# MALLORCAS PR-Beilage zum Mallorca Magazin von Minkner & Partner S.L. Von Minkner & Partner S.L. Nr. 32/2019 THE PR-Beilage zum Mallorca Magazin von Minkner & Partner S.L. Nr. 32/2019

Mit dem großen Ratgeberteil zu den Themen Recht und Steuern sowie Bauen und Wohnen auf Mallorca



# Mallorca - Tourismus, Mallorca - Immobilien Gebremstes Wachstum! Und das ist gut so!

Mallorca ist angesagt und zeigte seit 2013 – nach weitest gehender Überwindung der Wirtschaftskrise – stetiges Wachstum. Bei den Daten im Tourismus, bei den Daten der Immobilienwirtschaft. Das spanische Statistikinstitut (INE) verzeichnete für 2018 13,8 Millionen ausländische Besucher auf Mallorca und den anderen Balearen-Inseln. Das sind 0,5 % mehr als in 2017. Für 2019 sehen jedoch die Hoteliers (da wird auch viel Politik im Spiel sein) aufgrund eines Erstarkens anderer Urlaubsdestinationen eine geringere Auslastung ihrer Häuser, während die Fluggesellschaften mit einem Anstieg des Buchungsvolumens um gut 5 % rechnen und dafür die entsprechenden Kapazitäten bereit halten. Also gebremstes Wachstum. Im Immobilienmarkt sieht es ähnlich aus: Nach der Statistik, die auf Datenerhebungen bei den Grundbuchämtern und den Notaren beruht, wurden im Jahre 2018 15.427 Immobilien-Verkäufe beurkundet (davon knapp 20 % Neubauten und 80 % Gebraucht-Immobilien), das sind 466 Verkäufe, also rund 3 % weniger als in 2017, wobei die Käufe residenter Käufer anstiegen, die nichtresidenter Käufer leicht zurückgingen. Dieses leichte Minus bei Käufen nichtresidenter Käufer wurde jedoch ausgeglichen durch einen leichten Anstieg der Kaufpreise, womit auch die Immobilienwirtschaft ein ausgeglichenes Ergebnis und gebremstes Wachstum im Vergleich zu den Vorjahren feststellen konnte. Und das ist gut so: Denn ein stabiler, sich solide entwickelnder Markt mit gebremstem Wachstum ist ein Markt, in den internationale Käufer gern investieren. Das milde Investitionsklima schafft – anders als ein überhitzter Markt – Vertrauen.

Die Tourismus- und Immobilienwirtschaft sind die wesentlichen Säulen der Wirtschaft der Balearen. Und mittelbar befruchtet die Tourismus- die Immobilienwirtschaft. Einerseits schafft der Tourismus Arbeitsplätze und sicheres Einkommen und versetzt die Mallorquiner in die Lage, ihren Traum vom Wohnen in den eigenen vier Wänden (immerhin leben mehr als 80 % der Spanier in Wohnungseigentum) zu finanzieren und zu ermöglichen. Zum Anderen haben viele ausländische Immobilienkäufer Mallorca als Urlauber kennen gelernt und dann nach einer eigenen Ferienimmobilie oder gar einem Dauerwohnsitz auf der Insel gesucht. Und Vielen hat Minkner & Partner, seit 26 Jahren eines der führenden Immobilienunternehmen der Insel, geholfen, diesen Traum von einer eigenen Mallorca-Immobilie wahr werden zu lassen.

Der Arbeitsschwerpunkt von Minkner & Partner ist der Südwesten Mallorcas, nämlich die Region von Pto. Andratx bis Palma sowie der Küstenstreifen südlich von Palma bis zum Ferienort Tolleric. Mehr als 50 % des gesamten Immobilienumsatzes der Insel wird in dieser Region erzielt. Kein Wunder, denn das hat viele gute Gründe: das milde Klima, die perfekte Infrastruktur mit einem gut ausgebauten Straßennetz und mehreren Dörfern und kleinen Städten, die "ganzjährig geöffnet" sind und ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, internationalen Arztpraxen, Banken

und sonstigen Dienstleistungsunternehmen haben, große Strände, mehrere attraktive Häfen, Golfplätze und alle Möglichkeiten für Freizeit und Sport und die Metropole mit einem überzeugenden kulturellen, gastronomischen und Shopping-Angebot.

MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN ist die Hauszeitschrift von Minkner & Partner und will einen kleinen Einblick in die Immobilienwelt des Unternehmens bieten. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN ist die älteste und meist gelesene Ratgeber-Zeitschrift der Insel. Rechtsanwälte, Steuerberater, Finanzierungsfachleute und Experten aus allen wichtigen Bereichen "rund um die Mallorca-Immobilie" stellen in redaktionellen Beiträgen die aktuellen Fragestellungen ihres Metiers anschaulich dar. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN will aber mehr bieten als graue Theorie.

Deshalb laden die Redaktion und das Kompetenz-Team von Minkner & Partner ein zu einer kleinen Rundreise über den Südwesten Mallorcas und stellen Ihnen die schönsten Immobilien aus dem Portfolio von Minkner & Partner in den Kapiteln "Villen am Meer", "Villen in Top-Lagen", "Wohnungen am Meer", "Wohnungen und Häuser in Residenzen", "Landhäuser" und "Wohnen in Palma" vor. Unser tagaktuelles Angebot finden Sie in unserem Internet-Portal www.minkner.com. Viel Spaß beim Lesen von MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN.



www.minkner.com

**IMPRESSUM** 

MALLORCAS Traumimmobilien

Avda. Rey Jaime I, 109 ES 07180 Santa Ponsa Tel. 0034 / 971 695 255 Fax 0034 / 971 695 695 info@minkner.com www.minkner.com

#### Gesamtkoordination: Detlef Kunze

Grafikdesign: Walter Breidenbach

### Fotografie:

Constantin Rahmfeld

### Anzeigen: Irene Hallegger

Detlef Kunze

### Autoren: Ralf Becker Oscar Chuctaya

Thomas Fitzner Lilo Geiger Daniel Gingerich Ralf Heitkamp

Dr. Sabine Hellwege Klaus Dieter Heyme Lars Höhne Christian Klinglmair

Reinhold Klinglmair Jan Krosanke Ewald Lehrmann Edith Minkner

Lutz Minkner Roland Netscher Christian Nopper

Pieregidio Rebaudo Barbara Sauer Dr. Manuel Stiff

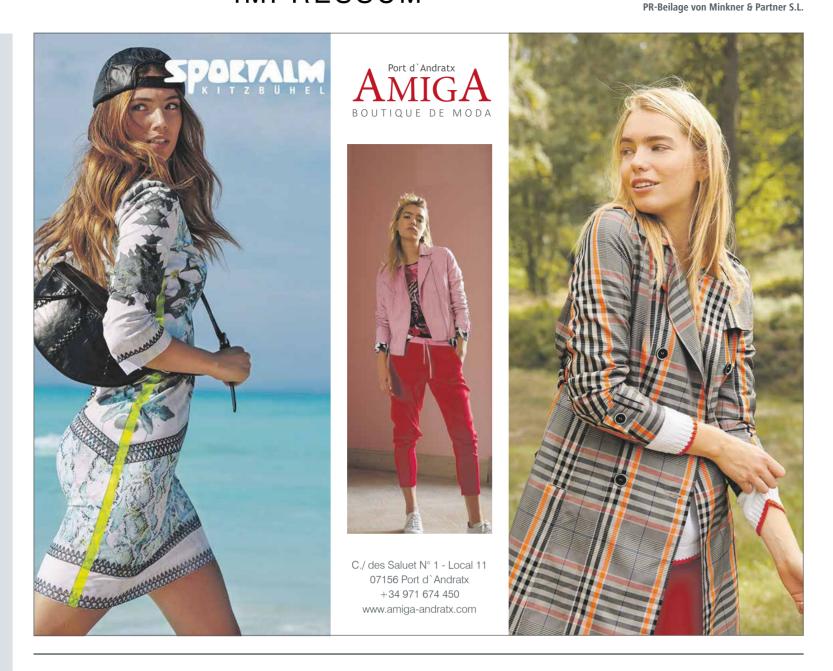
Anna Tarragona Kinga Veréb Oliver Weißenberg

### Verantwortlich im Sinne

des Presserechts: Edith Minkner, Lutz Minkner Minkner & Partner S.L. Avda. Rey Jaime I, 109 E-07180 Santa Ponsa Tel. +34 971 695 255 info@minkner.com www.minkner.com

Der redaktionelle Inhalt wurde sorgfältig erarbeitet. Dennoch kann für die Richtigkeit von Fremdangaben, Hinweisen und Preisen sowie für eventuelle Druckfehler keine Haftung übernommen werden.

Speicherung und Nachdruck sind nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung von Minkner & Partner S.L. erlaubt. Gerichtsstand ist Palma de Mallorca.





### 35 Jahre Minkner & Partner Fünfunddreißig Jahre Immobilienkompetenz auf Mallorca



Minkner & Partner — Mallorca Immobilien begeht in diesem Jahr sein 35-jähriges Geschäftsjubiläum. Seine Ursprünge hat das Unternehmen in Berlin, wo der Rechtsanwalt Lutz Minkner 1984 zusammen mit Partnern aus den steuer- und unternehmensberatenden Berufen "Minkner & Partner PROFI KONZEPT" gründete. Zunächst beschränkte sich das Unternehmen auf den Bereich der Wirtschaftsberatung, später kam die Immobiliensparte hinzu. Nach der Übersiedlung von Edith und Lutz Minkner 1993 nach Mallorca wurde das Unternehmen – nunmehr in spanischer Rechtsform – fortgeführt, wobei es in der Folgezeit ausschließlich das Consulting für Mallorca-Immobilien zu seinem Geschäftszweck machte.

Heute ist Minkner & Partner eines der führenden Immobilienunternehmen Mallorcas, hat drei Filialen in Santa Ponsa, Port Andratx und Palma und ein Team von 30 Mitarbeitern. 35 Jahre Firmengeschichte – eine Besonderheit in bewegten Wirtschaftszeiten, die gekennzeichnet ist von kurzlebigen Start-Ups und kurzen Verfalldaten von Unternehmen. Für MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN Grund genug, mit der Geschäftsleitung Edith und Lutz Minkner sowie Marvin Bonitz über Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft von Minkner & Partner zu sprechen.

