



IMMOWERT - SPANIEN

Sachverständigenbüro A. Menrad & Partner
Immobilien - Sachverständige und –Gutachter in Spanien

extern – unabhängig – nachvollziehbar – kompetent
seit 15 Jahren in Spanien

Presseerklärung

28.11.07

Spanische Immobilien – Vortrag und Integration

Die Expertenrunde für spanische Immobilien hatte für den 27.11.07 zu kostenlosen Vorträgen im Colegio „La Salle“ in Palma eingeladen. Erschienen sind 60 interessierte Immobilieneigentümer sowie Anwälte, Architekten und Makler.

Bereits im Vorfeld konnte man sich überzeugen, daß die vielgepriesene Integration von Deutschen mit mallorquinischen Institutionen doch funktionieren kann. In „La Salle“ wurde selbstverständlich spanisch gesprochen und nicht auf Mallorquin bestanden. Lehrer und Schüler standen der rein deutschsprechenden Veranstaltung absolut positiv gegenüber und verfolgen interessiert die Vorbereitungen. Die Referenten und einige Teilnehmer wurden persönlich und mit Handschlag von der Schulleitung begrüßt.

Achim Menrad, der mit seiner Truppe die Vorträge organisierte, bedankte sich bei der Begrüßung der Teilnehmer ausdrücklich über die tolle Hilfeleistung des Direktors der spanischen Schule, Hermano Ramon. Dieser hat nicht nur Ersatz für den kaputtgegangenen Beamer direkt vor Beginn gesorgt, er hat sogar sein eigenes Laptop mit persönlichem Passwort für den Vortrag zur Verfügung gestellt.

In seinem Vortrag über die Immobilienbewertung spanischer Immobilien erklärte der Sachverständige Achim Menrad die verschiedenen Zusammenhänge. Marktpreise werden nicht gemacht, sie werden festgestellt. Gutachten im Bewertungsbereich sind keine rein mathematische Ergebnisse, sondern gegenseitig ergänzende und nachvollziehbare Schätzungen. Schätzen muß aber gelernt sein, insbesondere bei um Jahre zurückliegender Werte für Erbrechts- und Scheidungsfälle. Für die Vorbereitungen eines Kaufvertrages genügt meist nicht die Einsichtnahme durch den Anwalt ins Eigentumsregister. Offizielle Eintragungen im Kataster und Grundbuch sind oft unterschiedlich – und stimmen überwiegend nicht mit der tatsächlichen Situation vor Ort überein. Spanische Banken stellen für Finanzierungen die Bonität des Kunden in den Vordergrund, Gutachten nennen daher häufig nicht den echten Immobilienwert. Mängel und Schäden haben große Auswirkungen auf den Marktwert.

Die Ärztin Dr. Traudel Jakob erklärte die Zusammenhänge feuchter Immobilien und aufkommendem Schimmelbefall sowie die davon ausgehende Gefährdung der Gesundheit. Ausführlich zeigte sie anhand von Bildern die Entstehung von Pilzen und das sichtbare Vorhandensein in Lebensmitteln und Gebäuden. Vorbeugen ist eindeutig besser als Heilen von vermeidbaren chronischen Erkrankungen.

RA und Abogado Dr. Manuel Stiff sprach zum Thema „vorweggenommene Erbschaft und Gestaltung bei deutsch-spanischem Erbrecht und Nachlässen“ über die Unterschiede des deutschen und spanischen Rechts. Es gibt vor dem Tod viele Gestaltungsmöglichkeiten, um die im Zweifel sehr hohe spanische Erbschaftssteuer mit gesetzlichen Mitteln zu umgehen, zumindest aber einzuschränken. Er erklärte auch in sehr anschaulicher Art, wann ein handschriftliches oder notarielles Testament sinnvoll ist und ob es in Spanien oder Deutschland erstellt werden soll. Zum Immobilienbereich ging er auf die Haftung eines Verkäufers bei vorhandenen Baumängeln ein.

Die international ausgerichtete Steuerberaterin Ursula Müller-Breitkreuz sprach über den steuerlichen „Immobilien-Dschungel“ in Spanien und gab einen Leitfaden durch das Dickicht der Immobiliensteuern. Sie gab Tipps zu einer auf Erbschaftssteueroptimierung ausgelegten Lösung.

Achim Menrad erklärte dann noch kurz die Unterschiede zwischen Verjährung von behördlichen Maßnahmen bei Überbauungen und den Möglichkeiten einer nachträglichen Objektlegalisierung.

Am Schluss standen alle Referenten in einer Podiumsdiskussion für Fragen der Teilnehmer zur Verfügung.

Es war ein gelungener Abend, bei dem aufgrund der Themenvielfalt manche Ausführungen zu kurz kamen. Für die Zukunft sind weitere Vorträge geplant, bei denen jedoch mehr Zeit für die Einzelthemen zur Verfügung stehen wird.

Achim Menrad

Dipl.-Sachverständiger (DIA), Betriebswirt, Immobilienwirt (Dipl. VWA), TÜV-Zert., gerichtsanerkannt, Fachjournalist (DFJV)

Bilder La Salle 27.11.07

von Mallorca Ambiente



SV Achim Menrad bei seinem Vortrag



SV Achim Menrad mit
Dr. Joachim Wagner, Sekretärin Astrid Dominguez, RA Eric Itai



die Referenten (von links)
RA + Abogado Dr. Manuel Stiff, Steuerberaterin Ursula Müller-Breitkreutz,
Ärztin Dr. Traudel Jakob, Dipl.-Sachverständiger (DIA) Achim Menrad



bei der Podiumsdiskussion



Steuerberaterin Ursula Müller-Breitkreutz