
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 6 - 2009

Sinn und Unsinn einer Auslandsimmobilie

Riester-Rente bei Auslandswohnsitz

Testament bei Auslandsvermögen

FRANKREICH

Erbschafts-DBA in Kraft

SPANIEN

Unterverbriefung

INHALT

In Ihrer und eigener Sache

Sinn und Unsinn einer Auslandsimmobilie	3
Rentenbesteuerung im Ausland	4
Die Patientenverfügung im Rahmen der neuen gesetzlichen Grundlage	6
Scheidung bei Mischehen	6
Erbrechts- und Erbschaftsteuerreform: Testamente auf dem Prüfstand	7

EUROPÄISCHE UNION

Riester-Rente bei Auslandswohnsitz	8
Testament bei Auslandsvermögen	8
<u>Nochmals:</u> Krankenversicherung der Rentner im EU-Ausland	8

FRANKREICH

Erbschafts-DBA in Kraft getreten	9
----------------------------------	---

BUCHBESPRECHUNG

Wohnimmobilien in Steueroasen	10
-------------------------------	----



SONDERTEIL SPANIEN

<i>Verkauf von Spanienimmobilien fast unmöglich</i>	10
<i>Die Immobilienkrise in Spanien ist erst in sechs Jahren überwunden</i>	10
<i>Was ist der „valor fiscal?“</i>	11
<i>Steuerwert und Realwert (Marktwert) bei Immobilien</i>	11
<i>Steuer auf Vermietungseinnahmen im Ausland</i>	12
<i>Verkauf unter dem Steuerwert („valor fiscal“)</i>	12
<i>Hypotheken billiger</i>	12
<i>Immobilienverkauf unter nicht residenten Ausländern – Zahlungsnachweis!</i>	13
<i>Erbschaftsteuerersparnis bei spanischem Hauptwohnsitz</i>	13
<i>Das deutsche Konsulat Málaga teilt mit:</i> <i>Warnung: Betrug! „Lottogewinn, Time-Sharing, Erbschaft, Hilfe bei Überweisung“</i>	13
<i>Gültigkeit von deutschen Führerscheinen in Spanien</i>	14
<i>Anmeldung bei der Gemeinde und Autozulassung</i>	14
<i>Was ist eine „Mallorca-Police?“</i>	14
<i>Deutschenliste und Krisenvorsorge – Wichtige weltweite Mitteilung!</i>	15
<i>Anmeldung, Abmeldung, Europaratswahlen</i>	15
<i>Steuererhöhung in Spanien</i>	16
<i>Illegale Häuser und Wohnungen</i>	16
<i>Unterverbriefung in Spanien</i>	16
<i>Spanisches Arbeitsrecht</i>	17
<i>Der Arbeitgeber hat keine Chance vor Gericht</i>	17
<i>Beschimpfung des Arbeitgebers als „Hurensohn“ reicht nicht für Entlassung</i>	18
<i>Spanische Sozialisten (Regierungspartei) unterstützen Separatisten</i>	18

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-ev.de

Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

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

Abonnement:

Inland 46,00 €
(Versand ins Ausland) 62,00 €

In Ihrer und eigener Sache

Sinn und Unsinn einer Auslandsimmobilie

Was ist Ausland? Was ist Inland?

In der Regel geht es um den Erwerb von Ferienimmobilien in wärmeren Zonen oder am Meer. So etwa haben sich die Berliner tausendfach an der Pommerschen Küste eingekauft, heute zum Teil polnisch aber gleichwohl man könnte sich immer noch dort niederlassen oder ankaufen.

In Europa ist das Wort „Ausland“ falsch am Platze. Alle Europäer genießen überall in der EU die gleichen Rechte und von daher gesehen gibt es nur

- Sprachprobleme und
- die unterschiedlichen Rechtsordnungen die im Zusammenhang mit der Eigentumsübertragung zu beachten sind.

Wir sind leider noch nicht soweit wie die Amerikaner. Da redet man von Alaska bis Florida Englisch und es gilt im Prinzip dasselbe Recht, problemlos also. In Europa haben wir es mit vielen einzelnen Staaten zu tun, die zum Teil eifersüchtig ihre Rechte verteidigen, obwohl sie international überhaupt nur Gewicht haben wenn sie sich zusammen schließen eben zur Europäischen Union. Die wichtigsten Nationen sind Deutschland, England und Frankreich aber die finden natürlich nur schwer zusammen, zumal insbesondere Engländer und Franzosen ihre Identität und ihre Souveränität bewahren wollen. Was aber im Grunde Unsinn ist, denn in der Weltpolitik z.B. zählt nur das geschlossene gemeinsame Vorgehen z.B. durch einen Europäischen Außenminister oder einen Europäischen Präsidenten, aber hiervon sind wir leider noch weit entfernt.

Wenn ich mir ein Haus oder eine Wohnung im „Ausland“ kaufe, so als Feriendomizil oder um dort zu arbeiten, Wohnsitz zu nehmen. Letzteres ist sinnvoll, denn wo man arbeitet sollte man auch einen festen Wohnsitz haben, am besten Eigentum, denn in den meisten, insbesondere südlichen Ländern Europas, ist es sehr schwer etwas anständiges zu mieten zu finden, weil das Eigentum als wichtig gilt, im Gegensatz zu Deutschland oder gar in der Schweiz, wo die Mehrheit der Zeitgenossen in gemieteten Wohnungen und Häusern leben, genauso gut wie im Eigentum.

Wer nur für Urlaubszwecke eine Immobilie im „Ausland“ zu erwerben gedenkt oder das erwägt, solle genauso erwägen, ob nicht ein Hotelaufenthalt oder das saisonweise Anmieten von einem Ferienappartement oder eines Bungalows billiger kommt als der Eigentumserwerb mit all den auch steuerlichen usw. Folgen.

Der Hausbesitz oder Wohnungsbesitz im südlichen Ausland für Ferienzwecke ist daher ein Luxus und man sollte auch nicht denken, daß man das Objekt außerhalb der Zeiten der Eigennutzung kostendeckend vermieten kann, das geht erfahrungsgemäß nicht, aber ist eine Illusion in Käuferkreisen.

Demgegenüber ist natürlich immer sinnvoll und vernünftig der Eigentumserwerb im „Ausland“ dann, wenn man beabsichtigt, sich dort dauerhaft niederzulassen und dort auch zu arbeiten. Leider sind die Deutschen und andere Völker Europas noch zu „heimattreu“, kaum jemand traut sich raus und es gibt viele, die lieber in der EX-DDR arbeitslos sind als z.B. in Holland oder sonstwo im europäischen Ausland eine bezahlte Arbeit anzunehmen. Das Wichtigste ist immer die Sprachbarriere. Da haben die Amerikaner den Vorteil, daß es keine Sprachbarriere gibt schon gar nicht in USA und Kanada und auch in vielen anderen Ländern wird regelmäßig Englisch gesprochen und von daher haben die es, wenn man so will, leichter.

Wer in Europa im Rahmen der Union im „Ausland“ eine Stellung sucht oder selbständig arbeiten will, der muß zwangsläufig eine Fremdsprache lernen und das fällt vielen, insbesondere älteren Jahrgängen, einigermaßen schwer.

Anders beim sogenannten Ruhestand. Ich kann durchaus verstehen und auch nachvollziehen, wenn jemand z.B. von der Nebelinsel England ab seinem 60. Lebensjahr in den südlichen mediterranen Raum übersiedelt. Dann i. d. R. ohne Arbeit, sondern als Rentner aber auch insoweit bedarf es natürlich mindestens rudimentärer Sprachkenntnisse und wenn etwa ein English-Man glaubt, er käme überall mit seiner Sprache durch, so irrt er sich gewaltig, denn z.B. in Frankreich wird, wer Englisch spricht, i. d. R. überhaupt nicht beachtet, dann besser Französisch radebrechend. In Spanien oder an sonstigen Touristenküsten können die Leute i. d. R. Englisch, aber, sobald es ins Inland geht, muß man in Gottes Namen Spanisch oder Italienisch oder Brecken von Griechisch oder Kroatisch usw. verstehen und auch reden können, um überhaupt vernünftig leben zu können.

Die Sprachenvielfalt in Europa stellt insoweit durchaus eine Bereicherung dar, der Umsiedlungswillige wird ja gezwungenermaßen mit nicht gerade fremden Kulturen aber mit fremdartigen Sitten konfrontiert und muß lernen, sich zu behaupten. Im Grunde aber haben wir in Europa alle keine Schwierigkeiten. Alle Europäischen Staaten haben ja eine christliche Entwicklung über 2000 Jahre mitgemacht und da hat auch der sog. Sozialismus oder Kommunismus in Osteuropa nichts dran ändern können. Schwierig wird es für uns in islamischen Ländern. In Spanien werden jetzt vielfach auch und zwar relativ preiswert, Appartements an der marokkanischen Mittelmeerküste angeboten. Dort kann man durchaus auch schön leben und vor allem schön warm aber man ist eben nicht mehr im gewohnten europäischen Kulturkreis, sondern in dem moslemischen und das ist ganz etwas anderes, etwas durchaus nicht so Gutes wie man so erwartet, wenn man hört, was so in sog. Multi-Kulti-Kreisen verzapft wird.



In Ihrer und eigener Sache

Der Islam hat sich mal vor 500-600 Jahren als eine sog. "Hochkultur" dargestellt, aber davon ist jetzt nicht viel übrig geblieben. In keinem der derzeitigen islamischen Länder gibt es eine echte Demokratie, sondern klerikale Diktaturen, Planwirtschaft und Unterdrückung von Frauen.

Auf die Gefahr hin, daß meine Ausführung als "politisch inkorrekt" bezeichnet wird, bin ich nicht mehr der Meinung, daß es sich bei dem Islam, wie er derzeit praktiziert wird, um eine Kultur handelt, sondern im Vergleich zu unseren westeuropäischen und wenn man so will abendländischen und christlichen Werten, ist der Islam eine Unkultur.

Aber zurück zum eigentlichen Thema:

In Europa kann jeder arbeiten und leben wo immer er will, das gilt also insbesondere auch für die Pensionierung und Rentner, also im dritten Lebensabschnitt. Wichtig ist hier, daß nach der übergroßen Mehrheit aller Doppelbesteuerungsabkommen die Renten aus der Sozialversicherung, Betriebsrenten oder sonstige Unterhaltszahlungen, aus Kassen welcher Art auch immer, grundsätzlich im Wohnsitzstaat, also im Ausland besteuert werden und da ist man aber gar nicht so interessiert, wenn man so will ein de facto/ aber nicht de jure - Steuerschlupfloch.

