

Time-Sharing in Spanien

- No. 198 -

Belén Martínez Molina, Abogada (ES) in Hannover

Time-Sharing ist die Nutzung einer Immobilie für eine konkrete Zeit im Jahr innerhalb eines festgelegten Zeitraums. Gekauft wird das Recht die Immobilie zu nutzen. Die Nutzung kann für eine bestimmte Dauer an Jahren befristet oder auch unbefristet sein. Die Bezeichnung für Teilnutzungsrechte in Spanien lautet: "derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico".

Spanien ist ein wichtiges Urlaubsland für Time-Sharing Anbieter. Deshalb steht Spanien hinsichtlich der Nutzung von Time-Sharing und touristischen Anlagen an zweiter Stelle in der Welt. Time-Sharing bietet den Vorteil, die Kosten und Pflichten von eigenem Eigentum zu vermeiden. Manche Modelle bieten auch die Möglichkeit, die Nutzungsrechte an verschiedenen Immobilien weltweit auszuüben. Die Anpassungsmöglichkeit an sich ändernde Urlaubswünsche ist durch die Anbindung an Tauschorganisationen gegeben.

Trotz umfassender gesetzlicher Grundlagen ist es in den meisten Fällen durch Desinformation zu Betrugsfällen gekommen, die man durch gründliche Prüfung und Information vermeiden könnte. Auch die gesetzlichen Informationspflichten des Verkäufers sind zu beachten.

In der Praxis entwickelt sich in den letzten Jahren ein verstärkter gesetzlicher Schutz. Darüber hinaus gibt es auch verschiedene Verbraucherverbände und Institutionen, die Hilfe anbieten.

Time-Sharing Modelle

Es gibt unterschiedliche Time-Sharing Modelle. Einige sollen kurz dargestellt werden:

Gesellschaftsmodell: Eine Gesellschaft erwirbt die Immobilien, für die Teilzeitrechte bestehen. Die

Time-Sharing Nutzer erhalten ihre Nutzungsrechte durch den Kauf der Anteile von der Gesellschaft. Der Nutzer wird hierdurch nicht Inhaber eines Nutzungsrechts einer Immobilie, sondern Gesellschafter einer Gesellschaft. Ein Nachteil an dieser Konstruktion ist, daß die Gesellschaft Konkurs anmelden kann.

Club Modell: Wie beim Gesellschaftsmodell gehört in diesem Fall die Immobilie einer Gesellschaft. Die Gesellschaft gründet dann einen Club, Mitglieder des Clubs sind die Time-Sharing Nutzer. Im Gegensatz zum Gesellschaftsmodell ist der Erwerber von Time-Sharing Anteilen kein Gesellschafter und besitzt keine Aktien oder Anteile. Dieses Modell ist das angelsächsische Modell und wird daher von vielen angelsächsischen Firmen angeboten.

Genossenschaftsmodell: Entweder gehört die Immobilie einer Genossenschaft, die Nutzungsrechte an ihre Genossenschaftsmitglieder erteilt oder die Genossenschaft verteilt die Eigentumsrechte an die Genossenschaftsmitglieder und verwaltet die Immobilie.

Mietmodell: Die Miete als Time-Sharing Modell ist eine Variante der Miete. Dabei hat der Mieter die Möglichkeit, die Immobilien für eine bestimmte Zeit im Jahr und für ein bestimmte Jahreszahl befristet zu nutzen.

Miteigentumsmodell: Beim Modell des Miteigentums gehört das Eigentum mehreren Personen. Zusätzlich muß eine Vereinbarung zur Teilnutzung zwischen den Miteigentümern gefunden werden und ein Verzicht auf eine Aufteilung des Miteigentums erfolgen.

Gesetzliche Regelungen

Am 15. Dezember 1998 ist das Gesetz über Teilzeitnutzungsrechte an Ferienimmobilien in Spanien in Kraft getreten. Spanien hat damit die europäische Richtlinie 94/47/CE in geltendes nationales Recht umgesetzt.

