

MIPIM-Special

Spaniens Kampf gegen die Immobilienkrise: rechtliche und steuerliche Reformen im Überblick

Bis 2007 erlebte Spanien ein Jahrzehnt lang eine beispiellose Baukonjunktur, in deren Verlauf allerdings gewaltige Überkapazitäten produziert wurden, die bis heute den Markt belasten. Seitdem sind die Immobilienwerte landesweit um 40 Prozent gesunken. Mit welchen Maßnahmen der Staat versucht, die heimischen Banken von notleidenden Hypotheken zu entlasten, einen nachhaltig funktionierenden Mietwohnungsmarkt zu schaffen und spanische Immobilien für ausländische Investoren attraktiver zu machen, listen die Autoren chronologisch auf. Dass jetzt institutionelle und private Investoren beginnen, spanische Liegenschaften zu erwerben, spricht dafür, dass die Maßnahmen richtig waren und eine Trendwende am Immobilienmarkt zumindest absehbar ist. (Red.)

Nachdem Spanien seit Ende der neunziger Jahre einen nahezu unbeschreiblichen Immobilienboom durchlebt hatte, ist der Markt nach sechs Jahren Durststrecke, im ersten Quartal 2014 wieder auf dem Tiefpunkt angekommen. Immobilien sind in Spanien derzeit so preiswert wie schon lange nicht mehr. Der akkumulierte Preisverfall seit dem Platzen der Immobilienblase Ende 2007 beträgt landesweit im Schnitt 40 Prozent. Bereits seit Anfang des Jahres 2013 kaufen Ausländer nun wieder verstärkt Immobilien in Spanien, vor allem Russen und Chinesen, die zudem bei einer Anla-

ge von mindestens 500 000 Euro eine spanische Aufenthaltsgenehmigung und damit Zutritt zum Schengenraum bekommen. Sie liegen inzwischen sogar vor den Käufergruppen aus England und Deutschland.

Im gewerblichen Bereich wurden 2013 mindestens 70 marktbekannte Transaktionen institutioneller Anleger abgeschlossen bei einem Volumen von 2,89 Milliarden Euro, wobei der Großteil dieser Operationen in der zweiten Jahreshälfte zum Abschluss kam. Dies bedeutet einen Zuwachs von 38 Prozent gegenüber dem Vorjahr und zeigt eine deutliche Trendwende auch außerhalb des spanischen Haus- und Wohnungsmarktes. Die Leerstandsquoten bei Bürogebäuden erhöhten sich in den vergangenen zwölf Monaten nicht weiter. Sie waren 2013 gleichbleibend und betragen in Madrid rund 13 Prozent und in Barcelona rund 14,5 Prozent.

Aufgrund der weiterhin steigenden Attraktivität Spaniens als Tourismusziel boomen Hotelentwicklungen in Madrid und Barcelona geradezu. Spanien wird von den Institutionellen Anlegern klar als „Target“ angesehen, insbesondere auch deshalb weil man, bevor spanische Immobilien in das Blickfeld des breiten Interesses rücken, mit einem wirtschaftlichen Aufschwung in einem stabilen Umfeld rechnet.

Übersicht zu Reformen seit Krisenbeginn

Der vorliegende Beitrag listet – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – die wesentlichen Gesetzesreformen der letzten

Jahre auf, die dazu beigetragen haben, die hausgemachte Immobilienkrise in Spanien zu überwinden. Die nachfolgende Übersicht ist nach Jahren geordnet und skizziert, neben dem Verweis auf das entsprechende Gesetz, stichwortartig den Inhalt.

2007

- Reformgesetz zum Hypothekenrecht (Gesetz Nr. 41/2007, vom 7. Dezember)¹⁾: Das Reformpaket enthält Regelungen zur Höchstbetragshypothek (Hipoteca de máximo), führt erstmalig gesetzliche Vorschriften zur sogenannten umgekehrten Hypothek (Hipoteca inversa) ein und bringt zahlreiche Erleichterungen sowie eine Reduzierung der Nebenkosten bei Ablösung, Übernahme und Novation hypothekekarisch gesicherter Kredite mit sich.

