
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 4 - 2009

Ferienimmobilien im Ausland JETZT kaufen!

Wirtschaftskrise weltweit?

Erbrecht:

Probleme mit „gemischten“ Ehen im Ausland

Wechsel der Staatsangehörigkeit

SPANIEN

**Die Einkommensteuer für ausländische
Immobilienbesitzer bleibt bestehen!**

Stundung der Erbschaftsteuer

Was tun bei falscher Baugenehmigung?

In Ihrer und eigener Sache

Ferienimmobilien im Ausland jetzt kaufen!	3
Wirtschaftskrise weltweit?	4
Berichte zur Krise unserer Stützpunkte 4	
Auslandseigentum und Auslandsaufenthalt - Für Grundeigentümer im Ausland gibt es keine Krise	8
Probleme mit „gemischten“ Ehen bei Erbschaften, also wenn die Ehegatten unterschiedlicher Staatsangehörigkeit sind	9

EUROPÄISCHE UNION

Wechsel der Staatsangehörigkeit	10
Nochmals zum Thema „umgekehrte Hypothek“	10

BUCHBESPRECHUNGEN



ITALIEN im internationalen Wettbewerb der Steuerstandorte	19
FUCHS REPORT: Vermögen in Sicherheit	19
Hausordnung sorgt für Frieden unter Wohnungseigentümern	19

SONDERTEIL SPANIEN

<i>Immobilienkauf auf eine S.L. (spanische GmbH)</i>	11
<i>Anmeldung bei der Gemeinde oder beim Ausländerregister</i>	12
<i>Immobilienverkauf in Spanien ist ein harter Job</i>	12
<i>Die EINKOMMENSTEUER für ausländische Immobilienbesitzer bleibt bestehen!</i>	13
<i>Stundung der Erbschaftsteuer</i>	13
<i>Was tun bei „falscher Baugenehmigung“?</i>	14
<i>Die sog. UMGEKEHRTE HYPOTHEK – „eat your brick“</i>	15
<i>Der Banco SANTANDER verkauft 1.300 neue Wohnungen mit Rabatt bis zu 30 %</i>	16
<i>Preisübersicht Gebrauchtimmobilien im Küstenbereich</i>	16
<i>Vermieter von Ferienwohnungen</i>	17
<i>Vermietung von Ferienimmobilien</i>	17
<i>Vor- und Nacherbschaft auch in Spanien möglich</i>	18
<i>Neu zur Erbschaftsteuer SPANIEN...</i>	18

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 28,
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
www.schutzgemeinschaft-e-v.de

Deutschland: Tel. 07741–2131, Fax 1662
e-mail: kontakt@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

Zuschriften an die Schutzgemeinschaft Torremolinos

sind bitte künftig wie folgt zu adressieren:

SCHUTZGEMEINSCHAFT
Avda. Carlota Alessandri 91, Urb. Eurosol, Blq. 105-107
E - 29620 Torremolinos/Málaga

Den Zusatz „Informationsbüro“ bitten wir wegzulassen, denn es gab schon einige Probleme mit der Post, wo dann der Briefträger ein „Informationsbüro“ suchte, obwohl ganz dick auf der Anschrift auch das Wort SCHUTZGEMEINSCHAFT stand.

Ferienimmobilien im Ausland jetzt kaufen!

Seit Bestehen der Schutzgemeinschaft (Gründung 1973) haben wir zwar nicht ausdrücklich gewarnt vor dem Kauf von Ferienimmobilien im Ausland, aber unsere Berichterstattung war immer sehr kritisch, muß auch kritisch sein, denn in Zeiten des Booms gab es natürlich viele Betrüger, unseriöse Anbieter, Verkäufer von Projekten, die sich nachher als heiße Luft darstellten usw.

Um dem allgemeinen Boom, der Kaufstimmung, der Euphorie, entgegen zu wirken, mußten wir sozusagen Kontrapunkte setzen, Warnungen und auf Gefahrenpunkte hinweisen. Solche bestehen zwar immer noch, aber mittlerweile hat sich die Situation so „eingeschliffen“, und der Markt ist mehr oder weniger von unseriösen Angeboten bereinigt, so daß wir meinen können, jetzt auch etwas zu Gunsten des Erwerbs von Auslandsimmobilien zu veröffentlichen, eine Empfehlung. Natürlich bleibt es bei der allgemeinen Erkenntnis, daß der Erwerb von Ferienimmobilien im Ausland niemals Geldanlage sondern immer Konsum ist, aber es kann doch ein sehr schöner Konsum sein und es mag sich auch der Zufall ergeben, daß beim Weiterverkauf, ein wenn auch bescheidener Gewinn, erzielt wird, aber darauf kommt es ja jetzt nicht an.

Natürlich müssen die allgemeinen Normen und Vorschriften beachtet werden und die üblichen Vorsichtsmaßnahmen, aber hierfür gibt es ja uns, unsere Stützpunkte und eine Vielzahl von zwischenzeitlich sachkundigen Kollegen, die für den sicheren Erwerb sorgen.

Preissturz

Die Preise für Ferienimmobilien sind nicht nur in Spanien, sondern auch sonst um rund 30 % und mehr gesunken im Verhältnis etwa zu vor etwa zwei Jahren. Also eine günstige Möglichkeit zu erwerben. Natürlich muß verhandelt werden und speziell Makler versuchen immer noch einen drauf zu legen, aber i.d.R. läßt sich, insbesondere wenn man mit dem Eigentümer direkt verhandelt, der aus irgend welchen Gründen gezwungen ist zu verkaufen, ein durchaus brauchbarer Preis aushandeln.

Die Flugverbindung

hat sich in den letzten Jahren entscheidend verbessert. Es gibt insbesondere Billigflieger, die speziell zu den wichtigsten Urlaubsgebieten sehr preiswert, wenn auch möglicherweise etwas unbequem fliegen, aber es macht schon einen Unterschied, ob man bei einer teuren Linie für hin und

zurück 600 Euro, bei einer billigen nur 200 Euro zahlen muß.

Auto

Im Rahmen der Europäischen Union kann man auch problemlos für Urlaubszwecke ein Auto mitnehmen und im Ausland stationieren mit der einzigen Besonderheit, daß dieses irgend wann mal im Ausland zugelassen werden müßte, sonst aber auf jeden Fall zum deutschen TÜV sollte. Aber auch das läßt sich machen.

Autos können übrigens überall in den Urlaubsgebieten preiswert angemietet werden. Die Krankenversorgung ist ebenfalls auf europäischer Basis gesichert. Die Krankenversicherungskarte gilt europaweit und auch wer Daueraufenthalt im Ausland hat, aber in Deutschland Versicherung zahlt (z.B. eine Rente) hat das Recht, sich auch in Deutschland behandeln zu lassen, so die Entscheidung des Bundessozialgerichts von vor einiger Zeit.

Ideal ist ein Haus im Süden natürlich im Winter, wenn man die Möglichkeit hat, der kalten nördlichen Jahreszeit zu entfliehen, man kann sich dort mit Bekannten und Verwandten treffen, die Familie einladen und das schöne Häuschen auch an Kinder vererben oder gleich von vorne herein auf deren Namen kaufen, jedenfalls auf diese Weise das Heim für die Familie erhalten.

Auch der Horizont wird (hoffentlich) erweitert durch Kontakte zu Ausländern, mit denen man auch Freundschaft schließen kann und sollte. Man lernt die Sprache und wird sozusagen international gebildeter. Zu vermeiden ist allerdings die Ghettobildung, daß z.B. Deutsche oder Engländer im Ausland aufeinandersitzen in eigenen sog. Urbanisationen und sozusagen im eigenen Saft kochen.

Über Preise kann ich hier nicht viel sagen, denn diese richten sich hauptsächlich nach der Lage des Objekts und nach dem jeweils gewünschten Komfort. Grundsätzlich gilt, daß, je weiter von der Küste entfernt, um so billiger. Der „Meerblick“ ist natürlich eine feine Sache, aber irgend wann wird es einem überdrüssig und vor allen Dingen ist die Küste ja i.d.R. zubetoniert, so daß es nicht nur für Liebhaber, sondern auch sonst für urlaubs- und auslandsfreudige Menschen sinnvoll ist, sich im Binnenland anzusiedeln, so etwa 50 km von der Küste entfernt, das Ganze zum halben Preis und mit weniger Ausländern, also mit der Möglichkeit und auch Notwendigkeit, die Sprache zu erlernen. ■

In Ihrer und eigener Sache

WIRTSCHAFTSKRISE weltweit?

Zur allgemeinen Wirtschaftskrise haben wir unsere Stützpunkte aufgefordert zu berichten, wie es bei ihnen jeweils vor Ort aussieht. Wir erhielten die unterschiedlichsten Aussagen!

