
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 3 - 2009

Nachteile eines „BERLINER TESTAMENTS“

Erben und Vererben im Ausland

- Vermeidung von Erbschaftsteuern -

Zwangsvollstreckung im Ausland

Zwangsversteigerung von Immobilien

- Für keinen der Beteiligten ein Geschäft -

SPANIEN

20.000 illegale Häuser

Erbschaftsteuervorteile für in Spanien Residente

Krankenversicherung in Spanien

INHALT

In Ihrer und eigener Sache

Mitgliederversammlung 2009	3
Lob von Frau Markmann....	3
Nachteile eines BERLINER TESTAMENTS	3
Die sog. Nigeria Connection	3
Erben und Vererben im Ausland	4
Schwarzbauten	5
Illegale Einwanderer in Spanien – Was tun?	5
Wohnsitznahme im Ausland	6
Zwangsvollstreckung im Ausland	6
Zwangsversteigerung von Immobilien Für keinen der Beteiligten ein Geschäft	7
Verkehrsunfall im Ausland	8

DEUTSCHLAND

Erbrechts- und Erbschaftsteuerreform: Testament auf dem Prüfstand	8
--	---

SCHWEIZ

Teurer Erbschein in der Schweiz	9
---------------------------------	---

BUCHBESPRECHUNGEN



Ist die Schweiz ein Schurkenstaat?	14
Gold gegen Papiergeld und Aktien	14
Schrift, Satz und Sieg	15
Mehrwertsteuer europäischer Staaten	15

SONDERTEIL SPANIEN

<i>Der Behindertenausweis</i>	10
<i>20.000 illegale Häuser</i>	10
<i>Verbraucherpreise auf historischem Tiefstand</i>	11
<i>Erbschaftsteuervorteile für in Spanien Residente</i>	11
<i>Krankenversicherung in Spanien</i>	12
<i>Grundzüge des spanischen Arbeitsrechts</i>	12
<i>Wohngebäudeversicherung</i>	13

Die Schutzgemeinschaft hilft auch beim Verkauf, erstellt die Dokumentation, schätzt den Marktpreis und arbeitet mit Vertragsmaklern zusammen. Verkaufsverhandlungen, Abwicklung, Sicherheit über Anwalt! Kosten nur im Erfolgsfall!

Schutzgemeinschaft Málaga
Avda. Carlota Alessandri, 91 Urb. Eurosol, Blq. 105-107
E – 29620 Torremolinos / Málaga
Tel. 0034 / 952 / 389 075 Fax 0034 / 952 / 371 286
e-mail: schutzgemeinschaft@schutzgemeinschaft.e.telefonica.net

IMPRESSUM:

Verlag und Herausgeber

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

Die Mitgliederversammlung 2009

findet statt am:

Samstag, dem 20. Juni 2009

in erster Einberufung um 10.30 Uhr,
in zweiter Einberufung um 11.00 Uhr

im Restaurant EUROPA
C. Salvador Allende 34
E – 29620 Torremolinos

Tagesordnung:

1. **Bericht des Vorstands**
2. **Entlastung von Vorstand und Beirat**
3. **Fragen und Anträge.**

Gemeinsames Mittagessen

Im Anschluß hieran
auch individuelle Beratung und Hilfestellung!

Nicht-Mitglieder sind auch willkommen!

Wer nicht persönlich kommen kann oder will, mag bitte die beigelegte Rücklaufkarte an uns zurückschicken!

Aus Mallorca schreibt uns Frau Markmann:

*Liebe Schutzgemeinschaft,
auf diesem Wege, möchte ich mich nochmals ganz herzlich bedanken für den tollen Lieferservice und die immer aktuellen Berichte für Immobilienbesitzer im Ausland und was so alles dazugehört. Es macht Freude, auch für den Laien, Ihre kurz und immer aktuellen Berichte zu lesen.*

Ich wünsche Ihnen weiterhin viel Erfolg und werde Sie mit bestem Gewissen an meine Freunde weiterempfehlen,

*herzlichst
Sylvia Markmann*

Nachteile eines „Berliner Testaments“

Ein Berliner Testament können nur Ehegatten vereinbaren. Sie setzen sich selbst gegenseitig zu Erben ein und die Kinder als Nacherben. Wenn nach dem Tode des Erstversterbenden Elternteils ein Kind den Pflichtteil verlangt, so ist es eben auf diesen Pflichtteil gesetzt und die Nacherbschaft entfällt. Soweit so klar.

Das Vermögen soll in der Familie bleiben und dagegen ist moralisch nichts einzuwenden.

Steuerlich allerdings sieht es ja überhaupt nicht gut aus: Der überlebende Ehegatte zahlt die volle Erbschaftsteuer auf den gesamten Nachlaß und wenn dann nach Tod des überlebenden Ehegatten der Nacherbfall eintritt, so zahlen die Nacherben dann auch die volle Erbschaftsteuer.

Im Ausland – in Spanien – sind Berliner Testamente als eine Art von Erbvertrag nicht zulässig. Allerdings gilt ein in Deutschland erstelltes Berliner Testament auch im Ausland mit allen möglicherweise sehr ungünstigen steuerlichen Folgen auch für Auslandsvermögen.

Aus diesem Grunde sollte, wer im Ausland Vermögen vererben will, also z.B. Immobilien, sich Gedanken machen, wer denn überhaupt daran interessiert ist und wer insbesondere auch in der Lage ist, die

entsprechenden Unkosten zu tragen. Es ist also sinnvoll, sich vorab zu informieren, welcher potentieller Erbe, also welches Kind überhaupt Interesse hat und in der Lage ist, die Kosten der Auslandsimmobilie zu übernehmen und dann macht man ein Testament, am besten notariell beurkundet im Belegenheitsland und setzt dann eben für diese Grundstück bzw. alle in dem jeweiligen ausländischen Staat belegenen Nachlaßgegenstände eben den Erben ein, der übernehmen will und kann.

In Spanien z.B. ist im Übrigen auch die Konstruktion der Vor- und Nacherbschaft unbekannt. Der Nacherbenvermerk wird in Deutschland im Grundbuch eingetragen und der Vorerbe kann dann zwar über alles verfügen was er so geerbt hat, aber für den Verkauf einer Immobilie braucht er die Zustimmung des Nacherben. All so was im Ausland ins Grundbuch eintragen zu lassen, ist praktisch nicht möglich, wenn überhaupt rechtlich zulässig. Aus diesem Grunde also mag, wer schon ein Berliner Testament hat, dieses im Zusammenwirken mit dem anderen Ehegatten auflösen und dafür nach Maßgabe des Vorstehenden, insbesondere über Auslandsimmobilien und sonstiges Auslandsvermögen letztwillig verfügen.

Die sog. Nigeria-Connection

hat einen neuen Trick gefunden: Irgendein angeblicher Anwalt mit falschem Namen meldet sich bei einem Ausländer und behauptet, für ihn sei ein Erbe angefallen, i.d.R. in

Millionenhöhe. Gefordert wird eine pro forma Vollmacht für die Erbschaftsannahme, so will er natürlich einen kräftigen Honorarbetrag. Wer das Geld bezahlt, ist es natürlich los. ■

In Ihrer und eigener Sache

Erben und Vererben im Ausland

Vermeidung von Erbschaftsteuern

Niemand denkt gerne an den eigenen Tod, aber für potentielle Erben kann das schon wichtig sein und deswegen sollte man schon bei Erwerb von Immobilien im Ausland an eine künftige Erbsituation denken und wenn irgend möglich, den Sachverhalt so gestalten, daß keine oder möglichst wenig Erbschaftsteuer anfällt.

Das Beste und Eleganteste ist natürlich, einfach gleich auf den Namen des potentiellen Erben zu erwerben, mit Nießbrauchsvorbehalt, förmlich beurkundet oder nur in Privaturkunde niedergelegt.

In dem Fall fällt keine Erbschaftsteuer im Todesfall an, weil ja der Erbe bereits Eigentümer ist, sozusagen nichts geerbt hat.

Wer sich das Verfügungsrecht unter Lebenden vorbehalten will, mag ein Testament machen. Sinnvollerweise notariell im Belegenheitsland der Immobilie und beschränkt eben auf Nachlaßgegenstände in diesem Staat, auf diese Weise braucht man keinen Erbschein, der in Deutschland z.B. im Einzelfall sehr teuer ausfallen kann.

Unter Lebenden kann man auch verschenken, aber das ist meistens im Ausland mit Schenkungssteuer belegt und deswegen relativ teuer.

