundig beurteilt werden muß.

DEUTSCHLAND

c) Auch zivilrechtlich ist der Erbe verpflichtet, das Schwarzgeld, von dem er weiß, Miterben oder Pflichtteilsberechtigten zu offenbaren, sonst kann dies als Betrug (§ 263 StGB) strafbar sein.

3. Ausweg Selbstanzeige: Hat sich der Erbe selbst wegen Steuerhinterziehung strafbar gemacht, so kann er durch Selbstanzeige beim Finanzamt Straffreiheit

erlangen (§ 371 AO). Diese Möglichkeit besteht aber nicht mehr, sobald die Tat von den Behörden aufgedeckt wurde. Erben sollten daher - fachmännisch beraten – Selbstanzeige erstatten, bevor die umstrittenen Steuerdaten in die Hände der deutschen Finanzbehörden gelangt sind.“

Deutsches Forum für Erbrecht e.V.

Prannerstr. 6 • 80333 München
Präsident: Prof. Dr. Klaus Michael Groll
Vizepräsidenten: Dr. Constanze Trilsch-Eckardt,
Dipl.-Kfm. Carl A. Gross
www.deutsches-forum-fuer-erbrecht.de

Pressekontakt

HW-Consulting GmbH
Nikolaus Eisenblätter
Rosental 10 • 80331 München
Tel. 0 89/23 23 62-0 • Fax 0 89/23 23 62-20
E-Mail: eisenblaetter@hw-consulting.de

IMMOBILIEN

Umkehrhypothek jetzt auch in Deutschland

Das Prinzip ist einfach: Wer älter wird und in seinen eigenen vier Wänden leben bleiben möchte aber nicht verkaufen kann oder will kann gegen Hypothek eine Rente von der Bank erhalten. Die Hypothek wird also zu Lebzeiten nicht getilgt, sondern steigt immer mehr an mit den Rentenzahlungen oder Darlehensmitteln. Beliehen wird aber höchstens zu 35 % des Objektwerts und dann auch mit Abzügen und Vorbehalten für den Fall, daß der Darlehensnehmer seine statistische Lebenserwartung überschreitet. Per Saldo also ein schlechtes Geschäft und besser ist es natürlich, wenn der ältere Eigentümer sein Eigentum

verkauft und ab dann zur Miete wohnt oder in einem bescheideneren Objekt.

Wie dem auch sei: Derzeit wird eine Umkehrhypothek angeboten von der *ImmoKasse in Kooperation mit der Deutschen Kreditbank AG*, der Verband der öffentlichen Banken plant ein ähnliches Produkt.

Ob das auch mit Auslandsimmobilien funktioniert, ist offen. Die rechtliche Möglichkeit ist jedenfalls gegeben.

Die umgekehrte Hypothek ist in England oder Amerika bereits bekannt. In Spanien z.B. gibt es aber noch keine Bank die vergleichbares anbietet. ■

ERBRECHT

Erbfallen:

Die zehn größten Fehler beim Vererben

München, 26. Februar 2010 Die Deutschen vererben jährlich über vier Milliarden Euro. Doch viele Erbfälle enden in großer Enttäuschung und Streit. Nicht wenige Menschen verlassen sich auf den Lauf der Dinge oder verfassen unvernünftige, fehlerhafte oder gar unwirksame Testamente. „Aufgrund folgenschwerer Nachlässigkeiten landen viele Vermögensewerte dort, wo sie vom Erblasser nicht gewünscht wurden, auch in beachtlichen Teilen beim Staat, da steuerliche Aspekte übergangen werden“, so Prof. Dr. Klaus Michael Groll, Fachanwalt für Erbrecht und Präsident des Deutschen Forums für Erbrecht e.V. in München. Das Deutsche Forum für Erbrecht hat aus der Beratungspraxis die „Top Ten“ der schwerwiegenden Fehler zusammengestellt. Prof. Dr. Groll berichtet:



Prof. Dr. Groll

1. Kein Testament machen

Das Thema Vermögensnachfolge behandeln die meisten Deutschen immer noch stiefmütterlich. Eine letztwillige Verfügung (Testament oder Erbvertrag) haben im Bundesdurchschnitt nur 25,8 Prozent getroffen. Dies ergab eine vom Deutschen Forum für Erbrecht in Auftrag gegebene bundesweite Infratest-Umfrage (August 2007).

Ohne Testament gilt jedoch die gesetzliche Erbfolge, häufig mit unangenehmen Überraschungen. So beer-

ben sich z. B. kinderlose Ehepartner nicht gegenseitig allein, sondern der Überlebende erbt zusammen z. B. mit seinem Schwiegervater oder Schwager. Gesetzliche Erbfolge bedeutet häufig auch Bildung einer Erbengemeinschaft, ein Konfliktherd ersten Ranges. Ein kluges Testament hilft Frieden zu stiften, so z. B. durch Teilungsanordnung, Vermächtnis, Vorausvermächtnis oder sog. Nießbrauchsvermächtnis.

2. Zu spät testieren

Der Tod kann jederzeit eintreten. Viele haben nur die statistische Lebenserwartung im Kopf und meinen, noch ausreichend Zeit zu haben. Und dann ist es plötzlich zu spät! Es muß nicht der Tod sein, auch ein Ereignis, das zur Testierunfähigkeit führt (Unfall, Schlaganfall), macht alle Gestaltungsmöglichkeiten zunichte.

3. Wahl der falschen Form

Privatschriftliches und notarielles Testament sowie notarieller Erbvertrag - das sind die Formen letztwilliger Verfügungen. Aber Vorsicht beim Erbvertrag! Verspricht z. B. ein Vater in einem solchen Vertrag seinem Sohn, daß dieser einmal sein Erbe werde, dann kommt der Vater ohne Zustimmung des Sohnes aus diesem Versprechen nicht mehr heraus. Wenn das Verhältnis später einmal zerrüttet sein sollte oder der Sohn auf Abwege gerät, kann dies ein großes Problem darstellen. Erbvertrag also nur im Ausnahmefall!

4. Vernachlässigung des Pflichtteilsproblems

Manche vergessen, daß in vielen Erbfällen Pflichtteilsansprüche geltend gemacht werden können. Der Pflichtteil ist immer ein Geldanspruch, kann den Erben, der den Pflichtteil zahlen muß, also in größte Liquiditätsprobleme stürzen, wenn zum Nachlaß z. B. nur eine Immobilie zählt.

Man sollte daher auf jeden Fall versuchen, diese Problematik zu entschärfen, z. B. durch lebzeitigen notariellen Pflichtteilsverzichtsvertrag, durch Testamentsklauseln oder Anrechnungsklauseln bei Schenkungen an den späteren Pflichtteilsberechtigten oder durch rechtzeitige Schenkungen an andere Personen.

