



# AUSLANDSIMMOBILIEN

Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V.

Nr. 3/2025 | Mai/Juni 2025

ISSN 1433-0121

## Frankreich

Der Steuerkalender 2025

Versteuerung der Mieteinnahmen aus 2024 wie gehabt

## Italien

Laufende Besteuerung: *IMU* und *TARI/TEFA* und im Falle einer Vermietung Einkommensteuer oder Ersatzsteuer – Teil 1

Mehr Verbraucherschutz bei Strom- und Gasverträgen

## Spanien

Laufende Besteuerung einer Wohnimmobilie: Grund- und Einkommensteuer, eventuell Vermögensteuer – Teil 1

Kurzzeitvermietungen: Verbote und Einschränkungen erlaubt



Anwaltliche Beratung für unsere Mitglieder: 0761 / 55012

Editorial  
Ihre Erfahrungen und Empfehlungen sind gefragt! .....64  
Impressum .....64

## DSA

Beratungszeiten und Feiertage.....65

## LEBEN INTERNATIONAL

Fluggastrechte: Justizministerium startet Onlinedienst .....65  
Notfall und Notfallvorsorge .....66  
Mietwagen im Ausland: So schützen Sie sich selbst.....66  
EU: Keine verpflichtenden Gesundheitstests für  
ältere Fahrer.....67  
Grenzüberschreitende Tierkäufe oder Spenden:  
Vorsicht! .....68  
Verbrennungen in der Ferienwohnung: Wer haftet?.....68

## IMMOBILIEN INTERNATIONAL

Verband deutscher Pfandbriefbanken: „Trendwende“ .....69  
Deutschland: Geldwäsche lässt Immobilienpreise  
steigen .....69  
Achtung Frost: Leerstehende Gebäude und Versi-  
cherungsschutz.....70  
Zweitwohnsitz in Deutschland: Meldepflichten und  
Steuern.....70

## FRANKREICH

### STEUERN 71

Laufende Besteuerung von Wohnimmobilien in  
Frankreich .....71  
Keine Angst vor „Votre espace particulier“ .....74  
Nicht vergessen: Déclaration „gérer mes biens  
immobiliers“ bis zum 30.6.2025 absenden .....74

### IMMOBILIEN 75

Immobilienmarkt: Online-Artikel und -Berichte.....75

### F + D 75

Überregionale Geschichtsforschung.....75  
Einkufen in Deutschland und Frankreich.....76  
Run for Europe.....76

### VERKEHR 76

Kraftstoffpreise .....76

### POLITIK/WIRTSCHAFT/ALLTAG 76

Frankreich forderte Freiheitsstatue zurück.....76  
Klimaerwärmung in Frankreich im Vergleich extrem .....77  
Tipp: Energieberater .....77

### UNTERNEHMUNGEN 77

Fête de la Musique.....77

### AUFGELESEN 77

Neues Unterrichtsfach in der Normandie:  
Wikingersprache .....77

## ITALIEN

<b>IMMOBILIEN/STEUERN</b>	<b>78</b>
Laufende Besteuerung: <i>IMU</i> und <i>TARI/TEFA</i> und im Falle einer Vermietung Einkommensteuer oder Ersatzsteuer – Teil 1 .....	78
Immobilienpreise: Online-Artikel und -Berichte .....	80
<b>I + D</b>	<b>81</b>
Auswanderung: Deutschland an erster Stelle.....	81
<i>ENIT</i> : Was schätzen Deutsche an Italien?.....	81
UniCredit darf 29,99 Prozent an der Commerzbank erwerben.....	81
<b>VERKEHR</b>	<b>81</b>
Kraftstoffpreise .....	81
<b>WIRTSCHAFT/POLITIK/ALLTAG</b>	<b>81</b>
Mehr Verbraucherschutz bei Strom- und Gasverträgen.....	81
Steuerliche Vergünstigungen für Rückkehrer aus dem Ausland.....	82
Strandzugänge reglementiert und zahlungspflichtig.....	82
Manifest von <i>Ventotene</i> : Europäischer Bundesstaat als Ziel .....	82
Kurznachrichten: Schwere Unwetter in Nord- und Mittelitalien .....	83
<b>UNTERNEHMUNGEN</b>	<b>83</b>
<i>Cammini Aperti 2025</i> : Italien zu Fuß entdecken.....	83
Rom: Große Werkschau Caravaggios.....	84
Gardasee: Klettersteig am <i>Monte Casale</i> öffnet wieder .....	84
<b>AUFGELESEN</b>	<b>84</b>
Überlange Kaffeepausen im Rathaus: Was tun?.....	84

## SPANIEN

<b>IMMOBILIEN/STEUERN</b>	<b>85</b>
Laufende Besteuerung einer Wohnimmobilie: Grund- und Einkommensteuer, eventuell Vermögensteuer – Teil 1 .....	85
Kurzzeitvermietungen: Verbote und Einschränkungen erlaubt.....	87
Immobilienpreise: Online-Artikel und -Berichte .....	87
<b>E + D</b>	<b>88</b>
Die Botschaft warnt: Betrügerische Schreiben im Umlauf .....	88
Deutsche Bank: Geldbußen in Spanien und Deutschland.....	88
<b>VERKEHR</b>	<b>88</b>
A-7 und AP 7: Warnungen vor Überfällen.....	88
Madrid: Tuk Tuks bereiten Probleme .....	88
Drei Flughäfen ohne Flüssigkeitskontrollen.....	89
Normalisierte Kraftstoffpreise .....	89
<b>POLITIK/WIRTSCHAFT/ALLTAG</b>	<b>89</b>
Ungute Aussichten: Höhere Temperaturen, weniger Regen.....	89
Neuer digitaler Ausweis „MiDNI“ .....	89
Reduzierung der Promille-Grenze auf 0,2 geplant .....	89
Katalonien: Touristensteuer steigt drastisch .....	90
Kurznachrichten: Anhaltende Unwetter und Überschwemmungen.....	90
<b>UNTERNEHMUNGEN</b>	<b>91</b>
Thematische Routen durch das unbekannte Spanien .....	91
<b>AUFGELESEN</b>	<b>91</b>
Katzenkolonien und Kümmerer: Füttern verboten .....	91

## Ihre Erfahrungen und Empfehlungen sind gefragt!

Liebe Mitglieder,

einerseits handelt es sich bei Zweitwohnsitzen meist um eine Herzensangelegenheit. Andererseits bringen sie aber auch ganz profane praktische Herausforderungen mit sich.

Egal ob Renovierung, Sanierung oder Reparatur – gute und verlässliche Handwerker und Dienstleister sind das A und O für ein entspanntes Leben im Ausland. Auch gute Kontakte zu anderen Ausländern können hilfreich sein.

Teilen Sie uns bitte Ihre Erfahrungen und Empfehlungen mit:

- Erfahrungsberichte aus erster Hand, auch wenn es nur wenige Zeilen sind, sind für andere Mitglieder sehr interessant (gerne auch mit einem Foto). Wir veröffentlichen diese Berichte mit oder ohne Namensnennung.
- Ob Versicherungsvertreter, Bautechniker, Elektriker, Installateure, Hausverwaltungen oder Reinigungskräfte, teilen Sie uns Namen und Kontaktdaten derjenigen mit, die Sie überzeugt haben. Auch diese Empfehlungen können wir mit oder ohne Namensnennung weitergeben.

- Außerdem: Im aktuellen Italien-Teil finden Sie ein Inserat eines Mitglieds, das Kontakt sucht mit anderen Besitzern. Wir veröffentlichen nur Anzeigen von Mitgliedern und wissen, wer die Anzeige reingegeben hat. Falls Sie in Frage kommen und Interesse haben, melden Sie sich einfach unter den angegebenen Kontaktdaten.

Oder Sie haben Interesse an einer eigenen Anzeige? Teilen Sie uns den Text mit. Das Inserat ist kostenlos.

Ihre Tipps helfen anderen Mitgliedern weiter. Schreiben Sie uns einfach per E-Mail oder per Post bzw. Fax. Wir freuen uns auf Ihre Beiträge und sagen schon jetzt: Vielen Dank fürs Mitmachen!

Ihr



Peter Schöllhorn  
> info@dsa-ev.de

### LESERBRIEFE, ERFAHRUNGSBERICHTE, EMPFEHLUNGEN UND INSERATE

**Leserbriefe**, ob mit Kritik oder Lob, sind immer willkommen. Ebenso sind willkommen **Erfahrungsberichte** über den Immobilienkauf und sonstige mit Immobilien oder dem Leben im Ausland in Zusammenhang stehende Berichte und **Empfehlungen**. Diese können je nach Einzelfall auch ohne Namensnennung abgedruckt werden. Schreiben Sie uns!

#### Inserate

**Mitglieder** können **grundsätzlich kostenlos ein Inserat** aufgeben, mit Namensnennung oder Chiffre, sei es ein Kauf- oder Verkaufsinserat oder auch ein Inserat mit sonstigem Inhalt.

### IMPRESSUM

Deutsche Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V. – DSA e. V.

Vorstand: Peter Schöllhorn

VR 2882 AG Freiburg i. Breisgau – Anerkannt und registriert als qualifizierte Verbraucherschutz-Einrichtung gemäß Richtlinie 98/27/EG des Europäischen Parlaments und des Rates

Grünwälderstr. 4,  
79098 Freiburg,  
Telefon (0761) 55012,  
Telefax (0761) 55013,  
E-Mail: info@dsa-ev.de,  
Internet: www.dsa-ev.de.

Redaktion und verantwortlich im Sinne des Presserechts: Peter Schöllhorn.

Namen der Autoren und Agenturen:

Rechtsanwalt Peter Schöllhorn (ps), Rechtsanwältin Katja Macor (km), Sven Rahn (rsr). Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch kann für die Richtigkeit von Angaben, Hinweisen und Ratschlägen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen werden. Alle Rechte bleiben vorbehalten. Diese Zeitschrift darf ohne schriftliche Genehmigung der DSA e. V. weder ganz noch teilweise reproduziert werden.

**Titelfoto:** Locronan, Bretagne – ChiemSeherin/pixabay.com

Erscheinungsweise: zweimonatlich (Januar/Februar, März/April, Mai/Juni, Juli/August, September/Oktober, November/Dezember).

Gedruckt auf umweltfreundlichem Papier, Circle Volume white von Igepa

Die Zeitschrift ist erhältlich im Rahmen einer Mitgliedschaft bei der DSA, der jährliche Mitgliedsbeitrag beläuft sich auf 235 Euro.

Bankverbindung:  
Volksbank Freiburg,  
IBAN: DE 88 6809 0000 0007 623518.  
BIC: GENO DE 61 FR 1.  
USt-IdNr.: DE 812174308.

## Beratungszeiten und Feiertage

ps. Mit Ausnahme von Sonn- und Feiertagen ist unser Büro jeweils montags bis donnerstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und

13.30 bis 16.30 Uhr und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr besetzt. Die **Frankreich-Beratung** durch Rechtsanwältin Katja

Macor findet an den markierten Tagen jeweils nachmittags von 13.30 bis 15.30 Uhr statt.

Die **Spanien-** und **Italien-Beratung** durch Rechtsanwalt Peter Schöllhorn findet an den markierten Tagen jeweils nachmittags von 13.30 bis 17.00 Uhr statt.

Beratungszeiten Mai 2025							Beratungszeiten Juni 2025						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So	Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
			1	2	3	4							1
5	6	7	8	9	10	11	2	3	4	5	6	7	8
12	13	14	15	16	17	18	9	10	11	12	13	14	15
19	20	21	22	23	24	25	16	17	18	19	20	21	22
26	27	28	29	30	31		23	24	25	26	27	28	29
							30						

### 1. Mai 2025 und am 29. Mai 2025:

#### Keine Beratung

Am Tag der Arbeit, Donnerstag, 1. Mai 2025, und an Christi Himmelfahrt, Donnerstag, 29. Mai 2025, findet keine Beratung statt, auch nicht an Fronleichnam am 19. Juni 2025.

## LEBEN INTERNATIONAL

### Fluggastrechte: Justizministerium startet Onlinedienst

[www.service.justiz.de/fluggastrechte](http://www.service.justiz.de/fluggastrechte) bietet Informationen über mögliche Ansprüche bei Flugproblemen, einen Vorab-Check, ob und in welcher Höhe ein Anspruch besteht, und eine digitale Klageerstellung und -einreichung.

ps. Das Bundesministerium der Justiz erprobt seit Ende März einen Onlinedienst zum Thema der Ansprüche bei Flugproblemen. Mit dem Onlinedienst für Fluggastrechte will das Ministerium „einen großen Schritt auf dem Weg zum digitalen Rechtsstaat der Zukunft“ machen.

Der Onlinedienst bietet:

- Bereitstellung von Informationen: Informationen über mögliche Ansprüche bei Flugproblemen. Das betrifft laut Ministerium insbesondere Fälle von Verspätung, Annullierung oder Nicht-Beförderung nach der EU-Fluggastrechteverordnung.
- Durchführung eines Vorab-Checks: Es besteht die Möglichkeit, einen Vorab-Check durchzuführen und herauszufinden, ob möglicherweise ein Anspruch auf eine Entschädigungszahlung besteht und wie hoch dieser Anspruch ausfallen könnte.
- Digitale Klageerstellung und -einreichung: Auf digitalem Weg kann

eine Klage erstellt und diese über den Dienst „Mein Justizpostfach“ bei an dem Pilotversuch teilnehmenden Gerichten eingereicht werden. Aktuell beteiligen sich laut Ministerium folgende Amtsgerichte an dem Pilotversuch: Bremen, Düsseldorf, Erding, Frankfurt am Main, Hamburg, Königs Wusterhausen und Nürtingen. Diese Gerichte sind für die Flughäfen Bremen, Düsseldorf, München, Frankfurt am Main, Hamburg, Berlin Brandenburg und Stuttgart zuständig.

#### Keine Gewähr

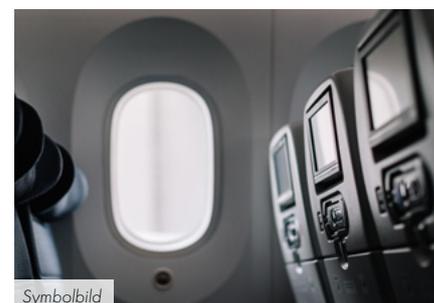
Es wird auf [www.service.justiz.de/fluggastrechte](http://www.service.justiz.de/fluggastrechte) darauf hingewiesen: „Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität des Onlinedienstes einschließlich der durch ihn bereitgestellten Dokumente sowie der Klageinhalte wird keine Gewähr übernommen. Der Onlinedienst beschränkt sich derzeit auf bestimmte Ausgleichsansprüche und Vorgehensweisen.“ Die rechtliche Prüfung eines Einzelfalles nimmt der Onlinedienst nicht vor. Er gibt auch keine Beratung oder Prognose zu den Erfolgsaussichten im individuellen Fall.

Diese Einschränkungen bedeuten nicht, dass es sich um keine sinnvolle praktische Hilfestellung für geschädigte Fluggäste handeln würde. Die Praxis wird zeigen, ob

es sich wie angekündigt „um einen großen Schritt auf dem Weg zum digitalen Rechtsstaat der Zukunft“ handelt.

#### Klage im Bereich der Fluggastrechte

Es besteht außerdem die Möglichkeit, digital eine Klage zu erstellen. An sieben Gerichten deutschlandweit (siehe oben) können laut Ministerium entsprechende Klagen auch digital eingereicht werden. Ob aber dies für Laien sinnvoll sein könnte, auf eigene Faust gegen eine Fluggesellschaft vorzugehen, wird man bezweifeln müssen. Deshalb soll der Vollständigkeit halber auf spezialisierte Dienstleister im Internet hingewiesen werden, auch wenn diese eine Erfolgsprovision verlangen. Wer sich aber mal in eigener Sache selbst vor Gericht vertreten will, hat nun die digitale Möglichkeit zum Ausprobieren. Schlichtungsstellen sind kostenlos, aber nicht immer erfolgreich. Spätestens dann stellt sich die Frage nach einem Prozess.



Symbolbild

## Notfall und Notfallvorsorge

Sich auf Notfälle vorzubereiten, ob im In- oder Ausland, dürfte bisher ein unterschätztes Thema gewesen sein. Es gibt Behörden und Hilfsorganisationen, bei denen man sich umfassend informieren kann, lokal, regional, national. Auch die EU hat sich aktuell zu diesem Thema geäußert und gibt Empfehlungen.

ps. Das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) stellt fest, dass „Katastrophen wie Unwetter, Überschwemmungen oder Stromausfälle deutlich machen, dass wir auch in einem sicheren Land wie Deutschland nicht vor Katastrophen gefeit sind“.

Krisen und Katastrophen könnten uns „jederzeit auf die Probe stellen – und nicht immer können die Rettungskräfte sofort zur Stelle sein“. Deshalb finden sich auf der Homepage des BBK Empfehlungen und Checklisten für die persönliche Notfallvorsorge, u. a. eine Dokumentenmappe und eine Liste für den Lebensmittelvorrat: „Seien Sie vorbereitet, um sicher durch Krisen oder Katastrophen zu kommen!“ Bei diesem oder ähnlichen Themen wird in den Medien oft die Katastrophe

im Ahrtal als mahnendes Beispiel aufgeführt.

### Plötzlich das Haus verlassen müssen

Die Aufzählung des BBK mit denkbaren Notsituationen lautet: Ein Brand oder Evakuierungen weil: Weltkriegsmunition gefunden wurde, ein Gasleck aufgetreten ist, ein Hochwasser droht, Gefahrstoffe freigesetzt wurden (z. B. giftige oder ätzende Chemikalien), Lawinengefahr droht, das Wohngebäude bei einem Sturm schwer beschädigt wurde und einsturzgefährdet ist. Anmerken lässt sich, dass gerade in südlichen Ländern die Gefahr von Waldbränden nicht unterschätzt werden darf.

Als Notfallgepäck schlägt das BBK pro Person einen Notfallrucksack vor. Dieser sei praktischer als ein Koffer, da man beide Hände frei habe.

### Im Notfall informiert bleiben

Da Fernseher und Internet nur mit Strom funktionieren, der möglicherweise auch ausfällt, bleibt laut BBK nur das Radio als Hauptwarnmittel. Die Empfehlung lautet: „Immer ein batteriebetriebenes Rundfunkgerät und Reservebatterien oder ein Kurbelradio im Haus. Auch ein

Solarradio oder Autoradio kann benutzt werden.“

### EU: Bessere Vorbereitung auf komplexere Krisen und Herausforderungen

Die EU-Kommission spannt einen größeren Bogen und spricht von zunehmenden geopolitischen Spannungen und Konflikten, hybriden Bedrohungen und Cybersicherheitsbedrohungen, ausländischer Informationsmanipulation und Einflussnahme bis hin zum Klimawandel und zunehmenden Naturkatastrophen.

Die EU müsse bereit sein, ihre Bürgerinnen und Bürger und die wichtigsten gesellschaftlichen Funktionen, die für die Demokratie und das tägliche Leben von entscheidender Bedeutung sind, zu schützen. Vor kurzem wurde die „Preparedness Union Strategy“ vorgestellt. U. a. steht die Förderung der Vorsorge für die Bevölkerung im Mittelpunkt.

Die Öffentlichkeit soll dazu angehalten werden, praktische Maßnahmen zu ergreifen, wie z. B. die Aufrechterhaltung der lebensnotwendigen Versorgung für mindestens 72 Stunden in Notfällen. Es sollen Vorsorgeunterricht in die Lehrpläne der Schulen und ein EU-Vorsorgetag eingeführt werden.

## Mietwagen im Ausland: So schützen Sie sich selbst

Unter <https://www.evz.de/reisen-verkehr/auto/mietwagen> findet sich noch weitergehendes Informationsmaterial.

ps. Einen Mietwagen zu nehmen ist keine außergewöhnliche Angelegenheit. Wer im Urlaub oder auf Geschäftsreise mobil sein möchte, greift darauf häufig zurück. Was zunächst einfach klingt, kann jedoch schnell unübersichtlich und ärgerlich oder gar zur Kostenfalle werden.

Wer im Urlaub einen Mietwagen bucht, sollte laut Europäischem Verbraucherzentrum (EVZ) „besonders wachsam“ sein: „Trotz behördlicher Maßnahmen und verhängter Bußgelder reißen die Beschwerden über fragwürdige Geschäftspraktiken vieler Autovermieter nicht ab.“

### Zunehmende Beschwerden

Das EVZ moniert, dass Autovermieter wie Goldcar, Firefly, Centauro in Spanien, Europcar UK und viele andere regelmäßig

auf Bewertungsportalen in der Kritik stehen, auch beim EVZ. Im Jahr 2024 habe das EVZ Deutschland fast doppelt so viele Mietwagenbeschwerden wie noch im Vorjahr verzeichnet.

### Vorsorgen: Vorher ein Blick auf Bewertungsportale

Vor der Buchung kann man sich auf unabhängigen Bewertungsportalen genau informieren, ob es bereits Beschwerden über einen bestimmten Autovermieter, an einem bestimmten Ort oder in einer bestimmten Urlaubsregion gibt.

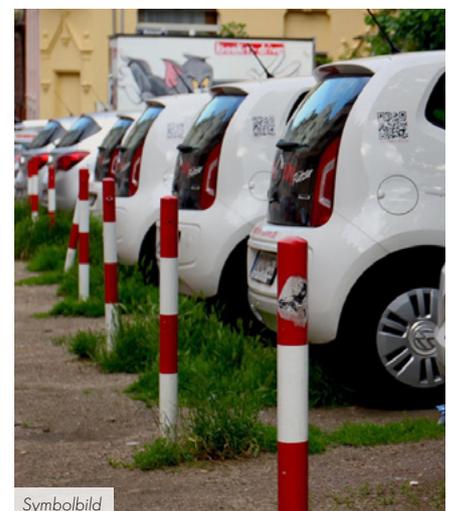
Das EVZ rät dazu, Preisvergleichsportale möglichst zu meiden und lieber direkt bei Autovermietern vor Ort ohne Vorauszahlung zu reservieren.