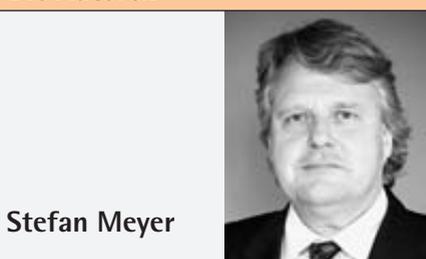
2008

- Maßnahmenpaket zur Krisenbewältigung (Königliches Dekret 1975/2008, vom 28. November)²⁾ Mit dem vorliegenden Maßnahmenpaket gegen die Wirtschaftskrise wurde als wichtigstes Element ein zweijähriger Zahlungsaufschub der Hypothekenraten für Arbeitslose und in finanzielle Not geratene Selbstständige sowie veritwete Rentner erlassen. Darüber hinaus wurde eine Verlängerung der Einkommenssteuerbegünstigungen beim Wohnungskauf beschlossen.

2009

- Konkursfeste Rettungsfinanzierung (Königliches Gesetzesdekret 3/2009, vom 27. März)³⁾: Neben finanzpolitischen und steuerlichen Maßnahmen werden eine konkursfeste Rettungsfinanzierung gesetzlich geregelt und Vorgaben zu Refinanzierungsvereinbarungen festgelegt. Hierdurch wurde ein entscheidendes Element zur Sicherung von Gläubigeransprüchen im Insolvenzverfahren geschaffen, sowie für die Unternehmen die Möglichkeit des Zugangs zu Rettungsfinanzierungen gesichert.

Die Autoren



Stefan Meyer

Rechtsanwalt und Gründungspartner, Monereo Meyer Marinel-lo Abogados S.L.P., Madrid



Nils Döhler

Rechtsanwalt, Senior Associate, Monereo Meyer Marinel-lo Abogados S.L.P., Barcelona

- Modernisierung der Hypothekenrefinanzierung (Gesetzesdekret 716/2009, vom 24. April)⁴⁾: Aufbauend auf den bisherigen Reformen des Hypothekenrechts, ist wesentlicher Bestandteil dieses Gesetzes die Vollendung der Modernisierung der Refinanzierungsmechanismen der Kreditinstitute. In erster Linie werden neue Regelungen der hypothekarisch gesicherten Wertpapiere (wie Hypothekendarlehenbriefe) geschaffen und Beleihungswertgrenzen herabgesetzt, um den Wertentwicklungen auf dem Immobilienmarkt gerecht zu werden.

- Gesetz über spanische REITs – SOCIMI – (Gesetz 11/2009, vom 26. Oktober)⁵⁾: Mittels dieses Gesetzes werden die sogenannten REITs eingeführt und grundlegende Voraussetzungen sowie die Besteuerung der SOCIMI (Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) festgelegt. Hierdurch sollen auch wohnungspolitische Impulse gegeben und eine Ankurbelung des Mietmarkts als Alternative zum Eigenheim geschaffen werden. In einer Nebenbestimmung hat der Gesetzgeber zudem für alle Formen spanischer Immobilienfonds die Voraussetzung fallen gelassen, dass wenigstens 50 Prozent des Fondsvermögens durch Wohnungen zu bilden ist, um in den Genuss der auf ein Prozent reduzierten Körperschaftsteuer zu kommen.

- Reformgesetz zum Miet- und Mietprozessrecht (Gesetz 19/2009, vom 23. November)⁶⁾: Es werden zahlreiche Änderungen der spanischen Zivilprozessordnung zwecks allgemeiner Beschleunigung von Räumungsverfahren bei gleichzeitig gewährtem Mieterschutz vorgenommen, die neben dem Wohnungsmietrecht auch das Gewerbemietrecht betreffen. Daneben werden Regelungen zur Verbesserung und Förderung der Energieeffizienz von Gebäuden eingeführt.