5. Das falsche Ehegattentestament

Ehegatten können zusammen in einem sog. *Gemeinschaftlichen Testament* über ihr Vermögen letztwillig verfügen. Ein ganz wichtiger Punkt wird jedoch oft übersehen: Darf der Überlebende die gemeinsam getroffene Schlußerbenregelung, also die Verfügungen für seinen Tod, wieder ändern? Das bedarf gründlichster Überlegung und Entscheidung im Testament. Eine schwierige Entscheidung, weil es um die Zukunft geht, die man nicht kennt. Die Eheleute müssen wissen, ob sie sich gegenseitig Verfügungsfreiheit einräumen oder die Regelung lieber festklopfen, d. h. den Überlebenden binden wollen.

6. Der falsche Ehevertrag

Eheverträge haben in der Regel nicht nur ehe- bzw. scheidungsrechtliche Bedeutung, sondern berühren auch das Erbrecht. So bedeutet z. B. der Weg aus

der Zugewinnsgemeinschaft in die Gütertrennung in vielen Fällen eine Verschlechterung der gesetzlichen Erbquote des Überlebenden, folglich auch eine Minderung der Pflichtteilsansprüche. Auch hat die Gütertrennung erbschaftsteuerliche Nachteile. Ideal könnte die Vereinbarung der sog. modifizierten Zugewinnsgemeinschaft sein. Sie bedeutet Gütertrennung für den Fall der Scheidung, aber Zugewinnsgemeinschaft für den Fall des Todes des Erstversterbenden.

7. Keine Ersatzerben bestimmen

Wer erbt, wenn der testamentarisch eingesetzte Erbe im Erbfall gar nicht mehr lebt? Das kann im Einzelfall sehr fraglich sein. Streit ist vorprogrammiert. Auch kommt es vor, daß Ersatzerbe wird, wer nach dem Willen des Verstorbenen partout nichts hatte bekommen sollen. Die Regelung der Ersatzerbenschaft gehört also unbedingt in ein Testament.

8. Vernachlässigung der steuerlichen Konsequenzen

Manches Testament liest sich ganz überzeugend, und doch kann es steuerlich betrachtet höchst unvernünftig sein, und zwar nicht nur erbschaftsteuerlich, sondern auch einkommensteuerlich. Viel häufiger, als es Laien denken, hat nämlich ein Erbfall mißliche Konsequenzen für die Einkommen- oder Körperschaftsteuer. Die steuerliche Durchleuchtung der Vermögensnachfolge, sei sie lebzeitig oder von Todes wegen, ist also dringend gefordert.

9. Das Testament im Nachkasten

Wie viele Testamente jährlich verschwinden, weil sie dem Finder nicht gefallen, weiß niemand. Aber es ist sicher keine kleine Zahl. Ein Testament gehört daher gut aufbewahrt, entweder beim Nachlaßgericht oder bei dem Rechtsanwalt, der das Testament entworfen hat. Erbrechtkanzleien verfügen in der Regel über feuerfeste Panzerschränke.

10. Testament ohne fachliche Beratung

Viele neigen dazu, sich bei der Testamentsformulierung zu überschätzen. Das Erbrecht ist hochkompliziert, voller Tellerminen, zivilrechtlich und steuerrechtlich. Und ein Laie hat keine Vorstellung davon, welches umfangreiche Instrumentarium das Erbrecht für die vielfältigen Gestaltungen bereithält. Nachdem es nun seit einigen Jahren Fachanwälte für Erbrecht gibt, fehlt es auch nicht an kompetenten Ansprechpartnern. Für einen Testamentsentwurf kann das Honorar im Vorfeld ausgehandelt werden.

Deutsches Forum für Erbrecht e.V.

Pranner Str. 6

80333 München

Präsident: Prof. Dr. Klaus Michael Groll

Vizepräsidenten: Dr. Constanze Trilsch-Eckardt,

Dipl. Kfm. Carl A. Gross

www.deutsches-forum-fuer-erbrecht.de

Pressekontakt HW-Consulting GmbH

Verena Lauterbach

Rosental 10

80331 München

Tel. 089-23 23 62-0

Fax 089-23 23 62-20

e-mail: lauterbach@hw-consulting.de

Europäische Union

Der Euro in Gefahr durch Pleitenländer

Insbesondere Griechenland aber auch Portugal, Italien und Spanien haben sich bis zum mehrfachen der zulässigen 3 % des Bruttosozialprodukts verschuldet. Diese Länder nämlich jetzt PIGS (englisch für Schweine) müssen natürlich wegen ihrer Verschuldung auf dem internationalen Kapitalmarkt höhere Zinsen zahlen und belasten daher naturgemäß die Qualität des Euro. Im Vertrag über die gemeinsame Währung ist ausdrücklich nicht vorgesehen, daß ein Mitgliedsland einfach rausgeworfen werden kann, daß man also die Griechen zwingen könnte wieder zu ihrer alten Drachmen-Währung zurückzukehren. Wir erinnern uns: Der Vorteil insoweit für die „schwachen“ Länder Europas lag ja darin, daß sie jederzeit und vor allem in Krisenzeiten einfach ihre Währung, insbesondere wegen der Leitwährung DM, abwerten konnten, um so insbesondere bei eigener

inflationärer Entwicklung das Gleichgewicht wieder herzustellen. Derzeit ist es so, daß z.B. Griechenland für ein Staatsdarlehen mehr zahlen muß als Deutschland, obwohl beide auf Euro lauten. Durch die Schuldenmacherei der, außer Italien, „sozialistischen“ Mittelmeerländer konnte es passieren, daß der Euro von \$ 1,50 auf jetzt etwas über \$ 1,30 abgestürzt ist. Das mag vordergründig der deutschen Export-Industrie dienen aber dürfte eigentlich nicht passieren in einer Währungsunion. Mit einer Staatspleite wie im Jahre 2002 in Argentinien ist allerdings in Europa nicht zu rechnen. Da hatte die Regierung sich zwar in Dollar verschuldet mit der Staatspleite haben dann aber viele internationale auch institutionelle Anleger Geld verloren während Argentinien dann einfach den Peso abgewertet und damit den Export usw. wieder angekurbelt hat. ■

Nochmals:

Abtretung von GmbH-Stammanteilen in einfacher Schriftform

In Deutschland und in Spanien z.B. können GmbH-Anteile nur in notariell beurkundeter Form übertragen werden. In der Schweiz genügt einfache Schriftform. Im folgenden nochmals eine Erläuterung unseres Mitarbeiters Udo Adrian Essers in CH-Küsnacht, daß grundsätzlich im Rahmen der Europäischen Union GmbH-Anteile auch ausländischer Gesellschaften bei Vollzug in der Schweiz in einfacher Schriftform übertragen werden können.

