

RECHT - STEUERN - FINANZEN



Willi Plattes



Thomas Fitzner

Der Kauf einer Immobilie gehört zu den komplexesten Entscheidungen, die eine Person heutzutage treffen kann. Erschwerend kommt hinzu, dass vor allem bei Ausländern, die sich den Traum von einem Haus auf Mallorca verwirklichen wollen, oft starke Emotionen im Spiel sind.

Vor diesem Sinnestaumel sind nicht einmal abgebrühte Unternehmer gefeit, die in ihrer Heimat keine fünf Euro ohne sorgfältige Prüfung ausgeben würden. Im Folgenden ein paar Hinweise, wie man das Thema Immobilienerwerb auf eine rationalere Ebene führen und die dabei auftretenden Risiken unter Kontrolle bringen kann. Das beginnt damit, sich dieser Risiken bewusst zu werden und zu analysieren, für welche Bereiche man besser Fachleute betraut und eine sogenannte *due diligence* (sorgfältige Prüfung) durchführen lässt.

Besondere Aufmerksamkeit verdienen gerade jene Risikofaktoren, an die viele Käufer nicht oder nicht rechtzeitig denken. Zum Beispiel vertrags- und steuerrechtliche Risiken. Manchmal sind diese beiden miteinander verknüpft, etwa wenn vom präzisen Wortlaut eines Optionsvertrags oder einer Kaufurkunde die Steuerlast der Transaktion abhängt. Auch über die Steuerbelastung – oder ein Steuerkonzept – für Verkauf, Schenkung oder Erbschaft sollte man nachdenken, selbst wenn diese Ereignisse noch gar nicht in Erwägung gezogen werden (wollen).

Ebenfalls einen wichtigen Stellenwert nehmen regional geprägte Risiken ein, zumal diese von Ortsfremden schwerer zu erfassen sind. Zu den „Klassikern“ gehören Bautechnik, ortstypische Schädlinge, lagebezogene Faktoren sowie Markt und Politik. Was die Bautechnik betrifft, so haben zwei Jahrzehnte Immobilienboom wahre Verheerungen im Berufsbild des Hausbauers mit sich gebracht. Mallorca ist buchstäblich gesprenkelt mit Immobilien, die zwar für die Beschau ansehnlich

Unsichtbare Mitbewohner

Immobilienrisiken – eine Übersicht aus Inselferspektive



■ Oh, mein Gott, was ist denn das? Eine Termite in meinem Gebälk? FOTO: GENTSCH/DPA

Trassen des vormalig ausgedehnten mallorquinischen Schienennetzes einen Hauskauf tätigt. Momentan feiern die Anrainer zwar das Ende eines Eisenbahn-Revival-Projekts, doch kann sich der Wind neuerlich drehen – man weiß nie. Straßenprojekte sind berechenbarer und auch bedrohlicher, weil wahrscheinlicher. Meistens lassen sich die möglichen Streckenführungen voraussehen, weil sie normalerweise logisch ins Gelände und das bestehende Straßennetz integriert wird. Insofern nutzt ein Expertenblick auf die Karte, während man für eine Analyse der unterschiedlichen Preiszonen der Insel kein Experte sein muss, sondern nur ausreichend neugierig.

Was Aus- oder Umbauprojekte betrifft, empfiehlt sich eine baurechtliche Prüfung. Vorsicht bei allzu simplen Auskünften wohlmeinender Nachbarn oder Freunde: Das Baurecht ist wegen überlappender Behördenkompetenzen und eines steten Flusses von Neuerungen derart komplex, dass nur empfohlenen Fachleute Gehör geschenkt werden sollte. Neben dem, was in Gesetzbüchern steht, ist interessant, wie das geltende Recht in der Praxis gehandhabt wird. *No hay problema* mag in diesem Zusammenhang nur für bestimmte Personengruppen gelten.

Kein Risiko, aber doch ein Kostenfaktor, über den man Bescheid wissen sollte, stellen die normalen Unterhaltskosten dar. Auch hier kann eine fachmännische Analyse vor bösen Überraschungen schützen. Und um nicht alles negativ zu sehen: Eine *due diligence* kann natürlich auch positive Überraschungen erbringen, etwa ungeahnte Möglichkeiten zu Ausbau oder Nutzung.

Zuletzt ein kleiner Praxistipp: Schießen Sie beim Besuch Ihrer Traumimmobilie Fotos. Auf diese Weise können Sie das Objekt der Begierde in einer rationaleren Stimmung betrachten, nämlich wenn der eingangs erwähnte Sinnestaumel und die eloquenten Ausführungen des Verkäufers verklungen sind.

Willi Plattes und Thomas Fitzner arbeiten beim internationalen Steuerbüro European@ccounting in Palma de Mallorca. Anfragen: thomas@europeanaccounting.net.

