



VON LUTZ MINKNER

IMMOBILIEN UNTER DEM HAMMER: DIE FOLGEN DER PANDEMIE

Die derzeitigen wirtschaftlichen Folgen der Covid-19-Pandemie für viele Immobilienbesitzer in Spanien sind derzeit leider auch gut in der spanischen Justizstatistik abzulesen: Zum Beispiel hinsichtlich der Zahl an Insolvenzanträgen von Verbrauchern, die im 1. Quartal 2020 von 1568 Verfahren auf 2.531 Verfahren im gleichen Zeitraum dieses Jahres sprunghaft anstiegen. Oder bei den Räumungsklagen von Mietwohnungen, deren Anstieg 17,8 Prozent betrug. Alle gerichtlich angeordnete Räumungen stiegen landesweit um 13,4 Prozent.

Dazu kommen die Hypothekenzwangsvollstreckungen, deren Zahl im ersten

Quartal dieses Jahres um 8,7 Prozent im Vergleich zum gleichen Vorjahreszeitraum stieg. Allein die zuletzt genannte Zahl ist Grund genug, einmal das Prozedere bei der Zwangsversteigerung von Immobilien in Spanien darzustellen.

Zwangsversteigerung auf Gerichtsbeschluss

Das Versteigerungsverfahren ist in der spanischen Vollstreckungsordnung (Ley de Enjuiciamiento Civil) niedergelegt. Auf Antrag des Gläubigers wird das Gericht tätig. Es holt sich vom Grundbuchamt jegliche, die Immobilie betreffende Auszüge, und trägt dort die Anordnung der Zwangsversteigerung ein, informiert die weiteren im Grundbuch eingetragenen Gläubiger mit der Aufforderung, ihre Forderungen anzumelden und beauftragt einen Sachverständigen mit der Bewertung der Immobilie.

Höchstgebote von mindestens 70 Prozent des Immobilienwertes bekommen den Zuschlag

Liegen alle diese Auskünfte vor, wird mit einer Frist von mindestens 20 Tagen ein Versteigerungstermin angesetzt. Wenn das Gebot des Höchstbietenden bei mindestens 70 Prozent des Schätzungs- und Versteigerungswertes liegt, erhält er den Zuschlag. Liegt das höchste Gebot unter 70 Prozent, kann der Gläubiger selbst zu 70 Prozent sein Eigentum ersteigern, andernfalls ist die Immobilie dem Bietenden zuzuschlagen, dessen Gebot mindestens 50 Prozent des Schätzwertes beträgt. Wenn kein anderes Gebot vorliegt, kann der Gläubiger den Zuschlag an sich zu 50 Prozent des Schätzwertes verlangen.

Aus dem Versteigerungserlös wird zunächst die Vollstreckungsforderung befriedigt. Bleibt etwas übrig, geht das Geld an die Gläubiger in der Reihe ihres Ranges. Im Übrigen erlöschen mit dem Zuschlag alle nachrangigen Forderungen. Mit dem Zuschlagbeschluss kann sich der Ersteigerer als neuer Eigentümer im Grundbuch eintragen lassen. Und auch der Fiskus erhält seinen Obulus in Form der Grunderwerbssteuer (ITP) auf den Zuschlagsbetrag.

Verbraucherschutz hilft bei Schlichtungsverfahren mit Gläubigern

Da die Zwangsversteigerung für den Hypothekenschuldner meist nicht nur zum Verlust der selbst genutzten Wohnung, sondern auch zu einem Totalverlust der bislang in die Wohnung investierten Zahlungen führen kann, sollten vor einer drohenden Zwangsversteigerung – zum Beispiel mit Hilfe von Verbraucherschutzverbänden – alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um mit den Banken oder anderen Gläubigern über Tilgungsaussetzungen, Zinsreduzierungen oder Stundungen zu verhandeln.

Lutz Minkner blickt auf 45 Jahre Tätigkeit als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer zurück. Seit 1984 ist er Vorstand des Immobilienunternehmens Minkner & Partner mit Sitz in Santa Ponsa www.minkner.com

Wie wird mein Inseldomizil zum Ferienhaus?

■ Um sein Haus, die Wohnung oder das eigene Apartment auf Mallorca an Urlauber beispielsweise tage- oder wochenweise zu vermieten, sind zahlreiche Formalitäten bei den jeweils dafür zuständigen Behörden auf der Insel vorzulegen. Grundvoraussetzung für eine kommerzielle Nutzung der eigenen Immobilie als Ferienunterkunft ist der Nachweis darüber, dass die Liegenschaften allen baugesetzlichen Vorgaben der jeweiligen Wohngemeinde entsprechen. Und in Form entsprechender Dokumente wie Grundbuch- und Kasteramteinträge vorweisbar sind.

Ist dies der Fall, kann der Immobilienbesitzer beim Tourismusministerium in Palma, der sogenannten Conselleria de Turisme, die Beantragung zur Ausstellung einer Ferienunterkunft-Lizenz einreichen. In dieser „Declaración responsable de inicio de actividad turística“, (DRIAT) müssen unter anderem alle Charakteristika der Immobilie wie Zimmeranzahl und Ausstattung detailliert aufgeführt werden.

Ebenfalls erforderlich für die touristische Vermietung ist die Anmeldung des entsprechenden Gewerbes beim balearischen Finanzamt. Nicht zuletzt deswegen, um neben den Mieteinnahmen auch die seit 2016 auf den Balearen erhobene Übernachtungssteuer für Urlauber, die „Impuesto sobre Estancias Turísticas“, zu deklarieren. Und: Nicht in jeder Gemeinde auf der Insel ist die Vermietung von Privatunterkünften an Urlauber aufgrund der gesetzlich vorgegebenen Limitierungen erlaubt.

Redaktion

FINANZIERUNG | NIE-NUMMER | STEUERN | ERBSCHAFTEN

ENJOY YOUR
SMART CHOICE

Genießen Sie Mallorca von Anfang an. Wir kümmern uns um Finanzierungen für Immobilien / Yachten, Steuer-Angelegenheiten, Erbschaften und NIE-Nummer. SMART SERVICIOS® steht als eingetragene europäische Servicemarke für Schnelligkeit, Zuverlässigkeit und Sicherheit in all unseren Dienstleistungen.

Ihr Daniel Pires, CEO SMART SERVICIOS®




SMARTSERVICIOS®
 be smart - choose us
info@smart-servicios.com | smart-servicios.com
 0034 971 571 044