### Fahrzeugübernahme und -rückgabe

Das EVZ empfiehlt, keine unverständlichen Verträge unterschreiben und sich vor Ort nicht zu überstürzten Entscheidungen drängen lassen. Ein Fahrzeug sollte nach Möglichkeit nur im Beisein eines

Mitarbeiters zurückgegeben werden. Außerdem sollte auf ein Rückgabeprotokoll nicht verzichtet werden.

Von Vorteil sind Fotos und Videos vom Fahrzeug – sowohl bei der Übernahme als auch bei der Rückgabe. Damit kann man sich gegen unberechtigte Schadensforderungen absichern.



Symbolbild

### Tricks der Autovermieter

**Aufgedrängte Zusatzversicherungen:** Trotz bereits abgeschlossener Vollkaskoversicherung (meist beim Mietwagenvermittler) wird Mietern vor Ort suggeriert, sie benötigen eine Zusatzversicherung, um das Fahrzeug zu erhalten.

**Kreditkarten-Probleme:** Kreditkarten zur Hinterlegung der Kaution werden am Schalter angeblich wegen technischer Probleme oder mangelnder Deckung abgelehnt. Alternativ wird eine kostenpflichtige Zusatzversicherung angeboten. Debitkarten werden oft grundlos verweigert.

**Versteckte Kosten und fragwürdige Verträge:** Zusatzversicherungen werden unbemerkt hinzugefügt, und Verträge sind oft nur in Fremdsprachen verfügbar.

**Tankgebühren und nachträgliche Schäden:** Hohe Tank-Kauttionen werden ver-

spätet oder gar nicht erstattet; angebliche Kratzer oder Dellen werden nachträglich in Rechnung gestellt.

**Kostenpflichtige Upgrades:** Das gebuchte Fahrzeug sei angeblich nicht verfügbar – stattdessen wird ein teureres Modell angeboten.

### Probleme: Was tun?

Wer Probleme mit seinem Mietwagenanbieter hat, sollte eine Bewertung auf Portalen wie Google oder Trustpilot hinterlassen, um andere Verbraucher zu warnen, so das EVZ. Wurden unrechtmäßige Beträge abgebucht, helfe oft eine Chargeback-Anfrage bei der Bank. Wurde das Fahrzeug verweigert, sollte die Anzahlung vom Vermittler zurückgefordert werden (falls das Fahrzeug über einen Vermittler reserviert wurde, z. B. Auto Europe, Rentalcars,

CarTrawler oder DoyouSpain). Das EVZ Deutschland bietet an, außergerichtlich zu helfen und Beschwerden an Aufsichtsbehörden weiterzuleiten.

### Im Streitfall

Wer mal bezahlt hat, bekommt sein Geld meist nur schwer zurück, meint das EVZ. In einigen Fällen könne ein vereinfachtes, grenzüberschreitendes Gerichtsverfahren sinnvoll sein. Anzumerken ist, dass es sich oftmals nicht lohnt, mit Anwälten und über Gerichte zu seinem Recht zu kommen. Unterm Strich könnte es noch teurer kommen, falls ein Vergleich abgeschlossen wird, oder zumindest ein Teil der anfallenden Kosten vom Mieter selbst getragen werden muss. Kleinere Beträge einzuklagen ist für Anwälte unattraktiv, ob mit oder Rechtsschutz.

## EU: Keine verpflichtenden Gesundheitstests für ältere Fahrer

ps. Die Europäische Union hat eine vorläufige politische Einigung über die Aktualisierung der Führerscheinrichtlinie erzielt, die auch Bestimmungen zu Gesundheitstests umfasst. Vor der erstmaligen Ausstellung eines Führerscheins müssen alle Mitgliedstaaten entweder eine ärztliche Untersuchung, einschließlich Sehtest und Überprüfung des Herz-Kreislauf-Systems, oder ein Screening auf Grundlage einer Selbsteinschätzung verlangen.

### Verlängerung des Führerscheins

Bei der Verlängerung des Führerscheins können die Mitgliedstaaten entscheiden,

ob sie eine ärztliche Untersuchung vorschreiben oder alternative Maßnahmen, wie Selbstauskunftformulare, zulassen.

### Keine verpflichtenden Gesundheitstests für ältere Fahrer

Die ursprünglich vorgeschlagenen obligatorischen Gesundheitsprüfungen für Fahrer über 70 Jahre wurden nicht in die endgültige Einigung aufgenommen. Stattdessen liegt es im Ermessen der einzelnen Mitgliedstaaten, ob sie solche Tests einführen möchten.

Diese vorläufige Einigung muss noch formal vom Europäischen Parlament und

dem Rat bestätigt werden. Nach der endgültigen Annahme haben die Mitgliedstaaten vier Jahre Zeit, die neuen Bestimmungen in nationales Recht umzusetzen.

### Weiterhin unterschiedliche Regelungen

Da es keine obligatorischen Gesundheitsprüfungen für Fahrer über 70 Jahre gibt, wird es bei den unterschiedlichen nationalen Regelungen bleiben.

In Deutschland dürfte es weiterhin keine Gesundheitsprüfungen für Ältere geben, in Spanien und Italien dürfte die Pflicht zu Gesundheitsprüfungen bestehen bleiben.

### Fahrverbote: EU-weit geltend

Bisher konnten Fahrverbote, die in einem Mitgliedstaat verhängt wurden, oft nur dort durchgesetzt werden, während der Betroffene in anderen EU-Ländern weiterhin fahren durfte. Mit den neuen Vorschriften wird der Mitgliedstaat, in dem der Verstoß begangen wurde, verpflichtet, den Ausstellungsstaat des Führerscheins über das Fahrverbot zu informieren. Der Ausstellungsstaat muss dann unter bestimmten Bedingungen ein entsprechendes Fahrverbot verhängen, das in der gesamten EU gilt.

Diese Regelung betrifft insbesondere schwere Delikte wie Trunkenheit am Steuer, erhebliche Geschwindigkeitsüberschreitungen (z. B. mehr als 50 km/h über dem Tempolimit) und Unfälle mit Todesfolge.



Symbolbild

## Grenzüberschreitende Tierkäufe oder Spenden: Vorsicht!

ps. Traurig dreinblickende Tiere sind der Aufhänger für betrügerische Maschen im Internet. Oftmals stammen die Angebote von Tierversmittlungen aus dem Ausland. Herkunft und Preis allein lassen zunächst nicht auf die Seriosität eines Angebots schließen. Betrüger gibt es überall, stellt das Europäische Verbraucherzentrum (EVZ) fest. „Die Wahrscheinlichkeit, dass Sie bei Ihrer Suche nach einem neuen Welpen oder Hund auf einen betrügerischen Züchter oder Verkäufer stoßen, ist leider höher als Sie denken“, schreibt die Arbeitsgruppe der EU-Tierschutzplattform – eine Einrichtung, die den Tierschutz in der Europäischen Union verbessern soll – in einer Veröffentlichung.

### Keine Vorauszahlungen

Besondere Vorsicht gilt laut EVZ bei Angeboten in den sozialen Medien und auf Kleinanzeigenportalen. Profile können dort besonders einfach und schnell eröffnet und verändert werden. Das mache es potenziellen Betrügern sehr leicht, anonym zu bleiben.

Werden Kaufpreis oder sonstige Kosten im Vorfeld verlangt, sollten alle Alarmglocken läuten. Denn einmal bezahlt, ist das Geld unter Umständen weg und nur sehr schwierig zurückzubekommen. In anderen Fällen erhalten Betroffene einen kranken und geschwächten Vierbeiner.

### Tiere müssen identifizierbar sein

Hunde und Katzen, die aus einem anderen Mitgliedstaat der EU kommen, müssen durch einen Mikrochip oder eine Tätowierung identifizierbar sein. Auch ein gültiger Tollwutimpfschutz muss vorgewiesen werden. Um das zu dokumentieren, gibt es den EU-Heimtierausweis. Können oder wollen Verkäufer diese Bedingungen nicht erfüllen, ist Misstrauen angebracht. Denn seriöse Verkäufer liefern diese Daten und Papiere in der Regel problemlos. Einen detaillierten deutschen Leitfaden für Hundekäufer bietet die Arbeitsgruppe der EU-Tierschutzplattform unter <https://food.ec.europa.eu/document/download/animals>. In der Ausgabe Finanztest 12/2024 der Stiftung Warentest findet sich außerdem der Artikel „Tiere kaufen: Liebe auf den ersten Blick“.

### Spenden?

Bekanntermaßen sind die Lebensbedingungen für Vierbeiner in einigen anderen europäischen Ländern deutlich schlechter als hierzulande. U. a. lässt sich das für Spanien feststellen. Organisationen versuchen, das Tierleid zu lindern. Auch in diesem Bereich sind Betrüger unterwegs. „Auch wenn Bilder und Videos leidender Tiere nur schwer zu ertragen sind, sollten Sie niemals überstürzt handeln und einen kühlen Kopf bewahren“, rät Julia Kreidel,

Juristin beim Europäischen Verbraucherzentrum Deutschland. „Informieren Sie sich vorab ausführlich über den Verkäufer des Tieres oder die Organisation, an die Sie spenden möchten.“ Manchmal hilft bereits eine Bildsuche im Netz: Viele Betrüger kopieren Foto- und Videomaterial von anderen (Betrugs-)Seiten. Ansonsten hilft laut EVZ auch das Deutsche Zentralinstitut für soziale Fragen ([www.dzi.de](http://www.dzi.de)).



Symbolbild

## IMMOBILIEN INTERNATIONAL

### Verbrennungen in der Ferienwohnung: Wer haftet?

Im vorliegenden Fall haftet weder der Vermieter noch der Vermittler und Betreuer der Ferienwohnung. Dennoch sehr empfehlenswert: Vermietung nur mit Vermieterhaftpflichtversicherung (möglichst auch für verschuldensunabhängige Haftungsfälle) und eventuell Vermieterrechtsschutz.

ps. Beim ersten Frühstück in der Ferienwohnung auf der Insel Wangerooge setzte die Mutter einer sechsjährigen Tochter Kaffee in der Kaffeemaschine auf. Als sie den Kaffee zum Frühstückstisch brachte, löste sich der Henkel und die Kanne kippte nach vorn, geht aus einer Pressemitteilung des Oberlandesgerichts Oldenburg hervor: „Der heiße Kaffee ergoss sich über

den Oberkörper und die Arme ihrer Tochter. Das Mädchen erlitt schwere Verbrennungen und kam mit einem Hubschrauber ins Krankenhaus nach Wilhelmshaven. Sie trug – voraussichtlich dauerhafte – Narben im Brustbereich davon.“

### Schmerzensgeld und Schadensersatz?

Die Vermieterin wurde auf Schmerzensgeld und Schadensersatz verklagt mit der Begründung, dass „die Kaffeekanne schon bei Übernahme der Ferienwohnung kaputt“ gewesen sei. Das Landgericht Oldenburg wies aber die Klage ab.

Das Oberlandesgericht Oldenburg bestätigte diese Entscheidung mit Urteil vom 25.11.2024 (Az. 9 U 40/23). Zwar sei ein umfassender Haftungsausschluss durch Allgemeine Geschäftsbedingungen un-

wirksam. Ein Vermieter hafte grundsätzlich sogar ohne jedes eigene Verschulden, allerdings nur für Mängel, die bereits bei Vertragsschluss vorlägen, so das OLG. Die Klägerin ist aber laut Gericht für ihre Behauptung, wonach die Kanne bereits im Zeitpunkt des Vertragsschlusses beschädigt bzw. durch Aufbringen einer Klebemasse unfachmännisch repariert gewesen sei, im Ergebnis beweisfällig geblieben.

### Beweislast: Mangel zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses?

Für Mieter stellt sich immer wieder die Frage: Was lässt sich zu Lasten des Vermieters beweisen?

Der gerichtlich bestellte Sachverständige habe keine Reparaturspuren an der Kanne feststellen können. Es stehe auch

nicht fest, dass die Kanne bereits bei Vertragsschluss einen Schaden durch Verschleiß aufgewiesen habe. Ebenso wenig sei bewiesen, dass die Kaffeekanne einen Produktmangel gehabt habe, der zu vorzeitigem Verschleiß geführt habe. Selbst für einen solchen Mangel hätte die Vermieterin einstehen müssen, so das OLG.

### Vorschäden an der Kanne nicht erkennbar

Die Vermieterin treffe auch keine Haftung wegen eines möglichen Verschuldens. Es sei nicht mehr aufzuklären, in wessen Verantwortungsbereich die Schadensursache liege. Die Glaskanne sei zunächst noch funktionstüchtig gewesen, als die Mutter der Klägerin damit das kalte Wasser in die Maschine gefüllt habe. Der Bruch sei also erst danach erfolgt. Es könne auch nicht festgestellt werden, dass der Vermieterin etwaige Vorschäden hätten auffallen müs-

sen. Sie hätte die Kanne auch nicht auf versteckte Schäden untersuchen müssen. „Im Ergebnis vermag die Klägerin ihre Vermutungen zur Schadensursache nicht zu beweisen“, stellt das OLG lapidar fest.

### Haftung der zwischengeschalteten Vermittlungsgesellschaft?

Im vorliegenden Fall gab es noch den Beklagten zu 2., der im Rahmen eines Betreuung- und Vermietungsvermittlungsvertrages die Aufgaben übernommen hatte, die Wohnung an die Mieter zu übergeben und am Tag der Abreise abzunehmen, diese zu reinigen und laufend zu kontrollieren. Er war überdies beauftragt, Kleininventar im Schadensfall und kleinere Reparaturen bis zu einem Betrag von 250 Euro/Jahr zu ersetzen. Er hatte somit auch die Verkehrssicherungspflicht für die Einrichtungsgegenstände der Wohnung und damit auch für die gefahrlose Nut-

zung der Kaffeemaschine übernommen. Doch das OLG stellt ausdrücklich fest, dass dieser Beklagte auch nur dann haftet, wenn der streitgegenständliche Schaden bei der gebotenen Sichtprüfung hätte verhindert werden können. Hieran fehlt es, da weder die genaue Schadensursache noch der Zeitpunkt einer möglichen Verschädigung der Kaffeekanne aufklärbar sind.

### Bei Vertragsschluss: Vermieter in der Pflicht

Für Vermieter ist vorweg generell wichtig, dass sie auch ohne Verschulden auf Schadensersatz haften müssen, falls bei Vertragsschluss ein Mangel vorhanden ist. Ist der Mangel bei Vertragsschluss nicht vorhanden und tritt erst später auf, kommt dann die verschuldensabhängige Haftung in Betracht. Es stellt sich für Vermieter die Frage: Ist insbesondere eine verschuldensunabhängige Haftung gegenüber dem Mieter (insbesondere auf Grundlage von § 536a Abs. 1 BGB) von der Vermieterhaftpflicht mit umfasst?

Falls dies nicht der Fall sein sollte, sollte man die Versicherungsgesellschaft um Mitteilung bitten, ob und ggf. wie ein entsprechender Versicherungsschutz erhältlich ist. Zwar ist es in einem gewissen Rahmen rechtlich zulässig, in Allgemeinen Geschäftsbedingungen mit dem Mieter Haftungsausschlüsse zu vereinbaren. Auf diese Vermieterhaftpflichtversicherung sollte dennoch nicht verzichtet werden.



Symbolbild

## Verband deutscher Pfandbriefbanken: „Trendwende“

ps. Die zur Jahresmitte 2022 begonnene Preiskorrektur am deutschen Immobilienmarkt kam im Jahr 2024 zu ihrem Ende, stellt der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) fest. Insgesamt stehe für die Immobilienpreise im vierten Quartal 2024 – verglichen mit dem Vorjahresquartal – sogar ein leichter Anstieg in Höhe von 1,8 % zu Buche. Auf dem

Wohnimmobilienmarkt könne man „bereits von einer Trendwende sprechen“, da sich die Preise für Wohnimmobilien seit mehreren Quartalen leicht positiv entwickeln würden.

Gewerbeimmobilienpreise befinden sich laut vdp zwischen Oktober und Dezember 2024 noch in der Stabilisierungsphase. Die schwache wirtschaftliche

Entwicklung und die im Zuge der Corona-Pandemie ausgeweiteten Homeoffice-Regelungen belasteten dabei vor allem die Nachfrage nach Büroflächen. Es gebe einen Trend zurück ins Büro. Für das Gesamtjahr 2025 rechnet der vdp „mit weiterhin leicht steigenden Wohn- und sich weiter stabilisierenden Gewerbeimmobilienpreisen“.

## Deutschland: Geldwäsche lässt Immobilienpreise steigen

ps. Für die Studie „Geldwäsche und deren Auswirkungen auf Immobilienpreise in Deutschland“ des Trierer Instituts für Geldwäsche- und Korruptions-Strafrecht der Universität Trier wurden Daten zu Geldwäscheverdachtsmeldungen von Notaren und Immobilienmaklern im Zeitraum vom

1. Oktober 2020 bis zum 31. März 2024 sowie öffentlich zugängliche Informationen zu Immobilientransaktionen und -preisen analysiert.

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass ein Anstieg des Volumens an Geldwäscheverdachtsmeldungen mit einem Anstieg der

Immobilienpreise korreliert. Die Autoren kommen zum Ergebnis, dass Geldwäsche die Immobilienpreise in Deutschland in die Höhe treibt und eine effektive Bekämpfung der Geldwäsche nicht nur rechtlich, sondern auch ökonomisch vorteilhaft für Immobilienkäufer ist.

## Achtung Frost: Leerstehende Gebäude und Versicherungsschutz

Zweitwohnsitze stehen oftmals längere Zeit des Jahres leer. Im Winter drohen Frostschäden, wenn wasserführende Leitungen nicht entleert und abgesperrt werden. Da sollte man nicht auf die Versicherung hoffen.

ps. In einem Prozess vor dem Oberlandesgericht Frankfurt (OLG) am Main (Az. 7 U 8/21) verlangte die Klägerin von ihrer Gebäudeversicherung (der Beklagten) Ersatz für einen massiven Frostschaden durch geplatzte Leitungen und Heizkörper in einem leerstehenden Gebäude. Die Beklagte verweigerte die volle Zahlung mit der Begründung, der Schaden sei grob fahrlässig verursacht worden, da das Haus seit Monaten leer gestanden hatte und die wasserführenden Leitungen nicht entleert worden waren (wie es in den Versicherungsbedingungen vorgeschrieben ist).

### Was war passiert?

Die Klägerin behauptete, das Gebäude sei beheizt und regelmäßig kontrolliert worden. Der Schaden sei durch einen technischen Defekt an der Heizung entstanden.

Tatsächlich war versucht worden, durch Beheizung und Kontrolle Frostschäden zu vermeiden. Es wurde aber lediglich die Raumtemperatur auf rund zehn Grad gehalten und es gab dem Vernehmen nach gelegentliche Kontrollen. Das verhinderte jedoch nicht Frostaufplatzungen und Folgeschäden in Höhe von über 100 000 Euro.

### Streitpunkt: Grobe Fahrlässigkeit?

Das OLG bejaht grobe Fahrlässigkeit. Die Versicherungsnehmerin hätte Maßnahmen ergreifen müssen, um das Risiko eines Frostschadens zu verhindern. Dies hatte sie nicht getan, obwohl ihr die Gefahren bekannt waren. Sie habe insbesondere dagegen verstoßen, gemäß den Versicherungsbedingungen bei Leerstand die Leitungen zu entleeren und abzusperrern. Dies konnte nicht durch die erfolgte Beheizung ersetzt werden.

### Wie hat das Gericht entschieden?

Die Versicherung muss nur 25 % des Schadens ersetzen. Grund: Der Schaden wurde grob fahrlässig verursacht, aber nicht vorsätzlich. Das Verhalten der Versicherungsnehmerin stellt sich laut Ge-

richt in der Gesamtschau zwar als nahezu leichtfertig dar und rechtfertigt auch subjektiv den Vorwurf grober Fahrlässigkeit, die nahe an ein vorsätzliches Verhalten reicht. Aufgrund der besonderen Umstände lasse sich das Verhalten jedoch nicht einem völligen Untätigbleiben gleichsetzen und begründe damit „mangels gröblicher Pflichtverletzung“ keine vollständige Leistungsfreiheit der Beklagten.

Deshalb muss die Versicherung immerhin 25 % des Schadens übernehmen. Wäre gar nicht geheizt worden, hätte es keinerlei Entschädigung von der Versicherung gegeben.



Symbolbild

## Zweitwohnsitz in Deutschland: Meldepflichten und Steuern

Ob In- oder Ausland, Zweitwohnsitze bedeuten Meldepflichten und eventuell zusätzliche oder höhere Steuern.

ps. Ein Zweitwohnsitz ist eine weitere Wohnung neben dem Hauptwohnsitz, die regelmäßig genutzt wird. Typische Beispiele für Zweitwohnsitze sind eine zusätzliche Wohnung aus beruflichen Gründen, eine Studentenwohnung neben dem Elternhaus oder ein Ferienhaus zum Vergnügen.

### Meldepflicht: Anmeldung des Zweitwohnsitzes

In Deutschland besteht eine Meldepflicht für in Deutschland befindliche Zweitwohnsitze (§ 17 Bundesmeldegesetz): „Wer eine Wohnung bezieht, hat sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug bei der Meldebehörde anzumelden.“ Es kommt also nicht darauf an, ob es sich um einen deutschen Haupt- oder Zweit-

wohnsitz handelt. Dabei gilt: Die Hauptwohnung ist dort, wo sich die betroffene Person überwiegend aufhält. Alle weiteren Wohnungen gelten als Nebenwohnung (Zweitwohnung, Drittwohnung etc.).

