

## Sonderdepesche

Seminar am 22. September 2012

Neues Buch:  
Die Finca auf Mallorca



► Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Seminar am 22. 09. 2012</b> .....	<b>4</b>
1.1	Thema: Der Rettungsschirm für Deutsche auf Mallorca? .....	4
1.2	Autoren .....	4
1.2.1	Prof. Dr. habil. Günther Strunk .....	4
1.2.2	Markus Miller .....	4
1.2.3	Willi Plattes .....	4
<b>2.</b>	<b>Seminaranmeldung</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Finca auf Mallorca - Lebensqualität mit Inflationsschutz?</b> .....	<b>5</b>
3.1	Prolog zu unserem neuen Buch .....	5
3.2	Die Autorenmeinung .....	6
3.3	Fazit .....	8
3.4	Worauf sollte man achten? .....	8
3.5	Inhalt .....	9
<b>4.</b>	<b>Haftungshinweise</b> .....	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Schriftenreihe "Mallorca 2030"</b> .....	<b>13</b>
<b>6.</b>	<b>Ansprechpartner</b> .....	<b>14</b>

## 1. Seminar am 22. 09. 2012

Die **GEOPOLITICAL.BIZ.S.L.U.** veranstaltet im Son Muntaner Golf in Son Vida um 18:00 Uhr mit freundlicher Unterstützung des **Bankhaus Jungholz Schweiz AG** das Seminar zu dem benannten Thema.

### 1.1 Thema: Der Rettungsschirm für Deutsche auf Mallorca?

Die Weltwirtschaft im Wandel – Entwicklungen in Europa mit einem detaillierten Blick auf Deutschland, Spanien, die Schweiz und Liechtenstein – Auswirkungen auf Staats- und Steuerbürger, Immobilienbesitzer und Kapitalinhaber mit praxisnahen Handlungsalternativen speziell für Deutsche auf Mallorca.

### 1.2 Autoren

#### 1.2.1 Prof. Dr. habil. Günther Strunk

Herr Prof. Strunk ist ein ausgewiesener Fachmann im Bereich des internationalen Steuerrechts und wird insbesondere die aktuellen Entwicklungen, Auswirkungen und Möglichkeiten des Doppelbesteuerungsabkommens (DBA) Deutschland – Schweiz vortragen und diskutieren.

#### 1.2.2 Markus Miller

Herr Markus Miller ist als Chefredakteur des renommierten Vermögensanlagemagazins "Kapitalschutz vertraulich" und Geschäftsführer des Medien-Unternehmens "Geopolitical. biz." ein Kenner der Vermögensszene. Er berichtet über die aktuelle Situation.

#### 1.2.3 Willi Plattes

Herr Willi Plattes, Dipl.-Kfm. Asesor Fiscal - Steuerberater, wird über die Möglichkeiten berichten, die das neue Doppelbesteuerungsabkommen zwischen der Schweiz und Spanien bieten.

## 2. Seminaranmeldung

Melden Sie sich bitte unter der edmailadresse

[sonmuntaner@geopolitical.biz](mailto:sonmuntaner@geopolitical.biz)

oder unter 0034 971 679 435 bei Frau Silke Beckschwarte oder Kerstin Hammergren.

**EINTRITT: Kostenlos mit Anmeldung - begrenzte Teilnehmerzahl! Vortragsdauer 2 Stunden mit anschließendem Get-Together.**

## 3. Finca auf Mallorca - Lebensqualität mit Inflationsschutz?

### 3.1 Prolog zu unserem neuen Buch

„Der Zustand des Geldwesens eines Volkes ist das Symptom aller seiner Zustände,“ sagte Joseph Schumpeter. Heute würde er diese Worte sicher auf den Zustand des Geldes der Völker Europas anwenden. Es steht momentan nicht gut um die Zustände der Europäer. Im Sommer 2012 liegt der Ausbruch der Finanz- und Wirtschaftskrise bald fünf Jahre zurück.

Die Zuspitzung der Griechenland-Krise jährt sich zum zweiten Mal. Die Eurozone ist heute die Krisenregion der Weltwirtschaft. Das Krisengeschehen im Euroraum reicht über das Problem der ausgeufernten Staatsverschuldung hinaus. Unzureichende Wachstumsdynamik, steigende Arbeitslosigkeit - vor allem bei jungen Menschen - sowie immer noch zu langsam schrumpfende Ungleichgewichte in den Leistungsbilanzen kommen hinzu. Erstmals haben wir es mit einer Generation junger Europäer zu tun, die sich wenig von der Zukunft verspricht und die sich nicht mit dem Projekt Europa identifiziert.