#### **ZUR FIRMENHISTORIE**

Frage: Frau Minkner, Herr Minkner, Herr Bonitz. Zunächst einmal "Herzlichen Glückwunsch" zu Ihrem Geschäftsjubiläum. Lassen Sie mich bei der Umsiedlung des Unternehmens nach Mallorca beginnen. Aus den heutigen Auswandererserien im Fernsehen wissen viele unserer Leser, dass das Auswandern und ein Neubeginn auf Mallorca oft von großen Hindernissen begleitet wird und schließlich in einem Scheitern endet. Wie erklären Sie sich Ihre Erfolgsge-

**Edith Minkner:** Scheitern und Erfolg haben meist nachvollziehbare Ursachen. Viele kommen auf die Insel mit Träumen. Doch ein weiser Mann hat einmal gesagt "Wer den Himmel auf Erden sucht, hat im Erdkundeunterricht geschlafen". Wenn jemand ohne Berufserfahrung, ohne Konzept, ohne eine solide Kapitalausstattung, ohne Sprachkenntnisse, ohne Netzwerk nach Mallorca kommt und hier ein Unternehmen aufbauen will, dessen Scheitern ist schon vorpro-

Wir hatten andere Voraussetzungen, als wir 1993 nach Mallorca umsiedelten: Minkner & Partner hatte in Deutschland fast 10-jährige Erfahrungen im deutschen Immobilienmarkt, mein Mann sorgte Kenntnissen im hiesigen Markt sowie den besonderen spanischen ting-Ideen hatte gestern ganz andere Hindernisse als heute. Rechts- und Steuervorschriften fehlte, lernten wir schnell mit Hilfe

Frage: Das hört sich an, als sei der Unternehmensaufbau auf Edith Minkner: Richtig. Von 1993 bis 1997 führten wir das Ge- zum Wettbewerb auszeichnet, das Unternehmen vom Wettbewerb Mallorca ein "Selbstläufer" gewesen sei?

Lutz Minkner: Keineswegs, zunächst muss man das damalige weltwirtschaftliche Umfeld betrachten, in dem sich unsere Aufbauphase auf Mallorca abspielte. Wir kamen gerade in Zeiten einer Wirtschaftskrise nach Mallorca. Infolge des 2. Golfkrieges lag der Immobilienmarkt Mallorcas damals am Boden. Viele Ausländer – besonders Briten – hatten Mallorca verlassen und ihr Kapital abgezogen. An jedem 2. Haus der Ferienurbanisationen hing ein "se vende"-Schild. Es galt zunächst, wieder Vertrauen in den Mallorca-Markt aufzubauen. Wir nahmen die Krise als Chance. Wir starteten mit einem umfangreichen PR- und Marketing-Programm. Nicht nur für die von uns angebotenen Immobilien, sondern für Mallorca insgesamt. Das kostete Zeit und Geld, hat sich aber schlussendlich

Apropos "Marketing". Mit der Entwicklung und Umsetzung von Ideen und Marketingmaßnahmen betraten wir damals in vielen Bereichen Neuland: Das Internet steckte noch in den Kinderschuhen. statt Emails schrieben wir den Interessenten Briefe, und die hatten von Mallorca oft Laufzeiten bis zu zwei Wochen. Anfang der 90er war das schnellste Beförderungsmittel das Fax, mit dem man aber keine brauchbaren Bilder übermitteln konnte. "Ein Bild sagt mehr als tausend Worte". Wir mussten also Wege finden, den Interessenten schnell mit Bildmaterial zu versorgen. Um die Postlaufzeiten für das juristische und wirtschaftliche Fundament, und ich war eine zu verkürzen, mussten wir Büros in Deutschland und der Schweiz leidenschaftliche Immobilien-Verkäuferin, wir hatten eine solide installieren, die Exposees von unseren Objekten vorrätig hatten objektbezogener Bedeutung und Einzelkämpfern mit nur regionaler wirtschaftliche Rasis für das Experiment Mallorca, und was uns an und diese dann versandten. Sie sehen, die Umsetzung von Marke- Redeutung eine große Anzahl von Mithewerhern, Dazu kommen

externer spanischer Fachleute, mit denen wir zügig ein umfassen- Frage: 1997 eröffneten Sie dann Ihr Beratungszentrum in Santa des Netzwerk zu Rechtsanwälten, Notaren, Banken, Promotoren Ponsa, in dem sich – nach Erweiterung – auch heute noch Ihre Unternehmenszentrale befindet.

schäft zunächst aus unserem Privathaus. Durch das schnelle Wachs- abhebt, kann ich schnell zusammenfassen:

tum brauchten wir größere Räume und wollten natürlich auch eine Trennung von unserer Privatsphäre. Es war ein Glücksfall, dass der große Glaspavillon in Santa Ponsas Hauptstraße Jaime I frei wurde und wir ihn nach umfangreichem Umbau übernehmen konnten. Es folgten dann die Eröffnung von Büros in Pto. Andratx und Palma, von denen wir allerdings, sobald sich die Möglichkeit bot, später in Top-Geschäftslagen umzogen – in Pto. Andratx an die Hafenpromenade gegenüber der historischen Fischbörse und in Palma in die Carrer del Conquistador gegenüber dem Haupteingang des Parlaments der Balearen. Mit diesen drei Standorten hatten wir schon Ende der 90er Jahre eine Spitzenstellung im Südwesten Mallorcas und haben diese bis heute gehalten und gefestigt.

### WARUM IST MINKNER & PARTNER ANDERS ALS ALLE ANDEREN?

Frage: Vielen Dank für den kurzen Rückblick auf Ihre Firmengeschichte. Im Heute angekommen, sehen Sie sich ja einem starken Wettbewerb ausgesetzt. Was macht Minkner & Partner anders als

Marvin Bonitz: Richtig, der Wettbewerb ist kaum noch überschaubar. Da gibt es von einigen Franchiseketten über inhabergeführte Unternehmen mit mehreren Filialen bis zu Nischenanbietern mit unzählige Gärtner und Hausfrauen, die das Haus ihres Arbeitgebers oder Nachbarn anzubieten versuchen, um auch etwas vom großen Kuchen abzubekommen. In diesem Umfeld geht es darum, sein eigenes Profil zu entwickeln und zu schärfen, um sich vom Wettbewerb abzusetzen. Was die Fachleute heute als USP (Unique Selling Proposition) bezeichnen, also was Minkner & Partner im Vergleich

Zunächst ist Minkner & Partner ein Unternehmen, das von den drei Inhabern geführt wird. Anders als in Franchiseunternehmen, kümmert sich die Unternehmensleitung persönlich um das Geschäft greift ins aktuelle Tagesgeschäft ein. Mit Hilfe von langjährigen Mitarbeitern im Management-Team wird von den Inhabern jeder Vertragsabschluss begleitet, wenn Probleme auftauchen, mischen wir uns ein und finden Lösungen.

Der wohl wichtigste Punkt ist die Kompetenz des Unternehmens, die von Kunden, Vertragspartnern, aber auch vom Wettbewerb anerkannt wird. Diese Kompetenz fällt einem nicht in den Schoß. Sie ist das Ergebnis von Ausbildung, Studium, langjähriger Berufspraxis und detaillierter Marktkenntnis. Edith Minkner ist Immobilienkauffrau und Sachverständige für die Bewertung von Immobilien. Lutz Minkner verfügt über tiefe Kenntnisse im spanischen und internationalen Immobilienrecht, die auf seiner 45-jährigen Erfahrung als Rechtsanwalt, Dozent, Fachbuchautor und Unternehmer fußen. Er führt Theorie und Praxis zusammen. Und ich habe mich die letzten zehn Jahre ausschließlich mit dem Vertrieb von Luxusimmobilien auf Mallorca befasst. Dazu kommen die 30 Mitarbeiter des Unternehmens, die zum überwiegenden Teil schon mehr als zehn Jahre im Unternehmen mitarbeiten, dadurch herausragende Marktkenntnisse besitzen und ständig geschult werden. Besonders erwähnen will ich in diesem Zusammenhang unsere Vertragsabteilung, die Notartermin begleitet.

Weiter ist Minkner & Partner für seinen perfekten after-sale-service bekannt. Für viele Makler ist die Tätigkeit abgeschlossen, sobald sie bei der Vertragsunterschrift beim Notar ihren Scheck erhalten haben. Der meist mühevolle After-Sale-Service wird oft abgelehnt oder



bei Minkner & Partner kauft, erhält ein Rundum-Sorglos-Paket.

Frage: Herr Bonitz, Sie haben schon das "Kompetenz-Team" von Minkner & Partner angesprochen. Was zeichnet Ihr Team aus?

Marvin Bonitz: 30 Mitarbeiter, 30 individuelle Persönlichkeiten, 30 Lebensläufe, die unterschiedlicher nicht sein können, verschiedene Nationen mit verschiedenen Sprachen. Vieles haben die Teammitglieder gemeinsam: Leidenschaft für den Beruf, sie sind zudem kompetent, mehrsprachig, respektvoll, kommunikationsfähig, kreativ und innovativ. Eine gute Basis für den Erfolg. Doch nicht nur für den Erfolg des Einzelnen, sondern für den gemeinsamen Erfolg, den Erfolg des Unternehmens. Energien werden gebündelt und ergeben so ein großartiges Ganzes: das Kompetenzteam von Minkner & Partner. Wie sagte schon Aristoteles? "Das Ganze ist mehr als die Summe seiner Teile!".

Frage: Minkner & Partner beschränkt seine Tätigkeit auf den Südwesten Mallorcas, was sind die Gründe?

Edith Minkner: Ja, beim Skatspiel hat der ein schlechtes Blatt, der "aus jedem Dorf einen Köter" anbietet. Wir haben uns entschieden, unser Arbeitsgebiet auf den Südwesten, also die Region von Palma von zwei Juristen geführt wird, die Kunden berät, die Vertragswerke bis Pto. Andratx sowie den Küstenstreifen südlich von Palma zu bevorbereitet, Hindernisse erkennt und beseitigt und die Kunden zum schränken, weil wir hier seit 1993 schwerpunktmäßig arbeiten, uns dort bestens auskennen, viele persönliche Bindungen zu Eigentümern, Bauträgern, Verwaltern, Architekten, Rechtsanwälten und Steuerberatern haben. In dieser Region haben wir die meisten Angebote, was dem Suchenden die Anfrage bei mehreren Maklern erspart. Zudem konzentriert sich die Nachfrage des internationalen Publikums auf den Südwesten Mallorcas. Jede zweite der angebotenen



an Dritte gegen ein zusätzliches Honorar abgegeben. Wer dagegen und verkauften Immobilien der Insel liegt in unserem Arbeitsgebiet.

Frage: Zum Schluss noch eine Frage zu ihren Engagements im sozialen und kulturellen Bereich: Was treibt Sie an, mit derselben Leidenschaft, mit der Sie Ihre Beratertätigkeit im Immobilienbereich leben, auch diese Engagements auszuführen?

Lutz Minkner: Es trifft zu: Wir engagieren uns sehr stark für soziale und kulturelle Fragestellungen. Im sozialen Bereich ist es unser aller Anliegen und insbesondere das meiner Frau, uns für die, die auf der Schattenseite des Lebens stehen, insbesondere für misshandelte, schwerstbehinderte und kranke Kinder auf der Insel einzusetzen. Aus verständlichen Gründen arbeiten wir hier oft im Stillen. Im kulturellen Bereich liegt unser Hauptaugenmerk bei der darstellenden Kunst und der Musik. Mit unserer Galeria de Arte Minkner, die wir seit 1997 in Santa Ponsa führen, haben wir über 200 Einzelausstellungen und unzählige Sammelausstellungen durchgeführt. Wir öffnen die Galerie für Künstler, die das Bild des jeweiligen Zeitabschnitts prägen sowie für solche, die in Farben, Malweise und Sujets das mediterrane Lebensgefühl Mallorca widerspiegeln

Als langjähriger Förderer des Festivals "Musica Mallorca" und als heutiger Vizepräsident des "Freundeskreises der Sinfoniker der Balearen" - zusammen mit anderen Freunden der Musik - lebe ich meine Begeisterung für die Musik und habe viel Freude daran, junge Musiker zu fördern oder das hervorragende Orchester zu unterstützen. Musik baut Brücken und überwindet Sprach- und andere Barrieren. Ich kann Ihre Leser nur auffordern, am sozialen und kulturellen Leben der Insel teilzunehmen und sich einzubringen. So geht Völkerverständigung, so geht Integration.