Aber eine mögliche Steuerersparnis sollte niemals Grund und Anlaß sein, eine **solche zu vollziehen**? (nicht verstanden) nämlich z.B. aus Deutschland wegzugehen und alle familiären und sonstigen Kontakte zu Nachbarn und Freunden de facto abzubrechen um dann im Ausland sich neu anzusiedeln. Viele Rentner, die sich im Ausland ansiedeln suchen sogenannte Ausländerghettos, wo sie dann zusammen mit den Angehörigen der eigenen Nationalität leben.

Dort braucht es keine Fremdsprachen und in der Gastronomie versteht man deutsch oder englisch, eine Beruhigung für ältere Menschen, denen es natürlich von Natur her schwer fällt, eine Fremdsprache zu erlernen.

Wir haben es in unserem Büro zum Beispiel in Torremolinos mit vielen Deutschen aber mehr Engländern zu tun, die vor einfachen Aufgaben, z.B. Vor-

sprachen beim Rathaus oder beim Finanzamt oder bei der Krankenversicherung passen müssen und Übersetzungshilfen in Anspruch nehmen müssen einfach deswegen, weil sie sich nicht die Bohne Mühe gegeben haben, die Sprache ihres Wohnsitzlandes zu erlernen.

Zusammenfassend:

Auslandsgrundbesitz ist, wenn rein für Ferienzwecke erworben, reiner Luxus.

Da muß man wissen, daß nicht nur der Kaufpreis zu entrichten sind, sondern auch laufende Kosten und darüber machen sich die wenigsten Gedanken.

Je eleganter und schöner, mit Garten z.B. oder Parkanlage, auch umso teurer.

Steuern werden auch fällig.

Wer im Ausland arbeitet, sollte sich dort auch ansiedeln, am besten Kauf, denn zum Mieten gibt es kaum etwas Brauchbares. Und als Rentner mag man durchaus sein Domizil im südlichen Ausland auch erwerben. Sinnvollerweise dann - Empfehlung - erworben auf den Namen potentieller Erben mit Vorbehalt des lebenslangen Nießbrauchs bis zum Tode der beiden nießbrauchsberechtigten Eheleute.

Noch ein Hinweis:

Das Leben im Ausland ist im Verhältnis zu Deutschland durchaus nicht billiger.

Im Süden entfallen zwar Heizungskosten, auch Benzin mag etwas billiger sein, aber im Supermarkt ist es vielfach teurer als aus Deutschland gewohnt.

So kostet z.B. in Spanien ein halbes Pfund Butter immer noch fast doppelt so viel wie in Deutschland.

Das war alles mal anders, aber hat sich jetzt schon seit Jahrzehnten geändert, eben im Zusammenhang mit dem Zusammenrücken der Europäer was dann natürlich auch ein Zusammenrücken der Lebenshaltungskosten bedeutet.

Gut, daß es als allgemeinen Vergleichsmaßstab den Euro gibt. Ländern in Europa ohne Euro tun sich regelmäßig schwer. So etwa ist es den Engländern passiert, daß ihr schönes Pfund plötzlich von 1,50 Euro auf 1,10 Euro abgewertet wurde, damit wurde für sie in den Euroländern alles teurer, jedenfalls dann, wenn man Rente oder Lebensunterhalt in Englischen Pfund bezieht.

Rentenbesteuerung im Ausland

Wie bekannt, werden die Renten, etwa aus der Sozialversicherung oder Betriebsrenten, jetzt „nachgelagert“ besteuert. Das Ganze vollzieht sich in Raten, aber jetzt schon – natürlich – geben die Versicherungsträger Informationen über die Rentenbezüge an das jeweils zuständige Wohnsitzfinanzamt des Rentners und dann wird geprüft, ob und welche Steuern fällig werden und entsprechendes ist auch festgesetzt.

Grundsätzlich ist also die Meinung vieler Rentner falsch, daß Renten grundsätzlich steuerfrei seien.

Wenn ein Rentner seinen Wohnsitz ins Ausland verlegt, so gilt das jeweilige Doppelbesteuerungsabkommen und nach dem OECD-Musterabkommen,

das für fast alle Staaten gilt, sind Rentenbezüge grundsätzlich im Wohnsitzstaat steuerpflichtig.

Das gilt nicht für Beamtenpensionen, die immer im Zahlungsstaat besteuert werden, egal, ob der Bezieher im In- oder Ausland wohnt.

Es kann sich jetzt im Einzelfall aus Steuergründen lohnen oder es könnte einen zusätzlichen Anreiz darstellen, wenn der Rentner Wohnsitz im Ausland nimmt und dort werden ausländische Renten günstiger besteuert oder de facto besteht kein Interesse.

Aber natürlich ist das alleine bestimmt kein Grund für einen Rentner, jetzt Wohnsitz im Ausland zu nehmen, sondern allenfalls ein erfreulicher Nebeneffekt. ■

In Ihrer und eigener Sache

Die Patientenverfügung im Rahmen der neuen gesetzlichen Grundlage

Möchten Sie, daß im Falle des (teilweisen) Verlustes Ihrer eigenen Willensfähigkeit vorgesorgt ist? Es kann sehr beruhigend sein, zu wissen, daß für alle Situationen – vor allem aber für schwere Erkrankungen – der eigene Wille bezüglich Behandlungsmaßnahmen zuvor dokumentiert wurde.

Eine schriftliche und individuell gefertigte Patientenverfügung sorgt für Klarheit bei allen Beteiligten.

Im Rahmen meiner anwaltlichen Tätigkeiten wurde ich auf Grund der Gesetzesreform aus jüngster Zeit häufig auf die „Patientenverfügung“ angesprochen. Dieses Thema beschäftigt viele Menschen, die ihren Willen gerne dokumentiert hätten, um im Notfall nicht gegen ihren Willen behandelt zu werden. Denn: Jeder Patient hat das Recht, die Behandlung des Arztes an sich vornehmen zu lassen oder diese abzulehnen.

Bis vor kurzem gab es zwar von der Rechtsprechung geschaffene Leitlinien zu diesem sensiblen Thema, allerdings noch keine gesetzliche Regelung. Am 18. Juni 2009 hat der deutsche Bundestag nach 6-jähriger Debatte um die Rahmenbedingungen Regelungen zur Wirksamkeit und zur Reichweite von Patientenverfügungen verabschiedet, welche sich im Betreuungsrecht des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) und im Gesetz über die Angelegenheiten der Freiwilligen Gerichtsbarkeit (FGG) wieder finden.

Zusammenfassend wird hauptsächlich Folgendes geregelt:

Eine Patientenverfügung ist schriftlich zu verfassen und setzt die Einwilligungsfähigkeit des Verfassers voraus. Mit dieser können Sie Ihren Willen bezüglich verschiedener Behandlungsmaßnahmen, wie z.B. Wiederbelebungsmaßnahmen, Bluttransfusionen, künstlicher Ernährung und Schmerzbehandlung festhalten. Allerdings darf die Patientenverfügung nicht gegen geltendes Recht verstoßen, so daß keine aktive Sterbehilfe geleistet werden darf und daher auch der Abbruch lebenserhaltender Maßnahmen grundsätzlich nur im Falle eines tödlichen Krankheitsverlaufes möglich ist.

Es besteht natürlich die Möglichkeit, die Verfügung jederzeit (formlos) zu widerrufen. Ratsam ist es, die Patientenverfügung von mindestens einem Zeugen unterschreiben zu lassen, der auch die Einwilligungsfähigkeit des Verfassers zu diesem Zeitpunkt bestätigen kann. Nach dem Verfassen der Verfügung ist diese handschriftlich zu unterschreiben oder mit einem notariell beglaubigten Handzeichen zu versehen.

Außerst wichtig ist, daß eine Patientenverfügung in jedem Fall individuell, detailliert und konkret formuliert sein sollte. Das heißt, daß eine Patientenverfügung mindestens

ein Gespräch mit Ihrem Hausarzt voraussetzt, der am Besten auf individuelle Krankheiten und Krankheitsverläufe eingehen kann. Da eine entsprechend konkret abgefaßte Patientenverfügung für alle Beteiligten rechtlich verbindlich ist, führt sie zu einem Behandlungsverbot, wenn dies der Wille des Patienten ist. Anders ist es allerdings, wenn die Verfügung erkennen läßt, daß sich der Verfasser nicht gründlich mit diesem Thema auseinandergesetzt hat. Die im Internet abrufbaren, schlichten und unsubstantiierten Patientenverfügungen können daher höchstens als Grundlage genutzt werden, überlassen dem Arzt aber einen weiten Interpretationsspielraum. Und dieser wird sich im Zweifel immer für den Grundsatz „in dubio pro vita“ („Im Zweifel für das Leben“) entscheiden, um einer Strafbarkeit zu entgehen.

Die Beratung eines Rechtsanwalts kann diesbezüglich für Klarheit sorgen. Zumindest die endgültige Fassung sollte mit einem Rechtsanwalt besprochen werden, um eine rechtlich wirksame Verfügung zu erstellen.

Außerdem ist es ratsam, die Patientenverfügung in regelmäßigen Abständen erneut mit Datum und Unterschrift zu bestätigen und eine Abschrift davon bei Ihrem Arzt und der Verwandtschaft zu hinterlegen, da anderenfalls der Zugriff in der Notsituation nicht sichergestellt ist. Auch eine Hinterlegung bei der Deutschen Hospiz-Stiftung oder bei der Bundesnotarkammer ist möglich. Zudem ist es sinnvoll, einen Hinweis auf das Bestehen einer Patientenverfügung und wo diese zu finden ist, immer (z.B. in der Brieftasche) mit sich zu führen.

Durch eine Patientenverfügung wird die Autonomie des Patienten in der kritischen Notsituation gewahrt. Meiner Meinung nach ist das Verfassen einer Patientenverfügung sehr sinnvoll und wichtig, da sie sowohl dem Patienten als auch den Ärzten und Angehörigen eine sehr große Hilfe sein kann.

**Gabriele Renken-Röhrs
Rechtsanwältin**

**Sophienterrasse 21, 20149 Hamburg
Gesellschafts-, Steuer- und Erbrecht**

**Tel.: +49 (0) 40 44 18 07 0 Fax: +49 (0) 40 44 1807 20
sekretariat@kanzlei-renken-roehrs.de**

Scheidung von Mischehen

Gemeint sind Ehen zwischen Staatsangehörigen verschiedener Nationalität.

Wenn es darum geht, solche Ehen zu scheiden, so stellt sich immer die Frage, welches Gericht zuständig ist und nach welchem Recht entschieden werden soll.

Derzeit werden knapp 900.000 Ehen pro Jahr in der EU geschieden, ein Fünftel davon sind inzwischen bi-national. Wenn die Ehegatten sich nicht auf eine Zuständigkeit einigen können, ist das Gericht zuständig, wo beide zuletzt ihren gemeinsamen Wohnsitz hatten. In unserer Arbeit haben wir einige Fälle, wo etwa die Ehegatten de facto beide in Spanien gelebt haben, der Ehemann Engländer, sie Holländerin z.B. und dann geht die Ehe schief und der Ehemann reicht Klage in England ein, sozusagen ab ehemaligen gemeinsamen Wohnsitz de jure, aber nicht beim de facto-Wohnsitzgericht in Spanien.

