

Inhaltsverzeichnis

I. Spanisches Immobilienrecht	13
A. Allgemeiner Immobilienteil	13
1. Leitartikel zum Immobilienkauf: Warum eine Beratung beim Immobilienkauf notwendig ist	14
2. Privatvertrag, Option, <i>Escritura</i> und Ratenkaufvertrag im Immobilienbereich	18
3. Reicht die <i>Escritura</i> zum Erwerb von Grundbesitz in Spanien?	22
4. Fallstricke im privaten Kaufvertrag von Immobilien anhand von Beispielen aus der Praxis	25
5. Der notarielle Ratenkaufvertrag und seine außergerichtliche Auflösung	30
6. Der Bauvertrag und damit verbundene Steuern.....	32
7. Das Grundbuch in Spanien	35
8. Wie erlangt man die Eintragung in das spanische Grundbuch ohne <i>Escritura</i> ?	38
9. Die Eintragung der <i>Escritura</i> ins Grundbuch ohne Voreintragung des Verkäufers	40
10. Die Beurkundung zu einem niedrigeren Wert	42
11. Das neue Bodengesetz vom 25.7.1990 (und seine ungeheuren Folgen für deutsche Hausbesitzer in Spanien)	45
12. Das spanische Wohnungseigentumsgesetz	49

13. Das spanische Mietrecht und seine Tücken	53
14. Grenzstreitigkeiten zwischen Nachbarn in Spanien	58
15. Hausverwaltung leicht gemacht	61
16. Gutgläubiger Erwerb von Hypotheken	65
17. Hypothek in Spanien und Darlehen in Deutschland: Grenzen dieser Finanzierungsart	67
18. Die Kaution (<i>Fianza</i>) im spanischen Mietrecht	69
19. Der <i>Traspaso</i> : Vertragseintritt oder Vertragsbeitritt?	72
20. Der deutsche gesetzliche Güterstand der Zugewinn- gemeinschaft und seine Auswirkungen auf Grundstücksgeschäfte in Spanien nach der Scheidung ..	75
21. Problematik der Wahl des Güterstandes bei deutschen Unternehmern in Spanien	78
22. Der Vollmachtstrick.....	80
23. Verbraucherschutz und Preisklarheit im Immobilienmarkt an der <i>Costa del Sol</i>	82
24. Die Legalisierung von deutschen Urkunden für Spanien ..	85
25. Privatvertrag versus <i>Escritura</i> im spanischen Recht: Das Problem der Formvorschriften bei Verträgen.....	89
26. Kauf von Immobilien, die nicht im Grundbuch eingetragen sind	90
27. Die notarielle Beurkundung von Privaturkunden	92
B. Besonderer Immobilienteil der Eigentünergemeinschaften bzw. Urbanisationen	93
1. Die Eigentünergemeinschaft nach spanischem Recht ..	94
2. Private und gemeinschaftliche Anlagen	96

3. Begründung der Eigentümergemeinschaft	98
4. Die Statuten der Eigentümergemeinschaft	100
5. Die Teilnahme an der Hauptversammlung	102
6. Stimmen und Abstimmung.....	104
7. Beschlüsse und Satzungen der Eigentümergemeinschaften	106
8. Der Schierlingsbecher der Buchführung	109
9. Zahlungspflicht der Eigentümer.....	111
10. Kritik am Budget / Kostenvoranschlag	113
11. Rechte und Pflichten der Eigentümergemeinschaften ...	115
12. Nur Notnagel: Rathaus-Eigentümergemeinschaften	118
13. Knackpunkte großer Eigentümergemeinschaften.....	119
14. Präsident und Vizepräsident.....	123
15. Der Präsident im Kampf gegen den Verwalter,	126
16. Das spanische Wohnungseigentumsgesetz (<i>Ley sobre Propiedad Horizontal</i>) – Deutsche Fassung	128
– Spanische Fassung	142
17. Marbesa in Flammen	154
II. Steuerrecht	157
1. Das deutsche und das spanische Steuersystem	158
2. Die steuerlichen Pflichten von deutschen Residenten und Nichtresidenten	160
3. Besteuerung spanischer Immobilien für deutsche Nichtresidenten	163

4. Die Einkommensteuer für Residente in Spanien	165
5. Die Kapitalgewinnsteuer als Form der <i>Renta</i>	173
6. Einkommensteuer und Vermögensteuer für Nichtresidente gemäß <i>Modelo 214</i>	178
7. Die Vermögensteuer für Residente (<i>Patrimonio</i>)	181
8. Die spanische Mehrwertsteuer (<i>IVA</i>)	183
9. Die Mehrwertsteuer ab dem 1.1.1993 im Gemeinsamen Markt	186
10. Einkommen- und Umsatzsteuervorauszahlungen (<i>Pagos Fraccionados de Renta e IVA</i>)	189
11. Die Grunderwerbsteuer (<i>Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP)</i>) ..	193
12. Die transparente Gesellschaft	195
13. Die neue Gewerbesteuer <i>Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE)</i>	197
14. Sondersteuer auf Grundstücke von Gibraltar-Gesellschaften	201
15. Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz	202
16. Die Umgehung der Erbschaftsteuer beim Kauf von Immobilien von verstorbenen Käufern	207
17. Gesellschaften im Immobilienbereich	209
18. Die Grundsteuer (<i>IBI</i>)	211
19. Die Wertzuwachssteuer (<i>Plusvalía</i>)	212
20. Welche Steuer fällt bei <i>Obra Nueva</i> an?	215
21. Die sogenannte Hypothekensteuer, eine Form der <i>ITP</i>	216
22. Die Quellensteuer in Spanien und Deutschland	217

