

Inhalt

VORWORT	9
KAPITEL 1	
HAUS UND GRUND	11
1.1 Immobilienkauf	13
1.1.1 Kaufvertrag	16
1.1.2 Das spanische Grundbuch	21
Ablauf und Kosten des Grundbucheintrags	24
Für wen ist der Blick in das Grundbuch hilfreich?	25
Das Wichtigste kompakt	28
1.1.3 Die Apostille	30
1.1.4 Regeln für Käufer und Verkäufer	31
1.1.5 Tipps für Käufer und Käufer	33
1.1.6 Immobilienbesitz in einer Gemeinschaftsanlage	39
Der Präsident	40
Aufgaben und Rechtsstellung des Sekretärs oder Verwalters	41
Eigentümersammlung	41
Buchprüfung	42
Satzung	42
Konfliktpotenziale in einer Gemeinschaftsanlage	44
1.1.7 Maklerrecht	48
1.1.8 Versteigerung von Immobilien	51
Versteigerungskatalog	52
Ablauf der Versteigerung	52
Nach der Versteigerung	53
Kleines Versteigerungswörterbuch	53
1.1.9 Time Sharing	54
1.2 Hausbau	55
1.2.1 Errungenschaftsgemeinschaft	55
1.2.2 Bauvertrag und Leistungsbeschreibung	58
1.2.3 Checkliste für Bauherren	59
1.2.4 Haftung bei Baumängeln	64
Wer haftet?	65
Verborgene Mängel	66
Zehn Jahre Garantie	67
Was ist eine „Ruina“?	68
Garantie bei Weiterverkauf	70
Risiken für Bauträger	71
1.2.5 Die Bewohnbarkeitsbescheinigung	74

1.2.6	Baurechtliche Genehmigung für Garage oder Pergola	76
1.2.7	Kleines Hausbau-Wörterbuch	77
1.2.8	Immobilien- und Grundstücksenteignung	78
	Ablauf	79
	Entschädigung	80
	Unterschied: Enteignung und Abtretung	80
1.3	Immobilien(ver-)mietung	85
1.3.1.	Ferienvermietung	86
1.3.2.	Langzeitvermietung	88
	Mietdauer	89
	Mietpreis	90
	Beendigung des Mietverhältnisses	93
1.3.3	Vorsicht vor Schnäppchen	96
1.4	Energie und Versorgung	98
1.4.1.	Stromengpass im Sommer	98
1.4.2	Rund um's Gas	99
	Gas oder Öl?	99
	Flasche oder Tank, Repsol oder Cepsa	100
	Häufige Fragen, Rechte und Pflichten	103
1.4.3	Tipps für angehende Heizungskäufer	107
1.4.4	Solarenergie	108
1.4.5	Klimaanlagen	110
1.4.6	Handwerker	111
1.5	Tipps zur Immobiliensuche	112

KAPITEL 2

RECHT UND STEUERN 115

2.1	Das spanische Rechtssystem	117
2.1.1	Einleitung	117
2.1.2	Habeas Corpus Verhaftung in Spanien	119
2.1.3	Deutscher oder spanischer Anwalt?	121
2.1.4	Anwaltshonorare in Spanien	123
2.1.5	Deutsche Notare, die Urkunden für Spanien erstellen	129
2.1.6	Rund um's Business	130
	EG-Richtlinien	130
	EU-Richtlinien zum Electronic-Commerce	132
	Das Namenszertifikat für die spanische GmbH / S.L.	135
2.1.7	5 typische Rechtsfallen in Spanien	136

2.2	Das spanische Immobilienrecht	142
2.2.1	Vermögensgestaltung bei Spanienvermögen, oder: Was Sie von einer spezialisierten Anwaltskanzlei erwarten können	142
2.2.2	Ende der Schwarzgeldinvestitionen?	144
2.2.3	Lebzeitige Immobilienübertragung in Spanien	147
2.2.4	Eine Immobilie als Klagegegenstand	149
2.2.5	Exkurs: Mobilienrecht in Spanien Rechtstipps zum Bootskauf auf Mallorca und EU	151
2.3	Das spanische Steuersystem	153
2.3.1	Einkommensteuer natürlicher Personen	156
	Steuersubjekte	156
	Die Ermittlung der Bemessungsgrundlagen	157
	Ermittlung der Nettosteuerschuld	164
2.3.2	Vermögenssteuer	165
	Steuerpflichtige	165
	Deklarationspflichtige Güter und Rechte	166
	Vermögensbefreite Güter und Rechte	166
2.3.3	Körperschaftssteuer	167
	Ermittlung der Bemessungsgrundlage	169
	Sonderregelungen der Körperschaftssteuer	187
	Konzernbesteuerung	197
	Die Ermittlung der Steuerschuld	202
	Das Anrechnungsverfahren	212
2.3.4	Die stille Bringschuld der Nichtresidenten	230
2.3.5	Umsatzsteuer	230
2.3.6	Gemeindesteuern	234
	Gewerbsteuer	234
	Grundsteuer	236
	Kfz-Steuer	237
	Steuer auf Bautätigkeiten	239
	Städtische Wertzuwachssteuer	239
2.3.7	Deutsch-spanisches Doppelbesteuerungsabkommen	240
2.3.8	Steuererklärung	247
	Cita Previa	247
	Padre	247
	Borrador	248
2.3.9	ZEC Die kanarische Sonderzone	248
2.4	Das spanische Erbrecht	250
2.4.1	Erbschafts- und Schenkungssteuer	250
	Steuertatbestand	250
	Steuersubjekte	250
	Räumlicher Anwendungsbereich	250
	Vorläufige Bemessungsgrundlage	251

Endgültige Bemessungsgrundlage	251
Steuersatz	252
Entstehung und Verjährung der Steuer	252
Besonderheiten regionaler Steuersysteme	252
Checkliste für den deutschen Erblasser mit Vermögen in Spanien	253
Checkliste für den Erben von in Spanien gelegenen Vermögen	255
2.4.2 In Spanien geerbt Was nun?	257
2.4.3 Wann erbt der Staat?	259
2.4.4 Immobilienerbschaft	261
2.4.5 Fragen und Antworten	262
2.4.6 Vermögensnachfolgeregelung	270
2.4.7 Rechtsnachfolge in Spanienvermögen	272
2.4.8 Realisierung von Pflichtteilsansprüchen	275
2.4.9 Testamentsprüfung bei Erwerb von Spanienvermögen	277
2.4.10 Freibeträge im Erbfall in Deutschland und Spanien	279
2.4.11 Spanische Ehepartner	281
2.4.12 Erbprozesse deutscher Vererber	282
2.4.13 Spezialisten für spanische Erbschaftssteuer	284
DIE AUTORIN	287