Mallorcas Traumimmobilien: Frau Minkner, Herr Minkner, Herr Bonitz – ich danke Ihnen für dieses interessante Gespräch.







MALLORCAS Traumimmobilien

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.











Besuchen Sie uns jetzt auch im Ibiza Gran Hotel!



Ihr Lifestyle Store in Palma

RIALTO LIVING, C/SANT FELIU 3, PALMA DE MALLORCA. TEL 971713331. WWW.RIALTOLIVING.COM ÖFFNUNGSZEITEN: MONTAG-SAMSTAG 10.00-20.30 UHR

www.minkner.com

RECHT, STEUERN & FINANZEN

MALLORCAS *Traumimmobilien* 

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

# Fallstricke beim Immobilienkauf in Spanien von Dr. Sabine Hellwege, Rechtsanwältin und Abogada

Beim Kauf einer Spanienimmobilie geht es immer um erhebliche Vermögenswerte. Umso erstaunlicher ist es, wenn viele Käufer sich nicht vor dem Kauf umfassend in rechtlicher und steuerlicher Hinsicht von einem ausgewiesenen Experten beraten lassen. Wenn der Kauf vollzogen ist und dann die Probleme auftreten, ist es in der Regel zu spät, und "Reparaturmaßnahmen" werden teuer. Einige Fallstricke beim Immobilienkauf in Spanien will ich den Lesern von Mallorcas Traumimmobilien im Folgenden darstellen.

#### Mündliche oder privatschriftliche Vereinbarungen

Anders als im deutschen Recht kann eine Spanien-Immobilie auch durch einen mündlichen oder privatschriftlichen Kaufvertrag erworben werden. Die Einigung muss den wesentlichen Vertragsinhalt umfassen, also bei einer Immobilie mindestens den Kaufgegenstand und den Kaufpreis. Wegen der Formfreiheit kann man den Kaufvertrag sogar auf einen Bierdeckel schreiben. Wenn sich die Parteien so geeinigt haben und der Verkäufer dem Käufer das Besitzrecht verschafft hat, ist der Käufer Eigentümer geworden. Allerdings kann der Eigentumswechsel mittels Bierdeckelvertrag nicht im Grundbuch eingetragen werden, so dass auch kein Gutglaubensschutz ausgelöst wird. Eine höchst riskante Situation für den Käufer! Aus diesem Grunde sollte das Ansinnen eines Verkäufers, n u r mit einem mündlichen oder privatschriftlichen Vertrag zu verkaufen, energisch zurückgewiesen werden.

#### Die Unterverbriefung

Ein Immobilienkauf in Spanien war früher immer mit dem Thema "Schwarzgeld" verknüpft. Ein Anwaltskollege schrieb vor vielen Jahren im Mallorca Magazin, die teilweise Bezahlung von Spanienimmobilien mit Schwarzgeld gehöre zu Spanien wie der Stierkampf. Letzterer ist bekanntlich durch Gesetz zum immateriellen Kulturgut erklärt werden. Wenn auch der Stierkampf in Spanien noch nicht überall in den letzten Zügen liegt, spielt das Thema Schwarzgeld beim spanischen Immobilienkauf kaum noch eine Rolle. Hauptgrund für die Angabe eines niedrigeren Kaufpreises in der Kaufurkunde war der Wunsch von Verkäufer und Käufer Steuern zu sparen. Der Verkäufer wollte bei der Gewinnsteuer und Plusvalia sparen, der Käufer bei der Grunderwerbsteuer und den übrigen Erwerbsnebenkosten. Bis 2007 hatten nichtresidente Verkäufer 35 % (!) vom Verkaufsgewinn an das Finanzamt abzuführen. Kein Wunder, dass viele darüber nachdachten, ihren Gewinn niedriger auszuweisen. Derzeit beträgt die Gewinnsteuer der Nichtresidenten nur noch 19,5 % und ab 1. Januar 2016 nur noch 19 %. Nach allgemeiner Ansicht ein Steuersatz, mit dem es sich leben lässt. Dies ist ein entscheidender Punkt, weshalb die Unterverbriefungen stark zurückgegangen sind.

Ein anderer Grund liegt in den zahlreichen Kontrollmaßnahmen, die Spanien in den letzten Jahren eingeführt hat. Da gibt es zunächst die Möglichkeit für das Finanzamt, den Kaufpreis zu überprüfen, und zwar für die Dauer von 4 Jahren ab dem Zeitpunkt der Zeichnung der notariellen Kaufurkunde. Ein Hinweis auf diese Überprüfungsmöglichkeit wird bei jedem Kaufvorgang als Vormerkung im Eigentumsregister eingetragen. Kommt das Finanzamt bei der Überprüfung zu dem Ergebnis, dass ein zu niedriger Kaufpreis verbrieft wurde, wird es auf der Basis des von ihm ermittelten Verkehrswertes

eine Nachberechnung vornehmen und dann sowohl Verkäufer als auch Käufer für die Steuerdifferenz in Anspruch nehmen. Auch ist die Einleitung eines Strafverfahrens möglich. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, diese unangenehmen Folgen zu vermeiden. Zum einen kann man beim örtlichen Finanzamt den Verkehrswert der fraglichen Immobilie abfragen, zum anderen ist man meist auf der sicheren Seite, wenn man mindestens das Doppelte des aktuellen Katasterwertes als Kaufpreis annimmt.

Weitere Maßnahmen erschweren das "Arbeiten" mit Schwarzgeld: Zum einen wurden die Erklärungspflichten im grenzüberschreitenden Verkehr verfeinert und der Bargeldverkehr stark eingeschränkt. Bei der Einreise von einem EU-Land in ein anderes müssen Barbeträge ab 10.000 € erklärt werden. Spanische Unternehmer dürfen − mit wenigen Ausnahmen − Bargeschäfte nur mit einem Höchstbetrag unterhalb von 3.500 € vornehmen.

Und schließlich müssen die Zahlungswege des Kaufpreises in der notariellen Kaufurkunde detailliert erklärt und nachgewiesen werden. Die frühere Möglichkeit zu erklären, "der Kaufpreis sei im Ausland bezahlt worden", gibt es nicht mehr. Es muss vielmehr genau belegt werden, wann und auf welche Weise der Kaufpreis bezahlt wurde. Wenn die Vertragsparteien diesen Verpflichtungen nicht nachkommen, wird der Notar dies in der Urkunde ausdrücklich vermerken, und wahrscheinlich wird der Grundbuchführer die Eintragung des Kaufvertrages ablehnen. Dies kann dann zur Folge haben, dass der Gutglaubensschutz für diesen Käufer nicht gegeben ist. Europa wird enger und transparenter!

#### Vertragsstrafe / Arras

Es ist in Spanien üblich, dem notariellen Kaufvertrag eine vorvertragliche Vereinbarung vorzuschalten, meist in der Form eines Optionsvertrages. Mit dem Optionsvertrag kauft der Interessent (Optionsnehmer) vom Eigentümer (Optionsgeber) das Recht, innerhalb einer bestimmten Frist (Optionsfrist) zu einem festgesetzten Preis eine konkret bezeichnete Immobilie erwerben zu dürfen. Hierfür zahlt er eine Optionsgebühr, die meist 10 % des späteren Kaufpreises beträgt. Kauft der Optionsnehmer dann innerhalb der Optionsfrist nicht, verliert er die Optionsgebühr. Scheitert der Kaufvertrag aus Gründen, die der Eigentümer zu vertreten hat, muss er die Optionsgebühr zurückzahlen (bzw. freigeben, wenn sie bei einem Treuhänder hinterlegt ist) und eine Vertragsstrafe in Höhe der Optionsgebühr an den Optionsnehmer zahlen. Für diese Vertragsstrafenversprechen gibt es im Wesentlichen zwei Gestaltungsformen, nämlich den Arras Penales und den Arras Penitenciales. Beim Arras Penales bleibt neben der vereinbarten Vertragsstrafe das Recht bestehen, den Abschluss des Kaufvertrages oder einen weiteren Schadenersatz gerichtlich durchzusetzen. Dagegen gibt es beim Arras Penitenciales nur einen Anspruch auf die vereinbarte Vertragsstrafe in Höhe der Optionsgebühr. Der Arras Penitenciales ist die in der Praxis am meisten vorkommende Form. Sie sehen daraus: Schon die Vorverträge lösen erhebliche Rechtsfolgen aus, so dass auch insoweit in der Regel kundiger Rechtsrat erforderlich ist.

Diese drei Beispiele sollen verdeutlichen, dass der Immobilienkauf in Spanien ein sehr komplexes Thema ist. Hinzu kommt, dass dem Erwerber oft die örtlichen Gegebenheiten und Usancen nicht bekannt sind und auch Sprachbarrieren bestehen. Deshalb – lieber gleich zum Anwalt!

### Anwaltskanzlei Dr. Sabine Hellwege Rechtsanwältin – Abogada

Palma de Mallorca 9biza Madrid Osnabrück

Osnabrück:
Rißmüllerplatz 1
D-49076 Osnabrück
Tel.: +49 – 541 – 20 22 555
Fax: +49 – 541 – 20 22 559



Palma de Mallorca: Calle Victoria Peña 2, 2° A E-07009 Palma de Mallorca Tel.: +34 – 971 – 90 54 12 Fax: +34 – 971 – 90 54 13

### Tätigkeitsschwerpunkte:

Nachlassangelegenheiten / Immobilienerwerb Firmengründungen in Spanien / Deutschland Zwangsvollstreckung deutscher und spanischer Titel

hellwege@hellwege.de - www.hellwege.de

MALLORCAS Traumimmobilien

### RECHT, STEUERN & FINANZEN-

www.minknor.co

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

## Erwerb und Vererbung hochwertiger Immobilien von Dr. Manuel Stiff

Beim Erwerb hochwertiger (Ferien-) Immobilien in Spanien ist es zunehmend von Bedeutung, an die künftige Erbrechts- und Steuerrechtssituation zu denken, denn auf den Balearen kann außerhalb des Eltern-Kind-Verhältnisses die Belastung sehr hoch sein. Die erbschaftsrechtliche Umschreibebürokratie ist in jedem Fall enorm und kostenintensiv. Käufer sollten für Notfälle Vorsorge treffen oder auch gleich den Generationswechsel für Nachfolger einplanen. Der richtige Zeitpunkt für solche Überlegungen ist vor oder bei Abschluss des privaten Options- oder Anzahlungsvertrages und in jedem Fall vor dem Erwerb durch die notarielle Urkunde (escritura de compraventa)

Es ist die präventiv erbschaftssteuerliche Seite zu prüfen und das gesamte Umschreibe-und Eintragungsverfahren zu betreuen. Je werthaltiger die Immobilie, desto höher werden eines Tages die Erbschaftssteuern sein! In Spanien und ab einem Wert von 800.000 € waren bislang Erbschaftssteuern von 34% auch im Eltern-Kind-Verhältnis denkbar, und das bei einem unbedeutenden Freibetrag von nur 16.000€. Außerhalb des Eltern-Kind-Verhältnisses und bei nicht auf den Balearen belegenen Immobilien und trotz des Urteils des EuGH vom 03.09.2014 sind diese heute noch gültig. Die Belastung galt im Eltern-Kind-Verhältnis und ist bei entfernteren Verwandtschaftsgraden oder Nichtverwandtschaft nach wie vor erheblich höher. Weiter erhöht sich der Steuersatz, wenn der Erbe Vorvermögen in Spanien hat. Da lohnt es sich, beim Erwerb bereits Rat zu suchen, das Ersparnispotenzial ist enorm. Und je werthaltiger die Immobilie, desto mehr kann man später sparen. Bei Balearenimmobilien und im Eltern-Kind Verhältnis gilt nun der 1%ige Steuersatz aber nur bis 700.000 € danach sind es 8% bis 1. Mio, danach 11% bis 2. Mio und 15% bis 3. Mio. und von da an dann auch 20% fällig. Auch gibt es keine Regelungen zur Erbschaftssteuer im Doppelbesteuerungsabkommen, wodurch der Wert in beiden Ländern deklariert werden muss. Es gilt die Anrechnungsmethode und es besteht eine doppelte Erbschaftsbürokratie, die z.B. beim Erwerb mit einer nordeuropäischen Familiengesellschaft nicht gegeben wäre.