Weiter kann ein potentieller Erblasser pro forma sein Objekt an einen ausgeguckten Erben verkaufen. Dann fallen die üblichen Kaufsteuern an, ob das günstiger ist als der Erbgang, muß errechnet werden. Wenn etwa die Immobilie in einem Staat gelegen ist, in dem es keine Erbschaftsteuer mehr gibt oder nur sehr geringe (z.B. Portugal oder Italien), so wäre es unsinnig, unter Lebenden schon pro forma zu verkaufen, da ja die Erbschaftsteuer, die vermieden werden soll, gar nicht existiert.

Viele potentiellen Erblasser denken, man könne eine ausländische GmbH (in Spanien z.B. S.L.) gründen und auf diese Gesellschaft dann die Immobilien erwerben. Vererbt werden dann nur die Anteile an der Gesellschaft nach Maßgabe des Stammkapitals oder besser gesagt so bewertet und das kann günstiger sein als die Vererbung der Immobilie als solcher. Wenn nur die Gesellschaftsanteile vererbt werden, ändert sich natürlich im Grundbuchamt nichts, von daher gesehen eine brauchbare Möglichkeit zur Nachlaßgestaltung nur eben auch relativ teuer, denn bei einer Gesellschaft muß jährlich eine Bilanz vorgelegt werden, kostet Geld und der Job eines Geschäftsführers kann nicht weitervererbt werden, sondern muß jeweils neu bestimmt werden von den Gesellschaftern, von daher gesehen ist eine förmliche Erbschaftsannahme i.d.R. unvermeidbar.

Man kann natürlich auch eine Auslandsimmobilie über eine Gesellschaft in einem Steueroasenland halten. Hier gibt es jedenfalls, was die Übertragung von Anteilen auch im Erbwege anbetrifft, keine Probleme, sondern es kann nur sein, daß von Land zu Land verschieden, Sondersteuern auf Oasen-/Eigentümergeellschaften erhoben werden, wie etwa in Spanien.

Wenn es um ein größeres Anwesen geht, so gibt es den Trick, kombiniert Oasengesellschaft und inländische Gesellschaft. Etwa gehört ein größeres spanisches Objekt einer spanischen Gesellschaft (GmbH oder AG) und diese wiederum wird beherrscht durch eine Oasengesellschaft (z.B. in Gibraltar). Auf diese Weise ist es jedenfalls auch für gut recherchierende Außenstehende kaum noch möglich, tatsächlich die Eigentums- und Verfügungsverhältnisse zu rekonstruieren.

Soweit zu Immobilien.

Bei Festgeld, Wertpapieren oder sonstigen Bankkunden im Ausland gilt üblicherweise die Regel, daß der (ausländische) Erbe hierauf keine Steuern zu zahlen hat, sondern mit Vorlage des Erbscheins abkassieren kann. Anders nur in Spanien: Hier kommt es auf den Sitz des Schuldners (also der Bank) an und dann ist ein Bankguthaben oder ein Wertpapierdepot in Spanien steuerpflichtig auch dann, wenn weder der Erbe noch der Erblasser in Spanien Hauptwohnsitz hatten oder haben.

Man kann auch mit Vollmachten arbeiten, die z.B. notariell erteilt sind. Aber diese müßten dann über den Tod hinaus gelten und das ist in einigen Ländern nicht möglich. Und auch wenn z.B. ein potentieller Erbe eine Vollmacht des Erblassers über dessen Schweizer Konto hat, ausdrücklich auch nach dem Tode gültig, so wird die Bank nicht auszahlen, sondern einen Erbschein verlangen, denn der geht immer der Vollmacht vor.

Erbschaftsteuern sind von Land zu Land unterschiedlich. Ebenso auch die Freibeträge oder es gibt auch Staaten überhaupt ohne jedwede Erbschaftsteuer sowie etwa den Kanton Schwyz und Portugal oder Italien. Ganz zu schweigen von Steueroasenländern.

Deutsche Erbschaftsteuer ist grundsätzlich fällig oder besser gesagt zu erklären, wenn entweder Erbe oder Erblasser eine Wohnung in Deutschland haben, es muß dies nicht der Hauptwohnsitz sein. Doppelbesteuerungsabkommen betreffend Erbschaftsteuer gibt es nur mit wenigen Ländern und von daher gesehen gibt es dann auch bei Fehlen eines solchen Erbschaftsteuerabkommens keine Rechtsgrundlage für einen grenzüberschreitenden Informationsaustausch zwischen den Finanzämtern. ►

In Ihrer und eigener Sache

Zusammengefaßt:

Eine pauschale Beratung oder Richtlinien für Vermeidung von Erbschaftsteuer im In- und Ausland können nicht gegeben werden. Jeder potentielle Erblasser muß sich überlegen, welches Ziel er anstrebt und vor allen Dingen ist zu bedenken, daß er bei Eigentumsübertragung schon unter Lebenden, ob mit oder ohne Wohnrecht, auf seine Verfügungsgewalt verzichtet und dann nur noch mit tzen, um sich

beraten zu lassen über die jeweiligen Möglichkeiten, die von Land zu Land verschieden sind.

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!

Schwarzbauten

können jetzt in Einzelfällen legalisiert werden. Z.B. bietet die Gemeinde Chiclana Grundstücksbesitzern mit illegal errichteten Häusern an, daß die Kosten für die Geldstrafe und die Infrastruktur der Urbanisation in Raten bezahlt werden können. Immerhin etwas, aber ob man damit weiter kommt, steht dahin und außerdem sitzen ja nicht nur reiche Ausländer an der Küste, sondern auch arme Rentner und arme spanische Familien, die überhaupt kein Geld haben. Die Forderungen können durch Grundschuld (Hypothek) gesichert werden, ein po-

tentieller Käufer müßte diese Belastung vom Kaufpreis abziehen.

Das Rathaus von Chiclana berechnet für die Infrastruktur pro Quadratmeter Kosten in Höhe von 20 – 40 Euro. Der Besitzer eines 1.000 qm großen Grundstücks müßte demnach mindestens 20.000 Euro bezahlen. Dabei handelt es sich die Mindestgröße der illegalen Grundstücke, die überhaupt legalisiert werden könnten.

Illegale Einwanderer in Spanien – was tun?

Immer mehr „Illegale“ kommen nach Spanien, sei es über das Meer oder sei es mit einem Besuchervisum, die dann einfach da bleiben.

Diese Leute haben natürlich keinerlei Straftaten begangen, sondern ihre einzige Tat besteht darin, daß sie sich in Spanien ohne Genehmigung aufhalten. In Málaga hat man jetzt eine aufgelassene alte Polizeistation als Notunterkunft eingerichtet. Grauenhaft hygienische Zustände, auch Kinder werden nicht entsprechend versorgt. Viele nämlich aus Afrika schicken einfach die Kinder, damit diese in Europa ein besseres Leben haben als zuhause in ihren Geburtsländern.

Die Abschiebung illegaler Einwanderer ist schwierig, denn mit den meisten Staaten besteht kein entsprechendes Rücknahmeabkommen und meistens haben die illegalen Einwanderer auch schon keine Papiere, ihren Paß oder was immer sie haben, weggeworfen

und behaupten dann, sie kämen z.B. aus dem Sudan, einem Land, wohin man nicht abschieben kann wegen der bekannten Terrorregierung dort.

Mit Marokko hat Spanien ein Abschiebe- und Rücknahmeabkommen, hier also kein Problem. Ein solches existiert auch mit Nigeria. Es kann jetzt passieren, daß Schwarzafrikaner zwar behaupten, sie seien aus dem Sudan, tatsächlich kommen sie sonstwo her und werden dann gleichwohl nach Nigeria abgeschoben, eben weil dort die Möglichkeit, jedenfalls auf dem Papier, vorhanden ist.

Wir können in Deutschland froh sein, daß wir nicht so viele Einwanderer aus Notgebieten haben wie etwa Italien, hier kommen sie über das Mittelmeer oder Spanien (übers Mittelmeer oder über den Atlantik auf die Kanarischen Inseln) oder Griechenland via Türkei.

In Ihrer und eigener Sache

Wohnsitznahme im Ausland

Hierzu ist unsere letzte Broschüre erschienen, die gratis abgegeben wird (Ruhestand im Süden). Bitte bestellen Sie bei der Schutzgemeinschaft (Postfach 20 13 50, D – 79753 Waldshut-Tiengen).

Im einzelnen Hinweis:

Mit dem Wohnsitzwechsel von Deutschland z.B. ins Ausland, endet die unbeschränkte Steuerpflicht in D, dafür unbeschränkte Steuerpflicht im neuen Wohnsitzstaat. In D sind nur noch solche Einkünfte steuerpflichtig, die aus D stammen und laut DBA dem Zahlungsstaat zugewiesen sind.