Für die Anmeldung muss der Vermieter bzw. der Wohnungsgeber eine Wohnungsgeberbestätigung ausstellen. Die Wohnungsgeberbestätigung ist ein verpflichtender Nachweis des Einzugs einer Person in eine Wohnung. Sie soll Scheinmeldungen verhindern. Wer der Meldepflicht nicht nachkommt, riskiert ein Bußgeld.

### Zweitwohnsitzsteuer

Viele Städte und Gemeinden in Deutschland erheben eine sogenannte Zweitwohnsitzsteuer (auch Zweitwohnungssteuer). Diese betrifft alle Personen, die in einer Kommune eine Nebenwohnung unterhalten – unabhängig davon, ob sie dort gemeldet sind oder nicht. In Italien bezahlt man beispielsweise keine gesonderte Zweitwohnsitzsteuer, aber eventuell eine höhere gemeindliche Grundsteuer

(IMU); in Spanien unterliegt die Eigennutzung des Zweitwohnsitzes der Einkommensteuer.

### Rechtliche Vorschriften und die Praxis

Es wird wohl in fast allen Ländern, wenn auch unterschiedlich ausgestaltet, Meldepflichten und eventuell zusätzliche Steuern geben. Der wichtigste Unterschied besteht darin, dass die Praxis der Anwendung und Durchsetzung dieser Vorschriften sehr variiert. Während manche deutschen Gemeinden die Zweitwohnsitzsteuer streng kontrollieren und regelmäßig Bußgelder bei Verstößen verhängen, sind andere eher zurückhaltend bei der Durchsetzung der Vorschriften.

Es lohnt sich, über die jeweilige Praxis informiert zu sein. Dies gilt auch für den Aspekt, dass sich jemand nur mit Zweitwohnsitz angemeldet hat, obwohl es sich um den Hauptwohnsitz handelt. Da gilt es auch noch andere Aspekte zu bedenken. Typisches Beispiel: Ruheständler mit dauerhaftem Wohnsitz im Süden, aber dort nur mit Zweitwohnsitz gemeldet.

## FRANKREICH

## STEUERN

## Laufende Besteuerung von Wohnimmobilien in Frankreich

Einkommensteuer für *non-résidents*  
20 % bei Einkommen bis 29 315 Euro  
und 30 % bei Einkommen über  
29 315 Euro zzgl. 7,5 % Sozialsteuern

km. Laufende Steuern betreffen das Eigentum, den Besitz, die Eigennutzung und die Vermietung der Immobilie. Es geht also nicht um die Steuern beim Verkauf, bei einer Schenkung oder einer Erbschaft. Bei Fragen rufen Sie einfach an: 0761/55012.

### I. Typische Beispiele für die laufende Besteuerung

**Fall 1 – Eigennutzung:** A und B sind Eigentümer einer Immobilie in Frankreich, beide Eigentümer haben ihren steuerlichen Hauptwohnsitz außerhalb Frankreichs, beispielsweise in Deutschland. Die Immobilie wird hin und wieder als Feriensitz genutzt und nicht vermietet.

Zu zahlen sind: In Frankreich grundsätzlich Grundsteuer – *Taxe foncière*, Wohnsteuer – *Taxe d'habitation* und bei Immobilienvermögen über 1,3 Millionen Euro Immobilienvermögensteuer – *Impôt sur la fortune immobilière* („IFI“). In Deutschland fällt keine Steuer an.

**Fall 2 – Eigennutzung und kurzfristige Vermietung:** A und B sind Eigentümer einer Immobilie in Frankreich, beide Eigentümer haben ihren steuerlichen Hauptwohnsitz außerhalb Frankreichs, beispielsweise in Deutschland.

Die Immobilie wird von ihnen hin und wieder als Feriensitz genutzt, ansonsten auch hin und wieder kurzfristig vermietet. Zu zahlen sind: In Frankreich grundsätzlich Grundsteuer, Wohnsteuer, Einkommensteuer – *Revenu foncier* – und ggf. Immobilienvermögensteuer („IFI“). Weiterhin fällt ggf. die *CFE*-Steuer an, die *Cotisation foncière des entreprises*. In Deutschland fällt keine Steuer an.

**Fall 3 – Langfristige Vermietung:** A und B sind Eigentümer einer Immobilie in Frankreich, beide Eigentümer haben ihren steuerlichen Hauptwohnsitz außerhalb Frankreichs, beispielsweise in Deutschland. Die Immobilie wird langfristig vermietet.

Zu zahlen sind: In Frankreich grundsätzlich Grundsteuer, Einkommensteuer, ggf. Immobilienvermögensteuer und ggf. die *Cotisation foncière des entreprises* („CFE“). Die französische Wohnsteuer bezahlt der Mieter, wenn es sich um seinen Zweitwohnsitz handelt.

In Deutschland fällt keine Steuer an.

**Fall 4 – Hauptwohnsitz in Frankreich:** A und B sind aus Deutschland nach Frankreich umgezogen und Eigentümer einer Immobilie in Frankreich.

Beide Eigentümer haben ihren steuerlichen Hauptwohnsitz in Frankreich. Die Immobilie wird von den Eigentümern selbst genutzt.

Zu zahlen sind: In Frankreich grundsätzlich Grundsteuer und ggf. Immobilienvermögensteuer für die eigengenutzte Immobilie. In Deutschland fällt keine Steuer für die französische Immobilie an.

### II. Einzelne Steuern

#### 1. Immobilienvermögensteuer 2025 –

*Impôt sur la fortune immobilière (IFI):* Immobilien in Frankreich werden ab einem Immobilienvermögen von 1,3 Mio. Euro mit der sog. *IFI* besteuert. Steuerpflichtig ist nicht die Einzelperson, sondern das „*foyer fiscal*“ – der Haushalt. Insofern wird das Immobilienvermögen von Ehegatten zusammengerechnet. Der Steuerpflichtige ist selbst gehalten, bei einem Erreichen der Einstiegsgrenze von 1,3 Mio. Euro, eine Steuererklärung zu machen. Aufgefordert wird er dazu nicht. Das Formular ist Nr. 2042-IFI (cerfa n° 15798, Erklärung mit Beispielformular für 2025: [www.impots.gouv.fr/www2/finchiers/documentation/brochure/ir\\_2025/pdf\\_som/18-IFI\\_327a330.pdf](http://www.impots.gouv.fr/www2/finchiers/documentation/brochure/ir_2025/pdf_som/18-IFI_327a330.pdf)). Stichtag für das Immobilienvermögen ist der 1.1. des betreffenden Jahres. Beim Immobilienkauf gilt der Tag der Unterschrift unter den *acte authentique* als Stichtag für den Eigentumserwerb. Die Steuerbescheide werden dann im August digital auf den „*espace particulier*“ verschickt – bitte selbstständig dort nachschauen. Die Zahlungsfrist ist auf dem Steuerbescheid vermerkt, meist ist es der 15.9. eines jeden Jahres. Natürlich fallen nicht nur die von Privatpersonen gehaltenen Immobilien unter

diese Steuer, sondern auch die Anteile von französischen Immobiliengesellschaften oder die Anteile von deutschen Gesellschaften, die in Frankreich Immobilienvermögen haben ...

Tip: Regelmäßig in Ihr Online-Postfach auf Ihrem *espace particulier* schauen! Ab Ende August werden die Grundsteuerbescheide online bereitgestellt, ab Anfang Oktober die Wohnsteuerbescheide.

Als Immobilien gelten: bebaute und unbebaute Grundstücke und Grundstücksrechte (z. B. Nießbrauch, Wohnrecht). Schätzen müssen Sie Ihre Immobilie selbst, entweder mit vergleichbaren, gerade verkauften Immobilien, durch einen Makler („*estimation*“) oder mit der digitalen Schätzmöglichkeit in Ihrem *espace particulier* unter [impot.gouv.fr](http://impot.gouv.fr) („*Patrim*“). Für den Hauptwohnsitz darf ein Abschlag von 30 % vorgenommen werden. Immobilienkredite (auch von deutschen Banken, belegt durch Bestätigung mit französischer Übersetzung), aufgenommen für den Erwerb, Modernisierung, Bau, Renovierung oder Zahlung mit der Immobilie verbundenen Steuern (Erbchaftsteuer, Schenkungsteuer, Grundsteuer – nicht Wohnsteuer!) können ebenfalls abgezogen werden.

Tabelle: Vermögensteuer 2025

Vermögen über 1,3 Mio. Euro wird nach folgenden Abschnitten versteuert:	Prozentsatz
bis 800.000 €	0,0 %
mehr als 800.000 € bis einschließlich 1,3 Mio. €	0,5 %
mehr als 1,3 Mio. € bis einschließlich 2,57 Mio. €	0,7 %
mehr als 2,57 Mio. € bis einschließlich 5 Mio. €	1,0 %
mehr als 5 Mio. € bis einschließlich 10 Mio. €	1,25 %
über 10 Mio. €	1,5 %

#### 2. Grundsteuer – *Impôt foncier*

Ähnlich wie in Deutschland ist die Grundsteuer eine lokale bzw. regionale

Nicht vergessen: Erklärung „*gérer mes biens immobiliers*“ auf dem „*espace particulier*“ bei [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr) bis zum 30.6.25 abgeben!

Steuer, von der die Gebietskörperschaften profitieren. Eigentümer erhalten einen Grundsteuerbescheid, der die Berechnung der Steuer enthält. Unter den allgemeinen Begriff fallen die Grundsteuer auf bebauten Gelände – *taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB)*, die Grundsteuer auf nicht bebauten Gelände – *taxe foncière sur les propriétés non bâties (TFPNB)* und die Müllgebühr – *taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM)*. Die Bemessungsgrundlage sind 50 % vom *valeur locative cadastrale*. Es gibt verschiedene Möglichkeiten der Grundsteuerbefreiung oder -ermäßigung, u. a. für einen Neubau, auch für neue Zweitwohnungen, aber nur auf Antrag. Für ältere Personen und Behinderte gibt es Steuererleichterungen nur im Falle eines Hauptwohnsitzes in Frankreich. Der Grundsteuerbescheid wird ab dem 22.8. eines jeden Jahres digital versandt und befindet sich dann im Posteingangsfach des eigenen *espace particulier*.

### 3. Wohnsteuer – *Taxe d'habitation*

Zum 1.1.2023 wurde die *taxe d'habitation* vollständig für alle Hauptwohnsitze abgeschafft. Für die meisten Ferienimmobilienbesitzer stellt das Haus in Frankreich ihre *résidence secondaire* dar, weil sie nicht mehr als 183 Tage im Jahr dort wohnen, deshalb gilt die Befreiung für sie nicht. Die *taxe d'habitation* ist deshalb nunmehr eine Zweitwohnsitzsteuer. Grundlage der Steuer ist der Mietwert – *valeur locative*. Definiert wird dieser Wert als ungefähre Jahresmiete, die für eine vergleichbare Wohnung normalerweise erzielt werden kann. Den Grundsteuerbescheid versendet das Finanzamt digital ab dem 1.10. eines jeden Jahres. Er befindet sich dann im Posteingangsfach des eigenen *espace particulier*.

### 4. Steuern auf leerstehenden Wohnraum – *Les Taxes sur les logements vacants (TLV)*

Für leerstehenden Wohnraum in einer Stadt mit mehr als 50 000 Einwohnern, in der die Nachfrage nach Wohnungen größer ist als das Angebot, müssen Eigentümer solcher leerstehenden Wohnungen eine Extrasteuer bezahlen. Die Liste der betroffenen Kommunen mit Wohnungsmangel wurde per Beschluss festgesetzt.

Hier können Sie prüfen, ob sich eine Immobilie in einer *zone tendue* befindet: [www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues](https://www.service-public.fr/simulateur/calcul/zones-tendues).

Die Kommunen, die dort nicht aufgezählt werden, haben die Möglichkeit, eine sog. *taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)* zu erheben.

Eine Steuererklärung ist nicht abzugeben, die Behörden kommen von sich aus auf die Eigentümer zu.

#### a) *Taxe sur les logements vacants*

Steuerpflichtig ist grundsätzlich jeder Eigentümer einer seit mindestens einem Jahr leerstehenden, nicht möblierten, aber bewohnbaren Immobilie, die sich im auf der Liste genannten Gebiet befindet. Die Steuer wird im ersten Jahr mit 12,5 % und im zweiten Jahr mit 25 % des katastermäßigen Mietwerts (der auch bei der *taxe d'habitation* die Rechengrundlage bildet) berechnet.

Sollte die Wohnung an 90 aufeinanderfolgenden Tagen des zu versteuernden Jahres bewohnt worden sein, fällt die Steuer nicht an (Beweis: Elektrizitäts- und Wasserrechnung). Eine Ausnahme besteht ebenfalls dann, wenn umfangreiche Umbau- oder Renovierungsarbeiten vorgenommen wurden und deshalb die Immobilie nicht bewohnt werden konnte. Auch wenn man nachweislich „verzweifelt“ einen Mieter gesucht, aber nicht gefunden hat, muss die Steuer nicht gezahlt werden. Ebenfalls ausgenommen sind die möblierten Ferienimmobilien.

#### b) *Taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV)*

Die Kommunen, die nicht in dem oben genannten Beschluss genannt wurden, können selbst eine Steuer auf leerstehende Wohnungen festsetzen. Voraussetzung hierfür ist allerdings ein ununterbrochener Leerstand von 2 Jahren, ansonsten gelten die oben genannten Ausnahmen auch für die *THLV*.

### 5. Einkommensteuer

#### a) Vermietung

In der Gesamteinkommensteuererklärung sind u. a. die Einkünfte aus in Frankreich belegenen unbeweglichen Vermögenswerten anzugeben. Grundeigentümer und Gesellschafter nicht körperschaftsteuerpflichtiger „*sociétés immobilières à objet civil*“ müssen die Zusatzklärung abgeben. Die Einkommensteuer beträgt 20 % bis zu einem zu versteuernden Einkommen von 29 315 Euro, danach sind es 30 %.

Hotline für *non-résidents* beim Finanzamt: 0033-1-72 95 20 42 (Mo.–Fr. 9–16 Uhr)

Hinzu kommt noch die Sozialsteuer in Höhe von 7,5 %. Die Steuerbescheide werden Ende Juli eines jeden Jahres digital versandt und finden sich dann im Posteingang des eigenen *espace particulier*.

#### b) Änderungen beim Micro-BIC

Für die Steuererklärung 2025, welche die Mieteinnahmen von 2024 deklariert, gilt die alte Regelung:

- Versteuerung im Micro-BIC von Mieteinnahmen bis 77 700 Euro/Jahr mit pauschalem Abzug von 50 % als Ausgaben.
- Versteuerung im Micro-BIC bis Mieteinnahmen von 188 700 Euro/Jahr mit pauschalem Abzug von 71 % als Ausgaben bei klassifizierten \*\*\*-Immobilien.

Für Mieteinnahmen, die 2025 eingenommen werden, gilt die neue Regelung:

Nicht \*\*\*-klassifizierte Immobilie:

- Versteuerung von Mieteinnahmen bis 15 000 Euro (!) mit pauschalem Abzug von (nur) 30 % (!) als Ausgaben. Alternativ kann Buchhaltung geführt werden und im *régime réel* versteuert werden, also nicht mit dem Pauschalabzug, sondern die konkreten Ausgaben werden von den Einnahmen abgezogen. (Hinweis: Wird die Immobilie auch selbst genutzt, können die Ausgaben nur anteilig abgezogen werden, z. B. Vermietung von 90 Tagen/Jahr: 90/365tel der Ausgaben können von den Einnahmen abgezogen werden.)
- Versteuerung von Mieteinnahmen über 15 000 Euro: *régime réel*

\*\*\*-klassifizierte Immobilie:

- Versteuerung im Micro-BIC von Mieteinnahmen bis 77 000 Euro mit pauschalem Abzug von 50 % als Ausgaben. Alternativ kann im *régime réel* versteuert werden.
- Versteuerung von Mieteinnahmen über 77 000 Euro im *régime réel*.

Tipp: Einfach erklärt ist die neue Regelung unter <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>

Tipp: Die Klassifizierung ist schnell gemacht: Einfach eine *demande de classement* stellen unter <https://etoiles-de-france.fr/>, Gutachtertermin annehmen und Zertifikat erhalten.

## Tabellarischer Überblick der laufenden Besteuerung einer französischen Immobilie

### 1. Wohnimmobilieigentümer ohne steuerlichen Hauptwohnsitz in Frankreich

	<i>Impôt sur la fortune immobilière</i> Immobilienvermögensteuer 2025	<i>Taxe foncière</i> Grundsteuer 2025	<i>Revenu foncier</i> Einkommenst. 2024	<i>Taxe d'habitation</i> Wohnsteuer 2025 nur für 2. Wohnsitz
<b>a) Eigentümer als Eigennutzer</b>	(+)	(+)	(-)	(+)
Zulässiger Abzug:	Immobilienschulden			
Freibetrag:	bis 1,3 Mio. Euro			
Steuersatz:	siehe oben	Lokale Steuer, je nach Hebesatz usw.		Lokale Steuer, unterschiedlich hoch
Stichtag:	1.1. eines jeden Jahres	1.1. eines jeden Jahres		1.1. eines jeden Jahres
Wer muss zahlen:	Eigentümer	Eigentümer		Eigentümer
Bis wann:	15.5.25 (Papier-St.erkl.) 22.5.25 (online-St.erkl.) 17.11. bzw. 22.11.25* (Zahlung)		15.9. o. 20.09.25*	
<b>b) Eigentümer als Vermieter</b>	(+)	(+)	(+)	
Steuersatz:	s. o.	s. o.		Lokale Steuer, unterschiedlich hoch
Wer muss zahlen:	Vermieter	Vermieter	Vermieter	Mieter**
Bis wann:	s. o.	s. o.	ev. Vorauszahlungen 20.5.25 (Papier) 22.5.25 (digital) Zahlung je nach Frist im Steuerbescheid	14./20.11.25*

### 2. Wohnimmobilieigentümer mit steuerlichem Hauptwohnsitz in Frankreich

	<i>Impôt sur la fortune immobilière</i> Immobilienvermögensteuer 2025	<i>Taxe foncière</i> Grundsteuer 2025	<i>Revenu foncier</i> Einkommenst. 2024	<i>Taxe d'habitation</i> Wohnsteuer 2025 nur für 2. Wohnsitz
<b>a) Eigentümer als Eigennutzer</b>	(+)	(+)	(-)	(-)
Zulässiger Abzug:	Immobilienschulden			
Freibetrag:	bis 1,3 Mio. Euro			
Steuersatz:	siehe oben	Lokale Steuer, je nach Hebesatz usw.	s. o.	
Stichtag:	1.1. eines jeden Jahres	1.1. eines jeden Jahres		
Wer muss zahlen:	Eigentümer	Eigentümer		
Bis wann:	s. o.	s. o.		
<b>b) Eigentümer als Vermieter</b>			(+)	
Steuersatz:	s. o.			Lokale Steuer, unterschiedlich hoch
Wer muss zahlen:			Vermieter	Mieter/Vermieter**
Bis wann:			Nach Département Steuerkl. online: Dép. 1-19: 22.5.25 Dép. 20-54: 28.5.25 Dép. 55-976: 5.6.25 Zahlung je nach Frist im Steuerbescheid	s. o.

\* Frist bei Bezahlung online auf „impots.gouv.fr“

\*\* Bei kurzfristiger Vermietung der Vermieter

Hinweis: Die Steuererklärung der Einkünfte (Formular Nr. 2071 und Nr. 2072) einer SCI muss bis zum 6.5.2025 eingehen. Bei der Versteuerung von Mieteinnahmen / BIC (Formular Nr. 2031) muss die Online-Erklärung bis zum 23.5.2025 eingehen.

### c) Zuständiges Finanzamt für Steuerausländer

- Centre des impôts des non-résidents, 10 rue du Centre – TSA 10010 – 93465 Noisy Le Grand Cedex. Tel.: 33 (0)1 72 95 20 42 E-Mail: sip.nonresidents@dgfp.finances.gouv.fr
- bzw. direkt vom „*espace particulier*“ unter [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

Das erste Mal auf [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) und noch keine 13-stellige Steuernummer bekommen, da noch kein Steuerbescheid erhalten? Kein Problem: Sie gehen auf derselben Seite, auf der Sie die 13stellige Nummer eingeben sollen, auf „*Aide*“ und folgen dem Link „*Vous n'avez pas encore de numéro fiscal?*“, folgen weiter und kontaktieren das zuständige *Centre des Finances publiques* des Ortes Ihrer Frankreichimmobilie.

## Keine Angst vor „*Votre espace particulier*“

km. Eine Steuererklärung auf Papier ist nur noch erlaubt, wenn der Steuerpflichtige keine Internetverbindung hat oder der Steuerpflichtige sich nicht für fähig hält, seine Steuererklärung im Internet zu fertigen.

Für die *déclaration en ligne* muss der Steuerpflichtige auf [www.impot.gouv.fr](http://www.impot.gouv.fr) („*Votre espace particulier*“) gehen und folgende Dinge bereithalten: *numéro fiscal*, die *numéro d'accès en ligne* und *revenu fiscal de référence* (alle drei Punkte: siehe Einkommensteuerbescheid vom letzten Jahr).

### III. Sonstiges

Die jährliche Rundfunkgebühr (*Contribution à l'audiovisuel public*) wurde abgeschafft.

Manche Gemeinden in überschwemmungsgefährdeten Gebieten haben die Möglichkeit, eine Überschwemmungsschutzsteuer („*Gemapi*“) zu verlangen, um Präventionsmaßnahmen zu finanzieren.