Im Folgenden sein Schreiben:

*Sehr geehrter Herr Steuber,
wissend, daß deutsche Notare sowie Industrie- und Handelskammern um ihre Einnahmen bangen und Argumente dagegen suchen, sende ich Ihnen meine Überlegungen zur Abtretung von deutschen GmbH-Stammanteilen in einfacher Schriftform zu: meine Argumentation stütze ich auf das deutsche Internationale Privatrecht (v.a. Art. 11 Abs. 1 EGBGB und Palandt, BGB, 37. Aufl. 1978, zu EG 11: "Die Ortsform genügt also selbst dann, wenn das Wirkungsstatut sie nicht genügen läßt. Auch die Formgültigkeit der Beurkundung gesellschaftsrechtlicher Vorgänge beurteilt sich nicht ausschließlich nach dem Personalstatut der juristischen Person. ... Da der Gesetzgeber selbst die Ortsform genügen läßt, kommt eine Nichtanerkennung dieser Form wegen Gesetzesumgehung auch dann nicht in Betracht, wenn der Abschlußort gerade wegen der Formerleichterung oder, um Kosten zu sparen, ins Ausland verlegt worden ist." Ebenso Palandt, BGB, 65. Auflage 2006, zu EG 11 und "... Für deutsche Gesellschaften liefe dies auf ein Beurkundungsmonopol des deutschen Notariats hinaus, das vor allem in der zuwachsenden europäischen Rechtsgemeinschaft fehl am Platz wäre.", s. auch Gerhard Kegel, Internationales Privatrecht, München Berlin 1960, S. 202: zu Art. 11 EGBGB 3. Form: "Nur Geschäftsrecht gilt, wenn das Geschäft dem Ortsrecht unbekannt ist. Man darf hier nicht Formlosigkeit nach*

Ortsrecht unterstellen. Denn das Ortsrecht hat gar nicht entschieden. Daher konnten in der Schweiz vor Einführung der GmbH (1936) deutsche GmbH-Anteile nur nach § 15 III, IV GmbHG gerichtlich oder notariell abgetreten werden. (RG 160, 225 [229-231])."

„Abtretung von GmbH-Stammanteilen in einfacher Schriftform“

Nach neuem schweizerischen GmbH-Recht können GmbH-Stammanteile ohne öffentliche Beurkundung, sondern in Schriftform abgetreten werden (Art. 785 Abs. 1, Art. 165 schweiz. OR). Sowohl nach deutschem Internationalem Privatrecht (Art. 11 Abs. 1, Art. 27 EGBGB) als auch nach schweizerischem Internationalem Privatrecht (Art. 116, Art. 145 Abs. 1 schweiz. IPRG) besteht im Schuld- bzw. Obligationenrecht freie Rechtswahl. Dadurch können Stammanteile einer deutschen GmbH in der Schweiz in der einfachen Schriftform abgetreten werden. Dies dürfte um einiges preiswerter sein als die Abtretung in Deutschland mit notarieller Beurkundung.“

Gerne stehe ich für weitere Informationen, auch für die Ausarbeitung eines Kauf- und Abtretungsvertrags zur Verfügung und verbleibe

*mit freundlichen Grüßen
Udo Adrian Essers AG*

(Dr. iur. Udo Adrian Essers)

Kommentar:

Das liest sich ganz gut, aber in der Praxis dürften dem Schwierigkeiten entgegenstehen. Die örtliche Justiz z.B. in Deutschland, wird natürlich stets auf der Einhaltung der deutschen Form bestehen und im Zweifel geht viel kostbare Zeit verloren, wenn man erst die deutsche oder sonstige ausländische zu überzeugen versucht, daß die Schweizer Rechtsform, also privatschriftlich, genügt. ►

Europäische Union

Speziell in südeuropäischen Ländern bringt ein Verweis auf die Einhaltung irgendwelcher ausländischer Normen i.d.R. nichts, wenn inländische Normen entgegenstehen. Ein einfaches Beispiel: Ich habe vielfach in Spanien Probleme wenn es um den Weiterverkauf einer Immobilie geht und der Eigentümer

verheiratet ist. Dann muß ich regelmäßig erst ein Gutachten vorlegen oder sonstwie Überzeugungsarbeit leisten, daß jedenfalls nach deutschem Recht eine verheiratete Person als Alleineigentümer auch verkaufen kann ohne Zustimmung des anderen Ehegatten. ■

SCHWEIZ

Notarkosten sparen bei Erbteilsübertragung?

Es ist verständlich, wenn die Rechtsgenossen für ihre Geschäfte, welcher Art auch immer, die sparsamste Form wählen.

So kann man etwa unter Geltung ausländischen Rechts auch Immobiliengeschäfte wirksam schließen ohne Mitwirkung eines Notars. Allerdings wenn sie nicht mit der Maßgabe, daß für die Eintragung in öffentlichen Registern stets eine öffentliche Urkunde verlangt wird, übertrieben gesagt: Ein Bierdeckel reicht nicht aus.

So mag es z.B. in einer (deutschen) Erbengemeinschaft vorkommen, daß der eine seinen Anteil auf einen anderen überträgt und hier kann man Notarkosten sparen, wenn die entsprechende Vereinbarung in der Schweiz geschlossen wird und zwar nur privatschriftlich, auch wenn alle Beteiligten Deutsche sind und der Nachlaß sich in Deutschland befindet. Dies jedenfalls meint unser Mitarbeiter Adrian Essers aus Küsnacht in der Schweiz der uns folgenden Beitrag zur Verfügung stellt.

„Verfügungsrecht des Miterben in einfacher Schriftform

Nach § 2033 BGB kann das Verfügungsrecht des Miterben nur durch notarielle Beurkundung ausgeübt werden. In der Schweiz hingegen ist für die Abtretung von Erbanteilen unter Miterben die einfache Schriftform vorgesehen (Art. 635 Abs. 1 ZGB). Sowohl nach deutschem Internationalem Privatrecht (Art. 11 Abs. 1, Art. 27 EGBGB) als auch nach schweizerischem Internationalem Privatrecht (Art. 116, Art. 145 Abs. 1 schweiz. IPRG) besteht im Schuld- bzw. Obligationenrecht freie Rechtswahl. Dadurch können Miterben ihre Anteile in der Schweiz in der einfachen Schriftform abtreten. Dies dürfte um einiges preiswerter sein als die Abtretung in Deutschland mit notarieller Beurkundung. Meine Argumentation stütze ich auf das deutsche Internationale Privatrecht (v.a. Art. 11 Abs. 1 EGBGB und Palandt, BGB, 37. Aufl. 1978, zu EG 11: "Die Ortsform genügt also selbst dann, wenn das Wirkungsstatut sie nicht genügen läßt. Auch die Formgültigkeit der Beurkundung gesellschaftsrechtlicher Vorgänge beurteilt sich nicht ausschließlich nach

dem Personalstatut der juristischen Person. ... Da der Gesetzgeber selbst die Ortsform genügen läßt, kommt eine Nichtanerkennung dieser Form wegen Gesetzesumgehung auch dann nicht in Betracht, wenn der Abschlußort gerade wegen der Formerleichterung oder, um Kosten zu sparen, ins Ausland verlegt worden ist." Ebenso Palandt, BGB, 65. Auflage 2006, zu EG 11 und "... Für deutsche Gesellschaften liefe dies auf ein Beurkundungsmonopol des deutschen Notariats hinaus, das vor allem in der zuwachsenden europäischen Rechtsgemeinschaft fehl am Platz wäre.", s. auch Gerhard Kegel, Internationales Privatrecht, München Berlin 1960, S. 202.“

Das ist natürlich theoretisch richtig, aber ob das praktisch funktioniert und insbesondere im südeuropäischen Ausland, das kann ich mir ehrlich gesagt nicht vorstellen. So mag etwa ein umfangreicher Nachlaß in Spanien angefallen sein mit mehreren Miterben und der eine überträgt seinen Anteil auf einen anderen.