Jeder Staat in Europa hat sein eigenes Familienrecht. Es soll jetzt versucht werden, eine Einigung im Rahmen der EU zu erzielen, aber das ist schwierig, denn jeder Staat hat sein eigenes Scheidungsrecht und eine feste Zuständigkeit ist bis

jetzt nirgendwo festgeschrieben, es sei denn, die Ehegatten einigen sich, dann gibt es keine Probleme. Aber, für den Fall, daß nicht, also insbesondere bei streitigen Scheidungen, ist es derzeit noch so, daß der Gerichtsstand von dem bestimmt wird, der als erster die Scheidungsklage einreicht und zwar bei dem Gericht, das er für sinnvoll erachtet. Maßgeblich ist auch, welches Recht anzuwenden ist. In Deutschland wird geschieden, wenn eine Ehe zerrüttet ist, auf die Schuldfrage wird nicht mehr eingegangen, wohl aber beim ausländischen Recht, z.B. kommt es für Zwecke des Unterhalts nach französischem Scheidungsrecht darauf an, wer an der Scheidung „schuld“ ist.

Ganz kompliziert wird es bei doppelter Staatsangehörigkeit eines der Ehegatten. Letztlich müßte mindestens die Zuständigkeit und das anwendbare Recht auf europäischer Basis geregelt werden, aber davon sind wir noch weit entfernt und derzeit kann man davon ausgehen, daß, wer als erster die Klage einreicht, auch den Gerichtsstand bestimmt und damit das auf die Scheidung anzuwendende Recht.

Erbrechts- und Erbschaftssteuerreform: Testamente auf dem Prüfstand

Das Deutsche Forum für Erbrecht sieht Handlungsbedarf für viele Bürger

München, 16.04.2009

Die Erbschaftssteuerreform 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 Anlässe sein, die Vermögensnachfolge noch einmal zu überdenken, vor allem das eigene Testament gehört auf den Prüfstand. Ansonsten bestehe 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 Erbschaftssteuerreform 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 Kinder, sondern auch die Enkel zu bedenken. Das senkt die Gesamtsteuerbelastung des Nachlasses spürbar.
4. Es wird in Zukunft einfacher werden, Pflichtteilsansprüche kleinzuhalten. 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.

In Zukunft soll ein Stufenmodell gelten. Je länger die Schenkung vor dem Erbfall erfolgte, desto weniger wird sie bei der Berechnung des Pflichtteils be-

rücksichtigt. Konkret: Wurde ein Jahr vor dem Tod geschenkt, werden noch 90 % zugrunde gelegt, nach fünf Jahren 50 %, nach neun Jahren nur noch 10 %. Praktische Auswirkung: Auch hochbetagte Menschen können zum Zwecke der Pflichtteilsmin-derung schenken. Bisher war dies nur sinnvoll, wenn die Lebenserwartung bei noch mindestens zehn Jahren lang.

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 zu 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, das heißt 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 Erbschaftssteuerfreiheit zu erlangen: Zehn Jahre Fortführung des Betriebs, während der ganzen Zeit keine Überentnahmen, Einhaltung einer Mindestlohnsumme, vor allem darf der Anteil des sog. Verwaltungsvermögens (zum Beispiel vermietete Immobilien oder Wertpapiere) 10 % 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.

Europäische Union

Riester-Rente bei Auslandswohnsitz

In Deutschland gibt es ungefähr 12 Millionen sogenannte Riester-Verträge. Auf die Weise soll eine bessere Rente im Ruhestand erzielt werden in der Form, daß der Staat einem Riester-Sparer Zuschläge für seine Beitragsleistungen bezahlt.

Bislang war es so, daß diese Zuschläge zurückgezahlt werden mußten, wenn der Rentenbezieher ins Ausland übersiedelte. Wie zu erwarten hat nunmehr der Europäische Gerichtshof entschieden, daß diese

Norm der Niederlassungsfreiheit in Europa entgegensteht und damit nicht gilt. D.h., wer eine Riester-Rente bezieht oder künftig beziehen wird und mit der Absicht spielt ins Ausland zu verziehen etwa um den Ruhestand im Süden zu verbringen, daß der dann ab sofort keine Angst mehr zu haben braucht, daß er wegen der Rückzahlung der staatlichen Zuschüsse zur Versicherung zur Kasse gebeten wird.

Testament bei Auslandsvermögen

Wer in Italien, Frankreich oder in Spanien eine Immobilie oder ein Bankkonto geerbt hat, muß seine Erbenstellung natürlich nachweisen. Das geht mit (ausländischem) Erbschein aufgrund der testamentarischen oder gesetzlichen Nachfolge nach dem verstorbenen Erblasser oder sinnvollerweise und viel besser – der Erblasser macht ein Testament im Belegenheitsland vor einem Notar und beschränkt seine letztwillige Verfügung auf eben die in diesem Belegenheitsstaat gelegenen Nachlaßgegenstände. Das Testament ist sehr billig, weil der Erblasser im Zeitpunkt der Erstellung des Testaments noch gar nicht weiß, wieviel Wert sein Vermögen im Nachlaßfalle haben wird, er kann ja alles aufgebraucht oder sonst wie verloren haben. Daher bedarf es nicht der Anga-

be eines Gegenstandswertes sondern es wird eben nur die reine Beurkundungsgebühr berechnet, die ist im Zweifel recht niedrig.

Im Gegensatz dazu kann ein deutscher oder Schweizer Erbschein sehr teuer werden etwa dann, wenn der Erblasser ohne Testament verstorben ist und dann eben der Erbe sein Recht nur durch einen (ausländischen) Erbschein nachweisen kann. Dann nämlich steht die Höhe des Wertes des Nachlasses fest und die Gebühr für den Erbschein berechnet sich dann aus dem Nachlaßwert, kann also teuer werden. Besser also meiner Empfehlung folgen und für Auslandsvermögen im jeweiligen ausländischen Staat ein Testament machen beschränkt auf Nachlaßgegenstände in eben diesem Lande.

Nochmals:

Krankenversicherung der Rentner im EU-Ausland

Elf Millionen deutsche Touristen kommen jährlich nach Spanien und über 600.000 deutsche Altersresidenten wohnen an den spanischen Küsten.

Als Rentner mit Dauerwohnsitz gehen Sie mit der Bescheinigung E 121 Ihrer deutschen Krankenkasse zur spanischen Krankenkasse und erhalten dort die spanische Versicherungskarte und damit sind Sie voll abgesichert nach spanischer Norm.

Eine freie Arztwahl gibt es nicht, aber die Ambulanz der gesetzlichen Krankenversicherung (cento Insalud) verweist im Zweifel an Fachärzte.

Wer in Deutschland in der Rentenkrankenversicherung ist, kann sich auch in Deutschland behandeln lassen, so eine jüngste Entscheidung des Bundessozialgerichtes.

Die Krankenversicherungskarte EHIC ersetzt das alte Formular E 111.

Das geht nur bei vorübergehendem Aufenthalt im EU-Ausland aber nur für akuten Leistungsbedarf im Rahmen des (Urlaubs-)Aufenthalts im Ausland.

Wer als Rentner oder sonst wie in Spanien lebt, aber keine gesetzliche Krankenversicherung aus Deutschland hat, kann in Spanien eine Krankenversicherungskarte bekommen, wenn er weniger als 8.736 € Euro im Jahr verdient.

Wer in Deutschland nicht versichert, kann in die deutsche gesetzliche oder private Krankenversicherung eintreten. Das geht aber nur bei Dauerwohnsitz

in Deutschland und nicht dann etwa, wenn jemand nur kurzfristig pro forma Wohnsitz nimmt. Entsprechendes gilt für die private Krankenversicherung in Deutschland.

Die muß jeden Deutschen aufnehmen, der in Deutschland auch wohnt, Basistarif 570 Euro und wer das nicht zahlen kann, bekommt im Einzelfalle Zuschüsse vom Sozialamt.

In der gesetzlichen Krankenversicherung beträgt der gesetzliche Beitrag derzeit 15,5% des Einkommens, was natürlich günstiger ist als die private Versicherung mit einem Basistarif von 570 Euro.

Für Urlaubsreisen empfiehlt sich grundsätzlich eine Auslandskrankenversicherung.

Diese ist sehr billig, wird von allen Banken und Sparkassen angeboten und damit kann man natürlich auch im Ausland private Ärzte aufsuchen, also man ist nicht auf die jeweilige Leistung der gesetzlichen Krankenversicherung des Urlaubslandes angewiesen.

Im Übrigen besteht immer die Möglichkeit im Ausland dort eine private Krankenversicherung abzuschließen. Die Tarife sind unterschiedlich, je nach Lebensalter, ob freie Arztwahl oder nicht, ob mit oder ohne Zahnersatz usw.

Im Prinzip kann gesagt werden, daß die ausländischen privaten Krankenversicherungen günstiger sind als die Deutschen oder gar die Schweizerischen. ■

FRANKREICH

Erbschafts-DBA in Kraft getreten

Und zwar unterzeichnet am 02.04.2009 und in Kraft getreten ab 03.04.2009.

Vorher hatten wir kein Erbschafts-DBA mit Frankreich.

Auch durch dieses DBA hat sich aber nicht viel geändert:

In Frankreich belegene Immobilien, z.B. von deutschen oder sonstigen ausländischen Eigentümern unterliegen immer noch der französischen Erbschaftsteuer, die kann dann auf die deutsche angerechnet werden. Da die französische Erbschaftsteuer i.d.R. relativ hoch ist und in Deutschland, insbesondere im Familienbereich auf Grund der hohen Freibeträge vergleichsweise niedrig, gibt es wohl nicht viel anzurechnen.

Entsprechendes gilt auch bei einer Schenkung einer französischen Immobilie. Steuer wird in

Deutschland (Wohnsitzstaat) erhoben wie auch in Frankreich und die französische wird auf die deutsche angerechnet.

Wenn jemand nach Frankreich umzieht und dort etwas erbt, so ist er erst von der deutschen Erbschaftsteuer befreit nach Ablauf von fünf Jahren Daueraufenthalt in Frankreich.

Vielfach wird die Rechtsform einer Société immobilière gewählt, um nämlich die französische Immobilie unter Umgehung des französischen Erbrechts vererben zu können.

Wenn also z.B. beide Ehegatten Gesellschafter einer Société immobilière sind und einer stirbt und der andere erbt, so fällt gleichwohl französische Erbschaftsteuer an auf die Hälfte dann, obwohl für das Erbrecht im Rahmen einer SI das des Sitzstaats der Beteiligten gilt.

BUCHBESPRECHUNG



Wohnimmobilien in Steueroasen

Das ist der Titel eines Buches des bekannten Autors Hans Lothar Merten.

