

Vorwort

Schon vor einigen Jahren hatten – laut einer Umfrage des Emnid-Instituts aus dem Jahr 2000 – 78 Prozent der Deutschen Interesse am Erwerb einer eigenen Immobilie im Ausland (gegenüber 60 % im Jahr 1997; Handelsblatt vom 2.7.2001). Auch wenn sich nur wenige der Befragten tatsächlich diesen Traum vom eigenen Heim im Ausland – sei es als Ferien- oder Zweitwohnsitz oder als Altersruhesitz – werden erfüllen können, ist doch das Interesse der Deutschen an Auslandsimmobilien ungebrochen groß.

Rege Nachfrage nach Auslandsimmobilien besteht, ungeachtet aktueller wirtschaftlicher Schwierigkeiten, vor allem bei der sog. „Erbengeneration“, der teilweise beträchtliche Vermögenswerte zur Verfügung stehen – ohne dass diese zur eigenen Altersabsicherung unmittelbar benötigt werden – und bei der immer größer werdenden Gruppe der wohlhabenden Ruheständler, die ihren Lebensabend gerne in einer eigenen Immobilie im Ausland verbringen möchten. Begünstigt wird dieses Interesse durch die zunehmende Annäherung in wirtschaftlicher, rechtlicher und auch steuerlicher Hinsicht innerhalb der Europäischen Union. Darüber hinaus reift bei manchem potenziellen Erwerber die Erkenntnis, dass zwar auch andere Formen der Kapitalanlage in der Vergangenheit nicht die gewünschte oder versprochene Rendite erbracht haben, eine Ferienimmobilie aber dagegen zumindest Spaß und Lebensfreude („Lifestyle“) verspricht. Zusätzlichen Beratungsbedarf haben viele stolze Eigentümer einer Immobilie im Ausland, die sich „aus Altersgründen“ mit der Frage beschäftigen, ob die Immobilie nicht besser rechtzeitig verkauft oder an die Kinder übergeben oder vererbt werden sollte. Vieles spricht daher dafür, dass sich das Interesse an ausländischen Ferienimmobilien und damit dieser Markt in Deutschland auch in Zukunft dynamisch entwickeln wird.

An dieser Entwicklung sind neben dem eigentlichen Immobilienkäufer oder -eigentümer viele weitere Personen- und Berufsgruppen beteiligt. Banken, Sparkassen und andere Kreditinstitute bieten Ihren Kunden ebenso ihre Unterstützung beim Immobilienerwerb im Ausland an,

wie Versicherer und ihre Agenten, Immobilienmakler im In- und Ausland, Bauträger sowie Rechtsanwälte, Notare und Steuerberater. Ihnen allen steht eine Fülle einzelner Fachinformationen zum Thema Auslandsimmobilien im Buchhandel oder über Internet zur Verfügung – meist länderspezifisch, auf den Erwerb, die Besteuerung oder die Vererbung von Auslandsimmobilien beschränkt, inhaltlich zusammenfassend oder im Umfang eines juristischen Lehrbuches. Vielen Darstellungen zu diesem Thema ist aber gemeinsam, dass sie den „Lebenszyklus“ einer Auslandsimmobilie und seines Eigentümers nur in Ausschnitten und nicht insgesamt betrachten; d. h. beginnend bei der ersten Idee des Erwerbs einer Immobilie im Ausland, der Suche nach dem geeigneten Objekt, den ersten Gesprächen und der Beauftragung eines Immobilienmaklers über die Finanzierung der Auslandsimmobilie, den Erwerb mit der Eintragung im Eigentumsregister und die eventuelle Bebauung eines Grundstückes, weiter über den laufenden Unterhalt der Immobilie bis hin zu ihrem eventuellen Verkauf bzw. ihrer Übertragung auf die Erben zu Lebzeiten als Schenkung oder von Todes wegen durch letztwillige Verfügung und die Abwicklung des Immobilienerwerbs im Erbfall.

Die „Leidtragenden“ dieser bisher nur punktuellen Betrachtung von Auslandsimmobilien sind die Berater, die sich zwar professionell mit finanziellen und juristischen Fragen des Immobilienmarkts beschäftigen, deren Fokus hierbei jedoch auf den deutschen Markt beschränkt bleibt und die dennoch von ihren Kunden mit der Auslandsthematik konfrontiert werden. Diese Berater und „Multiplikatoren“ sollen sich mit Hilfe dieses Buches schnell einen profunden Überblick über die wesentlichen Fragen „im Leben einer Auslandsimmobilie und ihres Eigentümers“ verschaffen können, ohne sich in Details zu verlieren. Damit ist das Buch die geeignete Grundlage für die Vorbereitung eines Kundengesprächs, in dem an den Berater erste Fragen im Zusammenhang mit einem Immobilienerwerb im Ausland herangetragen werden sowie zur Einarbeitung ins Thema beim Kontakt mit Maklern, Versicherern, Notaren und Rechtsanwälten vor Ort im Ausland. Selbstverständlich ist dieses Buch auch für Interessenten von Nutzen, die selbst den Erwerb einer Immobilie im Ausland planen oder die bereits Eigentümer einer Auslandsimmobilie sind.

Das Buch beschränkt sich zunächst auf fünf der für Deutsche begehrtesten Urlaubsländer Europas, nämlich Italien, Spanien, Frankreich, die Schweiz und Österreich und fasst darüber hinaus die wesentlichen Grundaussagen zum „Lebenszyklus“ einer Immobilie für weitere sechs Urlaubsländer zusammen: Portugal, Griechenland, die Niederlande, die Türkei, Großbritannien und Irland. Eine Erweiterung in einer nächsten Auflage ist denkbar, wobei es aber weiterhin bei der Beschränkung auf privat genutzte Ferienimmobilien verbleiben soll. Eine Erweiterung des Buches auf andere Immobilieninvestitionen in Europa – etwa gewerbliche oder Renditeinvestitionen – würde den Rahmen sprengen und ist nicht geplant.

Die Angaben in diesem Buch sollen dem interessierten Leser den Einstieg in das Thema erleichtern und dienen der allgemeinen Information. Sie enthalten keinen Rechts- oder Steuerrat. Sie können im Zweifel auch keine rechtliche oder steuerliche Beratung ersetzen. Vor der konkreten Planung und Gestaltung eines Immobilienerwerbs oder einer Vermögensnachfolgeregelung im Hinblick auf eine Auslandsimmobilie ist daher zu empfehlen, einen qualifizierten Rechts- und Steuerberater in Deutschland oder vor Ort im jeweiligen Land zu Rate zu ziehen.

Dieses Buch gibt die den jeweiligen Autoren bekannte Rechts- und Steuersituation in den jeweiligen Ländern zum 31. Juli 2003 wieder. Obwohl wir laufend bemüht waren, die Angaben zu überprüfen und zu aktualisieren, können wir keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der hier enthaltenen Informationen übernehmen.

München, Oktober 2003

Stefan Albert
Klaus Wigand