

---

# **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 1 - 2011**

***Haus oder Wohnung im Süden***

***Auslandsaufenthalt und Steuern***

**LIECHTENSTEIN**

***Steuerreform in Liechtenstein***

**SCHWEIZ**

***Schwarzgeld in der Schweiz***

***Neue Zivilprozeßordnung für die gesamte***

***Schweiz ab 01.01.2011***

**SPANIEN**

***Nießbrauch und Wohnrecht –***

***Steuerliche Behandlung***

# INHALT

## IN IHRER UND EIGENER SACHE

Haus oder Wohnung im Süden	3
Auslandsaufenthalt und Steuern	9
- Kurzdarstellung auf der Grundlage des OECD-Muster-Doppelbesteuerungsabkommens -	
Gesundheitsreform	13
Pflegeversicherung	13
Grundsicherung	13
Neues Urteil zur Sterbehilfe	13
Rentengarantie	13
Keine Rente für die „nachgeheiratete Witwe“	13

## EUROPÄISCHE UNION

Nochmals: Auto und Führerschein	14
Europäische Krankenversicherungskarte	14

## LIECHTENSTEIN

Steuerreform in Liechtenstein	14
-------------------------------	----

## SCHWEIZ

Schwarzgeld in der Schweiz	15
Neue Zivilprozeßordnung für die gesamte SCHWEIZ ab 01.01.2011	16

## SONDERTEIL SPANIEN

<i>Kurzer Überblick der Ereignisse und Situation per Anfang 2011</i>	17
<i>Nießbrauch und Wohnrecht – Steuerliche Behandlung</i>	19

## IMPRESSUM:

### Verlag und Herausgeber

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

### Büro in Deutschland:

Deutsche und Schweizerische Schutzgemeinschaft  
für Auslandsgrundbesitz e.V.  
Carl Benz Str. 17A  
79761 Waldshut-Tiengen  
Tel. 07741-2131, Fax 1662  
e-mail: [kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de](mailto:kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de)  
[www.schutzgemeinschaft-ev.de](http://www.schutzgemeinschaft-ev.de)

### Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten

Erscheinungsweise:	8 x im Jahr	
Einzel-Verkaufspreis:		7,70 €
<b>Abonnementpreis:</b>		
Inland		46,00 €
Ausland		65,00 €

## Haus oder Wohnung im Süden

### Einleitung

Europa ist unsere Heimat. Egal, ob man einen deutschen oder europäisch „ausländischen“ Reisespaß hat. Europa ist grenzenlos und jedermann kann sich selbst ansiedeln und arbeiten, wo er will. Im Norden, Osten, im Westen und natürlich auch im Süden. In vielen Ländern Europas haben wir bereits als gemeinsame Währung den Euro. Der Euro ist jetzt gefährdet dadurch, daß die südeuropäischen Länder aus Schlamperei, Faulheit oder der Üblichkeit entsprechend, Schulden machen. Aber, um die gemeinsame Währung nicht zu gefährden oder so wenig als möglich, müssen dann auch die mitteleuropäischen und nördlichen EU-Länder dafür einstehen, damit die Währung Euro nicht kaputt geht. Ob das auf die Dauer gut geht, erscheint eher unwahrscheinlich, aber hierauf kommt es im Folgenden nicht an. Mit oder ohne Euro und sogar auch ohne Fortbestand der EU gab es, gibt es und wird es immer die Möglichkeit geben, sich zum Leben oder für den Ruhestand aus kälteren Zonen sich im Süden anzusiedeln, also durchaus nicht nur für Rentner, sondern auch für aktive international denkende Menschen, die es grundsätzlich etwas wärmer haben wollen oder die Menschen im Süden Europas, die Bevölkerung dort, als sehr freundlich empfinden – was sie auch sind – im Gegensatz vielleicht einer als gefühlkalt empfundenen nord- oder mitteleuropäisch empfundenen Gesellschaft oder Nachbarschaft.

Wir sind die Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz und im Folgenden geht es ausschließlich darum zu beschreiben und bei der Entscheidung zu helfen, ob man sich im Süden ein Haus oder eine Wohnung kaufen soll, je nach Liebhaberei und Bedarf.

Eins gleich vorweg: Ein Haus am Meer mit Palmen und Privatstrand gibt es jedenfalls in Europa nirgendwo mehr. Natürlich sind die Küsten soweit als möglich geschützt und es gelten mittlerweile auch für Spanien scharfe Bauvorschriften oder besser gesagt Bauverbote für den Küstenbereich. Aber der Interessent hat natürlich stets die Wahl zwischen Haus oder Wohnung, Küstennähe oder Inland, mit oder ohne nahe gelegenen Flugplatz, zusammen mit Einheimischen oder im Ausländerghetto (am besten noch der eigenen Nationalität). Als Schwerpunkt dieser Ausgabe unserer Mitgliederzeitschrift berichten wir im folgenden über die Vor- und Nachteile der einzelnen Möglichkeiten sich einzukaufen als das sind etwa die Wohnung in Meeresnähe oder direkt an der Küste, das Haus in einer Urbanisation, ein Reihenhäuser, eine Doppelhaushälfte, ein Haus oder eine Wohnung in einer küstennahen Stadt (Altstadt) und natürlich einem Landsitz, spanisch Finca genannt, man muß wissen, was man will. Es kommt

auch darauf an, ob man die Einsamkeit liebt, schulpflichtige Kinder hat, ein Auto, ob man lieber mit Landsleuten (z.B. Deutschen) zusammen lebt oder mit Ausländern, etwa in einer Stadt.

Das folgende gilt im Prinzip für alle südeuropäischen Länder, nicht nur für Spanien, sondern auch für Italien, Frankreich, Griechenland, Kroatien und auch die Türkei. Wir berichten natürlich im Folgenden mit dem Schwerpunkt auf Spanien, weil die Mehrheit unserer Mitglieder und Interessenten sich dort angesiedelt hat oder noch will.

Ich betone nochmals, daß es das „Haus am Meer mit Privatstrand“, jedenfalls in Europa, nicht mehr gibt, da muß man schon in die Karibik gehen oder nach Afrika, aber das ist für die meisten dann doch zu weit weg, zu teuer, zu unsicher, jedenfalls konzentriert sich das europäische Interesse auf den Süden eben unseres Kontinents und hierüber, was eben die Vor- und Nachteile der jeweiligen Immobilie „Wohnform“ anbetrifft, soll im folgenden die Rede sein.

Wir beginnen mit dem

### Landsitz im Süden

Gemeint ist hier immer ein Landsitz in Meeresnähe. Man will mindestens das Gefühl haben, nach weniger als einer Stunde Autofahrt, am Mittelmeer oder Atlantik-Strand sitzen zu können, auch dann, wenn das nur selten vor kommt. Der Wunsch nach südlicher Wärme ist meistens verbunden mit einem Zug um Meer oder es muß mindestens Meeresnähe sein. Es kommt praktisch nicht vor, jedenfalls so unsere Erfahrung seit knapp 30 Jahren, daß sich ein „Nordmensch“, z.B. aus Deutschland, in Zentralspanien oder in Italien in den Abruzzen oder mitten in Griechenland in Meeresferne, einen Landsitz erwirbt. Aber es muß wohl aus tiefenpsychologischen Gründen stets nahe am Wasser sein, wobei das große Wasser durchaus auch ein See sein kann, also nicht unbedingt das Meer.

So etwa sind die Ufer einiger schöner Seen nördlich und südlich der Alpen dicht bebaut und bevölkert mit Einwohnern/Käufer aus der ganzen Welt, regelmäßig aus der sog. Mittel- oder Oberschicht, die sich so etwas überhaupt leisten kann. Als ganz herrlich gilt dann ein Landsitz, der mitten in der rustikalen Einsamkeit gelegen, sowohl nach hinten Bergblick und nach vorne Seeblick hat. Das gibt es aber schon aus geologischen Gründen nur selten und wenn, dann entsprechend teuer.

Wer in einem Landsitz dauerhaft leben will, sucht die Ruhe, die Einsamkeit, natürlich die südliche Wärme. Er schätzt die Landschaft, liebt den weiten Blick und er will vor allen Dingen keine direkten Nachbarn haben.

# In Ihrer und eigener Sache

Mag sein, daß der nächste Nachbar im weiteren Sinne sein Haus 500 m weiter hat, aber dann ist man jedenfalls nicht auf „Tuchfühlung“, keiner stört den anderen oder liefert Gründe für eine Beschwerde. Das Haus hat natürlich einen Swimmingpool (Neudeutsch für Planschbecken) und einen schönen großen Garten, der sich irgendwann in die unberührte Landschaft und Natur verliert. Das Haus ist hoffentlich schön groß, auch mit Besucherzimmern. Hier kann man jedenfalls auch draußen lautstarke Feste veranstalten, ohne daß irgendjemand gestört wird. Die Nachbarn sind ja, wenn überhaupt, zuhause, jedenfalls mindestens 500 m weg und es gibt keine Beschwerden. Unproblematisch ist auch die Tierhaltung. Ein mehr oder weniger großer Hund hat freien Auslauf und bewacht das Anwesen mit Gebell und Gebeiß, Katzen gibt es sowieso überall und wer die entsprechende richtige Gesinnung hat, mag sich durchaus auch Schafe oder Ziege halten, die jedenfalls ohne viel Arbeit zu machen, vom großen Auslauf profitieren.

Das sind jetzt mal so die Vorteile, aber es gibt auch Nachteile wie im Folgenden beschrieben.

Die Einsamkeit kann zu Depressionen führen. Wer keine täglichen oder mindestens wöchentlichen Kontakte zu anderen Menschen hat, mag langsam egozentrisch verblöden oder fällt in Depressionen, weil man nur um sich selbst kreist, mangels Kontaktpersonen. Da ist es schon besser, wenn man auf dem eigenen Landsitz, der Finca, dauernd beschäftigt ist, z.B. mit Garten, Viehzeug oder Ernten von Oliven und anderen Früchten. Ob das reicht, mag jeder für sich selbst entscheiden.

Erforderlich ist in jedem Fall ein Auto, mindestens für den Einkauf in der nächst gelegenen Ortschaft. Wer schulpflichtige Kinder hat, sollte diese nicht mit im Landsitz unterbringen, denn die müßten ja jeden Tag zur Schule gebracht und abgeholt werden. Auch bei älteren Kindern ist ein Landsitz nicht gut, denn die wollen ja gerade altersbedingt unter die Menschen, wollen mit anderen reden, spielen und tanzen, gehen gerne in Discotheken. Damit nicht dauernd das „Familienauto“ benutzt, brauchen dann diese Kinder jeweils ein eigenes Fahrzeug, sei es ein kleines Motorrad, Mofa oder ähnliches.

Eine Postzustellung gibt es in der Einsamkeit naturgemäß nicht. Es muß also ein Postfach her und da sollte man schon ein oder zweimal die Woche hinfahren, um zu sehen, was angekommen ist und um eigene Briefe einzuwerfen.