Das Gesetz über Teilzeitnutzungsrechte an Ferienimmobilien findet auf den Erwerb von Teilnutzungsrechte an Immobilien Anwendung, die in Spanien gelegen sind. Unabhängig davon, an welchem Ort der Vertrag geschlossen wurde, gilt spanisches Recht. Anders sieht es mit dem Gerichtsstand aus. Im Gesetz über Teilzeitnutzungsrechte an Ferienimmobilien ist der Gerichtsstand nicht geregelt. In vielen Fällen bieten unseriöse Verkaufsgesellschaften mit Sitz auf der Isle of Man oder in Gibraltar Verträge mit Gerichtsstandsklauseln in eben diesen Orten an. Dabei ist zu beachten, daß diese Orte nicht zur EU gehören. Es sollte daher unbedingt darauf geachtet werden, daß der vereinbarte Gerichtsstand innerhalb der EU liegt.

Neben dem Gesetz über Teilzeitnutzungsrechte an Ferienimmobilien in Spanien sind die Verwaltungsvorschriften der spanischen Länder (Comunidades Autónomas) zu beachten, wie zum Beispiel das Tourismusgesetz Nr. 6.4.1995 der Kanarischen Insel oder die Verordnung Nr. 6.9.1997 der Balearen.

Eigenschaften der Teilnutzungsrechte

Die Teilnutzungsrechte können vom Käufer in Spanien in das Grundbuch eintragen werden. In Spanien erwirbt der Käufer ein Nutzungsrecht an Immobilien. Dabei handelt es sich um ein dingliches Recht. In Deutschland hingegen ist ein Eintrag ins Grundbuch nicht vorgesehen.

Die Anbieter von Teilnutzungsrechten haben hingegen die Verpflichtung, die Immobilie sowie die Nutzungsverhältnisse in das Grundbuch einzutragen. Die Eintragung hat konstitutiven Charakter. Die Erwerber von Teilnutzungsrechten können im Grundbuch Information über die Eintragung der Immobilie erhalten.

Die Verträge sind auf maximal 50 Jahre beschränkt. Die Teilnutzungsrechte sind übertragbare Rechte, sie können auch vererbt werden ("inter vivos" und "mortis causa").

Über die Teilnutzung muß eine Vereinbarung getroffen werden, in der konkret vereinbart wird,

wann und wie viel Zeit im Jahr der Erwerber in der Immobilie verbringen darf.

Alle Verträge über die Teilnutzungsrechte an einer Immobilie, die über mindestens drei Jahre und maximal 50 Jahre laufen, unterliegen dem Gesetz über Teilzeitnutzungsrechte an Ferienimmobilien. In Deutschland ist eine maximale Laufzeit nicht vorgesehen. Die Zeitdauer der Nutzungsrechte beträgt in Spanien mindestens sieben Tage.

Es besteht keine Möglichkeit, die Immobilie zu teilen oder der Auflösung des Miteigentums. Auf ein Vorkaufsrecht der Miteigentümer wird verzichtet.

Informationspflicht des Verkäufers

Die Verkäufer von Teilnutzungsrechten müssen einen Prospekt erstellen und beim Grundbuchamt hinterlegen. Dieser Prospekt darf nicht vom Grundbuch abweichen. Wird der Prospekt vom Verkäufer an die Interessenten der Teilnutzung verteilt und weicht dieser von dem im Grundbuchamt hinterlegten Prospekt ab, kann der Käufer den späteren Vertrag widerrufen. Der Prospekt gilt als verbindliches Vertragsangebot.

Die Prospekte müssen den Wohnsitz und Identität der Anbieter der Teilnutzungsrechte (Eigentümer oder Dienstleistungsunternehmen), Handelsregistereintragen der Verkäufer (inklusive Dienstleistungsunternehmen), Grundbucheintragen von Anlage, Wohngebäude und Wohnungen, Gesamtpreis der Teilnutzungsrechte, jährlicher Unterhaltungsbetrag und anfallende Steuer enthalten.

Wenn sich die Immobilie noch in Bau befindet, muß die Information auch das Datum der Fertigstellung sowie die Beschreibung der Immobilie enthalten. Die Satzungen, die das Nutzungsverhältnis regeln, enthalten auch die Möglichkeit hinsichtlich eines Tausches. Diese Möglichkeit muß auch in den Prospekten beschrieben sein.

Vertragsinhalte

Der Vertrag muß schriftlich geschlossen werden und folgende Kriterien enthalten:

Datum des Vertrages, sowie die Daten der notariellen Urkunde mit den protokollierten

Teilnutzungsrechten über die Immobilien und Grundbuchdaten.

Die Vertragsdauer sowie die genaue Beschreibung der Immobilie und ihres Zustandes sowie eine konkrete Zeit, wo die Teilnutzungsrechte über die Immobilien ausgeübt wurden, müssen ebenfalls enthalten sein.