Kapitaleinkünfte, welcher Art auch immer, sind dann nur noch steuerpflichtig im neuen Wohnsitzstaat, also im Ausland und natürlich sämtliche berufliche Aktivitäten, die der Neuzuzügler im Ausland entfaltet.

Nach fast allen Doppelbesteuerungsabkommen gilt für Renten jeder Art, also gesetzliche und betriebliche, das Besteuerungsrecht des Wohnsitzstaates. Auf diese Weise kann z.B. die jetzt immer stärker kommende nachgelagerte Besteuerung von Renten aus Deutschland vermieden werden, indem eben die deutsche Steuerhoheit nach Umzug ins Ausland,

nicht mehr gegeben ist. Allerdings sind Renten jeder Art nach allen Doppelbesteuerungsabkommen im Wohnsitzstaat steuerpflichtig, wobei es durchaus passieren kann, daß der jeweilige Wohnsitzstaat hieran nicht so echt interessiert ist.

Aber bei Wohnsitznahme im Ausland gibt es Abstufungen:

- So kann und sollte man sich bei der Gemeinde melden. Hiermit ist man zwar noch nicht förmlich resident, aber man kann dann ein Auto mit ausländischem Kennzeichen auf sich zulassen.
- Oder man wird förmlich resident und bekommt eine entsprechende Bescheinigung. Dann gilt man in jeder Hinsicht als Inländer und wird natürlich auch eine Steuererklärung abgeben müssen. Im Einzelfall mag entschieden werden, welches Vorgehen, insbesondere steuerlich, sinnvoll ist. Hier hilft nur eingehende Beratung nach Maßgabe der individuellen Bedürfnisse.

Zwangsvollstreckung im Ausland

Wer als Gläubiger einen Titel, z.B. ein deutsches Urteil (rechtskräftig!) erstritten hat gegen einen Schuldner mit zugriffsfähigem Vermögen im Ausland, egal, wo er wohnt, dann ist die Vollstreckung, jedenfalls in formaler Hinsicht, relativ einfach. Das deutsche rechtskräftige Urteil muß mit Apostille versehen und vereidigt übersetzt werden. Dann wird es dem zuständigen Amtsgericht am Ort der Vollstreckung, also dort, wo vollstreckt werden soll, vorgelegt mit dem Antrag auf Vollstreckbarkeitserklärung. Dieser Antrag darf dem Schuldner nicht mitgeteilt werden, passiert aber trotzdem öfters und dann besteht natürlich die Gefahr, daß der Schuldner sein Vermögen okkultiert, verkauft, verschiebt oder sonst was.

Jedenfalls, wenn alles in Ordnung geht, so erhält der Gläubiger eben den Bescheid des ausländischen Amtsgerichts, daß vollstreckt werden kann und dann kann er z.B. ein Grundstück des Schuldners oder ein Bankkonto pfänden. Wichtig ist natürlich vorab, daß man weiß, ob und wo der Schuldner überhaupt etwas hat und das ist meistens das Hauptproblem, denn wer sich schon wegen Schulden oder im Zusammenhang mit Schulden ins Ausland absetzt, der wird auch sonst dafür sorgen, daß bei ihm nichts mehr zu holen ist.

Also – dieses relativ einfache Verfahren funktioniert aber nur bei den Staaten, die die entsprechende europäische Vereinbarung unterschrieben haben, also, wenn man so will, alle EU-Länder.

Komplexer wird es, wenn es um Konkursverfahren geht. Wenn also z.B. über das Vermögen eines in Deutschland Ansässigen durch eine deutsche Entscheidung die Insolvenz (früher Konkurs) eröffnet wurde und dann wird ein Anwalt als Insolvenzverwalter eingesetzt und der soll dann alles Eigentum des Schuldners zur Konkursmasse versammeln eben im Interesse der Konkursgläubiger.

Wenn es jetzt um Immobilien des Gemeinschuldners im Ausland geht, so läuft das nicht einfach so wie vorbeschrieben bei „einfachen“ Urteilen, sondern dann muß zunächst der Konkursverwalter über einen Anwalt und Procurador in der Regel noch dazu vor Ort das sog. Exequatur beantragen. Das bedeutet, daß der zuständige Richter eben dort, wo das zu ergreifende Vermögen des Gemeinschuldners gelegen ist, daß der grundsätzlich einmal entscheidet, ob das Konkursverfahren, also der Insolvenzbeschuß aus dem Ausland auch im jeweiligen Inland, also Belegenheitsland der Immobilie z.B. zulässig ist. Und ohne dieses Exequatur (lateinisch: Es werde ausgeführt) geht nichts. ►

In Ihrer und eigener Sache

Wenn dann noch die Immobilie von einem Mieter besetzt ist, der dann natürlich einen – möglicherweise nachträglich produzierten Mietvertrag präsentiert – so ist es jedenfalls in Spanien Vorschrift, daß der vom Konkursverwalter vor Ort beauftragte Anwalt, der eben das Exequatur erreicht hat, daß dieser sozusagen in Vertretung des Konkursverwalters mit dem Richter ein Gespräch führt mit dem Ziel der Aufhebung des behaupteten oder tatsächlich bestehenden Mietvertrags. Wenn dem so ist, so wird der Richter die Räumung verfügen und dann beginnt eben das zeitraubende Räumungsverfahren, dauert bestimmt ein Jahr oder gar mehr, denn in Spanien gibt es z.B. keine Gerichtsvollzieher, sondern die Vollstreckung wird auch vom Amtsgericht vor Ort durchgeführt und dort gibt es natürlich beachtliche Wartelisten.

Nämlich erst dann, wenn die Wohnung oder das sonstige Immobilienobjekt frei von Mietern oder besser Besetzern, dann erst kann der Konkurs-

verwalter verkaufen, er kann auch vorher, aber er wird bestimmt niemanden finden, der ein Objekt mit Mietern drin erwirbt, egal, ob mit oder ohne Vertrag, denn um überhaupt mit dem Objekt arbeiten zu können bzw. dieses zu verkaufen oder ähnliches, so muß der Mieter raus sein. In welchem Zustand das Haus ist, mag man sich vorstellen.

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!

Zwangsversteigerung von Immobilien - Für keinen der Beteiligten ein Geschäft -

Ganz so schlimm wie in den USA mit den sog. Sub prime-Hypotheken ist es in Spanien (noch) nicht. Nur, natürlich gibt es auch viele Wohnungskäufer, die seinerzeit zum überhöhten Preis mit Hypotheken bezahlt haben und nunmehr nicht mehr zahlen können und deswegen leitet die Bank das Versteigerungsverfahren ein. Geschädigt sind also zunächst mal die Käufer, die jetzt Anzahlung und Eigentum verlieren, es sind aber auch die Banken geschädigt, denn denen bleibt nichts anderes übrig als bei einer Zwangsversteigerung selbst den Zuschlag zu nehmen, damit die Immobilie nicht für einen Appel und ein Ei weggeht.

Aus diesem Grunde wird auch das Mindestgebot seitens der Bank immer mindestens in Höhe der noch offenen Schuld und natürlich der Kosten festgesetzt und das ist dann zuviel, jedenfalls stauen sich die Zwangsversteigerungsanträge bei der Justiz und da wird dann auch brav irgendwann einmal ein Versteigerungstermin festgesetzt, aber da kommt entweder überhaupt keiner oder keiner ist bereit, den von der Bank festgesetzten Mindestpreis (Mindestgebot) zu zahlen. Da bleibt es eben immer dabei, daß die Bank müde die Hand hebt und die Immobilie zugeschlagen bekommt und es ist dann Sache ihrer Immobilienabteilung, diese zu verkaufen. Wie überall in der Welt, natürlich auch

zum Schaden der Bank, die ja erst einmal Geld hingegeben hat, was sie jetzt nicht wiederbekommt. Es kann auch passieren, daß die Banken oder auch sonst überschuldete Eigentümer einen Makler mit dem Verkauf beauftragen und der kriegt dann nach derzeitigen Preisen nicht viel. Im Folgenden einige Beispiele, entnommen aus der Zeitung SUR, Málaga vom 28.03.2009.

Alles im Küstenbereich und „mit Meerblick“. In Benalmadena mit einem Schlafzimmer (also immer Wohnzimmer, Küche und Bad extra) 150.000 Euro, zwei Schlafzimmer 162.000 Euro, mit drei Schlafzimmern und zwei Garagen 237.000 Euro, ein Studio unter 100.000 Euro.

In Torremolinos Zentrum ein Schlafzimmer mit 126.000 Euro oder noch billiger, auch herunter bis 100.000 Euro.

In Fuengirola und Mijas, Appartements, 100 m vom Strand entfernt, für 150.000 Euro.