Da geht es aber nicht nur um Immobilienkauf in Steueroasen, sondern allgemein um den Sinn und

Unsinn von Grundbesitz im Ausland.

Die meisten Deutschen wollen in Frankreich, Spanien oder Italien sich einkaufen, gefolgt von Holland, Portugal und anderen Ländern.

Nach Angabe des Autors besitzen schon mehr als 2 Mio. Bundesbürger eine Ferienimmobilie, davon liegen knapp 1 Million im Ausland.

Richtig wird erkannt, daß Auslandsimmobilien im Grunde keinen Gewinn erwirtschaften, sondern mehr oder weniger Luxusobjekte sind und dann wird dargestellt wie man sich eine Immobilie sucht, wie man diese bewertet und insbesondere wichtig steuerliche Aspekte, auch Hinweis auf Time-Sharing. Dann geht es um das Erben und Vererben von Auslandsimmobilien - welches Erbrecht gilt und wie ist die Erbschaftsbesteuerung geregelt. Wie macht man ein Testament für Auslandsimmobilien usw.

Alles Punkte, die wir in unserer Literatur bereits ausführlich behandelt haben und zu denen wir im Rahmen der Mitgliedschaft umfassende und individuelle Auskünfte erteilen können.

Trotz des Titels wird das Thema "Wegzug in einer Steueroase" nur auf sechs Seiten behandelt und dann kommt ein umfassender Länderteil für Europa, Amerika, Südafrika und den nahen Osten.

Aus unserer Erfahrung siedeln sich nur wenige oder ganz Reiche in echten Steueroasen an. Das macht auch wenig Sinn dann, wenn aus Deutschland Einkünfte weiterlaufen, die dann auch in Deutschland steuerpflichtig sind, da es ja mit den Steueroasen i.d.R. keinerlei Doppelbesteuerungsabkommen gibt, eben weil keine Steuern zu verteilen sind und von daher gesehen haben wir es kaum jemals zu tun mit Leuten, die nach Andorra, Monaco oder Gibraltar auswandern wollen.

Hinzu kommt noch, daß die Immobilienpreise in Steueroasen recht hoch sind und im übrigen ist die Steuerersparnis ja bestimmt kein Grund sich irgendwo anzusiedeln, sondern die Menschen suchen Wärme, Sonne, Strand und ein besseres Leben im Ausland und da kommt es bestimmt nicht darauf an, ob das ganze eine Steueroase ist oder nicht.

Das Buch gibt auf seinen 240 Seiten einen leicht verständlichen und guten Überblick über die Erwerbsmöglichkeiten von Immobilien in den wesentlichen oder mehr oder weniger unwesentlichen Ziel-Ländern, aber es richtet sich im Prinzip mehr an den Profi als auf den einzelnen Grundstückskäufer, der sich bereits für Spanien, Frankreich, Italien oder die Schweiz entschieden hat und dann genaue Informationen braucht eben über dieses Zielland. Die Eingangsinformation jedenfalls bekommt man durchaus im Buch von Merten und von daher empfehlenswert.

Hans Lothar Merten **Wohnimmobilien in Steueroasen**, ISBN 978-3-8029-3417-9, Walhalla-Verlag, 29,90 Euro

Sonderteil Spanien

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

Verkauf von Spanienimmobilien fast unmöglich

Am 15.07.2009 sendete der Hessische Rundfunk im Fernsehen einen Bericht über die Probleme von deutschen Hauseigentümern, die zurück nach Deutschland wollen, vorher natürlich verkaufen müssen, um mit dem Erlös in Deutschland eine neue Existenz anzufangen.

Derzeit ist der Markt so gut wie tot, es gibt keine Käufer, allenfalls angeblich Engländer die sich interessieren, aber auch nur wenige.

Die meisten Rentner, die vielleicht vor 20 Jahren ein Feriendomizil und dann Dauerdomizil an der Costa Blanca und sonstwo in Spanien erworben haben, wollen zurück, meist aus Gesundheits- oder Altersgründen, da sie sich „zu Hause“ in Deutschland besser aufgehoben fühlen, sowohl was die medizinische Versorgung als auch, was die Kontakte zur Familie und zum Umfeld anbetrifft.

Ein wichtiger Grund für den Rückkehrwillen (aber vorher Haus verkaufen!) ist der Umstand, daß die deutsche Pflegeversicherung im Ausland nur Geldleistungen, aber keine Sachleistungen erbringt. Mit anderen Worten: Selbst wenn ein spanisches Alters- und Pflegeheim billiger wäre als eines in Deutschland, so werden derartige Kosten nicht von der deutschen Pflegeversicherung übernommen, sondern nur eben in Deutschland.

Wer einen Angehörigen im Ausland pflegt, bekommt maximal rund 650 Euro von der deutschen Pflegeversicherung und das reicht natürlich nicht aus, zumal sich kaum ein Pflegewilliger im Ausland findet. Hinzu kommt die Sprachbarriere. Obwohl die meisten schon über 10 oder gar mehr Jahre in Spanien im Eigenheim verbracht haben, haben sie kaum Spanischkenntnisse erworben und auch dies ist im Alter besonders beschwerlich und deswegen der Wille, zurückzukehren, aber vorher verkaufen und das ist jetzt schwierig.

Im Verhältnis zu den früheren Boomjahren sind die Kaufpreise im Durchschnitt um 30 – 40 % gesunken, jedenfalls für second-hand-Immobilien. Das wollen aber viele potentielle Verkäufer nicht wahrhaben, sondern erzählen uns etwa, daß ja vor zwei, drei Jahren, der Nachbar schön teuer verkauft habe und solches Geld, also ebenso viel wollen sie mindestens auch haben usw.

Es gibt zwar auch inländische (spanische) Kaufinteressenten, aber die haben meistens nicht genügend Liquidität und man kann davon ausgehen, daß die Banken grundsätzlich kaum noch Hypotheken vergeben, jedenfalls nur bei Superbonität, was kaum jeweils von einem Kaufinteressenten nachzuweisen ist.

In Spanien gibt es nicht – wie bei uns einmal – einen sog. Sozialen Wohnungsbau, dafür werden sog. VPO gebaut, d.h., wie Vivienda de Protección oficial, diese werden aber kaum jemals vermietet, sondern nur eben relativ preiswert zum Verkauf angeboten, wobei die monatliche Hypothekenbelastung gleichwohl i.d.R. bei +/- 500 Euro liegt und das ist in Zeiten der Arbeitslosigkeit für viele zuviel, so daß sogar derartige „Sozialwohnungen“ keine Käufer mehr finden.

Es wird daher überlegt, ob man diese Wohnungen nicht besser vermietet um so Jungfamilien, die sonst keine Chance haben, eine erste Wohnung zu ermöglichen.

Zusammenfassung:

Wer nicht unbedingt verkaufen muß, sollte zuwarten. In zwei bis drei Jahren wird sich die Lage voraussichtlich verbessert haben, vorher nicht.

Bei der Schutzgemeinschaft können Sie kostenlos eine Broschüre beziehen, was alles zu beachten ist im Zusammenhang mit dem Verkauf von Immobilien in Deutsch und Englisch („Weiterverkauf von Spanien-Immobilien“).

Die Immobilienkrise in Spanien ist erst in sechs Jahren überwunden

So jedenfalls der kaufmännische Chef des Banco de Bilbao.

Der Wohnungsbau lag vor anderthalb Jahren noch bei 7,5 % des Bruttosozialprodukts, jetzt nur noch 5,5 %. Gleichwohl wird die Bautätigkeit weiter abnehmen bis ca. 4 % des Bruttoinlandsprodukts erreicht sind. Andererseits wächst die Bevölkerung und auch die ausländische Nachfrage kann wieder steigen, aber das Bauvolumen wird und muß sich innerhalb der nächsten Jahre im Verhältnis zum Jahr 2008 mehr als halbieren.

Die Wohnungspreise sind wieder auf das Niveau etwa 1999 gefallen. Damals mußte eine Familie, die eine Wohnung kaufen wollte, etwa 20 % der Einkünfte hierfür aufwenden, vor einem Jahr mußten 40 % des Familieneinkommens hierfür eingesetzt werden.

Die Bautätigkeit wird also weiter zurück gehen und die Preise werden auch noch etwas weiter fallen.

Hinweis auf die ebenfalls fallenden Hypothekenzinsen. Aber insoweit wissen wir jedenfalls, daß es sehr schwer

bis unmöglich ist, eine Hypothek zu bekommen, ganz anders als zu den vergangenen Boomzeiten.

So hat etwa die Baupromotionsfirma Aifos jetzt Konkurs angemeldet. Die Verantwortlichen der Pleitefirma haben gleichwohl erklärt, es sei weiterhin ihr Ziel, die 3.000 schon verkauften Wohnungen (Ab Plan) zu bauen, aus meiner Sicht eine Illusion, denn woher soll das Geld kommen bei 2.000 Gläubigern und einem Passiv in der Bilanz von über 1 Milliarde Euros.

Wer sich jetzt eine Ferienwohnung oder Ferienhaus in Spanien kaufen will, sollte niemals mehr „ab Plan“ kaufen, sondern nur noch fertige Objekte, die rechtlich einwandfrei sind, vor allen Dingen mit nachgewiesener Baugenehmigung und Bauabnahme (Erstbezug) durch die Gemeinde.

Als fertiges Objekt kann man durch einen Architekten oder sonstigen Baufachmann überprüfen lassen und dann in Preisverhandlungen treten. Wichtig ist natürlich immer auch der aktuelle Grundbuchauszug aus dem sich mögliche Belastungen ergeben.

Was ist der „valor fiscal“?

Wörtlich übersetzt der Steuerwert einer Immobilie der über den Daumen gepocht in der Größenordnung des 1 ½ fachen des Katasterwerts liegt.

Nun haben die Gemeinden in jüngster Zeit die Katasterwerte hoch gesetzt um so mehr Grundsteuern kassieren zu können. Entsprechend ist auch der Steuerwert angestiegen und wir haben es jetzt schon einige Male mit dem Problem zu tun gehabt, daß der Steuerwert erheblich unter dem Marktwert liegt.

In einem Fall will ein Mitglied von uns verkaufen ein Hausgrundstück mit etwas über 1.000 qm, wobei das Haus schon rd. 40 Jahre alt und daher durchaus stark renovierungsbedürftig ist.

Er verlangt € 200.000 und hat für diesen Preis auch einen Käufer gefunden. Wir haben festgestellt, daß der Katasterwert mit € 480.000, der Steuerwert mit € 680.000 angegeben ist. Wenn in einem solchen Fall nur € 200.000 beurkundet werden (also der

echte Kaufpreis entsprechend auch dem derzeitigen Marktwert), so kann auf den Käufer eine astronomische Steuernachforderung kommen in Höhe von rd. 10 % der Differenz von Verkaufspreis zu Steuerwert, also in diesem Falle ca. € 50.000,--.