Anzugeben sind ferner der Preis der Teilnutzungsrechte, die jährlichen Kosten für die Verwaltung, Steuer, sowie Notar- und Grundbuchgebühren, die anzuwendenden Gesetze und die Daten der Handelsregister, falls die Immobilie zu einer Gesellschaft gehört.

Die Information über die Angebote müssen dem Grundbuch beigefügt werden.

Wenn sich die Immobilie noch in Bau sich befindet, muß sie durch Bürgschaft oder Versicherungspolice abgesichert sein.

Die Verträge müssen in der Sprache eines EU-Landes der Erwerber erfaßt werden.

Widerruf der Verträge und Anzahlungen

Die Erwerber von Teilnutzungsrechten haben das Recht, ohne Angaben von Gründen vom Vertrag zurückzutreten. Der Widerruf des Vertrages muß innerhalb von 10 Tagen erfolgen. Die Frist läuft ab Vertragsunterzeichnung. Anzahlungen sind vor Ablauf der Frist verboten. Zahlt der Käufer trotzdem, kann er das Doppelte der Anzahlung zurückverlangen. Ist der Vertrag notariell abgeschlossen, muß auch der Widerruf vom Notar beglaubigt werden.

Das Widerrufsrecht ist eine Informationspflicht, die der Verkäufer mitteilen muß. Ist diese Informationspflicht verletzt, steht dem Erwerber eine drei- monatige Widerrufsfrist zu.

Eine andere Regelung gilt in Deutschland. Hier muß der Widerruf innerhalb von 14 Tagen erfolgen. Die Frist läuft ab Übergabe der unterzeichneten Widerrufsbelehrung. In Deutschland muß der Käufer nur schriftlich und ohne Einschaltung eines Notars widerrufen. Anzahlungen sind vor Ablauf der Frist verboten. Zahlt der Käufer trotzdem, hat er nur ein Rückforderungsrecht.

In Spanien besteht auch ein dreimonatiges Recht zur Vertragsauflösung, wenn wichtige Information im Vertrag oder Prospekt fehlen. Wenn die Information in diesen drei Monaten durch den Verkäufer ergänzt wird, hat der Verbraucher

danach 10 Tage Zeit, um den Vertrag trotzdem zu widerrufen.

In den Fällen eines Widerrufs oder Vertragsauflösung muß der Käufer keinen Schadenersatz zahlen und keine Kosten an der Verkäufer zurückzuerstatten. Wurden falsche Informationen ausgeliefert, hat der Käufer die Möglichkeit, den Vertrag für nichtig zu erklären. Der Verkäufer kann den Vertrag auch widerrufen, falls der Erwerber nicht die jährlichen Beträge entrichtet.

Wiederverkauf der Teilnutzungsrechte

Die Erwerber von Teilnutzungsrechten können ihre Rechte an Dritte verkaufen. Der Dritte kann den Erwerb in das Grundbuch eintragen. Wenn die Verkäufer ihre Teilnutzungsrechte nicht in das Grundbuch eingetragen haben, können die Dritten vom Verkäufer die Eintragung verlangen.

In der letzten Zeit haben die Eigentümer von Teilnutzungsrechten von verschiedenen Firmen Angebote zum Wiederverkauf erhalten. Die Firmen teilen den Eigentümern mit, daß sie für den Kauf der Rechte Interessenten haben. In der Regel wird von den Verkäufern dabei eine Anzahlung für diese Mitteilung verlangt. Da es sich in diesen Fällen häufig um betrügerische Methoden handelt, sollte vor der Leistung von Anzahlungen Rechtsrat eingeholt werden. Zunächst sollten auch Informationen über die Liquidität und Existenz der Firma eingeholt werden, weiterhin Informationen über die genauen Kosten. Grundsätzlich sollte aber keine Anzahlung geleistet und sofort eine Anfrage an Verbraucherschutzinstitutionen gestellt werden, um Auskunft über die Seriosität der Firma zu erhalten.

Teilnutzungsrechte werden nicht als Investition gekauft, sondern zur Vermeidung von Nachteilen und Kosten eigenen Eigentums. Wer seine Teilnutzungsrechte wieder verkaufen will, sollte bei diesem Verkauf nicht an mögliche Gewinne denken, sondern umgekehrt an die drohenden Verluste.