Das ist natürlich sehr preiswert im Verhältnis zu den Erlösmöglichkeiten vor einigen Jahren, aber wer hier ein Schnäppchen machen will, sollte bar zahlen können, denn spanische Banken finanzieren überhaupt nur bei Superbonität und bei Ausländern schon mal gar nicht.

In Ihrer und eigener Sache

Verkehrsunfall im Ausland

Innerhalb der Europäischen Union können betroffene (geschädigte) Kraftfahrer ihre Schäden auch im Heimatland geltend machen und die gegnerische Versicherung auch hier verklagen. So hat es der Europäische Gerichtshof entschieden. Allerdings gilt das Haftungs- und Verkehrsrecht des Unfalllandes, wenn also ein deutsches Gericht über die Folgen eines Unfalls im Ausland zu entscheiden hat, so müssen Richter und Anwälte die ausländischen Rechtsnormen kennen und anwenden.

Soweit die Theorie. Die Praxis sieht anders aus:

Beim Unfall im Ausland besteht natürlich im Zusammenhang mit Personenschaden grundsätzlich die Pflicht, die Polizei hinzuziehen. Wenn nur Sachschaden entstanden ist, so mag ein Protokoll erstellt werden, in dem der eine oder andere Teil sein Verschulden zu gibt.

Ein Prozeß jedenfalls sollte, wenn es geht, vermieden werden. Zu beachten ist, daß es im Ausland i.d.R. keine Nutzungsentschädigung gibt und auch stattdessen ein Mietwagen ist, auf die Reparaturdauer beschränkt. Bei Totalschaden, wenn also keine Reparatur mehr möglich ist, gibt es natürlich auch keinen Mietwagen.

DEUTSCHLAND

Erbrechts- und Erbschaftsteuerreform: Testament auf dem Prüfstand

Das Deutsche Forum für Erbrecht sieht Handlungsbedarf für viele Bürger

München, 16.04.2009:

Die Erbschaftsteuerreform ist unter Dach und Fach, mit der Reform des Erbrechts, vor allem des Pflichtteilsrechts, kann im Laufe dieses Jahres gerechnet werden. Viele Bürger fragen sich: Inwieweit hat dies Auswirkungen auf die persönlichen Planungen, sollte gar ein neues Testament verfaßt werden? Prof. Dr. Klaus Michael Groll, Präsident des Deutschen Forums für Erbrecht e.V. in München, weist auf Handlungsbedarf in zahlreichen Fällen hin: „Die Änderung der Rechtslage sollte in der Tat für viele Anlaß sein, die Vermögensnachfolge noch einmal zu überdenken, vor allem das eigene Testament gehört auf den Prüfstand. Ansonsten besteht die Gefahr, daß die letztwilligen Verfügungen durch die gesetzlichen Änderungen völlig am tatsächlichen Willen der Erblasser vorbei gehen.“ Das Deutsche Forum für Erbrecht weist daher auf folgende Gesichtspunkte hin, die besonders zu berücksichtigen sind:

1. Seit dem 01.01.2009 ist die Vererbung des selbstgenutzten Familienwohnheims an den Ehepartner oder die Kinder unter bestimmten Voraussetzungen steuerfrei. Dieses Steuerprivileg kommt aber nur dem Kind zugute, das dann zehn Jahre in dem Objekt wohnt. Deshalb sollte testamentarisch verfügt werden, daß die Kinder intern einen Ausgleich vornehmen müssen, um eine gleichmäßige Steuerbelastung zu erreichen.
2. Bisher können lebzeitige Schenkungen nur dann auf Pflichtteilsansprüche angerechnet werden, wenn diese Anrechnung spätestens

bei der Schenkung vereinbart wurde. Geplant ist nun aber, daß eine solche Anrechnungsbestimmung auch nachträglich einseitig im Testament verfügt werden darf. Der Beschenkte muß davon nicht einmal etwas erfahren. Mit Blick auf die erwartete Reform ist daher zu empfehlen, schon jetzt eine solche testamentarische Verfügung vorsorglich zu treffen.

3. Zu den Gewinnern der Erbschaftsteuerreform zählen die Enkel, denn deren Freibetrag wurde von 51.200 Euro auf 200.000 Euro angehoben. Deshalb kann es sinnvoll sein, nicht nur die eigenen Kindern, sondern auch die Enkel zu bedenken. Das senkt die Gesamtsteuerbelastung des Nachlasses spürbar.
4. Es wird in Zukunft einfacher werden, Pflichtteilsansprüche klein zu halten. Bisher werden Geschenke, die über Gelegenheitsgeschenke zum Geburtstag oder zu Weihnachten hinausgehen, dem Nachlaß zur Berechnung von Pflichtteilsansprüchen voll zugerechnet (sog. Pflichtteilsergänzungsansprüche). Aber: Das Geschenk muß innerhalb der letzten zehn Jahre vor dem Tod des Schenkers erfolgt sein (bei Schenkungen an den eigenen Ehegatten gibt es diese Frist allerdings nicht). Das bedeutet jedoch: Eine Schenkung zum Beispiel neun Jahre vor dem Tod erhöht die Bemessungsgrundlage für den Pflichtteil um den vollen Wert des Geschenks.

DEUTSCHLAND

In Zukunft soll ein Stufenmodell gelten. Je länger die Schenkung vor dem Erbfall erfolgte, desto weniger wird sie bei der Berechnung des Pflichtteils berücksichtigt. Konkret: Wurde ein Jahre vor dem Tod geschenkt, werden noch 90 % zugrunde gelegt, nach fünf Jahren 50 %, nach neun Jahren nur noch zehn Prozent. Praktische Auswirkung: Auch hochbetragte Menschen können zum Zwecke der Pflichtteilsminderung schenken. Bisher war dies nur sinnvoll, wenn die Lebenserwartung bei noch mindestens zehn Jahren lag.

5. Wegen der Anhebung der Steuerwerte auf die vollen Verkehrswerte droht trotz der gleichzeitigen Erhöhung der Freibeträge vor allem bei größerem Immobilienbesitz eine deutlich höhere Steuerbelastung. Daher kann es noch mehr als bisher sinnvoll sein, bereits lebzeitig mit der Übertragung von Vermögen auf die nächste Generation zu beginnen. Grund: Die Empfänger können alle zehn Jahre den Schenkungssteuerfreibetrag voll neu in Anspruch nehmen. Je früher also mit der Vermögensübertragung begonnen wird, desto größer die Chance der Empfänger, den Freibetrag mehrfach in Anspruch nehmen zu können.
6. Die drohende höhere Steuerbelastung könnte aber auch ein Grund dafür sein, daß Eltern ihre Kinder schon beim Tod des ersten Elternteils miterben lassen, auch zum Beispiel eine vermietete Immobilie. Dem überlebenden Ehegatten könnte per Vermächtnis zugleich ein lebenslanger, unentgeltlicher Nießbrauch eingeräumt werden. Das heißt: Er würde bis zu seinem Lebensende in dem Objekt wohnen oder die Miete kassieren können, was ein guter Beitrag zu seiner Versorgung wäre.

7. Eines der wenigen Steuerschlupflöcher ist auch nach der Reform geblieben. Überträgt ein Ehegatte dem anderen sein selbstgenutztes Familienwohnheim (oder Anteile daran), so geschieht dies steuerneutral, d.h., nicht einmal der Schenkungssteuerfreibetrag wird angegriffen. Das kann auch in Zukunft ein vernünftiger Schritt sein, denn im Gegensatz zur Vererbung dieser Immobilie muß der beschenkte Ehegatte nicht zehn Jahre in dem Objekt verbleiben, um sich das Steuerprivileg zu verdienen.
8. Der Betriebserbe muß hohe Hürden nehmen, um gänzliche Erbschaftsteuerfreiheit zu erlangen: Zehn Jahre Fortführung des Betriebs, während der ganzen Zeit keine Übernahmen, Einhaltung einer Mindestlohnsumme, vor allem darf der Anteil des sog. Verwaltungsvermögens (z.B. vermietete Immobilien oder Wertpapiere) zehn Prozent des Gesamtbetriebsvermögens nicht übersteigen. Das bedeutet: Wer eine Unternehmensnachfolge plant (auch eine lebzeitige), sollte rechtzeitig damit beginnen, die Zusammensetzung des Unternehmensvermögens zu gestalten. Liegt der Anteil des Verwaltungsvermögens nur geringfügig zu hoch, muß der Betriebsübergang auf voller Verkehrswertbasis versteuert werden.