### IV. Deutschland: Steuerabzug auch für französische Wohnimmobilien

#### 1. Deutsche Einkommensteuer

Die Eigennutzung und die Vermietung einer französischen Immobilie sind in Deutschland generell steuerfrei, auch wenn die Eigentümer ihren Hauptwohnsitz in Deutschland haben.

### 2. Steuerabzug für haushaltsnahe Dienstleistungen

Diese Steuerermäßigung bzw. der Steuerabzug kann auch dann in Anspruch genommen werden, wenn das Beschäftigungsverhältnis, die Dienstleistung oder die Handwerkerleistung in einem in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum liegenden Haushalt des Steuerpflichtigen oder – bei Pflege- und Betreuungsleistungen – der gepflegten oder betreuten Person ausgeübt oder erbracht wird. Das Heim oder der Ort der dauernden Pflege muss in der Europäischen Union oder dem Europäischen Wirtschaftsraum liegen, z. B. in Frankreich. Allerdings müssen die formalen Voraussetzungen hinsichtlich der Rechnungsstellung erfüllt sein.

Es ist nicht schwer und sehr erleichternd: Man muss nicht mehr auf seine Steuerbescheide warten, die möglicherweise irgendwann in den Briefkasten der französischen Immobilie geworfen werden, sondern kann praktischerweise von zu Hause jederzeit auf alle Steuerbescheide zugreifen, die eigene Steuererklärung online ausfüllen und absenden, Überweisungen tätigen und Kontakt zur Behörde halten. Sollte die Verbindung zum „*espace particulier*“ nach Eingeben der 13-stelligen *numéro fiscal* oder aus sonstigen Gründen

nicht funktionieren, gehen Sie rechts daneben auf *Vous n'avez pas encore de numéro fiscal?* und kontaktieren per E-Mail mit angehängter Personalausweiskopie und Geburtsurkunde das für Sie zuständige *Centre des Finances publiques* (E-Mail-Adresse: letzter Steuerbescheid bzw. google, dort nach „*SIP – Service impots particuliers*“ – und dann den Ort Ihrer Immobilie suchen, z. B. „*SIP Marseille*“).

Die schalten Ihnen dann das Konto frei und schicken Ihnen die 13-stellige Steuernummer.

## Nicht vergessen: Déclaration „*gérer mes biens immobiliers*“ bis zum 30.6.2025 absenden

km. Die Wohnsteuer, die sog. *Taxe d'habitation*, ist seit dem 1.1.2023 für alle Erstwohnsitze abgeschafft worden. Es bleiben also noch Zweitwohnsitze und die insgesamt leerstehenden Immobilien („*locaux vacants*“). Um diese identifizieren zu können, sind alle natürlichen und juristischen Personen verpflichtet, bis zum 30.6. eines jedes Jahres auf der Webseite die bereits von der Finanzbehörde über ihre Immobilie gespeicherten Daten zu prüfen und einzutragen, ob die Immobilie vermietet oder selbst genutzt wird.

Dafür gehen Sie auf die Webseite [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) und dann auf Ihren Account „*espace particulier*“. In Ihrem persönlichen Bereich des Finanzamts angekommen, klicken Sie „*biens immobiliers*“, „*Mes biens*“.

„*Gérer mes biens immobiliers*“ erscheint, und Sie können die Angaben überprüfen und ggf. abändern. Hat sich nichts verändert und Sie haben diese Erklärung bereits abgegeben, müssen Sie nichts tun. Genaue Hinweise und Vorgehensweise: siehe Heft „Auslandsimmobilien“ 2/23. Bei Fragen und Unklarheiten können Sie über Ihren privaten Mailzugang direkt mit Ihrem zuständigen Finanzamtssachbearbeiter Kontakt aufnehmen (Button: „*message sécurisé*“). In der Regel wird zügig geantwortet. Unklarheiten bestehen oft bei der Anzahl der Zimmer oder der Quadratmeterzahl: Es zählt jeder Raum, anders als beispielsweise in der Immobilienannonce. In den „FAQ“ finden sich ebenfalls Antworten auf die häufigsten Fragen: [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr)

[gouv.fr/sites/default/files/media/1\\_meteor/1\\_particulier/EV/5\\_patrimoine\\_logement/560\\_travaux\\_habitation/faq\\_gmbi.pdf](http://www.impots.gouv.fr/sites/default/files/media/1_meteor/1_particulier/EV/5_patrimoine_logement/560_travaux_habitation/faq_gmbi.pdf)

In Ihrem *espace particulier* können Sie – übrigens sehr einfach! – Online-Überweisungen tätigen, auch von einem deutschen Konto aus.

Weiterhin können Sie auch Online-Überweisungen auf der Seite [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) tätigen, wenn Sie noch kein *espace particulier* haben: Sie klicken auf „*Votre espace particulier*“, auch wenn Sie noch keins haben, und dort auf das grüne Feld „*Payer en ligne*“ und folgen dann den Anweisungen. Das geht auch dann von einem deutschen Konto. Zudem können Sie eine Einzugsermächtigung („*prélèvement*“) einrichten.



Pantheon, Paris

## IMMOBILIEN

**Immobilienmarkt: Online-Artikel und -Berichte\*****„Immobilier à Marseille: légère baisse des prix en avril 2025“**

MoneyVox.com vom 5.4.2025

km. Die aktuelle Auswertung des Immobilienmarkts in Marseille für April 2025 zeigt eine moderate Entwicklung: Während die Kaufpreise leicht nachgeben, bleiben die Mieten insgesamt stabil – mit einem kleinen Anstieg im Bereich der Einfamilienhäuser. Die Kaufpreise in Marseille sind im April im Vergleich zum Vormonat leicht gesunken:

- Wohnungen kosten derzeit durchschnittlich 3 592 Euro pro Quadratmeter, was einem Rückgang von 0,28 % gegenüber März entspricht.
- Einfamilienhäuser verzeichnen mit 4 240 Euro pro Quadratmeter einen minimalen Rückgang von 0,09 %

Diese Entwicklung ist zwar gering, könnte aber auf verschiedene Faktoren zurückzuführen sein – etwa auf leicht steigende Hypothekenzinsen, ein wachsendes Angebot an Immobilien oder eine vorsichtiger Haltung potenzieller Käufer angesichts wirtschaftlicher Unsicherheiten.

Trotz des Rückgangs zeigen sich vor allem Einfamilienhäuser weiterhin robust im Preis. Sie bleiben gefragt, insbesondere bei Käufern, die Wert auf mehr Platz und Komfort legen.

Im Gegensatz zum Kaufmarkt zeigt sich der Mietmarkt in Marseille insgesamt stabil mit differenzierten Entwicklungen je nach Immobilientyp:

- Wohnungsmieten verharren im April bei durchschnittlich 16,50 Euro pro Quadratmeter – exakt auf dem Niveau des Vormonats. Dies deutet auf ein stabiles Verhältnis von Angebot und

Nachfrage in diesem Segment hin, das in einer dynamischen Stadt wie Marseille mit vielen Studierenden und Berufspendlern besonders ausgeprägt ist.

- Mieten für Häuser steigen leicht: Der durchschnittliche Mietpreis beträgt nun 16,80 Euro pro Quadratmeter, ein Plus von 0,60 % gegenüber März (16,70 Euro). Dieser Anstieg spiegelt die weiterhin hohe Nachfrage nach größeren Wohnflächen, Gärten oder Terrassen wider – ein Trend, der sich seit der Pandemie verstärkt hat.

Auch wenn der Unterschied zwischen Wohnungs- und Hausmieten nur 30 Cent pro Quadratmeter beträgt, ist eine langsame Öffnung der Preisschere erkennbar, was auf eine stärkere Nachfrage nach Einfamilienhäusern zur Miete hindeuten könnte. Für die kommenden Monate rechnen Marktbeobachter mit einer weitgehenden Stabilisierung – sowohl bei Kauf- als auch bei Mietpreisen. Im Mietsegment könnten jedoch saisonale Schwankungen auftreten, insbesondere durch die Sommermonate, in denen Ferienvermietungen traditionell zunehmen und sich kurzfristig auf das Angebot langfristiger Mietobjekte auswirken.

**„Cette trop fragile reprise du marché immobilière“**

bfmtv.com vom 14.04.2025

**Die Erholung des Immobilienmarktes bleibt unsicher**

km. Zwar berichten viele Immobilienexperten von einer Erholung des Marktes, doch diese ist noch sehr instabil. Laut einer Umfrage des Netzwerks *l'Adresse* unter 300 Immobilienagenturen stieg die

Zahl der unterschriebenen Kaufverträge im ersten Quartal 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 20 %. Trotzdem ist der Aufschwung noch fragil. Fast 40 % der Agenturen nennen den Markt „dynamisch“, über die Hälfte aber spricht von starken Schwankungen – mal viele Anfragen und Besichtigungen, mal kaum Bewegung. Laut *l'Adresse*-Präsident Brice Cardi war der Januar außergewöhnlich gut, während Februar und März durch Ferien und Wetter unberechenbar waren. Sowohl Erst- als auch Zweitkäufer sowie Investoren kehren zurück. Niedrigere Kreditzinsen und weniger strenge Vorgaben der Banken helfen vor allem Ersterwerbern. Die Preise steigen zwar kaum, aber es gibt weniger Preisnachlässe. Immer mehr Immobilien werden zum ausgeschriebenen Preis verkauft – ein Zeichen dafür, dass Käufer und Verkäufer sich annähern. 70 % der Agenturen rechnen für 2025 mit mehr Bewegung als im Vorjahr. Wie sich der Markt tatsächlich entwickelt, hängt jedoch stark von den Zinsen und der wirtschaftlichen Lage ab – besonders im Hinblick auf weltweite Handelsspannungen.

\* Einen einfachen Zugriff auf die Artikel haben Sie mit der Eingabe der zitierten Artikelüberschrift in eine Suchmaschine, z. B. Google oder Duckduckgo. Die Artikel sind kostenlos zugänglich.



Marseille

## F + D

**Überregionale Geschichtsforschung**

km. Der Franzose Daniel Morgen, Jahrgang 1940, leitete in den 1990ern die Abteilung der Straßburger Schulbehörde, die sich mit einem deutsch-französischen Unterrichtskonzept befasste. Der deutsche Lehrer Günter Lipowsky, Jahrgang 1948, wurde vom Bundesverwaltungsamt zur Unterstützung ins französische Team zu Morgen entsandt. Aus Kollegen wurden Freunde, die gemeinsame Forschungs-

arbeit und immer neue Ideen für Projekte verbindet. 2009 publizierten sie eine zweisprachige Sammlung über die Sagen des Elsass, es folgte eine Geschichte der Zwangsumschulung elsässischer Lehrerinnen und Lehrer in badischen Bildungseinrichtungen während des Nationalsozialismus. Sie recherchieren jeder für sich und tauschen sich einmal die Woche telefonisch aus.

Ihr aktuelles Projekt behandelt die Geschichten deutscher Kriegsgefangenen im Elsass.

Dabei hoffen sie auf Mithilfe aus Deutschland: Vielleicht hat jemand Fotos und Dokumente, Tagebuchaufzeichnungen oder Erinnerungen, die an die nächste Generation weitergegeben wurden?

Kontakt: daniel.morgen@wanadoo.fr oder guenter.lipowsky@t-online.de.

## Einkaufen in Deutschland und Frankreich

km. Lohnt sich der Einkauf im Nachbarland? Aus Sicht eines Frankreichliebhabers ist die Antwort klar – *bien sûr* – allein das Erlebnis, in einem *Hypermarché* durch die Gänge zu spazieren und über die Vielfalt zu staunen, ist eine Reise wert. Beim Blick danach ins Portemonnaie stellt man jedoch fest, dass die Preise bei vielen Konsumgütern in Frankreich höher sind als in Deutschland. Tabak beispielsweise ist der Verkaufsschlager in deutschen grenznahen Geschäften, da Frankreich zur Abschreckung seit Jahren auf eine konsequente Erhöhung der Steuern achtet – in

den letzten 10 Jahren ist dort dieser Preis um 70 % gestiegen. Während „Wochenmarktprodukte“ wie Kartoffeln, Karotten, Äpfel und Salat in beiden Ländern ähnlich viel kosten, sind auch Kosmetika und Hygieneprodukte, Alkohol, Computer und Spielekonsolen in Deutschland günstiger. Billiger in Frankreich sind dagegen Kaffee und Energie. Insgesamt besteht auch ein Unterschied im Konsumverhalten, so Eileen Keller vom Deutsch-Französischen Institut Ludwigsburg: In Frankreich ist der Anteil der Ausgaben für Lebensmittel und nichtalkoholische

Getränke an den Konsumausgaben mit 14 % höher als in Deutschland. Dort beträgt dieser Anteil 11 %. In Frankreich habe Geld für Lebensmittel auszugeben einen höheren Stellenwert. Beim Einkaufen und im Restaurant sei die Bereitschaft, mehr Geld auszugeben, einfach größer, so Eileen Keller.



## Run for Europe

km. Am 25.5.2025 um 11 Uhr findet zum 5. Mal der „Run for Europe“ in Breisach am Rhein statt.

Der 7 km lange Lauf, organisiert von einem deutsch-französischen Team, führt

durch Breisach, über die Rheinbrücke nach Frankreich und wieder zurück auf den Marktplatz.

Dort wird mit Musik, (meist) gutem Wetter, Foodtrucks und vielen Teilnehmern

aus beiden und anderen Ländern gefeiert. Die 7 Kilometer können laufend oder gehend zurückgelegt werden. *Allons-y!* Los geht's! Mehr Informationen auf [run-for-europe.eu](http://run-for-europe.eu).

## VERKEHR

### Kraftstoffpreise

km. Es gibt eine offizielle Internetseite [www.prix-carburants.gouv.fr](http://www.prix-carburants.gouv.fr) mit den niedrigsten und höchsten Preisen. Für Gas gibt es die Internetseite [www.stations.gpl.online.fr/](http://www.stations.gpl.online.fr/) und unter [www.avd.de](http://www.avd.de) finden sich die durchschnittlichen Preise für die europäischen Länder. Der günstigste Preis für

Diesel in der 15. KW betrug in der Region Bas-Rhin 1,55 Euro, für Super Bleifrei 1,56 Euro (KW 6: Diesel 1,63 Euro, Super Bleifrei 1,68 Euro). Der durchschnittliche Preis für ganz Frankreich in der 15. Woche betrug für Diesel 1,63 Euro, für Super Bleifrei 1,77 Euro (6. KW: Diesel 1,73 Euro,

Super Bleifrei 1,82 Euro). Die günstigsten Preise für Diesel und Bleifrei Super gibt es auch auf [www.stations-carburant.com/gazole-moins-cher/bas-rhin](http://www.stations-carburant.com/gazole-moins-cher/bas-rhin), [www.carburants.org/prix-carburants/bas-rhin.67/](http://www.carburants.org/prix-carburants/bas-rhin.67/) oder auf der staatlichen Seite <https://www.prix-carburants.gouv.fr/>.

## POLITIK/WIRTSCHAFT/ALLTAG

### Frankreich forderte Freiheitsstatue zurück

km. Der französische Mitte-Links-Abgeordnete des Europäischen Parlaments Glucksmann verlangte im März nun knapp 140 Jahre nach der Übergabe das französische Geschenk zurück. Die Freiheitsstatue – *„La liberté éclairant le monde“* (Die Freiheit, die die Welt erleuchtet) – vom französischen Künstler Bartholdi wurde am 4. Juli 1880 in Paris feierlich übergeben und im Hafen von New York City 1886 offiziell enthüllt. Das Symbol für Freiheit, Gerechtigkeit und Demokratie werde von den Amerikanern heute „verachtet, also ist sie in Europa besser aufgehoben“, so Glucksmann.

Nach weiterem verbalem Schlagabtausch – man solle dankbar sein, ohne die Amerikaner würde man heute in Frankreich

Deutsch sprechen – ruderte Glucksmann zurück. Der Ursprung von Glucksmanns Forderung lag in dem Protest gegen die finanziellen Kürzungen und restriktiven Vorschriften für amerikanische Universitäten. Folge davon sind die nun gestarteten Aufnahmeprogramme für amerikanische Wissenschaftler in Europa: Deutschland hat beispielsweise das Programm „Hundert kluge Köpfe für Deutschland“ gegründet und die Universität von Aix-Marseille („AMU“) hat ein „Safe Space for Science“-Programm für 16 Mill. US\$ ins Leben gerufen, um Wissenschaftlern, deren Forschung durch die amerikanische Regierung „bedroht oder behindert“ wird, einen Lehrstuhl anzubieten. Brüssels Vrije Universiteit (VUB) und Schwedens hoch-

karätiges Karolinska Institute haben sich angeschlossen, so dass insgesamt bereits von einem „intellektuellen Goldrausch“ für Europa gesprochen wird.

Die meisten Forschungsgebiete der Bewerber seien Klima und Nachhaltigkeit, Immunologie und Infektionskrankheiten, sowie Gender-, Diversitäts- und Inklusionsfachgebiete, deren Lehre in Amerika heute zu Streichungen der finanziellen Mittel führt. Der Präsident der AMU berichtet, dass sich sogar Professoren für Geschichte beworben hätten. In Toulouse gingen 200 Studenten und Professoren Anfang April auf die Straße, um mit „Stand up for Science“-Bannern Solidarität mit den amerikanischen Kollegen zu demonstrieren.

## Klimaerwärmung in Frankreich im Vergleich extrem

km. *Météo-France* stellt die neueste Wetterprognose für das Jahr 2100 vor: Während der Rest des Planeten sich um 2° C erwärmen wird, würden es in Frankreich 2,7° C. Besonders betroffen sei der Südosten mit einem durchschnittlichen Temperaturanstieg von 4° C. Der Norden und Nordosten kämen mit einer durchschnittlichen Erhöhung von nur 1° C relativ glimpflich davon. Im „*Trajectoire de*

*réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique*“ – „TRACC“ wird zukünftig jährlich der Temperaturanstieg im Land gemessen und analysiert. Aktuell beträgt die Durchschnittstemperatur 10,9° C, 2100 werden es voraussichtlich 14,2° C sein. Die raschere Erwärmung im Vergleich zum Rest der Welt erklärt *Météo-France* mit der Meeresnähe. Paris wird das Klima von Montpellier ha-

ben, im Hérault werden Temperaturen wie heute in Andalusien herrschen.



### Feiertage – Jours Fériés – und Schulferien – Vacances scolaires – im Mai und Juni 2025

#### Vacances de Printemps – Frühlingsferien

Zone A: 19.4.2025 (letzter Schultag)

bis 5.5.2025 (1. Schultag)

Zone B: 5.4.2025 (letzter Schultag)

bis 22.4.2025 (1. Schultag)

Zone C: 12.4.2025 (letzter Schultag)

bis 28.4.2025 (1. Schultag)

#### Jours fériés – Feiertage:

1.5.2025 *Fête du Travail* – 1. Mai,

8.5.2025 *Victoire 1945* – Feiertag zum Ende des zweiten Weltkriegs,

29.5.2025 *Ascension* – Himmelfahrt,

9.6.2025 *Lundi de Pentecôte* – Pfingstmontag.

#### Zonenaufteilung

Zone A: Besançon, Bordeaux, Clermont-Ferrand, Dijon, Grenoble, Limoges, Lyon, Poitiers

Zone B: Rennes, Nancy-Metz, Aix-Marseille,

Amiens, Nantes, Caen, Lille, Nizza, Orléans-Tours, Reims, Rouen, Strasbourg.

Zone C: Toulouse, Montpellier, Créteil, Paris, Versailles.

Offizieller Schulferienkalender – *calendrier-scolaire*: [www.education.gouv.fr/](http://www.education.gouv.fr/)

## Tipp: Energieberater

km. Die strikten Vorgaben der Klimagesetze bringen viele Ferienimmobilienbesitzer zum Nachdenken. Wer sich beraten lassen will, hat folgende Möglichkeiten:

- *Audit énergétique*: Ein ganzes Dossier eines Energieberaters (d. h. eines „RGE“ – „*Compétent pour réaliser des travaux et/ou un audit énergétique*“), welches den status quo feststellt und konkrete Verbesserungsvorschläge macht. Vorgesehen bei einem Verkauf eines Hauses, aber auch natürlich nützlich, wenn man selbst über energetische Optimierung nachdenkt ([www.france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/artisans-rge-architecte](http://www.france-renov.gouv.fr/annuaires-professionnels/artisans-rge-architecte)).
- Wenn es um die finanziellen staatlichen Hilfen geht, sind sie hier aufgelistet: <https://www.economie.gouv.fr/>

particuliers/aides-renovation-energetique. „*Ma prime rénov parcours accompagné*“ wäre das richtige, ist aber nur für Erstwohnsitze. Trotzdem könnten Sie einen *Accompagnateur rénov agréé* über die Seite suchen: <https://france-renov.gouv.fr/preparer-projet/trouver-conseiller>. Insgesamt anwendbar für Zweitwohnsitze sind nur die CEE („*eco prime*“ vom Energielieferanten), vorausgesetzt, man beweist, wie viel Energie man durch die geplante Maßnahme einspart, die reduzierte Mehrwertsteuer (5,5 % bzw. 10 % statt 20 %), die teilweise oder ganze Befreiung von der Grundsteuer und lokalen Hilfen.

- Am einfachsten: Energieberater von France Rénov' (Tel. 0808 800 700) <https://france-renov.gouv.fr/>

## UNTERNEHMUNGEN

### Fête de la Musique

km. Jedes Jahr zum Sommeranfang am 21.6.2025 findet in ganz Frankreich die *Fête de la Musique* statt. Initiiert 1982 vom damaligen Kulturminister Jack Lang, gibt es das Fest heute weltweit in über 300 Städten.