2010

- Reduzierter Mehrwertsteuersatz bei Gebäudesanierungen (Königliches Gesetzesdekret 6/2010, vom 9. April)⁷⁾: Durch das Maßnahmenpaket werden unter anderem erweiterte Regelungen zu steuerlichen Begünstigungen im Rahmen von Gebäudesanierungsprojekten und damit verbundenen Ausführungsarbeiten geschaffen.

- Gesetz zur Bekämpfung des Zahlungsverzugs (Gesetz 15/2010, vom 5. Juli, zur Reform des Gesetzes 3/2004,

vom 29. Dezember)⁸⁾: Durch dieses Gesetz zur Bekämpfung des Zahlungsverzugs werden maximale Zahlungsfristen für den öffentlichen Sektor festgelegt und somit zum Beispiel auch Bauunternehmer begünstigt.

2011

- Maßnahmenpaket zum Schutz von Hypothekenschuldnern (Königliches Gesetzesdekret 8/2011, vom 1. Juli)⁹⁾: Es werden zahlreiche Neuregelungen zur Hypothekenvollstreckung erlassen, unter anderem eine Erhöhung der Mindestzuschlagswerte bei Immobilienversteigerungen auf 60 Prozent, sowie die Anhebung des Pfändungsfreibetrages bei notleidenden Haushalten und die „Unpfändbarkeit“ von Familieneinkünften. Darüber hinaus wird zwecks Erhöhung des Bieterpotenzials eine Herabsetzung der Hinterlegungswerte bei Teilnahme an Versteigerungen von 30 auf 20 Prozent des Versteigerungswertes verfügt.

- Zeitweise Herabsetzung der Mehrwertsteuer beim Kauf von Neubauwohnungen (Königliches Gesetzesdekret 9/2011, vom 19. August)¹⁰⁾: Es wird eine zeitweise, außerordentliche Herabsetzung der Mehrwertsteuer der beim Kauf von Neubauwohnungen von acht auf vier Prozent verordnet, um den Verkauf von Neubauwohnungen zu fördern.

- Erneutes Reformgesetz zum Konkursrecht (Gesetz 38/2011, vom 10. Oktober)¹¹⁾: Es werden zahlreiche Neuerungen zu folgenden Bereichen erlassen: Refinanzierung und Fresh Money; abgekürztes Konkursverfahren; Abwicklung und Konzerninsolvenz; Masseunzulänglichkeit und Professionalisierung der Konkursverwaltung; Anreize für Investitionen in vom Konkurs bedrohten Unternehmen.

- Beschleunigung unter anderem von Räumungsklagen im Mietrecht (Gesetz 37/2011, vom 10. Oktober)¹²⁾: Es werden allgemein Beschleunigungsmaßnahmen für die Zivil-, Straf- und Verwaltungsverfahren verordnet. Im Bereich des Mietrechts wird die Erweiterung des Systems des Mahnverfahrens auf Räumungsklagen wegen Nichtzahlung eingeführt.

- Kostensenkung bei Hypothekenvollstreckungen (Königliches Dekret 1612/2011, vom 17. November)¹³⁾: Durch die vorgenannte Maßnahme wird eine drastische Senkung (um

rund 90 Prozent) der Notar- und Grundbuchgebühren bei Hypothekenvollstreckungen verfügt.

- Steuererhöhungen und Stimulierung von Investitionen im Immobiliensektor (Königliche Gesetzesdekrete 13/2011, vom 16. September und 20/2011, vom 30. Dezember)¹⁴⁾: Mittels der vorgenannten Dekrete werden eine Vielzahl von Steuervorschriften modifiziert: So wird die Wiedereinführung der spanischen Vermögenssteuer (Impuesto sobre el Patrimonio) unter deutlicher Anhebung des Freibetrages verfügt, sowie eine spürbare Erhöhung der Einkommenssteuer (Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas) sowohl für Residenten als auch für Nichtresidenten festgelegt. Daneben wird die Wiedereinführung des Steuerabzugs für Investitionen im Hinblick auf die Erstwohnung bestimmt.

