

RECHT - STEUERN - FINANZEN

# Im Visier des klugen Geldes

Profi-Investoren läuten Umschwung in Spanien ein. Auf Mallorca zeichnet sich ein Comeback der Immobilie ab



Willi Plattes

Bill Gates gilt als Sonderling. Insofern könnte man seine Entscheidung, 113 Millionen Euro in die spanische Baufirma FCC zu investieren, als exzentrische oder gar wohlthätige Geste deuten. In Wahrheit steht das Engagement des Microsoft-Mitgründers für eine neue Entwicklung:

Profi-Investoren haben Spanien wiederentdeckt. Warum das so ist erklärt ein neues Buch: „Mallorca – nur emotionale Rendite?“ (siehe Kasten). Auch wenn der Fokus auf Schweizer Investoren und Mallorca liegt, stehen die Grundaussagen im Einklang mit einem spanienweiten Trend, dessen Hintergründe wir im Folgenden erläutern.

### 1. Inflation am Horizont

In Fachkreisen herrscht Einigkeit darüber, dass die Inflation kommen muss. Um einen Finanzkollaps zu verhindern, wurden jahrelang gigantische Summen Geld in die Wirtschaft gepumpt. Gleichzeitig ist die Verschuldung der meisten Staaten mit Steuererhöhungen und

Sparmaßnahmen nicht mehr zu bewältigen. Bleibt nur die „kalte Enteignung“: Eine höhere Inflation verbilligt und ermöglicht somit die Rückzahlung der Schulden, jedoch zu Lasten der Sparer, deren Vermögen an Kaufkraft verliert.

### 2. Riskieren oder verlieren

Heute bestehen für die Geldanlage nur zwei Alternativen: Riskieren oder verlieren. Nicht wenige Anleger begnügen sich nach den traumatischen Krisenjahren mit dem bloßen Vermögenserhalt. Die Flucht in beständige Sachwerte erscheint als attraktiver Ausweg, deshalb sind in Mitteleuropa die Immobilienpreise zuletzt deutlich angestiegen. Einige Analysten, darunter jene der Schweizer Nationalbank, sehen gar erste Anzeichen einer Spekulationsblase. Die lässt sich mathematisch mit dem Verhältnis Kaufpreis-Mietertrag erfassen. In Hamburg etwa liegen die Preise für Wohnungen beim 30-fachen der für Investoren relevanten „Jahreskaltmiete“. Das entspricht mageren 3,3 Prozent Rendite, Anzeichen für einen überhitzten Markt.

### 3. Der Boden ist erreicht

Zugleich scheint in Spanien der Talboden der Krise erreicht. Vor allem auf Gewerbeimmobilien haben



■ Glaubt an den spanischen Baukonzern FCC: Bill Gates. FOTO: RAIN/DPA

ausländische Investoren ein Auge geworfen. Bereits im März teilte die US-amerikanische Investmentbank Carlton Group mit, dass sie 7,5 Milliarden Euro für Immobilien auf der Iberischen Halbinsel bereitgestellt hat. Kein Einzelfall, sondern Trend: Ausländische *family offices*, Versicherungen und auch Fondsgesellschaften von Sparkassen „erjagen“ Gewerbeimmobilien in bester Lage in Madrid und Barcelona, die für das 12- bis 14-fache der Jahreskaltmiete angeboten werden. Das entspricht im Schnitt einer Rendite von 7,7 Prozent, doppelt soviel wie für das Hamburger Wohnobjekt.

Doch niedrige Preise wären nutzlos, hätte der Markt kein Vertrauen in Spanien. Und da hat sich die Stimmung gedreht, wie die gesunkene Risikoprämie für Staatsanleihen belegt. Allerdings schlägt die Trendwende nicht überall durch, die Arbeitslosenrate wird Prognosen zufolge noch bis 2018 über 20 Prozent liegen.

### Mallorca besteht Stresstest

Die Insel hat den Stresstest der Krise insofern bestanden, als Hochpreisimmobilien (ab 1,5 Millionen Euro) sich als wertbeständige Investitionsobjekte erwiesen haben. Wir stellen seit dem Sommer eine deutliche Zunahme der Anfragen potenter Investoren fest. Kehrseite: Von diesem anrollenden Boom ausgespart werden zurzeit noch die Billigimmobilien – Tausende davon liegen trotz Preisverfall schwer wie Blei in den Bilanzen. Hier ist nur zu hoffen, dass die anrollende Investitionswelle langfristig eine Besserung bewirkt.