„Sehr geehrter Herr Steuber, daß der aufgeheizte Immobilienmarkt in Spanien irgendwann erheblich „abkühlen“ wird, war ja schon lange vorausgesagt. Wenn es dann aber in der Realität dazu kommt, tut jeder ganz erstaunt und ist schon fast beleidigt, daß es ihn als Verkäufer nun treffen soll. So reagieren auch fast 80 % der Verkäufer eines mit uns zusammen arbeitenden Immobilienbüros auf die Anfrage, doch bitte einmal den Verkaufspreis in Anbetracht der Krise zu überdenken, mit den Worten, daß man es ja nicht nötig hätte zu verkaufen....., daß Teneriffa seinen Wert stabil hält....., daß man einfach abwarten wird!

Unserer Erfahrung nach gibt es immer noch Objekte, deren Preise weit überzogen sind und die dann eben einfach nicht verkauft werden. Viele Verkäufer sind ja der irrigen Meinung, daß ein Interessent dann handeln würde und aus diesem Grunde einen viel zu hohen Preis stehen lassen. Fakt ist aber, daß ein Interessent von einem total überzogenen Preis so abschreckt, daß er gar nicht auf die Idee kommt, zu handeln, geschweige denn, sich das Objekt überhaupt anzusehen.

Auf der anderen Seite: Es ist Nachfrage da – und stimmt der Preis und das Objekt, wird auch verkauft!

Richtig ist aber auch, daß das ganze Geschäft zäher abläuft. Kaum ein Käufer hat das Geld unter der Matratze liegen, fast jeder benötigt

eine Finanzierung. Und hier kommen nun unsere Freunde, die Banken, ins Spiel. Diese drehen und wenden sich und lassen sich immer neue Tricks einfallen, um keine Hypotheken zu geben. Man muß schon wirklich gute Nerven haben, um dieses, teilweise fast lächerliche Verfahren, durchzustehen.

Unser Rat an Verkäufer: Versuchen Sie Ihre Immobilie mit den Augen eines Käufers zu betrachten und gestehen Sie sich auch klar die Nachteile ein, wie Renovierungsbedarf, Straßenlärm, Sichtbehinderung, etc. und vergessen Sie bitte auch nicht, daß Sie meistens zu D-Mark-Zeiten gekauft haben. Daß dieser Preis sich evtl. verdoppelt hat, mag ja angehen, aber verdreifacht ist einfach unrealistisch, es sei denn, es sind nachweislich große Renovierungen vorgenommen worden.

Unser Rat an Käufer: Schauen Sie sich die Objekte ruhig an und dann dürfen Sie handeln. Aber bitte sachlich und fair dem Verkäufer gegenüber. Einfach den Preis halbieren ist auch nicht seriös!

Herzliche Grüße

**Walter Plambeck Anderl
Ute Sturm Plambeck
Urb. La Paz - Edif. Colon**

**E – 38400 Puerto de la Cruz / Tenerife
e-Mail: plambeck@immoberatung.com**

Die Krise wirkt sich auf La Palma naturfreundlich aus

- Wenn ab dem 20. des Monats mehr aus dem familieneigenen Garten verzehrt wird,
- wenn zugleich weniger an Autos, Krädern, Quads und wie desgleichen mehr gekauft wird,
- wenn weniger Landschaft verbaut wird und mehr Bankfilialen geschlossen werden,
- wenn mehr Arbeitslose für staatliche Stütze endlich nichts weniger als Gegenleistungen bringen,
- schlicht, wenn immer mehr Unsinn weniger wird,

- dann kriegen wir auch hier die "Krise" in eine desorientierte Wachstumsideologie mit herzlichen Krisen aus La Palma, einer kleinen Insel im Atlantik

nicole schweizer

Asesoria Fiscal

Nicole Schweizer

C./Baltasar Martin, 14

E – 38700 S/C Palma

Tel. 0034-922-41 54 57 Fax 420 168

e-mail: asfisc@bbvnet.com

In Ihrer und eigener Sache



B U F E T E
G A R C Í A - G A R R I D O



Mehr Dienstleistung statt schlechter Zahlungsmoral:

„Sehr geehrter Herr Kollege Steuber, bezugnehmend auf Ihr oben erwähntes Anschreiben vom 26.05.2009, gebe ich nachfolgend meine Stellungnahme, würde mich selbstverständlich freuen, wenn es veröffentlicht wird.

Die Wirtschaftskrise betrifft uns alle, je nach Sektor auf die eine oder andere Weise und es ist gleichzeitig eine Herausforderung für uns alle, das Beste daraus zu machen.

Auf dem juristischen Sektor, zumindest was unsere Kanzlei betrifft, können wir deutlich merken, daß die Mandanten nach verrichteter Arbeit einfach nicht zahlen oder mit den Zahlungen im Rückstand sind. Diese Tatsache ist für uns natürlich sehr unangenehm, wenn die Mandanten immer wieder angemahnt werden müssen.

Wir haben uns zum Ziel gesetzt, mit viel Eifer und Optimismus zu arbeiten um der jetzigen Wirtschaftskrise etwas Positives abzugewinnen und zu sehen, wo es vielleicht noch Geschäfte zu machen gibt. Es ist der ideale Zeitpunkt, etwas anderes auf die Beine zu stellen. Man kann die rechtlichen Erfordernisse über die Übereinstimmung der Daten des Grundbuchs mit denen des Katasters neu ordnen.

Wie es vielen bekannt sein wird, ist die Information über ein Anwesen oft nicht identisch,

gelegentlich stellt man überrascht fest, daß das Anwesen auf jemand anderen eingetragen ist, mehr oder weniger Fläche aufweist usw.

Im Hinblick auf einen späteren Verkauf, sollte man dies bereinigen, es ist etwas, was man den Mandanten anbieten könnte.

Andererseits ist es auch ein guter Zeitpunkt um zu investieren. Die Immobilienpreise sind gesunken und man kann oft gute Schnäppchen und sehr interessante Sachen finden. Wir verfügen über Daten um den Mandanten auf diesem Gebiet helfen zu können. Aber wie bereits erwähnt, die Wirtschaftskrise zwingt uns erfinderisch zu sein und uns den Umständen anzupassen, damit wir die aktuelle Krise überstehen.

Vielleicht konnte ich mit diesem Beitrag neue Ideen fordern, was mich sehr freuen würde.

Mit freundlichen kollegialen Grüßen

M^a José García Garrido

Bufete García-Garrido
C./ Thiviers 1,3^o; Apto. 213
E – 03730 Jávea (Alicante)
Tel. 0034-96-646 08 58, Fax 646 08 57
www.garciagarrido.com

Mon Cher Monsieur Steuber,

Frankreichs Immobilienmarkt erlebte im vierten Quartal 2008 einen "Käuferstreik" – niemand kam mehr, rief an oder schickte Post. Ich habe daraufhin zwei Leute entlassen, drei freie Mitarbeiter gaben von alleine auf.

Seit Januar verbessert sich die Lage, allerdings auf einem niedrigen Niveau – die Zahl der Transaktionen hat sich halbiert, die Preise halten sich, die Zahl der Vermietungen steigt.

Es sieht so aus, als ob wir für die nächsten fünf Jahre auf halbe Fahrt schalten: geringerer Umsatz, weniger Ausgaben – dafür mehr Service und Beratung zu Gunsten der Käufer.

Diese Entwicklung ist im Grunde zu begrüßen – die letzten zehn Jahre Hausse führte zu Auswüchsen wie die Eier der Verkäufer, die Überschwemmung durch trittbrettfahrende Makler und Unterhändler sowie der überzogenen Werbeausgaben!

Herzlichst Ihr
Oliver Kirner

Schönberg Immobilien
Oliver Kirner
3, Place Woillemont
F – 31460 Caraman

Tel.: +33(0)561 830400 Fax: +33(0)561 830399

In Ihrer und eigener Sache

PREISERMÄSSIGUNGEN im Zusammenhang mit der Immobilien- und Finanzkrise

In der Schweiz ist eine solche Entwicklung nur in geringem Ausmaß im gewerblichen Bereich festzustellen, weil Firmen unter dem Eindruck der Finanzkrise mit der Einstellung von neuem Personal zurückhaltend sind und sich der Bedarf an gewerblichen Immobilien eher etwas zurückbildet.

Im Wohnbereich darf man aber ohne Überheblichkeit feststellen, daß in der Schweiz schon die im Vergleich zu anderen europäischen Ländern verhältnismäßig geringen Landreserven für stabile Preise sorgen. Banken finanzieren Wohnliegenschaft höchstens mit 80 % der konservativen Schätzungen, und der Hypothekensatz für Ausleihungen in Schweizer Franken schwankt von knapp 1 % für variable Hypotheken bis lediglich rund 3 % für Festhypotheken für eine Laufzeit von gegen sieben Jahren.

Es herrscht alles in allem gesehen einfach ein funktionierender Markt, welcher sich seit eh

und je an den drei ausschlaggebenden Faktoren orientiert: Die Lage, die Lage und die Lage! So gesehen haben denn auch andere Faktoren wie die berühmten Flugschneisen im Umfeld des Flughafens Zürich (Kloten) und anderer Verkehrslärm einen bedeutend größeren Einfluß auf die Immobilienpreise als die Auswirkungen der Finanzkrise. An guten Lagen werden die Objekte praktisch ab Plan verkauft, Zwangsversteigerungen finden nur ganz selten statt und Wohneigentum sowie Mietobjekte gehen fast nur noch unter der Hand weg.