23. Die Einbehaltung der Lohnsteuer durch den Unternehmer	219
24. Die Umgehung der Kapitalgewinnsteuer und der Mehrwertsteuer bzw. der Transmissionsteuer.....	222
25. Renten und Pensionen von Deutschen Ihre Besteuerung in Spanien	224
26. Die Erweiterung der beschränkten Steuerpflicht	226
27. Eine Lösung für viele: Die Repräsentanz in Spanien	228
28. Die Finanzgerichtsbarkeit	229
29. Das Steuerstrafrecht	232
30. Zahlung der entsprechenden Steuern vor Eintragung der <i>Escritura</i> ins Grundbuch gemäß Art. 254 Hypothekengesetz.....	234
31. Der Steuervertreter oder <i>Representante Fiscal</i>	237
32. Das Doppelbesteuerungsabkommen zwischen Deutschland und Spanien und seine Auswirkungen auf Residenten und Nichtresidenten....	238
33. Die Vereinfachung der Buchführung und die Risikominderung durch Herausnahme des Anlagevermögens aus dem Betriebsvermögen	241
34. Gibraltar – Die Steueroase Europas	244
35. Aktiengesellschaft und Trust in Gibraltar	251
36. Die Gib-Gesellschaft als grandioses Betrugsmanöver ...	258
III. Erbrecht	261
1. Was ist „Internationales Privatrecht“?	262
2. Der letzte Wille: in Spanien oder zu Hause?	264

3. Das Berliner Testament als ideales Ehegattentestament für Deutsche in Spanien	267
4. Die Erbschaftsannahmeerklärung als Voraussetzung für die Umschreibung von Grundstücken und anderen Gütern nach dem Erbfall	271
5. Hauptunterschiede zwischen dem Schweizer und dem deutschen Erbrecht	273
6. Die Feststellung der gesetzlichen Erben durch notarielle Protokollierung	276
7. Spätes Glück an der <i>Costa del Sol</i> : Die Anfechtung des Ehegattentestaments	278
8. Unterschiede zwischen dem spanischen und dem deutschen Erbrecht	280
9. Vorweggenommene Erbfolge durch Nießbrauch (<i>Usufructo</i>)	282
IV. Das spanische Gerichtswesen	283
1. Hauptunterschiede zwischen dem deutschen und dem spanischen Strafrecht	284
2. Was man von den spanischen Gerichten mindestens wissen sollte	287
3. Die bedeutende Welt der <i>Actas Notariales</i>	290
4. Gebühren der Rechtsanwälte und <i>Procuradoren</i>	293
5. Zulassung spanischer Anwälte in Deutschland und deutscher Anwälte in Spanien	297
6. Der Vergleich und das Schiedsverfahren im spanischen Recht	300

7. Abwehr von deutschen Prozessen gegen in Spanien lebende Deutsche	302
8. Die Vollstreckung deutscher Gläubiger in das Vermögen von in Spanien ansässigen deutschen Schuldndern	305
9. Der Aufbau der Gerichte	307
10. Unternehmensstrategie der Rechtsverteidigung (Die Wahl der Klage)	309
11. Die Zulässigkeit der Klage	316
12. Prozeßstrategie im Zivilprozeß	317
13. Das Beweisrecht im Zivilprozeß	319
14. Der Räumungspruß im spanischen Mietrecht	321
15. Der Herausgabeanspruch des Immobilieneigentümers gemäß Artikel 41 des spanischen Hypothekengesetzes ..	328
16. Die Verwaltungsgerichtsbarkeit	329
17. Die Vollstreckung in Spanien	331
V. Arbeitsrecht	333
1. Der Arbeitsvertrag in Spanien	334
2. Die Arbeitserlaubnis für Deutsche	336
3. Arbeitsaufnahme von Arbeitnehmern in Spanien	339
4. Die Kündigung des Arbeitsvertrages	342
5. Der Antrag auf Rente in Spanien	345
6. Die Sozialversicherungsbeiträge der Arbeitnehmer	348

VI. Rund ums Auto	351
1. Die einvernehmliche Lösung bei einem Verkehrsunfall ..	352
2. Die gerichtliche Abwicklung von Verkehrsunfällen	356
3. Die Fahrzeugeinfuhr nach Spanien	358
4. Führerschein-Umschreibung von Residenten aus Deutschland	359
5. Vor der Abreise aus Deutschland: Die Umschreibung des Autos auf eine deutsche GmbH	360
VII. Sonstiges	363
1. Der erfolgreiche Umgang mit der spanischen Behörde ..	364
2. Das Recht der Vollmachten	369
3. Die notarielle Inverzugsetzung und die Klausel der Vertragsauflösung als ideale Voraussetzung für eine erfolgreiche Prozeßvorbereitung	372
4. Die Anerkennung der Titel von Ärzten in Spanien	374
Glossarium	379
Anhang	383
1. Reiseinformationen	384
2. Wichtige Kontaktadressen und Rufnummern in Spanien	388