Deutsches Forum für Erbrecht e.V.
Pranner Str. 6, 80333 München
Tel. 089-2323620 Fax 089-232362-20
www.erbrechtsforum.de

SCHWEIZ

Teurer Erbschein in der Schweiz

Im „Beobachter“ Nr. 4/09 wird berichtet, daß im Kanton Zürich ein einfacher Erbschein 4.750 SFr. kostet. Die Zürcher Tabelle geht sogar bis 7.000 Franken. Andere Kantone sind billiger. Im Aargau maximal 1.200 SFr., in Basel Stadt 1.000 SFr. und im Kanton Schwyz Obergrenze 700 SFr.

Umso wichtiger ist es, um eben einen solchen teuren Erbschein zu vermeiden (kann übrigens in Deutschland noch teurer werden!) im Belegenheitsstaat selbst, also wo gerade die zu vererbende Immobilie liegt, ein gesondertes Testament zu machen, dann entfällt der heimatische Erbschein.

Sonderteil SPANIEN

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

Der Behindertenausweis

aus dem Ausland, auch nicht aus EU-Ländern, gilt nicht. Wer also in Spanien behindert und resident ist, muß sich beim Sozialamt der Gemeinde einfinden und dann wird sinnvollerweise diskutiert, in welcher Weise und ob überhaupt ein spanischer Behindertenausweis zu bekommen ist. Ein solcher kann schon sinnvoll sein, z.B. wenn es um Subventionen oder Stipendien geht, auch Parkberechtigung auf Behindertenparkplätzen, reduzierte Eintrittspreise, verbilligte Fahrkarten usw.

Allerdings muß der Behindertengrad 33 % und mehr betragen, liegt er darunter, besteht weder Anspruch auf Ausweis noch auf sonstige Vergünstigungen. Also auch wenn z.B. in Deutschland ei-

ne Behinderung von 50 % anerkannt ist, so gilt das noch lange nicht für Spanien, sondern hier muß man sich eben selbst einen spanischen Ausweis eben nach spanischem Recht (Erlaß 197 von 1999) beschaffen.

Spanisch heißt Behindertenausweis „Certificado de discapacidad oder Certificado de minus valia“.

Angehört wird das Sozialamt, ein Sozialarbeiter, ein Arzt und ggf. auch ein Psychologe. Die dort erstellten Gutachten werden dann an das zuständige Wohlfahrtsministerium (eine Art Versorgungsamt) weitergeleitet und der Antrag geprüft und dann der Behindertengrad festgelegt wird.

20.000 illegale Häuser

wurden in der sog. Axarquía, nordöstlich von Málaga, errichtet und zwar hätten die Baugenehmigungen gar nicht erteilt werden dürfen, da es sich um landwirtschaftliches Land (rustico) handelt. Derzeit ist die Landschaft hoffnungslos zersiedelt. Das Ganze erklärt sich wie folgt:

Viele Landbesitzer in Spanien haben eben nichts außer Land, das sie gerne verkaufen würden, jedenfalls teilweise. Für landwirtschaftliches Land gibt es kaum Geld, kaum Nachfrage, kein Markt.

Anders, wenn das Grundstück oder ein bestimmtes Gebiet insgesamt für Bauland erklärt wird, dann können kleinere Parzellen gebildet werden und diese dann z.B. an Ausländer für gutes Geld verkauft werden. Viele Bürgermeister der Gemeinden in der Axarquía haben einfach, um so ihre Bürger freundlich zu stimmen, in eigener Regie Landwirtschaftsland für bebaubar erklärt, obwohl sie hierzu gar nicht berechtigt waren. Die Planungsfreiheit und die Hoheit, Land umzuwidmen, liegt nämlich bei kleineren Gemeinden nur bei der Provinzregierung (Junta de Andalucía) und die wurden regelmäßig nicht gefragt, sondern einfach vom Bürgermeisteramt umgewidmet, die Baugenehmigung erteilt und das wars.

Die Käufer haben also Parzellen erworben und bekamen dazu eine Bescheinigung vom Bürgermeisteramt, daß es sich um Bauland handelt. Natürlich weiß kein Spanier oder schon gar kein Ausländer, wie die besonderen gesetzlichen Bestimmungen bei kleineren Gemeinden sind, daß eben die Zustimmung der Provinzregierung für die Umwidmung erforderlich ist und auf diese Weise stehen jetzt die geschätzten 20.000 Häuser in der Landschaft verteilt, i.d.R. zwar mit Strom, aber sonst mit unzureichender Infrastruktur, z.B. keine Abwasserentsorgung, sondern allenfalls eine Zweikammerkläranlage, wenn überhaupt Zwei-

kammer, normalerweise genügt ein größeres Loch (pozo negro), das dann alle zwei drei Jahre einmal ausgepumpt werden muß.

Wie sich dieses Problem letztlich lösen wird, steht dahin. Natürlich kämpfen die in- und ausländischen Eigentümer, die ja guten Glaubens erworben haben, gegen allfällige Abrißverfügungen an. Sie konnten ja nicht wissen, daß der Bürgermeister gar nicht solche Baugenehmigungen bzw. Landumwidmungen erteilen konnte, haben aber auf die Auskunft des Bürgermeistersamts vertraut.

Ich kann mir also nicht vorstellen, daß es tatsächlich zu angedrohten Abrissen kommen sollte, der Protest wäre riesengroß und das Verfahren wäre bestimmt nicht ohne Schadenersatzleistungen durchzuziehen.

Die Frage ist zuletzt, ob man eine solche Parzelle kaufen kann, bebaut mit einem Haus, aber wo man jetzt weiß, daß die Genehmigung nicht erteilt werden durfte?

Ich meine aber persönlich, daß wenn im Grundbuch (registro de la propiedad), Bauland steht und das Grundstück und die Neubauerklärung auch im Grundbuch eingetragen sind, so geht der Gutgläubenschutz vor.

Wer allerdings ein schwarz gebautes Haus kauft, das nicht im Grundbuch eingetragen ist, der mag Schwierigkeiten kriegen.

Und im Übrigen natürlich gilt für alle Neukäufer, daß man sich über die Nutzungsqualität der angebotenen Bauparzelle informieren muß und zwar nicht nur über das Bürgermeisteramt, sondern auch bei der Junta de Andalucía.

Nur da kann bestätigt werden, ob und was und wieviel gebaut werden darf oder nicht.

Verbraucherpreise auf historischem Tiefstand

Im Januar 2009 hat der Verbraucherpreisindex in Spanien seinen historischen Tiefstand mit 1,2 % im Verhältnis zum Vorjahr erreicht.

Das ist fast schon eine Ankündigung einer Deflation. Auch eine Deflation ist wirtschaftlich ungesund, denn da warten sinnvollerweise alle Verbraucher, ob nicht die Preise noch weiter sinken und stellen Anschaffungen zurück. Ergebnis: Weniger Geld im Umlauf, schlechte Geschäfte für Kaufleute.

Die Zinsen der spanischen Banken für Hypotheken sind zwar auch kräftig gesunken, insbesondere im Zusammenhang mit dem gefallenem Euribor, aber davon haben Verbraucher nichts, die sich eine Wohnung kaufen wollen, denn aus Angst, daß die Hypothek nicht bedient wird, auch ohne Zinsen, vergeben die Banken i.d.R. nur noch Geld zum Hauskauf oder Bau an Stammkunden oder Leute mit Superbonität, die im Grunde gar kein Darlehen benötigen.

Damit haben es, insbesondere Ausländer, einigermaßen schwer, sich in Spanien mit Finanzierungshilfe eine Wohnung oder ein Haus zu kaufen, denn eine spanische Bank wird kaum ausländische Bonitätszeugnisse des potentiellen Kunden anerkennen wollen.

Entsprechende Unsitten herrschen auch auf dem Mietmarkt. Viele Vermieter haben Angst, daß der

Mieter keine Miete zahlt und daher erst ein langer Räumungsprozeß (bis zu zwei Jahren) fällig werden kann. Aus diesem Grunde wird vielfach nicht nur eine Kaution verlangt in Höhe von zwei Monatsmieten (üblich), sondern auch noch eine Bankbürgschaft für evtl. offene Mieten. Es ist klar, daß die meisten jungen Familien die in Spanien eine Wohnung suchen, diese Bürgschaften nicht bekommen.

In Mijas hat eine Gruppe von ca. 120 Zigeunern, die mehr schlecht als recht in Massenunterkünften mit ihren Eltern leben mußten, obwohl kinderreiche Familien, drei leerstehende Blöcke besetzt. Die Wohnungen waren nicht ganz fertig, fielen aber gleichwohl der finanzierenden Bank anheim, weil der Promotor nicht mehr zahlen konnte.