SCHMID HEINZEN HUMBERT

Rechtsanwälte
Meisenweg 9 / Postfach
CH - 8038 Zürich

Tel. 043 399 89 99 Fax 043 399 89 90

www.shh.ch

Keine Krise für Ferienhäuser am Lago Maggiore

Die Firma IMITALIA, mit Verwaltungssitz in Luino, hat bis Mai 2009 einen um 20% größeren Umsatz zu verzeichnen als im Jahr 2008. Die Prognosen und Terminreservierungen für Besichtigungen gehen ebenfalls weit über das Übliche hinaus. Wie Seniorchef Ing. Lothar Luz mitteilt, liege dies zum einen an der Seriosität der Firma. Zum Anderen sei die Firma die älteste Immobilienfirma am Lago Maggiore und kann somit auf einen sehr großen Kundenstamm zurückblicken.

Dieser trage zu ca. 80% zum heutigen Geschäft bei, da die meisten der Käufer durch Weiterempfehlungen zur Firma IMITALIA gelangen.

Die Firma IMITALIA befindet sich heute in der 2. Generation und wird aktiv von Herrn Dr. Leonardo Luz geleitet. Die Käuferschicht (Angebotspalette) ist sehr breit gestreut - vom Rustico ab 50.000 Euro bis hin zu Villen direkt am See von über 3 Mio.Euro.

Hierbei ist festzustellen, daß sich der russische Markt im Wachstum befindet, der englische Markt hingegen bis dato relativ wenig Nachfrage mit sich bringt.

Die Preise am Lago Maggiore sind, ebenso wie in Mailand, nicht von der Rezession betroffen, sondern konnten sogar leicht zulegen oder sind zumindest stagniert auf dem Level von 2008.

Die gute Nachfrage führt Herr Luz auf verschiedene Faktoren zurück: Zum Ersten die Steuerpläne in Deutschland, zweitens die Problematik der Steuerparadiese sowie die Inflationsangst.

Herr Luz sen. ist der Überzeugung, daß das Jahr 2009 ein sehr gutes Jahr werde und das Jahr 2010 durch zunehmende Inflationsbefürchtungen nicht viel schlechter werden würde.

Mitgeteilt von

IMITALIA

Lothar Luz

Viale Dante, 35

I - 21016 Luino/Lago Maggiore/Provinz Varese

Tel. +39 0332 51 13 29, Fax +39 0332 53 72 26

e-mail: imitalia@tinlit - www.imitalia.it

In Ihrer und eigener Sache

Wirtschaftskrise in Italien

Sehr geehrter Herr Kollege Steuber,

die Wirtschaftskrise ist leider auch in Italien zu spüren, allerdings hat sie andere Auswirkungen als z.B. in Spanien. So sind die Immobilienpreise bisher, wenn überhaupt, nur unwesentlich gefallen (max. 15 %), allerdings verläuft der Verkauf von Liegenschaften wesentlich schleppender als früher. Benötigten die Makler bis September 2008 etwa 3 bis 4 Monaten für den Verkauf, so sind es heute 8 – 12 Monate. Auffallend ist auch, daß bei Ferienimmobilien wesentlich weniger Deutsche, Schweizer und Österreicher als Käufer auftreten. Am Gardasee z.B. werden inzwischen 70 - 80 % der von Ausländern verkauften Objekte von Italienern erworben. Aufgefallen ist mir auch, daß sich für viele deutsche Eigentümer, die Liquiditätsprobleme haben, der Besitz einer Italienimmobilie in der Krise als sehr vorteilhaft erwiesen hat, da sie diese, im Gegensatz zu ihren deutschen Immobilien, zu einem sehr guten Preis verkaufen konnten.

Außerhalb des Immobilienbereiches gibt es in Italien in etwa dieselben Probleme wie in Deutschland: Betriebe haben große Probleme bei der Geldbeschaffung, da die Banken sehr vorsichtig geworden sind; Zeitarbeitern wird der Vertrag nicht verlängert und sie stehen praktisch ohne soziale Absicherung auf der Straße; der Export und der Konsum sind stark zurückgegangen, weshalb sich die Kurzarbeit im Vergleich zum Vorjahr verfünffacht hat. Alles in allem also ein ziemlich düsteres Bild, das allerdings von der Regierung Berlusconi ständig schön geredet wird.

Dr. Günther Rotter

Wangergasse 11

I – 39100 Bozen

Tel. ++39-0471-980116 Fax ++39-0471-325610

e-mail: legalrotter.it

Auch Kroatien in der Krise Keine Krise aber für Anwälte....

Zu Ihrer Frage, sehr geehrter Herr Kollege Steuber, wie komme ich mit der derzeitigen Wirtschaftskrise klar, teile ich Ihnen mit, daß die derzeitige Wirtschaftskrise unterschiedliche Auswirkungen auf unterschiedlichen Branchen hat.

I.d.R. haben die Anwälte wesentlich mehr Arbeit bei einer Wirtschaftskrise. Nämlich, als eine der Nebenerscheinungen der Wirtschaftskrise, erscheint eine Zahlungsunwilligkeit oder öfters Zahlungsunmöglichkeit.

Mit anderen Worten, die Anwälte werden dann beauftragt, die Zahlung auf gerichtlichem Wege geltend zu machen. Das bedeutet, die Vergrößerung

der Arbeit. Und die Vergrößerung der Arbeit bedeutet auch die Erhöhung der Einnahmen. Wie Sie sehen, sehr geehrter Herr Kollege Steuber, auch eine solche Entwicklung ist möglich.

Mitgeteilt von

Eugen Zadavec

Rechtsanwalt/Attorney at Law/Odvjetnik

Petrinjska 2

HR - 10000 Zagreb

Tel: 00385 1 4810 643 Fax: 00385 1 4810 642

e-mail: eugen.zadavec@zq.t-com.hr

Über die Wirtschaftskrise in Kalifornien/USA

Die Realität der Krise ist weiterhin bestätigt durch die durchschnittliche Arbeitslosigkeit in der Größenordnung von 10% +/-, Schwierigkeit Bankdarlehen zu erhalten und - vor allem - daß die Nachfrage für Grundbesitz (Häuser, Geschäftsanlagen, Shopping Centers, etc.) immer noch viel kleiner als das Angebot bleibt.

In meinem Fall - als Rentner, mit Investitionen in Grundbesitz und Aktien - obwohl der nominelle Wert dieser sog. Sicherheiten z. Zt. sich so um 25% vermindert hat, ist mein Lebensstandard noch immer der gleiche. Der Kosten der Dienstleistungen und auch von Nahrungsmitteln hat sich zwar progressiv erhöht.

Es ist bemerkbar, daß, ganz im Allgemeinen, die Leute anfangen vorsichtiger zu leben um die Wirtschaftskrise zu überstehen.

Von meiner Perspektive, über 53 Jahre in den USA, befinden wir uns nun am Anfang eines neuen Zeitalters; hoffentlich wird es weltweit zu positiven Verbesserungen führen.

Mit freundlichen Grüßen

Peter Nievergelt

- Stützpunktleiter -

Sausalito, California, USA

510 Main St.

Sausalito, California

Pnievergelt@aol.com

In Ihrer und eigener Sache

Krise - Auslandseigentum und Auslandsaufenthalt

Für Grundeigentümer im Ausland gibt es keine Krise

Das Haus an der südlichen Küste oder sonst wo in einem schönen Land bleibt stehen, unabhängig von Turbulenzen am Finanzmarkt. Entsprechendes gilt für die Vererbung. Auch insoweit ist eine Krisenanfälligkeit nicht ersichtlich.

Allerdings, wer jetzt verkaufen will, der soll die Finger davon lassen, denn die Preise für Immobilien im In- und Ausland sind gesunken.

Wer kaufen will kann jetzt im Verhältnis von vor zwei Jahren bis zu 30 - 40% billiger erwerben.

Ein eigenes Haus im Ausland kann für die Familie als Ferienwohnsitz dienen, ist preiswert, bietet auch einen Altersruhesitz. Ebenso gibt es keine Probleme, wenn man bereits ein fertiges Haus kauft, wo man alles überprüfen kann, also Baugenehmigung, Abnahme usw. und sich nicht auf das Risiko einläßt, ab Plan zu kaufen.

Auch der Dauerwohnsitz im Ausland kann Vorteile mit sich bringen. Zunächst einmal ist die deutsche Steuerhoheit weg. Allfällige Gläubiger müßten im Ausland prozessieren und möglicherweise ist der Lebensunterhalt auch günstiger als bei uns, zumal es in wärmeren Ländern keine Heizung braucht.

Mein Kommentar zur Krise

Vor der Krise hatten wir fast Vollbeschäftigung, die Banken haben auch mit Risiko finanziert, konsumiert wurde zu viel und viele oder die meisten lebten über ihre Verhältnisse, haben sich verschuldet, es bestand die Gefahr oder besteht noch der Inflation.