Die erwerbsrechtlichen, erbrechtlichen, grundbuchrechtlichen und steuerrechtliche Fragen richten sich einmal nach heimischem und einmal nach örtlichem spanischen Recht. Damit ist der scheinbar einfache Fall eines Immobilienerwerbs in Spanien nicht gelöst. Der Notar hilft dabei nicht und prüft weder den Optionsvertrag noch die baurechtliche Legalität oder das Vorhandensein einer Bewohnbarkeitsbescheinigung (cédula de habitabilidad). Er bewirkt anders als heimische Notare nicht die notwendige und dringend anzuratende Grundbucheintragung des Käufers oder der Käufergesellschaft. Auch Fremdgeldverwaltung auf Notaranderkonten oder Treuhandkonten für die erste Anzahlung von den üblichen 5% bis 10% aufgrund des Privatvertrages, tätigen nur handverlesene Notare in Spanien. Eine gute Notariatsbeziehung des Käuferanwalts ist unerlässlich, und, da der Käufer das Wahlrecht hat, auch sehr hilfreich, wenn dieser Notar Fremdgeld ordentlich verwaltet. Beim Immobilienerwerb hat der Notar per E-Mail dem Grundbuchamt diese Tatsache mitzuteilen (asiento de presentación), was eine 60- bzw. zehntägige Sperrfrist (ähnlich einer Vormerkung) auslöst. Alles andere wäre ein großes Risiko. Damit der Grundbucheintrag gesichert ist, müssen die Erwerber z.B. über ihren Anwalt eine N.I.E. Nummer (número de identificación extranjero) oder bei einer Erwerbsgesellschaft eine C.I.F. (código de identificación fiscal) beantragen, um die Grunderwerbssteuern, die durch die Krise teurer geworden sind (bis 400.000 € = 8% und bis 600.000 € = 9% danach bis 1.Mio. sogar 10% und ab 1. Mio dann sogar 11%), zahlen zu können. Ohne Zahlung der Grunderwerbssteuern findet die Eintragung im Grundbuch nämlich nicht statt, und man ist vor Doppelverkauf oder gutgläubigem Dritterwerb nicht geschützt. Und ohne N.I.E.- Nummer können die Steuern nicht fristgerecht bezahlt werden. Der Erhalt dieser Nummer dauert mitunter.

#### Geänderte Erbschaftssteuer

In der Schweiz, je nach Kanton, und in Österreich bestehen derzeit keine oder äußerst geringe Erbschaftssteuern, während in Deutschland nur ein recht großzügiger Freibetrag gilt, aber die Erbschaftssteuern sonst voll gelten. Erhebt das Heimatland Steuern, dann gilt die Anrechnungsmethode, d.h. dass die günstigeren Erbschaftssteuern bei den höheren abgezogen werden. In Spanien zahlten Nichtresidenten bislang erheblich höhere Erbschaftssteuern als die Residenten. Diese Ungerechtigkeit ist seit dem EuGH-Urteil vom 03.09.2014 beendet. Nun zahlen Nichtresidenten im Eltern-Kind- oder Ehegatten- Verhältnis auf den Balearen die gleichen Schenkungs- und Erbschaftssteuersätze wie Residenten, bis ein neues spanisches Gesetz die neu entstandene äußerst günstige Regelung gleichmäßig für alle anheben wird. Deshalb sind nun Schenkungen mit 7% Residentenschenkungssteuern für den geplanten innerfamiliären Generationswechsel möglich und wenn es im Rahmen eines Erbvertrages zur Abgleichung von Pflichtteilansprüchen geschieht sogar nur 1%. Jetzt gibt es noch mehr Gestaltungsmöglichkeiten als zuvor. Diese derzeit günstige Situation kann natürlich mit einem zu erwartenden neuen Erbschaftssteuergesetz schnell beendet sein. Wer die Steuern nicht innerhalb der Frist zahlt, muss mit erheblichen Säumniszuschlägen rechnen. Auch das seit dem 01.01.2013 in Kraft getretene neue Doppelbesteuerungsabkommen ändert nichts daran, dass grundsätzlich die Erbschaftssteuern in beiden Ländern deklariert werden müssen, es sei denn es erwirbt von vornherein nur eine nordeuropäische Familiengesellschaft das Immobilieneigentum in Spanien. Zudem fällt die sogenannte "plusvalía", die Gemeinde-Wertzuwachssteuer an. Laut Gesetz zahlt diese beim Erwerb der Verkäufer. Eine sinnvolle Kalkulation sollte zu einem Einbehalt vom Kaufpreis führen, da im Zweifel die Immobilie haftet und der Verkäufer vielleicht im Ausland nicht mehr zu erreichen is

#### Vorsorge beim Kauf

Wenn im Erwerbszeitpunkt bereits feststeht, dass die Kinder die Immobilie über den Generationswechsel behalten wollen und dies auch finanziell können, dann kann die Immobilie durch die Kinder erworben werden und den Eltern grundbuchlich ein lebenslanges Wohn-und Nießbrauchsrecht vorbehalten werden. Natürlich stellen sich dabei schenkungssteuerliche Fragen, die vorher beraten und unter Einbindung des heimatlichen Steuerberaters vorab geklärt werden müssen. Wissen sollte man, dass selbst ein

Nießbrauchsrecht pfändbar ist (das reine Wohnrecht, derecho de habitación nicht), und der potenzielle Erblasser und Nießbraucher nun von seinen Kindern abhängig ist und nicht frei verkaufen kann. Weil manchmal die liebsten Kinder die Angewohnheit haben, die bösesten Ehegatten zu heiraten, sind familiäre Konflikte denkbar. Die Kinder könnten den Eltern eine dem Heimatrecht unterworfene unwiderrufliche notarielle "Rückübertragungs- und Verkaufsvollmacht" geben. Damit ist viel erreicht und ggf. selbst im Konfliktfall ein Verkauf durch die Eltern möglich.

Die Erwerberfamilie kann den Erwerb einer höherwertigen spanischen Ferienimmobilie mit einer Heimatgesellschaft (KG, GmbH, AG, Stiftung, GmbH&Co.KG) die spanischen Erbschaftssteuern und Erbschaftsbürokratie vollständig vermeiden und alles in die Heimat verlagern. Bedenken muss man wiederum eventuelle Nachteile, z.B. beim Verkauf und Spekulationssteuern. Was man hier bei der Erbschaftssteuer spart, kann bei einem Verkauf durchaus an höheren heimatlichen Steuern wieder verloren gehen. Allerdings regelt das neue Doppelbesteuerungsabkommen Deutschland-Spanien nun, dass auch bei der Spekulationssteuer die Anrechnungsmethode gilt, also zunächst in Spanien die derzeitigen ca. 19% bezahlt werden müssen, und danach dann der Spekulationsgewinn u.U. im Heimatland noch voll mit dem individuellen Steuersatz besteuert wird, wenn nicht die 10-Jahresfrist (z.B. in Deutschland) abgelaufen ist. Wobei die in Spanien vorher bezahlte Steuer angerechnet, also abgezogen wird.

#### **Erbrecht und Prävention**

Der Erwerb sollte unbedingt mit den präventiven Fragen zum Erbrecht bereits verbunden werden. Derzeit ist es weit verbreitet, die Bestandsimmobilien in Spanien bereits unter Lebenden auf die nächste Gene- ration zu "übertragen", also an diese zu verkaufen oder zu verschenken oder sonst wie "umzuschrei- ben". Die spanischen Schenkungssteuern (im Eltern-Kind Verhältnis, und bei Immobilien auf den Balearen derzeit 7%) sind allerdings höher als die Erbschaftssteuern (derzeit 1% bis 700.000 € Immobilienwert, s.o.). Findet allerdings die Übertragung unter Lebenden, also eigentlich als Schenkung, aber eben zur Abgeltung von Pflichteilsansprüchen statt, so gilt auch nur die 1% Erbschaftssteuer! Eine Geldschenkung im Heimatland und ein Kauf in Spanien konnten früher günstiger sein. Um aber Manöver, die zu einem späteren Zeitpunkt zu weiteren Kosten führen, zu vermeiden, sollte besonders beim Kauf hochwertiger Immobilien die individuelle Beratung in doppelter Hinsicht vorher gesucht werden. Der rechtssichere Immobilienerwerb sollte unbedingt mit den präventiv erbrechtlichen und erbschaftssteuerlichen Gedanken vor dem Kauf verbunden und beraten werden. Man schlägt dann zwei Fliegen mit einer Klappe. Manch Erwerber mag denken, wenn mal der Erbfall eintritt, mögen meine Erben es doch aussitzen. Sie könnten dann mit der notariellen Erbschaftsannahme und der Erbschaftssteuerzahlung bis zum Eintritt der Verjährung warten (nach 4 ½ Jahren). Dies war früher verbreitet, allerdings kennt der spanische Staat diese Gesetzeslücke, und man rechnet damit, das rückwirkend der spanische Gesetzgeber diese Lücke schliessen könnte. Vorteile sind nur noch bei einigen Altfällen zu erzielen.