Wir versuchen jetzt das Problem so zu lösen, daß wir bei einem seriösen überregional tätigen Gebäudeschätzungsunternehmen ein Wertgutachten (Verkehrswert) in Auftrag gegeben haben. Dann würden wir die Escritura machen nach Maßgabe eben dieses von uns ermittelten Schätzwerts obwohl der schriftliche und damit gültige Vertrag über € 200.000 schon unterschrieben ist.

Nach Rücksprache mit unserer Steuerberaterin wird empfohlen zwei von einander unabhängige Wertgutachten zu erstellen um so für den Fall daß es Ärger mit dem Finanzamt gibt gute Argumente zu haben um den niedrigeren Kaufpreis zu rechtfertigen.

Steuerwert und Realwert (Marktwert) bei Immobilien

Es geht um die Bewertung für steuerliche Zwecke, Grunderwerbsteuer und Erbschaftsteuer.

Um Erbschaftsteuer oder gar Schenkungsteuer zu vermeiden, wird z.B. zwischen Ausländern ein fiktiver Kaufvertrag geschlossen. Es fallen dann nämlich „nur“ 10 % Steuern an (3 % für fiktiven Veräußerungsgewinn und 7 % Grunderwerbsteuer). Die Erbschaft- oder Schenkungsteuer mag in vielen Fällen erheblich darüber liegen.

Es kann auch passieren, daß ein Grundstückseigentümer zum Verkauf gezwungen ist, also bereit wäre auch noch unter Marktpreis möglichst schnell zu verkaufen.

Für jedes Grundstück gibt es einen sog. Katasterwert, nach dem die Gemeinde die Grundsteuer berechnet. Pauschal kann gesagt werden, daß der Steuerwert so um das 1 ½ fache des Katasterwerts beträgt.

Wenn also in einem Kaufvertrag oder im Rahmen einer Erbschaft ein Wert unterhalb dieses Steuerwerts angegeben wird, so vermutet das Finanzamt die Absicht der Steuerverkürzung und fordert Zuschläge mindestens auf der Basis des Steuerwerts, eine sog. complementaria.

Die Gemeinden haben in letzter Zeit die Katasterwerte kräftig erhöht um mehr Grundsteuer zu kassieren. Entsprechend wurden auch die Steuerwerte nach oben angepaßt. Ich habe jetzt z.B. einen extremen Fall:

Ein Grundstück von ca. 1.000 qm mit einem stark renovierungsbedürftigen Haus (ca. 40 Jahre alt), hat einen Katasterwert von € 300.000, einen Steuer-

wert von über € 400.000. Der Verkäufer bemüht sich seit längerer Zeit das Objekt los zu werden und hat jetzt ein Angebot von € 200.000, was er gerne akzeptieren würde, aber natürlich mußte ich die Parteien vor den steuerlichen Konsequenzen warnen.

Für Steuerzwecke ist grundsätzlich maßgeblich der Marktwert oder Verkehrswert im Zeitpunkt des Verkaufs oder des Erbanfalls. Unsere Steuerberaterin empfiehlt für solche Fälle die Einholung eines Wertgutachtens und zwar von zwei verschiedenen Unternehmen. So z.B. ist die Fa. Valmesa (Valoraciones del Mediterraneo S.A.) in allen spanischen Provinzen vertreten und dort gibt es objektive Gutachten.

Dazu noch das Gutachten des Sachverständigen einer Bank vor Ort und wenn dann diese Gutachten beide erheblich niedriger liegen als der Steuerwert so ist dies ein gutes Argument gegen allfällige Nachforderungen des Finanzamts.

So ein Gutachten mag um die € 500 kosten, aber alles immer noch besser als die Erwartung astronomischer Steuernachforderungen des Finanzamts aufgrund von überhöhten Kataster- und Steuerwerten.

Der Katasterwert ergibt sich aus dem jeweiligen Grundsteuerbescheid. Den Steuerwert kann man per Computer abfragen. In meinem vorgenannten Beispiel könnten die Sachverständigen zu verschiedenen Werten kommen. Ich würde dann als Kaufpreis den Mittelwert ansetzen.

Steuer auf Vermietungseinnahmen im Ausland

fällt regelmäßig im Belegenheitsland an aber je nach Doppelbesteuerungsabkommen (z.B. mit der Schweiz oder mit Spanien) sind Mieteinnahmen aus dem Ausland auch in Deutschland steuerpflichtig, die im Ausland gezahlte Steuer wird angerechnet.

Üblicherweise decken die Mieteinnahmen in einer Saison nur knapp oder gar nicht die jährlichen Unterhaltskosten. Von daher gesehen würde also in Anwendung der deutschen Gewinnermittlungsvorschriften in Deutschland überhaupt keine Steuer anfallen. Im übrigen Stichwort Liebhaberei: Es kommt darauf an, ob ein Objekt mit Gewinnerzielungsabsicht erworben und vermietet wird oder ob absehbar ist, daß es in den nächsten Jahren trotz bescheidener Vermietung keine Einkünfte gibt, dann geht der deutsche Fiskus eben von Liebhaberei aus und versagt dann natürlich auch den Werbungskostenabzug. Das passiert in Deutschland laufend bei Ferienwohnungen die absehbar auf Dauer auch bei teilweiser Vermietung keinen Gewinn abwerfen.

Hierzu erreicht uns beispielhaft das Schreiben unseres Mitglieds Dr. Dieter H. wie folgt:

„Sehr geehrter Herr Steuber, seien Sie zunächst für Ihre Antwort bedankt. Stimme mit Ihnen ja vollständig überein, daß Auslandsgrundbesitz überwiegend Liebhaberei ist. Wir haben unser Haus (gut, war meine Mutter) in 1966 über „Contracta“ erworben. Damals war die Costa Brava noch die große weite Welt. Grimmig, aber dennoch an Tossa de Mar hängend, haben wir das Haus trotz Zubetonierung, betrügerischer Urbanisationsverwaltung und der Mittelaltersprache Katalanisch behalten. Irgendwann soll es verkauft werden, die jungen Leute haben heute andere Ziele und Llorett de Mar ist bekanntlich übelst geworden. Eigennutzung des Objektes mit Freunden und Verwandten vielleicht 3 Monate im Jahr. Vermietung über ein paar Sommerwochen nur wegen der aggressiv en Seeluft. Mieteinnahmen völlig uninteressant. Schlage vor, daß sich alle, denen es ähnlich geht, solidarisieren und 2 Jahre nicht vermieten. Würde vermutlich der chronisch bankrotte Zapatero sogar merken.“

Verkauf unter dem Steuerwert („valor fiscal“)

Wie bekannt, hat jedes Grundstück und jede Wohnung in Spanien einen Katasterwert auf Grund dessen Basis die gemeindliche Grundsteuer festgesetzt wird und auch für nicht residente Ausländer die Einkommensteuer auf die Eigennutzung (24 % von 1,1 % des Katasterwerts).

Der Steuerwert (Valor fiscal) ergibt sich aus einer Multiplikation des Katasterwerts mit einem jeweiligen Faktor, der von der Finanzverwaltung festgesetzt wird, i.d.R. so zwischen 1,9 und 2,5 %.

Jetzt haben viele Gemeinden im Interesse eines höheren Steueraufkommens die Katasterwerte hoch angesetzt, z.T. verdoppelt und verdreifacht und entsprechend hoch ist dann der Steuerwert in Anwendung des Faktors der Finanzverwaltung.

Es kann jetzt sein, daß jemand verkaufen will oder muß und der Markt gibt nur wenig her, es wird also ein Kaufpreis unter dem Steuerwert vereinbart und

entsprechend auch beurkundet. In diesen Fällen kann damit gerechnet werden, daß das Finanzamt vom Erwerber die Steuer nacherhebt wegen Unterverbriefung.

Wir haben uns beim Finanzamt (Hacienda) für Málaga erkundigt, wie denn der Sachverhalt steuerlich zu beurteilen ist, wenn der Steuerwert nach Maßgabe des Vorstehenden auf dem Markt nicht zu erzielen ist. Eine Antwort steht noch aus.

Wir lösen das Problem, indem wir das Gutachten einer öffentlich anerkannten Schätzungsgesellschaft über den Marktwert im Zeitpunkt des Verkaufs vorlegen.

Im gerade aktuellen Fall beträgt der Steuerwert 350.000 Euro, verkauft werden soll für 200.000 Euro, weil der Markt nicht mehr hergibt. Wir sind gespannt auf die Stellungnahme bzw. Reaktion der Finanzverwaltung und werden berichten.

Hypotheken billiger

Und zwar weil der sog. Euribor auf einen historischen Tiefstand von 1,34 % gesunken ist.

Der Euribor ist üblicherweise Basis für die Berechnung einer Hypothek und dazu kommt dann noch der jeweilige Bankaufschlag.

Viele Hypothekenverträge wurden abgeschlossen bei einem bedeutend höheren Euribor-Satz und es gibt jetzt einige Banken die anbieten die alte Hypothek abzulösen und eine neue zu geben, also zu günstigeren Zinssätzen.

Das funktioniert grundsätzlich nur wenn der Zinssatz nach Maßgabe des Vorstehenden beweglich

vereinbart wurde. Ist ein Festzins vereinbart, so muß eben die kreditgewährende Bank der Änderung zustimmen oder das Darlehen muß gekündigt werden und dann ein billigeres aufgenommen werden. Verhandlungen mit der Bank lohnen sich auf jeden Fall. In der Presse wird berichtet, daß so eine Ersparnis von bis zu € 4.000 pro Monat möglich sei bei einer üblichen spanischen Hypothek in der Größenordnung von € 200.000. Das gilt natürlich auch für Ausländer, wobei die bei der „neuen“ Bank natürlich auch gesondert ihre Solvenz und Kreditwürdigkeit nachweisen müssen.

Immobilienverkauf unter nicht residenten Ausländern – Zahlungsnachweis!

Bislang war es so, daß, wenn ein Ausländer an einen anderen verkauft hat, es genügte, beim Notar anzugeben, die Zahlung des Kaufpreises sei im Ausland erfolgt. Jetzt offenbar hat der spanische Fiskus aber Bedenken, daß auf diese Weise etwa Schenkungen zur Vermeidung von Erbschaftsteuer oder als Verkauf bezeichnet werden, obwohl gar kein Geld geflossen ist, es de facto sich also um eine Schenkung handelt.

Die Notare verlangen nunmehr auch bei Verkäufen unter Ausländern die Vorlage eines Bankbelegs, daß der entsprechende Betrag auch im Ausland geflossen ist. Das Ganze ist nach meiner Meinung Augenwischerei, denn einen solchen Bankbeleg kann man sich gefälligkeitshalber von der Hausbank immer ausstellen lassen, wo tatsächlich kein Geld geflossen sein muß.