Es kann auch Probleme mit der Zufahrt geben. Im Sommer ist der Weg schön, gerade und nur sandig, im Winter bei vielem Regen, durchaus verschlammt und jedenfalls kaum befahrbar. Üblicherweise sind die Fahrwege natürlich nicht asphaltiert und es entstehen große Schlaglöcher bzw. Unebenheiten, die einen tiefgelegten Porsche durchaus zum Verhängnis werden könnten.

Wenn schon Finca, dann also auch ein Geländefahrzeug entsprechend höher gelegt mit dem man sich sicher ist, durchzukommen. Viele Grundstücke im Binnenland sind nur über Nachbargrundstücke zu erreichen. Es sollte ein entsprechendes Wegerecht bestehen oder neu vereinbart und am besten im Grundbuch eingetragen werden, nicht nur für Fußgänger und Radfahrer, sondern auch für größere Fahrzeuge, etwa Lkw für den Umzug oder Feuerwehrfahrzeuge für den Notfall.

Ein weiteres Problem ist die Heizung: Man ist zwar im „Süden“ und da ist es meistens wärmer als zuhause in der Kälte, aber in der Zeit von Oktober bis März, können die Temperaturen durchaus auf +5 bis +10 sinken mit der Folge, daß eine Heizung her muß. Ein Kamin reicht i.d.R. nicht aus. Da wird man von vorne geröstet und von hinten friert man. Also muß ein Gas- oder Ölheizung her oder eine (teure) Elektroheizung. Für letztere braucht man dann bestimmt Drehstrom mit 370 Volt und der sollte ans Grundstück heran gelegt werden. Wer nämlich mit der Normalspannung von 230 Volt neben der Heizung auch noch Haushalts- und Küchengeräte betrieben werden, so haut es gerne die Sicherung raus.

## Noch ein letzter Aspekt:

Einsam gelegene Häuser sind verstärkt Einbruchversuchen ausgesetzt. Erforderlich also entsprechende Tür- und Fenstersicherung in jedem Falle und nicht nur für die Zeit, da das Anwesen möglicherweise unbewohnt ist.

## Zusammenfassend:

Ein eigener Landsitz, jedenfalls als einziger Dauerwohnsitz im Süden ist eine feine Sache, aber nach Maßgabe des Vorstehenden durchaus kostenträchtig. Nicht jedermanns Sache, worauf wir auch die Kunden natürlich hinweisen. Auch Satellitenfernsehen ersetzt nicht den Kontakt mit Mitmenschen.

## Rechtlich

Ist folgendes zu beachten. Das Grundstück sollte als solches im Grundbuch eingetragen sein mit einer ungefähr zutreffenden Größenangabe. Auch die Grenzen sollten erkennbar sein, z.B. durch Verlauf eines Weges, eines Baches, Zaun, Mauer oder ähnliche Abgrenzung.

Staatliche Vermessungsämter oder gar Grenzsteine gibt es in ganz Südeuropa praktisch nicht. Das Haus sollte schon vor dem Kauf im Grundbuch eingetragen sein (wenn auch möglicherweise kleiner angegeben als tatsächlich bestehend), für einen Neubau braucht es, je nach Region unterschiedlich, eine Mindestgröße des Grundstücks, die kaum jemals erreicht wird. Größere Umbauten sind genehmigungspflichtig und es schadet durchaus nichts auch bei vorhandener Grundbucheintragung eine Architektenbescheinigung zu beschaffen, daß das Haus schon über zehn oder 20 Jahre unangefochten in der Landschaft steht.

# In Ihrer und eigener Sache

Auch in Südeuropa wird nämlich mittlerweile auch gesetzlich gegen eine sog. Zersiedlung der Landschaft vorgegangen. So ist es etwa vielen, hauptsächlich englischen Eigentümern und Bauherren ergangen, denen gegen Schmiergeld seitens des Promotors (Verkäufers) auf dem Land vom Bürgermeister eine Baugenehmigung erteilt wurde, die nach dem verbindlichen Flächennutzungsplan überhaupt nicht hätte erteilt werden dürfen. Die Rechtslage ist offen. Wahrscheinlich wird nachträglich genehmigt, denn Abrißverfügungen würden einen Proteststurm auslösen. Aber besser schon beim Kauf darauf achten, daß auch auf der Verkäuferseite vorher alles gesetzmäßig gebaut wurde.

## Eigene Erfahrungen:

Im Grundbuch stand und steht nur eine Landhütte mit Übernachtungsmöglichkeit, trotzdem Haus mit Swimmingpool existent. Dreiphasenstrom, wurde bis ans Haus gelegt, aber dann nicht mehr erforderlich, weil die Wattleistung des normalen Zweiphasenstroms erhöht wurde. Nach Zukauf eines Nachbargrundstücks wollten wir die alte Zufahrt abschließen, es gab aber Proteste der anliegenden Nachbarn, die gerne über die alte Zufahrt einen „fiktiven“ Zugang zu ihren Grundstücken behalten hätten. Ich habe deren Wünschen entsprochen. Der Garten wird von einem Nachbarn versorgt, alles sehr gut, insbesondere die eigenen Tomaten sind zehnfach besser als die vom Supermarkt. Eingebrochen wurde nicht ins Haus, aber die Pumpe des Swimmingpools wurde sachgemäß ausgebaut und geklaut wie wir von der Polizei gehört haben, von einer rumänischen Bande, die in Nordspanien einen Vertrieb für Schwimmbadpumpen unterhalten. Nach Dauerunwetter über mehrere Tage war der Zufahrtsweg unbefahrbar. Wir dachten: Eigentlich Sache der Gemeinde. Dort aber wurden wir belehrt, daß dies nicht der offizielle Zufahrtsweg sei, sondern laut Kataster ein schmaler durchweichter und zugewachsener Pfad, allenfalls mit einem Geländemotorrad befahrbar. Die „teilweise“ Betonierung der Zufahrt mußten wir also selbst bezahlen, war aber vergleichsweise billig.

## Haus in der sog. Urbanisation

Eine Urbanisation ist keine Stadtgründung (URBS bedeutet lateinisch die Stadt Rom), sondern das ist ein Bereich außerhalb einer Gemeinde der meist in sich abgeschlossen und jedenfalls für die Bebauung mit kleinen Einfamilienhäuschen vorgesehen ist auf einer relativ kleinen Fläche pro Haus, also i.d.R. um die 600 qm. Es gibt auch größere und luxuriöse Urbanisationen mit sehr großen Parzellen und entsprechend großen und teuren Häusern. Im Normalfall sind es aber je Häuschen (ein- oder zweigeschossig) nur so um die 600 qm.

Die Häuser sind sozusagen genormt. Sie sehen alle mehr oder weniger gleich aus, auch die

Grenzabstände zum Nachbarn sind vorgegeben, bauliche Veränderungen, etwa gar Aufstocken einer Etage oder Anlage einer Dachterrasse sind nicht zulässig oder jedenfalls mindestens genehmigungspflichtig.

Für eine Urbanisation gilt entsprechend auch das spanische Wohnungseigentumsgesetz, es gibt also einen Präsidenten und einen Verwalter wie sonst nur bei mehr oder weniger hohen Mehrfamilienhäusern.

Es gibt dementsprechend auch Eigentümergebäudeversammlungen, Umlagen, z.B. für den Bau oder Erweiterung von Straßen oder etwa die Neuanlage von Zu- und Abwasser und ähnliches. I.d.R. wählen die Miteigentümer einen meist externen Verwalter. Das Präsidentenamt, jedenfalls so das Gesetz, von jedem Miteigentümer einmal im Jahr wahrgenommen, betroffen insoweit sind natürlich nur Anwesende und nicht Ausländer, die z.B. nur in der warmen Saison kommen.

Die Häuschen haben so eine Wohnfläche zwischen 60 – 100 qm, in letzterem Fall zweigeschossig, der Garten kann individuell angelegt werden, aber keine zu hohen Bäume, daß etwa einem Nachbar die Sicht gestört wird usw.

Eine solche Anlage ist also sozusagen ein Mittelstück zwischen dem Gefühl im eigenen Haus zu wohnen, das Ganze aber mit sehr naher Nachbarschaft. Aber wie gesagt: Es gibt auch Luxus- und Edeldurbanisationen mit Parzellen von 1.000 qm und mehr und dann natürlich auch mit entsprechenden Abständen zum Nachbarn, also eher das Gefühl, Herr im eigenen Hause und auf dem eigenen Grundstück zu sein, als bei kleineren Anlagen, wo eben die Häuschen dichter beieinander stehen.

In Zeiten des Bau- und Kaufbooms, wurden viele Anlagen hälftig und man kann sagen unvollständig in die Landschaft gestellt, also mit schlechten Straßen ohne Abwasser und Entsorgung und ähnliches. Solches kann natürlich eine Gemeinde, die auf sich hält, nicht dulden und dann gibt es eben entsprechende Auflagen für Straßen- und Rohbau, die dann natürlich in Umlagen enden, d.h., jeder Eigentümer muß dann anteilig entsprechend seinem prozentualen Quadratmeteranteil zahlen. Normalerweise wäre dies Sache des Promotors gewesen, also der Firma, die die Urbanisation geplant und genehmigt bekommen hat, aber die sind i.d.R. nicht mehr existent oder pleite, so daß die insoweit anfallenden Kosten regelmäßig bei den Miteigentümern hängenbleiben. Über sonstige Erneuerungs- und Erweiterungsmaßnahmen wird nach Maßgabe des Wohnungseigentumsgesetz abgestimmt, je nach Sachverhalt bedarf es entweder der Einstimmigkeit oder einer qualifizierten Mehrheit, wobei in solchen Versammlungen nicht anwesende Eigentümer sich vertreten lassen können, durch wen auch immer. Einfache Vollmacht genügt.

# In Ihrer und eigener Sache

Vielfach wird der Verwalter oder Präsident zum Bevollmächtigten bestimmt und dann können die jeweiligen Vollmachtinhaber natürlich im Besitze mehrerer Vollmachten eben leicht die vorgegebenen Mehrheiten erreichen.

Im Übrigen gilt, wie bei Eigentumswohnungen, daß allfällige Forderungen der Eigentümergemeinschaft, sei es also aus Wohngeld oder sonstigen Umlagen, grundsätzlich allen anderen Forderungen vorgeht. Also auch dann, wenn ein Haus im Rahmen einer Urbanisation mit Hypotheken stark belastet ist, so gehen die Forderungen der Eigentümergemeinschaft immer vor, sozusagen eine stille Hypothek, immer an erster Stelle.

Rechtlich gilt: Jede Parzelle und das aufstehende Haus müssen natürlich im Grundbuch eingetragen sein. Erfahrungsgemäß ist es für einen Erst- oder Zweiterwerber nicht ganz einfach, die Neubauerklärung zur Grundbucheintragung nachzuholen. Weiter ist zu beachten, daß der Käufer, wie bei einer Eigentumswohnung auch, mithaftet für etwaige Schulden des Verkäufers an die Gemeinschaft (insbesondere also Wohngeld), mithaftet für die laufenden Kosten und für das vorhergegangene Jahr.