Während der Krise gibt es praktisch für den Normalbürger und Mittelständler kein Geld mehr von der Bank, nur gegen Super-Sicherheiten. Zurückgehende Nachfrage, Arbeitslosigkeit und dann natürlich auch noch die Gefahr der Deflation.

Die Staaten retten große Firmen wie Opel oder wichtige Banken mit Staatsgeld.

Daß das nie viel gebracht hat, können wir aus dem historischen Beispiel von Philipp Holzmann entnehmen. Hier hat auch Kanzler Schröder sich aufgeblasen und der Staat hat

Geld investiert aber trotzdem ging Holzmann pleite.

Nach der Krise wird es immer noch Arbeitslosigkeit geben, die Banken finanzieren aber durchaus nur bescheiden. Wir werden eine leichte Inflation haben bei zurückhaltender Nachfrage.

Allerdings muß mit einer kräftigen Steuererhöhung gerechnet werden um nämlich die Schulden zu bezahlen, die der Staat jetzt als Bekämpfung der Krise gemacht hat.

Einen großen Unterschied zwischen Bargeldhingabe oder Bürgschaft gibt es nicht, denn wenn der Staat aus der Bürgschaft in Anspruch genommen wird, so muß er eben zahlen.

Wahrscheinlich könnte die Mehrwertsteuer erhöht werden, immer noch eine sichere Einnahmequelle für den Staat, ist ja schon mal passiert nach Wahlen, unangekündigt und überfallartig von 16 auf 19%.

Wenn der Staat Geld druckt und Liquidität in die Wirtschaft schiebt, so kann dies zu einer beachtlichen Inflation führen, siehe etwa die jetzige Dollarentwertung.

Mit anderen Worten:

So schön wie vor der Krise wird es nie wieder werden. Der Staat wird irgendwann nicht mehr helfen können und es werden dann Sparsamkeit und Haushaltsdisziplin gefordert sein

Ihr



Werner Steuber
Rechtsanwalt

In Ihrer und eigener Sache

Probleme mit "gemischten" Ehen bei Erbschaften

also wenn die Ehegatten unterschiedlicher Staatsangehörigkeit sind

Insbesondere stellt sich die Frage, welches Erbrecht gilt.

Wie bekannt, richtet sich i.d.R. das anzuwendende Erbrecht nach der Staatsangehörigkeit des Erblassers, so auch in Spanien.

Es gibt aber wesentliche Ausnahmen:

So etwa wird das Erbrecht des Wohnsitzstaates (Mindestwohndauer 5 Jahre) als gültig angenommen, es sei denn, die Ehegatten hätten ausdrücklich die Gültigkeit eines anderen Rechts vereinbart oder Gütertrennung (Letzteres wegen der Frage des Umfangs der Erbschaft).

Die Anwendung eines ausländischen Erbrechts kann auch Vorteile haben.

So etwa, wenn zwei Ausländer (Nicht-Spanier) mindestens fünf Jahre zusammen in Spanien zusammen gelebt haben und einer stirbt, so gilt das spanische Erbrecht. Das hat dann zur Folge, daß die eine Hälfte des (gemeinsamen) Vermögens als ehelicher Zugewinn gilt, also erbschaftsteuerfrei gestellt ist.

Also auch wenn ein schönes Haus auf den Namen des verstorbenen Ehemanns eingetragen ist, so muß die Frau nur die Hälfte versteuern, die andere Hälfte gilt als Zugewinn während der Ehe und damit selbständig seitens des Erben erworben.

Maßgeblich ist also für die Frage der Geltung welchen Erbrechts der Wohnsitzstaat und dies kann Vor- und Nachteile haben.

In Spanien etwa gilt, daß der Erblasser über ein Drittel frei verfügen kann, der Rest geht an Pflichterben, ein Drittel fest und das weitere Drittel kann als Aufbesserung des Anteils eines Pflichtteilsnehmers eingesetzt werden.

Pflichtteilsnehmer sind die Kinder.

Der Ehegatte ist insoweit benachteiligt. In anderen Staaten gibt es nicht derartige rigide Pflichtteilstvorschriften, also Zwangs- oder Noterben, so etwa ist in England (Vereinigtes Königreich) die Vererbung grundsätzlich freigegeben.

In Frankreich war der überlebende Ehegatte bis jetzt benachteiligt, jetzt nimmt er auch Teil aber das nur als einige Beispiele um dar zu tun, wie schwierig es im Einzelfall sein kann, welches Erbrecht anzuwenden ist.

Nach deutschem Erbrecht haben überlebende Pflichtteilsberechtigte, insbesondere also Abkömmlinge, einen Geldanspruch gegen den Er-

ben in Höhe der Hälfte des gesetzlichen Erbteils.

Dieser Anspruch verjährt allerdings in drei Jahren.

In anderen Ländern gibt es diese Konstruktion nicht.

In Spanien etwa muß die Erbschaft, um überhaupt wirksam zu sein, förmlich notariell angenommen werden. Die Annahme ist unbedingt erforderlich, wirkt dann zurück auf den Todeszeitpunkt des Erblassers.

Auch die Verjährung ist in einzelnen Ländern unterschiedlich geregelt. In Deutschland gilt bei (vermuteter) Hinterziehung die Verjährungsfrist von zehn Jahren, in Spanien sind es bei der Erbschaftsteuer und auch bei allen anderen Steuern nur viereinhalb Jahre, alles Aspekte, die überlegenswert sind.

Insbesondere bei den genannten gemischten Ehen oder wenn beide Ehepartner lange Zeit zusammen im Ausland leben, so ist genau zu überlegen, wie zu testieren und wie zu verfügen und das ganze natürlich mit dem Ziel, Erbschaftsteuer zu sparen, aber es geht ja zum Beispiel auch um den Ausschluß von Pflichtteilsberechtigten.

Jeder Fall und jede Interessenlage ist anders und daher kann ich hier nur allgemeine Ratschläge erteilen mit der Maßgabe, sich an uns zu wenden wenn es gilt, das richtige Testament zu machen und wie am meisten Steuern und Komplikationen vermieden werden können.

So gilt zum Beispiel auch für Ausländer für in Frankreich liegende Nachlaßgegenstände, französisches Recht auch wenn im möglicherweise deutschen Testament etwas ganz anderes steht.

Es ist übrigens nicht damit zu rechnen, daß es jemals, jedenfalls in absehbarer Zeit, zu einer einheitlichen Erbschaftsregelung für die gesamte Europäische Union kommt.

Dies insbesondere wegen der unterschiedlichen Ansichten, wie Nachlaßvermögen verteilt werden oder wie es in einer "Familie" zusammengehalten werden soll auch dann, wenn die Familienmitglieder und Berechtigten hunderte von Kilometern weit entfernt leben. ■

EUROPÄISCHE UNION

Wechsel der Staatsangehörigkeit

In Deutschland galten bis vor kurzem harte Sitten: Wer die deutsche Staatsangehörigkeit erwerben wollte, mußte die bisherige offiziell ablegen. Deswegen gab es ja auch damals den großen Krach mit vielen Türken, die ihren türkischen Paß behalten wollten bzw. den deutschen bekommen haben und dann beim nächsten Heimataufenthalt in Anatolien sich wieder einen türkischen geholt haben.

Im Rahmen der Europäischen Union hat sich das jedenfalls aus deutscher Sicht geändert:

Ein Staatsangehöriger der Europäischen Union – aber nur aus einigen Ländern, kann die deutsche Staatsangehörigkeit erwerben, ohne die ehemalige zu verlieren. Die typische Staatsbürgerschaft läßt Spanien zwar mit verschiedenen lateinamerikanischen Staaten zu

(ehemalige Kolonien), nicht aber mit Ländern wie Deutschland, Österreich oder der Schweiz. Eine Regelung, wie sie in Deutschland seit der Gesetzesänderung im Sommer 2007 gilt, daß etwa ein Spanier die deutsche Staatsbürgerschaft erlangt ohne die Spanische abgeben zu müssen, wird vom spanischen Staat nicht akzeptiert.

Im übrigen ist es jedenfalls für paer aus EU-Ländern im Prinzip

ziemlich egal, welche Staatsangehörigkeit sie haben. Es bringt also z.B. überhaupt keinen Vorteil nach zehn Jahren legalem Aufenthalt und entsprechender Sprachprüfung dann die spanische Staatsangehörigkeit zu beantragen (und damit die Deutsche zu verlieren), es sei denn, man will spanischer Polizist werden, aber wer will das schon.

Und ein weiterer Nachteil zum Beispiel:

Wenn ein Deutscher im Ausland scheitert, so mag er in die alte deutsche Heimat zurückkehren, bekommt Sozialhilfe und sonstige Unterstützung aber nur als Deutscher. Hat er seine deutsche Staatsangehörigkeit aufgegeben, so kriegt er jedenfalls von den Deutschen nichts, auch wenn das mal seine Heimat war.

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!

