

## **Immobilien in Spanien, Erwerb – Verkauf – Vererbung**

Dr. Roberto Carballo

Dr. Günter F. Hoffmann

3. Auflage, ISBN 978-3-8334-2480-9

Norderstedt, 2007

Der Kauf, Verkauf und die Vererbung von Immobilieneigentum ist nach wie vor eines der wichtigsten Themen im Bereich ausländischer Investitionen in Spanien. Das nunmehr in der dritten Auflage erscheinende Buch „**Immobilien in Spanien, Erwerb – Verkauf – Vererbung**“ der Autoren Dr. Roberto Carballo und Dr. Günter F. Hoffmann unter Mitwirkung des in Palma de Mallorca ansässigen Rechtsanwaltes und Abogados Matthias Jahnel, LL.M. ist sowohl für den juristischen Laien als auch den Fachmann ein wertvolles Nachschlagewerk in Sachen spanisches Immobilien-, Erbschafts- und Steuerrecht.

### **Herr Jahnel, womit beschäftigt sich dieses Buch?**

„**Immobilien in Spanien**“ zeigt dem interessierten Leser die wichtigsten Punkte beim Erwerb, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien in Spanien auf. Ebenso gibt es wichtige Hinweise zur Vorgehensweise bei Kaufverhandlungen und der sich daran anschließenden Gestaltung von Kaufverträgen. Es konzentriert sich dabei nicht wie viele andere Werke nur auf privat genutzte Immobilien sondern spricht auch über Investitionen und die Nutzung von Gewerbeimmobilien.

Als Besonderheit haben die Autoren den Text zweispaltig sowohl in Deutsch als auch in Spanisch verfasst. So kann der Leser leicht die ihm im Alltag begegnenden spanischen Fachbegriffe erlernen und, wichtiger noch, ebenso in seiner Muttersprache verstehen.

### **Worin liegen die Unterschiede im Bereich der Privat- und Gewerbeimmobilien in Spanien?**

Der Hauptunterschied liegt zumeist in der steuerlichen Behandlung. Insbesondere wenn es um die Besteuerung der erzielten Einkünfte aus Immobilien wie zum Beispiel bei deren Vermietung oder Verkauf geht. „**Immobilien in Spanien**“ gibt wichtige Ratschläge zum bestehenden deutsch - spanischen Doppelbesteuerungsabkommen und zeigt Wege auf, die bestehende Steuerlast zu minimieren. Hierauf wird zumeist bei vor Ort stattfindenden Beratungen, wegen Mangels der entsprechenden deutschen und spanischen Vorschriften, nicht genügend eingegangen. Das Nachsehen hat der Investor.

### **Werden Fragen der neuen Erbschaftssteuergesetzgebung in Spanien ebenso behandelt?**

Ja. Es ist hierbei jedoch zu beachten, dass das Buch nicht die Erbschaftssteuern aller spanischen Autonomien abhandeln kann. Dies wäre zu umfangreich und würde den Rahmen des Buches sprengen. „**Immobilien in Spanien**“ erklärt vielmehr die generelle Erbschaftssteuergesetzgebung und schneidet Themen wie regionale Reduzierungen und Steuervergünstigungen für die wichtigsten Regionen deutscher Investitionen in Spanien, wie zum Beispiel die Balearen, an. Ebenso befasst sich das Buch mit wichtigen Fragen zum Testament und der Auseinandersetzung der Erbschaft im Todesfall.

### **Womit beschäftigt sich das Buch noch?**

„**Immobilien in Spanien**“ ist ebenso ein Nachschlagewerk für den Bauherren oder für die Zeit nach dem Erwerb der Immobilie. Im Bereich des Kaufes geht das Buch insbesondere auf die wichtigen Kaufvorbereitungen und die Vertragsgestaltung ein und erklärt den immer noch sehr interessanten Einsatz von ausländischen Kapitalgesellschaften zum Immobilienerwerb. Zwar ist der Weg zum Anwalt vor Ort stets anzuraten, das Buch erklärt aber auch, dass Grundstückskäufe ebenso durch in Deutschland ansässige Rechtsanwälte vorbereitet und durchgeführt werden können. Insbesondere Vorverträge über den Kauf von spanischen Immobilien können, ohne in Spanien zu sein, auch im Ausland rechtswirksam abgeschlossen werden. Kommt es dann aber zur Unterschrift unter den notariellen Kaufvertrag ist der Gang zum in Spanien ansässigen Anwalt und nachfolgend dem Notar unumgänglich. Den Autoren des Buches liegt es jedoch vor allem am Herzen, dem interessierten Leser ein Verständnis dafür zu vermitteln, dass Grunderwerb im Ausland sich von bekannten Abläufen in Deutschland unterscheidet. Dies gilt um so mehr, wenn es sich um den Erwerb spanischer Immobilien handelt. Hier kann der Erwerb bei nicht aufmerksamer Abwicklung zu einem risikoreichen Experiment werden. Risiken sollten meines Erachtens jedoch bei den in Spanien herrschenden Immobilienpreisen unbedingt vermieden werden.

### **Gibt es denn noch Käufer die ein solches Wagnis eingehen und ohne Anwalt eine Immobilie kaufen?**

Die Antwort ist (leider): Ja. Hier unterscheidet sich der Markt sehr zwischen englischem und deutschem Kaufverhalten. Der britische Kunde würde nicht einmal eine Ruine samt trockenem Acker auf dem Festland für ein paar Euro ohne anwaltliche Hilfestellung erwerben. Bei deutschen Kunde herrscht selbst bei Käufen in Millionenhöhe eine gewisse Gutgläubigkeit. Dies vor allem dann, wenn er auf deutsch sprechende Makler trifft. Hier werden zumeist aus falschem Verständnis für die örtliche Rechtsordnung Verträge unterzeichnet, ohne sich über deren wahren Inhalt oder das Ausmaß des Vereinbarten im Klaren zu sein. Oft spielt hier auch eine am falschen Ort ansetzende Sparsamkeit eine Rolle. Die Arbeit des Rechtsanwaltes wird nicht als Versicherungspolice gesehen sondern vielmehr als unliebsame Nebenkosten die vermeintlich leicht eingespart werden können. Dies zumeist mit fatalen Folgen. Muss nach dem Vertragsschluss geklagt werden oder versickert die Anzahlung auf das Traumhaus in dunklen Kanälen eines Handymaklers ohne Wohnsitz, sind die dann entstehenden Kosten um ein Vielfaches höher als die eingesparten Anwaltshonorare. Auch dieses Problem versucht das Buch meiner Ansicht nach gekonnt zu sensibilisieren.

### **Herr Janel kann das Buch bei Grundstücksangelegenheiten auf den Balearen helfen?**

Ja. Zwar behandelt „**Immobilien in Spanien**“ nicht eingehend regionale Unterschiede in Sachen Steuern und Immobilienerwerb, jedoch macht es für die Balearen eine Ausnahme. Der Leser wird in den einzelnen Abschnitten des Buches jeweils auf die für Mallorca, Ibiza und Menorca herrschenden Regelungen besonders hingewiesen. Dieser Teil des Buches wird durch mich persönlich gepflegt und auf dem neusten Stand der Gesetzgebung und Rechtsprechung gehalten.

**Wo kann „Immobilien in Spanien“ bezogen werden?**

Das Buch **„Immobilien in Spanien, Erwerb – Verkauf – Vererbung“**, ist im Buchfachhandel auch hier auf Mallorca erhältlich. Einzelne Exemplare liegen zur Einsicht ebenso in meiner Kanzlei aus.