Erfahrungen: Es gibt die üblichen Nachbarschaftsquereien. Zu laute Partys oder etwa unzulässiger Garagenbau bis an die Grenze zum Nachbarn. Viele, meist ältere Ausländer, gerne Deutsche, sehen ihren Lebensinhalt darin, sich über den Nachbarn zu ärgern und führen dann Beschwerden an Verwalter und Präsident. Wenn es ganz hart wird, es also etwa zur Justiz geht, so ist zu beachten, daß aktiv legitimiert immer nur der Präsident ist dann, wenn es um Veränderungen und ähnliches an der Anlage geht, also z.B. unzulässige An- und Aufbauten. Bei der Bewertung etwa einer Parzelle etwa für Zwecke des Weiterverkaufs, kommt es entscheidend auf die Wohnfläche an, nicht auf die Parzellengröße. Als Faustregel mag gelten +/- 2.000 Euro je Quadratmeter, aber da ist dann das Grundstück als solches schon inbegriffen. Die Einbruchgefahr ist etwas geringer als bei freistehende Landhäusern, aber es passiert schon öfters, insbesondere derzeit, da außerhalb der Saison, wegen Abwesenheit der meist ausländischen Eigentümer, viele Häuser unbewohnt sind. Nur in ganz teuren und exklusiven Urbanisationen gibt es einen bewachten Haupteingang (Hauptzufahrt), aber das ist, jedenfalls im Verhältnis zur Einbruchgefahr, Augenwischerei, denn der Pförtner bei der Zufahrt, sieht sich zwar die einzelnen Besucher an, aber fragt bestimmt nicht, wen man denn aufsuchen wolle in welchem Haus usw. Die Urbanisationen liegen meist in Meeresnähe, da sie ja hauptsächlich für sonnen- und meereshungrige Ausländer hingestellt wurden, aber es gibt auch außerhalb von Großstädten, wie z.B. Madrid, im schönen Waldgebiet, schöne Anlagen für das

Wochenende der Großstädter. Wer in einer Urbanisation Dauerwohnsitz nehmen will oder auch nur für einen Urlaub, braucht ein Auto. Üblicherweise ist zwar der nächste Ort nur wenige Kilometer entfernt, aber nur dort gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Postamt usw.

## **Reihenhaus:**

Das ist nach meiner Meinung die Illusion eines eigenen Hauses mit bescheidener Garage und hinten und vorne einige Quadratmeter sog. Garten. Aber rechts und links angrenzend an einen Nachbarn, den man sich nicht aussuchen kann. Die Illusion eines Eigenheims. Üblicherweise gibt es natürlich auch noch ein gemeinsames Dach und besteht natürlich auch eine Eigentümergemeinschaft mit Umlagen wie in einer Urbanisation nur eben keine freistehenden Häuser, sondern zusammengemauert.

Natürlich gibt es eine gemeinsame Verwaltung und Umlagen, alles wie vorstehend geschildert in einer Urbanisation aber mit dem maßgeblichen Unterschied, daß das Grundeigentum beschränkt ist auf den Bau als solchen und hinten und vorne ein paar Quadratmeter Gärtchen, wie auch immer bezeichnet.

Es gibt auch nicht den Vorteil der Anonymität wie durchaus möglich in einem großen Appartementhaus, sondern jeder kennt jeden und man kann über die Schönheit des Vor- oder Wintergartens sich Gedanken machen über den Eigentümer bzw. Bewohner. Ein Reihenhaus ist eine mißglückte Kombination von Wohnung und Eigenheim, bestimmt nicht zu empfehlen für ausländische Sonnensucher.

Normalerweise bekommt man nämlich auch für den Preis eines Reihenhauses durchaus eine sehr anständige Appartementwohnung in einem küstennahen Wohnblock, vielleicht auch mit Tiefgarage und wahrscheinlich mit Meerblick.

Rechtlich gilt, daß jedes Reihenhaus mit Vor- und Hintergarten natürlich eine Einheit darstellt, die auch im Register (Grundbuch) eingetragen sein muß.

Als nächstes gehen wir auf die Vor- und Nachteile ein einer sog.

## **Doppelhaushälfte**

Ein Haus, zwei Eigentümer, zwei Treppenaufgänge, ein direkter Nachbar und im Übrigen eigener Garten, jeweils an der Eigentumsseite. Insoweit gut und schön, aber der Frieden im Hause hängt natürlich davon ab, daß sich beide Eigentümer gut vertragen. Es sind also durchaus keine Miteigentümer, sondern jeder hat eine Hälfte zu vollem Eigentum und kann verfügen, verkaufen und vermieten, wie er will.

# In Ihrer und eigener Sache

Das Problem ist, jeder der beiden im eigenen (Halb-)Haus, aber die Lebensqualität hängt entscheidend davon ab, daß sich die beiden auch vertragen, denn es ergibt sich aus der Sache selbst, daß viele erforderliche Arbeiten und Probleme nur gemeinsam angegangen und gelöst werden können. Wenn etwa neue Sanitärrohre erforderlich sind oder ein neues Dach, so müssen natürlich beide je die Hälfte der Kosten tragen, aber was, wenn einer nicht zahlen kann oder will?

Es gibt sehr schöne Doppelhaushälften und die können auch ganz schön teuer ausfallen, nur, kaufen würde ich mir so was nicht, denn ich liebe eben die Unabhängigkeit und die habe ich dann nicht mehr, wenn ich auf Gedeih und Verderben mit einem Nachbareigentümer zwangsweise verbunden bin.

## Ein Haus in der Altstadt

ist eine feine Sache, aber nicht für Jedermann und daran muß man sich auch erst gewöhnen. Diesen Ausführungen lege ich zugrunde meine eigenen Erfahrungen in und mit einem Altstadt-haus in Spanien, Alhaurín El Grande, ca. 30 km von der Küste entfernt.

Man muß wissen, daß es hier, wenn überhaupt, nur sehr wenige ansässige Ausländer gibt, schon gar nicht der eigenen Nationalität. Man ist also voll in das spanische Leben integriert, mit Touristenenglisch oder ähnlichem kommt man nicht durch, man muß die Sprache beherrschen, in diesem Falle Spanisch. Das gilt aber auch für Altstadt-häuser in anderen Mittelmeerländern.

Es gibt im Süden ausländische Dauerresidente, die leben mehr oder weniger ausschließlich mit eigenen Landsleuten zusammen. So gibt es etwa auf Mallorca, auf den Kanaren oder an der Costa del Sol Urbanisationen oder vergleichbare Anlagen, die hauptsächlich von Engländern oder Deutschen bewohnt sind und die im Grunde kein Interesse haben am Leben der Einheimischen teil zu nehmen.

Natürlich reden die auch keinerlei Fremdsprache, insbesondere die Engländer gehen ja ohnehin davon aus, daß jeder Englisch, wenn auch nicht spricht, zumindest versteht. Ein großer Irrtum!

So gibt es etwa westlich von Málaga, also in Richtung Gibraltar, englisch dominierte Siedlungen, östlich von Málaga, so im Raum Torre del Mar, ist mehr oder weniger fast alles „fest in deutscher Hand“. Die meisten älteren Residenten haben naturgemäß Schwierigkeiten, Spanisch zu lernen, haben sie auch gar nicht nötig, denn in ihrer Umgebung ist alles auf die jeweilige Nationalität abgestellt, so sogar in Lebensmittelgeschäften, Gaststätten und sonstigen Gemeinschaftsanlagen, wo man prima und problemlos mit Deutsch oder Englisch, durch kommt, ohne eine Sprache erlernen zu müssen. Auf diese Weise wird natür-

lich niemals ein Kontakt zur einheimischen Bevölkerung hergestellt, ist auch gar nicht gewünscht, aber das ist bedauerlich, denn gerade von den Südeuropäern können wir einiges lernen betreffend gut nachbarliches Zusammenleben und insbesondere Kinderfreundlichkeit.

Zurück zum Altstadt-haus. Hier handelt es sich regelmäßig um sog. geschlossene Bauweise, das heißt, im Ortskern, der schon Jahrhunderte besteht, wurden und werden einzelne Häuser mit meistens nicht mehr als zwei, maximal drei Obergeschossen sozusagen aneinander gereiht, wobei es sich durchaus nicht um Reihenhäuser handelt, sondern jedes Haus ist individuell und nur die Stockwerkshöhe ist vorgeschrieben, normalerweise Parterre plus ein Obergeschoß, selten mit zwei Obergeschossen.

Der Vorteil ist, daß man alles zu Fuß erledigen kann. Bäcker, Metzger, Supermarkt, Postamt und mehrere Gaststätten sind bequem zu Fuß zu erreichen. Hauptproblem ist es, daß es in den engen Straßen der Altstadt oder auch in der weiteren Umgebung, kaum Parkplätze gibt. Man hat Glück, wenn man in der Nähe oder gar vor dem eigenen Haus, eine Parklücke findet. Leider ist es oftmals technisch nicht möglich, eine Garage für ein Auto einzubauen. Üblicherweise muß man so um die 50 bis 100 m laufen, um vom Parkplatz zum eigenen Haus zu kommen.

Unser Haus hat auch einen Patio (Innenhof) und schöne Dachterrassen mit Blick über den Ort zum nahen Gebirge (immerhin 1.800 m hoch) und für neun Monate im Jahr fühlt man sich im Haus super wohl, wenn es im Sommer draußen sehr heiß ist, so ist es innen immer noch angenehm kühl und wenn es gar nicht anders geht, so hat man noch eine Klimaanlage, die von Raum zu Raum unterschiedlich die Temperatur hinunter kühlt. Für den Abfluß des Kondenswassers, muß natürlich gesorgt werden. Diese Klimaanlage sind auch umschaltbar, geben in kalter Zeit auch Warmluft ab, aber i.d.R. nicht genug, um ein altes Haus von November bis Februar warm zu halten. Viele Spanier sind der Meinung, in Andalusien sei es sowieso immer warm, also braucht man keine Heizung und im Winter hat man sich dann vor dem Kamin versammelt oder verbrauchsteure Elektroöfen angeschafft, aber trotzdem bleibt es immer kühl.

Eine Nachbarin hat ihr altes Haus abreißen und völlig neu bauen lassen. Das Ganze ohne Heizung, obwohl sie genug Platz gehabt hätte für Öltank usw. Sie hat mir erklärt, eine Heizung sei hier nicht nötig, es sei ja immer genügend warm draußen. Das stimmt aber nicht und deswegen haben meine Frau und ich überlegt, welche Art von Heizung man am besten installieren soll. Für einen Öltank war kein Platz und eine Gasheizung nur möglich mit riesen großen Gasflaschen, da es natürlich kein „Stadtgas“ gibt.