2012

- Bilanzielle Rückstellungen der Banken sowie Auslagerung von Aktiva in Immobiliengesellschaften (Königliche Gesetzesdekrete 2/2012, vom 3. Februar und 18/2012, vom 11. Mai)¹⁵⁾: Es kommt zu einer sukzessiven Verpflichtung der Banken, zunächst problematischen Immobilienbesitz und dann auch unproblematische Immobilienaktiva bilanziell abzuwerten. Daneben werden spanische Banken verpflichtet Aktiengesellschaften zu gründen, in die alle Immobilienwerte auszulagern sind, die im Wege der Zwangsversteigerung oder in Rückzahlung von Immobilienkrediten erlangt worden sind. Im Übrigen bestimmt das Königliche Gesetzesdekret 18/2012 eine Steuerbefreiung in Höhe von 50 Prozent für später erzielte Gewinne aus Immobilienvermögen, das zwischen dem 12. Mai und dem 31. Dezember 2012 erworben wurde (betrifft die Einkommens-, Körperschafts- und die besondere Gewinnsteuer für Nichtresidenten).

- Weitere Maßnahmen zum Schutz von Hypothekenschuldnern (Königliches Gesetzesdekret 6/2012, vom 9. März)¹⁶⁾: Die Kernregelung besteht in der Anwendung eines Verhaltenskodex (Código de buenas prácticas) der Kreditinstitute, um die finanzielle Belastung der am stärksten überschuldeten Haushalte (hypothekarische Belastung übersteigt 60 Prozent der Nettoeinkünfte der Familienmitglieder) abzumildern: (a) Restrukturierung der Darlehensschulden, anstatt direkter Vollstreckungseinleitung; (b) Beantragung

eines Schuldenschnitts in Härtefällen; (c) Hingabe an „Zahlungs Statt“.

- Steueramnestiegesetz und Maßnahmen zur Vermeidung des Steuerbetrugs (Königliches Gesetzesdekret 12/2012, vom 30. März, sowie Gesetz 7/2012, vom 29. Oktober)¹⁷⁾: Mit dem Steueramnestiegesetz sollten vor allem Auslandsvermögen, die bisher steuerlich in Spanien nicht in Erscheinung getreten waren, erfasst und nachträglich einer pauschalen Nachbesteuerung unterfallen. Die Frist hierzu lief am 30. November 2012 aus. Parallel hierzu wurden weitere Maßnahmen zur Vermeidung des Steuerbetrugs erlassen, die auch zukünftig zur Versteuerung von im Ausland belegenen Vermögenswerten in Spanien verpflichten. Zudem sind Bargeldgeschäfte legal nur noch begrenzt möglich. Die Sanktionen für Zuwiderhandlungen sind insgesamt drastisch.

- Gründung der spanischen „Bad Bank“ Sareb (Königliches Gesetzesdekret 24/2012, vom 31. August; Gesetz 8/2012, vom 30. Oktober; Gesetz 9/2012, vom 14. November und Gesetzesdekret 1559/2012, vom 15. November)¹⁸⁾: Mittels verschiedener, gesetzlicher Maßnahmen wird schrittweise die Gründung der spanischen „Bad Bank“ (Sareb) als Immobilienunternehmen in Form einer spanischen Aktiengesellschaft zwecks Sanierung des spanischen Finanzsektors mit staatlichen Restrukturierungsfonds (Frob) als Hauptaktionär vollzogen. Im Zuge der Gründung wurden die spanischen Kreditanstalten verpflichtet, besonders toxische Immobilienaktiva (im Wesentlichen Neubau, Bauland und notleidende Hypothekendarlehen) aus der Bankbilanz zu entnehmen und mit Wertabschluss auf die Sareb zu übertragen.

- Flexibilisierung des REIT-Gesetzes (Gesetz 16/2012, vom 27. Dezember)¹⁹⁾: Es kommt zu einer Novellierung der gesetzlichen Grundlagen zu spanischen REITs (SOCIMI) zwecks Angleichung an die REIT-Bestimmungen anderer Länder und Aufbesserung im internationalen Vergleich. Die neuen Regelungen betreffen in erster Linie die Besteuerung, welche praktisch vollständig auf die Aktionäre zurückgeführt wird, die Haltefristen, den Immobilienmindestbestand, die Ausschüttungspflichten sowie die Fremdfinanzierungsgrenzen.