Auf zahllosen Plätzen werden Bühnen aufgebaut, so dass das Publikum von

einem Konzert zum nächsten spazieren kann. Jazz, Rock, Klassik, A-capella, Reggae, Chansons ... allein in Paris ist dieses Straßenfest mit den vielen kostenlosen Konzerten am Sommerabend ein Genuss. Zusätzlich gibt es auf den großen Bühnen Stars im Hippodrome d'Auteuil, auf dem Place de la Bastille, dem Place Den-

fert-Rochereau oder im Village de Bercy zu sehen. Aber auch in Nizza, Menton, Antibes, Cagnes-sur-Mer, Vence, Saint Laurent du Var, Grasse, Valbonne, Mousans-Sartoux, Mougins etc. wird getanzt und gefeiert. Mehr Informationen finden Sie unter <https://06.agendaculturel.fr/festival/fete-de-la-musique/>

## AUFGELESEN

### Neues Unterrichtsfach in der Normandie: Wikingersprache

km. Die Region Normandie hat angekündigt, dass ab dem Schuljahr 2025/2026 ein zusätzliches Fach in den Lehrplan mit aufgenommen wird:

„Ab dem Schuljahr 2026 müssen alle Schüler der Sekundarstufe in der Normandie die Wikingersprache lernen! Als Hommage an unsere skandinavischen

Vorfahren und zur Bewahrung unseres historischen Erbes wird dieses neue Fach in den Lehrplan aufgenommen. Die Schüler werden lernen, Altnordisch, die Sprache der Wikinger, sowie die Traditionen dieser legendären Zeit zu sprechen, zu lesen und zu schreiben.“ Auf dem Programm stehen die Entschlüsselung

nordischer Runen, Grammatik und Konjugation im Altnordischen, Geschichte und Mythologie der Wikinger sowie die Aussprache von Schlüsselwörtern des Wikingerkriegers.

Hört sich spannend an, ist überraschend und wird die Schüler freuen, diese Ankündigung vom ... 1.4.2025.

## ITALIEN

## IMMOBILIEN/STEUERN

## Laufende Besteuerung: IMU und TARI/TEFA und im Falle einer Vermietung Einkommensteuer oder Ersatzsteuer – Teil 1

ps. Laufende Steuern betreffen das Eigentum, den Besitz, die Eigennutzung und die Vermietung der Immobilie. Es geht also nicht um die Steuern beim Kauf, Verkauf, bei einer Schenkung oder einer Erbschaft. Sämtliche Sonderfälle und Befreiungen von der *IMU* können in der tabellarischen Übersicht nicht berücksichtigt werden. Bei Fragen rufen Sie einfach zu den Beratungszeiten an: 0761/55012. Was nicht zu den laufenden Steuern und Abgaben zählt, aber in der Regel auch anfällt, sei kurz erwähnt: Versicherung für die Immobilie (aber keine Pflicht zum Abschluss), Strom, Wasser und Abwasser, die Fernsehgebühr (falls davon nicht befreit) und Umlagen im Falle einer Eigentumswohnung oder einer Ferienwohnanlage.

### I. Typische Beispiele

#### 1. Eigennutzung des Zweitwohnsitzes

Die Ehegatten A und B sind Eigentümer einer Immobilie in Italien, beide Eigentümer haben ihren steuerlichen Hauptwohnsitz außerhalb Italiens, im vorliegenden Fall in Deutschland. Die Immobilie wird hin und wieder als Feriensitz genutzt und nicht vermietet. Zu zahlen sind in Italien für das aktuelle Jahr die *IMU* und die Müllgebühr *TARI* inklusive *TEFA* (Umweltzuschlag auf die Müllabgabe). In Deutschland fällt keine laufende Steuer an. Aber der vorteilhafte deutsche Steuerabzug für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen kann bei der deutschen Einkommensteuererklärung auch im Zusammenhang mit einem Zweitwohnsitz in Italien bei der deutschen Einkommensteuer geltend gemacht werden.

#### 2. Eigennutzung und zeitweise

##### Vermietung bei Zweitwohnsitzen

A und B sind Eigentümer einer Immobilie in Italien, beide Eigentümer haben ihren steuerlichen Hauptwohnsitz außerhalb Italiens, bei diesem Beispiel in Deutschland. Die Immobilie wird teilweise als Feriensitz selbst genutzt, teilweise kurzfristig bzw. touristisch vermietet.

Zu zahlen sind in diesem Fall für das aktuelle Jahr 2025 in Italien die *IMU* und die *TARI* inklusive *TEFA* (Umweltzuschlag

Für Zweitwohnsitze (für Hauptwohnsitze siehe weiter unten) sind zu bezahlen: Für das laufende Jahr 2025 – *per l'anno in corso* – die *IMU* und *TARI/TEFA*, im Falle einer Vermietung Einkommensteuer *IRPEF* oder alternativ die „Ersatzsteuer“ *Cedolare secca*. Fristen für die *IMU*: In einer einzigen Rate – *in un'unica soluzione* – bis 16. Juni oder in zwei Raten – *in due rate* – bis 16. Juni und 16. Dezember 2025.

auf die Müllabgabe). Für die Vermietung fällt die Einkommensteuer *IRPEF* an, alternativ die sogenannte Ersatzsteuer – *Cedolare secca*.

In Deutschland fällt keine Einkommensteuer an, auch nicht für die private Vermietung, unabhängig davon, ob kurz- oder langfristig vermietet. Aber der Steuerabzug für haushaltsnahe Dienstleistungen und Handwerkerleistungen kann wie schon oben erwähnt bei der deutschen Einkommensteuererklärung für den Zweitwohnsitz in Italien in Anspruch genommen werden.

#### 3. Eigennutzung bei Hauptwohnsitz

A und B sind im Vorruhestand/Ruhestand von Deutschland nach Italien umgezogen und Eigentümer einer eigengenutzten Wohnung in Italien. Beide Eigentümer haben ihren steuerlichen Hauptwohnsitz in Italien und nutzen die Immobilie selbst als Hauptwohnsitz. Zu zahlen ist jedenfalls die *TARI/TEFA*, also die Müllgebühr inklusive *TEFA*. Hauptwohnsitze – *abitazioni principali* – sind mit Ausnahme von Luxuswohnungen usw. von der *IMU* befreit.

### II. „Grundsteuer“:

#### *IMU/GIS/IMI/IMIS/ILIA*

##### 1. *Regolamento comunale*

Zu zahlen ist die *IMU* für das in der Immobilie verkörperte Vermögen. Die *IMU*-Erklärung – *La dichiarazione IMU* – muss nur einmalig abgegeben werden, bis sich wieder etwas verändert hat, zum Beispiel bei einem Verkauf. Für das Jahr 2024 und das Jahr 2025 gibt es einige neue bzw. geänderte Vorschriften. Die Gemeinden erhalten neue Parameter für die Festsetzung der Steuersätze, müssen aber die Steuersätze und Freibeträge nicht ändern. Die *IMU*-Verordnungen italienischer Ge-

meinden können über die Webseite der Finanzverwaltung unter [www.finanze.gov.it/it/fiscalita/fiscalita-regionale-e-locale/Imposta-municipale-propria-IMU/Regolamenti-e-aliquote-ricerca/](http://www.finanze.gov.it/it/fiscalita/fiscalita-regionale-e-locale/Imposta-municipale-propria-IMU/Regolamenti-e-aliquote-ricerca/) heruntergeladen werden.

Falls nun eine Gemeinde zum Ende letzten Jahres seine *IMU*-Sätze geändert hat, muss sie diese erst bis zum 28. Oktober dieses Jahres bei diesem Portal gemeldet haben. Deshalb in aller Regel vorzuziehen: Die Steuersätze der Gemeinden sind in der Regel auch auf der Homepage der jeweiligen Gemeinde veröffentlicht und dort eher schneller und einfacher zu finden. Oftmals melden sich die Gemeinden auch mit einer Zahlungsaufforderung. Damit für das Jahr 2025 neue Steuersätze und Freibeträge gelten, müssen diese von der Gemeinde zum Ende des Jahres 2024 beschlossen worden sein.

#### 2. Regional unterschiedliche Namen und Vorschriften

In Südtirol (amtlich Autonome Provinz Bozen) gibt es statt der *IMU* die Gemeinde-Immobiliensteuer *GIS* bzw. *Imposta municipale immobiliare* – *IMI*, in der Provinz Trient die *IMIS* – *Imposta immobiliare semplice*, in der Region Valle d'Aosta die *Impôt municipal unique* und für die Region Friaul-Julisch Venetien gilt die *imposta locale immobiliare autonoma* – *ILIA*. Letztendlich entscheidet die jeweilige gemeindliche Regelung über die Höhe dieser wie auch immer bezeichneten Grundsteuer.

#### 3. Hauptwohnsitze

Für Hauptwohnsitze fällt die *IMU* nur bei Immobilien der Kategorien – *categorie catastali* – A/1, A/8 und A/9 (herrschaftliche Wohnung, Villa, Schlösser und Paläste, quasi Luxuswohnungen) an. Die *prima*

*casa* ist privilegiert und wird definiert als Hauptwohnsitz bzw. als *abitazione principale*. Rechtlich gesehen muss es sich um die Immobilie handeln, in der die Person dauerhaft wohnt und gemeldet ist – *nel quale il possessore dimora abitualmente e risiede anagraficamente*. Aufgrund neuer höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es möglich, dass Eheleute an zwei verschiedenen Standorten jeweils eine Immobilie besitzen und dort ihren Hauptwohnsitz haben können. Allerdings muss man diese unterschiedlichen Hauptwohnsitze glaubhaft nachweisen können.

**4. Steuersätze**

Die Höhe der *IMU* ist von der jeweiligen Gemeinde abhängig. Bei Zweitwohnungen beträgt der Satz 0,86 %, wobei die Gemeinden einen gesetzlich eingeräum-

ten Spielraum haben und den Steuersatz erhöhen oder verringern können. Durch einen entsprechenden Beschluss können Gemeinden jedoch auch beschließen, ihn bis auf null zu reduzieren.

**5. Wie errechnet sich die *IMU*?**

- (1) Der Katasterwert für Gebäude – *fabbricato* – ist der um 5 % aufgewertete – *rivalutata del 5 %* – Katasterertrag – *rendita catastale*, bei Gelände – *terreno* – 25 %.
- (2) Die Koeffizienten – *coefficienti* – sind, wobei der Aufschlag von 5 % schon enthalten ist (Aufzählung nicht vollständig):
  - Kategorie – *categoria* – A/1–A/9 + C/2, C/6, C/7 (Wohnungen – *abitazioni* – und Zubehör) 168,
  - Kategorie C/3, C/4, C/5 sowie B/1–B/9 (Werkstätten) 147,
  - Kategorie A/10 (Büros) 84,

- Kategorie C1 (Geschäfte) 57.
- (3) Steuersatz der jeweiligen Gemeinde – *aliquota prevista dal comune*.
- (4) Formel:  $IMU = (rendita\ catastale \times 1,05) \times coefficiente \times aliquota$

**6. Befreiungen**

Es gibt verschiedene *IMU*-Vergünstigungen und -Befreiungen, die von verschiedenen Faktoren abhängen und sich u. a. auf Gebäude von historischem und künstlerischem Interesse beziehen.

**7. Fristen für Zahlungen – *Scadenze di versamento***

Zu zahlen sind die *IMU* und die *TARI/TEFA* grundsätzlich entweder als Gesamtbetrag oder mit einer 1. Rate bis 16. Juni und bei Ratenzahlung die 2. Rate bis zum 16. Dezember 2025.

**Überblick: Laufende Besteuerung eines Zweitwohnsitzes in Italien**

Steuerliche Boni sind in der Tabelle nicht aufgeführt.

	<b>IMU – imposta municipale unica TARI und TEFA</b>	<b>IRPEF oder Cedolare secca</b>
<b>1) Eigentümer als Eigennutzer</b>	Zu bezahlen: <i>IMU – imposta municipale unica</i> – und <i>TARI</i> und <i>TEFA</i>	weder <i>IRPEF</i> noch <i>Cedolare secca</i>
<b>a) IMU</b>	Katasterertrag + 5 % + Koeffizient	
Bemessungsgrundlage		
Schuldenabzug	nein	
Freibetrag/Einkommensgrenze	je nach Gemeinde	
Steuersätze	je nach Gemeinde	
Zu zahlen bis	<i>IMU</i> : Gesamtbetrag oder 1. Rate bis Montag, 16. Juni 2025, 2. Rate bis Dienstag, 16. Dezember 2025; ggf. Sonderregelung der Gemeinde	
<b>b) TARI</b>	Gemäß kommunaler Regelung ( <i>regolamento comunale</i> )	
Gebührenhöhe/Fälligkeit/Frist		
<b>c) TEFA</b>	Steuersatz: 5 % der <i>Tari</i> , wird zusammen mit der <i>Tari</i> bezahlt	
<b>2) Eigentümer als touristischer Vermieter</b>	Zu bezahlen <i>IMU</i> und <i>TARI</i> , bei langfristiger Vermietung Mieter	Zusätzlich <i>IRPEF</i> oder <i>Cedolare secca</i> , ev. Vorauszahlungen
<b>a) IMU und TARI</b>	siehe Artikel und Angaben oben unter a) und b)	
<b>a) IRPEF</b> (Einkommensteuer) oder alternativ <b>Cedolare secca</b> (Trockensteuer): Bemessungsgrundlagen		– <i>IRPEF</i> : Mieteinnahmen abzüglich 5 % Pauschalabzug – alternativ <i>Cedolare secca</i> : Bruttomieteinnahmen
Freibetrag/Einkommensgrenze	keine	<i>IRPEF</i> : Mieteinnahmen abzüglich 5 % Pauschalabzug
Steuersätze <i>IRPEF</i>		Siehe separate <i>IRPEF</i> -Tabelle
Steuersätze <i>Cedolare secca</i> bei privater bzw. nichtgewerblicher Vermietung		21 % bzw. 26 % ab dem 2. Objekt

**IRPEF: Einkommensteuersätze 2025/Aliquote IRPEF 2025**

– 3 Stufen/3 *scaglioni* –

<b>Einkommensstufe Scaglioni di reddito</b>	<b>Steuersatz Aliquota</b>	<b>Geschuldete Steuer IRPEF lordo</b>
Bis 28.000,00 € Fino a 28.000,00 €	23 %	Auf den vollen Betrag <i>Aull'intero importo</i>
Von 28.001,00 € bis 50.000,00 € Da 28.001,00 € fino a 50.000,00 €	35 %	6.440 € + 35 % auf den Teil über 28.000 € 6.440 € + 35 % oltre 28.000 € fino a 50.000 €
Über 50.000,00 € Oltre 50.000,00 €	43 %	14.140 € + 43 % auf den Teil über 50.000 € 14.140 € + 43 % oltre 50.000 €

## 8. Bezahlung der IMU

- a) Es gibt zwischenzeitlich sehr viele Arten von Zahlungsmöglichkeiten, aber eben nicht überall die gleichen, weshalb man besser direkt bei seiner Gemeinde nachfragen oder auf deren Internetseite nachschauen sollte.
- b) Es gibt jedenfalls das vereinheitlichte Zahlungsformular F24, ausreichend für Zweitwohnungsbesitzer das vereinfachte Formular „F24 Semplificato“ bzw. „F24 Vereinfacht“. Zu finden sind die Formulare ein- und zweisprachig unter [www.agenziaentrate.gov.it](http://www.agenziaentrate.gov.it). Bezahlt wird an Bank- oder Postschaltern oder über Homebanking.
- c) Je nach Stadt oder Gemeinde unterschiedlich kann auch online bezahlt wer-

den, u. U. sogar mit Kreditkarte (siehe Mailand). Es ist auch in einigen Supermarktketten und Tabakgeschäften möglich, Zahlungen an die öffentliche Verwaltung über das pagoPA-System direkt an der Kasse zu tätigen. Allerdings benötigt man dafür einen Code von der Gemeinde (dies gilt auch für die Müllgebühr). Außerdem dürfte eine Gebühr für die Bezahlung anfallen.

d) Wer über kein italienisches Bankkonto verfügt und daher nicht das Modell F24 verwenden kann, muss beim Steueramt bei der jeweiligen Gemeinde nachfragen, ob und wie bezahlt werden kann ohne italienisches Bankkonto. Eventuell gibt es eine Sonderregelung für Überweisungen vom Ausland aus (also spezielle Konto-

nummer, Steuernummer angeben). In einem solchen Fall nicht nur empfehlenswert, sondern notwendig: Kopie der Zahlung per E-Mail oder Post an die Gemeinde weiterleiten.

e) Es erspart einige Mühe, die Bezahlung der Abgaben und Steuern nicht selbst vorzunehmen, sondern über dritte Personen vornehmen und sich dann das abgestempelte Formular oder entsprechende Unterlagen zeigen zu lassen.

f) Bei Wohnungseigentum bzw. Eigentumswohnungen hat der Verwalter die IMU hinsichtlich des Gemeinschaftseigentums (z. B. Waschküche) zu bezahlen (und den Eigentümer anteilig in Rechnung zu stellen), für die einzelnen Wohnungen der Eigentümer selbst. (Fortsetzung folgt.)

## Immobilienpreise: Online-Artikel und -Berichte\*

### Kauf- und Mietpreise in beliebten Wintersportorten

[www.abitareco.it/](http://www.abitareco.it/) vom 13. Februar 2025 ps. Die Immobiliengesellschaft *Abitare Co.* hat eine Analyse zu Kauf- und Mietpreisen in 60 beliebten Wintersportorten veröffentlicht – davon 42 in Italien und 18 im europäischen Ausland. Untersucht wurden sowohl der Kaufpreis für neue oder vollständig renovierte Immobilien als auch die Miete für eine Ferienwohnung mit vier Schlafplätzen während einer klassischen Skiwoche.

### Günstigere Preise in Italien

In Italien kostete die Miete für eine Woche in einer Vier-Personen-Wohnung im Durchschnitt rund 1 160 Euro. Der durchschnittliche Kaufpreis für eine neue oder renovierte Immobilie liegt bei 5 180 Euro pro Quadratmeter. Im Ausland sind die Preise deutlich höher: Die durchschnittliche Wochenmiete liegt bei etwa 5 500 Euro, und der durchschnittliche Quadratmeterpreis für einen Immobilienkauf beträgt 20 990 Euro – also fast das Vierfache im Vergleich zu Italien (es geht um die teuersten Wintersportorte).

### Die teuersten Skiorte

In der internationalen Top 10 der teuersten Wintersportorte ist keine italienische Ortschaft vertreten. An erster Stelle steht Gstaad in der Schweiz mit einem Quadratmeterpreis von 39 000 Euro und wöchentlichen Mieten von über 5 500 Euro. Es folgen Courchevel 1850 in Frankreich, auch als „schneebedecktes Monte Carlo“ bekannt, mit 31 000 Euro pro Quadratmeter und einer Wochenmiete von 6 500 Euro sowie St. Moritz, das mit seiner mondänen Atmosphäre Immobilienpreise von 27 000 Euro pro Quadratmeter und Mieten bis 6 200 Euro aufweist.

### Die exklusivsten Orte in Italien

Die teuerste italienische Skidestination ist Cortina d'Ampezzo, die „Königin der Dolomiten“. Hier kostet ein Quadratmeter im Schnitt 12 200 Euro, während die Miete für eine Woche rund 2 300 Euro beträgt. Weitere hochpreisige Orte sind Madonna di Campiglio (10 700 Euro/m<sup>2</sup>, 2 030 Euro/Woche), Selva di Val Gardena (10 500 Euro/m<sup>2</sup>, 1 960 Euro/Woche) und Ortisei sowie Courmayeur (beide ca. 9 800 Euro/m<sup>2</sup>, bis 1 800 Euro/Woche).

Auch La Thuile bietet gehobenen alpinen Charme zu etwas niedrigeren Preisen (6 200 Euro/m<sup>2</sup>, 1 190 Euro/Woche).

### Bezahlbare Alternativen

Neben den exklusiven Orten bietet Italien auch viele preisgünstige Alternativen. So kann man in Tarvisio (Friaul) bereits für unter 700 Euro pro Woche eine Wohnung für vier Personen mieten. Ähnliche Preise findet man in Clusone (Bergamo), Edolo (Brescia), sowie unter 1 000 Euro in Brusson (Aostatal), Aprica (Sondrio), Pila (Aosta) und Moena (Trentino). Tarvisio ist auch beim Immobilienkauf die günstigste Option mit nur 1 900 Euro pro Quadratmeter.

\* Bitte beachten: Die Validität von Durchschnittspreisen, insbesondere von sogenannten Angebotspreisen, ist unterschiedlich und kann von der DSA generell nicht überprüft werden. Einen einfachen Zugriff auf Artikel haben Sie mit der Eingabe der zitierten Artikelüberschrift in eine der Internet-Suchmaschinen. Diese Artikel und Berichte sind kostenlos zugänglich.

## Kontakte in Kalabrien gesucht

Wir haben eine Ferienwohnung in Kalabrien und suchen andere Deutsche (oder deutschsprachige Personen), die auch in Kalabrien (zeitweise) wohnen zwecks Erfahrungsaustausch.

Bei Interesse gerne melden.

E-Mail: [klein.nrw@magenta.de](mailto:klein.nrw@magenta.de) Tel: 0170-6244807



Tropea, Kalabrien

## Auswanderung: Deutschland an erster Stelle

ps. Laut dem italienischen Statistikamt (*ISTAT*) verzeichnete Italien im Jahr 2024 einen signifikanten Anstieg der Auswanderung: Insgesamt 191 000 Personen verließen Italien, was einem Anstieg von 20,5 % gegenüber 2023 entspricht. Von diesen waren 156 000 italienische Staatsbürger, ein Anstieg von 36,5 % im Vergleich zum Vorjahr.