### S.L.-Gesellschaft ist out

Es bot sich früher an, die Immobilie mit einer gewerblich nicht aktiven Gesellschaft (sociedad inactiva, spanische GmbH (Familien-S.L.) direkt zu erwerben, so ist es heute empfehlenswerter mit einer ausländischen GmbH, AG, Stiftung, KG oder Mischformen zu arbeiten. Denkbar sind auch Mutter-(nordeuropäische Gesellschaft)-Tochter(spanische S.L.)-Gesellschaftskonstruktionen. Das muss zum Notartermin allerdings vorbereitet, steuerlich geprüft und beraten sein. Neben dem Effekt, dass der u.U. prominente Eigentümer dann nicht namentlich im Grundbuch steht, konnte und kann der Erbfall damit flexibler geregelt werden. Zumindest nach deutschem Schenkungssteuerrecht können Kinder alle zehn Jahre den Freibetrag von 400.000 € ausschöpfen, und alle zehn Jahre von ihren Eltern sich Gesellschaftsanteile in dieser Höhe schenken lassen. Nach spanischem Schenkungssteuerrecht gibt es aber keine Freibeträge. Auch ist die Grunderwerbsteuerfreiheit des Gesellschaftsanteilsverkauf seit 01.01.2013 abgeschafft und so sind Grunderwerbsteuern in Spanien fällig wenn z.B. SL-Anteile verkauft werden. Auch macht die S.L. beim deutschen Fiskus Sorgen um "verdeckten Gewinnausschüttungen". Das würde beim Erwerb mit einer nordeuropäischen Firma nicht gelten.

#### Testament beim Kauf?

Bis auf Sonderfälle ist ein spanisches notarielles Testament unnötig und verursacht nicht selten Widersprüchlichkeiten zu einem heimatlichen Testament. Es gibt allerdings Ausnahmen, bei denen es sinnvoll ist, ein spanisches Testament mit reinen Vermächtnisverfügungen, welches sich ausschließlich auf in Spanien belegenes Vermögen bezieht, zu errichten. Das kann auch nach dem Erwerb noch in Ruhe überlegt und beraten werden. Seit 2012 gilt durch die EU Erbrechts-VO, dass das Erbrecht des letzten Aufenthaltsstaates (also i. d. R. Spanien) für alle Todesfälle ab dem 17.08.2015 gilt – zum Teil mit fatalen Folgen. Man kann nur dringend raten, einem Testament eine Rechtswahlklausel zugunsten seines Heimatrechts voranzustellen. Hierbei ist individuelle Beratung erforderlich.

Die Gestaltung beim Erwerb von Spanienimmobilien spart Geld.

Das Abwarten kann hingegen teuer werden.

### Dr. Manuel Stiff

Dt. und span. Rechtsanwalt

Calle Catalunya 5-A, 3° • 07011 Palma de Mallorca Tel.: 971 228 140 oder 971 220 799 Fax: 971 228 770

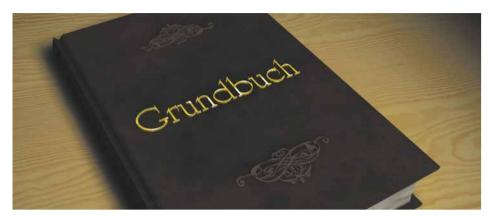
> stiff@stiff.es • www.stiff.es Büro Deutschland: +49 251 265 511



MALLORCAS Traumimmobilien

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

### Das Grundbuch und der Schutz des "guten Glaubens" Unterschiede zwischen deutschem und spanischen Recht von Kinga Vereb, Minkner & Partner



Als Leiterin der Vertragsabteilung von Minkner & Partner bin ich seit vielen Jahren täglich mit der Beratung unserer überwiegend deutsch-sprachigen Kunden und dem Entwurf von Vorverträgen in Form von Reservierungsvereinbarungen, Optionsverträgen und privatschriftlichen Kaufverträgen sowie in Zusammenarbeit mit Rechtsanwälten und Mitarbeitern des Notars mit der Vorbereitung notarieller Urkunden befasst. Dabei treten erhebliche Unterschiede zwischen dem deutschen und dem spanischen Recht zutage.

Während im deutschen Recht nicht nur der Immobilienkaufvertrag, sondern auch jedwede Vorverträge über den Kauf einer Immobilie der notariellen Form bedürfen, sind im spanischen Recht auch mündlich oder privatschriftliche geschlossene Verträge grundsätzlich wirksam, obwohl das spanische Zivilgesetzbuch für Immobilienkaufverträge die notarielle Form vorschreibt. Der wirksam ohne Beachtung der notariellen Form geschlossene Vertrag gibt den Vertragsparteien anschließend das Recht, den anderen auf Nachholung der notariellen Form – notfalls gerichtlich – in Anspruch zu nehmen. Der Grund, warum in der Vergangenheit und auch heute noch viele Vertragsparteien den Weg zum Notar scheuen, liegt in der Ersparnis der damit verbundenen Kosten, insbesondere der Grunderwerbsteuer, der Notar- und Registerkosten, meist round about 10 % des Kaufpreises.

Dieses beliebte Steuersparmodell hat allerdings einen Haken: Ein privatschriftlicher Kaufvertrag kann nicht ins Grundbuch eingetragen werden, weil dafür die notarielle Form erforderlich ist. Und daraus folgt das zweite Problem: Nur die aktuellen Eintragungen im Grundbuch lösen den Schutz des guten Glaubens in die Richtigkeit des Grundbuchs aus. Ein Beispiel aus der Praxis: Ein Vater überträgt seinem Sohn durch privatschriftlichen Vertrag das Elternhaus. Um Steuern zu sparen, wird der Vertrag nicht in notarieller Form geschlossen und damit auch nicht im Grundbuch eingetragen. Später ärgert sich der Vater über den Sohn und verkauft das Hausgrundstück an einen Dritten. Da der Vater als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, greift zugunsten des gutgläubigen Käufers der Schutz des guten Glaubens. Der Sohn geht leer aus.

Deshalb ist es bei jedem Immobilienerwerb wichtig, seine Rechte schnellstmöglich im Grundbuch eintragen bzw. vormerken zu lassen. Das Grundbuch führt ein Tagebuch, in dem Tag und genaue Uhrzeit der Vorlage einer Urkunde eingetragen werden. Wird eine Immobilie z.B. zweimal verkauft, wird nur derjenige im Grundbuch eingetragen, der seine Kaufurkunde als erster dem Register vorgelegt hat.

#### Kinga Veréb Vertragsmanagerin

minkner & partner s.l.

Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa Tel.: 0034 / 971 695 255 • Fax: 0034 / 971 695 695

> kinga.vereb@minkner.com www.minkner.com



### Das neue spanische Hypothekengesetz Verbraucherschutz oder Augenwischerei von Pieregidio Rebaudo, Minkner & Partner

Nachdem die spanischen Gerichte in den letzten Jahren im Interesse der Transparenz und des Verbraucherschutzes mehrere von Banken gern in die Kreditbedingungen zu Lasten der Darlehensnehmer eingestellte Klauseln für unzulässig erklärt hatten, die Europäische Kommission von Spanien ein neues Hypothekengesetz gefordert und die später abgewählte PP-Regierung einen Gesetzesentwurf vorgelegt hatte, wurde der PP-Entwurf von der jetzigen Linksregierung überarbeitet und weiter im Sinne des Verbraucherschutzes ergänzt und am 21. Februar 2019 verabschiedet. Zwar trägt das neue Gesetz den Stempel des Verbraucherschutzes, einige Regelungen sind bei vernünftiger Sicht jedoch Augenwischerei.

#### Information und Belehrung

Eines der Hauptziele des neuen Gesetzes ist die Information und Belehrung des Darlehensnehmers. In diesen Pflichtenkreis der Bank werden jetzt auch Notare eingebunden: Zunächst werden die Banken verpflichtet, dem Darlehensnehmer detaillierte schriftliche Informationen über das beabsichtigte Kreditgeschäft zur Verfügung zu stellen. In Zukunft genügt es nicht mehr, dass der Notar im Zusammenhang mit der Beurkundung des Kaufvertrages "kurz" die Eckdaten des Hypothekenvertrages verliest. Nach Inkrafttreten des Gesetzes muss der Darlehensnehmer vielmehr spätestens einen Tag vor der Zeichnung des Hypothekenvertrages bei einem Notar erscheinen, der ihm die Urkunde ausführlich erläutern und über alle Verpflichtungen aus dem Hypothekenvertrag aufklären soll. Dem Notar sind auch alle vom Darlehensnehmer zur Erlangung des Kredits und Prüfung der Kreditwürdigkeit zur Prüfung vorzulegen. Sodann muss der Notar ein Protokoll über die Prüfung und Belehrung anfertigen.

#### Konditionen

Insbesondere im Hinblick auf die bei Abschluss des Hypothekenvertrages anfallenden Kosten und Steuern greifen die neuen gesetzlichen Regelungen zugunsten des Darlehensnehmers: Die Kosten für die Beratung beim Notar, die Stempelsteuer (auf den Balearen 1,2 %), die Kosten der notariellen Beurkundung der Hypothek sowie die Kosten für Grundbuch und Gestoria sind zukünftig ausschließlich von den Banken zu tragen. Diese Regelungen sind allerdings bei vernünftiger Würdigung realitätsfremd und Augenwischerei. Wenn die Bank diese Kosten zukünftig nicht mehr auf den Kunden abwälzen kann, wird sie sich diesen Aufwand über höhere Zinsen wieder hereinholen.

Weiter regelt das Gesetz die Höhe der Zinsen, die im Verzugsfalle von der Bank verlangt werden dür-

fen. Verzugszinsen bis zu 25 % waren früher üblich, bis Richter gestaltend eingriffen und erklärten, dass der Verzugszins nicht mehr als 2 % über dem vertraglich vereinbarten Zins liegen dürfe. Nach dem neuen Gesetz darf der Verzugszins nunmehr maximal 3 % über dem Vertragszins liegen.

Weitere für den Darlehensnehmer günstigere Regelungen betreffen die Vorfälligkeitsentschädigung und die Voraussetzungen, nach denen eine Zwangsvollstreckung in die beliehene Immobilie stattfinden darf

### Kopplungsgeschäfte und Provisionen

Besonders gern "verkaufen" die kreditgewährenden Banken dem Kreditnehmer neben dem Darlehen noch eine Mehrzahl von Versicherungsverträgen. Zukünftig ist die Kopplung mit Versicherungsverträgen nur für solche Verträge erlaubt, die dem Kunde zu Gute kommen und von der Nationalbank zugelassen wurden und solche, die der Sicherung des Darlehens und der Deckung von Schäden dienen. Weiter untersagt das neue Gesetz den Banken, ihren Mitarbeitern Provisionen für den Abschluss von Hypothekendarlehen zu zahlen, was bislang für die Bankangestellten stets eine willkommene Zusatzeinnahme war.

#### Pieregidio Rebaudo Abogado / Rechtsanwalt

minkner & partner s.l.

Av. Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa Tel.: 0034 / 971 695 255 • Fax: 0034 / 971 695 695

pieregidio.rebaudo@minkner.com www.minkner.com



### LEICHT - Cocinas de Nopper Eine Marke von Weltruhm trifft auf Schwarzwälder Handwerk

Das Handwerks-Unternehmen aus dem Schwarzwald hat im Premium-Segment neue Maßstäbe gesetzt. Mit Design, Technik und feinster Qualität hat sich der Traumküchen-Spezialist an dem hart umkämpften Markt auf Mallorca durchgesetzt. Wer etwas Besonderes sucht, kommt an "Cocinas de Nopper" einfach nicht mehr vorbei.