Was mit diesen Leuten geschehen soll, ist noch offen. Polizei und Guardia civil sind ratlos bis nicht ein Richter die Räumung verfügt oder sonstwie entscheidet. Im Übrigen steigt in Spanien die Arbeitslosigkeit nachdem die Baublase geplatzt ist. Spanier, die bisher auf dem Bau gearbeitet haben, wurden tausendfach entlassen und kehren jetzt wieder in die Landwirtschaft zurück. Dort waren hauptsächlich Immigranten aus Nordafrika tätig, die jetzt aber auch ihre Arbeit verlieren und denen dann mangels Arbeit die Abschiebung droht.

Erbschaftsteuervorteile für in Spanien Residente

Wenn Erbe und Erblasser (z.B. Ehegatten) die letzten fünf Jahre vor dem Tode eines der Erben in einer entsprechenden Region Spaniens gelebt haben, so gibt es im Verhältnis zur allgemeinen Erbschaftsteuertabelle (letztere also insbesondere für Ausländer) erhebliche Vorteile:

Im Einzelnen:

Andalusien: Wohnungen und Betriebsvermögen sind erbschaftsteuerfrei, Erben der Gruppe I und II (insbesondere also Ehegatten und Abkömmlinge) sind steuerbefreit bis zu 175.000 Euro Steuerwert.

Balearen: Freibetrag für das selbst genutzte Eigenheim u. Freibetrag von 123.000 Euro pro Erbe.

Kanarische Inseln: Reduzierung für das selbst genutzte Eigenheim von 99 %.

Catalunien: Eigene Erbschaftsteuergesetzgebung. Die Haltefrist für das selbstgenutzte Eigenheim beträgt nur fünf Jahre und es gilt insoweit ein individueller Freibetrag von 600.000 Euro.

Madrid: Für Erben der Gruppe I und II Freibetrag 100.000 Euro, bei selbstgenutzten Eigenheimen Freibetrag 122.000 Euro.

Murcia: Bei Betriebsvermögen 99 %ige Reduzierung bei einer Haltefrist von fünf Jahren. Erben der Gruppe I erhalten eine allgemeine Steuerbefreiung von 99 %, für Erben der Gruppe II eine Steuerbefreiung von 50 %, wenn der Wert des Nachlasses nicht 300.000 Euro übersteigt.

Valencia: Für Ehegatten und Kinder Freibetrag von 40.000 Euro, Eigenheime und Betriebe sind erb-

schaftsteuerfrei und nach einer Haltefrist von fünf Jahren.

Auch noch sehr wichtig: Haben Ehepaare nicht die gleiche Staatsangehörigkeit, so können sie festlegen, ob für das Ehe- und Güterrechtstatut das Recht ihres Wohnsitzes maßgeblich sein soll oder aber das Recht eines Staates, dem einer von beiden angehört. Findet eine solche Beurkundung nicht statt, unterliegt die Ehe grundsätzlich aus spanischer Sicht dem Recht des gemeinsamen Wohnsitzes nach der Eheschließung und hilfsweise dem Recht am Ort der Eheschließung. Hiernach gilt, anders als bei der deutschen Zugewinnsgemeinschaft, das spanische Recht der „gananciales“ (Art. 1316 cc), wonach der überlebende Ehegatte grundsätzlich hälftiger Miteigentümer aller während der Ehe erworbenen Vermögenswerte wird (sog. Errungenschaftsgemeinschaft). Wurde Gütertrennung vereinbart, gilt das nicht.

Wenn aber wie im normalen Fall – bei einer solchen gemischten Ehe keine Vereinbarung getroffen wurde, und der letzte eheliche Wohnsitz in Spanien war bzw. die Ehegatten in Spanien geheiratet haben, so ist das Vermögen nach Tod eines der Ehegatten zunächst zu teilen. Die eine Hälfte gehört dem überlebenden Ehegatten aus „gananciales“ (Errungenschaftsgemeinschaft) und geerbt hat er nur die andere Hälfte.

Aber auch hier gibt es örtliche Unterschiede:

Nach katalanischem Foralrecht z.B. ist die Gütertrennung der gesetzliche Güterstand, es sei denn, die Eheleute hätten anderes vereinbart.

Krankenversicherung in Spanien

Hier gibt es natürlich Wartezeiten, keine freie Arztwahl, keinen Zahnersatz, aber sonst durchaus sehr gute Behandlung in öffentlichen Krankenhäusern und eben ambulant in sog. Centros de Salud, wo man sich einen Termin bei seinem „Familienarzt“ geben lassen muß, der dann weiteres verfügt. Das System funktioniert generell.

Sozialversicherungspflicht besteht in Spanien immer übrigens auch für Selbständige. Diese bekommen sogar nach Erfüllung der Wartezeit eine bescheidene Rente, Wartezeit 15 Jahre, wie bei uns.

Darüber hinaus und zusätzlich, mag man sich privat versichern. Die Tarife liegen i.d.R. unter dem aus Deutschland gewohnten.

Sie sind aufgefächert in mit oder ohne Zahnersatz, mit oder ohne freie Arztwahl oder Beschränkung für die Zeit eines Aufenthalts in einer Privatklinik.

Hierzu können wir nur raten und zwar auch für Rentner, die über den internationalen Versiche-

rungsausweis verfügen. Mit dem werden sie zwar behandelt hier aber mit Wartezeiten usw.

Hinweis noch auf die Möglichkeit, daß wenn jemand in Deutschland gesetzlich versichert ist, daß er dann noch bei Auslandswohnsitz das Recht hat, sich in Deutschland behandeln zu lassen. So eine Entscheidung des Bundessozialgerichts von vor einiger Zeit.

Die vorstehenden Ausführungen gelten übrigens nicht nur für Spanien, sondern für das gesamte europäische Ausland mit Ausnahme der Schweiz. Bei Abschluß einer privaten Krankenversicherung, insbesondere für Ältere ist es wichtig festzustellen, welche Leistung altersbedingt beschränkt ist oder welche Prämien altersbedingt erhöht wurden. Es ist klar, daß ein junger Mann mit 25 Jahren nicht zum selben Tarif privat versichert sein kann wie ein alter Mann mit 70.

Grundzüge des spanischen Arbeitsrechts

Im Gegensatz zu Deutschland, wo die arbeitsrechtlichen Vorschriften in einer Vielzahl von Gesetzen enthalten sind, gibt es in Spanien ein einheitliches Gesetz, das sog. Statut der Arbeitnehmer.

Zur Höhe eines „Mindest-Lohns“ gibt es eine Vielzahl von Tarifverträgen für einzelne Berufsgruppen, die nicht unterschritten werden dürfen. Eine befristete Anstellung ist nur möglich aus objektiven Gründen, also z.B. bei Ersatzkräften für feste Mitarbeiter im Mutterschutz, bei Bauwerken, nach deren Beendigung eben keine Arbeit mehr da ist oder sonstige Befristung sachlich begründet.

Ist dies – wie i.d.R. – nicht der Fall, so wird auch ein pro forma befristetes Arbeitsverhältnis in ein unbefristetes umgedeutet.

Eine Kündigung kann personenbedingt oder betriebsbedingt ausgesprochen werden. Zu beachten allerdings ist, daß auch eine betriebsbedingte Kündigung abfindungspflichtig ist und zwar in Höhe von 20 Tageslöhnen pro geleistetem Arbeitsjahr. Eine Kündigung aus persönlichen Gründen unterliegt genauer Prüfung durch das Arbeitsgericht und es kann durchaus sein, daß eine solche Kündigung vom Gericht als null angesehen wird.

Dann wird das Arbeitsverhältnis fortgesetzt.

Oder, eine Kündigung ist berechtigt, dann ist das Arbeitsverhältnis beendet und es gibt auch keine Abfindung.

I.d.R. wird aber festgestellt, daß eine Kündigung unberechtigt ist (no procede) mit der Folge, daß dann der Arbeitgeber die Möglichkeit hat, wieder einzustellen oder sich freizukaufen. In einem solchen Fall beträgt die (übrigens steuerfrei) Entschädigung 45 Tageslöhne pro Arbeitsjahr.

Die Tendenz der spanischen Arbeitsgerichte ist eindeutig arbeitnehmerfreundlich.

Aus diesen Gründen etwa tut z.B. eine Eigentümergemeinschaft gut daran, Gärtner und sonstiges Hilfspersonal nicht direkt einzustellen, sondern eine Firma zu beauftragen, die dann einzelne Aufträge ausführt, aber jedenfalls ohne daß irgend ein Arbeitsverhältnis zwischen den Mitarbeitern dieser Firma und der Eigentümergemeinschaft besteht.