Ich kann mir beim besten Willen nicht vorstellen, daß ein spanisches Grundbuchamt insoweit eine privatschriftliche Vereinbarung akzeptiert, auch wenn pro forma in der Schweiz unterschrieben. Grundsätzlich kann man davon ausgehen, daß im Ausland, generell aber auch in Deutschland, an einer Gültigkeit privatschriftlicher Erklärungen und Vereinbarungen gezweifelt wird.

**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!

SCHWEIZ

Personenfreizügigkeit EU-Schweiz

Bürger der EU 17 (also ohne Ostländer) und der EFTA-Staaten dürfen in der Schweiz wohnen und arbeiten wenn sie entweder einen Arbeitsvertrag über mindestens 1 Jahr vorweisen können oder selbständig sind oder über genügend Mittel sonstwie verfügen. Den Großteil der Einwanderer in die Schweiz stellen hochqualifizierte Einwanderer aus Deutschland. So etwa stellen sie allein 43 % der Hochschulprofessoren.

In der Schweiz gibt es kaum Arbeitslosigkeit, nämlich unter Schweizern nur 2,9 %, bei eingewanderten Deutschen 4 % und bei Ausländern im übrigen 7,6 %, bei Balkan-Einwanderern sogar 9,4 %.

Im übrigen gilt, wer sich legal in der Schweiz aufhält, kann dort auch Immobilien erwerben. Der Erwerb von Ferienwohnungen durch Ausländer bedarf immer noch der kantonalen Genehmigung. ■

Sonderteil Spanien

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

Förderung des Wohnungsverkaufs in Andalusien

Wie bekannt, wurden in den letzten Jahren viel zu viele Wohnungen gebaut. Jetzt sitzen Banken und Promotionsfirmen auf rund 70.000 Wohnungen in Andalusien, die verkauft werden sollen, aber es finden sich, angesichts der Krise und in deren Folge der hohen Arbeitslosigkeit keine Käufer.

Die Junta de Andalucía versucht hier entgegen zu steuern. Für Wohnungen, die erstmals verkauft werden und deren Preis nicht über 245.000 Euro liegt, wurde ein Förderungsfonds mit 1 Milliarde Euro beschlossen, dazu noch einschlägige Vereinbarungen mit den wichtigsten Banken und Sparkassen.

Wer eine solche Wohnung aus dem „Lagerbestand“ (Stock) erwirbt, bekommt einen Bankkredit von 100 % des Kaufpreises ohne Nebenkosten und mit stark reduzierten Rückzahlungsraten für die ersten drei Jahre.

Für das vierte bis zum neunten Jahr gibt es dann Zuschüsse aus einem Sozialdarlehen der Junta de Andalucía zwischen 9.000 und 15.000 Euro und erst ab dem zehnten Jahr laufen die normalen Hypothekenraten.

Das Programm ist für Spanier aufgelegt, aber natürlich kann auch ein nicht residenter Ausländer mit Kaufinteresse profitieren einfach dadurch, daß er aus dem „Lagerbestand“ von Banken und Promotoren eine Wohnung preiswert erwirbt.

Im folgenden die Tabelle:

Verfügbare Wohnungen

PROVINZ	Mittlerer Gesamtpreis	Mittlerer Quadratmeterpreis	Durchschnittsgröße in Quadratmetern	Schlafzimmer
Almería	140.300	1.710,16	88,1	2
Cádiz	148.754	1.643,77	91,7	3
Córdoba	108.533	1.096,57	110,8	4
Granada	142.563	1.547,13	101,6	3
Huelva	177.057	1.530,98	119,3	3
Jaén	136.660	1.266,43	109,4	3
Málaga	180.242	1.929,09	97,5	3
Sevilla	151.174	1.496,53	111,4	3
	148.160	1.528	104	3

Die vorgenannten Werte mögen auch Anhaltspunkte sein für potentielle Verkäufer und Käufer.

Die andalusische Regierung (Junta) befördert all dies mit der öffentlich verkündeten Meinung, daß die Preise für Immobilien bestimmt nicht mehr fallen werden und daß man deswegen bis Juli äußerst preiswert erwerben könnte.

Das vorgenannte Programm gilt allerdings auch für EU-Ausländer mit permanentem Wohnsitz in Spanien.

Ich bringe diesen Bericht hauptsächlich wegen der im folgenden wiedergegebenen und insoweit offiziellen Wertabelle für die derzeitigen Wohnungspreise in Andalusien. Touristisch interessant sind die Provinzen mit einer Küstenberührung, also Almería, Cadiz, Granada, Málaga. Aus der folgenden Tabelle kann der mittlere Preis einer Wohnung ermittelt werden und zwar in Bezug auf die Wohnfläche und die Zahl der „dormitorios“ (Schlafzimmer).

Wenn hier z.B. für die Provinz Cordoba bei einer mittleren Wohnfläche von 110, 8 qm, vier Schlafzimmer angegeben sind, so entspricht dies der unerfreulichen spanischen Einstellung auf möglichst wenig Quadratmeter möglichst viele Zimmer unter zu bringen, insbesondere für kinderreiche Familien, aber wenn z.B. bei einer Wohnfläche von 110 qm vier Schlafzimmer plus Wohnzimmer plus Küche plus Toiletten enthalten sein sollen, so ist dies für mitteleuropäische Ansprüche unzumutbar.

Sie sind auch dann dienlich gegenüber dem Finanzamt, wenn der Fiskus meint, jemand habe „zu billig“ gekauft und einen Zuschlag auf die Grunderwerbsteuer (sog. complementaria) festsetzen will.

Spanien – Gibraltar Verhandlungen über steuerlichen Datenaustausch

Nachdem Gibraltar sich insoweit kooperationsbereit gezeigt hat, wurde es bereits aus der Liste der Steuerparadiese der OECD gestrichen. Damit entfällt für Spanien auch die bisherige Norm, daß Gibraltar-Gesellschaften, die nicht dem spanischen Finanzamt die Liste ihrer Gesellschafter vorgelegt haben, grundsätzlich einen 5 %igen Zuschlag auf die Körperschaftsteuer zahlen mußten.

