

# Inhalt

## I. STEUERRECHT

1. Das deutsche und das spanische Steuersystem 1
2. Die steuerlichen Pflichten von deutschen Residenten und Nichtresidenten 1
3. Der Steuervertreter oder Representante Fiscal 3
4. Besteuerung spanischer Immobilien von deutschen Nichtresidenten 4
5. Die Einkommens- und Lohnsteuer 6
6. Die Kapitalgewinnsteuer für nichtresidente Verkäufer von Immobilien anhand von Beispielen aus der Praxis 11
7. Einkommensteuer und Vermögensteuer für Nichtresidente gemäß *Modelo 210* 19
8. Die Versteuerung von Mieteinnahmen durch Nichtresidente 22
9. Die Vermögensteuer (Patrimonio) für Residente und Nichtresidente 23
10. Die spanische Mehrwertsteuer 26
11. Einkommen- und Umsatzsteuervorauszahlungen 27
12. Steuereinbehälte von Mietzahlern und von Zahlungen an Freiberufler 28
13. Die Gesellschaftsteuer, Jahressteuer und Teilzahlungen 29
14. Die Grunderwerbsteuer (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, ITP) 30
15. Mehrwertsteuer (IVA) oder Grunderwerbsteuer (ITP) bei Immobilienkäufen in Spanien 33
16. Die Zahlung der Steuern im freiwilligen Zeitraum 36
17. Zahlung der entsprechenden Steuern vor Eintragung der Escritura ins Grundbuch gemäß Art. 254 des Grundbuchgesetzes (*ley hipotecaria*) 37

18. Die Grundsteuer (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, auch bekannt als Contribución Urbana o Rústica) 39
19. Die Wertzuwachssteuer (Plusvalía municipal) 39
20. Welche Steuer fällt bei einer *Obra Nueva* an? 41
21. Die sog. Hypothekensteuer, eine Form der ITP 42
22. Die steuerliche Handhabe von Gesellschaften im Immobilienbereich 42
23. Die Vermeidung der Kapitalgewinnsteuer und der Mehrwertsteuer bzw. der Grunderwerbsteuer bei Immobilienkäufen 45
24. Sondersteuer auf Grundbesitz von Gibraltar-Gesellschaften 46
25. Die Erbschaft- und Schenkungsteuer 47
26. Das Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) zwischen Deutschland und Spanien und seine Auswirkungen auf Residente und Nichtresidente 51
27. Eine Lösung für Viele: Die Repräsentanz in Spanien 54
28. Die Erweiterung der beschränkten Steuerpflicht 54
29. Renten und Pensionen von Deutschen: Ihre Besteuerung in Spanien 56
30. Die Finanzgerichtsbarkeit 60
31. Infracciones y Sanciones Tributarias: Steuervergehen und ihre Bestrafung nach spanischem Steuerrecht 61
32. Das Steuerstrafrecht 65
33. Die Beitreibung von Steuerschulden europaweit 67
34. Gibraltar: Die Steueroase Europas 68

## **II. IMMOBILIENRECHT**

1. Privatvertrag, Option, Escritura u. Ratenkaufvertrag 75
2. Der Privatkaufvertrag über Immobilien 77
3. Fallstricke im privaten Kaufvertrag von Immobilien 78
4. Reicht die *Escritura* zum Erwerb von Grundbesitz in Spanien aus? 82

5. Die notarielle Beurkundung (*Escritura*) des Immobilienkaufvertrages 85
6. Der Erwerb von Immobilien, die nicht im Grundbuch eingetragen sind 86
7. Die notarielle Beurkundung von privatschriftlichen Verträgen 87
8. Die Löschung der Hypothek des Verkäufers und damit verbundene Risiken für den Käufer 88
9. Der notarielle Ratenkaufvertrag und seine außergerichtliche Auflösung 89
10. Der Bauvertrag und die damit verbundenen Steuern 90
11. Sicherheit beim Kauf auf der Baustelle 93
12. Korrekte Abwicklung beim Bau: LOE / *Ley de Ordenación de la Edificación* schützt den Endverbraucher 95
13. Der Bebauungsplan 102
14. Das Grundbuch in Spanien 104
15. Die spanische Vormerkung, ein Stolperstein für Ungeübte 106
16. Die Eintragung in das spanische Grundbuch ohne *Escritura* 109
17. Eintragung ins Grundbuch ohne Voreintragung des Verkäufers 111
18. Die Unterbriefung bzw. Beurkundung zu einem niedrigeren Wert 112
19. Das Problem der Formvorschriften bei Grundstücksverträgen 115
20. Grenzstreitigkeiten zwischen Nachbarn in Spanien 117
21. Der gutgläubige Erwerb von Hypotheken 119
22. Der deutsche gesetzliche Eheguterstand der Zugewinngemeinschaft und seine Auswirkungen auf Grundstücksgeschäfte in Spanien nach der Scheidung 120
23. Problematik der Wahl des Güterstandes 123
24. Der Vollmachtstrick, eine Kette ohne Ende? 124

25. Verbraucherschutz und Preisklarheit auf dem Immobilienmarkt 125
26. Die Immobilienübertragung bei fehlender Gebäudeeintragung 127

### **III. BESONDERES IMMOBILIENRECHT**

#### **Das spanische Wohnungseigentumsgrecht**

1. Die Eigentümergemeinschaft nach spanischem Recht 129
2. Private und gemeinschaftliche Anlagen 131
3. Begründung der Eigentümergemeinschaft 133
4. Das spanische Wohnungseigentumsgesetz 135
5. Die Wirkung des Wohnungseigentumsgesetzes auf Urbanisationen 137
6. Die Statuten der Eigentümergemeinschaft 138
7. Teilnahme an der Hauptversammlung 140
8. Der Schierlingsbecher der Buchführung 141
9. Die Zahlungspflicht der Eigentümer 142
10. Kritik am Budget/Kostenvoranschlag 143
11. Rechte und Pflichten der Mitglieder der Eigentümergemeinschaften 144
12. Risiken großer Eigentümergemeinschaften in Spanien 146
13. Der Präsident und der Vizepräsident 149
14. Der Präsident im Konflikt mit dem Verwalter 152
15. Die Anfechtung von Beschlüssen 153