DAS BUCH ZUM KAUF

„DUE DILIGENCE“

Eine umfassende Darstellung der „Sorgfältigen Prüfung beim Kauf einer Immobilie“

bietet dieses von European@ccounting in Zusammenarbeit mit der Mallorca Zeitung herausgegebene Buch. Verfasser: Dr. Fauteck, Dr. Herzog, Prof. Dr. habil. Strunk, Manthey, Girharz, Schmid, Fitzner, Plattes. Das Buch ist für 14,99 Euro bei Amazon als Print und Ebook erhältlich.



hergerichtet werden können, jedoch bautechnisch aus dem letzten Loch pfeifen. Zu berücksichtigen ist beispielsweise, dass nur eine Handvoll spezialisierter Architekten und Baumeister mit dem mallorquinischsten aller Baumaterialien wirklich kompetent umgehen kann: Marès. Je nach Herkunft kann dieser launische, aus Meeressedimenten gebildete Stein hart wie Beton oder bröselig wie Streuselkuchen sein.

Auch das inseltypische Problem Feuchtigkeit kann sich zu einem monströsen Kostenfaktor entwickeln, da bautechnische Fehler teure Nachbehandlungen erfordern. Nebenwirkungen wie Termiten- oder Schimmelbefall schlagen sich nachhaltig auf die Lebensqualität der Bewohner

nieder. Umgekehrt kann das Erkennen solcher Problemherde die Preisverhandlungen in neue Bahnen lenken. Zu bedenken gilt, dass das nachträgliche Beheben dieser Mängel zwar vielfach kostspielig, aber eben doch möglich ist.

Andere Risiken lassen sich nachträglich schwer oder gar nicht ausschalten. Eines betrifft den Marktwert der Immobilie. Selbst wenn die Inselvilla nicht mit spekulativer Absicht erworben wird, steht der Gedanke der Werterhaltung zumeist Pate beim Kauf. Weitere Risiken sind gänzlich ortsbezogen. Enteignungen im Zuge einer politisch motivierten Entscheidung lassen sich nie zur Gänze ausschließen, sind aber an bestimmten Orten wahrscheinlicher als an anderen. So würde man heute zur Vorsicht raten, bevor man auf oder nahe den stillgelegten

BESTENS INFORMIERT

Mallorca Zeitung
www.mallorcazeitung.es

REPSOL Disgasoil S.L.
Heizöl Heating oil Gasóleo calefacción
Tel.: 971 163 320

Rechtsanwälte / Abogados
Langhoff & Süselbeck

Erbs- und Immobilienrecht
Gesellschaftsgründungen
Legalisierung von Baubestand
Prozessvertretung
Beantragung von Ferienvermietungsgenehmigungen

Joachim Süselbeck
Rechtsanwalt/Abogado
Spezialist im deutschen und spanischen Erbrecht

Santa Ponsa: Av. Rey Jaime I, 109
Manacor: C/. Pius XII, 16

Tel.: 971 69 83 05
E-Mail: mallorca@ra-lsk.de

blt
BALEAR LEGAL & TAX CONSULTANTS

C/ Alejandro Roselló, 40, 7º - 8º
07002 Palma de Mallorca
Tel.: +34 971 463 737
Infomallorca@baleartc.com
www.baleartc.com

Unser Team aus über 15 Rechtsanwälten und Steuerberatern bietet Ihnen einen umfassenden Service in allen Rechts- und Steuerfragen. Unser Leistungsspektrum umfasst:

- Gesellschaftsgründung
- Buchhaltung
- Steuerberatung
- Lohnbuchhaltung
- Immobilienrecht
- Erb- und Familienrecht
- Strafrecht
- Arbeitsrecht
- NIE-Nummern
- Gerichtliche Vertretung in allen recht- und steuerrechtlichen Verfahren

Deutschsprachige Ansprechpartner.
Mallorca - Menorca - Ibiza

ERBRECHTSKANZLEI MENTH
spezialisiert auf
IMMOBILIENRECHT & ERBRECHT
- mit informativen Anwaltswebseiten -

Telefon: +34 971 55 93 77
E-Mail: info@erbrechtskanzlei-spanien.de
Manacor, Plaza Cos 8 - 3º, im Zentrum bei der Kirche

European Lawyers Gerboth & Partner
Rechtsanwälte & Abogados

IHR KOMPETENTER PARTNER IN RECHTS- UND GESELLSCHAFTSANGELEGENHEITEN

- Immobilien-, Bau- und Erbrecht
- Gesellschafts- und Steuerrecht
- SL Gründung in 48 h

In Kooperation mit
KANZLEI FÜR FAMILIENRECHT
Dahmen-Lösche und Ehm
Individuelle Beratung in allen Trennungs- und Scheidungsfragen

PALMA: Jaime III, 3 - 4º-2ª (Ecke Borne)
Tel.: 0034 971 722 494 - Fax: 0034 971 72 33 47
info@mallorca-anwalt.com
www.mallorca-anwalt.com

Königsallee 60c, 40212 Düsseldorf
Tel.: 0049 211 6 001 009 mobil: 0034 682 228 636
info@praxis-fuer-familienrecht.de
www.praxis-fuer-familienrecht.de