Nochmals zum Thema „Umgekehrte Hypothek“

Der Sinn der Sache ist klar: Der Rentner hat vielleicht zu wenig Geld, hat aber eine teure Immobilie und beleihet diese mit der Maßgabe, daß weder Tilgung noch Zinsen fällig werden, sondern Fälligkeit erst bei Tod oder Auszug des Eigentümers und dann könnte der Erbe aber entscheiden, ob er das Darlehen ablösen oder das Haus der Bank überläßt.

Im angloamerikanischen Rechtsbereich ist solches schon durchaus fast üblich, in Deutschland oder im europäischen Ausland noch nicht. Angeblich bietet das, jedenfalls für Deutschland, die „Immokasse GmbH“ in Grünwald bei München und ab Sommer 2009 soll auch die Investitionsbank Schleswig-Holstein derartige Geschäfte machen.

Das Ganze geht auch ohne Bank, wenn z.B. die Eltern dem Kind das Grundstück mit Nießbrauchsvorbehalt übertragen. Aber hier ist zu bedenken: Je älter die Eltern sind, um so niedriger ist der Nießbrauchswert und um so höher könnte dann allfällige Schenkungssteuer anfallen.

Sonderteil Spanien

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

Immobilienkauf auf eine S.L. (spanische GmbH)

Eine Vielzahl von nach meiner Meinung unseriösen Anwälten hat damit geworben, den Immobilienkauf in Spanien durch Zwischenschaltung einer S.L. (GmbH) zu gestalten, d.h., steuergünstig, es würden keine Erbschaftsteuern anfallen usw.

Tatsächlich sieht es so aus:

Natürlich ist jeder frei, In- oder Ausländer, eine spanische Gesellschaft, ausgestaltet mit dem Mindestkapital von derzeit 3.000 Euro, zu gründen.

Es braucht eine Satzung, eine Gesellschafterversammlung, einen Verwalter (Administrador) und die Handelsregistereintragung der Gesellschaft, der Gründungsgesellschafter und des Verwalters.

Auch wenn – wie üblich – keinerlei Gewinne beabsichtigt sind, sondern es sich um eine reine Holdinggesellschaft handelt, besteht gleichwohl die Verpflichtung, alle Jahre eine Steuererklärung, besser gesagt eine GuV-Rechnung gegenüber dem Handelsregister abzugeben, was gerne vergessen wird.

Wenn dann einige Jahre hinweg keine Erklärungen abgegeben werden, so kann es – muß nicht - passieren, daß die Gesellschaft von Amts wegen gelöscht wird, weil sie keine Erklärungen abgibt. Die Leute die sich von angebotenen Vorteilen blenden lassen, übersehen die laufenden Kosten für die jährliche Bilanz, vor allen Dingen Steuern bei einem möglichen Weiterverkauf der Immobilie. Natürlich fällt während der Bestandsdauer der Gesellschaft keine Steuer an, das Grundstück figuriert immer in derselben Höhe, die einmal bei der Gründung angegeben wurde und im übrigen keine Erträge, also keine Körperschaftsteuer und das ist doch schön.

D.h., wenn verkauft werden soll, so kann man versuchen jemanden zu finden, der die Gesellschaftsanteile als solche übernimmt. Das geht beim Notar, kostet nur 1 % Kapitalverkehrssteuer und der neue (möglicherweise Allein-)Gesellschafter kann sich dann einen Verwalter nach eigenem Gusto, z.B. sich selbst, wählen und eintragen lassen.

Das funktioniert aber nur dann, wenn eben in den letzten Jahren die Erklärung abgegeben wurde. Wenn das nicht der Fall ist, so müssen die Erklärungen nachgeholt werden und dann erst kann der neue Verwalter (also eben der des Käufers der Gesellschaftsanteile) im Handelsregister eingetragen werden.

Verfügen über Eigentumsgegenstände der Gesellschaft kann immer nur der im Handelsregister

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!

nachgewiesenermaßen eingetragene Verwalter (Administrador).

So etwas kann funktionieren, wenn das Immobilienobjekt sozusagen in der Familie bleiben soll, wenn also die Anteile weitervererbt werden. Mag im Einzelfall sinnvoll sein, aber eben nur dann, wenn alles nach Plan verläuft. Wenn z.B. ein Erbe eingesetzt wird für in Spanien belegene Vermögensgegenstände oder eben auch nur für die Gesellschaftsanteile, so muß dieser nur vor einem Notar die Annahme der Erbschaft erklären und ist dann neuer Gesellschafter (möglicherweise mit Erbschaftsteuern belastet), aber jedenfalls bleibt das Objekt in der Familie und der Erbe als neuer Anteilseigner kann natürlich dann auch einen neuen Verwalter wählen. Z.B. sich selbst.

Jetzt kann es auch passieren, daß der Eigentümer (= z.B. Alleingesellschafter) beschließt, das Ganze zu verkaufen. Am Elegantesten ist es natürlich, die Anteile zu verkaufen, aber wenn die, wie üblich, in der Eröffnungsbilanz zu niedrig angegeben sind (etwa mit dem Mindestkapital), so kann es erhebliche steuerliche Nachteile geben dann, wenn diese zu eben diesem Sparkurs weiterverkauft werden sollen. Es müßte dann schon ein höherer Wert angesetzt werden, um das Finanzamt freundlicher zu stimmen.

Oder eben, der Kaufinteressent sagt, er will keineswegs die Gesellschaftsanteile erwerben, sondern eben nur die Immobilie an sich. Das funktioniert auch. Der Verwalter kann verkaufen, aber wenn dann – wie üblich – die Immobilie in der Eröffnungsbilanz zu niedrig bewertet ist und dann teuer verkauft wird, so ergibt sich ein Veräußerungsgewinn bei der (ja fortbestehenden) Gesellschaft mit der Folge von 35 % Gesellschaftsteuer auf den Gewinn. Wenn also eine Immobilie in der Bilanz mit 200.000 Euro geführt und mit 300.000 Euro verkauft wird, so beträgt die Differenz 100.000 Euro und davon 35 % = 35.000 Euro, zu zahlen von der Gesellschaft und – das Allerschlimmste – der

Anmeldung bei der Gemeinde oder beim Ausländerregister

Grundsätzlich soll zumindest jeder der länger als drei Monate in Spanien lebt, sich bei der Gemeinde anmelden, sog. Empadronamiento. Damit ist man zwar noch kein ansässiger Einwohner, aber doch immerhin gemeldet und mit diesem sog. Empadronamiento kann man sich z.B. ein Auto auf eigenen Namen in Spanien zulassen.

Die Gemeinden sind sehr froh über jeden, der sich neu anmeldet, denn die Umlagen richten sich ja u.a. nach der Einwohnerzahl.

Wer in Spanien – resident oder nicht – Immobilien kaufen will, braucht die N.I.E., die sog. Ausländererkennungsnummer, können wir problemlos beschaffen, dauert etwa eine Woche, kostet um die 150 Euro.

Etwas anderes ist es, wenn jemand dauerhaft in Spanien leben will, also über sechs Monate im Jahr, daß er sich dann in das zentrale Ausländerregister eintragen lassen muß. Bei den spanischen Ausländerämtern geht es aber durchaus nicht gesittet zu. Da muß man Stunden lang Schlange stehen zusammen mit Afrikanern oder Arabern, die ebenfalls eine

Daueraufenthaltsgenehmigung wollen und einen Sonderschalter für EU-Angehörige gibt es insoweit nicht. Der Vorteil: Die Bescheinigung bekommt man am gleichen Tag ausgestellt und eine Verlängerung ist nicht erforderlich.

Wer in Spanien als dauerhaft wohnhaft gemeldet ist, ist ja natürlich auch unbeschränkt steuerpflichtig. Z.B. wird ihm bei einem Verkauf einer Immobilie nicht einfach ein Pauschbetrag von 3 % für angeblichen Veräußerungsgewinn abgezogen, sondern er muß dann diesen erklären im Rahmen der folgenden Jahreseinkommensteuererklärung mit 18 % des Wertzuwachses.

Kontrolliert wird nicht viel. Wer die Formalitäten scheut und gleichwohl länger als die drei oder sechs Monate in Spanien bleiben will oder bleibt, der braucht nichts zu unternehmen, wahrscheinlich passiert ihm nichts, nur eben – was wir empfehlen – ist die Anmeldung bei der Gemeinde und da kann man vielleicht auch bei spanischen Gemeinderatswahlen oder Europaratswahlen mitwählen.

Immobilienverkauf in Spanien ist ein harter Job

In der Tageszeitung „SUR“ vom Samstag, dem 25. April 2009 wird von Schicksalen einzelner Immobilienverkäufer berichtet.

Da versucht einer z.B. in Antequera eine wunderschöne große Wohnung mit 146 qm zu verkaufen für 210.000 Euro, hat nach acht Monaten immer noch nichts verkauft, obwohl er zweimal mit dem Preis heruntergegangen ist.

Schon eineinhalb Jahre wartet eine Dame auf den Verkauf ihrer Edelwohnung in Málaga mit 220 qm, drei Bädern usw. Sie will 550.000 Euro, aber die wird sie wohl nicht bekommen.