Das vorgesehene Abkommen wird von Spanien-Offiziellen unterschrieben und von der Regierung von Gibraltar ausdrücklich im Namen des Vereinigten Königreichs, weil nach spanischer Sicht, Gibraltar kein eigenständiges Gebiet, sondern eine britische Kolonie ist. Wie bekannt gibt es immer noch Streit über die Souveränität der Kronkolonie. Gibraltar gehört seit dem Frieden von Utrecht (1713) zum Vereinigten Königreich als Kronkolonie, also nicht Teil des UK. ■

ANDALUSIEN

Alptraum Verwaltung – Korruption - Unfähigkeit - Geldgier

Von Benno BÜHLER, Architekt in Málaga

Es ist soweit! Durch alle Zeitungen ging es am Freitag den 29/01/2010: Marbella PGOU (Bebauungsplan) ist nun von der Comision de Ordenacion del Territorio y Urbanismo de Andalucia in Sevilla verabschiedet worden. Es folgen nun öffentlicher Aushang (ohne Möglichkeit des Einspruchs) und nach 4 Wochen dann Inkrafttreten, also rechtlich gültig. Wir rechnen alles hinter, also Ende März 2010.

Nun hatte es doch den Anschein, als ob nach langem Verhandeln und vielem Arbeiten dieses sagenhafte Ergebnis herausgekommen ist. Ab jetzt – so höre ich – ist alles wieder gut.

Die Geschichte des Bebauungsplans in Marbellas der letzten 42 Jahre (ab dem PGOU 1968) ist ein großer Witz. Sehr viele Leute haben mit sehr dubiosen Mitteln viel Geld verdient, Baugenehmigungen sind ohne großes Aufhebens über den Tisch gegangen. Ich möchte jetzt keine falschen Verdächtigungen aussprechen, aber es scheint doch kärglich, daß nach all dem, was passiert ist, gerade mal ein Sündenbock im Gefängnis sitzt. Also war nur ein Bösewicht dabei, in all diesem Schmierentheater? Nur Antonio Roca ?

Ich versuche nachfolgend die Geschichte Marbellas so einfach als möglich zu beschreiben, heruntergekürzt auf wenige Zeilen:

Angefangen hat es wohl mit dem Bebauungsplan 1968 (ja Sie haben richtig gelesen, vor mehr als 40 Jahren), als Marbella vermutlich weniger als 10.000 Einwohner hatte (Stand 2010: 140.000) und nicht viel mehr als ein verlottertes Fischerdorf war. Erst 1986 besann man sich - ob der großen Bauaktivität - ein neues Dokument zu verabschieden. Also damals schon ein wenig zu spät. Das kleine Problem: Für den 1986'er Plan gab es keinen öffentlichen Aushang oder gar Einspruchsmöglichkeiten (Pflichtprogramm zur definitiven Verabschiedung). Deswegen war der Plan rein rechtlich gesehen nicht gültig. Dies geschah erst - man glaubt es kaum - im Jahre 2000, 14 Jahre später. Es galt also all die Jahre über der 1968 PGOU, sowie der 1986er in manchen Fällen, wenn es denn gerade paßte. Daran wurde auch herumgebastelt mit Modifizierungen (an dem 1986 er), 2001, 2002 und 2004, allesamt nicht von der Landesregierung anerkannt und somit (eigentlich) ungültig.

In der Zwischenzeit 1998 verabschiedete Jesus Gil's Dreamteam „einstimmig“ seinen eigenen Bebauungsplan von Marbella, das „Benidorm“ der Costa del Sol wurde angepriesen. Wenig Grünfläche, viele Hochhäuser natürlich kein sozialer Wohnungsbau, Schulen oder gar Krankenhäuser Warum auch, ist ja nicht gewinnbringend. Die Junta de Andalucia wurde ausgelacht – eingeschritten ist sie trotz der Planungshoheit die sie hat, jedoch nicht.

Die Landesregierung – vor lauter Hilflosigkeit – kam erst 2002 mit dem LOUA mit dem ersten wirklich

nachhaltigen Gesetz, das neue Bodengesetz von Andalusien. Hier enthalten: Die Pflicht aller Städte und Dörfer Bebauungspläne zu verfassen, sowie übergeordnet einen Flächennutzungsplan zu erstellen, der mehr Aussagen trifft über Verkehrswege Ökologie, Wachstum etc. Auch illegales Bauen wurde nun zum Straftatbestand, also weg vom billigen Kavaliersdelikt (oft billiger als eine ordentliche Baugenehmigung). Wegweisend auch die Verteilung der Verantwortung an die örtlichen Bauämter, die schönen Zeiten des Bauens gegen Zahlung einer kleinen Beihilfe zum nächsten Dorffest waren also endgültig vorbei. Es folgten mit der üblichen Verspätung massenhaft Prozesse gegen die Bürgermeister, siehe Manilva, Estepona und andere. Ebenso soll von allen neu entwickelten Bodenflächen mindestens 30 % als Sozialer Wohnungsbau ausgeschrieben werden, es müssen Grünzonen vorgesehen werden etc.

In Marbella ging das Schmierentheater jedoch weiter, zunächst mit dem etwas einfachen Julian Muñoz, gelernter Kellner. Ab 2003 – 2006 dann Marisol Yagüe (Ziehtochter von Herrn Gil), auch nicht viel gescheiter, und mit ihren lächerlich wasserstoffgefärbten Haaren unerträglich peinlich. Erst die jetzige Bürgermeisterin, Angeles Muñoz, arbeitet viel um Marbella zu „normalisieren“. Ihr wird Marbella irgendwann mal ein Denkmal setzen müssen, als erste Bürgermeisterin die einmal was arbeitet für ihre Stadt.

2006 dann – sehr resolut – wurde Marbella die Planungshoheit dann entzogen und unter die Fittiche von der Landesregierung von Sevilla gestellt. Einzigartig. Einzigartig peinlich aber auch für die Junta.

Denn ein paar Fragen werfen sich schon auf: Die Landesregierung hatte schon immer Planungshoheit, warum wurde also nicht vorher eingeschritten? Warum wurde der 1986er-Plan erst 14 Jahre später im Amtsblatt veröffentlicht und eigentlich erst dann gültig? Wie konnte es sein, das man Bürgermeister Gil, und Nachfolger (Muñoz und Yagüe) ohne irgendwelche Aktionen handeln läßt, fast 15 Jahre lang? Wer jetzt allerdings hoffte, daß nun endlich Ruhe einkehrt in Marbella, ab diesem Jahr 2010, der irrt: Immerhin werden etwa 18.000 Wohneinheiten legalisiert von gerade mal noch drei Blöcken ist vom Abriß die Rede und von ein paar 100 Wohneinheiten ist man sich noch nicht im Klaren, was zu machen ist.