Steuern

In steuerlicher Hinsicht sollten die Doppelbesteuerungsabkommen (DBA) beachtet werden. Tatbestände, die nicht im Rahmen der DBA geregelt wurden, unterfallen der spanischen

Steuergesetzgebung. In Spanien muß eine Vermögenssteuer (Impuesto sobre el Patrimonio) gezahlt werden. Besteuerungsgrundlage ist dabei der Kaufpreis.

Der Käufer von Teilnutzungsrechten muß eine reduzierte Mehrwertsteuer in Höhe von 7% an den Verkäufer leisten.

Wenn es um den Wiederverkauf zwischen natürlichen Personen geht, muß der Käufer eine Grunderwerbsteuer (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) zahlen. Der Steuersatz beträgt 4%.

Zusammenfassung

Es ist zu überlegen ist, ob die jährlichen Kosten des Time-Sharing billiger sind, als die Kosten für den Kauf einer Ferienimmobilie. Viele Käufer werden aber nicht ausreichend oder gar nicht über die Folgekosten informiert. Diese sind zum Teil hoch, denn jedes Jahr muß für die Instandhaltung und den Betrieb der Wohnanlage gezahlt werden. Will der Besitzer die Time-Sharing Rechte tauschen, kostet dies zusätzliche Gebühren und auch die Mitgliedschaft in einem Tauschklub ist nicht umsonst.

Darüber hinaus hat das Time-Sharing hat aber auch Vorteile: Der Time-Sharing-Besitzer ist von den Kostensteigerungen der Urlaubsbranche weitgehend unabhängig und Time-Sharing kann Vorteile in steuerlicher Hinsicht bieten.

15. November 2004

www.caston.info

Mehrere tausend Beiträge zu Recht & Wirtschaft International finden Sie kostenfrei im Internet bei caston.info. Dort können Sie nach Schlagwort und Sachgebieten recherchieren.

Unsere Titelliste erhalten Sie auch per Fax.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

HERFURTH & PARTNER, Rechtsanwälte GbR
Hannover · Göttingen · Brüssel; www.herfurth.de
Member of ALLIURIS GROUP, Brüssel; www.alliuris.org

REDAKTION (Hannover)

verantw.: Ulrich Herfurth, Rechtsanwalt (D), zugelassen in Hannover und Brüssel.
unter Mitarbeit von Kenneth S. Kilimnik, LL.M., M.IUR., Attorney at Law (USA); Angelika Herfurth, Rechtsanwältin (D); Jens-Uwe Heuer, Rechtsanwalt (D); Dr. jur. Konstadinos Massuras, Rechtsanwalt (D) und Dikigoros (GR); Thomas Gabriel, Rechtsanwalt (D); Daniela Rott, LL.M. Eur., Rechtsanwältin (D); Carlota Simó del Cerro, LL.M., Abogada (ES); Belén Martínez Molina, Abogada (ES); Dr. jur. Véronique Demarne, Juriste (F); JUDr. Yvona Rampáková, Juristin (CR); Dr. jur. Xiaoqing Zheng, Legal Counsel (CN); Sibyll Hollunder-Reese, M.B.L., Rechtsanwältin (D); Egbert Dittmar, Rechtsanwalt (D); Isabelle Schmidt, B.Proc., Attorney (RSA); Jaroslaw Grycz, Rechtsanwalt (D); Metin Demirkaya, Rechtsanwalt (D), Marc-André Delp, M.L.E., Rechtsanwalt (D), Dr. Jona Aravind Dohrmann, Rechtsanwalt (D), Elena Schultze, Advocat (RUS), Dr. jur. Matthias Höniger, Rechtsanwalt (D), Fachanwalt für Steuerrecht.

KORRESPONDENTEN (Ausland)

in Amsterdam, Athen, Barcelona, Brüssel, Budapest, Bukarest, Helsinki, Istanbul, Kopenhagen, Lissabon, London, Luxemburg, Madrid, Mailand, Moskau, Oslo, Paris, Prag, Sofia, Stockholm, Warschau, Wien, Zagreb, Zug, New York, Washington, Toronto; Sao Paulo, Santiago, Dubai, Bombay, Bangkok, Peking, Hongkong, Singapur, Sydney, Tokio, Kairo, Johannesburg.

VERLAG

CASTON Wirtschaftsdienst GmbH,
Luisenstr. 5, D - 30159 Hannover,
Telefon 0511 - 30756-50, Telefax 0511 - 30756-60
eMail info@caston.info; Internet www.caston.info

Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen; die Haftung ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Wiedergabe, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Herausgeber.