2013

- Die Errichtung von Tankstellen wird vereinfacht (Königliches Gesetzesdekret 4/2013, vom 22. Februar)²⁰⁾: Mit einer Änderung des Artikel 43 des Spanisches

Gesetzes über fossile Brennstoffe (Ley de Hidrocarburos) durch das am Königliche Gesetzesdekret 4/2013 über Maßnahmen zur Förderung von Unternehmensgründern und Stimulierung des Wachstums und der Schaffung von Arbeitsplätzen werden zahlreiche Bestimmungen zur vereinfachten Errichtung von Tankstellen erlassen.

- Einführung des Energieausweises (Königliches Dekret 235/2013, vom 5. April 2013 sowie Bußgeldkatalog im Gesetz 8/2013, vom 26. Juni)²¹⁾: Mit diesem Gesetz wird die EU-Richtlinie zur Steigerung der Energieeffizienz (2002/91/CE) nach dem Kyoto-Protokoll in Spanien umgesetzt. Es handelt sich um ein Zertifikat eines Sachverständigen, welches die Energieeffizienz der Immobilie ausweist. Verpflichtend ist der Energieausweis beispielsweise dem Käufer oder Mieter zu übergeben. Bei Verstoß gegen diese Vorschriften können empfindliche Bußgelder erhoben werden. Auch werden im „Gesetz 8/2013 zur Stadtsanierung, Stadtwiederherstellung und Stadterneuerung“ Regelungen getroffen, die allgemein das Grundrecht auf eine angemessene Wohnung zu Gute kommen sollen.

- Erneut Regeln zum Schuldnerschutz im Hypothekenrecht (Gesetz 1/2013, vom 14. Mai)²²⁾: Das Gesetz soll unter anderem die Unabhängigkeit der Bewertungsunternehmen gegenüber Banken stärken und stellt Regeln zur zumindest teilweisen Restschuldbefreiung bei Zwangsversteigerungen sowie für einen Vollstreckungsschutz bei sozialen Härtefällen auf. In diesem Zusammenhang ist auch das Urteil des spanischen Obersten Gerichtshofs (Tribunal Supremo) vom 19. März 2013 zu nennen, durch das ein richtungsweisendes Urteil zu Mindestzinsklauseln (Cláusulas de suelo) gefällt und neue Transparenzerfordernisse aufgestellt wurden.

- Umfassende Reform des Küstengesetzes (Gesetz 2/2013, vom 29. Mai)²³⁾: Das Gesetz selbst bestimmt als Leitmotiv, den Küstenschutz zu verstärken und gleichzeitig eine nachhaltige Nutzung der Küstenzone gewährleisten zu wollen; darüber hinaus sollen touristische Aktivitäten und wirtschaftliche Interessen Berücksichtigung finden. Es werden neben vielen anderen Aspekten vor allem Verlängerungen von Nutzungskonzessionen, sowie das Anrecht auf strukturelle Bau- und Modernisierungsmaßnahmen in sensiblen Bereichen bei vor 1988 legal bestehender Bebauung geregelt und bestimmte Sonderzonen von der Definitivität der Meeresuferzone ausgenommen.

- Reform des Mietrechts (Gesetz 4/2013, vom 4. Juni)²⁴⁾: Durch das Mietrechtsreformgesetz werden zahlreiche Vorschriften des bisherigen Mietgesetzes (Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos) mit dem Ziel geändert, im Wohnraummietrecht Erleichterungen für den Vermieter herbeizuführen, um den Mietmarkt insgesamt zu fördern. So wird beispielsweise die Mindestmietdauer für Wohnraum von fünf auf drei Jahre gesenkt und die möglichen weiteren Verlängerungen begrenzt; auch die Eigenbedarfsregelungen sowie Kündigungsfristen werden modifiziert und Neuregelungen zum Mietzinsaktualisierungsfaktor eingeführt.