Die Selbstbeweihräucherung der Landesregierung ist also etwas übertrieben. Banana Beach, Guadalpin Hotels, Corte Ingles, das Wohnhaus von Julio Iglesias oder Antonio Banderas sind nur die bekanntesten Beispiele von Baugenehmigungen auf Ackerland, Grünflächen oder auf Land, was eigentlich für sozialen Wohnungsbau bestimmt war.

Als Architekt muß ich aber ausdrücklich davor warnen 10 qm zuviel zu bauen, da Sie von der Stadt Marbella dazu verknackt werden, abzureißen. Auch ihre Stütz-

mauern sollten nicht mehr als 5cm höher sein als erlaubt – Erstbewohnbarkeitsbescheinigung wird sonst abgelehnt. Es gilt auch nicht das Argument, daß Ihr Nachbar 5 m hohe Stützwände hat, irgend jemand hat es ihm irgendwann einmal aus irgendeinem Grund genehmigt. Das heißt jedoch nicht, daß Sie das auch machen dürfen.

Ich habe leider mehrere Kunden, die all das gar nicht verstehen, viel Geld bezahlen für Baugenehmigungen, jahrelange Wartezeit bis endlich angefangen werden kann mit Bauen, das Bauen selbst, das Geld, der Streß. Es kann Ihnen durchaus passieren, daß Sie von dem frisch gekauften Grundstück ein wenig abtreten müssen, weil in Vergangenheit die Straße falsch angelegt wurde. In diesem Fall dürfen Sie dann Grundstück abtreten, Gehwege und Straße finanzieren und wenn es dumm läuft sogar die städtische Abwasserleitung verlegen (und zahlen). Die Erstbewohnbarkeitsbescheinigung erhalten Sie trotzdem nicht, wenn Sie 10 qm zuviel bauen.

Es gibt – außer den normalen Häuslesbauern - viele Leidtragende in Marbella:

A) wären da die Bauträger, die noch nicht pleite sind: Sie hatten hohe Kosten, denn die Schmiergelder und andere Kosten mußten ja bezahlt werden. Ihnen wird nun gesagt, daß sie die bereits bewohnten Blöcke stehen lassen können, aber Kompensationszahlungen leisten müssen, weil Sie Grundstücke bebaut haben und die gesetzlich vorgeschriebenen Abtretungen (Grünzone, sozialer Wohnungsbau, Einrichtungsstätten ...) nicht vorgenommen wurden. Wenn ein Wohnblock einmal steht kann auch schlecht nachträglich eine Parkanlage gebaut werden. Also zahlen.

B) Noch mal Bauträger, allerdings die, die den Bau vielleicht angefangen haben, aber nur das Gerippe steht (siehe neben Krankenhaus Marbella z.B.): Denen wird nun gesagt, sie müssen abreißen. Ob sie die Schmiergeldzahlungen für die Baugenehmigung wieder zurückerhalten, muß wohl ein Gericht entscheiden. Die Frage wird auch sein wer das zahlt, denn Gil ist tot, Roca hat sein Geld längst auf den Bahamas untergebracht und ist ja verarmt.

C) Die Käufer: Sie haben in den guten Zeiten sogar noch Finanzierungen von Banken erhalten, bewohnen ihr Eigentum bereits, sind aber noch ohne Erstbewohnbarkeitsbescheinigung. Problem: Die können wirklich nichts dafür, ein Bauträger-Objekt eingekauft zu haben, das alle offiziellen Papiere (= Projekt, „Baugenehmigung“) hatte. Hier wird entschieden, stehen lassen. Aber Kompensationszahlungen fallen auch hier an, siehe dazu auch A) und B). Weiter geht's mit

D) Wohnungseigentümer, die ihr Wohnungseigentum im guten Glauben erstanden haben, womöglich sogar Finanzierungen seit langem, Monat für Monat bezah-

len, jedoch der Bauträger der das ganze hochgezogen, Insolvenz angemeldet hat: Auch hier drohen Kompensationszahlungen, man glaubt es kaum, für die armen Wohnungsbesitzer. Auch hier werden Gerichte sicherlich noch einige Arbeit erhalten. Das wäre dann das Unrecht hoch drei. Und

E) die Großinvestoren oder VIP, die ihre Immobilien bereits bezogen haben, wie Guadalpin, Corte Ingles oder Julio Iglesias: Hier werden Kompensationszahlungen anfallen, für Corte Ingles wurde mal eine Zahl von 12 Mio. Euro genannt. Auch dies wird aber vor Gericht enden, denn auch Corte Ingles und Aifos (Guadalpin Hotels) hatten eine „Baugenehmigung bezahlt“ und durften bauen.

Was uns also droht, ist eine administrative Mega-Klage gegen den neuen Bebauungsplan von Marbella, wenn sich die Geschädigten zusammentun (Recurso contencioso administrativo). Diese Klage könnte nun punktuell eingereicht werden (eben für die Projekte der Geschädigten), es ist aber durchaus auch möglich, daß die Klage gegen den gesamten Bebauungsplan gestellt wird. Denn es soll ja gleiches Recht für alle gelten, so steht es jedenfalls in der spanischen Verfassung. Wie ist es also zu begründen, das ein illegales Bauwerk legalisiert wird, eine Überschreitung der Bebauungsparameter jedoch nicht legalisiert werden kann, auch nicht gegen Zahlung. In der Konsequenz also ein „Teilstopp (Außerkräftreten von Teilen des Planes)“ oder sogar das Außerkräftretens des gesamten Planes so wie er vorliegt. Das Chaos wäre dann natürlich komplett, denn in letzterem Falle müßten die ab jetzt erteilten Baugenehmigungen wieder rückgängig gemacht werden eine Never Ending Story also. Denn die contenciosos administrativos dauern durchschnittlich 8-10 Jahre.

Trotz allem wünsche ich als Architekt der Stadt Marbella, insbesondere der Bürgermeister Angeles Muñoz, gutes Gelingen, und vor allem, daß es nicht zum totalen GAU (Außerkräfttreten des Bebauungsplanes) kommt. Marbella braucht jetzt Planungssicherheit, und ein wenig Zeit, sich wieder zu ordnen und weiter zu machen. Und Investoren müssen wieder Vertrauen gewinnen in eine Administration, die nicht sehr vertrauenswürdig ist. Wir Architekten müssen in Marbella irgendwann mal wieder normal arbeiten können, mit einer kooperativen und kompetenten Verwaltung. Ich hoffe, Frau Muñoz bleibt noch lange Bürgermeisterin in Marbella, in den wenigen Jahren ihrer Amtszeit hat sich viel geändert, selbst die Angestellten in Marbella scheinen wieder etwas kooperativer zu werden.

Viel Glück also, Bebauungsplan Marbella!

