

Spanien: 200 Prozent Plus in sieben Jahren – jetzt platzt die Blase

Was jetzt mit den Immobilienpreisen in den neuen EU-Ländern passiert, erinnert stark an die Ausgangssituation in Spanien. Die Immobilienpreise für neugebaute Ferienwohnungen auf dem spanischen Festland und den Balearen sind seit 1999 um mehr als 200 Prozent gestiegen. Damit scheint es nun vorbei zu sein. Die spanische Zentralbank geht von einer Überbewertung bis zu 35 Prozent aus. Während zuletzt in Spanien rund 700.000 Wohnungen pro Jahr errichtet worden sind, wurden zuletzt nur etwa 500.000 Wohnungen tatsächlich nachgefragt. In manchen Ferienorten stehen mehr als 30 Prozent der Appartements leer.

Zweites großes Problem neben der Überhitzung des Immobilienmarkts sind die vielen illegal ohne Baugenehmigung errichteten Ferienwohnungen. Allein für Marbella wird deren Anzahl auf etwa 20.000 Wohneinheiten geschätzt. Gegen korrupte Bürgermeister und Gemeinderäte laufen Strafverfahren. Für die ausländischen Eigentümer solcher Immobilien können die Konsequenzen bis zu einem Zwangsabbruch reichen. „Überall dort, wo ich gerade Immobilienkäufe in Spanien abzuwickeln habe, gibt es Korruption“, weiß der Wiener Rechtsanwalt Alexander Lindner zu berichten, der auch eine Kanzlei in Barcelona hat. „Große Makler- und Bauträgerbüros müssen einfach Geld abliefern, sonst kriegen sie keine Lizenzen. Und das wird gerade alles Stadt für Stadt systematisch aufgearbeitet. In Malaga hat ein Baumeister für die Grundstückwidmung und die Baugenehmigung eines Projekts zwei-

Top-Villa auf Marbella mit mehr als 700 Quadratmeter Wohnfläche und 5.000 Quadratmeter Garten. Luxus hat in Spanien seinen Preis. In diesem Fall: 3,75 Millionen Euro



Foto: DM Properties

mal 4,6 Millionen Euro abgelegt. Das treibt die Immobilienpreise für den Endkäufer natürlich enorm in die Höhe.“

Steuernachlass für Verkäufer

Einen spanischen Zweitwohnsitz zu verkaufen war bis vor kurzem eine teure Angelegenheit. Steuerfrei konnte man als Ausländer nur Wohnungen und Häuser veräußern, die man schon vor 1987 gekauft hatte. Bei später gekauften Liegenschaften mussten Ausländer auf den Veräußerungsgewinn 35 Prozent Einkommensteuer bezahlen. Fünf Prozent des Kaufpreises wurden vom Notar „sicherheitshalber“ gleich vorweg an die Finanz überwiesen.

Spanier mussten bisher statt der 35 Prozent nur 15 Prozent des Veräußerungsgewinns bezahlen. Nach einer Klage bei der EU wurde diese Ungleichbehandlung gekippt. Seit 1. Jänner 2007 zahlen nun sowohl Spanier wie auch Ausländer, unabhängig davon, wo sich ihr Hauptwohnsitz befindet,

18 Prozent Einkommensteuer auf den Veräußerungsgewinn. Bei Ausländern werden drei Prozent des Gesamterlöses

gleich einbehalten. Unterm Strich bedeutet das für Ausländer eine Steuerreduktion um etwa 50 Prozent.



AB
€ 49.900,-

JAGUAR S-TYPE 2.7d
AUSTRIA EDITION

www.jaguar.at



INKLUSIVE

- LEDERPOLSTERUNG
- DVD-NAVIGATIONSSYSTEM MIT TOUCHSCREEN
- SPRACHSTEUERUNG „JAGUAR VOICE“
- BLUETOOTH SCHNITTSTELLE
- SITZHEIZUNG

JAGUAR UMWELTINFORMATION: KRAFTSTOFFVERBRAUCH GES.: 7,8 L/100 KM, CO₂ EMISSION: 208 G/KM, LIMITIERTE STÜCKZAHL. ANGEBOT GÜLTIG SOLANGE DER VORRAT REICHT. SYMBOLFOTO.

WIEN 3, Erdbergstr. 189-193
Tel. 01/740 20-4255

www.DENZEL.at