### **IV. DAS SPANISCHER MIET- UND INVESTITIONSRECHT**

1. Die geschichtliche Entwicklung des Mietrechts 157
2. Das spanische Mietrecht und seine Tücken 158
3. Das *Requerimiento* (notarielle Zustellung) im Mietrecht 161
4. Die Mieterhöhung im spanischen Recht 162
5. Die Kaution im spanischen Mietrecht 163

6. Reparaturkosten während des Mietverhältnisses 165
7. Die Fortführung des Mietvertrages durch den Ehegatten 166
8. Der Eintritt von Familienangehörigen in das Mietverhältnis 166
9. Untervermietung und Vertragseintritt im spanischen Mietrecht 167
10. Rechtsverhältnis mit dem Mieter beim Verkauf 168
11. Vorkaufs- und Rückkaufsrecht des Mieters im spanischen Recht 169
12. Die Verjährung des Mietzinses im spanischen Recht 170
13. Die Minderung im spanischen Mietrecht 170
14. Entschädigungen für den Mieter von gewerblichen Räumen 172
15. Der *Traspaso*: Vertragseintritt oder Vertragsbeitritt? 173
16. Das Problem der automatischen Verlängerung bei Mietverträgen 175
17. Umgehung des Mieterschutzes durch Zwischenvermietung 177
18. Die Räumungsklage 178
19. Die Umgehung des Mieterschutzes durch das Schnellverfahren gemäß Artikel 41 LH (*Ley Hipotecaria - Grundbuchgesetz*) 180

## **V. GESELLSCHAFTSRECHT**

1. Die spanische GmbH (S.L.) 183
2. Gründungsmöglichkeiten für eine GmbH (S.L.) 184
3. Die ruhende Gesellschaft als Spekulationsfirma 186
4. Der Unterschied zwischen Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis 187
5. Die Haftung des Geschäftsführers in der spanischen GmbH 188
6. Die Übertragung von Geschäftsanteilen 190
7. Die Kapitalerhöhung 191

8. Die Steuerung der Höhe der Körperschaftssteuer 192
9. Die Einbringung von Immobilien in eine spanische GmbH mit gleichzeitiger Umschichtung des Familienvermögens 193
10. Der Kauf von Immobilien durch Gründung einer GmbH und späterer Übertragung der Geschäftsanteile auf den Käufer 194
11. Die spanische GmbH im Einsatz in Deutschland 194
12. Die Gründung der Aktiengesellschaft: sofort mit Aktien 195
13. Die Offshore-Gesellschaft 196
14. Die Bilanz für das Handelsregister 197

## **VI. ERBRECHT**

1. Unterschiede zwischen dem spanischen und dem deutschen Erbrecht 199
2. Der letzte Wille: in Spanien oder in Deutschland? 201
3. Das sog. Berliner Testament als ideales Ehegattentestament für Deutsche in Spanien 203
4. Die Erbschaftsannahmeerklärung 206
5. Feststellung der gesetzlichen Erben durch notarielle Protokollierung (*acta de notoriedad de herederos abintestato*) 208
6. Anfechtung des Ehegattentestaments nach Versterben eines Ehegatten 209
7. Vorweggenommene Erbfolge durch Nießbrauch (*usufructo*) 210
8. Das spanische Erbrecht: Wichtig für „gemischte Paare“ 211
9. Fallen Immobilien in die Erbmasse? 213

## **VII. ARBEITSRECHT**

1. Der Arbeitsvertrag in Spanien 215
2. Das Problem der Wahl der Gewerbetätigkeit 216

3. Die *tarjeta de residencia* (Arbeits- und Aufenthaltsgenehmigung) für EU-Bürger entfällt 217
4. Die Kündigung des Arbeitsvertrages 219
5. Muster eines Formblattes für das Sühneverfahren vor dem I.M.A.C. 222
6. Der Antrag auf Rente in Spanien 223
7. Die Sozialversicherungsbeiträge der Arbeitnehmer 226
8. Die Abfindung im Arbeitsprozess 226

## **VIII. VERTRAGSRECHT**

1. Einteilung der Verträge 229
2. Die Elemente des Vertrages 231
3. Die Auflösbarkeit von Verträgen 232
4. Die Vertragsgestaltung 236
5. Der Vorvertrag und das Vertragsangebot 237
6. Der Werkvertrag im spanischen Recht 238
7. Probleme beim Insichgeschäft (*autocontrato*) in Spanien 244
8. Das abstrakte Schuldanerkenntnis in Spanien 245

## **IX. SONSTIGES**

1. Der erfolgreiche Umgang mit der spanischen Behörde 247
2. Die einvernehmliche Lösung bei einem Verkehrsunfall (*declaración amistosa de accidente de automóvil*) 252
3. Schadensregelung in Ausnahmefällen 255
4. Der Umgang mit Schecks in Spanien 256
5. Das Recht der Vollmachten 258
6. Die Legalisierung von deutschen Urkunden für Spanien 261
7. Die Verjährung im spanischen Recht 263

## **X. DAS SPANISCHE WOHNUNGSEIGENTUMSGESETZ**

- Das spanische Wohnungseigentumsgesetz 265

## **XI. Sonstiges**

Das neue deutsch-spanische  
Doppelbesteuerungsabkommen von 2011 293