Es ist üblich – wie auch in Deutschland – Personal für Haus und Garten schwarz einzustellen, also gegen cash und ohne Anmeldung bei Sozial- oder gar Unfallversicherung.

Wenn dann etwas passiert, z.B. ein Unfall, so kann es dem Eigentümer der die Leute schwarz beschäftigt, dreckig gehen im Zusammenhang mit Unfallkosten usw.

Für solche Fälle also besser eine Unfallversicherung abschließen oder von vorher herein – ich wiederhole – ein Unternehmen beauftragen, das mit eigenen Leuten arbeitet und das dann für die eigenen Leute persönlich verantwortlich ist und nicht der Auftraggeber.

Wer abschließend keine Arbeit findet, bekommt ein Jahr lang Arbeitslosengeld und fällt dann in die Sozialhilfe, die aber ist bedeutend geringer als die Sätze von Hartz IV in Deutschland.

Zusammenfassend:

Man sollte sich dreimal überlegen, ob man Leute in Spanien einstellt.

Bei grenzüberschreitender Tätigkeit einzelner Unternehmen besteht immer die Möglichkeit, Leute aus dem Heimatland, also z.B. Deutschland, mitzubringen, die dann in Spanien bis zu drei Monate „auf Montage“ arbeiten können. Das deutsche Arbeitsrecht gilt dann weiter.

Wohngebäudeversicherung

Zu unterscheiden ist grundsätzlich mal eine Gebäudehaftpflicht für Appartements in einer Wohnanlage oder für freistehende Häuser.

Für ein freistehendes Haus kann, wie in Deutschland, im Prinzip jedes Risiko versichert werden, also Feuer, Explosion, Blitzschlag, Vandalismus, Einbruch-Diebstahl, allgemeine Haftpflicht, Haftpflicht durch Wasserschäden u.ä., also wie in Deutschland gewohnt.

Anders bei einer Wohnanlage, also in einem Appartementhaus, das einer Vielzahl von Miteigentümern gehört.

Hier besteht zunächst einmal die absolute Notwendigkeit, daß die Verwaltung (oder Präsident) eine Gebäudeversicherung abschließt und zwar für die allgemeinen Installationen, die also der Eigentümergeinschaft zuzurechnen sind.

Hierzu gehören tragende Wände, Hauptleitungswasserrohre, das Dach, Treppenhäuser, Aufzüge, Gehwege, Beleuchtung, Swimmingpool oder auch Gemeinschaftsgaragen.

Wird also z.B. ein Haftpflichtschaden in Folge des Bruchs eines Hauptleitungswasserrohrs an einem Privateigentum verursacht, so trägt die Versicherung der Gemeinschaft die Kosten für die Wiederherstellung der betroffenen Stelle am Privateigentum.

Das ist sozusagen die allgemeine Versicherung der Eigentümergeinschaft, aber das reicht nicht, denn jeder Eigentümer haftet natürlich für die von seinem Eigentum (Appartement) ausgehenden Schäden.

Das Typische ist ein Wasserschaden, wenn z.B. das Haus schon sehr alt und die Rohre innerhalb eines Appartements durchrostet sind und dann z.B. während der Abwesenheit des Eigentümers Wasser ausläuft und das oder die darunter liegenden Appartements beschädigt. Dies ist dann kein Fall für die allgemeine Versicherung der Eigentümergeinschaft, sondern eben ein Haftungsfall für den Eigentümer des Appartements von dem das Wasser kommt und daher empfehlen wir dringend, insbesondere bei älteren Appartements, den Abschluß einer Privathaftpflichtversicherung eben für das Appartement.

Entsprechendes gilt auch für Einbrüche, denn wenn in ein Appartement eingebrochen wird, so ist das kein Fall für die Versicherung der Eigentümergeinschaft, sondern eben für den Eigentümer. In der Gebäudehaftpflicht müssen dann natürlich die Wertgegenstände aufgezeichnet sein und von daher gesehen gibt es, wie üblich, nur bescheidene Beträge für Diebstahl. Außerdem muß das Ganze natürlich bei der Polizei angezeigt werden.

Einen Sonderfall stellen Terrassen dar, die zugleich die Decke oder das Dach des darunter liegenden Appartements darstellen. In diesem Falle kommt es darauf an, ob die Terrassen als Gemeinschaftseigentum in der Police der Eigentümergeinschaft erfaßt sind, dann ist es klar, aber meistens sind sie es nicht und dann würde der Besitzer der Terrasse bei Wasserschäden z.B. für Schäden am darunter liegenden Appartement haften, es sollte dann entsprechendes in der privaten Appartementversicherung mit abgesichert sein.

Vorsicht bei Umbauten:

Diese sind natürlich regelmäßig in der Police der Eigentümergeinschaft nicht erfaßt, also gehören diese in die private Versicherung des Objektes.

Abschließend noch einige Hinweise:

Das Dach ist immer Gemeinschaftseigentum, d.h., wenn Dachschäden auftreten und die darunter liegenden Appartements beeinträchtigt werden durch Wassereintritt, so ist dies ein Fall der Versicherung der Eigentümergeinschaft. Ein Aufzug (Fahrstuhl) ist immer Gemeinschaftseigentum und natürlich sind auch die Parterrebewohner verpflichtet insoweit beizutragen.

Fassadenschäden durch Wettereinwirkung sind grundsätzlich von der Versicherung der Eigentümergeinschaft zu tragen, ein kaputtes Fenster allerdings gehört in die Privatversicherung.

Beim Erwerb einer Eigentumswohnung kann man natürlich bestehende Versicherungen fortführen, aber diese sollten dann überprüft werden, ob sie auch den Ansprüchen und Notwendigkeiten genügen. Im Übrigen muß der Verwalter das Bestehen einer Gebäudeversicherung für die Eigentümergeinschaft, also das Gemeinschaftseigentum nachweisen.



Schrift, Satz und Sieg

Wohltat für Auge und Wahrnehmung:

Die neue typografische Gestaltung der Langenscheidt Taschenwörterbücher



München, Februar 2008. Mehr Luft, bessere Lesbarkeit, schnellere intuitive Navigation. Das ist Langenscheidt mit der typografischen Neugestaltung seiner zweisprachigen Taschenwörterbücher gelungen. Die ansprechende, klare Optik erleichtert das Nachschlagen von rund 130.000 Stichwörtern und Wendungen. Zahlreiche aktuelle Wörterbucheinträge bringen die Novitäten auch inhaltlich auf den neuesten Stand. Wertvolle Hilfe geben Info-Fenster zu Wortschatz, Grammatik und Landeskunde sowie weitere Extras: je nach Sprache Verbtabelle, Kurzgrammatik, Musterbriefe und mehr. Die Neugestaltung der Taschenwörterbücher Englisch, Französisch, Spanisch und Italienisch bildet den Auftakt zu einem umfassenden optischen Relaunch der Langenscheidt Wörterbücher.

Typografische Gestaltung ist eine Kunst, die nur selten als solche wahrgenommen wird. Nicht so bei den neuen Langenscheidt Taschenwörterbüchern. Hier fällt sie sofort ins Auge: Die sprichwörtliche Bleiwüste herkömmlicher Nachschlagewerke ist luftiger Klarheit gewichen. Das Schriftbild unterscheidet alle relevanten Informationen deutlich und wirkt dennoch wie aus einem Guss. „Ziel der Neugestaltung war eine Art Quadratur des Kreises“, sagt Dr. Vincent Docherty, Chefredakteur Langenscheidt-Redaktion Wörterbücher. „Wir wollten mehr Weißraum, mehr Ruhe und intuitives Navigieren, ohne dafür mehr Platz zu brauchen.“ Um dieses Kunststück fertigzubringen, holte sich Langenscheidt mit der Agentur Kochan & Partner ein Expertenteam an Bord, das für hervorragende typografische Gestaltung vielfach ausgezeichnet wur-

de. Gemeinsam verabschiedete man sich von der sonst üblichen Mischung aus verschiedenen Schriften und entschied sich zu Gunsten optimaler Lesbarkeit für eine einzige Schriftfamilie.

Auch zur optischen Unterscheidung der vielen wörterbuchtypischen Angaben beschränkt das Typo-Team ungewohnte Wege:

Alle Informationen zum Thema Stichwort erscheinen jetzt in Blau, ebenso wie das Stichwort selbst. Eine spezielle Orientierungshilfe ergänzt längere Einträge: Unter dem hellblau unterlegten Stichwort folgt zunächst eine Kurzübersicht über alle Abschnitte des Eintrags, dann beginnt der eigentliche Artikel mit den Übersetzungen.