# In Ihrer und eigener Sache

Wir haben uns also für eine Wärmepumpe (spanisch: bomba de calor) entschieden. Die braucht zwar kräftig Strom und wir brauchten insoweit Anschluß an Dreiphasenstrom (370 Volt), aber die Heizung funktioniert und mit insgesamt 19 Radiatoren ist es im Haus auch im Winter angenehm warm. Der Motor steht unten im ehemaligen Stall, frische Luft wird angesaugt durch entsprechende Konstruktionen und auf Knopfdruck wird das Haus warm. Probleme gab es nur beim Einbau. Hier müssen natürlich durch alle Wände Rohre zu den Heizkörpern (Radiatoren) geführt werden und dabei gab es für die Einbaufirma einige Probleme, weil einige Wände im unteren Bereich nur aus Felssteinen bestanden. Entweder geht der Bohrer glatt durch den Sand durch oder kaputt an einem Felsstein. Jetzt funktioniert aber alles und auf Knopfdruck sozusagen kann das Haus am Freitagabend vorgewärmt werden, damit man es dann zum Wochenende schon in angenehm warmen Zustand betreten kann.

## **Zusammenfassend:**

Ein Altstadthaus im Süden ist bestimmt nicht jedermanns Sache. Es ist natürlich – wie üblich – überwiegend bedeutend wärmer als nördlichen Breiten gewohnt – aber man ist regelmäßig doch etwas weiter weg vom Meer und Strand und damit verbundenen Annehmlichkeiten, insbesondere sind die Nachbarn alles Einheimische, deren Sprache, man tunlichst erlernen sollte. In Dorf und Land und Altstadt gibt es auch keinerlei „Ausländerfeindlichkeit“ um dieses häßliche Wort einmal zu benutzen. Im Gegenteil: Alle sind interessiert und wollen wissen, woher man kommt, was man ist, über die Familie usw.

Das gilt jedenfalls für Europäer. Gegenüber Neuzugezogenen Muslimen, verhalten sich die Menschen eher reserviert, um ein bescheidenes Wort zu gebrauchen, aber die wohnen ja normalerweise auch nicht in der Altstadt.

Last but not least: Die Darstellung der üblichen Wohnweise an südlichen Küsten, nämlich das

## **Appartement in Meeresnähe**

Die große Mehrheit – bestimmt so um die 80 % – der im Süden angesiedelten Ausländer, haben ein Appartement an den Küsten erworben. Ebenso auch viele Spanier, z.B. aus Madrid oder sonstigem Binnenland. Es gab einmal einen Immobilienboom, die Preise sind explodiert, aber jetzt ist die Luft raus. Gleichwohl sind die Küsten alle zubetoniert und überall gibt es mehr oder weniger schöne Appartementwohnungen zu mieten oder zu kaufen. Es gibt billige, teurere und ganz teure. Das kann man schon von außen sehen. Die Bauqualität vor so etwa 40 Jahren mit Beginn der Zuwanderung von Ausländern, war sehr gut. Sie wurde dann um so schlechter, je höher die Nachfrage war und nunmehr, also nach Ende des Booms und nachdem die Immobilienblase ge-

platzt ist, wird besser gebaut, gleichwohl aber stehen in Spanien bestimmt so eineinhalb Millionen Wohnungen leer, die eben nicht verkauft wurden, der Promotor ist verschwunden oder pleite, die Appartementhäuser stehen im Raum und da kann man schon ein Schnäppchen machen.

Eine Appartementwohnung hat den Vorteil, daß man strand- und meeresnah ist und regelmäßig findet sich auch in der näheren Umgebung alles, was man so täglich braucht, also Supermarkt, Apotheke, Tankstelle, Zeitungsladen international, Restaurants. Man hat zwar nicht das schöne Landsitzgefühl, aber speziell für ältere Menschen ist ein gutes Appartement so um die 100 – 120 qm groß, immer noch die beste Lösung für Daueraufenthalt und/oder Ruhestand.

Da ist man zwar nur Eigentümer einer Wohnung und Mitglied der Eigentümergemeinschaft mit Präsident, Verwalter, Wohngeld, Umlagen usw., aber man braucht sich im übrigen keine Sorgen zu machen, alles wird von der Verwaltung erledigt und ob die gut arbeitet, kann man schon daraus sehen, wie es außen und drum herum aussieht. Wenn der Garten in gutem Zustand ist, die Aufzüge funktionieren, das Treppenhaus sauber, so ist man sozusagen in guten Händen. Vielleicht gibt es noch eine Tiefgarage, mehr kann man nicht verlangen.

Rechtlich ist zu beachten: Im Grundbuch (Register) muß die Horizontalteilung eingetragen sein. Bei Neubauten wird das Objekt natürlich nur vom Gemeindecarchitekten abgenommen dann, wenn genau nach Plan gebaut wurde. Wir haben englische Kunden, die haben die Wohnung gekauft, aber die war noch nicht abgenommen, also gab es keine Horizontalteilung und dann auch keinen Stromanschluß. Die schönen Häuser stehen leer, denn wer zieht schon gerne in eine Wohnung ohne Stromanschluß. Baustrom gibt es jedenfalls nicht mehr.

Im Übrigen gilt das spanische oder sonstige Wohnungseigentumsgesetz. Es gibt also Verwalter, Präsident, Wohngeld usw., aber dafür ist man auch alle Sorgen los und das ist doch der Sinn der Sache, daß man im Süden lebt mit all dem Komfort, den man aus der nördlichen kalten Heimat gewohnt ist. Auch hier wieder ist das Problem die Heizung. Üblicherweise ist diese nur in ganz seltenen Fällen schon als Zentralheizung eingebaut und vorgesehen, regelmäßig also nicht und dann helfen eben nur die Klimaanlage, im Sommer kalt und im Winter auf „warm“ gestellt, keine Probleme.

# In Ihrer und eigener Sache

Das Wichtigste ist, daß man sich natürlich vorab die Wohnung ansieht, es darf kein Mieter mehr drin sein und auch der Eigentümer und Verkäufer muß verschwunden sein, das Grundbuch muß „sauber“ sein, also keine Hypothek mehr oder wenn, dann kann man diese Hypothek ja übernehmen, da muß die Bank mitwirken und dann zahlt eben der Käufer die noch offenen Raten.

Das Ganze ist aber durchaus nicht zu empfehlen, sondern, wer für ein südliches Feriendomizil oder einen Altersruhesitz Schulden machen muß, der sollte im Prinzip davon die Finger lassen - ich wiederhole: Das Haus im Süden oder die Woh-

-----

nung im Süden sind immer nur Konsum, nicht aber Geldanlage. Und mit diesen letzten Worten möchte ich mich für dieses Mal verabschieden.

Torremolinos/Málaga, im Januar/Februar 2011

Ihr



Werner Steuber  
Rechtsanwalt  
Vorstand der Schutzgemeinschaft

## Auslandsaufenthalt und Steuern

### Kurzdarstellung auf der Grundlage des OECD-Muster-Doppelbesteuerungsabkommens

Die meisten Doppelbesteuerungsabkommen richten sich nach dem allgemeinen Muster und dem Aufbau des sog. Muster-OECD-DBA, allerdings gibt es auch insoweit einige und zum Teil doch beachtliche Unterschiede, so daß stets im Einzelfall zu prüfen ist, wie sich die individuelle Situation darstellt im Rahmen des DBA, was zwischen dem Heimatstaat und dem Aufenthaltsstaat beschlossen ist. Also insbesondere auch dann, wenn das jeweils anzuwendende Abkommen zwar auf der Grundlage des OECD-Muster-DBA erstellt wurde, aber von diesem dann doch in Einzelheiten abweicht.

So gibt es etwa nicht nur Unterschiede in der Zuweisung des Besteuerungsrechts für einzelne Einkünfte, sondern es ist auch jeweils individuell geregelt, in welcher Form dann die Doppelbesteuerung vermieden werden soll. Da gibt es z.B.

- Das Anrechnungsverfahren. Hier besteht für bestimmte Einkünfte Steuerpflicht in beiden Ländern und die im Ausland gezahlte Steuer wird auf die inländische angerechnet.
- Oder die völlige Freistellungsmethode, hier liegt das Besteuerungsrecht ausschließlich bei dem einen oder anderen Staat,
- oder die modifizierte Freistellungsmethode, d.h., Freistellung mit Progressionsvorbehalt, das wiederum bedeutet, daß z.B. Auslandseinkünfte durchaus im Ausland besteuert werden können aber mit der Maßgabe, daß eben diese Einkünfte zu beachten sind im Rahmen der Steuerprogression des Wohnsitzstaates.

Unser Hauptarbeitsgebiet ist das Verhältnis Deutschland/Spanien, es besteht ein DBA nach OECD-Muster und ich gebe also im Folgenden bei den jeweiligen Einkunfts- oder Steuerarten an, wo und wie diese im Verhältnis Deutschland und

Spanien zu besteuern sind, also welcher Staat das Besteuerungsrecht hat.

Ich unterstelle weiter, daß der (Haupt-)Wohnsitz i.d.R. Deutschland ist. Hinweis hier auf die folgenden Ausführungen zum Thema Wohnsitz oder in Worten des DBA zur „Ansässigkeit natürlicher Personen“.

#### Ferienimmobilien im Ausland

Die Grunderwerbsteuer wird grundsätzlich nur im Belegenheitsstaat erhoben, ohne daß diese im Wohnsitzstaat irgendwo berücksichtigt wird. Das Gleiche gilt auch für die gemeindliche Grundsteuer. Diese Steuern sind auch nicht vom Muster-DBA umfaßt.

Falls im Belegenheitsstaat eine Vermögensteuer erhoben wird, kommt es auf das jeweilige DBA an, ob diese im Heimatstaat berücksichtigt wird oder nicht.

Einkommensteuer wird erhoben auf Mieteinkünfte aus dem Ausland, in Einzelfällen auch auf die Eigennutzung.

Ein Veräußerungsgewinn aus Immobilienverkauf wird grundsätzlich im Belegenheitsstaat besteuert, aber auch im Wohnsitzstaat erfaßt, entweder durch Anrechnung oder Freistellung mit Progressionsvorbehalt, siehe oben.

Speziell für Spanien gilt: Die Eigennutzung ist in Spanien steuerpflichtig, in Deutschland nicht. Also keinerlei Berücksichtigung bei der deutschen Steuer. Bei Vermietung gilt für Mieteinkünfte Steuerpflicht in beiden Ländern.

Die Doppelbesteuerung wird vermieden durch das Anrechnungsverfahren.

Die Steuer auf Mieteinkünfte in Spanien beträgt für nicht residente Vermieter grundsätzlich 24 % der Bruttoeinnahmen, Werbekosten sind nicht abzugsfähig. ►

# In Ihrer und eigener Sache

In Deutschland ist zwar ein Verlustabzug auch aus VuV in Spanien berücksichtigungsfähig aber nur dann, wenn tatsächlich nachhaltig vermietet wird. Das grundsätzliche Abzugsverbot nach § 2aEStG 1983 gilt nicht für die EU. I.d.R. wird bei nur gelegentlicher Vermietung das deutsche Finanzamt die Gewinnerzielungsabsicht in Frage stellen, dann ist das Ganze Liebhaberei, also steuerlich irrelevant. Beim Veräußerungsgewinn gilt nach Muster-DBA Besteuerung im Belegenheitsstaat und im Wohnsitzstaat mit Freistellung mit Progressionsvorbehalt. Ein Veräußerungsverlust wird grundsätzlich nicht steuerlich berücksichtigt.