Im Übrigen ist natürlich darauf zu achten, daß der Steuerwert (Valor fiscal) nicht unterschritten wird, siehe vorstehenden Beitrag oder eben man legt ein

Gutachten vor, wonach nicht mehr auf dem Markt zu erzielen ist.

In Spanien gibt es keine vereidigten öffentlichen Grundstücksschätzer. Jede Bank hat eigene und Makler oder Notare schätzen gerne im Interesse ihrer Kunden, also zu hoch oder zu niedrig, je nach Interessenlage.

Für solche Fälle empfehlen wir ein Gutachten der Firma Valmesa vorzulegen.

Valmesa heißt: Valoraciones del Mediterraneo S.A. Die Gesellschaft ist überall in Spanien vertreten und die Leute arbeiten objektiv, jedenfalls werden diese Schätzungen vom Finanzamt anerkannt.

Aber Hinweis:

Wir haben noch keine Erfahrung im Zusammenhang mit Verkäufen, die unter dem Steuerwert beurkundet werden.

Üblicherweise wird das Finanzamt dann den Wert höher einschätzen und vom Käufer eine ergänzende Grunderwerbsteuer einfordern plus Zuschläge.

Erbschaftsteuerersparnis bei spanischem Hauptwohnsitz

Wenn beide Beteiligte eines Erbfalls also Erblasser und Erbe Hauptwohnsitz in Spanien hatten, so gilt das Erbschaftsteuerrecht der jeweiligen Comunidad Autonoma (Bundesland).

Wenn also z.B. beide Ehegatten in Andalusien dauer- und fest wohnhaft waren (residencia) und wenn dann einer stirbt, und der andere wird Erbe, so gilt zwar für den Erbfall das Erbstatut des Erblassers (also z.B. in diesem Falle deutsches Recht) aber die Erbschaftsteuer richtet sich dann nach den Sätzen für Andalusien und hier gibt es z.B. für Ehegatten erhebliche Freibeträge bei Erbfall bis 175.000 Euro.

Es würde jetzt den Rahmen sprengen, würde ich die Besonderheiten der Erbschaftsteuergesetzgebung der einzelnen Bundesländer in Spanien hier darlegen aber wenn Sie Genaueres wissen wollen, ob sich die Wohnsitzverlagerung erbschaftsteuerlich lohnt, so brauchen Sie uns nur zu fragen und ich gebe dann sofort die Antwort. Ich bitte um Angabe dann in welcher Comunidad Autonoma Sie wohnen oder beabsichtigen Dauerwohnsitz zu nehmen und wie hoch die potentielle Erbschaft zu bewerten ist.

Das deutsche Konsulat MÁLAGA teilt mit:

Warnung:

Betrug! „Lottogewinn, Timesharing, Erbschaft, Hilfe bei Überweisung“

Täglich erreichen die deutschen Auslandsvertretungen in Spanien Anrufe von Bürgern, die Betrügern zum Opfer gefallen sind.

Die Geschichten variieren, letztendlich geht es aber immer darum, die Opfer zu einer Überweisung (in der Regel über Western Union) zu bewegen. Dieses Verfahren dient, ebenso wie die Verwendung von Mobiltelefonnummern (in Spanien 0034-6.....) dazu, die Identität der Täter zu verschleiern. Zum Teil wird auch versucht, die Kontoverbindung zu erlangen, um Geld abzubuchen.

Die Briefe, E-Mails oder Faxe sind oft in einer Mischung aus Deutsch und Englisch verfaßt. Manchmal sind gefälschte Zertifikate spanischer Ministerien beigelegt. Wenn das potentielle Opfer Interesse bekundet, folgen oft Anrufe, um zur Überweisung zu drängen, wobei kurze Fristen gesetzt werden, um zusätzlichen Druck aufzubauen. Zum Teil geben sich die Täter als Notare aus, dies kann über www.notariado.org überprüft werden.

Als Vorwand für die Anforderung einer „Vorauszahlung, Gebühr“ oder ähnlichem dienen unter anderem:

- Kauf oder Verkauf von Timesharing- Anteilen
- Ein angeblicher Lottogewinn
- Eine angebliche Erbschaft, angeblich aufgefundenes Vermögen
- die Unterstützung bei einem internationalen Geldtransfer, für die eine hohe Kommission versprochen wird

Das Auswärtige Amt rät dringend davon ab, auf Angebote einzugehen, die ungefragt an Sie herangetragen werden. Das Auswärtige Amt warnt davor, bei der Anbahnung solcher Geschäfte Kontoverbindungen preiszugeben oder Vorauszahlungen zu leisten.

Wenn Betrugsverdacht besteht, sollte der Vorgang bei der örtlichen Polizeidienststelle in Deutschland zur Anzeige gebracht werden. ■

Gültigkeit von deutschen Führerscheinen in Spanien

Deutsche Führerscheine sind in Spanien für Residenten (noch) ohne Umtausch oder Registrierung gültig, unterliegen aber Befristungen. Bei Überschreiten der Frist drohen Geldbußen und eine Fahrerlaubnisperre von bis zu zwei Jahren, der (neue) Straftatbestand des Fahrers ohne Fahrerlaubnis ist aber nicht erfüllt.

Grundsätzlich sind deutsche Führerscheine auch ohne Registrierung in Spanien gültig. Die Registrierung kann auf freiwilliger Basis erfolgen.

Der deutsche Führerschein ermächtigt Residenten (d. h. Personen mit einem Mindestaufenthalt von 185 Tagen jährlich und persönlichen oder beruflichen Bindungen, Disposicion adicional segunda RD 772/1997) nicht zum Fahren in Spanien, wenn die nach spanischem Recht erforderliche medizinische Untersuchung nicht erfolgt ist. Eine Untersuchung ist vor Verlängerung des Führerscheins notwendig,

der für Personen bis zum Alter von 40 Jahren zehn Jahre gültig ist, bis zum Alter von 60 Jahren fünf Jahre und danach zwei Jahre (alle Klasse B), Art. 16 Abs. 2 RD 772/1997. Sobald die Untersuchung nach diesen Fristen vier Jahre überfällig ist, wird der Führerschein in Spanien (endgültig) ungültig, welches im Führerschein und im Register entsprechend vermerkt wird, Art. 24 lit a S. 2 RD 772/1997. Eine Verlängerung ist dann gemäß Art. 17 Abs. 3 RD 772/1997 nicht mehr möglich.

Das Fahren ohne entsprechende Fahrerlaubnis (wörtlich: La conducción de un vehículo sin ser titular de la autorización administrativa correspondiente) stuft Art. 65 Abs. 5 lit j RDL 339/1990 als delito muy grave ein. Es wird entsprechend Art. 67 Abs. 2 RDL 339/1990 mit Bußgeldern zwischen 301 und 1500 € und einer Fahrerlaubnisperre von zwei Jahren sanktioniert.

Anmeldung bei der Gemeinde und Autozulassung

Bislang hat sich die Situation wie folgt dargestellt: Wer in Spanien nicht dauerhaft wohnhaft ist sondern nur eine Ferienwohnung hat oder ein Ferienhaus, also nicht die überwiegende Zeit des Jahres in Spanien verbringt, der braucht sich natürlich nicht beim Ausländeramt als Dauerresident eintragen lassen, sondern ein solcher Ferienhauseigentümer konnte aber mußte nicht, sich bei der Gemeinde melden (sog. Empadronamiento) und das ist noch lange keine Anmeldung als Dauerwohnsitz aber immerhin das empadronamiento oder besser gesagt die entsprechende Bescheinigung der Gemeinde genügte bislang um ein Auto in Spanien also mit spanischem Kennzeichen zuzulassen. Offenbar gab es in letzter Zeit Schwierigkeiten im Zusammenhang mit den Europawahlen, d.h. nämlich, daß im Rahmen des empadronamiento ein Ferienhausbesitzer auch berechtigt war zu wählen, obwohl er im ausländischen Heimatstaat (z.B. in Deutschland) ebenfalls noch mit Hauptwohnsitz gemeldet war.

Aus diesem Grunde ist jetzt eine Meldung bei der Gemeinde eben das sogenannte empadronamiento nur noch möglich, wenn man zugleich durch Anmeldung bei der Ausländerbehörde den Dauerwohnsitz nachweist. Dies ist bei Ferienhausbesitzern in der Regel nicht möglich, weil die ja Dauerwohnsitz im Ausland haben und deswegen liegt uns jetzt auch ein Rundschreiben der Junta de Andalucía vor, wonach für die Anmeldung von Fahrzeugen in Spanien nicht mehr das empadronamiento maßgeblich ist und schon gar nicht die Daueraufenthaltsgenehmigung sondern es genügt wenn der Interessent bei der Kfz-Zulassungsstelle seine spanische Adresse (Eigentum oder Mietvertrag) nachweist und man kann dann problemlos ein Fahrzeug mit spanischer Nummer zulassen. Die Zulassung von Fahrzeugen in Spanien ist mit einigen Behörden- und Papierkrieg verbunden. Wir empfehlen daher unbedingt eine spezialisierte Gestoria zu beauftragen.

Was ist eine "Mallorca-Police"?

Wenn jemand im Ausland ein Auto mietet, so ist dies natürlich haftpflichtversichert, aber vielfach sind die Versicherungssummen nur begrenzt, der Fahrer haftet aber unbegrenzt! In Spanien galt noch bis Ende 2007 bei der KFZ-Haftpflicht eine Deckungssumme von nur 100.000 € für Sachschäden und 350.000 € für Personenschäden. Nach neuer EU-Norm müssen die Deckungssummen bei Personenschäden entweder auf mindestens 1 Mio. € pro Person oder 5 Mio. € pro Schadensfall aufgestockt werden. Hier gibt's aber eine Übergangsfrist und einige Autovermieter dürften noch durchaus für die alten

Deckungssummen die niedrigeren Prämien bezahlen. Aus diesem Grund lohnt sich also immer der Abschluß der sog. "Mallorca-Police". Hier ist der Fahrer/Mieter bei Unfällen abgesichert, wenn die gesetzliche Deckungssumme nicht ausreicht. Diese Mallorca-Police gilt auch für andere Länder, also auch außerhalb Spaniens und sogar außerhalb von Europa. Der ADAC empfiehlt, bei Anbietung sich schlau zu machen über die Deckungssummen und gegebenenfalls sich eben eine solche "Mallorca-Police" abzuschließen. ■

Deutschenliste und Krisenvorsorge

Wichtige weltweite Mitteilung!

Krisenvorsorge - Anmeldung ab sofort im Internet

Alle Deutschen, die - auch nur vorübergehend - im Ausland leben, können in eine Krisenvorsorgeliste gemäß § 6 Abs. 3 des deutschen Konsulargesetzes aufgenommen werden.