Die bevorzugten Zielländer italienischer Auswanderer waren Deutschland mit

12,8 % der Auswanderer, Spanien mit 12,1 % und das Vereinigte Königreich mit 11,9 %.

### Attraktiver Arbeitsmarkt

Die gute Arbeitsmarktlage in Deutschland zieht gemäß Statistischem Bundesamt auch weiterhin viele Arbeitskräfte aus den EU-Staaten an. Bei einer ausschließlichen Betrachtung der EU-Zuwanderung nach Deutschland entfallen hierbei 2023

die größten Wanderungsgewinne auf ausländische Staatsangehörige aus Rumänien und Polen (jeweils rd. +17 000) sowie Italien (rd. +10 000).

Die Auswanderung italienischer Staatsbürger nach Deutschland habe in den letzten Jahren zugenommen. Laut Daten des Statistischen Bundesamtes lebten Ende 2023 etwa 644 035 Italienerinnen und Italiener in Deutschland, was 4,6 % der ausländischen Bevölkerung entspricht.

## ENIT: Was schätzen Deutsche an Italien?

ps. Anlässlich der Internationalen Tourismus-Börse ITB in Berlin stellte *ENIT* auf Basis der Analyse der Reismotive des deutschen Marktes fest, dass Italien „besonders für seine Naturlandschaft – Berge, Küsten, Land (ca. 68 %), für sein Essen und seinen Wein (56,7 %) sowie für seine Geschichte und sein kulturelles Erbe (50,8 %) geschätzt wird“.

83,2 % der deutschen Befragten waren laut *ENIT* bereits in Italien im Urlaub, 43,2 % davon mehr als dreimal.

Zu den am häufigsten besuchten Orten zählen Kunststädte (67,4 %), ländliche und hügelige Gebiete (45,2 %) sowie Berggebiete (39,4 %). Die wichtigsten Abflughäfen sind Frankfurt, Berlin und München.

## UniCredit darf 29,99 Prozent an der Commerzbank erwerben

ps. Das Bundeskartellamt hat den Einstieg der UniCredit S.p.A. bei der Commerzbank AG unter fusionsrechtlichen Gesichtspunkten freigegeben. Zwar komme es schon durch den angemeldeten Minderheitswerb zu einer Stärkung der Marktposition der UniCredit im Privat- und

Firmenkundengeschäft in Deutschland. In allen Bereichen seien aber weitere bedeutende Wettbewerber tätig. UniCredit ist die zweitgrößte europäische Bankengruppe und in Deutschland insbesondere über die UniCredit GmbH, vormals HypoVereinsbank, tätig, teilt die Bundesbank mit.

## VERKEHR

### Kraftstoffpreise

ps. Unter [www.mimit.gov.it/it/prezzo-medio-carburanti/](http://www.mimit.gov.it/it/prezzo-medio-carburanti/) finden sich laut Wirtschaftsministerium täglich aktualisierte Daten über die Durchschnittspreise – *prezzi medi dei carburanti* – nach Region und autonomer Provinz und die Durchschnittspreise im Autobahnnetz.

Diesel – *Gasolio Auto, Diesel, carburante Diesel* – kostet gemäß [www.avd.de](http://www.avd.de) in der 15. KW 2025 1,66 Euro (6. KW 1,73 Euro), bleifrei Super 95 – *Benzina senza piombo* – 1,76 Euro (1,82 Euro).



## WIRTSCHAFT/POLITIK/ALLTAG

## Mehr Verbraucherschutz bei Strom- und Gasverträgen

Die Widerrufsfrist bei Haustürgeschäften im Energiesektor wurde von 14 auf 30 Tage verlängert.

ps. Seit Anfang 2025 gelten neue Vorschriften für Energieverträge, die am Telefon, an der Haustür oder im Fernabsatz abgeschlossen werden. Die Verbraucherzentrale Südtirol hat die wichtigsten Änderungen zusammengefasst. Sie begrüßt die neuen Vorschriften, „da sie Verbraucher besser vor unseriösen Vertragsab-

schlüssen schützen können“. Sie fordert aber weiterhin ein generelles Verbot für Vertragsabschlüsse am Telefon, so Gunde Bauhofer, Geschäftsführerin der VZS.

### Vertragsabschluss per Telefon oder Fernabsatz

Ein Vertrag ist erst dann gültig abgeschlossen, wenn der Kunde das vollständige Angebot auf einem dauerhaften Datenträger (z. B. Papier, E-Mail, App) erhalten und aktiv bestätigt hat. Die Zustimmung kann elektronisch erfolgen, etwa durch digitale Unterschrift oder ausdrückliche Annah-

me per E-Mail. Ohne diese Bestätigung ist der Vertrag nicht rechtsgültig.



Symbolbild

### Informationen und Kommunikation

Anbieter müssen klar über die verwendeten Kommunikationsmittel informieren. Alle Mitteilungen – insbesondere bei Vertragsänderungen – müssen nachvollziehbar, transparent und vom Kunden akzeptiert übermittelt werden.

Die Betreffzeile (z. B. bei E-Mails) muss den Inhalt deutlich machen und Werbung davon trennen.

### Widerrufsrecht und Vertragsänderungen

Die Widerrufsfrist bei Haustürgeschäften im Energiesektor wurde von 14 auf 30 Tage verlängert. Einseitige Vertragsänderungen müssen mindestens drei Monate im Voraus mitgeteilt werden.

Nur wenn eine Änderung zu einer Preissenkung führt, genügt eine Frist von einem Monat.

### Beweislast bei Streitfällen

Bei Auseinandersetzungen liegt die Beweislast beim Anbieter – dieser muss nachweisen, dass Informationen korrekt übermittelt und empfangen wurden. Energieanbieter haften auch für externe Vermittler, wie Callcenter oder Agenturen, die in ihrem Auftrag handeln – unabhängig davon, wie die Zusammenarbeit organisiert ist.

## Steuerliche Vergünstigungen für Rückkehrer aus dem Ausland

ps. Vorweg sei darauf hingewiesen, dass diese steuerlichen Vorteile nicht für Ausländer gelten, die erstmalig nach Italien ziehen. Vielmehr geht es um eine Regelung für Personen, die nach Italien zurückkehren, nachdem sie eine gewisse Zeit im Ausland gelebt oder gearbeitet haben. Dies ist keine neue Regelung, aber es gibt immer wieder Änderungen oder neue Anweisungen aus Rom.

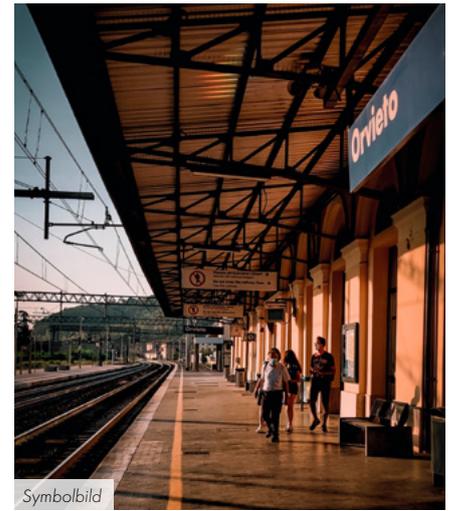
### „Regime Impatriati“

Personen, die mindestens 3 Jahre (vorher 2 Jahre) im Ausland gelebt haben und nach Italien zurückkehren, können unter bestimmten Bedingungen bis zu 50 %

(bisher 70 % bzw. 90 %) ihres Einkommens steuerfrei verdienen. Der Steuervorteil gilt für 5 Jahre (vorher mit der Option auf Verlängerung auf bis zu 10 Jahre). Der Steuerwohnsitz in Italien muss mindestens 4 Jahre beibehalten werden.

### „Rientro dei cervelli“ – „Rückkehr der Gehirne“

Das ist eine spezielle Variante mit Fokus auf hochqualifizierte Fachkräfte. Die italienische Regierung möchte durch Steuererleichterungen ihre „ausgewanderten Talente“ zurück ins Land holen. Es gibt ähnliche Steuervergünstigungen wie beim *Regime impatriati*, teilweise noch günstiger.



Symbolbild

## Strandzugänge reglementiert und zahlungspflichtig

ps. Wo überall dies passieren wird, lässt sich nicht vorhersagen. Allerdings waren weitere zahlungspflichtige Zugänge und Eintritte nach der erfolgreichen Einführung der Zutrittsgebühr in Venedig nur eine Frage der Zeit. Denn die dortigen Besucher kommen auch in den zahlungspflichtigen Tagen. Früher bezahlte man Eintritt für Strandbäder mit Dienstleistungen. Künftig kann es auch Eintritt geben für nicht reglementierte bzw. eigentlich frei zugängliche Strandabschnitte. Das in den Medien oftmals erwähnte ak-

tuelle Beispiel ist Tuerredda in der Bucht von Teulada auf Sardinien. Immerhin

kann man sich den Zutritt über eine App reservieren lassen.



Symbolbild

## Manifest von Ventotene: Europäischer Bundesstaat als Ziel

ps. Das Manifest von *Ventotene* (*Per un'Europa libera e unita. Progetto d'un manifesto* – Für ein freies und einig Europa. Projekt eines Manifests) ist laut Wikipedia „eine 1941 verfasste programmatische Schrift von drei italienischen Antifaschisten aus unterschiedlichen politischen Lagern, Altiero Spinelli (kommunistisch, danach Hinwendung zur undogmatischen Linken), Ernesto Rossi (liberal, zuvor jedoch

national orientiert) und Eugenio Colorni (sozialistisch-sozialreformerisch)“.

Aktuell gibt es Streit über dieses Manifest, das von Meloni als überholt und falsch angesehen wird.

Meloni und ihre Partei *Fratelli d'Italia* lehnen ein föderales Europa ab und betonen die nationale Identität und Unabhängigkeit. Das Manifest argumentiert dagegen, dass gerade dies die Ursache für

den zweiten Weltkrieg war und fordert einen europäischen Bundesstaat: „Es gilt, einen Bundesstaat zu schaffen, der auf festen Füßen steht und anstelle nationaler Heere über eine europäische Streitmacht verfügt.“

Es gibt viele Befürworter des Manifests auch außerhalb Italiens, die das Manifest von *Ventotene* als Symbol der europäischen Einheit und des Friedens sehen.

## Kurznachrichten: Schwere Unwetter in Nord- und Mittelitalien

ps. In den letzten Wochen war Italien von schweren Unwettern betroffen, insbesondere in den Regionen Nord- und Mittelitaliens. Anhaltende Regenfälle führten zu Überschwemmungen und Erdbeben. Mitte April wurden für mehrere Regionen Alarmstufen ausgerufen. Es wurde dringend dazu geraten, Reisen und Osterurlaub in den betroffenen Gebieten abzusagen.

**Schadenersatz für Migranten:** Im März 2025 entschied der Kassationsgerichtshof in Rom, dass Italien 190 Migrantinnen und Migranten Schadenersatz zahlen muss, die im August 2018 an Bord des Küstenwachschiffs „Diciotti“ festgehalten worden waren, und zwar wegen Freiheitsberaubung. Der damalige Innenminister Matteo Salvini hatte den Geflüchteten untersagt, das Schiff zu verlassen.

**LGBTQ+-Rechte gestärkt:** Im März 2025 erklärte das Verfassungsgericht ein Gesetz aus dem Jahr 1983 für verfassungswidrig, das Einzelpersonen von internationalen Adoptionen ausschloss, was insbesondere für LGBTQ+-Personen von Bedeutung ist.

**Albanische Lager als Abschiebezentrum:** Bisher funktionierte das internatio-

nal beobachtete „Albanien-Modell“, dort Asyl-Verfahren durchzuführen, wegen gegenteiliger Gerichtsentscheidungen nicht. Meloni will jedenfalls nicht aufgeben. Die EU-Kommission hält nun die neuen Pläne, diese Lager für die Abschiebung zu nutzen, für rechtskonform.

**Femicide:** Innerhalb weniger Tage wurden Anfang April zwei Frauen von ihren ehemaligen Partnern erstochen. Es kam zu Kundgebungen und der Forderung nach besserem Schutz für Frauen.

**Beihilfe zu Suizid:** Im Februar verabschiedete die Region Toskana als erste in Italien ein Gesetz zum medizinisch assistierten Suizid – *suicidio assistito*. Es beinhaltet u. a. die kostenfreie Bereitstellung des gesamten Verfahrens für die Patienten. Die katholische Kirche, vertreten durch den toskanischen Kardinal Augusto Paolo Lojude, kritisierte dieses Gesetz scharf und bezeichnete es als „Niederlage für alle“ – „una sconfitta per tutti“.

**Starkes Beben bei Neapel:** Mitte März gab es rund um Neapel ein Erdbeben der Stärke 4,4 mit dem Epizentrum in den Phlegräischen Feldern.

### Feiertage – *giorni di festa* – und Schulferien – *vacanze scolastiche* – im Mai und Juni 2025

#### Nationale Feiertage

- Donnerstag, 1. Mai 2025:  
Tag der Arbeit – *Festa del Lavoro*,
- Sonntag, 11. Mai 2025:  
Muttertag – *Festa della Mamma*,
- Montag, 2. Juni 2025:  
Nationalfeiertag – *Festa della Repubblica*,
- Sonntag, 8. Juni 2025:  
Pfingsten – *Pentecoste*,
- Montag, 9. Juni 2025:  
Pfingstmontag – *Lunedì di Pentecoste* (nur in Südtirol).

#### Lokale und regionale Feiertage

- Dienstag, 24. Juni 2025:  
*San Giovanni* – Hl. Johannes, Turin (Piemont), Hl. Johannes, Genua (Ligurien), Hl. Johannes, Florenz (Toskana),
- Sonntag, 29. Juni 2025:  
*San Pietro* – Sankt Peter, Rom (Latium).

Die Aufzählung ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Die Geschäfte sind an den lokalen Feiertagen meist geschlossen.

## UNTERNEHMUNGEN

### Cammini Aperti 2025: Italien zu Fuß entdecken

ps. Am 10. und 11. Mai 2025 lädt laut Touristikamt ENIT Italien erneut zu „Cammini Aperti“ ein – einer landesweiten Initiative, die dazu einlädt, das Land auf historischen Pilgerwegen zu erkunden. Die diesjährige Ausgabe stehe ganz im Zeichen des Heiligen Jahres – *Giubileo* – 2025 und des 800. Jubiläums des

„Sonnengesangs“ (*Il Cantico di Frate Sole* – *Cantico delle Creature*) von Franz von Assisi.

#### 27 kostenlose Wanderungen in fünf Regionen

Insgesamt werden 27 geführte Tageswanderungen angeboten, verteilt auf die



Foligno, Umbrien

Regionen Emilia-Romagna, Lazio, Marken, Toskana und Umbrien. Jede Region präsentiert drei Routen auf bedeutenden spirituellen Wegen:

- Die Wege des Heiligen Franziskus – *Vie e Cammini di San Francesco*: Diese durchqueren Orte wie Assisi, La Verna, Rieti und Balze di Verghereto.
- Die Laurentianischen Wege – *Vie e Cammini Lauretani*: Sie verbinden Loreto, Assisi und Rom und führen durch Städte wie Camerino, Foligno und Civita Castellana.
- Der Benedikt-Weg – *Cammino di San Benedetto*: Dieser erstreckt sich laut ENIT über rund 300 km von Norcia über Subiaco bis nach Montecassino und durchquert die Sibillinischen Berge sowie die Täler von Aniene und Liri.

Die Routen sind zwischen 7 und 12 km lang, meist als Rundwege konzipiert und für Einsteiger geeignet. Die Teilnahme ist kostenlos, eine Anmeldung ist erforder-

lich. Auf dem Portal [italia.it](http://italia.it) finden sich detaillierte Informationen zu den einzelnen Routen, die unabhängig von diesen Wandertagen begangen werden können ([www.italia.it/it/viaggio-italiano/cammini-aperiti](http://www.italia.it/it/viaggio-italiano/cammini-aperiti)).

**Exklusive Öffnungen spiritueller Orte**

Als besondere Highlights dieser geführten Wanderungen werden die exklusiven Öffnungen von fünf normalerweise nicht zugänglichen spirituellen Stätten aufge-

führt ([camminiditalia.org/cammini-aperiti-2025-edizione-speciale](http://camminiditalia.org/cammini-aperiti-2025-edizione-speciale)):

- Emilia-Romagna: Das Franziskanerkloster von Sant’Agata Feltria.
- Lazio: Die Kartause von Trisulti, ein Kloster aus dem 13. Jahrhundert.
- Marken: Die romanisch-byzantinische Abtei San Firmano mit Fresken aus dem 15. Jahrhundert.
- Toskana: Die Pieve di Sant’Ippolito in Asciano, eine der ältesten Kirchen der Region.

- Umbrien: Das botanische Gartenprojekt von Alice Hallgarten in der Nähe von Città di Castello.

**Inklusion, Nachhaltigkeit und Spiritualität**

„Cammini Aperti“ basiert laut eigenen Angaben auf den Werten der Barrierefreiheit, Nachhaltigkeit und Spiritualität. Es wurden spezielle Routen entwickelt, die auch für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen zugänglich sind.

**Rom: Große Werkschau Caravaggios**

rsr. Caravaggio im Palazzo Barberini: Noch bis zum 6. Juli zeigt die Nationalgalerie für Alte Kunst in Rom Werke des Malers Caravaggio. Die große Retrospektive stellt dabei Bilder aus renommierten Sammlungen wie dem Prado, dem Thyssen-Bornemisza-Museum, dem Kimbell

Art Museum in Fort Worth oder dem Nelson-Atkins-Museum in Kansas City. Zu sehen sind bahnbrechende Werke des Frühbarocks wie die Heilige Katharina von Alexandria, das Martyrium der Heiligen Orsola oder das Gemälde Judith und Holofernes.



Judith und Holofernes (c. 1598–1602). Galleria Nazionale d’Arte Antica, Rom

**Gardasee: Klettersteig am Monte Casale öffnet wieder**

rsr. Wiederöffnung der *Via Ferrata Che Guevara*: Nach vier Jahren Restaurierungsarbeiten öffnet im Sommer Garda Trentinos längster Klettersteig am *Monte Casale* wieder. Über 1 400 Höhenmeter führt die Route entlang der Ost- und der Südwand des Berges. Oben angekommen, wartet als Belohnung die Aussicht über das Sarcatal. Im vergangenen Jahr wurde der erste Abschnitt der *Via Ferrata* aus Sicherheitsgründen nach Süden verlegt und verläuft nun entlang zweier Felsvorsprünge. Auf diese Weise kommen Kletterer bei gleichem Schwierigkeitsgrad trotzdem in den Genuss des Ausblicks über den Talkessel des Garda Trentino.



Monte Casale – Alma/wikimedia

**AUFGELESEN**

**Überlange Kaffeepausen im Rathaus: Was tun?**

ps. Das Personal des Rathauses in *Pieve di Soligo* hatte bisher den Kaffee den dortigen Heißgetränkeautomaten entnommen. Das passte aber Bürgermeister Stefano Soldan nicht mehr, der alle Heißgetränkeautomaten aus dem Rathaus und der städtischen Bibliothek entfernen ließ. Grund dafür waren Beschwerden von Bürgern über zu lange Wartezeiten. Der Bürgermeister empfahl den Mitarbeitern, ihre Pausen offiziell zu erfassen und den Kaffee in nahegelegenen Cafés zu

trinken oder eine Thermoskanne mitzubringen – *l’uscita nei bar locali o l’utilizzo di un termos personale*. Ob er bedacht hat, dass es früher Klagen über abwesende Mitarbeiter und stundenlange Kaffeepausen in Bars und Restaurants gegeben hat? Aber es gibt ja Stempeluhren, könnte man anmerken. Allerdings hat auch dieser Vorschlag den Haken, dass es altbekannte Beispiele dafür gibt, dass ein Mitarbeiter kurz vorbeischaute, für sich und andere stempelte und dann wieder nach

Hause ging. Die anderen waren gleich gar nicht gekommen, wozu auch. Außerdem: Italien schafft es bekanntlich nicht, alle EU-Gelder aus dem Wiederaufbau-Fonds abzurufen – weil die Umsetzung der Projekte stockt. Zu viel Bürokratie, zu wenig Personal und zu wenig Zeit. Ein Kaffee weniger, ein Formular mehr und viel mehr Geld aus Brüssel? Vielleicht ist es doch besser, wenn die Heißgetränkeautomaten wieder im Rathaus installiert werden und das Geld in Brüssel bleibt ...

## Laufende Besteuerung einer Wohnimmobilie: Grund- und Einkommensteuer, eventuell Vermögensteuer – Teil 1

Laufende Steuern: Die *IBI*, also die gemeindliche Grundsteuer für das laufende Jahr 2025, die Einkommensteuer für die Eigennutzung für das Jahr 2024, ESt-Vorauszahlungen für das Jahr 2025 im Falle der Vermietung, und die Vermögensteuer – „*patrimonio*“ – für 2024 (aber Freibetrag). In Deutschland: Nur im Falle einer Vermietung durch Zweitwohnungsbesitzer fällt deutsche Einkommensteuer an, wobei die gezahlte spanische Einkommensteuer anteilig angerechnet werden darf.

ps. Laufende Steuern betreffen das Eigentum, den Besitz, die Eigennutzung und die Vermietung der Immobilie. Für ansässige und nichtansässige Ausländer gibt es unterschiedliche Vorschriften, Pflichten und Fristen, außerdem auch abhängig davon, ob aus der EU oder von außerhalb der EU (aber nicht Island und Norwegen). Eine Pflicht zur Bestellung eines steuerlichen Vertreters – *representante fiscal* – in Spanien besteht für EU-Zweitwohnungsbesitzer nicht. Bei Nicht-EU-Bürgern kommt es darauf an, ob es einen steuerlichen Informationsaustausch gibt oder nicht.