Angesichts dieser Gemengelage muss von einer fundamentalen Krise der europäischen Währung und wohl sogar der politischen Integration des Kontinents gesprochen werden.

Jetzt rächt sich, dass Europa seit Ausbruch der Krise nicht aus dem Reparaturmodus herauskam, dass stets das Dringliche das Wesentliche überlagerte. Auf zahlreichen europäischen Gipfeltreffen wurden zahlreiche Beschlüsse zur Beherrschung des Krisengeschehens gefasst. Das Krisenbewältigungswerk trägt schwer an technokratischer Diktion, anstatt eine erklärende Erzählung zu liefern.

### 3.2 Die Autorenmeinung

Liebe Leserinnen, liebe Leser, ich bin aufgrund der nunmehr seit über vier Jahren dauernden Krise mehr als verwirrt.

Wir alle im Euroraum haben ein Problem, dass sich dem Erfahrungsschatz unserer Generation entzieht. Ich persönlich lese mittlerweile die Ratschläge der Wirtschaftswissenschaftler, der Gurus, der Banker und Politiker und all derer, die sich berufen fühlen ihren wichtigen Beitrag zu dieser Krise oder zu der Krisenbewältigung beizutragen, kaum noch. Wenn man sich anguckt, was die Ökonomen und Politiker so alles vorausgesagt haben, dann sollte man ihnen nicht mehr zuhören. Noch nie hat sich m. E. eine Wissenschaft schneller in Luft aufgelöst.

Es ist erschreckend zu sehen, wie wir immer wieder auf Prognosen abfahren, die sich dann in den meisten Fällen als falsch herausstellen. Die Finanzkrise hat kaum einer vorhergesehen, weil wir einfach nicht verstehen, was an den Finanzmärkten vor sich geht.

Es ist erschreckend, was man die ganze Zeit aus Berlin, Brüssel, Madrid, Rom, Athen und Washington hört. Jeden Tag geht es um neue Milliardensummen, die irgendwo hin gepumpt werden, und keiner weiss, was da eigentlich vor sich geht. Auch nicht jene, die am Drücker sind.

Durch meinen Beruf bedingt werde ich häufig um Rat gefragt, wie man sich am besten verhalten soll. In den Fragestellungen zum „Euro“ habe ich mich mittlerweile zum Anti-Ratgeber entwickelt – der nunmehr erstmalig als Skeptiker auftritt und auch so die gestellten Fragen beantwortet:

Die Entwicklungsgeschichte der Menschheit ist durch Heilsversprechen geprägt. Das hat viel Gutes – aber auch Schlechtes - auf der Welt hervorgebracht. Derzeit haben die Ökonomen und Politiker, gefragt oder ungefragt, die Rolle der heilbringenden Offenbarung übernommen.

Das gelieferte Ergebnis ist erschreckend. Die bisherigen Krisenbewältigungsstrategien haben zu einer sich selbst verstärkenden Destabilisierung geführt. Die Tatsache, dass sich die Krise bisher trotz mannigfaltiger Behandlungsversuche nur verschärft hat, macht den Mangel an politischer Gestaltungskraft offensichtlich.

Ich vertrete nach wie vor die Meinung, dass sich die Krise insbesondere aus dem Unwesen des gespenstischen Paralleluniversums, das die Investmentbanken und

Hedgefonds, neben den realen Gütern und Dienstleistungen produzierenden Wirtschaft, aufgebaut haben.

Zum ersten Mal in der Geschichte des Kapitalismus konnte eine von einem weltweit wichtigen und angesehenen Wirtschaftssektor, den Banken, ausgelöste Krise nur noch in der Weise aufgefangen werden, dass die Regierungen ihre Bürger in der Rolle von Steuerzahlern für den eingetretenen Schaden aufkommen lassen. Ich denke, dass wir das alle zu Recht als empörend empfinden. Das weit verbreitete Gefühl verletzter Gerechtigkeit erklärt sich auch daraus, dass anonyme und bedrohliche Marktprozesse von der Politik nicht als systemische Risiken wahrgenommen wurden und auch noch nicht werden – wenigstens teilweise. Dieses Gefühl verbindet sich bei mir mit einer verhaltenen aber offenen Wut über die eigene Ohnmacht.