Es handelt sich hierbei um eine freiwillige Maßnahme. Das Auswärtige Amt rät, von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen, damit es - falls erforderlich - in Krisen- und sonstigen Ausnahmesituationen mit Deutschen schnell Verbindung aufnehmen kann. Die Aufnahme in die Krisenvorsorgeliste

erfolgt ab sofort paßwortgeschützt im online-Verfahren.

Sie werden künftig automatisch in regelmäßigen Abständen aufgefordert werden, Ihre Angaben zu bestätigen bzw. zu aktualisieren. Damit sollen Vollständigkeit und Aktualität der Registrierungen im Sinne einer wirksamen Krisenvorsorge und -bewältigung sichergestellt werden. Bitte beantworten Sie die Ihnen automatisch zugehenden Aufforderungen deshalb im eigenen Interesse.

**Die Anmeldung kann erfolgen unter
www.service.diplo.de/elefant/registration.do**

Anmeldung, Abmeldung, Europaratswahlen

Wer in Spanien als EU-Bürger dauerhaft gemeldet ist mit Hauptwohnsitz dort, kann natürlich in Spanien auch bei den Gemeinderatswahlen und Europawahlen teilnehmen.

Es gibt jetzt zwei Formen der Anmeldung in Spanien: Einmal das sog. Empadronamiento, daß sich ein ausländischer Immobilieneigentümer einfach bei der Gemeinde meldet, aber damit hat er noch lange keinen dauerhaften Wohnsitz in Spanien, sondern das gilt nur, wenn er förmlich die „Residencia“ beantragt, also über das jeweils zuständige Ausländeramt.

„Anmeldung bei der Gemeinde in Spanien – Europaratswahlen Ihr Bericht in „Grundbesitz international“ Ausgabe 4 / Juni 2009

Sehr geehrter Herr Steuber,

in Ihrem Bericht „Anmeldung bei der Gemeinde oder dem Ausländerregister“ auf Seite 12 der o.g. Ausgabe schreiben Sie im letzten Satz „... Was wir empfehlen – ist die Anmeldung bei der Gemeinde und da kann man vielleicht auch bei spanischen Gemeinderatswahlen oder Europaratswahlen mitwählen.

Hierzu haben wir so unsere Erfahrungen gemacht. Wer sich in Spanien zu den Europaratswahlen anmeldet, wird danach in Deutschland nicht nur aus dem Wählerverzeichnis gestrichen (was sicher korrekt ist), sondern auch beim Melderegister des Wohnsitzes „zwangsabgemeldet“.

Meiner Frau und mir beinahe so passiert.

Wir haben uns vor einer paar Jahren bei der Gemeinde in Spanien, wo wir uns einige Monate im Jahr aufhalten, angemeldet. Dann kam vor einigen Monaten eine Mitteilung über die Europaratswahlen in Spanien. Da wir uns zu diesem Wahl-Termin in Spanien aufhielten, wollten wir auch dort wählen und haben auch dort gewählt.

Das „Empadronamiento“ in Spanien ist nicht vorgeschrieben, aber man sollte es tun, um so der Gemeinde zu helfen, denn die bekommt ja Umlagen nach Maßgabe der Einwohner.

Wer dauerhaft in Spanien wohnhaft werden will, also nicht nur Ferienwohnung, sondern für immer oder für längere Zeit, der sollte sich im Heimatland, z.B. Deutschland, abmelden und dann in Spanien nach Maßgabe des Vorstehenden anmelden und dann ist der Wahlberechtigung nichts passiert.

Es kann natürlich passieren, daß irgend eine Gemeinde schon auf Grund des Empadronamiento dem Neuzugezogenen oder Ferienwohneigentümer Wahlunterlagen zustellt, aber das ist dann natürlich falsch und kann vermieden werden, siehe Erfahrungen unseres Mitglieds Martin F. aus Frankfurt.

Wer nur „empadronado“ ist, hat kein Wahlrecht in Spanien, ist ja klar, es handelt sich nur um eine Ferienwohnung.

Wer sich als dauerhaft anwesend gemeldet hat, wird dort auch als solcher geführt mit entsprechenden Wahlrechten und kann auch in seinem Heimatort aus den dortigen Wahllisten gelöscht werden.

Zu diesem Sachverhalt erreicht uns ein Schreiben unseres Mitglieds Martin F. aus Frankfurt, das wir im Folgenden wiedergeben:

An unsere deutsche Adresse (Hauptwohnsitz) erhielten wir dann einige Tage vor der Europaratswahl ein Schreiben vom Wahlamt in Frankfurt über die Streichung aus dem Wählerverzeichnis der Stadt Frankfurt am Main.

Mit Datum 03.06.2009 erhielten wir dann jeder ein Schreiben vom Bürgeramt in dem uns mitgeteilt wird, wir sollten unverzüglich unserer Abmeldepflicht für unseren Wohnsitz (eigenes Haus) in Frankfurt nachkommen. Es wurde uns eine Frist bis zum 03. 07. 2009 eingeräumt, danach würde die Abmeldung von Amts wegen erfolgen. Gott sei Dank wurde der Brief (der im Briefkasten gestellt war) von einem Freund gefunden, geöffnet und uns nach Spanien gefaxt.

Nach Einschaltung eines Rechtsanwaltes erhielten wir mit Datum 16.06.2009 vom Bürgeramt die Mitteilung, daß man uns nicht zwangsweise beim Melderegister abmelden wird.

Mit einer entsprechenden Berichterstattung könnten Sie den anderen Mitgliedern diese „Prozedur“ und die damit verbundenen Kosten ersparen.“

Steuererhöhung in Spanien

als Folge der allgemeinen Wirtschaftskrise hat die Arbeitslosigkeit in Spanien fast stolze 18 % erreicht, also den höchsten Satz in der Europäischen Union. Das Staatsdefizit ist enorm und es sind auch im Gegensatz zu Deutschland keine geeigneten Maßnahmen vorgesehen zur Bekämpfung von Krise und Arbeitslosigkeit oder zur Dämpfung der Folgen. In Spanien gibt es kein „Hartz IV“ und nach Ablauf der Zahlungsfrist für Arbeitslose gibt es vorab von Fall zu Fall eine Sozialhilfe aber in unterschiedlicher Höhe und jetzt sollen Dauerarbeitslose monatlich € 420,- bekommen, im Zweifel nicht ausreichend für die Versorgung einer Familie für einen ganzen Monat.

Um sich Luft zu schaffen hat jetzt die spanische Regierung beschlossen geführt vom Regierungschef Zapatero, die Steuer insgesamt um 5 % anzuheben, wobei das Ganze natürlich „sozial“ ausgestaltet werden soll. Insbesondere geht es um die Erhöhung des allgemeinen Umsatzsteuersatzes. Dieser liegt derzeit bei 16 % und das deutsche Bei-

spiel nämlich die Erhöhung auf 19 % wird schon von der sozialistischen Regierung als Vorbild genommen, weil ja die deutsche Wirtschaft gleichwohl funktioniert. Die Einkommensteuer soll auch steigen aber nicht die Lohnsteuer, sondern angepeilt wird eine Erhöhung der Kapitalertragsteuer (derzeit 18 %).

Bereits vor dem Sommer 2009 wurden die Steuern auf Tabak und Benzin erhöht.

Es ist klar, daß eine Steuererhöhung nur bei der Einkommensteuer wenig Geld bringt. Die allgemeine Steuermoral in Spanien ist sehr schlecht und das Ziel Mittel in den Staatssäckel zu bekommen ist also immer noch die Erhöhung der Umsatzsteuer. Das ist natürlich „unsozial“ im weiteren Sinne denn betroffen sind ja alle, die Armen und die Reichen, handelt es sich doch um eine sogenannte indirekte Steuer. Für in Spanien lebende Ausländer wird sich nicht viel ändern, allenfalls werden die Lebenshaltungskosten steigen eben im Zusammenhang mit der Erhöhung des allgemeinen Umsatzsteuersatzes.

Illegale Häuser und Wohnungen

gibt es im spanischen Küstenbereich mehr als genug.

Viele Bürgermeisterämter haben gegen das Gesetz zu Unrecht Landwirtschaftsland als Bauland ausgewiesen und dann Baugenehmigungen erteilt, die aber jetzt für ungültig erklärt wurden. Bestes Beispiel Marbella, aber auch in vielen Gemeinden im spanischen Küstenhinterland gibt es dasselbe Problem.

Die Häuser sind illegal aber bislang ist uns noch keine Abrißverfügung bekannt geworden, denn immerhin gibt es ja Vertrauensschutz und wenn einmal das Bürgermeisteramt/Bauamt die Genehmigung erteilt hat, so kann jetzt nicht die Landesregierung (Junta de Andalucia) z.B. einfach sagen, daß dies ungültig ist.

Entsprechendes gilt auch und insbesondere für Marbella.

Hier grassierte die Korruption. Die Ämter erteilten Baugenehmigungen gegen das Gesetz und das

war natürlich der Landesregierung (Junta de Andalucia) bekannt, aber die haben nichts unternommen. Beim Ortseingang von Marbella steht etwa die Appartementsiedlung genannt "Banana Beach".

Die Wohnungen wurden von In- und Ausländern, hauptsächlich von Ausländern, in gutem Glauben erworben und jetzt gibt es zwar keine Abrißverfügung, aber die Käufer der Appartements werden per Umlage aufgefordert, einen bestimmten und recht hohen Betrag zu zahlen, der sozusagen als Ausgleich für die illegale Bebauung und damit dann anderweitig Grünflächen usw. geschaffen werden können.

Für diesen ganzen Problemkreis gibt es noch keine Rechtsprechung aber ich

kann mir nicht vorstellen, daß ein spanisches Verwaltungsgericht gutgläubige Ausländer im Vertrauen auf die Baugenehmigung der Gemeinde irgendwie zur Kasse bitten kann.

Unterverbriefung in Spanien

ist immer riskant und setzt vor allen Dingen gegenseitiges Vertrauen voraus.

Man kann schon Verständnis dafür haben, daß ein potentieller Verkäufer ein Teil seines Kaufpreises „schwarz“ haben will um weniger Steuern auf einen Veräußerungsgewinn zahlen zu müssen. Immerhin soll jetzt der in Spanien steuerpflichtige Veräuße-

rungsgewinn z.B. beim Verkauf von Immobilien von 18 auf 20 % erhöht werden.

Der Vorteil der Unterverbriefung für den Käufer liegt natürlich darin, daß dieser weniger Grunderwerbsteuer bezahlen muß, also wenn man so will für beide von Vorteil.

In jedem Fall sollte im Privatvertrag der volle Kaufpreis stehen und dann muß eben intern möglichst nicht schriftlich vereinbart werden, daß nur weniger beurkundet werden soll und dann muß beim Notar ein Bankscheck über den unterverbrieften Kaufpreis überreicht werden und ein weiterer für die Differenz. Ein Risiko für den Käufer kann sich dann ergeben wenn bei der Unterverbriefung übertrieben wird, wenn also nur die Hälfte des Preises beurkundet wird, dann mag das Finanzamt dem Käufer einen Steuerergänzungsbescheid schicken (sogenannte complementaria) und hiergegen lohnt es sich nicht, irgend ein Rechtsmittel einzulegen.