Die spanische Steuer auf einen Veräußerungsgewinn beträgt 18 % auf den bereinigten Gewinn, also nach Kostenabzug und Inflationsausgleich. Verkauft ein Nichtresidenter, so werden ihm grundsätzlich 3 % vom Erlös einbehalten, laut Gesetzesnorm auch noch mit der förmlichen Verpflichtung, später eine förmliche Erklärung abzugeben, aber das wird nicht verlangt, so daß es de facto bei den 3 % vom beurkundeten Veräußerungserlös bleibt.

Weitere Bemerkung: Die spanische Grunderwerbsteuer beträgt 7 % vom Kaufpreis, bei über 300.000 Euro 8 %. Eine Vermögensteuer gibt es weder in Deutschland noch in Spanien.

## Betriebsstätteneinkünfte

Wer im Ausland eine Betriebsstätte unterhält, also eine Produktionseinrichtung, Büro u.ä., ist nur im Ausland, also im Belegenheitsstaat der Betriebsstätte mit den Einkünften steuerpflichtig, die eben dieser Betriebsstätte zuzurechnen sind. Insoweit gilt das Freistellungsprinzip, im Heimatstaat des Steuerpflichtigen also auch kein Progressionsvorbehalt.

Nicht als Betriebsstätten gelten ein reines Warenlager oder ein Informationsbüro, insoweit beispielhaft. Das vorstehend Gesagte gilt uneingeschränkt auch im Verhältnis zu Spanien, also keine Abweichung insoweit vom DBA-Musterabkommen.

Vorstehend haben wir unterschieden zwischen Heimatstaat und Belegenheitsstaat. Ganz wesentlich ist naturgemäß die Frage, wo ist denn der Wohnsitzstaat, wo ist jemand „ansässig“ im Sinne des Muster-DBA. Die Ansässigkeit, der Wohnsitz in einem Staat hat natürlich regelmäßig zur Folge, daß die betreffende Person dort unbeschränkt steuerpflichtig ist, also mit Einkünften weltweit, wobei sich das Besteuerungsrecht nach dem jeweiligen DBA richtet.

Gleich vorweg: Die folgenden Ausführungen betreffen alle Staaten, die ein Abkommen nach DBA-Muster haben. Anderes etwa gilt für die USA. Hier ergibt sich die grundsätzliche Steuerpflicht in den USA aus der Staatsangehörigkeit, egal, wo der jeweils Steuerpflichtige seinen (Haupt-)Wohnsitz hat. Diese Problematik soll hier aber nicht vertieft werden, sondern es geht im folgenden um die Frage: Wo ist jemand nach Maßgabe des Muster-DBA „ansässig“? Maßgeblich ist insoweit Artikel Muster-DBA, wobei es für einzelne Länder noch aber im Rahmen dieses Abkommens Feinheiten gibt, etwa für Großbritannien, United Kingdom, wo es feine Unterschiede gibt in der Interpretation und Feststellung des Wohnsitzes, nämlich mit der Auslegung des Wortes „Domicile“. Im Folgenden die grundsätzlichen Erkenntnisse:

## Wo ist der steuerliche (Haupt-)Wohnsitz?

**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!**



# In Ihrer und eigener Sache

## Gesundheitsreform

Die Gesundheitsreform, die bis Ende des Jahres verabschiedet werden soll, ist sehr umstritten. Man befürchtet, daß die Geringverdiener nicht mehr die gleiche Versorgung erhalten wie bisher. Sie sieht vor, daß alle - Selbständige, Beamte, Freiberufler - ihrem Einkommen gemäß Beiträge zahlen müssen. Dadurch könne sich der Besserverdiener die Solidarität nicht mehr entziehen und die Beiträge der gesetzlichen Krankenversicherungen bleiben bezahlbar. Die Bundesregierung hat die Chance, mit dieser Reform einen Durchbruch zu schaffen. Gelingt es ihr nicht, Verschwendung und Bürokratisierung zu beseitigen, wird es weiterhin keine Ruhe im deutschen Gesundheitswesen geben. Ich glaube, es wird noch viel Wasser den Rhein runter fließen, bis die Regierung diese Gesundheitsreform verabschieden kann.

Die privaten Krankenversicherungen müssen sich dann auf die Zusatzversicherungen beschränken, was verfassungsrechtlich mit einem großen Fragezeichen zu verstehen ist.

## Pflegeversicherung

Das Geld aus der Pflegeversicherung entspricht nur einer Grundsicherung, es reicht nicht aus, um die Kosten in der jeweiligen Pflegestufe abzudecken. Wenn Eltern pflegebedürftig werden, sind die Kinder unterhaltspflichtig (§1601 SGB). Dies gilt aber nur dann, wenn die Kinder genügend Einkommen haben. Sie müssen auf jeden Fall soviel beitragen, wie es ihnen finanziell möglich ist. Die Pflegekasse zahlt in der Stufe II, wenn der Bedürftige zu Hause durch Angehörige gepflegt wird, 430 Euro, wird er zu Hause durch Fachpersonal (Pflegedienste) gepflegt, 1.040 Euro, bei stationärer Pflege im Heim 1.279 Euro. Demnach besteht ein gravierender Unterschied (610 Euro), wenn der Pflegebedürftige zu Hause durch Fachpersonal gepflegt wird. Gegen diese Ungleichbehandlung bei gleicher Leistung haben wir mit unserer Petition eine Neuordnung der drei Pflegestufen gefordert.

## Grundsicherung

Diese wird nach Prüfung nur bezahlt, wenn der Bedürftige seinen Wohnsitz in Deutschland hat. Die Kinder werden in diesem Fall aber nur dann finanziell herangezogen, wenn sie mehr als 100.000 Euro Gesamteinkommen haben.

## Neues Urteil zur Sterbehilfe

Das Urteil des Bundesgerichtshofs vom Mai 2010: Wünscht sich ein Patient, der unheilbar krank ist, den Tod, dürfen Ärzte und Angehörige lebenserhaltende Maßnahmen aktiv abbrechen, ohne sich strafbar zu machen.

## Rentengarantie

Die Rentengarantie soll mit künftigen Rentenerhöhungen verrechnet werden, das heißt, die Renten steigen nicht so stark, wie es eigentlich möglich wäre.

## Keine Rente für die „nachgeheiratete Witwe“

Eine ärztliche Versorgungseinrichtung hat eine Satzung, wonach Witwen – bzw. Witwenrente davon abhängig gemacht wird, daß die Ehe vor Vollendung des 65. Lebensjahres des Mitglieds geschlossen worden ist.

Im Streitfall hatte ein Arzt von damals 67 Jahren nach Scheidung seiner ersten Ehe eine zweite Frau im Alter von 67 Jahren geheiratet.

Nach seinem Tode wollte die zweite Ehefrau Witwenrente, wurde aber in zwei Instanzen abgewiesen, denn der Ausschluß der Witwenversorgung bei einer Eheschließung nach 65 Jahren sei rechtmäßig. Zwar ist eine Benachteiligung von Personen wegen ihres Alters grundsätzlich unzulässig, aber die Rechtsfolgen und Ziele könnten gerechtfertigt sein. Insbesondere sei der Ausschluß sog. „nachgeheirateter Witwen“ von der Hinterbliebenenversorgung zulässig. Es handle sich hier soweit im Interesse der gesamten Versichertengemeinschaft um eine zulässige Einschaltung des Solidarprinzips. Der nachgeheirateten Witwe sei es durchaus zuzumuten, durch eigene Arbeit einen eigenen Versorgungsanspruch aufzubauen.

*Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz  
Urteil vom 26. Mai 2010*

# Europäische Union

## Nochmals: Auto und Führerschein

Wer innerhalb der Union umzieht, kann sein Auto (Mindestzulassung auf ihn sechs Monate) mitnehmen, ohne daß Zoll oder Einfuhrumsatzsteuer anfällt. Nur eben Zulassungssteuer nach Ländern unterschiedlich, in Spanien derzeit nach Maßgabe des CO<sup>2</sup>-Ausstoßes. Umschreibung dann problemlos, natürlich neuer ausländischer TÜV.

Nach sechs Monaten im europäischen Ausland, soll ein Auto umgeschrieben werden. Schwer zu kontrollieren, denn der Fahrer und Halter können sich ja jederzeit als Tourist ausgeben. Die Überziehung der Aufenthaltsfrist kann man allenfalls am TÜV-Stempel erkennen, wenn

dieser jedenfalls abgelaufen ist. Die TÜV-Abnahme gilt als hoheitlicher Akt und darf nur im Zulassungsstaat gemacht werden.

Ein EU-Führerschein gilt naturgemäß auch EU-weit, ein deutscher Führerschein gilt bis auf weiteres lebenslanglich. Wer förmlich in einem anderen Staat der Union resident wird, braucht seinen heimatlichen Führerschein weder umzutauschen noch registrieren lassen, ist aber verpflichtet dann jeweils nach Landesnorm, sich zu ärztlichen Untersuchung zu präsentieren, so etwa in Spanien bis 50 Jahre alle zehn Jahre, zwischen 50 – 70 alle fünf Jahre und ab 70 alle zwei Jahre.

## Europäische Krankenversicherungskarte

Einige Mitglieder berichteten mir, daß verschiedene Gesundheitszentren die europäische Krankenversicherungskarte nur bei einem Notfall, nicht aber für laufende Behandlungen beim Hausarzt akzeptieren. Die europäische Krankenversicherungskarte gilt als Versicherungsschutz während Ihres Urlaubs oder vorübergehenden Aufenthalts im Ausland. Wird eine Behandlung beim Arzt oder im Krankenhaus nötig, können Sie die Karte nur bei den öffentlichen spanischen Vertragsärzten oder -krankenhäusern vorlegen und die dortigen Leistungen zu Lasten der deutschen Krankenversicherung in Anspruch nehmen. Bei einer Behandlung durch Privatärzte oder in einem privaten Krankenhaus müssen Sie den Rechnungsbetrag vorstrecken und danach

die Rechnung bei Ihrer Krankenkasse einreichen. Erstattet wird jedoch nur nach den deutschen Tarifsätzen und das kann bei einem Aufenthalt in einem privaten Krankenhaus sehr teuer für Sie werden, denn i.d.R. müssen Sie die verbleibenden Kosten aus eigener Tasche bezahlen.

Dies gilt natürlich nicht für privatversicherte Patienten.