Vor mehr als einem Vierteljahrhundert hat der gelernte Schreiner Christian Nopper im Schwarzwaldtal Bleibach in der Garage seines Vaters den Grundstein für sein Unternehmen gelegt. Aus diesen Anfängen wuchs zwischenzeitlich ein mittelständiges Unternehmen mit mehr als 40 Mitarbeitern, das nach Christian Noppers Worten unter Anderem zum größten Vertreiber von LEICHT-Einbauküchen aufstieg. Exklusive Küchengestaltungen mit ihren hochkomplexen Anforderungen an Materialien, Funktionalität, Technik und eine besondere Einbaugeräte-Kompetenz stehen hier im Vordergrund.

Das äußerst umfangreiche Schrank-Sortiment und perfekt verarbeitete Materialien kombiniert mit raffinierter Beschlagstechnik machen aus jeder LEICHT-Küche mit individueller Planung ein Unikat. Mit verschiedenen Korpus-Höhenrastern kann jeder Ergonomie mit entsprechend angenehmen Arbeitshöhen gedient werden und dabei bleibt doch ein geradliniges, stimmiges Design erhalten. Echtholz, edle Schleiflack-Oberflächen,



Glas, Beton, Keramik, Stahl, Quarz-Werkstoffe und Natursteine warten darauf, von Ihnen erkundet, gestreichelt und ausgewählt zu werden.

Durch die Planer und Monteure des Unternehmens findet Ihre Traumzusammenstellung dann mit Liebe und Verstand behandelt den Weg in Ihr Zuhause. Der handwerklich bodenständige Ansatz des Hauses mit seinem viele Jahre in der Küchen-Branche beheimateten Planungsteam sind gute Gründe sich für "Leicht Cocinas de Nopper" zu entscheiden.

Auch Maßanfertigungen, raumübergreifende Komplett-Lösungen von der Küche über das Esszimmer zum Wohnzimmer unterscheiden "Leicht Cocinas de Nopper" von vielen Anbietern der Branche. Der Standort Mallorca, der das Unternehmen zu einen internationalen Player gemacht hat, befindet sich im Gewerbegebiet SON BUGADELLES, ca. 20 Autominuten von Palma

#### LEICHT - Cocinas de Nopper

Santa Ponça, Carrer Illes Balears, 4 Telefon: +34 871 180 22-0 Christian Nopper - Geschäftsführer www.leicht-mallorca.com



Wie wird man zum "Residente"?

### Was Deutsche über die steuerliche Ansässigkeit in Spanien wissen sollten



Zu den Klassikern unserer Beratertätigkeit gehört der Termin mit einem Mandanten, der die wichtigsten Entscheidungen bereits getroffen und umgesetzt hat, dann gerüchtehalber Wind von Bestimmungen bekommen hat, die er hätte berücksichtigen müssen, und nun wissen will, a) welche Probleme er konkret hat und b) wie er aus der Nummer wieder herauskommt. Dabei fällt sehr oft der Satz: "Warum hat mir das vorher keiner gesagt!?"

Darum gleich zum Einstieg zwei wichtige Hinweise: 1) Das spanische Finanzamt ist von Gesetzes wegen nicht angehalten, Steuerpflichtige auf ihre Verpflichtungen hinzuweisen, sondern der Steuerpflichtige muss sich selbst informieren (lassen) und die Verpflichtungen aus eigener Initiative korrekt und fristgerecht erfüllen. 2) Die steuerliche Ansässigkeit stützt sich nur formell auf eine An- oder Abmeldung. Maßgeblich und vorrangig sind die tatsächlichen Lebensumstände.

#### Wie wird man steuerlich ansässig?

Obwohl eine Umsiedlung meistens nicht zum Jahreswechsel erfolgt, wird die steuerliche Ansässigkeit strikt nach Kalenderjahr definiert. D.h. man kann in einem Jahr nur in einem Land steuerlich ansässig sein. In der Regel ist es jenes Land, in dem man die meiste Zeit verbringt. Viel ist in diesem Zusammenhang von der 183-Tage-Regel die Sprache, also die Anwesenheit während mehr als der Hälfte des Jahres. Allerdings ist es auch möglich, zum spanischen Residenten zu werden, ohne diese Schallmauer zu durchbrechen, nämlich dann, wenn man die 183 Tage wegen zahlreicher Abwesenheiten (Reisen, Job, usw.) in keinem Land erreicht. In diesem Fall werden die "sporadischen Abwesenheiten" jenem Land zugerechnet, in dem man die meiste Zeit verbracht hat und wo sich der Lebensmittelpunkt befindet.

Für Personen, die zu irgendeinem Zeitpunkt während des Jahres nach Spanien kommen, stellt sich die Frage, ob sie im Jahr des Umzugs noch im Ursprungsland oder bereits im Zielland steuerlich ansässig sind. Normalerweise lautet das Schema: Kommt jemand in der ersten Jahreshälfte aus Deutschland nach Spanien, ist er im gesamten Jahr in Deutschland beschränkt steuerpflichtig (sprich: Nichtresident) und in Spanien unbeschränkt (sprich: Resident). Findet der Umzug in der zweiten Jahreshälfte statt, tritt die

Warum ist das wichtig? Weil schon mit dem Zeitpunkt der Umsiedlung oft Fehler begangen werden, die sehr teuer werden können. Beispiel: In vielen Beratungsfällen planen Kunden im Zusammenhang mit dem Umzug den Verkauf einer bzw. ihrer Immobilie in Deutschland. Wenn dieser Verkauf in Deutschland steuerfrei abgewickelt werden kann, in Spanien hingegen steuerpflichtig wäre, sollte man den Zeitpunkt der Umsiedlung so wählen, dass die Besteuerung des Verkaufs in Spanien vermieden wird.

### Welche Konsequenzen hat die "Residencia fiscal"?

Zunächst muss sich der deutsche Steuerbürger von allem verabschieden, was er über den Fiskus weiß, und sich auf ein neues System einstellen. Hier ein Überblick über die wichtigsten Deklarations- und Steu-

### European@ccounting **Center of Competence ®**

Asesoría/Gestoría · Steuerberatung · Tax Accountancy

www.europeanaccounting.net

Tel: +34-971-679 418

erpflichten, die eine in Spanien ansässige natürliche Person im Blick haben muss:

- Deklaration ETE. Es handelt sich nicht um eine Steuer-, sondern um eine an die Spanische Nationalbank gerichtete Informationserklärung, die nur von Personen mit Auslandssaldo ab 1 Mio Euro eingereicht werden muss. Frist: 20. Januar des Folgejahres.
- Auslandsvermögenserklärung Modelo 720. Detaillierte Offenlegung des Auslandsvermögens ohne Steuerfolgen. Frist: 31. März des Folgejahres.
- Einkommensteuer, in der das weltweite Einkommen zu deklarieren ist. Frist: 30. Juni des Folgejahres
- Vermögensteuer, in der das weltweite Vermögen zu deklarieren ist. Frist: 30. Juni des Folgejahres.

Aus unserer Erfahrung sind es speziell die Auslandsvermögenserklärung und die Vermögensteuer, die bei einer Planungsberatung im Hinblick auf eine mögliche Übersiedlung nach Spanien die meisten Fragen aufwirft. Die gefürchtete Auslandsvermögenserklärung, der aktuell in der Praxis jedoch bereits die Zähne gezogen wurden, ist vor allem lästig und aufwendig. Die Vermögensteuer jedoch macht für viele Mallorca-Fans einen entscheidenden Unterschied.

Daher stellt sich die Frage: Ist auch das Monster Vermögensteuer zähmbar? Antwort: Das hängt stark vom Einzelfall ab. Doch je früher eine mögliche Umsiedlung beraten wird, umso größer ist die Bandbreite der Möglichkeiten, die Vermögensteuer auf ein für den Residenten in spe akzeptables Maß zu reduzieren. Eine der Schlüsselfragen lautet, ob sich die Vermögenswerte als Unternehmervermögen strukturieren lassen, damit sie entsprechend der spanischen Gesetzeslage nicht unter die Vermögensteuer fallen. Aber es gibt auch andere Wege zum fiskalischen Inselglück.

### Gibt es geteilte Ansässigkeit für Familien?

Das Phänomen der Mallorca-Pendler ist schon lange kein seltenes mehr. Familie auf der Insel, Arbeit in einem anderen Land - die phänomenale Fluganbindung der Insel macht es möglich. Aber was sagt der Fiskus dazu? Grundsätzlich geht das Finanzamt ja davon aus, dass eine Person dort ansässig ist, wo auch der Partner und die Kinder leben ("Lebensmittelpunkt").

Bei diesem Thema ist Rechtssicherheit von hoher Bedeutung, weil eine nachträgliche Einstufung als Resident sehr teuer kommen kann. Daher trifft es sich gut, dass die Steuerbehörde verbindliche Auskünfte zu Präzedenzfällen veröffentlicht hat, denen zufolge die geteilte Ansässigkeit tatsächlich anerkannt wird, allerdings nur unter bestimmten Voraussetzungen. Somit ist ein Antrag auf eine solche Auskunft für den jeweiligen Einzelfall zu empfehlen, denn die "consultas vinculantes" liefern zwar wertvolle Hinweise auf

die Denke der Finanzer und die herrschende Doktrin, tatsächlich verbindlich sind sie jedoch nur für den jeweils angefragten konkreten Fall.

### Eine Lösung für Wenige: "Bend it like Beckham"

Die eleganteste Option besteht darin, sich trotz Ansässigkeit als Nichtresident besteuern zu lassen. Das bedeutet: Einkommensteuer nur auf spanische Einnahmen, Vermögensteuer nur auf spanisches Vermögen und kein Modelo 720. Leider ist dieses "Regime für zeitweise in Spanien tätige Ausländer" (vulgo: Lex Beckham) an Voraussetzungen geknüpft, die nur von Wenigen erfüllt werden. Wer in den 10 vorhergehenden Jahren schon einmal Resident war oder aktuell ist, hat keinen Anspruch auf "Beckham". Ebenfalls muss das direkte Motiv der Umsiedlung ein spanischer Arbeitsvertrag sein.



**Thomas Fitzner** thomas@europeanaccounting.net

MALLORCAS Traumimmobilien

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L

### RECHT, STEUERN & FINANZEN



### Steuerliche Herbstgespräche 02. bis 04. Oktober 2019

### Wertvolles Wissen – Effiziente Ratschläge

**Connecting Minds - Creating the Future** 



### Sabine Christiansen - Mallorca Talk

Am Abend des 02. Oktober moderiert die bekannte TV-Journalistin eine Gesprächsrunde zum Thema:

### **Leben und Arbeiten auf Mallorca?**

Mit prominenten Gästen diskutiert sie über die Vor- und Nachteile unserer tollen Insel. Wie heißt es so schön: "Dass ich alt werde, kann ich nicht verhindern. Aber ich kann verhindern, dass das bei schlechtem Wetter geschieht". Wir sind sehr darauf gespannt, welche Einblicke, Meinungen und Inspirationen vermittelt werden.

