



Reform light - Die verpatzte Reform des spanischen Hypothekensektors.

Die gescheiterte Gesetzesreform wird eine erhebliche Gefahr für den spanischen Immobilienmarkt bedeuten.

Sie kamen kühn daher, die Pläne der spanischen Linksregierung zur Stützung des wankenden Immobilienmarktes. Hypothekensteuern und Finanzierungskosten sollten massiv gesenkt werden um den hoffnungslos überschuldeten spanischen Privathaushalten unter die Arme zu greifen. Es ist kein Geheimnis das Großbanken bereits Schätzungen diskutieren, dass mehr als 50% aller spanischen Privathaushalte über kurz oder lang den Druck des steigenden Euribor nicht mehr stand halten können. Als Ausweg dienen zumeist Umschuldungen oder die Anpassung der bestehenden Darlehensbedingungen an den veränderten Markt. Die dabei entstehenden Kosten wollte man auf ein Minimum verringern. Die Stempelsteuer (AJD) sollte auf 0,5% bei Abtretungen von Hypotheken an andere Banken zwangseingefroren werden. Notare sollten weniger Gebühren berechnen und es wurde geplant, die zu zahlende Stempelsteuern nur auf das ausgeschüt-

Reform light – Die verpatzte Reform des spanischen Hypothekensektors

Autor: Matthias Jahnel, LL.M. (*)

tete Kapital und nicht wie derzeit auf Kapital, alle Nebenkosten und Zinsen zu berechnen.

Leider hatte Madrid diese Pläne vorab nicht mit den betroffenen Autonomen, der Notarkammer und wohl auch nicht mit der eigenen Finanzbehörde besprochen. Die prompte Intervention dieser Beteiligten führte dazu, dass es jetzt nicht mehr als eine Reform „light“ geben wird. Die geplanten Steuerkürzungen wurden komplett gestrichen. Die Notare dürfen weiter kassieren. Welchen Einfluss dies auf den derzeitigen Rückgang der Verkaufszahlen im spanischen Immobiliensektor haben wird bleibt abzuwarten.

Durch das stete Wirtschaftswachstum und Inflationsängste in der Eurozone gehen Analysten von einem Hypothekenzinssatz zum Jahresende von über 5,5% aus. Bankinterne Kreise reden von einem „Desaster“ für den spanischen Immobilienmarkt. Erste Auswirkungen sind zu spüren. Die Zahl der Zwangsversteigerungen einer der größten katalanischen Bank stieg im letzten Jahr um das Doppelte. Private „Finanzdienstleister“ versprechen den gebeutelten und verängstigten Schuldner alles und streichen bis zu 100% Gewinn pro Jahr ein.

Es ist interessant zu wissen, das auch spanische Banken getrieben

von Überschuldungsängsten mittlerweile verstärkt dazu greifen, Hypothekenforderungen an solvente Kunden zu verkaufen. Dies zumeist dann wenn, sich Finanzierungen bereits in der Schiefelage befindlichen. Die Bank erspart sich somit einen zeitraubenden Vollstreckungsprozess und wird einen unliebsamen Kunden auf sauberem Wege los. Der Investor wiederum kann die notariell verbrieften und durch eine Hypothek abgesicherten Zinsen kassieren. Ist der Hypothekenschuldner in Verzug, werden zumeist Verzugszinsen von bis zu 18% nebst Verzugskosten eingezogen. Auch diese sind natürlich durch die Hypothek abgesichert. Natürlich sind nicht alle am Markt angeboten Hypotheken ihren Preis wert. Auch Banken und Sparkassen und deren Gutachter verkalkulieren sich mitunter oder überschätzen schlichtweg den Markt oder den wahren Immobilienwert.

Hier schafft die Reform „light“ jedoch eine wesentliche Verbesserung. So droht in Zukunft Immobilienfachverständigen die ihr Handwerk nicht verstehen oder zu eng mit den Banken zusammenarbeiten um Finanzierungen zu ermöglichen der Verlust ihrer Konzession und Bußgelder bis 300.000,00 Euro.

Eine bedeutende Erleichterung wird es nun für Personen über 65 Jahr in Zukunft geben. Diese sollen es nach dem Gesetzent-

wurf leichter haben das in ihrem Erstwohnsitz gebundene Kapital in Form einer monatlichen Zusatzrente zu erschließen. Gehen die Pläne ungeändert durch das spanische Parlament fallen hierbei weder Einkommenssteuern noch Stempelsteuern an. Auch werden die zur Zeit noch recht hohen Nebenkosten um 40% gemindert. Weitere Auskünfte erhalten Interessierte bei ihrem Rechtsanwalt.

(*) Matthias Jahnel, LL.M.
Rechtsanwalt & Abogado

C/Can Arboç, n° 1 - bajos
07002 Palma de Mallorca

Tel.: +34.971.105.511
Fax: +34.971.495.390

WWW: www.lexjahnel.com
E-Mail: info@lexjahnel.com