Das Intelligenteste, was man derzeit machen kann, ist, selbständig zu denken und in die Geschichte zu schauen, was in ähnlichen Fällen passiert ist.

Ob man zu den Römern, den chinesischen Dynastien, dem europäischen Mittelalter oder zu den 30er Jahren in Deutschland schaut: Wenn immer eine Währung nicht mehr durch ein Edelmetall gedeckt war, ist sie zerfallen. Es gibt kein einziges Gegenbeispiel in der Geschichte. Ich bin davon überzeugt, dass wir beim Euro, beim Dollar und auch beim Renminbi, vor einem langsamen Zerfall von Währungen stehen.

Die Regierungen und die EZB werden wohl kaum umher kommen – genau wie in Amerika schon geschehen – die Druckerpressen anzuwerfen. Jetzt streiten sich die Ökonomen darum ob, wie und wann die Inflation beginnt. Die Geschichte zeigt uns auch hier, dass die gewaltigen Geldsummen die dann im Markt sind, zu Inflation führen wird. Die Meinungen der Politiker lautet dazu: Wir haben genügend Instrumentarien um eine drohende Inflation einzudämmen. Ausgerechnet die Politiker, die von der Staatsfinanzierung durch die Notenpresse am meisten profitieren sollen die Schleusen wieder freiwillig schliessen wenn Inflation droht? Das ist m. E. realitätsfremd – schliesslich spült das Geld die Sorgen, die ihnen die aktuell hohen Zinsen bereiten, einfach weg. Und ausserdem ist die Geldentwertung eine geräuschlose und für die Politik nicht besonders schmerzhaft Art, die eigene Schuldenlast zu reduzieren.

Wir müssen aber dabei folgendes bedenken: Inflation ist nichts anderes als eine immense Umverteilung hin zu den Schuldner. Sparer und Mieter dagegen trifft es hart. Geld verliert damit seine Funktion als werterhaltende Anlage.

### 3.3 Fazit

Das Fazit des Skeptikers lautet: Wenn überhaupt, können nur realwirtschaftliche Investitionen einen gewissen Inflationsschutz bieten. Dazu zählt unzweifelhaft die Immobilie als Paradebeispiel der Investition in Realwerte.

Somit gehört die Ferienimmobilie auf Mallorca auch zu diesen Gütern.

Der Autor, der nunmehr über fünfzehn Jahre auf Mallorca mit seiner Familie lebt, kann authentisch feststellen, dass die Nutzung einer Ferienimmobilie auf Mallorca zur Steigerung der Lebensqualität beiträgt.

Meine Familie und ich wissen, das wir nichts daran ändern können älter zu werden. Wir können aber verhindern das dass bei schlechtem Wetter geschieht.

### 3.4 Worauf sollte man achten?

Wenn Sie sich nun damit beschäftigen eine Ferienimmobilie auf Mallorca zu erwerben, gilt es mannigfaltige Überlegungen vorzunehmen.

Da ist sicherlich vorrangig, das man das richtige Objekt in der richtigen Lage zu dem richtigen Preis erwirbt. Auf Mallorca gibt es eine Vielzahl von hochprofilierten Maklern die Ihnen im heutigen Marktumfeld das „Richtige“ aussuchen. Da sich der Markt in den letzten fünf Jahren gewandelt hat, findet man heute einen Käufermarkt, das heisst, dass man sich in Ruhe die Objekte aussuchen kann. Vor der Krise gehörte man teilweise zu der Kategorie der „Bittsteller“. Die soliden Marktteilnehmer bei den Maklern auf der Insel haben genügend Informationen um Ihnen das aktuelle Marktumfeld und die langfristig besten Lagen zu erklären und zu präsentieren.

Wir wissen, dass Faktoren wie Eigentumsschutz, Verlässlichkeit, Nachhaltigkeit, Gesundheitssysteme, Besteuerung und viele andere Faktoren von den potentiellen Immobilienerwerbern hinterfragt und in den Entscheidungsprozess integriert werden. Die Optimierung von strukturierten Steuerplanungen gehört mittlerweile auch zu den Grundüberlegungen eines jeden Erwerbs. Die Regelwerke des nationalen und internationalen Steuerrechts werden genutzt und signifikante und völlig legale Steuerersparnisse erreicht, die dann zu nachhaltigen, zusätzlichen Erwerbs-, Nutzungs- und Wettbewerbsvorteil führen.