- Installationspflicht von Photovoltaikanlagen auf Gebäuden (Verordnung FOM/1635/2013, vom 10. September sowie Königliches Gesetzesdekret 8/2013, vom 12. Juli)²⁵⁾: Ab dem 13. März 2014 müssen Gebäude, die über eine bebaute Fläche von mehr als 5 000 Quadratmeter verfügen und die weiterhin als Hypermarkt, Geschäfts- und Handelszentren, Lager- und Vertriebshallen, überdachte Sportanlagen, Krankenhäuser, Kliniken und Pflegeheimen sowie Messepavillons genutzt werden, über an das allgemeine Stromnetz angeschlossene Photovoltaikanlagen verfügen, mittels derer sie eine Mindestmenge Strom erzeugen. Daneben wurden bereits zuvor im Juli Eilmaßnahmen zur Sicherung der finanziellen Stabilität des Energiesektors erlassen und eine radikale Änderung des Vergütungssystems von Photovoltaikanlagen sowie anderen Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien verfügt.

- Gesetz zur Förderung von Unternehmensgründern (Gesetz 14/2013, vom 27. September)²⁶⁾: Das Gesetz enthält vielfältige Maßnahmen und Anreize, so auch die Erteilung von Aufenthaltsgenehmigungen bei Immobilieninvestitionen, die ein bestimmtes Volumen erreichen. Hiernach haben nun Ausländer aus Nicht-EU-Staaten Anspruch auf eine zeitlich begrenzte Aufenthaltsgenehmigung in Spanien, wenn sie eine in Spanien belegene Immobilie mit einem Mindestwert von 500 000 Euro erwerben.

2014

- Liste der dem Verhaltenskodex beigetretenen Kreditinstitute (Beschluss vom 10. Januar 2014)²⁷⁾: Es handelt sich um eine fortlaufende Veröffentlichung (im Januar, April, Juli und Oktober jedes Jahres), mittels derer diejenigen Kreditinstitute bekannt gegeben werden, die bislang

dem Verhaltenskodex zur Restrukturierung der Darlehensschulden der privaten Haushalte beigetreten sind. Unterschieden wird hierbei nach zwei Listen, da der ursprüngliche Verhaltenskodex des Königlichen Gesetzesdekret 6/2012, vom 9. März, durch das Gesetz 1/2013, vom 14. Mai, eine abweichende Fassung erlangt hat und die Kreditinstitute die Option haben, nur in der Beitrittsliste der „alten“ Fassung zu verbleiben.

Marktumschwung absehbar

Die Meldungen in der spanischen Wirtschaftspresse und gerade auch im Ausland häufen sich, dass der spanische Immobilienmarkt insgesamt wieder auf gesteigertes Interesse stößt, und dies sowohl bei institutionellen Anlegern (Büro, Einzelhandel, Hotels, Logistik) als auch bei privaten Anlegern (Ferienwohnungen). Verschiedenen Expertenmeinungen zufolge, soll der Preisanpassungsprozess nahezu beendet und das Überangebot auf dem Markt in den Folgejahren alsbald abgebaut sein. In jedem Fall ist allen Aussagen gemeinsam, dass der Ausblick insgesamt positiv ausfällt und ein dauerhafter Umschwung in greifbare Nähe rückt.

Fußnoten

- ¹⁾ Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria; Siehe hierzu auch ausführlich: Drei Beiträge seitens mmmm in Immobilien & Finanzierung 09-2008: „Mehr Spielraum durch die Höchstbetragshypothek“ (S. 320 ff.); „Schuldnerschutz bei der Ablösung und Übernahme von Hypothekendarlehen“ (S. 322 ff.) und „Die umgekehrte Hypothek in Spanien“ (S. 324 ff.).
- ²⁾ Real Decreto 1975/2008, de 28 de noviembre, sobre las medidas urgentes de adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y de acceso a la vivienda.
- ³⁾ Real Decreto-ley 3/2009, de 27 de marzo, de medidas urgentes en materia tributaria, financiera y concursal ante la evolución de la situación económica; siehe auch: Beitrag seitens mmmm in Immobilien & Finanzierung 2009: „Spanien regelt die Rettungsfinanzierung gesetzlich“ (S. 401).
- ⁴⁾ Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.
- ⁵⁾ Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario; siehe auch: Beiträge seitens mmmm in Immobilien & Finanzierung 2009: „Steuerliche Änderungen bei spanischen Immobilienfonds“ (S. 397) und „Das neue spanische REIT-Gesetz und seine steuerlichen Wirkungen“ (S. 844 ff.).
- ⁶⁾ Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios.