Den fremdsprachigen Grundwortschatz hebt ein ausgerücktes Sternchen hervor. Alle Gliederungszeichen stehen jetzt in Kästchen, was dem Auge halt verleiht und die Navigation im Eintrag verbessert. Schließlich wurden die Info-Fenster klar und modern gestaltet. Sie enthalten wichtige Fakten zu sprachlichen und kulturellen Besonderheiten und bieten zusätzliche Informationen. Fazit: Der früher ratlosen Frage „Wo befinde ich mich im Wörterbuch?“ setzt die Neugestaltung von Langenscheidt klare Antworten entgegen. Danke!

Langenscheidt Taschenwörterbücher
Je rund 130.000 Stichwörter und Wendungen,
je ca. 1.600 Seiten, 9,6 x 15,1 cm
Kunststoffeinband
ENGLISCH – FRANZÖSISCH – SPANISCH – ITALIENISCH
je 25,50 Euro
LANGENSCHIEDT VERLAG MÜNCHEN

Mehrwertsteuer europäischer Staaten

23 Länder im Überblick.

Von Matthias Feldt, Diana Ellenberg, Erik Brutscheidt und Marc R. Plikat.

2009. VIII, 495 Seiten Broschur € 59 (D) / SFr. 93.00 Online Version inklusive ISBN 978-3-482-59381-9



Das Prinzip der Mehrwertsteuer, die 1968 in Deutschland eingeführt wurde, ist allgemein und klar:

Statt einer Bruttoumsatzsteuer (damals in Deutschland 4 %, im Großhandel 1 %) soll die Mehrwertsteuer ja ausschließlich den Endverbraucher treffen, also können Zwischenhändler, die ihnen aus-

gewiesene Mehrwertsteuer als Vorsteuer abziehen.

Dieses Prinzip gilt in allen europäischen Staaten natürlich mit einzelnen Änderungen, insbesondere was den Steuersatz, die Anmeldung usw. an betrifft.

Wer als Profi sich über das Mehrwertsteuersystem in Europa, also in den einzelnen Staaten orientieren will, kann sich jetzt vom NWB-Verlag das Buch „Mehrwertsteuerrecht europäischer Staaten“ (23 Länder im Überblick) beschaffen. Das ersetzt zwar nicht die Erfahrung der täglichen Arbeit mit dieser Steuer in einem einzelnen Land, also ist kein Lehrbuch für Steuerberater, aber durchaus ein interessantes Werk, um zu erkennen wie denn nun die Steuer in den einzelnen Ländern erhoben wird.

NWB Verlag
ISBN: 978-3-482-59381-9, 59 Euro



Ist die Schweiz ein Schurkenstaat?



Da ist ein Buch bei Bertelsmann erschienen mit der zusammengefaßten Behauptung, daß die Schweiz sich als größter Bankenstaat der Welt korrumpiert und andere Länder destabilisiert.

Das Ganze hat zu tun mit dem Thema Steuerflucht und da geht es natürlich hauptsächlich um das Bankgeheimnis oder besser gesagt, das Bankkundengeheimnis, was ja in der Schweiz auch gesetzlich formuliert ist und Verstöße

hiergegen sind strafbar.

Die Schweiz hat es immer wieder verstanden, bei Verhandlungen über Doppelbesteuerungsabkommen und Rechtshilfeabkommen dafür zu sorgen, daß jedenfalls in Steuersachen ans Ausland kaum Rechtshilfe oder überhaupt keine erteilt wird, schon gar nicht bei Fällen der „einfachen“ Steuerhinterziehung, vielmehr nur dann, wenn ein sog. Steuerbetrug vorliegt und der liegt nach Schweizer Recht erst dann vor, wenn gefälschte Dokumente eingesetzt wurden, ein Lügengebäude errichtet wurde usw., also eine Art von qualifizierter Steuerhinterziehung. Dann kann es Rechtshilfe geben, sonst nicht und die Fälle, wo die Schweiz wegen „Steuerbetrugs“ Rechtshilfe erteilt hat, sind an den Fingern einer Hand abzuzählen.

Die Schweiz ist eine Demokratie und jeder Kanton hat sein eigenes Steuergesetz – historisch tradiert – und bei Volksabstimmungen hat sich immer die überwiegende Mehrheit der Befragten Schweizer Bürger für den Fortbestand des Bankgeheimnisses ausgesprochen.

In dem von Bertelsmann herausgegebenen Buch wird jetzt behauptet, daß sich aus dem Umstand, daß in der Schweiz ausländisches Vermögen gut und steuerfrei horten läßt, daß eben auf diese Weise dieses ausländische Geld nicht zur Verfügung steht für Steuerzwecke in den betroffenen Ländern, also insbesondere Deutschland, Frankreich, Italien und auch den USA und von daher sei die Schweiz eben ein Schurkenstaat, weil allein auf Grund des Bankge-

heimnisses, besser Bankkundengeheimnisses vom Ausland Geld kommt, was eigentlich im Herkunftsland versteuert werden müßte und weil das nicht so ist, würde die Schweiz sozusagen beitragen dazu, daß für u.a. soziale Leistungen und ähnliches in den Herkunftsländern des (Schwarz)Geldes keine Steuern mehr eingehen usw.

Beschrieben wird ausdrücklich die Tätigkeit der UBS als einer der größten Geldverwaltungsbanken der Welt.

Nicht gesagt wird aber, daß die derzeitige Wirtschaftskrise durchaus nicht auf Grund des Schweizer Bankgeheimnisses entstanden ist, sondern auf Grund von massiven und fast schon kriminell zu bezeichnenden Fehlern der großen ausländischen Banken, z.B. Lehman Brothers in den USA, gewaltige Hypothekenfinanzierer und insbesondere fällt kein Wort darüber, daß die Hauptschuld an der Entstehung von „Bad Money“, also z.B. nicht zu betreibenden Hypothekenforderungen, daß die eben liegt insbesondere auch bei den großen deutschen öffentlichen Banken, also den Landesbanken, von denen man eigentlich etwas besseres erwarten hätte können und von daher gesehen ist es ein schlichter Nonsens zu behaupten, die Schweiz sei an allem Elend schuld.

Die Gewährträgerhaftung für die deutschen Landesbanken wurde zwar vom Europäischen Gerichtshof gekippt, aber gleichwohl haben die sich kräftig in absolut dubiose Geschäfte involviert und jetzt ist es doch der Steuerzahler, der letzten Endes die Zeche bezahlen muß und das Ganze war natürlich auch der Beginn der großen Krise, aber die Verfasser von dem Schweiz-Buch machen es sich sehr einfach, wenn sie einfach die Schuld für allen Elend beim Schweizer Bankgeheimnis suchen und kein Wort über die schweren Fehler, insbesondere von deutschen Landesbanken, die auch mal am großen Rad drehen wollten und sich hoffnungslos übernommen haben, in jeder Form.

Das ganze Buch ist nicht empfehlenswert!

Schweiz – Schurkenstaat

Erschienen Bertelsmann München, ISBN 978-3-570-01083-9, Kaufpreis 19,95 Euro

Gold gegen Papiergeld und Aktien

Gold bringt keine Zinsen, der Preis ist dauernden Schwankungen unterworfen. Gleichwohl ist das Gold eine sichere Vermögensanlage.

Das Geld verliert an Wert, Aktienkurse brechen zusammen, Zertifikate und Derivate sind sowieso nichts wert, wie wir wissen aus der letzten bei immer noch andauernden Wertwirtschaftskrise, also warum nicht mindestens ein Teil des Vermögens in Gold investieren. Aber nicht in irgendwelche Goldkonten, sondern in echtes Barrengold, was von der Bank aufbewahrt werden mag oder was man ins Schließfach legen kann.

Die Idee, mindestens einen Teil des Vermögens in Barrengold anzulegen, ist gar nicht mal so dumm. Der Autor, ein Professor Burker vergleicht die Werte von Wertpapieren im Verhältnis zum Gold innerhalb der letzten 20 Jahre und kommt immerhin zu dem Er-

gebnis, daß es weniger auf Zinsen ankommt, als mehr auf Sicherheit und da ist man bei Gold immer auf der sicheren Seite oder so herum ausgedrückt: Wenn die in- oder ausländische Währung de jure oder de facto abgewertet wird, wenn Aktienkurse fallen und die Rendite für seriöses Festgeld derzeit nur bei 3 % liegt, so mag man sich schon überlegen, mindestens ein Teil des Vermögens in Gold zu investieren.

Insgesamt ein vernünftiges Buch.

Bocker: 20 Totschlag-Argumente gegen Gold

15,90 Euro

ISBN 978-395-2331514

Lichtschlag Buchverlag

Malvenweg 24

41516 Grevenbroich

Tel. 0 21 82 - 570 45 00, Fax 0 21 82 - 570 40 41