Wir hoffen mit dieser Ausarbeitung einen bescheidenen Beitrag zu leisten um durch Gestaltungsoptimierungen die Entscheidung zu erleichtern

Da die derzeitige finanzielle Situation des spanischen Staates hinreichend bekannt sein dürfte, verwundert es nicht, das die Politiker an der Steuerschraube gedreht haben. Ende des Jahres 2011 hat man die Vermögensteuer - vorerst für zwei Jahre - wieder eingeführt. Weiterhin sind die Erwerbsnebenkosten - hier die Grunderwerbsteuer - erhöht worden. Ab 700 T€ werden jetzt 10 % (zehn von Hundert) Grunderwerbsteuer fällig.

Eine Vielzahl von kleineren Einzelgesetzen haben teilweise Entlastung und teilweise Belastung bewirkt. Dies geschieht alles mit dem politischen Ziel die Konjunktur zu beleben.

Das alles muss nach der Kaufentscheidung für eine Immobilie bedacht werden, um dann mit mehr Lebensqualität und Inflationsschutz versehen - eine sinngebende Struktur zu finden. Die Steuerbelastung soll im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten sehr gering sein.

Neben der Einsparung der Vermögensteuer und der Grunderwerbsteuer steht ebenfalls die Erbschaftsteuer auf dem Wunschzettel der Einsparungen. Auch mit diesen Themen beschäftigen wir uns in dieser Veröffentlichung.

Der Skeptiker

Palma de Mallorca, den 15. August 2012

### **3.5 Inhalt des Buches**

Auf über 110 Seiten werden folgende Themen behandelt:

**1. Einführung** / Einleitung eines Skeptikers / Vorwort

**2. Zivilrecht - sorgfältige Prüfung vor dem Kauf** / Privatschriftlicher Vertrag / Die Escritura / Vertragsbedingungen / Kaufpreis und andere Rechte / Eintragung im Eigentumsregister / Nießbrauch und Optionsrecht / Hypotheken

**3. Baurecht - Sorgfältige Prüfung vor dem Kauf** / Baurecht / Baugenehmigung / Bauvertrag & Bauausführung / Baumängel / Neubauerklärung / Küstengesetz

**4. Erwerbsnebenkosten** / Grunderwerbsteuer ITP / Artikel 108 des Wertpapiergesetzes / Gestaltungsempfehlung / Umsatzsteuer - IVA / Wertzuwachssteuer / Notar & Register

#### **5. Eigentum einer nichtresidenten Person**

- 5.1. Besteuerung während der Nutzung
- 5.2. Besteuerung bei der Veräußerung
- 5.3. Besteuerung beim "Erben" in Spanien
- 5.4. Besteuerung in Deutschland

#### **6. Eigentum einer Kapitalgesellschaft (S.L.)**

- 6.1. Grundlagen
- 6.2. Besteuerung während der Nutzung
- 6.3. Besteuerung bei der Veräußerung
- 6.4. Besteuerung beim "Erben" in Spanien
- 6.5. Besteuerung in Deutschland

#### **7. Eine GmbH besitzt eine Immobilie über eine S.L.**

- 7.1. Grundlagen
- 7.2. Besteuerung während der Nutzung
- 7.2. Besteuerung bei der Veräußerung
- 7.3. Besteuerung beim "Erben" in Spanien
- 7.4. Besteuerung in Deutschland

**8. Der Finanzamtswert** / Immobiliennwerte - der unverständliche Sachverhalt / Grundlagen / Bewertungsmöglichkeiten des Finanzamtes / aktuelle Rechtsprechung / Das Gegengutachten / Gestaltungshinweise

#### **9. Die Vermögensteuer**

**10. Erbschaftsteuerrecht in Spanien** / Grundlagen und neues EU-Recht / Bestimmungen des internationalen Privatrechts / Besteuerbare Handlungen- Erbschaftsannahme / Erbschaftsteuer auf den Balearen / Effektive doppelte Besteuerung durch die Erbschaftsteuer /