### Tip:

Schließen Sie über Ihre Krankenversicherung in Deutschland eine Auslandsreiseversicherung ab - Kosten im Jahr ca.: 17 Euro! ■

# LIECHTENSTEIN

## Steuerreform in Liechtenstein

Mit dem neuen Steuergesetz, in Kraft getreten am 01.01.2011, ist Liechtenstein keine Steueroase mehr im althergebrachten Sinne, denn wie in der Schweiz auch, wird auch an das Ausland in Fällen von Steuerhinterziehung und entsprechendem Verdacht, Auskunft erteilt. Dies durchaus nicht freiwillig, sondern aufgrund internationalen Drucks, trotzdem will das Fürstentum weiter als Standort attraktiv bleiben.

In Liechtenstein steuerpflichtige, juristische Personen, die gewerblich tätig sind, unterliegen nur noch der Ertragssteuer. Diese beträgt einheitlich 12,5% (sog. Flat-Rate). Beteiligungserträge und Beteiligungsgewinne sind freigestellt. Für einen internationalen Konzern besteht die Möglichkeit, auch ausländische Verluste in Liechtenstein geltend zu machen.

Das wichtigste für Liechtenstein war und soll auch so bleiben, nämlich die Vermögensverwaltung.

Das läuft nach wie vor über Stiftungen, Anstalten oder Trusts. Hier können Privatpersonen investieren und das ganze Rechtsobjekt wird dann als sog. „Privatver-

mögensgesellschaft“ qualifiziert dann, wenn sie ausschließlich für die Vermögensverwaltung von Privatpersonen tätig sind und keine wirtschaftliche Tätigkeit ausüben. Hier fällt pro Jahr eine Mindestvertragssteuer von 1.200 CHF an.

Kollektive Kapitalanlagen, sowie Spezialfonds für qualifizierte Anleger sind als solche nicht steuerpflichtig, sondern die Besteuerung erfolgt auf der Ebene der Anteilshaber in deren Wohnsitzstaat. Das gilt für Private Equity Gesellschaften als Kommanditgesellschaft, die jedenfalls auch in Liechtenstein selbst nur als Privatvermögensgesellschaft erfaßt werden mit dem vorgenannten Vorteil.

Es wird auch keine Nachlaß-, Erbanfalls-, oder Schenkungsteuer erhoben.

Mit dem schönen Bankgeheimnis für Steuerflüchtlinge ist es aber aus. ■

## Schwarzgeld in der Schweiz

Hierzu wurde und wird viel geschrieben. Es ist dies auch nicht als Schutzgemeinschaft für Auslandsgrundbesitz unser Thema. Aber ich möchte mal davon ausgehen, daß dies für einige unserer Mitglieder gleichwohl von Interesse ist.

### **Vorab gleich die Erkenntnis:**

Es ist grundsätzlich in Deutschland nicht strafbar, wenn man Vermögen oder auch Geld im Ausland hat. Es gibt ja in Deutschland keine Vermögensteuer mehr. Wer allerdings Zinsen aus dem Ausland bekommt, der ist damit in Deutschland als Wohnsitzstaat erklärungs-pflichtig. Und dann natürlich mag das Finanzamt fragen, woher denn das Kapital gekommen ist, vielfach wurde so Schwarzgeld okkultiert und das führt natürlich zu weiteren Ermittlungen, eben nicht nur wegen der (i.d.R. bescheidenen) Zinsen, sondern es geht dann um die Herkunft des Kapitals. Der HOLBACH-Informationendienst schreibt jetzt sinngemäß, daß, wer immer in Deutschland ein Konto in der Schweiz hat zu entscheiden hat zwischen Selbstanzeige, Strafsteuer oder dritter Weg. Voraussetzung einer strafbefreienden Selbstanzeige ist, daß noch nicht ermittelt wird und daß der Steuerpflichtige alle Auslandsquellen offen legt (also nicht nur solche aus der Schweiz) und natürlich, daß er dann die entsprechende Steuer mit Zinszuschlägen bezahlt. Hier ist sachkundige Beratung durch einen erfahrenden Steuerstrafrechtler erforderlich. Der eigene Steuerberater sollte grundsätzlich außen vor gelassen werden.

Die andere Alternative wäre die sog. Strafsteuer. Diese beträgt 35 % des Kontostandes, der Stichtag ist noch nicht bekannt.

HOLBACH empfiehlt, den dritten Weg, also das Konto saldieren und die Geschäftsverbindung mit der Bank beenden und dann müßte das Geld eben „ertragsfrei“ angelegt werden, also ohne daß Zinsen anfallen. Beliebt ist insoweit der Abschluß einer

### **Lebensversicherung**

Das geht nicht nur durch monatliche oder jährliche Einzahlungen, sondern auch gegen Einmalzahlung. Ich bin kein Versicherungsexperte, aber kann insoweit nur meine Erfahrung weiter geben, daß mit den Versicherungen i.d.R. kein gutes Geschäft zu machen ist, jedenfalls nicht für den Versicherungsnehmer. Bei vorzeitiger Kündigung ist regelmäßig viel Geld verloren, allenfalls kann man eine solche Versicherung auch beleihen, aber alles zu teuer und per Saldo uninteressant. Allgemein gilt übrigens bei Lebensversicherungen, daß der Bezugsberechtigte genau bezeichnet sein soll. Der „Finanz-Brief“ berichtet über ein Urteil des OLG Bamberg. Zu beurteilen war eine Lebensversicherung, wonach das Todesfallbezugsrecht besagte, daß „der zum Zeitpunkt des Ver-

tragsschlusses mit der versicherten Person verheiratete Ehegatte“ die Versicherungsleistung bekommen sollte. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses war der Mann noch ledig. Er heiratete seine erste Frau, wurde später wieder geschieden und während seiner zweiten Ehe verstarb der Mann. Die Versicherung zahlte an die zweite Ehefrau. Die erste klagte gegen die Versicherungsgesellschaft. Hat aber verloren deswegen, weil der verstorbene Mann bei Vertragsabschluß noch ledig war. Daher sprachen die Richter die Todesfalleistung der zweiten Frau zu. Dies als mutmaßlicher Wunsch des Verstorbenen.

Solche Unklarheiten sollte man also unbedingt vermeiden.

Bezugsberechtigte müssen genau bezeichnet werden und zwar nicht nur bei Lebensversicherungen, sondern auch bei Renten- und Unfallversicherungen, egal, ob es sich um einen privaten Vertrag oder eine Gruppenunfallversicherung oder eine Direktversicherung handelt.

### **Die sog. Pauschalversteuerung**

bietet vielen Superreichen Ausländern in der Schweiz steuergünstig Domizil zu nehmen. Zu versteuern ist dann eben nur ein Pauschbetrag, der jeweils mit der kantonalen Steuerbehörde ausgehandelt werden kann, üblicherweise das Sechsfache der Jahresmiete oder den entsprechenden Eigennutzungswert als Besteuerungsbasis. Voraussetzung, daß der Ausländer nur Einkünfte aus dem Ausland hat und nicht in der Schweiz arbeitet. Die Schweizer Sozialdemokraten wollten diese Möglichkeit per Volksabstimmung stoppen, das Stimmvolk war aber dagegen. Es bleibt also bei dieser Steueroasenregelung für superreiche ausländische Rentner.

### **Achtung:**

**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!**

## Neue Zivilprozeßordnung für die gesamte Schweiz ab 01. 01. 2011

- Bis dahin hatte jeder Kanton seine eigene ZPO. Ab sofort gilt die neue gesamtschweizerisch und hiernach sollte man folgendes beachten:

- Voraussetzung für die Zulassung einer Klage ist ein Schlichtungsversuch (z.B. beim Bürgermeisteramt). Gibt es keine Einigung, so erteilt der Schlichter die Klagegenehmigung. Falls der Streitwert nicht mehr als 5.000 Franken beträgt, kann der Schlichter einen Urteilsvorschlag machen. Dieser ist dann wie ein Urteil gültig, wenn die Parteien nicht innerhalb von 20 Tagen ablehnen. Bei einem Streitwert von 2.000 Franken kann der Schlichter auf Klägerantrag alleine entscheiden. In Ehesachen geht das nicht und bei Streitwerten ab 100.000 Franken können die Parteien beide auf Schlichtung verzichten.

- Als Alternative hierzu sieht das neue Recht die Mediation vor. Also ein Schiedsgerichtsverfahren, wenn beide Parteien sich hierauf einigen. Scheitert die Mediation, so stellt die Schlichtungsbehörde die Klagebewilligung aus.

- Das Gerichtsverfahren beginnt mit der Klage, die nicht begründet sein muß. Der Richter ermittelt den Sachverhalt durch Befragung der Parteien. Beweismittel können vorgetragen werden. Kommt es zu keinem Vergleich, so entscheidet das Gericht.

- Zur Beweissicherung, z.B. bei behaupteten Baumängeln, kann beim Gericht beantragt werden, daß ein Experte ein Gutachten erstellt. Nach Maßgabe des Gutachtens kann der Kläger dann entscheiden, ob er den Prozeß anfangen will oder nicht.

- Ein Anwaltszwang besteht nirgendwo in der Schweiz. D.h., jeder kann ohne Anwalt bei Gericht auftreten oder sich durch eine Vertrauensperson vertreten lassen. Das gilt für alle Rechtszüge bis zum Bundesgericht in Lausanne. Es kann also auch ein ausländischer Anwalt vertreten.

- Die Gerichtssprache richtet sich nach dem Kanton, also Deutsch, Französisch, Italienisch oder Rätoromanisch.

- Der Kläger muß Kostenvorschuß zahlen, der Verlierer eines Prozesses muß dann die Gesamtkosten übernehmen und auch der anderen Seite Entschädigung zahlen. Kann der Richter frei festsetzen.

- Bei Prozeßverlust gibt es als Rechtsmittel Berufung und Beschwerde. Berufung zum höheren Gericht kann eingelegt werden bei Streitwert von mehr als 10.000 Franken. Mit der Berufung kann gerügt werden, der Sachverhalt sei falsch dargestellt oder das Recht falsch angewendet worden.

- Bei der Beschwerde ist die Rüge der Sachverhaltsfeststellung eingeschränkt und zulässig nur dann, wenn diese offensichtlich unrichtig war.

- Eingaben bei Gericht sind auch per e-mail möglich, wenn mit anerkannter elektronischer Unterschrift versehen. Das Gericht kann gleichwohl Nachreichung auf Papier verlangen.

Obwohl in der Schweiz kein Anwaltszwang herrscht, begrüßt der Anwaltsverband die Neuregelung. Sinn der Sache ist die Kosteneinsparung bei der Justiz. Wer Klage erhebt, muß Gerichtskostenvorschuß zahlen und selbst bei Prozeßgewinn bekommt er diese nicht vom Kanton zurück, sondern nur vom Prozeßverlierer. Zur Begründung der Vorschaltung des Schlichters sagt der Bundesrat: Ein Gericht ist kein beliebiger Dienstleistungsbetrieb, das Gericht ist und bleibt eine Autorität. Es weist erst dann den Weg, wenn die Betroffenen nicht mehr imstande sind, allenfalls mit Hilfe Dritter einen Weg zu finden“.