Architekt Benno Bühler ist seit 15 Jahren an der Costa del Sol tätig, mit Sitz in Málaga.

www.architect.spain.com Tel.0034-952 609 617

Sie haben eine Ferienwohnung in Andalusien und möchten diese direkt vermieten? Versuchen Sie es doch mal bei uns: www.ferienwohnung-andalusien.net oder www.holiday-rentals-andalusia.com. Einfach, direkt und ohne Provisionen. In drei Sprachen, 6 Monate gratis, 4 Fotos, Text und Verfügbarkeitskalender. Tel. 952 609 617, info@ferienwohnung-andalusien.net.

Benno Bühler, Ihr Partner-Architekt an der Costa del Sol und ganz Andalusien. Umbau, Neubau, Gutachten aller Art. Ruf en Sie uns an, wir helfen Ihnen gerne weiter. Erstes Beratungsgespräch kostenfrei. Tel. 952 609 617, www.architect-spain.com, e-mail: welcome@bbarquitect.net.

Verlogene katalanische Sozialisten

Katalonien ist ein Teil von Spanien. Die Regionalsprache „Catalan“ wird überhaupt nur von weniger als der Hälfte der Einwohner verstanden, im übrigen spricht man Spanisch (Kastilisch). Der auf seinen Machterhalt erpichte spanische Ministerpräsident Zapatero ist im Madrider Parlament von den Stimmen der Separatisten abhängig und hat mit Cataluna sogar ein sog. Statut unterschrieben, nach dem Cataluna eine eigene Nation und Catalan Amtssprache ist. Auch an Schulen und Universitäten wird nur in Catalan unterrichtet. Ein Beitrag zur Volksverblödung, denn Catalan spricht niemand in der Welt, Spanisch ist dagegen eine Weltsprache. Der Oberseparatist, Ministerpräsident von Cataluna, namens Montilla, schickt seine Kinder in die deutsche Schule von Barcelona. Dort lernen sie Deutsch und Englisch und natürlich Hochspanisch (kastilisch).

Wer in Cataluna eine gute Spracherziehung für die Kinder will, muß diese in eine teure Privatschule schicken. Die deutsche Schule kostet pro Monat und Schüler 400 Euro. Das kann er sich als Ministerpräsident leisten.

Seine Frau erklärt, das sei die Voraussetzung für eine gute berufliche Karriere in Spanien und auch

sonst in Europa, nämlich Deutsch, Englisch und Hochspanisch zu sprechen. Da hat sie Recht.

Im Übrigen ist es schon eine Schande, daß eine sozialistische Regierung den Zugang zu besserer Sprachenbildung davon abhängig macht, daß die Eltern teure Privatschulen bezahlen.

Im Übrigen wenden sich immer mehr Katalanen von diesem üblen und volksverblödem Separatismus ab. Seit neuestem rufen separatistische Bürgermeister einiger Gemeinden zu Unterschriftsammlungen für ein selbständiges Katalonien auf. Bei diesem Unsinn macht aber immer nur maximal ein Fünftel der angesprochenen Bevölkerung mit.

Im Übrigen ist davon auszugehen, daß bei der nächsten Wahl die Sozialisten für ihre Mißwirtschaft die Quittung bekommen und es dann wieder eine Mitte-Rechts-Regierung gibt, die dem separatistischen Unfug ein Ende bereitet. Derzeit verplempert die katalonische Regionalregierung aus Madrid zugewiesene Gelder u.a. damit, im Ausland katalonische „Botschaften“ zu errichten. Schließlich ist es auch unvorstellbar, daß die Europäische Union die Mitgliedschaft eines unabhängigen Katalonien akzeptieren wird dann, wenn insbesondere die Hälfte der Bevölkerung ohnehin gegen diesen Unfug ist. ■

Steuer auf die Eigennutzung – Formular 210

Nachdem die Vermögensteuer (Impuesto sobre Patrimonio) abgeschafft wurde, bleiben jetzt, als einzige Steuern für ausländische Immobilieneigentümer, die in Spanien weder vermieten noch sonst einer Arbeit nach gehen,

- die Grundsteuer der Gemeinde, das ist klar und
- eben die Einkommensteuer auf die Eigennutzung.

Das Formular 210 ist sozusagen abschreckend umfassend und stiftet bei Laien Verwirrung. Aus diesem Grunde bieten wir ja an für unsere Mitglieder und sonstige Auftraggeber, diese Arbeit für pauschal 100 Euro + Steuerbetrag zu übernehmen.

Im Formular sind nämlich auch enthalten, Vordruck-Kästchen für evtl. Veräußerungsgewinne, Mietentnahmen usw., aber alles schön unübersichtlich und dazu kann man noch ein Erläuterungsblatt in spanischer Sprache bekommen, besser gesagt sechs Seiten mit Hinweisen auch für die Erklärung von Einkünften welcher Art auch immer in Spanien und aufgeführt sind auch sämtliche wichtigen Währungen dieser Welt, auch solche, die es nicht mehr gibt, z.B. Französische Franc, Pesete, Deutsche Mark usw.

Hiervon soll man sich aber nicht beeindrucken lassen, sondern es sind folgende Angaben zu machen:

- N.I.E.
(Spanische Ausländererkennungsnummer)
- Name und Anschrift in Spanien
- Der Katasterwert der Immobilie
(gemäß Grundsteuerbescheid der Gemeinde)

Und hiernach errechnet sich dann die Steuer, wobei der Wert der Eigennutzung mit 1,1 % des Katasterwerts geschätzt wird und davon ein Steuersatz in Höhe von 24 %.

Beispiel:

Jemand hat an der spanischen Mittelmeerküste ein Haus mit einem stolzen Katasterwert von 200.000 Euro. Hiervon 1,1 % sind 2.200 Euro und hiervon 24 %, das sind 528 Euro und die sind bei der Bank auf ebenfalls dem Formular 210 beigefügten Zahlungsbogen zu bezahlen für die Finanzkasse. Der Eigentümer bekommt eine Quittung und hat damit seine steuerlichen Verpflichtungen in Spanien erfüllt.

Für sonstige typische Einkünfte von Nichtresidenten in Spanien gilt:

Für Mieteinkünfte besteht Steuerpflicht, auch 24%, aber auf die Bruttomiete. Der Mieter ist sogar verpflichtet, diese einzubehalten und abzuführen, aber nach unserer Erfahrung funktioniert das regelmäßig nicht.

Zinsen und sonstige Kapitalerträge für Ausländer, von spanischen Banken gezahlt, sind quellensteuerfrei, werden aber an das Heimatfinanzamt des Kontoinhabers gemeldet.