**11. Sonstiges** / Banken müssen Kredite schneller Wertberichtigen / Dividenden & Aktienveräußerungen / Vollstreckung & Informationsaustausch / Gemeinschaftsbesitz & Altimmobilien / Steuerhinterziehung / 50 % Rabatt auf zukünftige Gewinne / AJD - Spanische Rechtschaos / Meldung von Auslandsbeteiligungen

## **12. Muster eines Optionvertrages**

**13. Update** - Da unser Arbeitsbereich stark von den laufenden Veränderungen der Rahmenbedingungen geprägt ist, haben wir diesen Weg der Publikation über das iBook-Format gewählt. Das gute alte Papierbuch wird - so ist unsere Meinung - dadurch nicht ersetzt. Aber man kann die Änderungen nur durch neue Auflagen - und dann durch einen neuen Buchkauf - vermitteln.

Sie können dieses Buch über ihr iPad lesen und sie erhalten bis zum 31. Dezember 2013 alle Updates kostenlos. Diese Updates sind im Kaufpreis (11,99 €) inkludiert. Ab dem 01.01.2014 planen wir jeweils zwei Updates pro Jahr, welche dann jeweils zum Preis von 1.99 € herunter geladen werden können. Somit bleiben sie aktuell informiert.

Das Buch ist ab Mittwoch, dem 22. August 2012 im Apple-Store als iBook zu erwerben.

#### 4. Haftungshinweise

Diese Informationsdepesche dient ausschließlich zu Informationszwecken. Für den Inhalt können wir keine Haftung übernehmen, obwohl sie auf Informationen beruht, die wir als sehr zuverlässig erachten. Die genutzten Informationsquellen ändern sich täglich durch Rechtsprechung auf europäischer, landesspezifischer und/oder regionaler Entscheidungen. Weiterhin kann der Transfer mit elektronischen Medien Änderungen hervorrufen. Wir können deshalb keine Zusicherung oder Garantie für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Ausgewogenheit abgeben und auch keine diesbezügliche Haftung oder Verantwortung übernehmen. Jede Entscheidung bedarf geeigneter und fallbezogener Aufbereitung und Beratung und sollte nicht alleine aufgrund dieses Dokumentes erfolgen.

5. Schriftenreihe "Mallorca 2030"

**Schriftreihe Mallorca 2030**  
Leben, Arbeiten, Vermögen und Steuern auf der Mittelmeerinsel

**Unsere aktuellen Publikationen für Ihren Erfolg:**

**DigiBook**

**Auswandern nach Mallorca?**  
*Hinweise und Ratschläge zur Steuerpflicht und Ansässigkeit in Deutschland und Spanien*

**NEU**

**Grundzüge und Besteuerung einer Sociedad Limitada**  
*Rechtsstand Juli 2010*

**Flugzeuge**  
*Ratgeber für professionelle Investitionen in ein reales Wirtschaftsgut*

**2te Auflage!**

**Digitale Buchführung**  
*Praxishinweise und Tipps zur Einführung der digitalen Buchführung*

**Selbstgenutzte Ferienimmobilie**  
*Zweite aktualisierte Auflage*  
*Erwerb, Nutzung, Vererben und Verkaufen unter Berücksichtigung des neuen Doppelbesteuerungsabkommens*

**Digitales Rechnungswesen für international tätige KMU**  
*Praxishinweise zur Optimierung von Geschäftsprozessen*

Diese Schriftenreihe können Sie bei [Amazon.de](http://Amazon.de) bestellen.

## 6. Ansprechpartner

Asesor Fiscal - Steuerberater

**Dipl. Kfm. Willi Plattes**

n° colegiado 862

====

Asesor Fiscal - Steuerberater

**Salamanca Pendú, J. Felipe**

n° colegiado 1378

=====

Asesor Fiscal - Steuerberater

**Juanjo Vanrell Company**

n° colegiado 815

=====

Assistent der Geschäftsleitung

**Bernd Weichselgartner**

**European@ccounting**

Center of Competence ®

Cami dels Reis 308

Complejo Ca'n Granada

Torre A, 2º

E-07010 Palma de Mallorca

Tel. 0034 971 679 418

Fax 0034 971 676 904

[WilliPlattes@europeanaccounting.net](mailto:WilliPlattes@europeanaccounting.net)

[www.europeanaccounting.net](http://www.europeanaccounting.net)