### Identifizierungsnummer *NIE* vorgeschrieben

Zweitwohnungsbesitzer benötigen die Erkennungsnummer für Ausländer, die sogenannte *NIE* – *Número personal de Identificación de Extranjero* (*NIE*), die entweder vor Ort über die Polizei oder über spanische Konsulate in Deutschland besorgt werden kann. Inländer haben eine *Número de Identificación Fiscal* (*NIF*). Sämtliche steuerlichen Sonderfälle können nicht berücksichtigt werden. Bei Fragen rufen Sie als Mitglied einfach an: 0761/55012.

### I. Typische Beispiele

#### 1. Zweitwohnsitz mit Eigennutzung – *uso propio*

A und B sind Eigentümer einer Immobilie in Spanien, beide Miteigentümer haben ihren steuerlichen Hauptwohnsitz außerhalb Spaniens, beispielsweise in Deutschland. Die Immobilie wird hin und wieder als Feriensitz selbst genutzt und nicht vermietet. Zu zahlen sind in Spanien die gemeindliche Immobiliensteuer *IBI* – *Impuesto sobre Bienes Inmuebles* („Grundsteuer“) für das laufende Jahr 2025, die

Einkommensteuer *IRPF* – *Impuesto sobre la renta de las personas físicas* – auf die Eigennutzung und grundsätzlich die Vermögensteuer jeweils für das Jahr 2024. In Deutschland fällt weder Einkommensteuer noch eine sonstige Steuer an.

#### 2. Zweitwohnsitz mit Eigennutzung und Vermietung

A und B sind Eigentümer einer Immobilie in Spanien, beide Miteigentümer haben ihren steuerlichen Hauptwohnsitz außerhalb Spaniens, beispielsweise in Deutschland. Die Immobilie wird von ihnen hin und wieder als Feriensitz genutzt, ansonsten hin und wieder kurzfristig vermietet. Zu zahlen sind in Spanien die gemeindliche Immobiliensteuer *IBI* („Grundsteuer“) für 2025, die Einkommensteuer *IRPF* auf die Eigennutzung und die Vermietung und grundsätzlich die Vermögensteuer. In Deutschland fällt für die Vermietung der spanischen Immobilie, nicht aber für die Eigennutzung, Einkommensteuer an. Die für die Vermietung bezahlte spanische Einkommensteuer kann aber bei der deutschen Einkommensteuer anteilig verrechnet werden („Anrechnungsmethode“).

#### 3. Hauptwohnsitz in Spanien und Eigennutzung

A und B sind als Ruheständler aus Deutschland nach Spanien umgezogen und Eigentümer einer Immobilie in Spanien. Beide Miteigentümer haben ihren steuerlichen Hauptwohnsitz in Spanien und nutzen die Immobilie selbst. Zu zahlen sind in Spanien grundsätzlich Grundsteuer für 2025, Vermögensteuer und Einkommensteuer jeweils für 2024. In Deutschland fällt „natürlich“ keine laufende Steuer für diese spanische Immobilie an. Für eine Hauptwohnung

gibt es grundsätzlich einen gesonderten Freibetrag bei der spanischen Vermögensteuer. Die spanische Besteuerung von Arbeitseinkommen, Renten (auch deutschen Renten) und Kapitalerträgen im Falle eines Hauptwohnsitzes in Spanien lässt sich allein schon aus Platzgründen nicht darstellen. Erwähnt sei noch, dass es eine Deklarationspflicht von Auslandsvermögen nicht nur für Spanier, sondern auch für Ausländer mit Hauptwohnsitz in Spanien gibt. Beispiel: Ein in Spanien ansässiger deutscher Rentner hat sein „ausländisches“ deutsches Vermögen (zum Beispiel eine Wohnung in Deutschland) in Spanien zu deklarieren.

### II. Die einzelnen Steuern

#### 1. Grundsteuer *IBI* für 2025

Für die Grundsteuer *IBI* – *Impuesto sobre Bienes Inmuebles* – ist keine jährliche Steuererklärung abzugeben. Vielmehr kann man diese abbuchen lassen („Orden de domiciliación bancaria“ bzw. „Mandato SEPA“ ist auszufüllen und an die Gemeinde zu schicken oder online zu erteilen). Für die Bezahlung der Grundsteuer gibt es je nach Gemeinde unterschiedliche Zahlungsfristen. Meist läuft die Frist im Spätherbst ab (Beispiel: Madrid vom 1.10.–1.12.2025); falls nicht rechtzeitig bezahlt wird, fallen Säumniszuschläge zwischen 5 und 20 Prozent an. Anderes Beispiel die Stadt Elche: 25. Juli bis 10. Oktober 2025.

Bezahlen muss die Grundsteuer derjenige, der am 1. Januar dieses Jahres Eigentümer war. Die Bandbreiten der Steuersätze betragen für *Inmuebles urbanos* („städtische Immobilien“) grundsätzlich zwischen 0,4 % und 1,10 % und für *Inmuebles rústicos* („ländliche Immobilien“) zwischen 0,3 % und 0,90 % des Katasterwertes – *valor catastral* (zu unterscheiden vom *valor de referencia*). Es gibt aber auch Ausnahmeregelungen. Die Berechnung der Grundsteuer lässt sich anhand der Angaben auf dem Kontoauszug nachvollziehen (falls unverständlich, erläutert die DSA gerne den Kontoauszug). Eventuell finden sich auf dem Kontoauszug keine genauen Angaben, sondern nur noch ein Link fürs

Internet, wo es sich nachschauen lässt. An der *Costa Blanca*, aber auch teilweise in anderen Regionen, gibt es gesonderte Agenturen für die Einziehung von Steuern und Abgaben, auch gemeindlicher Steuern, aber nicht der Einkommensteuer. Beispiel: die *Suma Gestión Tributaria*, meist nur *Suma* genannt ([www.suma.es](http://www.suma.es)), an der *Costa Blanca*.

## 2. Einkommensteuer IRPF

### a) Eigennutzung

Wer die Immobilie nur selbst nutzt, also nicht vermietet, zahlt in Spanien Einkommensteuer – *Impuesto sobre la renta de las personas físicas* – auf die Eigennutzung, wer vermietet, auch auf die Vermietungseinkünfte. Wer seinen Hauptwohnsitz außerhalb Spaniens hat, gilt als *no residente* und kann das kurze zweiseitige Formular 210 – *Impuesto sobre la Renta de no residentes* – für die Einkommensteuer auf die Eigennutzung für das Jahr 2024 verwenden (*tipo de renta 02*). Bei gemischter Nutzung (Eigennutzung und teilweise Vermietung) ergeben sich die zu erklärenden Einkünfte aus der Miete und der Berechnung für den Zeitraum der Eigennutzung (für die Eigennutzung 1,1 % bzw. 2 % des Katasterwertes, falls der Katasterwert vor über zehn Jahren festgesetzt wurde). Im Ergebnis ergeben sich circa 0,2 % im Falle eines aktuellen Katasterwertes (Beispiel: 200 000 Euro  $\times$  1,1 %, 2 200 Euro  $\times$  19 % = 418 Euro ESt). Der Steuersatz beträgt 19 % für Bürger aus der EU, Norwegen oder Island (ansonsten 24 %). Die Erklärung und Zahlung der Einkommensteuer 2024 für die Eigennutzung muss bis Ende des Jahres 2025 erfolgt sein. Das Steuerformular muss am Computerbildschirm ausgefüllt und dann ausgedruckt oder direkt online – *presentación telemática* – verschickt werden. Im Falle eines steuerlichen Hauptwohnsitzes in Spanien gibt es u. a. beschränkte Abzugsmöglichkeiten bei Durchführung von energetischen Maßnahmen.

### b) Vermietung

Leider gibt es für den Fall der Vermietung die bürokratische Umständlichkeit, dass die Mieteinnahmen (*tipo de renta 01*) des laufenden Jahres und quartalsweise erklärt und versteuert werden müssen, mittels Papierformular oder mittels Internet, und zwar grundsätzlich zum 20. April, 20. Juli, 20. Oktober und 20. Januar. Im Falle einer Vermietung kommen für die laufenden Einnahmen die Nettoeinnahmen zur Anwendung, wenn der Steuerpflichtige aus einem EU-Land, Norwegen oder Island kommt. Falls nicht, dann die Bruttoeinnahmen, was sich bei hohen Ausgaben steuerlich sehr nachteilig auswirken kann. Steuerlich gilt es auf die Abgrenzung zur gewerblichen Vermietung zu achten, manche Steuervorteile gibt es nur für die langfristige Vermietung.

## 3. Vermögensteuer – „patrimonio“

a) Es gibt zwar eine zentralstaatliche Regelung der Vermögensteuer, aber auch Regelungen auf Ebene der Autonomen Gemeinschaften – *CCAA*.

b) Für in Spanien ansässige Personen kommen die zentralstaatlichen Vorschriften nur dann zur Anwendung, falls es in der jeweiligen *CA* keine Regelung gibt.

c) Der zentralstaatliche Freibetrag – *mínimo exento* – der Vermögensteuer – *Impuesto sobre el Patrimonio* – beläuft sich auf 700 000 Euro je Person. In den *CCAA* gibt es teilweise niedrigere und teilweise höhere Freibeträge, wobei die Steuer auch durch *Bonificaciones* niedriger oder gar auf null gesetzt sein kann (in Katalonien und Valencia aber niedrigerer Freibetrag mit 500 000 Euro).

d) Nicht in Spanien ansässige Personen können wählen zwischen der zentralstaatlichen und der *CA*-Regelung, man kann sich also die günstigere Regelung raussuchen und hat mindestens 700 000 Euro Freibetrag (!).

e) Bemessungsgrundlage: Der höchste Wert von den folgenden drei Werten: *valor*

*catastral* (Katasterwert), *valor de adquisición* (Kaufpreis) und *valor de referencia* (Referenzwert des Katasters) – wenn vorhanden.

f) Berechnung – Ausgangspunkt für *no residentes*: Nettovermögen in Spanien (also ohne deutsches Vermögen). – Jeder Eigentümer bzw. Miteigentümer kann den gesamten Freibetrag jeweils für sich geltend machen. Beispiel: Eheleute kaufen Immobilie jeweils zur Hälfte: Beide können jeweils den vollständigen (!) Freibetrag hinsichtlich ihrer jeweiligen Hälfte geltend machen. – Notwendige Daten: Katasterwert der Immobilie, Anteil an der Immobilie, Freibetrag, Steuersatz, Abzüge und Bonifikationen.

g) Die Steuersätze (von eventuellen Sonderregelungen in den Autonomen Gemeinschaften abgesehen) betragen zwischen 0,2 und 3,5 Prozent auf das Nettovermögen (über 10 695 996,06 Euro).

h) Neben diesem allgemeinen Freibetrag kann es noch sonstige Freibeträge geben, für den Hauptwohnsitz, im Falle von Behinderungen usw.

i) Formblatt (*Modelo*) 714. Im Jahr 2025 erfolgt die Bezahlung der Steuer für das Jahr 2024, und zwar bis zum 30.6.2025, und von derjenigen Person, die am 31.12.2024 Eigentümer war.

## 4. Solidaritätssteuer auf große Vermögen (ITSGF)

Die zentralstaatliche Solidaritätssteuer auf große Vermögen – *Impuesto Temporal de Solidaridad de las Grandes Fortunas (ITSGF)* ist eine Sondersteuer, die für Vermögen über 3 Millionen Euro zur Anwendung kommt und Unterschiede zwischen den Autonomen Gemeinschaften (*CCAA*) ausgleichen soll, insbesondere dort, wo die reguläre Vermögensteuer durch regionale Bonifikationen reduziert oder abgeschafft wurde.

Falls nähere Details gewünscht sind, wenden Sie sich an die DSA. (Fortsetzung folgt)



Mosaik, Park Güell, Barcelona

## Kurzzeitvermietungen: Verbote und Einschränkungen erlaubt

ps. Barcelona ist wohl die erste spanische Stadt, die als Reaktion auf stark steigende Mieten die radikale Entscheidung getroffen hat, alle Lizenzen für kurzfristige Vermietungen nach 2028 nicht mehr zu verlängern. Zu diesem Thema gibt es zwei sehr wichtige Gerichtsentscheidungen.

### **Tribunal Constitucional: Katalanisches Dekret verfassungsgemäß**

Das spanische Verfassungsgericht – *Tribunal Constitucional* – bestätigte Mitte März die Verfassungsmäßigkeit des katalanischen Dekret-Gesetzes 3/2023, das es Gemeinden erlaubt, Lizenzen für Touristenapartments zu befristen und in bestimmten Fällen nicht zu verlängern. Dieses Gesetz zielt darauf ab, den Wohnungsmarkt

zu entlasten, insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (Az: STC 65/2025). Das Gesetz verletzt laut Gericht weder die wirtschaftliche Freiheit noch das Eigentumsrecht, weil es sozialen Wohnzwecken dient.

Diese Entscheidung könnte einerseits als Präzedenzfall für ähnliche Regelungen in anderen Regionen dienen. Andererseits ist Barcelona ein Extrembeispiel. Denn kaum eine andere Stadt in Spanien leidet so stark unter dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Im Gegensatz zu Barcelona hat Madrid noch keinen generellen Plan, alle Lizenzen auslaufen zu lassen oder komplett zu verbieten. Es gibt aber technische und baurechtliche Auflagen.

### **Tribunal Supremo: Plan der Stadt Barcelona zulässig**

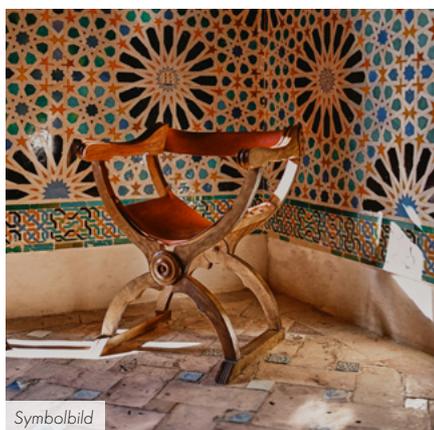
Der Oberste Gerichtshof hat schon im Februar bestätigt, dass der kommunale Plan Barcelonas, ab 2028 alle Touristenapartments schrittweise zu verbieten, rechtlich zulässig ist. Das Gericht urteilte: Städte dürfen die Nutzung von Immobilien einschränken, wenn es im öffentlichen Interesse liegt – hier: zum Schutz des Wohnungsmarkts. Beide Gerichtsentscheidungen bedeuten, dass sowohl die allgemeine katalanische Rechtsgrundlage für Verbote und Einschränkungen als auch das auf

dieser Grundlage beschlossene Vorhaben der Stadt Barcelona rechtmäßig sind. Nun will u. a. Airbnb auf europäischer Ebene gegen diese Verordnung vorgehen. Barcelonas Bürgermeister Collboni meint dagegen, dass diese Entscheidung europäische Bedeutung habe und sich auch andere Städte für dieses Modell interessieren würden.

### **Einschränkungen auf unterschiedlichen Ebenen möglich**

In anderen Städten bzw. Regionen, z. B. auf den Kanaren, gibt es auch Beschränkungen für Kurzzeitvermietungen. Es ist auch damit zu rechnen, dass es zu einer weiteren Zunahme von Beschränkungen kommen wird. Offen bleibt, ob das Beispiel von Barcelona, gar keine Lizenzen mehr zu verlängern, Schule machen wird. Betroffene Eigentümer wollen im Falle der Nichtverlängerung der Lizenzen auf Entschädigung klagen.

Abgesehen von offiziellen Einschränkungen der Kurzzeitvermietung sei an dieser Stelle wiederholt, dass auch die Eigentümergemeinschaften durch Beschluss diese Art der Vermietung verbieten können. Von Planungssicherheit für Vermieter kann leider keine Rede sein. Die Hotelverbände sind dagegen die lachenden Dritten.



Symbolbild

## Immobilienpreise: Online-Artikel und -Berichte\*

### **„Vivienda escasa, precios de burbuja“**

elpais.com/opinion vom 11. März 2025  
ps. Dass die Haus- und Wohnungspreise Thema eines Editorials in der großen spanischen Tageszeitung *El País* sind, spiegelt die Bedeutung der stark gestiegenen Preise wider. Dass in der Überschrift das Wort „Burbuja“ erwähnt ist, also „Blase“, erinnert an die große Immobilienkrise in Spanien ab dem Jahr 2007. Steht die nächste Immobilienblase schon vor der Tür?

### **Neue Immobilienblase?**

Im Vergleich zu 2007 gibt es aktuell einen echten Wohnungsmangel, damals gab es dagegen eine Verschuldungskrise. Laut Editorial ist das einzig Positive an der aktuellen Situation, dass alle Beteiligten das Problem offenbar zur Kenntnis genommen haben. Von Seiten der Verwaltung, der politischen Parteien und der Privatwirtschaft würden verschiedene Vorschläge vorliegen. Auf dem Spiel stehen laut Editorial die Zukunftshoffnungen

Hunderttausender Menschen, deren Lebenspläne angesichts der astronomischen Immobilienpreise durchkreuzt werden. Jedenfalls haben der Rückgang der Arbeitslosigkeit und steigende Löhne nicht ausgereicht, die steigenden Preise zu kompensieren. Manche Experten sind aber der Ansicht, dass der Höhepunkt der Preisentwicklung schon erreicht sein könnte. Aber auch die Mietpreise sind in Spanien stark angestiegen. Deshalb finden auch regelmäßig Demonstrationen gegen die Wohnungsnot und zu hohe Mieten statt.

### **„Índice de Precios de Vivienda (IPV)“**

Nationales Statistikamt *INE* – www.ine.es – vom 7. März 2025

ps. Angesichts des sehr hohen Preisanstieges der Immobilienpreise im Jahr 2024 liegt die Frage nach einer neuen Immobilienpreisblase auf der Hand. Laut dem Nationalen Statistikamt stiegen die Immobilienpreise im Jahresvergleich um 11,3 %. Besonders stark legten die Prei-

se für Neubauwohnungen zu, mit einem Anstieg von 12,3 %. Auch Gebrauchtimobilien wurden deutlich teurer und stiegen um 11,1 % im Vergleich zum vierten Quartal 2023 – ein Plus von 3,2 Punkten. Im Quartalsvergleich erhöhten sich die Preise insgesamt um 1,8 %.

Diese Entwicklung unterstreicht laut *INE* die weiterhin hohe Nachfrage auf dem spanischen Immobilienmarkt – insbesondere in urbanen Ballungsräumen und touristisch gefragten Regionen. Die größten Preissteigerungen gab es in Andalusien (13,4 %), Aragonien (13,3 %) und der Autonomen Gemeinschaft Navarra (12,9 %). Am geringsten ist er auf den Balearen (8,6 %), in Kastilien-La Mancha (8,7 %) und in Extremadura (9,1 %) ausgefallen.

\* Einen einfachen Zugriff auf die Artikel haben Sie mit der Eingabe der zitierten Artikelüberschrift in eine der Internet-Suchmaschinen. Die Artikel und Berichte sind kostenlos zugänglich.

## Die Botschaft warnt: Betrügerische Schreiben im Umlauf

ps. Anfang April dieses Jahres meldet die Deutsche Botschaft auf ihrer Homepage, dass aktuell Nachrichten und E-Mails mit angehängten Schreiben, die vermeintlich von der Botschaft stammen, kursie-

ren. In den Schreiben werde behauptet, die Empfänger könnten Geld aufgrund von Beschlagnahmungen gefälschter Waren erhalten. Die Verfasser fordern zur Übermittlung von persönlichen Daten

oder gar zu Zahlungen auf. Dazu stellt die Botschaft klar: „Es handelt sich nicht um Nachrichten oder Schreiben der Botschaft. Es sind Fälschungen, die nicht von der Botschaft stammen.“

## Deutsche Bank: Geldbußen in Spanien und Deutschland

ps. Im Februar dieses Jahres verhängte die spanische Finanzaufsicht CNMV eine Geldstrafe von 10 Millionen Euro gegen die Deutsche Bank. Der Bank wird vorgeworfen, dass sie zwischen 2018 und 2021 spanischen Unternehmenskunden Währungsderivate verkauft habe, ohne sie ausreichend

über die Risiken aufzuklären. Auch wurde der Bank für ein Jahr untersagt, in Spanien Beratungsleistungen zu solchen Produkten anzubieten. Im März dieses Jahres verhängte die deutsche Finanzaufsicht BaFin eine Geldbuße von insgesamt 23,05 Millionen Euro gegen die Deutsche Bank. Davon

entfielen 14,8 Millionen Euro auf die verspätete und unzureichende Aufklärung der Missstände beim Vertrieb von Derivaten in Spanien. Die BaFin kritisierte insbesondere, dass die Bank zu lange gebraucht habe, um die Verstöße zu untersuchen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

## VERKEHR

### A-7 und AP 7: Warnungen vor Überfällen

ps. Entlang der spanischen Autobahnen (insbesondere auf der A7 zwischen der französisch-spanischen Grenzstation La Jonquera und Barcelona, aber auch im weiteren Verlauf) kommt es laut Auswärtigem Amt öfter zu Überfällen auf Touristen. Die Betroffenen werden dabei von einem oder zwei auf gleicher Höhe fahrenden Fahrzeugen, häufig auch mit einem deutschen oder einem anderen ausländischen Kennzeichen, durch Hupen oder durch Werfen von Steinen auf vermeintliche oder tatsächliche Schäden am Fahrzeug (z. B. absichtlich herbeigeführte Reifenpanne) hingewiesen und es wird „Hilfeleistung“ angeboten.