⁷⁾ Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo.

⁸⁾ Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales.

⁹⁾ Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa; siehe auch: Beitrag seitens mmmm in Immobilien & Finanzierung 05/06 – 2011: „Hypothekenvollstreckung in Spanien: Kommt das amerikanische Modell?“ (S. 154 ff.).

¹⁰⁾ Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto, de medidas para la mejora de la calidad y cohesión del sistema nacional de salud, de contribución a la consolidación fiscal, y de elevación del importe máximo de los avales del Estado para 2011; siehe auch: Beitrag seitens mmmm in Immobilien & Finanzierung 19 – 2011: „Trends und Entwicklungen im spanischen Immobilienrecht“ (S. 706 ff.).

¹¹⁾ Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

¹²⁾ Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal.

¹³⁾ Real Decreto 1612/2011, de 14 de noviembre, por el que se modifican los Reales Decretos 1426/1989, de 17 de noviembre, y 1427/1989, de 17 de noviembre, por los que se aprueban los aranceles de los notarios y los registradores, así como el Decreto 757/1973, de 29 de marzo, por el que se aprueba el arancel de los registradores mercantiles.

¹⁴⁾ Real Decreto-ley 13/2011, de 16 de septiembre, por el que se restablece el Impuesto sobre el Patrimonio, con carácter temporal. / Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público.

¹⁵⁾ Real Decreto-ley 2/2012, de 3 de febrero, de saneamiento del sector financiero. / Real Decreto-ley 18/2012, de 11 de mayo, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero (Vigente hasta el 31 de Octubre de 2012).

¹⁶⁾ Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

¹⁷⁾ Real Decreto-ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público. / Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude.

¹⁸⁾ Real Decreto-ley 24/2012, de 31 de agosto, de reestructuración y resolución de entidades de crédito. (Vigente hasta el 15 de noviembre de 2012) // Ley 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero // Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito // Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos; siehe auch: Beitrag seitens mmmm in Immobilien & Finanzierung 05/06 – 2013: „Spaniens „Bad Bank“ – erste Bestandsaufnahme und Ausblick“ (S. 186 ff.).

¹⁹⁾ Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica; siehe auch: Beiträge seitens mmmm in Immobilien & Finanzierung 24-2009 (S. 844 ff) sowie 12 – 2013: „Flexibilisierung des spanischen REIT-Gesetzes“ (S. 99 ff.).

²⁰⁾ Real Decreto-ley 4/2013, de 22 de febrero, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.

²¹⁾ Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios. / Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

²²⁾ Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; siehe auch: Beiträge seitens mmmm in Immobilien & Finanzierung 12-2013: „Neue Regeln im spanischen Hypothekenrecht“ (S. 420 ff.) , sowie Ausgabe 05/06/2011, S. 156.

²³⁾ Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

²⁴⁾ Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.

²⁵⁾ Orden FOM/1635/2013, de 10 de septiembre, por la que se actualiza el Documento Básico DB-HE „Ahorro de Energía“, del Código Técnico de la Edificación, aprobado por Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. / Real Decreto-ley 9/2013, de 12 de julio, por el que se adoptan medidas urgentes para garantizar la estabilidad financiera del sistema eléctrico.

²⁶⁾ Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización.

²⁷⁾ Resolución de 10 de enero de 2014, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publica la lista de entidades que han comunicado su adhesión al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

DHB Düsseldorfer
Hypothekenbank

Ihr Partner für gewerbliche
Immobilienfinanzierung
für Sie auf der MIPIM



Vereinbaren Sie einen Termin mit uns:
+49 211 86 720 100