Ein anderer frustrierter Verkäufer berichtet, daß bei ihm einmal ein Immobilienhai erschienen ist und einfach erklärt hat, er kaufe ihm die Wohnung ab, aber 100.000 Euro unter seiner Preisvorstellung.

Für eine schönere und kleinere Wohnung mit 58 qm im Zentrum von Málaga findet sich schon seit knapp einem halben Jahr zum

mehrfach gemilderten Preis von 86.000 Euro kein Käufer.

Und noch ein Aktivist wartet schon sechs Monate, um die Wohnung, die er von seinem Vater geerbt hat, weit unter Einstandspreis zu verkaufen, es meldet sich aber niemand.

Zusammenfassend:

Wer jetzt eine Immobilie in Spanien verkaufen will, sollte noch zwei, drei Jahre warten, dann wird die Lage bestimmt besser, aber derzeit wirkt sich die Krise in Spanien besonders brutal aus. Mit knapp 18 % Arbeitslosen und einem massiven Überangebot von durchaus schon fertigen Wohnungen für den Erstbezug, die aber der Promotor nicht los kriegt, seine Bankschulden auch nicht zahlen kann und daher per Saldo die Bank auf nicht verkauften Immobilien sitzt. Die wollen dann aber mindestens den noch offenen Kredit und der ist eben leider im derzeitigen Markt nicht zu holen.

Die EINKOMMENSTEUER für ausländische Immobilienbesitzer bleibt bestehen!

Die Vermögensteuer ist abgeschafft für Spanier und Ausländer. Aber nach wie vor ist in Spanien die Eigennutzung einer (eigenen) Immobilie auch für nicht residente ausländische Eigentümer steuerpflichtig. Der jeweils zu bezahlende Steuerbetrag ist vergleichsweise schwierig zu errechnen: Der letzte Katasterwert (festgesetzt für Zwecke der Grundsteuer), davon 1,1% und dann hiervon wiederum 24% Steuer und dieser Betrag ist zu bezahlen.

Die Erfahrung hat jetzt gezeigt, daß es für die meisten Ausländer schwierig ist, das entsprechende Formular (Nr. 210) ordnungsgemäß auszufüllen. Hinzu kommt die Schwierigkeit, daß es praktisch nicht möglich ist, das Geld aus dem Ausland auf Konten des spanischen Finanzamts zu überweisen, weil immer ein Eingangsstempel, entweder des Amtes selbst (bei Bareinzahlung) oder einer spanischen Bank (Gutschriftanzeige) verlangt wird.

In letzter Zeit wird auch amtlicherweise die Zahlung dieser Steuern überprüft, das heißt, die Gemeinden melden ans Finanzamt eben für Zwecke der Einkommensteuer das Bestehen von Immobilieneigentum in ausländischem Eigentum und die werden dann wiederum gemahnt unter Androhung von Sanktionen usw.

Bei uns sind schon einige solcher Briefe vorgelegt worden.

Es geht um Formalien - aber wichtige - und wir wollen natürlich nicht, daß unsere Mitglieder oder sonstige Auftraggeber Ärger bekommen und deswegen sind wir gerne bereit, diese Steuererklärung zu übernehmen. Dies gegen eine Gebühr von 100 Euro.

Für den Fall, daß Sie uns beauftragen wollen, fordern Sie bitte unseren Einkommensteuer-Auftrag SPANIEN an!

Stundung der Erbschaftsteuer

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit für illiquide Erben eine Stundung zu erreichen. Die Stundung der spanischen Erbschaftsteuer beläuft sich auf fünf Jahre, d.h., jedes Jahr muß ein Fünftel der offenen Steuer plus Zinsen mit 6 % gezahlt werden oder alle halbe Jahre 10 %. Hierfür muß auch noch eine Sicherheit gestellt werden. Diese Sicherheit kann nicht bestehen in der in Spanien ererbten Immobilie, weil diese ja versilbert werden kann eben wegen der offenen Steuerschuld.

Letzter Ausweg:

Wer in Spanien ein relativ teures Objekt geerbt, aber kein Geld um die Steuer zu zahlen hat, dem bleibt nur die Möglichkeit, die er verjähren zu lassen.

Verjährungsfrist **bei Nichtmeldung des Nachlasses** vier Jahre PLUS sechs Monate Erklärungsfrist, zusammen also vier Jahre und sechs Monate. Und wenn sich in dieser Zeit das Finanzamt nicht meldet, so ist die Steuer tatsächlich verjährt.

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!

Was tun bei „falscher Baugenehmigung“?

In vielen Gemeinden, speziell an der Costa del Sol, aber auch sonst wo in gefragten Gegenden Spaniens, haben die Bürgermeister gegen Schmiergeld vom Promotor in- und ausländischen Käufern, Baugenehmigungen erteilt, unzulässigerweise, denn beim Land handelt es sich um „rustico“, also landwirtschaftliches Gebiet und hier hätten niemals Baugenehmigungen erteilt werden können.

Mittlerweile ist die Mehrheit der korrupten Bürgermeister oder sonstigen Behördenleiter aufgefliegen und die Gemeinde macht jetzt – trotz der einmal erteilten Baugenehmigung – Probleme und Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Bauabnahme eben mit dem Hinweis darauf, daß das Haus niemals hätte gebaut werden dürfen. Hiervon wußten natürlich die betroffenen Bauherren und Käufer nichts, sie vertrauten auf die Baugenehmigung und zwischenzeitlich ist eine Tendenz erkennbar, daß die Grundbuchführer auch solche „illegal“ erstellten Gebäude eintragen (sog. Neubauerklärung), das Ganze nach Rücksprache mit der oberen Verwaltungsbehörde (Junta de Andalucia), denn dort steht man vor einem Dilemma: Unerlaubt errichtete Häuser können natürlich grundsätzlich abgerissen werden, aber wie, wenn ein korrupter Bürgermeister die Genehmigung erteilt? Für den Bürgermeister haftet ja der Staat und dann müßte die Junta den Schadenersatz leisten. Das will sie natürlich nicht und außerdem würden größere Abrißmaßnahmen den Volkszorn hervorrufen, das will man auch nicht. Also, so jedenfalls unsere Erfahrungen, wenn man freundlich an den Grundbuchführer schreibt und diesen bittet, mit der Junta de Andalucia wegen der Eintragung eine vom Bürgermeisteramt seinerzeit zu unrecht erteilte Baugenehmigung eintragen zu lassen, so daß man hiermit in den meisten Fällen Erfolg hat. Das Ganze geht aber nicht den offiziellen Behördenweg, sondern mehr oder weniger unter der Hand, aber immerhin wichtig für den Käufer, daß sein Haus auch eingetragen ist, z.B. als Voraussetzung für einen Weiterverkauf oder eine Beleihung.

Zusammenfassend:

Wer ein Haus bauen will, erkundigt sich zuvor bei der Gemeinde, ob das auch Bauland ist, unabhängig von den Aussagen des Promotors.

Erkundigung bei der Gemeinde oder – am besten über Architekt – bei der Junta de Andalucia oder der sonstigen perschaft („Bundesland“).

Wer ein Haus kaufen will, läßt sich vorlegen den Grundbuchauszug, die Genehmigung und auch die Bauabnahme, wobei darauf zu achten ist, ob möglicherweise nachträglich Um- und Anbauten vorgenommen wur-

den, die eben nicht in der Bauabnahme erfaßt sind.

Wer eine Finca kauft, also ein Landstück mit zwischen 3.000 und mehr Hektar mit aufstehenden Baulichkeiten, mag sich aus einem Grundbuchauszug informieren, was denn überhaupt seinerzeit genehmigt und gebaut wurde. I.d.R. nur irgendwelche Schuppen mit Übernachtungsmöglichkeit, auch wenn mittlerweile ein prächtiges Haus da steht mit Swimmingpool. In diesem Fall mag man schon die Finca erwerben. Nur, man muß wissen, daß die aufstehenden Baulichkeiten niemals eingetragen werden können, weil eben das Land rustico ist.

Andererseits gibt es einen Vertrauensschutz, wenn die Häuser schon vier bis fünf Jahre unbeanstandet in der Landschaft stehen und es sich nicht gerade um ein ausgewiesenes Naturschutzgebiet handelt.

Wer verkaufen will, muß Escritura, Baugenehmigung und Bauabnahme parat halten zur Vorlage beim Kaufinteressenten oder beim Makler. Es ist immer ein gewisses Risiko, Grundstücke zu erwerben mit aufstehenden Immobilien, die aber nicht im Grundbuch eingetragen sind und von daher gesehen sollte man sich informieren, warum nicht und i.d.R. handelt es sich um Schwarzbauten, die aber schon Jahre stehen, von daher ergibt es eine Art von Vertrauensschutz, aber der geht nicht so weit, daß die Schwarzbauten dann auch im Grundbuch eingetragen werden könnten.