Im Übrigen kann man den Steuerwert einer Immobilie leicht feststellen nämlich durch Multiplikation des Katasterwerts mit einem bestimmten Faktor je nach Gemeinde. Es kann jetzt passieren, daß angesichts der zusammen gebrochenen Immobilienpreise in Spanien tatsächlich nur zum halben Marktwert verkauft werden kann aber dann ist eben der Marktwert niedriger und deswegen empfiehlt es sich in solchen Fällen, ein Gutachten einer unabhängigen Gesellschaft vorzulegen z.B. der Fa. Valmessa (Valoraciones de Mediterraneo S.A.).

Dieses Gutachten mag dann als Argument dienen gegenüber dem Finanzamt.

Entsprechendes gilt auch dann, wenn der erbweise Übergang einer Immobilie sozusagen vorweg genommen wird durch einen pro forma Verkauf. Es kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, daß der Verkauf für den Käufer oder potentiellen späteren Erben günstiger ist als eben die erbweise Übernahme also die Grunderwerbsteuer und die Einbehaltungsteuer (derzeit zusammen 10 %) liegt in der Regel bedeutend niedriger als die in Spanien anfallende Erbschaftsteuer.

Bitte beachten Sie auch, daß bei Verkauf auch unter Ausländern es seit neuestem nicht mehr genügt einfach beim Notar anzugeben, daß der Kaufpreis bereits „im Ausland“ bezahlt worden sei sondern es wird verlangt die Vorlage eines entsprechenden Bankbelegs (Überweisung) oder einer Bestätigung eben der ausländischen Bank. Insoweit will das Finanzamt auch versuchen vorbeugend bei einer de facto-Schenkung einen pro forma – Verkauf zu machen, wobei die Schenkungsteuer genauso hoch wie die Erbschaftsteuer wäre allerdings ohne Freibetrag, also bestimmt höher als die 10 % Steuer beim Verkauf, siehe oben.

Spanisches Arbeitsrecht Der Arbeitgeber hat keine Chance vor Gericht

Im Gegensatz zu Deutschland gibt es in Spanien ein allgemeines Arbeitsgesetz (Estatuto de Trabajadores) in dem alles geregelt ist im Zusammenhang mit Arbeitsverhältnissen. In Deutschland gibt es insoweit verschiedene Gesetze, z.B. das Kündigungsschutzgesetz, das BGB, das Mutterschutzgesetz, das Bundesurlaubsgesetz, Tarifverträge usw.. Wissen muß man folgendes: Während in Deutschland Kündigungsschutz erst ab 10 Beschäftigten eintritt gilt das in Spanien schon ab dem ersten Arbeitnehmer. D.h., die Kündigung ist dann nur noch möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt und falls nicht, so wird die Kündigung entweder als nichtig bezeichnet oder als unzureichend und dann kann der Arbeitgeber wählen zwischen Weiterbeschäftigung und Abfindung.

Die Abfindung ist gesetzlich festgelegt, sie beträgt pro Beschäftigungsjahr 1 ½ Monatsgehälter. Aus diesem Grunde werden in Spanien soweit möglich üblicherweise immer nur befristete Arbeitsverhältnisse begründet, wobei die Befristung als solche natürlich gesondert begründet werden muß.

Aus jüngster Vergangenheit zwei Erfahrungen:
Eine RA-Kanzlei hatte über lange Jahre eine Mitarbeiterin auch für Übersetzungen und die ging dann mit zum Notar bei der Beurkundung von Kaufverträgen. Irgendwie hat sie es geschafft ein 80 jähr-

iges Ehepaar zu überzeugen, daß man ihr die Wohnung schenken sollte. Entsprechendes wurde beurkundet, davon hat sie den Chefs nichts erzählt. Wären die alten Leute beraten worden, hätten sie diesen Fehler nicht begangen aber so ist es passiert und dann erfolgte die Kündigung. Diese Kündigung wurde als unbegründet erachtet, denn es handle sich um die Privatsphäre usw.

Die Gemeinde Marbella wurde und wird immer noch durch eine gewaltige Korruptionsaffäre erschüttert. Oberdrahtzieher war ein Herr Roca, Gemeindeangestellter, der seit 2 ½ Jahren im Gefängnis sitzt und schuld ist an gewaltigen Verlusten und er sich illegal bereichert hat, noch und noch. Die Gemeinde will ihm jetzt kündigen – das ist klar – aber er besteht auf einer Abfindung in Höhe von mindestens einer Viertelmillion Euro. Das muß man sich einmal vorstellen:

Ein schwerkrimineller korrupter Angestellter der die Gemeinde um Millionen geschädigt hat verlangt jetzt noch für eine Kündigung eine Abfindung.

All dies ist im sozialistischen Spanien möglich. Wir können also nur warnen, Arbeitgeber dauerhaft einzustellen, denn die Kündigung wird immer sehr teuer und was bei uns als Kündigungsgrund gilt ist es in Spanien noch lange nicht.

Beschimpfung des Arbeitgebers als „Hurensohn“ reicht nicht für Entlassung

Da gab es eine Diskussion zwischen Chef und Angestellten wegen Auslagen und der Angestellte beschimpfte hierauf vor einigem Publikum den Chef als „Hurensohn“ (hijo de puta).

Nach Ansicht des katalanischen obersten Arbeitsgerichts reicht dies nicht aus für eine Kündigung. Vielmehr handle es sich um eine Verrohung der Sprache allgemein und eine solche Beschimpfung ist jedenfalls zu beanstanden aber kein Kündigungsgrund.

Spanische Sozialisten (Regierungspartei) unterstützen Separatisten

Separatisten, also Leute die von Spanien los und einen eigenen Staat gründen wollen sitzen in Galizien, im Baskenland und in Katalonien. In Galizien ist die Gefahr weitgehend gebannt denn bei den letzten Wahlen erlitten die Separatisten eine Abfuhr und so bleibt das Hochspanische (castellano) weiterhin Amts- und Verwaltungssprache.

Im Baskenland sind die Separatisten gewalttätig. Seit einigen Jahrzehnten gibt es die ETA, eine Terrororganisation der mittlerweile gut ca. 1000 Personen zum Opfer gefallen sind auch mit dem Ziel, sich von Spanien abzuspalten und zwar unter Einfluß von Navarra und der südfranzösischen Departements in denen Basken leben. Über Jahrzehnte war die baskische Nationalpartei (PNV) an der Macht. Vor kurzem versuchten sie ein Referendum aber das wurde nicht genehmigt und im Übrigen wurde diese Partei abgelöst durch ein Bündnis der sonst zerstrittenen Volkspartei und der Sozialisten eben um wirksam gegen den Terror vorgehen zu können. Bislang war es so, daß die Angehörigen von gefangenen Terroristen die verstreut in Spanien in Gefängnissen einsitzen für Besuchszwecke ihre Fahrt und Hotelkosten von der baskischen Regierung erstattet bekommen haben.

Es kann insgesamt davon ausgegangen werden, daß höchstens ein Drittel der Bevölkerung des Baskenlandes die Selbständigkeit anstrebt.

In Katalonien wollen einige Parteien die Loslösung von Spanien und einen selbständigen Staat, allerdings ohne Ansprüche an Frankreich obwohl dort auch einige Katalanen leben. Die sozialistische Regierung in Madrid hat einem Statut zugestimmt, wonach die Katalanen eine „Nation“ sind und daß es Pflicht ist, katalanisch zu reden auch in Schulen und Universitäten. Gegen dieses Statut nun hat die Opposition (Volkspartei – partido popular) Verfassungsbeschwerde erhoben und damit kommt sie wohl durch. Die Separatisten haben wüst und wild reagiert und drohen sogar, sich der Verfassung und damit dem Verfassungsgericht nicht unterwerfen zu wollen falls das Statut scheitert.

Gegen Zweisprachigkeit ist nichts einzuwenden, funktioniert ja auch z.B. in der Schweiz ohne Probleme aber wenn alleine Unterricht in Catalan erteilt wird so ist das für die Schüler und Studenten nachteilig, denn niemand in der Welt außer dort spricht man Catalan und Spanisch ist eine Weltsprache, ganz Südamerika, Mittelamerika und Süden der USA.

Die oppositionelle Volkspartei hat einmal vor kurzer Zeit im spanischen Parlament in Madrid einen Antrag eingebracht, daß jedes Kind und jeder Student in Spanien Anspruch haben muß auf Unterrichtung in kastilisch (hochspanisch). Dieser Antrag wurde mit der sozialistischen Mehrheit und zusammen mit den Separatisten abgelehnt. Die Sozialisten brauchen die Stimmen der Separatisten um an der Macht zu bleiben. So ist es auch zu erklären, daß trotz der derzeitigen Wirtschaftskrise die zu Einsparung zwingt, die Zuwendungen von Spanien, also wenn man so will des Bundes an Katalonien ungekürzt bleiben, obwohl dort das Geld zum Teil sinnlos ausgegeben wird. So etwa haben die Katalanen im Ausland „eigene Botschaften“ eröffnet, die haben natürlich keinerlei diplomatische Funktion aber sollen eben das „Nationalbewußtsein“ der Katalanen bestätigen.

Es kann davon ausgegangen werden, daß maximal ein Drittel der Katalanen oder besser gesagt der Menschen die in Katalonien wohnen eine Abspaltung von Spanien will. Barcelona ist eine große Industriestadt z.B. und da arbeiten Hunderttausende von echten Spaniern also aus anderen Landesteilen und die werden bestimmt einer Abtrennung nicht zustimmen wollen.

Das Ganze ist natürlich ein hoffnungsloser Nonsens aber die Menschen fallen auf die Betrüger rein. Ich kann mir nicht vorstellen, daß die Europäische Union den Beitritt eines unabhängigen Kataloniens und eines unabhängigen Baskenlandes akzeptieren würde. Man beachte: Die Entscheidung muß ja einstimmig sein und damit ist niemals zu rechnen. Es ist bedauerlich zu sehen, wie statt die Wirtschaftskrise zu bekämpfen Separatisten ihr eigenes teures Süppchen kochen wollen.

Für ausländische Familien mit Kindern, die in Catalana oder auf den Balearen Wohnsitz nehmen ergibt sich hiermit die Notwendigkeit, die Kinder auf teure Privatschulen zu schicken, denn die öffentlichen Schulen in Spanien taugen grundsätzlich sowieso nicht viel und wenn dann nur noch in Catalan oder Mallorqui unterrichtet wird so ist das ein Beitrag zur allgemeinen Volksverblödung.