Die Autoren Dipl.-Kfm. Asesor Fiscal Willi Plattes & Thomas Fitzner arbeiten in der Steuerberatungskanzlei [www.europeanaccounting.net](http://www.europeanaccounting.net) in Palma. Kontakt: [thomas@europeanaccounting.net](mailto:thomas@europeanaccounting.net)

## DAS AKTUELLE FACHBUCH

### INSEL-BRIEFING FÜR SCHWEIZER

Als zu Jahresbeginn die Arbeit an diesem Buch begann, wollte kaum ein Testleser der ersten Entwürfe an die Grundthese glauben: Dass sich im krisengebeutelten Spanien ein *window of opportunity* für Investitionen auftut.

Das Erscheinen von „Mallorca – nur emotionale Rendite?“ fällt jedoch mit ersten öffentlich wahrgenommenen Anzeichen für die Richtigkeit der Prognose zusammen. Als Briefing aus Schweizer Perspektive analysiert



das mit der MZ herausgegebene Buch einerseits gute Gründe, um an Spanien und Mallorca zu glauben, und vermittelt andererseits Grundwissen über die Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung des seit August

geltenden neuen Doppelbesteuerungsabkommens Schweiz-Spanien. Autoren: Andreas Kolb, Willi Plattes, Thomas Fitzner. Preis: 19,80 Euro. Erhältlich in Spanien auf Bestellung bei: [thomas@europeanaccounting.net](mailto:thomas@europeanaccounting.net).

**BESTENS INFORMIERT**

**Mallorca Zeitung**  
[www.mallorcazeitung.es](http://www.mallorcazeitung.es)

**ERBRECHTSKANZLEI MENTH**  
spezialisiert auf  
**IMMOBILIENRECHT & ERBRECHT**  
- Ihr Anwaltspartner auf Mallorca -  
Telefon: +34 971 55 93 77  
E-Mail: [info@erbrechtskanzlei-spanien.de](mailto:info@erbrechtskanzlei-spanien.de)  
Manacor, Plaza Cos 8 - 3º, im Zentrum bei der Kirche

Mehrwert, Qualität & Sicherheit für Sie aus einer Hand.

**FREY & BÄUMLER**  
FINANZIERUNGEN  
+49 89 5506 0139

Wir finanzieren Ihre Immobilien auf Mallorca.

**JANUAR Consulting** DEUTSCHSPRACHIGE RECHTSANWÄLTE UND STEUERBERATER

Miguel Angel Riera, Rechtsanwalt/ Steuerberater  
Galina Kogan, dipl. Kauffrau/ Steuerberaterin  
Carolin Struck, Nichtresidenten Abteilung

- Rechts- und Steuerberatung bei Investitionen in Spanien
- Immobilien- und Erbrecht
- Gesellschaftsgründung
- NEU: Verwaltung von Eigentümergemeinschaften

Büro in Palma und Manacor • Tel: 971 55 31 61 • Fax: 971 55 12 86  
Kontaktperson: Carolin Struck • [c.struck@januarconsulting.com](mailto:c.struck@januarconsulting.com)

**blt**  
BALEAR LEGAL & TAX CONSULTANTS

C/ Alejandro Roselló, 40, 7º - 8º  
07002 Palma de Mallorca  
Tel.: +34 971 463 737  
[Infomallorca@balearitc.com](mailto:Infomallorca@balearitc.com)  
[www.balearitc.com](http://www.balearitc.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

**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](mailto:info@mallorca-anwalt.com)  
[www.mallorca-anwalt.com](http://www.mallorca-anwalt.com)

Königsallee 60c, 40212 Düsseldorf  
Tel.: 0049 211 6 001 009 mobil: 0034 682 228 636  
[info@praxis-fuer-familienrecht.de](mailto:info@praxis-fuer-familienrecht.de)  
[www.praxis-fuer-familienrecht.de](http://www.praxis-fuer-familienrecht.de)

Die besten Seiten Mallorcas stehen auch Ihrem Unternehmen offen

**Mallorca Zeitung**

Anzeigenabteilung:  
[publicidad.mz@epi.es](mailto:publicidad.mz@epi.es)  
Tel: 971 170 598  
[www.mallorcazeitung.es](http://www.mallorcazeitung.es)

- Redaktionelle Seiten
- Sonderbeilagen
- Restaurantseiten
- Medizinseiten
- Internet
- Kleinanzeigen