Hochkarätige Referenten werden dann am 03. + 04. Oktober für private und institutionelle Investoren, vermögende Privatpersonen, Family Offices, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer und Rechtsanwälte signifikante Beratungsbeiträge über Lösungen für die komplexen länderübergreifenden Problemstellungen anbieten. Folgende Themenbereiche werden u.a. anhand von Praxisbeispielen behandelt:

- Selbstgenutzte Ferienimmobilie Erwerb, Nutzung, Verkauf und/oder Schenkung/Erbe.
- Wohn- und/oder ferienvermietete Immobilie Erwerb, Nutzung, Verkauf und/oder Schenkung/Erbe.
- Betriebsstättenlösungen mit einer finalen Gesamtsteuerbelastung in Spanien und Deutschland von 25 %.
- Gewerbeimmobilien optimierte länderübergreifende zivil- und steuerrechtliche Struktur.
- Größere Wohnimmobilien (ab ca. 100 Wohneinheiten) optimierte länderübergreifende zivil- und steuerrechtliche Struktur und die Möglichkeit der lfd. Besteuerung in Spanien von 3,75 %.
- Live-Präsentation einer Anwendung auf Basis von **DATEV-Lösungen** für den deutschen Mittelstand. Der deutsche Steuerberater sieht in Echtzeit die spanischen Aktivitäten seines Mandanten in der ihm bekannten **DATEV-Umgebung** (SKR 03 oder 04). Die Präsentation erfolgt unter Mitwirkung von Mitarbeitern der **DATEV**.

### **Partner und Initiatoren:**



Flick Gocke Schaumburg







European@ccounting Center of Competence®



Infos und Anmeldung unter:

seminare.europeanaccounting.net

### Lutz Minkner: Die spanische Vermögensteuer muss weg! Bei der Vermögensteuer ist Spanien Europameister

Im deutschen Bundestagswahlkampf war die Wiedereinführung der Vermögensteuer wieder ein großes Thema. Tatsächlich wäre es nicht eine Wiedereinführung, sondern eine Wiedererhebung, da die Vermögensteuer in Deutschland 1997 nicht abgeschafft, sondern ihre Erhebung lediglich ausgesetzt wurde. Während SPD, DIE LINKE und Grüne die Vermögensteuer als Mittel sehen, "der sozialen Spaltung in Deutschland entgegen zu wirken", sehen andere sie als enteignungsgleiche Maßnahme. Wirtschaftsjurist Lutz Minkner, CEO von Minkner & Partner, stellt in diesem Beitrag die Vermögensteuer im europäischen Kontext dar und fordert ihre endgültige Abschaffung auch in Spanien. Weiterhin stellt er die aktuelle Rechtslage bezüglich der Vermögensteuer in Spanien und auf den Balearen dar.

### I. Die Vermögensteuer im europäischen Kontext und was gegen eine Vermögensteuer spricht

Sieht man die Vermögensteuer im europäischen Kontext, scheint sie ein Dinosaurier zu sein: Von 35 OECD-Staaten erheben heute nur noch sieben eine Vermögensteuer, wobei die Erträge meist nur im Promillebereich des Gesamtsteueraufkommens liegen. Vor 20 Jahren hatten noch 15 Staaten eine Vermögensteuer erhoben. Heute gibt es die Vermögensteuer in Europa nur noch in Frankreich, Griechenland, Liechtenstein, Norwegen und einigen Schweizer Kantonen. In Island und Spanien gilt sie nur zeitlich begrenzt, doch dazu später.

Die Gründe, die bei den meisten unserer europäischen Nachbarn zur Abschaffung oder Aussetzung der Vermögensteuer führten, waren im Wesentlichen – wenn auch in den einzelnen Ländern mit unterschiedlicher Gewichtung - die folgenden:

Wie schon das Bundesverfassungsgericht ausgeführt hat, verstößt eine Vermögensteuer – jedenfalls in der bis 1996 geltenden Struktur – gegen das Grundgesetz, weil es nicht möglich ist, Geldund Sachvermögen einheitlich zu bewerten. Ähnliche Fragestellungen gab es ja auch in Deutschland bei der Bewertung von Immobilien und Unternehmen im Rahmen der Erbschaftsteuer. Diese Bewertungsfragen sind zudem mit einem erheblichen Bürokratieaufwand verbunden, der in keinem vernünftigen Verhältnis zum Ertrag stünde.

Welche Steuereinnahmen jährlich mit einer Vermögensteuer erzielt werden könnten, ist unklar. Die Berechnungen der Parteien schwanken für Deutschland zwischen 5 und 10 Milliarden Euro. Stellt man dieser Zahl den Erhebungsaufwand gegenüber, ist die Erhebung der Vermögensteuer mehr eine Beschäftigungstherapie für Finanzbeamte, als ein wirklich nennenswerter Beitrag zum Finanzhaushalt.

Werden Unternehmen mit der Vermögensteuer belastet, wird die Wettbewerbsfähigkeit in Europa beeinträchtigt und Unternehmer motiviert, ihre Unternehmen ins steuergünstigere Ausland zu verlegen. Für die Besteuerung von Personengesellschaften, was insbesondere den Mittelstand betrifft, stellt die Vermögensteuer eine enteignungsgleiche Maßnahme dar, die Arbeitsplätze gefährdet. Das gilt insbesondere deshalb, weil die Vermögensteuer eine Substanzsteuer ist und auch dann anfällt, wenn die Wirtschaft nicht mehr rund läuft: Wenn der Unternehmer keine Gewinne mehr einfährt und dennoch Vermögensteuer zahlen muss, führt dies zum Substanzverlust der Unternehmen, Wegfall von Arbeitsplätzen und schlimmstenfalls zur Insolvenz. Damit ist in diesen Fällen die Erhebung der Vermögensteuer ein verfassungswidriges Mittel der Enteignung. In diesem Zusammenhang muss auch gesehen werden, dass Unternehmen im Schnitt alle 30 Jahre beim Generationenwechsel mit Erbschaftsteuern belastet werden, die ebenso aus der Substanz genommen werden müssen.

Und – was von den Befürwortern der Vermögensteuer gern übersehen wird: Die Vermögenden haben auf ihr Vermögen, während sie es erwirtschafteten, bereits Einkommensteuer gezahlt. Wegen des progressiven Einkommensteuertarifs zahlt der Bezieher hoher Einkommen relativ und absolut mehr Steuern als der Bezieher eines niedrigeren Einkommens. Wenn sie das Vermögen durch Erbschaften oder Schenkungen erlangt haben, hat sie der Fiskus bereits mit Erbschaft- und Schenkungsteuern zur Kasse gebeten. Wenn mit dem Vermögen Gewinne erzielt werden, sind diese mit der Abgeltungssteuer belegt.

### II. Die Vermögensteuer in Spanien

Spanien hat sich in den letzten Jahren in Europa bei der Lösung seiner wirtschaftlichen Probleme und des erzielten Bruttosozialproduktes als Musterschüler erwiesen. Leider ist Spanien auch in Bezug auf die Höhe der Vermögensteuer Europameister. Und das wird sich – wieder aller Vernunft

- aufgrund der politischen Großwetterlage nicht ändern, solange Rajoys Minderheitsregierung auf wechselnde Unterstützer angewiesen ist.

Die Vermögensteuer hat in den letzten Jahren in Spanien eine Achterbahnfahrt mitgemacht: installiert 1991, ausgesetzt durch Reduzierung des Steuersatzes auf Null im Jahre 2008, 2011 wieder reaktiviert und dann jährlich immer verlängert – zunächst bis zum 31.12.2019. Hinsichtlich der Steuersätze haben die Autonomen Regierungen Gestaltungsfreiheiten, was dazu führt, dass neben der staatlichen Steuertabelle noch separate Tabellen der Autonomen Regieren existieren. Diese Gestaltungsfreiheit hat zum Beispiel die Autonome Region Madrid genutzt und die Reduzierung der Vermögensteuer um 100 % beschlossen, so dass in Madrid derzeit keine Vermögensteuer zu zahlen ist. Geht doch!

#### Wer muss Vermögensteuer zahlen?

Steuerpflichtig sind alle natürlichen Personen, nicht aber Gesellschaften. So unterliegt z.B. die spanische S.L. (Sociedad Limitada), die Eigentümerin einer Immobilie ist, nicht der Vermögensteuer. Allerdings kann die Vermögensteuer greifen, wenn der Gesellschafter die Geschäftsanteile Teil seines Vermögens in der Vermögensteuer-Erklärung offen legt. Zur Abgabe einer Vermögensteuer-Erklärung ist verpflichtet, dessen Bruttovermögen 2.000.000 € übersteigt, und zwar unabhängig davon, ob schlussendlich ein Zahlungsanspruch entsteht.

### Welche Freibeträge hat der Steuerpflichtige?

Der Freibetrag beträgt 700.000 € pro Steuerpflichtigem – gleichviel ob Resident oder Nichtresident. Gehört z.B. eine Immobilie vier Personen (Elternpaar + zwei Kinder), steht jedem der Miteigentümer der Freibetrag zu. Um bei diesem Beispiel zu bleiben: Hat die Immobilie einen Wert von 2.800.000 € und hat jeder der 4 Miteigentümer davon einen Anteil von 25 % (700.000 €), fällt keine Vermögensteuer an, da kein Vermögen oberhalb des jeweiligen Freibetrages vorliegt.

**Residente** haben einen zusätzlichen Freibetrag pro Person von 300.000 € für den Hauptwohnsitz.

### Die Bemessungsgrundlage

Bemessungsgrundlage der Vermögensteuer ist das Nettovermögen. Es müssen die Einzelwerte aller Vermögensgegenstände (Immobilien, Schiffe, Kunstgegenstände und Antiquitäten, Schmuck, Spar- und Aktienguthaben, Bargeld, etc.) ermittelt und dann addiert werden. Residente können von dieser Summe persönliche Schulden und Verpflichtungen des Steuerpflichtigen abziehen. Bei Nichtresidenten ist ein Abzug nur für solche Belastungen zulässig, die in einem direkten Zusammenhang mit den in Spanien belegenen Vermögenswerten liegen, wie z.B. Hypotheken auf der Immobilie des Nichtresidenten. Bei Eheleuten wird das Vermögen zunächst zusammen gerechnet und danach werden jedem Ehegatten 50 % zugerechnet.

### Vermögensteuertabellen

Die Vermögensteuer auf den Balearen richtet sich für Residente und Nichtresidenten nach der folgenden Vermögensteuertabelle und liegt damit zwischen 0,28 % und 3,45 % - damit sind die Balearen im Bereich der Vermögensteuer Europameister.

Bei einem Vermögen von EUR	beträgt die Steuer in EUR	Ab einem Vermögen von EUR	beträgt der % Steuersatz hierauf
- €	- €	170.472,04 €	0,28
170.472,04 €	477,32 €	170.465,00 €	0,41
340.937,04 €	1.176,23 €	340.932,71 €	0,69
681.869,75 €	3.528,67 €	654.869,76 €	1,24
1.336.739,51 €	11.649,06 €	1.390.739,49 €	1,79
2.727.479,00 €	36.543,30 €	2.727.479,00 €	2,35
5.454.958,00 €	100.639,06 €	5.454.957,99 €	2,9
10.909.915,99 €	258.832,84 €	und mehr	3,45

MALLORCAS Traumimmobilien

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

### RECHT, STEUERN & FINANZEN

Nichtresidente haben jedoch eine Privilegierung und können ihr Vermögen auch nach der allgemeinen spanischen Vermögensteuertabelle versteuern.