Wer seinerzeit im Vertrauen auf die Bebaubarkeit ein großes Grundstück erworben hat (es stehen ja schon einige in der Landschaft herum), der mag stark enttäuscht sein, wenn er auf seinen Bauantrag einen ablehnenden Bescheid bekommt mit Maßgabe, daß die ganze Zone künftig für unbebaubar erklärt worden ist. Hiergegen ist nichts zu machen, denn man muß folgendes wissen:

- Nur größere Gemeinden haben das Recht,
- Land von „rustico“ in Bauland umzuwidmen

Sie können weiterlesen!

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

Mitglieder erhalten die Zeitschrift alle sechs Wochen im Rahmen einer Mitgliedschaft gratis zugesandt!

Nicht-Mitglieder können die Zeitschrift abonnieren!

Die sog. UMGEKEHRTE HYPOTHEK – „Eat your brick“

Das Problem haben viele ältere Leute. So hat z.B. eine Witwe ein schönes Haus nach dem Tod des Ehemanns geerbt und lebt darin auch, aber hat keine genügenden eigenen Mittel, um das Haus zu halten oder auch um ihren bisherigen Lebensstandard zu halten.

Für diese Fälle bietet sich die sog. Umgekehrte Hypothek an, ein Rechtsinstitut oder eine Konstruktion, die in angloamerikanischen Ländern schon bekannt und Gang und Gebe ist, aber in Deutschland noch völlig unbekannt.

Das Prinzip ist einfach: „Eat your brick“ heißt: Iß doch Deine Bausteine selber auf. Man verbraucht sozusagen das eigene Vermögen und sorgt u.a. auch dafür, daß allfällige geldgierigen Erben nichts mehr bekommen, denn die Immobilie gehört ja mittlerweile der Bank.

Wirtschaftlich gesehen handelt es sich um eine Rentenaufbesserung, so langsam wird das Immobilienvermögen verzehrt. Ebenso wie wenn jemand ein dickes Bankkonto geerbt oder sonst sein eigen nennen kann und dann langsam aber sicher im Lauf der noch verbleibenden Jahre, das Kapital auffrißt. Wenn, um im Beispiel zu bleiben, kein Geld (Kapital) sondern eine Immobilie langsam aufgefressen wird, so macht das wirtschaftlich keinen Unterschied, hat aber in jedem Fall den Vorteil, daß der Rentner/Eigentümer selbst etwas von seinem Vermögen hat, es selbst verbraucht und es nicht an irgendeine gierigen Erben hinterläßt.

Jetzt könnte er natürlich zur Bank gehen und ein Darlehen (Hypothek) anfragen. Auch wenn er schon fortgeschrittenen Alters ist, aber wenn die Immobilie einen beachtlichen Wert darstellt, so mag er für eine 500.000 Euro – Immobilie schon durchaus 120.000 Euro plus Zinsen kriegen. Die Zinsen zahlt er natürlich nicht, sondern die werden mit beliehen und bei einem Zinssatz von 7 % wären die stolzen 120.000 Euro aufgebraucht und zwar weil nicht nur der Zins, sondern auch der Zinseszins beliehen wird. Hiergegen steht allerdings der § 248 BGB, wonach Zinsen auf auflaufende Zinsen nicht zulässig sind.

Auch im Übrigen ist das Risiko der Kredit gewährenden Bank beachtlich:

- Die Lebenserwartung ist gestiegen und wenn die Rente bis zum Lebensende gezahlt werden soll, so müßten sich die Banken hiergegen absichern und das macht dann wiederum die Sache für den Kunden zu teuer und unattraktiv;
- die Wertentwicklung einer Immobilie kann sich ändern und zwar sehr schnell. Ich denke an einen Fall, da lag ein Haus auf einer wunderschönen Landzunge mit Meerblick nach allen Seiten und das wurde jetzt alles zugebaut und statt Meerblick hat man jetzt nur noch Blick auf Dächer, z.T. auch auf Häuser, die noch gar nicht bezogen wurden und schließlich die gesetzliche Bremse des § 248 BGB: Wenn die Bank auf die Zinsen für die jährlich wachsende Summe verzichtet oder solche nicht erheben darf, so müßte sie wieder so teuer werden, daß es sich nicht lohnt oder das Risiko wäre für die Bank sehr hoch.

In den USA und in England gibt es bereits Verbraucherberatungsbüros, die speziell zur Thematik der „UMGEKEHRTEN HYPOTHEK“ beraten, aber die Deutschen halten sich noch sehr zurück und selbst eine deutsche Bank, die insoweit Interesse angedeutet hat, hält sich mit Kommentaren sehr zurück.

Nicht vergessen: Der Sinn des Modells liegt nicht darin große Summen herauszuziehen, sondern in der monatlichen Aufbesserung von kleinen und mittleren Renten – und das lebenslang, so der Chefredakteur FINANZTEST, aber das Ganze bedarf natürlich intensiver Beratung und natürlich will weder die Bank noch der Kunde Geld verlieren.

Jedenfalls können Sie davon ausgehen, wenn Sie bei Ihrer deutschen Hausbank diesen meinen Beitrag vorlegen und fragen, ob entsprechendes möglich ist, man Sie abweisen wird.

Der Banco SANTANDER

verkauft 1.300 neue Wohnungen mit Rabatt bis zu 30 %



In den Zeiten des Immobilienbooms in Spanien vor einigen Jahren lief es i.d.R. so:

Die Bank hat den Promotor finanziert und eine Hypothek gegeben in der Größenordnung von 60 – 70 % des späteren Verkaufspreises. Der Promotor verkaufte dann die Wohnung für 100 %, der Kunde konnte (mußte nicht) die Hypothek übernehmen und jedenfalls die Differenz von geliehenem Bankgeld zum vollen Kaufpreis war dann sozusagen der (Brutto-)Gewinn des Promotors.

Jetzt ist der Promotor pleite oder jedenfalls weg vom Fenster, verkauft wird nichts mehr. Die Bank sitzt zwar auf den Hypotheken, aber die sind BAD MONEY, weil nicht zu verwerten, vom Promotor ist nichts mehr zu holen und die Bank ist die Liquidität los.

Aus diesem Grunde hat sich jetzt der Banco Santander entschlossen, 1.300 (in Worten: Eintausenddreihundert) Wohnungen und Häuser, die seinerzeit von ihnen finanziert und nicht verkauft wurden, nunmehr mit einem Nachlaß von 30 % auf den ursprünglichen Preis zu verkaufen. Das Ganze auch noch zu äußerst günstigen Finanzie-

rungskonditionen. Kredit bis 100 %. 4 % über Euribor und das Ganze für bis zu 40 Jahren. Angeboten wird auch eine Versicherung gegen Arbeitslosigkeit für zwölf bzw. 18 Monate des Käufers, der damit seine Raten nicht zahlen kann. Die (noch verbliebenen) Immobilienhändler sind natürlich sauer, denn auf diese Weise werden ihnen von der Bank die eigenen Geschäfte kaputt gemacht, denn eigentlich wollten sie ja die schönen teuren Wohnungen vom Banco Santander finanziert, verkaufen.

Wer also jetzt preiswert erwerben will oder besser gesagt relativ preiswert, mag sich an eine Filiale des Banco Santander wenden unter Hinweis auf diesen Beitrag. Die Wohnungen sind billig und vor allen Dingen nigelnelneu, also Erstbezug.

Ob das jetzt wirklich ein super günstiges Angebot ist, weiß ich natürlich nicht. Nur, es mag als Orientierung dienen, im Verhältnis zu anderen Offerten, wenn jetzt schon jemand preiswert eine Immobilie in Spanien erwerben will.

Preisübersicht Gebrauchtimmobilien im Küstenbereich

Es ist richtig. Es wurde viel zu viel gebaut. Die Banken haben finanziert, sitzen auf unbezahlten Hypotheken, die Promotoren verkaufen nichts. Das ist schon ein Jammer, fast wie in den USA, aber ganz so schlimm ist es noch nicht.

Wir haben schon mehrfach betont, daß eine Immobilie in brauchbarer Lage immer ein Wertgegenstand ist, mal steigen die Preise, mal fallen sie, aber es ist doch immer eine Geldwertanlage.

Jetzt mal egal, ob der Verkäufer sie seinerzeit für den Eigengebrauch gekauft hat oder nunmehr Erben das Objekt verkaufen wollen.

Im Folgenden eine Aufstellung der Immobilienpreise, die auf dem second-hand-Markt zu erzielen sind, also nicht unbedingt über Makler, sondern direkt vom i.d.R. ausländischen Verkäufer.

Zu beachten ist natürlich, wie üblich, der Grundbucheintrag und die Schuldenfreiheit bei der Eigentümergemeinschaft und ähnliche Selbstverständlichkeiten.