Diese Warnung des Auswärtigen Amtes gibt es schon seit vielen Jahren. Es ist kein neues Phänomen und deshalb umso erstaunlicher, dass die spanische Polizei die-

se Art von Kriminalität nicht in den Griff bekommt.

#### Auch der Süden betroffen

Die deutschsprachigen Costa Blanca Nachrichten berichteten Anfang des Jahres über kriminelle Banden auf der Autobahn A-7 im Süden von Spanien, die Ausländer ins Visier nehmen und auf Raststätten mit unterschiedlichen Methoden ausrauben. Auch da stellt sich die Frage nach der Effektivität der Polizei.

In einem Bericht vom Juni 2024 schildert die *Guardia Civil* Festnahmen zweier Männer wegen ihrer mutmaßlichen Beteiligung an 174 Verbrechen in der Autonomen Gemeinschaft Valencia und der Region Murcia. Die Festgenommenen waren darauf spezialisiert, Fahrzeuge auf Rastplätzen oder Tankstellen entlang der

Mittelmeerautobahn zu bestehlen bzw. die Insassen auszurauben. Es handelte sich bei den ausgewählten Opfern hauptsächlich um ausländische Touristen oder Personen auf der Durchreise durch Spanien. Die Festgenommenen nutzten gemietete oder gestohlene Fahrzeuge oder kauften diese mit Dokumenten von Dritten oder verwendeten falsche Kennzeichen. Dabei wurden Fahrzeuge mit sichtbaren Taschen oder Koffern darin und bevorzugt solche mit ausländischen Kennzeichen ausgeraubt. Sie verschafften sich ohne Gewaltanwendung Zugang zum Fahrzeuginneren, wenn die Besitzer die Türen offen stehen ließen, oder sie schlugen die Fenster ein, um sich Zugang zu verschaffen, wenn das Fahrzeug verschlossen war. Sie schreckten auch nicht vor Gewaltanwendung gegenüber Personen zurück.

### Madrid: Tuk Tuks bereiten Probleme

rsr. In Südostasien gehören sie seit Jahrzehnten zum Stadtbild. In Madrid bereiten sie Probleme: Tuk Tuks, dreirädrige Kraftfahrzeuge, die Touristen zu den Sehenswürdigkeiten der spanischen Hauptstadt bringen.

Mit einer Reihe von Maßnahmen will die Stadtregierung nun dagegen vorgehen. So wurde in der Calle de Bailén, der Calle Mayor, dem Bereich um den Markt von San Miguel, der Plaza de la Villa und der Calle de Vergara ein Parkverbot für die

Autorikschas verhängt. Die Stadtpolizei ist angewiesen dies regelmäßig zu kontrollieren. Bei Verstößen kann ein Bußgeld zwischen 90 und 200 Euro verhängt werden. In Madrid gibt es sechs Tuk-Tuk-Unternehmen, die rund 900 Fahrzeuge auf die Straße bringen.



Symbolbild

## Drei Flughäfen ohne Flüssigkeitskontrollen

rsr. Schneller durch die Sicherheitskontrolle: Ab diesem Sommer müssen Reisende an drei Airports in Spanien Flüssigkeiten und elektronische Geräte im Handgepäck nicht mehr auspacken. Der Flughafenbetreiber *Aena* installiert in Madrid-Barajas, Barcelona-El Prat und Palma de Mallorca neue Sicherheitsscanner, die hochauflö-

sende Bilder des Gepäckinhalts liefern. Die drei ausgewählten Flughäfen sind die mit dem höchsten Luftverkehrsaufkommen in Spanien. Im Jahr 2023 wurden in Madrid-Barajas mehr als 60 Millionen Passagiere abgefertigt, während Barcelona-El Prat und Palma de Mallorca mehr als 41 bzw. 31 Millionen Passagiere zählten.

## Normalisierte Kraftstoffpreise

ps. Auf den Kanarischen Inseln sind die Kraftstoffpreise – *precios de gasolina* – wegen der niedrigeren steuerlichen Belastung billiger als die unten aufgeführten Werte. Auf der Website <https://geoportalgasolinas.es/geoportal-instalaciones/Inicio> des Ministeriums für den Ökologischen Wandel – *Ministerio para la Transición*

*Ecológica* – ist eine Liste aller Tankstellen u. a. mit dem – wohl – niedrigsten und höchsten Preis zu finden.

Diesel – *Gasóleo A* – kostete gemäß AVD in der 15. KW 2025 durchschnittlich 1,44 Euro (6. KW 2025 1,50 Euro), bleifrei Super – *gasolina sin plomo 95* – 1,52 Euro (1,57 Euro).

## Reduzierung der Promille-Grenze auf 0,2 geplant

ps. Noch im Jahr 2025 soll die neue Blutalkoholgrenze in Kraft treten, wobei ein genaues Datum noch nicht feststeht. Vorgesehen ist, die Blutalkoholgrenze für alle Autofahrer von 0,5 auf 0,2 Promille zu senken. Zwischen 2018 und 2022 ist laut der Verkehrsgeneraldirektion *DGT* die Zahl der alkoholbedingten Unfälle um 20 Prozent gestiegen.



Symbolbild

## POLITIK/WIRTSCHAFT/ALLTAG

## Ungute Aussichten: Höhere Temperaturen, weniger Regen

365 Seiten hat der neue *CLIVAR*-Spanien-Bericht mit einem Überblick über die Auswirkungen und Risiken des Klimawandels in Spanien.

ps. *CLIVAR* steht für *Climate Variability & Predictability* und dient der Erforschung von Klimavariabilität und -vorhersage sowie menschlicher Klimabeeinflussung. Der Bericht ist Bestandteil des Weltklimaforschungsprogramms *WCRP – World Climate Research Program*. Er wurde erstellt vom *Comité Nacional CLIVAR-España* und bietet einen detaillierten Überblick über Auswirkungen und Risiken des Klimawandels in Spanien.

### Weniger Regen, aber mehr extreme Regenfälle

Dem Bericht zufolge steuert Spanien auf ein trockeneres Klima zu. Es wird erwar-

tet, dass die durchschnittlichen jährlichen Niederschlagsmengen in Spanien abnehmen, während extreme Regenfälle zunehmen werden.

### Höhere Temperaturen und Brände

Höhere Temperaturen werden in Spanien zur Ausbreitung trockener Klimazonen

führen und damit die Gefahr von Bränden und Hitzebelastungen erhöhen. Dies sind einige der wichtigsten Schlussfolgerungen aus der Auswertung von Klimamodellen und -projektionen für das 21. Jahrhundert, die von *AEMET* erstellt und im Bericht *CLIVAR-Spain 2024* vorgestellt werden.



Symbolbild

## Neuer digitaler Ausweis „MiDNI“

ps. „MiDNI“ steht für „Mi Documento Nacional de Identidad“ in Anlehnung zum normalen spanischen Ausweis *DNI (Documento Nacional de Identidad)*. Dieser digitale Ausweis soll es ermöglichen, die Identität der betreffenden Person über eine offizielle

App namens *MiDNI* auf dem Smartphone nachzuweisen. Er soll die gleiche rechtliche Gültigkeit wie der physische *DNI* haben und gleichzeitig hohe Sicherheitsstandards bieten. Um den digitalen Ausweis zu erhalten, müssen Bürger einen dreistufigen

Prozess mit einer Voranmeldung, der Registrierung über die Website [www.midni.gob.es](http://www.midni.gob.es), an Dokumentationsstellen der Nationalpolizei oder in Rathäusern, und die *DNI*-Virtualisierung mit dem Herunterladen der *MiDNI*-App durchlaufen.

## Katalonien: Touristensteuer steigt drastisch

rsr. Teure Kurtaxe: Die Regierung von Katalonien will die Höchstgrenzen für die Touristensteuer in der autonomen Gemeinschaft verdoppeln.

Diese Entscheidung gibt der Stadt Barcelona die Möglichkeit, die Steuer, die bereits die regionale und kommunale Ober-

grenze erreicht hatte, erneut zu erhöhen. Im Gespräch ist ein Betrag von bis zu 15 Euro pro Nacht in einem Fünf-Sterne- oder Luxushotel und bis zu 11,40 Euro in Hotels mit drei oder vier Sternen.

Auch bei der Verwendung der Gelder soll es nach dem Willen der Generalitat

Änderungen geben. Während bisher die regionale Tranche der Steuer vollständig für die Tourismusförderung verwendet werden musste, wird nun garantiert, dass 25 Prozent der eingenommenen Mittel für die Wohnungspolitik verwendet werden.

## Kurznachrichten: Anhaltende Unwetter und Überschwemmungen

ps. Im Februar und März wurde Spanien von schweren Regenfällen heimgesucht, insbesondere Andalusien und Lanzarote. Andalusien erlebte fast drei Wochen anhaltenden Dauerregen, was zu Überschwemmungen und aufgrund der Flu-

ten auch zu Todesfällen führte. *AEMET* rief in über zwanzig Provinzen die zweithöchste Alarmstufe aus. In manchen Gegenden gab es Schnee.

**Wohnungsnot:** Die Wohnungsnot führt weiterhin zu Protesten und politischen Debatten. Anfang April gingen Zehntausende Menschen in rund 40 Städten auf die Straße, darunter in Madrid, Barcelona, Málaga und Palma de Mallorca. Die Proteste richten sich weiterhin gegen steigende Mieten, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum und die Auswirkungen des Massentourismus auf den Wohnungsmarkt.

„**España 50 años de libertad**“: Mit dem Motto „Spanien 50 Jahre in Freiheit“ gedenkt das Land dem Übergang von der Diktatur zur Demokratie nach dem Tod des Generals Francisco Franco im November 1975.

**Statistikamt INE mit positiven Zahlen:** Zum 1. Januar 2025 lebten in Spanien 49 077 984 Einwohner. Die meisten Einwanderer kamen aus Kolumbien, Venezuela und Marokko. Der Verbraucherpreisindex ist im März um 2,3 % gestiegen. Das Bruttoinlandsprodukt stieg im 4. Quartal 2024 im Jahresvergleich um 3,4 %. Die Arbeitslosenquote betrug im

Januar 2025 10,61 Prozent. Die Staatsverschuldung ist prozentual auf 101,8 Prozent des BIP zurückgegangen.

**Grubenunglück in Asturien:** Ende März ereignete sich in der Cerredo-Mine in Degaña ein schweres Grubenunglück. Gesucht wurde nach Graphit. Fünf Bergleute kamen ums Leben; vier weitere wurden verletzt, zwei davon schwer. Die genaue Ursache der Explosion wird noch untersucht.

**Minderjährige Migranten als Zankapfel:** Unbegleitete minderjährige Migranten – als *MENAs* (*menores extranjeros no acompañados*) bezeichnet und nicht selten negativ verwendet – sind zunehmend zum Zankapfel der spanischen Innenpolitik geworden. Ursprünglich war es Aufgabe der jeweils betroffenen Regionen, auch ankommende Kinder und Jugendliche aufzunehmen. Doch insbesondere die Kanarischen Inseln und die Enklave Ceuta sind seit Längerem überlastet. Ein neuer Verteilungsschlüssel, der eine gerechtere Aufteilung der Minderjährigen auf die Regionen ermöglichen soll, sorgt derzeit für politischen Streit. Dabei spielen sowohl parteipolitische Interessen in Madrid als auch regionale Machtkonstellationen eine wenig konstruktive Rolle.

### Feiertage – *Días festivos* – und Schulferien – *Vacaciones escolares* – im Mai und Juni 2025

#### Feiertage – *Días festivos*

- Donnerstag, 1. Mai 2025:  
*Día del Trabajo* – Tag der Arbeit,
- Sonntag, 8. Juni 2025:  
*Pentecostés* – Pfingsten,
- Montag, 9. Juni 2025:  
*Lunes de Pentecostés* – Pfingstmontag, nur Barcelona,
- Fronleichnam und Christi Himmelfahrt sind in Spanien keine nationalen Feiertage.

#### Regionale und lokale Feiertage

- Freitag, 2. Mai 2025:  
*Fiesta de la Comunidad Madrid*,
- Donnerstag, 15. Mai 2025:  
*San Isidro*, Stadt Madrid (Schutzpatron der Stadt),
- Samstag, 17. Mai 2025:  
*Día de las Letras Gallegas* – Tag der galizischen Literatur, regional,
- Freitag, 30. Mai 2025:  
*Día de Canarias* – Tag der Kanaren, regional,
- Samstag, 31. Mai 2025:  
*Día de la Región Castilla-La Mancha* – Tag der Region Castilla-La Mancha, regional,
- Montag, 9. Juni 2025:  
*Día de La Rioja* – Tag der Region La Rioja, regional,
- Dienstag, 10. Juni 2025:  
*Día de la Región de Murcia* – Tag der Region Murcia, regional,
- Dienstag, 24. Juni 2025:  
*Día de San Juan/Sant Joan*, Johannes der Täufer, Katalonien.

Aufzählung ohne Anspruch auf Vollständigkeit und ohne Gewähr.



Asturien

## UNTERNEHMUNGEN

### Thematische Routen durch das unbekannte Spanien

ps. Wo man Sonne, Strand und Meer findet, ist allseits bekannt. Das offizielle spanische Tourismusportal [spain.info/de](http://spain.info/de) zeigt mit mehreren Themenrouten, dass es eine „Vielzahl von weniger bekannten Orten“ zu entdecken gibt, nämlich in Kastilien-León, Extremadura, Kastilien-La Mancha und nicht zuletzt im grünen Norden.

#### Käsetour durch Nordspanien

Viele Käseereien für einen Besuch und zahlreiche Käsesorten zum Probieren finden sich in Galicien mit dem *Tetilla* und dem *Arzúa-Ulloa*-Käse aus frischer Kuhmilch.

In Asturien wird der *Afuegal Pitu* empfohlen. Auch bietet sich ein Abstecher an die asturische Küste mit pittoresken Fischerdörfern an. In Kantabrien, Im Herzen der *Picos de Europa*, gibt es *Picón Bejes-Tresviso*, hergestellt aus Ziegen-, Kuh- oder Schafsmilch. Nach *Tresviso* führt eine ca. 13 km lange Wanderroute mit einem Höhenunterschied von 800 m und „einzigartigen Ausblicken“. In *La Hermida* kann man sich zwischen den Gipfeln in den dortigen Thermen entspannen. Im Baskenland gibt es den Schafskäse *Idiazabal*. In *Ordizia* findet ein traditioneller Markt statt, der seit dem 16. Jahrhundert abgehalten

wird und auf dem sich auch viele andere traditionell hergestellte Lebensmittel entdecken lassen. Hinzu kommt die Route der nördlichen Täler, eine Initiative des Verbands *Pueblos Mágicos de España* mit „außergewöhnlichen“ Naturlandschaften in den Provinzen Navarra, Araba-Álava, Burgos und Soria.

#### Architektonische Routen in Kastilien-León

Diese Architekturouten führen durch die Nachbarprovinzen *León* und *Palencia*. Die *Maragata*-Route zeigt die typische Architektur, die sich angesichts der extremen Winter- und Sommertemperaturen entwickelt hat. Die wichtigsten *Románico*-Routen mit sehr vielen romanischen Bauwerken führen entlang des Jakobswegs, durch die südliche Zone um die Stadt *Palencia* und die nördliche Zone um *Aguilar de Campoo* und *Cervera de Pisuerga*.

#### La Siberia in Extremadura

Das Sibirien der *Extremadura* in der Provinz *Badajoz* ist anerkannt als Biosphärenreservat und gemäß [spain.info](http://spain.info) „ein wahres Paradies für Wanderungen in Spanien, vor allem aber für Fahrradtouren“, aber auch für sonstige Outdoor-Aktivitäten.

#### Kastilien-La Mancha Eterna

Auf der *Eterna*-Route durch Kastilien-La Mancha wird viel Geschichte und Kultur der Provinzen *Albacete*, *Cuenca* und *Guadalajara* geboten. Zahlreiche historische Orte und Städte versetzen die Besucher in frühere Epochen.



Kastilien-La Mancha

## AUFGELESEN

### Katzenkolonien und Kümmerer: Füttern verboten

ps. Neben Sonne, Strand, Meer, Siesta, Tapas und Flamenco wird man auch die Katzenkolonien – *colonias felinas* – als spanisches Charakteristikum bezeichnen können, wenn auch bei Ausländern weniger bekannt und nicht zum offiziellen *patrimonio cultural* zählend.

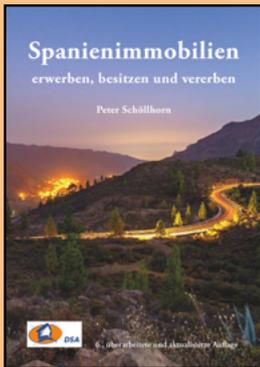
Diese Katzen haben meist keine Wohnungsnot und werden gut versorgt, obwohl das Füttern offiziell verboten bzw. nur den Katzen-Kümmerern erlaubt ist. Betreut werden die Katzen von diesen ehrenamtlichen Kümmerern – auch bekannt als *cuidadores de colonias felinas*, die an

manchen Orten in städtischen Verzeichnissen geführt werden. Man kann sich auch weiterbilden zu einem – inoffiziellen – *cuidador experto para colonias felinas*.

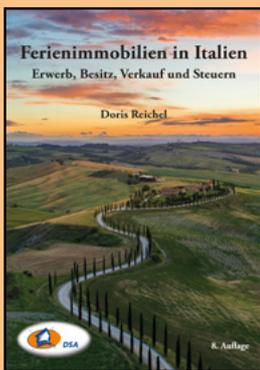
Aber nicht alle sind diesen Katzenpflegern und Katzen wohlgesonnen. Auf der Internetseite [piensosolidariobasma.org](http://piensosolidariobasma.org) wird der nicht immer angenehme Alltag der Katzenpfleger beschrieben. Es gibt Beleidigungen und Drohungen von Leuten, die deren Arbeit nicht verstehen, Vandalismus und Zerstörung der für die Katzen aufgestellten Futterstellen und Unterstände, und auch die absichtliche Vergiftung von

Tieren. Im Tierschutzgesetz Ley 7/2023 ist ausdrücklich geregelt, dass die Pflege von Gemeinschaftskatzen gefördert werden soll, indem mittels kommunaler Vorschriften die Rechte und Pflichten der Betreuer von Katzenkolonien geregelt werden. In vielen Gemeinden gibt es das CES-Programm für *Captura, Esterilización, Suelta* – für das Einfangen, Sterilisieren und Freilassen der Katzen. Sterilisieren mag in Katzenohren nicht gut klingen. Aber Katzen haben ja immerhin mehrere Leben, laut ChatGPT in Spanien 7 Leben (in Deutschland 9) ...

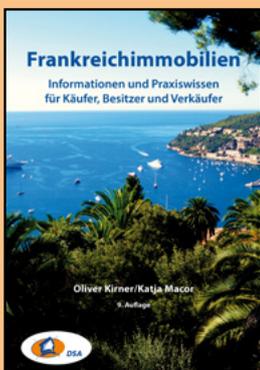
Die Autoren unserer vielfach empfohlenen Ratgeber haben langjährige Erfahrung und informieren Sie kompetent, praxisbezogen und in verständlicher Form.



- Spanienimmobilien erwerben, besitzen und vererben**  
Peter Schöllhorn, 6. Auflage 2019, 136 Seiten,  
€ 10,00 (für Mitglieder € 5,00), ISBN 978-3-9805252-3-7.  
z. Zt. vergriffen, überarbeitete Neuauflage Frühjahr 2025.  
Viele praktische Tipps und Informationen für den Immobilienerwerb, den Besitz, Erbschaften, den Weiterverkauf und Steuern.



- Ferienimmobilien in Italien – Erwerb, Besitz, Verkauf und Steuern**  
Doris Reichel, 8. Auflage 2021, 115 Seiten,  
€ 10,00 (für Mitglieder € 5,00), ISBN 978-3-9805252-1-3.  
Hilfreiche Tipps und praktische Ratschläge machen das Buch unverzichtbar für alle, die sich in Italien engagieren wollen. Informiert wird über Kauf, Besitz, Weiterverkauf, Erbschaften, Bauen und die Besteuerung.



- Frankreichimmobilien – Informationen und Praxiswissen für Käufer, Besitzer und Verkäufer**  
Oliver Kirner und Katja Macor, 9. Auflage 2022, 120 Seiten,  
€ 10,00 (für Mitglieder € 5,00), ISBN 978-3-9805252-2-0  
Es wird ausführlich informiert über die Immobiliensuche, Gebrauchthauskauf, Neubau, Erbrecht, Bauen und Instandsetzung und das Thema Steuern.

+ pauschal je Büchersendung € 2,- für Porto und Verpackung (ins Ausland € 4,-)

Bestellungen: Telefonisch 0761/55012 oder per Mail [info@dsa-ev.de](mailto:info@dsa-ev.de), per Fax 0761/55013 oder per Post.

## Antrag auf Mitgliedschaft

Bitte ankreuzen:

- Ja, ich möchte der Deutschen Schutzvereinigung Auslandsimmobilien e. V. beitreten (Jahresbeitrag € 235, bei Beitritt im IV. Quartal gilt der Beitrag auch für das folgende Jahr). Die Kündigung der Mitgliedschaft ist schriftlich mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils zum Jahresende möglich.

.....  
Ort, Datum, Unterschrift

Nach erfolgter Anmeldung haben Sie ein vierzehntägiges Rücktrittsrecht und können innerhalb dieser Frist ohne Angabe von Gründen die Mitgliedschaft schriftlich stornieren.

Zur Fristwahrung genügt die rechtzeitige Absendung.

Das gesetzliche Widerrufsrecht erlischt aber dann vorzeitig, wenn Sie als neues Mitglied vor Ablauf der Frist die Beratung der DSA in Anspruch genommen haben (§ 312d III BGB).