Weiter ist vorgesehen,

### **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!***

# Sonderteil Spanien

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

## Kurzer Überblick der Ereignisse und Situation per Anfang 2011

Wirtschaftlich geht es Spanien nicht gut. Es wird wahrscheinlich im Jahre 2011 Geldspritzen von der EU brauchen um nicht pleite zu gehen. Das Hauptproblem besteht, wie üblich, im Zusammenhang mit der Einführung des Euro. Früher, bis zur Euroeinführung, konnte Spanien die Pesete abwerten, um so international konkurrenzfähig zu bleiben. Das geht jetzt nicht mehr. Bei steigenden Löhnen und Preisen geht auch der Tourismus zurück. Viele Engländer z.B. haben sich jetzt mehr auf die Türkei oder Ägypten für den Urlaub fixiert, knapp die Hälfte billiger als in Spanien.

Natürlich wurde auch nach Einführung des Euro vor zehn Jahren, die südländisch-spanische Arbeitskultur beibehalten, also keine protestantische Arbeitsethik. Nach dem Platzen der Baublaste stehen Millionen auf der Straße und finden keinen neuen Job mangels Berufsausbildung. So etwa beträgt die Arbeitslosenzahl in Gesamtspanien 20 %, in Andalusien und auf den Kanarischen Inseln sogar 27 %. Viele junge Leute zwischen 16 und 30 Jahren sind arbeitslos, aber studieren oder lernen auch nicht.

Die Zahl der befristeten Arbeitsverhältnisse übersteigt bei weitem die sog. festen, unbefristeten Arbeitsverhältnisse. Dies auch deswegen, weil die Sozialisten einen ganz rigiden Kündigungsschutz eingeführt haben. Auch bei einer nachgewiesenen betriebsbedingten Kündigung werden hohe Abfindungen fällig, so daß kaum ein Arbeitgeber kaum noch Leute dauerhaft einstellen will. Auch disziplinarische Kündigungen haben bei einem Arbeitsgericht kaum Bestand. Auch massive Beschimpfungen und Beleidigungen des Arbeitgebers vor gesamter Betriebsmannschaft, reichen nicht aus.

Laufend wird irgendwo gestreikt, Ende September 2010 gab es sogar einen sog. Generalstreik, der aber kaum befolgt wurde.

Das Problem für all das ist, daß es in Spanien keine betriebliche Mitbestimmung gibt, so daß also die Gewerkschaft mit dem Arbeitgeber in Krisenzeiten Maßnahmen aushandeln kann, es gibt auch keine gesetzlich geförderte Kurzarbeit zur Überbrückung von KonjunkturfalLEN wie bei uns.

Der öffentliche Dienst von Reich, Ländern und Kommunen ist belastet wie ein Wasserkopf. So kann es vorkommen, daß auch öffentlich rechtliche Arbeitgeber mit den Gehaltszahlungen und Beiträgen zur Sozialversicherung Monate lang im Rückstand sind.

Wie in allen südlichen Ländern, sind die Spanier auch korruptionsanfällig. Wer eine Leitungsposition ergattert hat, versucht Freunde und Angehörige irgendwie auch unter zu bringen. Ein Clandenken, das in Afrika funktionieren mag, aber nicht in Europa.

Die Sozialisten unter Rodriguez Zapatero, haben vor Jahren von den Konservativen die Macht übernommen und tun sich naturgemäß schwer, die konjunk-

turbedingt notwendigen gesetzlichen Maßnahmen, zu verfügen. Auch der Separatismus treibt seine Blüten – auch mehr oder weniger unterstützt von den Sozialisten, so etwa in Katalonien und im Baskenland. Die Separatisten fordern und kriegen von den Sozialisten in Madrid viel, obwohl in beiden genannten Regionen nur etwa knapp ein Viertel der Bürger, eine Unabhängigkeit von Spanien unterstützt. Außerdem ist es in hohem Maße sehr unwahrscheinlich, daß die Europäische Union neue Gebilde wie Katalonien oder das spanische Baskenland als unabhängige Staaten, aufnehmen würde. Gleichwohl werden die Separatisten von den regierenden Sozialisten unterstützt, denn sie brauchen im Parlament in Madrid deren Stimmen für die Mehrheit.

Das hört sich jetzt alles nicht gut an, aber ich glaube wohl, daß die Spanier in der Lage sind, sich am Riemen zu reißen und zu sparen, jedenfalls das Außenhandelsdefizit zu verringern. Man bedenke etwa, daß seit Einführung des Euro die Lohnstückkosten in Deutschland in etwa gleich geblieben sind, in Südeuropa stiegen sie um rund 30 % und dann wundern sich die Leute, daß sie nicht mehr konkurrenzfähig sind.

Jetzt unter dem Druck der EU und vor allen Dingen Deutschlands, versucht die spanische Regierung gegenzusteuern. So hat sie jetzt durch Beschluß, das Rentenalter von 65 auf 67 Jahre erhöht und die Mindestbeitragsdauer auf 25 Jahre. Auch der Kündigungsschutz, die Hauptbremse bei der Schaffung neuer Arbeitsplätze, soll gelockert werden etwa nach deutschem Vorbild, aber da müßte schon ein Regierungswechsel her, denn die Sozialisten zusammen mit den sie tragenden großen Gewerkschaften, werden dabei bestimmt nicht mit machen. Probleme gibt es jetzt im Zusammenhang mit der Zusammenlegung von Sparkassen. Viele überschuldet, dank Mißwirtschaft, und hier sollen nun die zu erwartenden Kündigungen dadurch ersetzt werden, daß den Angestellten die mit 55 freiwillig in den Ruhestand gehen, aus öffentlichen Mitteln 95 % ihres Lohnes bis zum Pensionseintritt, garantiert werden sollen.

Im übrigen liegt die spanische Geburtenquote mit 1,4 je Frau ganz unten in Europa, die Lebenserwartung steigt Dank besserer Ernährung und besserer Medizin und irgendwann müssen dann zwei arbeitende Personen einen Rentner unterhalten, aber das ist wohl endgültig nicht mehr zumutbar.

Zusammenfassend:

Ich meine, trotz alledem, daß Spanien es schaffen wird, die Wirtschaft wieder in den Griff zu kriegen, das Außenhandelsdefizit abzubauen und jedenfalls im Euro zu verbleiben. Alles andere wäre tödlich, das wissen die Verantwortlichen sehr wohl, aber: „Wie sag ich's meinem Kinde?“

Selbst für den unwahrscheinlichen Fall, daß Spanien nicht mehr im Euro verbleiben kann oder will, und die Peseta wieder eingeführt wird, so hätte dies jedenfalls für die Touristen und Residente aus Hartwährungsländern, nur günstige Konsequenzen. Die spanische Währung würde gewaltig abgewertet und wir hätten dann wieder den ebensowenig erfreulichen Zustand für das Land wie vor Einführung des Euro.

### **Politische Probleme**

ergeben sich insbesondere aus der spanischen Geschichte. So wurde vielen Bürgern der ehemaligen spanischen Kolonien in Südamerika, insbesondere solchen aus Ecuador und Bolivien, die Einwanderung gestattet. Hieraus haben sich massive soziale Probleme ergeben im Zusammenhang mit Arbeitsplätzen eben für diese Emigranten. Es gibt auch nicht solche Schwierigkeiten wie die Deutschen sie haben, z.B. mit deren Einwanderern aus islamischen Ländern, denn die aus Südamerika sind ja überwiegend auch katholisch und reden als Landessprache Spanisch.

Aus der spanischen Kolonialgeschichte ergibt sich auch eine Art von Verständnis für den offenbar verrückt gewordenen venezolanischen Diktator Chavez, der hauptsächlich die US-Amerikaner beschimpft, Opposition unterdrückt, regimekritische Zeitungen verbietet und im übrigen den Kriminellen der baskischen Terrororganisation ETA Unterschlupf bietet.

Ähnliches gilt im Verhältnis zu Kuba. Spanien versucht, wo immer als möglich, EU-Maßnahmen gegen die Diktatur der Gebrüder Castro zu verhindern oder deren Terrorregime herunterzuspielen. Es sind ja auch Sozialisten und als jetzt vom europäischen Parlament dem hungerstreikenden Dissidenten Fariñas der Sacharow-Preis verliehen wurde, gab es keinen Applaus aus dem spanischen sozialistischen Lager.

Dauerärger gibt es mit Marokko. Hier geht es insbesondere um die ehemalige spanische Kolonie Westsahara und die spanischen autonomen Städte Ceuta und Melilla.

Bevor die Westsahara nicht in die Unabhängigkeit entlassen wurde, gab es schon ein Gemeinabkommen zwischen dem alten Franco-Regime und dem nordafrikanischen Königreich, daß die Kolonie an Marokko fallen sollte. Die Bevölkerung wurde nicht gefragt. Das Land wurde dann besetzt mittels eines sog. „grünen Marsches“, eben von Marokko nach Süden, wobei den marokkanischen Soldaten, Zivilisten, Frauen und Kinder, voran gingen, um so spanisches Abwehrfeuer zu verhindern. Der Plan gelang auch. Die Bevölkerung der Westsahara war und ist damit überhaupt nicht einverstanden, sondern viele sitzen im algerischen Exil, in einem Riesenflüchtlingslager, wo sich auch eine Exilregierung instituiert hat. Viele Saharais sind auch nach Spanien geflohen und werden hier gut versorgt auf Grund des schlechten Gewissens, daß man das Volk seinerzeit gegen Marokko im Stich gelassen hat. Im UN-Sicherheitsrat wird übrigens Marokko massiv von Frankreich, der ehemaligen Kolonialmacht, unterstützt. Die Franzosen haben da sogar ein Veto-Recht als ehemalige Kriegsgewinner.

Im Übrigen will Marokko die spanischen Enklaven Ceuta und Melilla wieder haben. Die sind zwar seit

Jahrhunderten spanisch, aber das ist dem König von Marokko egal. Würde es zu einer Volksabstimmung (Referendum) insoweit kommen, so würden mit Sicherheit um die 90 % der Bevölkerung für Spanien votieren. Wer will schon Teil des undemokratischen und korrupten Marokko sein?

Marokko ist auch das Hauptanbaugebiet für Haschisch (Marihuana). Die Büsche wachsen dort bis an den Straßenrand. Export i.d.R. auf dem Seewege an die spanischen Küsten. Davon leben Familien und Generationen. Immerhin hat Marokko mit der EU Verträge über z.B. Gemüselieferungen. Dagegen protestieren die spanischen Konkurrenten wegen Preisdumping. Aber immerhin: Marokko nimmt Immigranten wieder zurück, wenn sie marokkanische Staatsangehörige sind. Aber gegen die Ausschiffung von Tausenden von Bootsflüchtlings aus ganz Afrika in Richtung Kanarische Inseln oder Festland, wird dort nichts unternommen.