Weiter fallen natürlich beim Erwerber 7 % Grunderwerbsteuer an (beim Verkäufer 3 % auf einen fiktiven Veräußerungsgewinn). Wer sich jetzt mit dem Gedanken trägt, sich preiswert in Spanien einzukaufen, mag sich an der folgenden Liste orientieren:

- Ein sog. Studio mit einer Fläche von 35 qm etwa geht um die 40.000 Euro weg.
- Eine Wohnung mit einem Schlafzimmer (ca. 50 qm) bringt 70.000 Euro.
- Eine Wohnung mit zwei Schlafzimmern mit rd. 80 qm Fläche bringt bei einem nicht einmal Notverkauf 100.000 Euro.
- Ein Reihenhaus mit Wohnfläche von 100 qm kann man für 140.000 Euro bekommen.
- Eine Doppelhaushälfte mit 120 qm für 160.000 Euro und für ein
- freistehendes Einfamilienhaus mit 150 qm werden um die 200.000 Euro verlangt,
- bei Luxusobjekten natürlich nach oben offen.

Andererseits kennen wir Fälle, da meinte jemand, sein Edelhaus in der Golden Mile für 1,2

Mio. Euro an einen reichen Araber verkaufen zu sollen und der ist dann abgesprungen. Der Verkäufer wurde billiger und bot an, für 800.000 Euro, aber es hat sich immer noch keiner gemeldet.

Beachten Sie: Die vorstehenden Werte sind Schätzwerte aus der Arbeit unserer Schutz-

gemeinschaft. Die meisten Verkäufer wollen zuviel und sind im Prinzip nur bereit, unter Druck auch billiger zu verkaufen, etwa dann, wenn sie aus gesundheitlichen oder finanziellen Gründen unbedingt verkaufen müssen und nach Deutschland oder ins nördliche Heimatland zurück wollen.

Vermieter von Ferienwohnungen

Wer in Spanien eine Immobilie hat und diese nur selber nutzt, zahlt für die Eigennutzung einen Betrag von 1,1 % auf den Katasterwert, im Zweifel nur einige hundert Euro.

Die Vermögensteuer ist im Jahre 2009 entfallen.

Wer allerdings „fremdvermietet“, also an Dritte z.B. für Ferienwochen oder auch sonst für längere Zeit, ist in Spanien als Ausländer mit diesen Mieteinnahmen steuerpflichtig und zwar in Höhe von man höre und schreibe: 25 % der Bruttoeinnahmen, Werbungskosten werden nicht berücksichtigt.

Es gibt nun viele die vermieten und natürlich nicht daran denken, Steuern zu zahlen. Im Internet kann man Unmengen Angebote finden und man kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgehen, daß der Eigentümer bestimmt in Spanien keine Steuer für die Mieteinnahmen bezahlt. Das kann dem Mieter auch egal sein.

Bei allfälligen Anfragen mißtrauischer Beamter oder Nachbarn mag der Mieter erklären, er sei ein persönlich Bekannter, Freund oder Verwandter des Eigentümers. Er wohne dort umsonst und dann wird natürlich auch keine Miete bezahlt und keine Steuer.

Es gibt Latrinengerüchte, wonach die Gemeinde anhand von Wasser- und Stromverbrauch die tatsächliche Nutzungsdauer eines Hauses feststellt und dann irgendwie eine Fremdvermietung vermutet aber bis jetzt habe ich noch keinen Fall kennengelernt, wo ein solches Verfahren tatsächlich durchgegangen ist.

Wenn es Krach zwischen Nachbarn gibt (was unter Deutschen oft vorkommen soll) so haben wir es schon öfters erlebt, daß dann der eine

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!

den anderen wegen Schwarzvermietung angezeigt hat, bei solchen Sachen kommt normalerweise nichts dabei raus, aber der Ärger zwischen den Nachbarn nimmt natürlich zu.

Vermietung von Ferienimmobilien

Nach einer Studie von FeWo-direkt (www.fewo-direkt.de) und anderen großen einschlägig tätigen Firmen, die sich auf die Vermietung von Ferienhäusern und -appartements spezialisiert haben, gehen die Geschäfte gut. Immer mehr Urlauber wenden dem Pauschal-tourismus den Rücken zu und mieten ein Ferienhaus. 48 % der in Deutschland gemieteten Ferienimmobilien liegen auch in Deutschland, im Ausland ist Spanien führend. Als durchschnittliche Mieteinnahmen werden knapp 14.000 Euro angegeben, nicht schlecht bei einem Durchschnittskaufpreis von knapp 200.000 Euro.

Aber: Zur Steuerfrage ist zu beachten:

Wer Ferienimmobilien in Deutschland vermietet, ist insoweit steuerpflichtig, das ist klar. Wenn im Ausland vermietet wird, fällt auch Steuer an nur eben mit der Besonderheit, daß es für den ausländischen Fiskus schwierig ist festzustellen, wer vermietet oder wer nicht.

Es gibt auch Leute, die ihren zahlenden Feriengästen (Inkasso in Deutschland) erklären, auf Rückfrage mögen sie sagen, daß sie Freunde und Bekannte des Eigentümers sind und kostenlos dort wohnen. ■

Vor- und Nacherbschaft auch in Spanien möglich

Der Vorerbe ist sozusagen Treuhänder für den Nacherben. Es ist auch möglich, den Vorerben zu befreien, ihm sogar zu gestatten, Schenkungen des Erbschaftsgegenstandes vorzunehmen nur eben darf der Noternteil des Nacherben nicht belastet werden.

Steuerliche Vorteile gibt es nicht, weder für Vor- noch für Nacherben.

Ich danke für diesen Hinweis im Zusammenhang mit einem Beitrag in unserer Mitgliedszeitschrift Kollegen Rechtsanwalt Burkhardt Löber aus Frankfurt, er ist „Spanien-Spezialist“.

Nochmals zum Thema Küstengesetz

Speziell in der ausländischen Presse wird gewarnt, daß viele Spanier, aber insbesondere Ausländer, die gutgläubig im Küstenbereich mit Genehmigung gebaut haben, Abrißverfügungen befürchten müssen, weil sie nämlich das Küstengesetz aus dem Jahre 1988, einen breiten Küstenstreifen sozusagen, entschädigungslos enteignet hat und jetzt gibt es Ärger.

Ganz so heiß gegessen wird die Suppe aber nicht.

Im Gegenteil: Es können wieder Grundstücke im Küstenbereich (im Grunde alles enteignet) per Notarurkunde übertragen, also ge- und verkauft werden.

Ein echter Abriß ist immer nur dann zu befürchten, wenn tatsächlich gegen jedes Schutzgesetz, z.B. im Naturschutzgebiet ein Hotel direkt am Strand gebaut wird, man denke etwa an das Beispiel Marbella.

Dort wurde sozusagen unter Aufsicht der andalusischen Regierung und gegen geltendes Recht alles zugebaut, aber vor Abrissen

schreckt man zurück auch angesichts des massiven Widerstandes der Betroffenen.

In jedem Fall sollte, wer sich in Strand- oder Meeresnähe einkaufen will, sich bei der Küstenbehörde („Costas“) erkundigen, wie es sich mit den Eigentumsverhältnissen darstellt und ob jetzt Costas z.B. bereit wäre, einen Neubau an den Küstenstreifen angrenzenden Schutzstreifen zu genehmigen oder nicht. In Problemfällen lohnt sich immer: Verhandeln. Im Übrigen hat der Petitionsausschuß des Europaparlaments gerade festgestellt, daß das Küstengesetz zwar unverhältnismäßigen Einfluß auf Privateigentümer hat, aber unzureichenden Einfluß auf die wirklich Verantwortlichen für die Zerstörung der Küste. Das sind nämlich die großen Immobilienpromotoren, die gnadenlos Apartmentblocks direkt an den Strand gesetzt haben. Aber mit denen hat sich die Regierung bis jetzt noch nicht angelegt, zumal die Blocks ja schon i.d.R. alle verkauft und bewohnt sind und was dann?

Neu zur Erbschaftsteuer SPANIEN:

In Spanien gibt es keine Einheitswerte, sondern allenfalls Katasterwerte für Zwecke der Grundsteuer, aber für Zwecke der Erbschaftsteuer soll jedenfalls, laut Gesetz, der Verkehrswert gelten.

Der hängt natürlich vom Markt ab und derzeit und bis auf Weiteres sind die Preise gefallen und fallen weiter.

Wer also in Spanien eine Immobilie erbt, der mag sich zwar zunächst durchaus nach dem Steuerwert (Valor fiscal) erkundigen, aber wenn der eben als zu hoch erscheint und auch nicht marktangemessen ist, so kann man durchaus ein seriöses und zwar überregional arbeitendes Bewertungsbüro beauftragen, de-

ren Bewertung dann durchaus auch steuerlich anerkannt werden kann.

In Spanien gibt es zwar keine vereidigten Sachverständigen, aber das Wertgutachten einer anerkannten und überregional tätigen Bewertungsfirma mit vielen Niederlassungen macht immer bedeutend mehr Eindruck als irgend ein Papier eines Maklers oder Bankers, der irgendwas zum Realwert von sich gibt.

Übrigens gilt, was ich vorstehende ausgeführt habe, nicht nur für Spanien, sondern auch für Deutschland auf Grund einer Entscheidung des Bundesfinanzhof vom Dezember 2008. ■