Wer in Spanien ein Büro oder eine sonstige Betriebsstätte unterhält, gilt steuerlich nicht mehr als Ausländer, sondern als Inländer und muß dann dementsprechend seine steuerlichen Pflichten erfüllen. ■

VERMEIDBARE FEHLER IN SPANISCHEN IMMOBIILIENANGELEGENHEITEN

IMMOBILIENSCHENKUNG IM KLEID EINES KAUFVERTRAGES

Spanischer Tribunal Supremo verkündet Nichtigkeit der Transaktion

Von Dr. Burckhardt Löber und Dr. Alexander Steinmetz

Wer als Ausländer eine Spanienimmobilie besitzt, unterliegt insoweit der entsprechenden spanischen Gesetzgebung. Wie in Deutschland und anderswo werden die Gesetze verbindlich durch die Gerichte interpretiert und in Urteilen oder Beschlüssen umgesetzt. Was die oberen Gerichte jeweils verlautbaren, ist nicht zuletzt deshalb von Interesse, weil die Untergerichte an die Entscheidungen gebunden sind. Das jüngst erlassene Urteil des Tribunal Supremo vom 21. Dezember 2009 hat die Rechtmäßigkeit der Übertragung einer Spanienimmobilie zum Gegenstand, ein Fall von allgemeinem Interesse.

Es ging um die Frage, ob der Erwerber eine spanische Immobilie dadurch rechtmäßig erwerben konnte, daß er mit dem Veräußerer einen notariellen Kaufvertrag (*Escritura pública de compraventa*) unterzeichnete, obwohl Einigkeit darüber bestand, daß der Kaufpreis nicht gezahlt werden sollte. Der Kaufvertrag wurde also nur zum Schein geschlossen. Die Parteien der Transaktion wollten in Wirklichkeit eine unentgeltliche Übertragung des Grundstücks, also eine Schenkung, wählten jedoch aus bestimmten Gründen (z.B. Steuerersparnis, Benachteiligung von Pflichtteilsberechtigten) das „Kleid“ des notariellen Kaufvertrages.

Folgendes Beispiel soll das verdeutlichen:

Der Fall:

Gegenstand eines notariellen Kaufvertrages ist ein Bungalow auf Ibiza. Darin wird dieser vom Vater auf seine Tochter aus zweiter Ehe übertragen. Er enthält die Erklärung des Vaters, den Kaufpreis vor Abschluß des notariellen Kaufvertrages von der Tochter erhalten zu haben. Nach dem Ableben des Vaters erhält seine Tochter aus erster Ehe von der zuvor erfolgten Umschreibung des Eigentums auf ihre Stiefschwester Kenntnis. Ihre Nachforschungen ergeben, daß ihr Pflichtteilsanspruch wegen der zuvor erfolgten Veräußerung des Bungalows und des damit fehlenden Nachlasses ins Leere gehen. Aufgrund ihrer Nachforschungen erfährt sie, daß bei der Immobilientransaktion kein Kaufpreis geflossen ist und in Wirklichkeit eine sie benachteiligende Schenkung des Vaters auf die Tochter aus zweiter Ehe stattgefunden hat.

Der Kommentar:

Das Oberste spanische Gericht kommt in Bestätigung der kürzlich geänderten Rechtsprechung zum Ergebnis, daß eine unentgeltliche Grundstücksschenkungen im Rechtskleid eines Kaufvertrages nichtig ist. Im Hinblick auf die Gebräuchlichkeit von privatschriftlichen Immobilienverträgen in Spanien dürfte der Umstand, daß gerade Immobilienschenkungen zu ihrer Wirksamkeit der notariellen Beurkundung bedürfen, viele überraschen. Hierbei stützt sich das Gericht vornehmlich auf den Art. 633 CC der in deutscher Übersetzung wie folgt lautet:

„Artikel 633

Damit die Schenkung einer unbeweglichen Sache wirksam ist, muß sie in öffentlicher Urkunde geschehen, wobei in ihr im einzelnen die geschenkten Güter und der

Wert der Lasten aufgeführt werden, die der Beschenkte zahlen muß. ...“

Zwar war die Transaktion im vorliegenden Fall beurkundet. Allerdings war vor dem Notar ein Kaufvertrag erklärt worden und nicht eine Schenkung. Die Beurkundung eines Kaufvertrages ersetzt aber nicht die – für die Wirksamkeit der gewollten Schenkung erforderliche – Beurkundung gerade der Schenkung. Die gewollte Schenkung „im Kleid“ des notariell beurkundeten Kaufvertrages genügt also nach Auffassung des Obersten Gerichtshofs nicht der Form, die die genannte Gesetzesvorschrift verlangt. Der Vertrag ist deshalb unwirksam und hat somit nicht zum Übergang des Eigentums auf den Erwerber führt. Dies hatte zur Folge, daß das „Rechts“-geschäft zurückgespult werden mußte. Aufgrund des nichtigen Kaufvertrages hat die Rückumschreibung auf den ursprünglichen Eigentümer zu erfolgen.

Die Quintessenz:

Wer auf diese Weise übertragen oder erworben hat, sollte sich überlegen, ob aufgrund familiärer oder sonstiger Konflikte Benachteiligte Ansprüche geltend machen können. Dies sollte sorgfältig geprüft werden evtl. auch durch Einschaltung eines fachlich versierten Rechtsanwalts, um aus kleinen Problemen kein großes werden zu lassen. Bemerkenswert ist, daß der spanische Gesetzgeber jüngst derartigen Manipulationen dadurch entgegen gewirkt hat, daß er von den Kaufvertragsparteien Zahlungsbelege (Überweisungsaufträge, Bankschecks oder Kontoauszüge etc.) verlangt, Gesetz Nr. 36/2006 vom 29.11.2006. Dies muß in der *Escritura* dann im Einzelnen vermerkt werden. Der spanische Fiskus hat dies aber letztlich auch deshalb verordnet, um Schwarzgeldgeschäfte, Unterverbriefungen und die Angabe eines falschen Rechtsgrundes zu verhindern.

Das Urteil bedeutet natürlich auch, daß Immobilienschenkungen, die Parteien in der Erwartung, das spanische Recht erlaube die Formfreiheit, lediglich privatschriftlich oder gar mündlich vereinbaren, unwirksam sein können. Der Beschenkte sollte darauf hinwirken, daß die Schenkung notariell beurkundet wird, will er sich nach dem Tod des Schenkers nicht in Rechtsstreitigkeiten mit den Erben um die Wirksamkeit der Schenkung verwickeln.

Das in spanischer Sprache verfaßte Urteil vom 21.12.2009 hat das Aktenzeichen 826/2009. Es kann gegen eine Schutzgebühr von 20 Euro angefordert werden bei Löber & Steinmetz, Rechtsanwälte, Kaulbachstraße 1, D 60594 Frankfurt am Main, Tel. 0049-(0)69/96221123, Fax: 0049-(0)69/96221111, Mail: info@loeber-steinmetz.de

Dr. Burckhardt Löber

Rechtsanwalt und Abogado

Dr. Alexander Steinmetz, Mag. iur.

Rechtsanwalt

Frankfurt am Main, im Februar 2010