### **Strafrechtlich spektakulär**

sind die vielen Korruptionsprozesse, meist gegen Bürgermeister oder Gemeindefunktionäre wegen illegaler Bauten und sonstigem Nepotismus. Daran hat man sich schon gewöhnt, ebenso wie auch an die vielen Verfahren gegen Männer, die ihre Frauen oder Lebenspartnerinnen mißhandeln. Vielfach bedingt durch Arbeitslosigkeit oder sonstige schlechte Umstände der Familie.

Da wurde im Norden von Katalonien ein 57jähriger Maurer mangels Arbeit gekündigt. Die Firma schuldet ihm noch einige Tausend Euro Lohn. Daraufhin hat er seinen ehemaligen Chef und Sohn mit einem Jagdgewehr erschossen, ging dann zu einer Bank, wo man ihm seinen Kredit gesperrt hatte und erschöß dort noch zwei Angestellte. Ein Sprecher der großen Gewerkschaft Comisiones Obreras hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, daß als Motiv für den vierfachen Mord auch dageigewesen sein könnte schlechte soziale Lage, verschärft durch die wirtschaftliche Krise, die zu solchen Verzweigungstaten führen könnte.

Der Strafprozeß gegen die Beteiligten des kriminellen Marbella-Clans um den verstorbenen Bürgermeister Gil, zieht sich über Jahre träge dahin. Beschuldigt ist u.a. ein Rechtsanwalt Juan Hoffmann, ehemals Patronatspräsident der deutschen Schule in der Provinz Málaga und Sohn des früheren Konsuls gleichen Namens. Er wird beschuldigt, in der Schweiz für Schwarzgeld eine Firma gegründet zu haben, an der auch drei der Hauptangeklagten beteiligt waren. Zwischen 2001 und 2002 wurden dann über diese Schweizer Firma aus einem Verkauf 6 Mio. Euro erzielt und dort gewaschen und die Stadt Marbella um fünf Millionen Euro betrogen. Rechtsanwalt Hoffmann behauptet, hiervon nichts gewußt zu haben, er habe nur bei der Gründung der Schweizer Gesellschaft mitgewirkt. Gleichwohl verlangt der Staatsanwalt für ihn insgesamt zehn Jahre Haft wegen Geldwäsche und eine Geldstrafe in Millionenhöhe, die bestimmt niemals betrieben werden kann. Der Kollege Hoffmann hatte eine gut gehende Anwaltspraxis in Marbella. Es ist mir unerfindlich, wie man sich ohne Not auf derartige Geschäfte einlassen kann.

-----

## Nießbrauch und Wohnrecht – Steuerliche Behandlung

Zunächst einmal zum Unterschied:

- Der Wohnrechtsinhaber darf nur selbst und mit seiner Familie im Objekt wohnen,
- wer den Nießbrauch hat, darf sogar vermieten.

Nießbrauch und Wohnrecht können zeitlich beschränkt oder lebenslang vereinbart werden. Auf diese Weise wird z.B. die Nutzung durch die Eltern lebenslänglich abgesichert. Das Kind (der künftige Erbe) hat nur das sog. nackte Eigentum (la nuda propiedad), kann auch verkaufen.

Aber: Niemand kauft ein nießbrauchsbelastetes Objekt. Mit dem Tode des Nießbrauchers erlischt der Nießbrauch, Art. 513 código civil. Damit hat der Eigentümer einen Vermögensvorteil und wenn er unter Vorlage der Sterbeurkunde den Nießbrauch im Grundbuch gelöscht wissen will, so muß er eine Steuerquittung vorlegen eben für diesen Vermögenszuwachs. Jetzt wird unterschieden, ob der Nießbrauch entgeltlich erworben oder seinerzeit geschenkt wurde. Im üblichen Falle wird die Immobilie vom Promotor oder Voreigentümer so verkauft, daß der Erbe das nackte Eigentum und dessen Eltern den lebenslangen Nießbrauch erwerben. In diesem Falle fällt Grunderwerbsteuer an (7%) auf den Wert des Nießbrauchs je nach Alter in Prozent des Gesamtwerts. Die Steuer fällt an mit dem Tode des Nießbrauchsberechtigten.

Wurde der Nießbrauch unentgeltlich erworben, also sozusagen vom Eigentümer geschenkt, so fällt im Todesfall Erbschaftsteuer an.

Der Grundbuchführer wird also den Nießbrauch nur dann löschen, wenn ihm eine entsprechende Steuerquittung vorgelegt wird oder die Bescheinigung des Finanzamts, daß der Steueranspruch verjährt ist. Die Grunderwerbsteuer verjährt in vier Jahren, Erbschaftsteuer nach 4 ½ Jahren (wegen der sechsmonatigen Frist für die Erbschaftsannahmeerklärung).

Vielfach wird in Spanien die Erbschaftsannahme erst dann erklärt, wenn die Verjährungsfrist abgelaufen ist. Wenn der Erblasser (in diesem Falle Nießbrauchsberechtigter) im Ausland verstorben ist, so beginnt die Verjährungsfrist erst zu laufen,

**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!***

## Immobilienkrise: Die Zwangsräumungen

wegen Nichtzahlung der Hypothekenraten haben sich in den letzten Jahren vervierfacht. Allein in Málaga-Stadt verlieren 3600 Familien ihre Wohnung, die sie mit Hypothek, in der Regel auch noch überteuert, gekauft haben.

Jetzt sind viele arbeitslos und haben auch sonst kein Vermögen.

Nur wenige Banken bieten von sich aus Lösungen an. Üblicherweise wird ein Räumungsprozeß geführt und dann zwangsversteigert, aber die Mindestwerte sind regelmäßig zu hoch angesetzt, also bietet niemand und die Bank nimmt dann den Zuschlag. Der Käufer ist dann nicht nur die Wohnung los, sondern auch noch total überschuldet, denn der Zeitwert der Wohnung liegt jetzt nur noch bei 70% des seinerzeit geliehenen Kaufpreises.

Betroffen sind hauptsächlich Niedrigverdiener und hierunter insbesondere viele Emigranten z.B. aus Osteuropa oder Nordafrika, die sich in Spanien aufgrund des Baubooms eine bessere Zukunft als zu Hause erträumt hatten. Die Banken haben - so meine ich - durchaus auch verantwortungslos gehandelt in dem sie großzügig Hypotheken auch an bekannt leistungsschwache Familien und Käufer vergeben haben.

Üblicherweise meint man - jedenfalls in Deutschland zum Beispiel - daß, wer kein Geld zum Kauf einer Wohnung hat, eben eine solche mietet, aber in Spanien gibt es kaum etwas zu vernünftigen

Konditionen zum Mieten, auch keinen sozialen Wohnungsbau.

Das ist die Folge eines massiven Mieterschutzes. So ist etwa ein Wohnungsmietvertrag für den Vermieter für die ersten 5 Jahre verbindlich. Natürlich ist Nichtzahlung der Miete ein Kündigungsgrund, aber ein Räumungsprozeß kann sich durchaus einhalb bis zwei Jahre hinziehen und deswegen verlangen seriöse Vermieter derzeit nicht nur einen Einkommensnachweis des Mieters, sondern auch noch zusätzlich eine Bankgarantie für den Fall, daß Mietzahlungen ausfallen.

Zusammenfassend:

**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!***

# INSERTATE

## SPANIEN

**Costa Brava, Tossa de Mar**, Reiheneckhaus mit Meerblick und Strandnähe, 5 Min. zu Fuß, Wohnzimmer, Eßzimmer, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, ca. 130 Whfl., off. Kamin, Ölzentralheizung, Isolierglas, gr. Garage, pflegel. Garten, absolut ruhige Lage, € 290.000, s. ImmoScout24, Objekt Nr. 46733635, Kontakt: Tel. 0621-8333920, Fax-0621-8333928 **Chiffre-Nr. 99 579**

## Unser ALTSTADTHAUS in Alhaurín el Grande / Málaga

**verkaufe ich, weil es für mich allein zu groß ist.**

Voll renoviert, voll eingerichtet im spanischen Stil, moderne Küchenzeile, Waschmaschine usw., Zentralheizung (Wärmepumpe mit 19 Heizkörpern, Klimaanlage, drei Schlafzimmer, jeweils mit Bad, Patio mit Dachterrasse (Fernsicht), Bodega mit Kamin, Wohnfläche ca. 250 qm. Preis: 350.000 €.

Interessenten wenden sich bitte an das Büro der Schutzgemeinschaft in Spanien: Tel. 0034-952-389075 oder in Deutschland: Tel. ++49(0)7741-2131

Ihr



Werner Steuber

## CANADA

### Sichere und werthaltige Investition im sonnigen Ontario/Canada

Deutsches Ehepaar, seit Jahren permanent residents, verkauft ein wirklich wunderschön zwischen zwei mittelgroßen Seen gelegenes Grundstück.

Dieses Grundstück hat somit zweierlei Seeufer und eine Gesamtfläche von rund 80ha. Es liegt in einer der landschaftlich reizvollsten Gegenden Ontarios und hat eine ausgesprochen günstige Verkehrsanbindung. Es ist unbebaut und durchgehend mit naturbelassenem Ahorn- und Eichenmischwald bewachsen. Die vorhandene Zufahrt ist gut, eine Bebauung des Grundstücks jederzeit möglich.

Da wir selbst am gegenüberliegenden Ufer eines der beiden Seen wohnen und wohnen bleiben, legen wir großen Wert darauf, daß das Interesse des Käufers nicht im Holzwert der Bäume, sondern in der Schönheit intakter Naturlandschaft liegt und eine entsprechend umweltfreundliche private Nutzung geplant ist. (Keine Parzellierung oder großflächige Rodung etc.).

Für ein persönliches Gespräch stehen wir in Deutschland gerne zur Verfügung.

Seriosität und Diskretion sind uns eine Selbstverständlichkeit und werden unsererseits auch erwartet.

Preis und weitere Informationen sowie Bildmaterial auf Anfrage. Telefon: ++49(0) 151 1032 7085

**Chiffre-Nr. 99 580**

**Möchten Sie privat Ihr Haus verkaufen, ein anderes kaufen, mieten oder tauschen, so schalten Sie einfach ein Inserat (evtl. mit Bild) in unserer Zeitschrift!**

#### Für Mitglieder der Schutzgemeinschaft:

Das Inserat erscheint 3 x  
im Abstand von sechs Wochen.  
Für Mitglieder ist dieser Service kostenlos!



#### Für Nicht-Mitglieder der Schutzgemeinschaft:

Das Inserat erscheint 3 x  
im Abstand von sechs Wochen  
zum Preis von insges. 77 Euro (mit Bild 85 Euro)!

Tel. ++49 (0)7741 - 2131  
Fax ++49 (0)7741 - 1662  
e-mail: [kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de](mailto:kontakt@schutzgemeinschaft-ev.de)  
[www.schutzgemeinschaft-ev.de](http://www.schutzgemeinschaft-ev.de)