Bei einem Vermögen von EUR	beträgt die Steuer in EUR	Ab einem Vermögen von EUR	beträgt der % Steuersatz hierauf
- €	- €	167.129,45 €	0,2
167.129,45 €	334,26 €	167.123,43 €	0,3
334.252,88 €	835,63 €	334.246,87 €	0,5
668.499,75 €	2.506,86 €	668.499,76 €	0,9
1.336.999,51 €	8.523,36 €	1.336.999,50 €	1,3
2.673.999,01 €	25.904,35 €	2.673.999,02 €	1,7
5.347.998,03 €	71.362,33 €	5.347.998,03 €	2,1
10.695.996,06 €	183.670,29 €	und mehr	2,5

Wie man sieht, sind die Unterschiede – besonders in der Spitze – erheblich, so dass Nichtresidente mit Vermögen auf den Balearen von ihrem Wahlrecht Gebrauch machen und ihr Vermögen nach der allgemeinen spanischen Tabelle versteuern sollten.

#### III. Fazit

Wenn die Balearen bei der Höhe der Vermögensteuer Europameister sind, ist das kein Grund, darauf stolz zu sein - im Gegenteil:

• Die Gemeinde Calviá z.B. beklagt in den letzten Jahren den Wegzug von Tausenden ausländischen Residenten und mogelt sich bei Erklärungsversuchen in die eigene Tasche. Da ist von natürlichen Wanderungsprozessen, von Datenbereinigung und anderen nicht belegten Gründen die Rede.



- Aus unserer täglichen Beratungspraxis wissen wir aber, dass für viele sehr vermögende Ausländer die Residenz in Spanien wegen der Vermögensteuer nicht nur unattraktiv ist, sondern dass diese Steuer als enteignungsgleiche Maßnahme angesehen wird.
- Wenn ein ausländischer Resident mit einem Vermögen von über 10 Millionen Euro jed es Jahr darauf 345.000 € Vermögensteuer zahlen muss, wird dies als enteignende Piraterie angesehen. Diese Investoren werden abgeschreckt, auf Mallorca ihren Hauptwohnsitz zu nehmen.
- Damit verlieren die Balearen auch potente Steuerzahler (rund 10 % Steuern beim Ankauf der Immobilie, jährliche Grundsteuer auf die Immobilie, jährliche Einkommensteuern auf die Nutzung der Immobilie, solvente Arbeitgeber für Gärtner, Haushaltshilfen , usw.) und Konsumenten (Villenausstatter, Autoverkäufer, Gastronomie).
- Für die Wirtschaft gefährdet die Vermögensteuer als Substanzsteuer Arbeitsplätze und Unternehmen, zumal die Vermögensteuer auch in Verlustjahren zu zahlen ist.
- Große Unternehmen können und tun dies auch in Länder abwandern, in denen keine Vermögensteuern erhoben werden.
- Regionale Mittelständler, die Säulen der Wirtschaft, können dies nicht, weil sie an den Standort, oft seit Generationen, gebunden sind und die meist langjährigen Arbeitsplätze erhalten wollen.

Nach alldem kann das Fazit nur lauten: Die spanische Vermögensteuer muss weg!



· CUCINA ITALIANA & PIZZA









**RESTAURANTE "ANTICA ROMA"** Avda, Jaime I, 111 • 07180 Santa Ponsa Reservierung: +34 971 699 570 Facebook: Gran Café Antica Roma

RECHT, STEUERN & FINANZEN

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

### Das Beste aus zwei Welten.

Ihre Immobilie auf Mallorca, finanziert mit einer deutschen Bank.

Sie haben sich nicht nur in die Insel, sondern auch in eine Finca oder Wohnung verliebt? Mit Dr. Klein ist die Finanzierung einfach, günstig, unkompliziert.

Seien wir ehrlich: Wenn die Wunschimmobilie gefunden ist, kümmert man sich lieber um die Einrichtung und Ausstattung als um die Finanzierung. Günstig soll sie sein • Kapitalbeschaffung über Immobilie auf Mallorca und unkompliziert – und auf jeden Fall sollte alles vom ersten Kontakt bis zum Vertrag auf Deutsch stattfinden. Dr. Klein ist seit 65 Jahren Partner von mittlerweile rund 400 Banken in Deutschland und begleitet seit mehreren Jahren auch Finanzierungen auf Mallorca – mit spanischen oder deutschen Bankpartnern.

#### Nur bei Dr. Klein: die erste Immobilie auf der Insel für eine zweite nutzen - mit einer deutschen Bank

Die Berater von Dr. Klein erarbeiten ständig neue Finanzierungsmöglichkeiten für ihre Kunden. So kann aktuell nur bei Dr. Klein die bereits vorhandene unbelastete Mallorca-Immobilie auch nachträglich zur Finanzierung

eines weiteren Hauses oder einer neuen Wohnung genutzt werden. Und das jetzt mit einem noch größeren Finanzierungsrahmen und auch auf Ibiza.

#### Konkret heißt das:

- deutscher Bankpartner
- Kreditvertrag nach deutschem Recht und in deutscher Sprache
- Laufzeit bis zu 35 Jahren, dadurch überschaubare monatliche Raten
- gleichbleibende Monatsraten bei bis zu 20 Jahren Zinsbindung

#### Ein Besuch lohnt sich

Die letzten vier Punkte gelten selbstverständlich bei allen Finanzierungen für den Kauf eines Hauses oder einer Wohnung. Und auch für Umschuldungen

in Deutschland oder auf Mallorca ist Dr. Klein der erste Ansprechpartner. Schauen Sie doch mal im Büro in Santa Ponsa vorbei! Oliver Weißenberg, Ulrich Gold und ihr Team freuen sich auf Ihren Besuch.





Dr. Klein Finance S.L.U. Via Puig del Castellet 1 Local 2 / Bloque 3 07180 Santa Ponsa / Calvià

E+34 871 185013 D +49 451 30503990 mallorca@drklein.de www.drklein.de/mallorca

### Aus Deutschland bekannt auch auf Mallorca zu Hause.

Dr. Klein ist einer der größten Finanzdienstleister und seit über 65 Jahren erfolgreich am Markt etabliert. Die Spezialisten von Dr. Klein beraten in den Bereichen Baufinanzierung, Ratenkredit, Versicherung und Geldanlage. Mittlerweile sind mehr als 550 Berater vor Ort an über 200 Standorten vertreten – unter anderem in Santa Ponsa.



### Ihre Ansprechpartner vor Ort



Ulrich Gold Geschäftsführer E +34 871 185013 D+49 451 30503993 ulrich.gold@drklein.de



Oliver Weißenberg Geschäftsführer E +34 871 185013 D+49 451 30503992 oliver.weissenberg@drklein.de



Daniel Garcia Finanzierungsberater E +34 871 185013 D+49 451 30503994 daniel.garcia@drklein.de

Magdalena Morozewicz Finanzierungsberaterin E +34 871 185013 D +49 451 30503996 magdalena.morozewicz@drklein.de



Sonja Kosel Finanzierungsberaterin E +34 871 185013 D+49 451 30503995 sonja.kosel@drklein.de



Valeria Rivas Suñén Assistentin der Geschäftsführung E +34 871 185013 D +49 451 30503990 valeria.rivassunen@drklein.de



PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

### **Unternehmer mit Tradition**

### Jan Otto Krosanke: Seine Möbelspedition "Krosanke" ist, neben 14-tägigen Linienverkehr Deutschland-Mallorca, spezialisiert auf Inselumzüge und Einlagerungen

ditionsgeschäft im Blut: Jan Krosanke ist Umzugsunternehmer, wie schon sein Vater, sein Großvater und sein Urgroßvater vor ihm. Hermann Krosanke gründete einst die Hamburger Spedition, dessen Sohn Otto übernahm das Geschäft und gab es später an Filius Armin weiter. Und auch die Söhne Klaus und Jan stiegen in den Familienbetrieb ein.

"Für mich war immer klar, dass ich mal die Familientradition fortsetzen würde", sagt Jan Krosanke heute. Nach der Schule absolvierte er deshalb eine zweieinhalbjährige Lehre in einer Möbelspedition, bevor er in den väterlichen Betrieb einstieg, in dem auch sein älterer Bruder Klaus schon

Schon 1996 leitete Jan Krosanke die Niederlassung der Firma auf Mallorca, die 1994 gegründet wurde. Die gelben LKW's mit der Aufschrift "Otto Krosanke" verkehrten alle zwei Wochen zwischen Mallorca und Hamburg. Die gelben LKW's tragen den Firmennamen "Krosanke"und natürlich transportieren wir auch in andere Länder, sagt der Unternehmer.

Zwei große Lagerhallen im Industriegebiet Son Bugadelles dienen der Einlagerung von Möbeln. "Viele unserer Kunden nutzen unsere Hallen als Zwischenlager, während sie auf der Insel umziehen, bei einer Renovierung oder vor einem Umzug nach Deutschland."

Einige Meilensteine in der Entwicklung des Unternehmens:

- \* Beitritt in den Verband der Deutschen Möbelspedition DMS
- \* Mitgliedschaft in allen namhaften nationalen/internationalen Verbänden
- \* ISO Zertifizierung
- \* Einsatz von Wechselbrücken und die Anschaffung dazugehöriger Fahrzeuge
- \* Neubau eines beheizten Containerlagers
- \* Aufnahme eines regelmäßigen Linienverkehrs zwischen Hamburg und Mallorca
- \* Eröffnung eines Filialbetriebes in Santa Ponsa mit großer Lagerhalle

Er ist im wahrsten Sinne des Wortes in das Unternehmen hineingewachsen, hat das Spe- In der Zwischenzeit lagern die Möbel dann sicher in 7,5 Kubikmeter großen Holzkisten, die direkt beim Kunden gepackt werden. Gabelstapler verladen diese Kisten dann später auf LKW's, die die Fracht ins Industriegebiet bringen.

> Auch Pkw-Verladungen für exklusive Autos bietet die Firma Krosanke an, als besonderen Service, ebenso wie die Erledigung von Zollformalitäten aller Art.

> Der Markt entwickelt sich und selbstverständlich muss ein Umzugsunternehmen mitwachsen. Möbellifte sowohl im Außen- als auch Inneneinsatz sind ebenso gängige Hilfsmittel wie Auffahr-

> rampen für mögliche PKW-Transporte. Bei uns steht der schadensfreie und zügige Transport im Vordergrund. Eine persönliche oder telefonische und fachliche Beratung vor dem Umzug sind dabei für uns genauso selbstverständlich wie kompetente Information und Hilfe durch unseren Kolonnenführer während der Durchführung

> Ein Umzug ist in aller Regel ein großes Ereignis für die gesamte Familie. Kümmern Sie sich um Ihre Lieben, wir erledigen den Rest; ruhig und stressfrei für alle Beteiligten

Nicht zuletzt deswegen ist unser Motto:

Bei Umzug nur ein Gedanke – Otto Krosanke

OK Transport Mallorca S.L. Poligono Son Bugadellas - C./ Alicante, 69 07180 Santa Ponsa Tel. +34 971 69 51 85 Fax: +34 971 69 62 32 info@mallorca-umzuege.eu

Otto Krosanke GmbH Lindenweg 85 25436 Tornesch Tel. +49 40 40 18 17 25 Fax: +49 40 40 18 17 42 mallorcahh@krosanke.net

www.krosanke.net

### **Bei Umzug nur ein Gedanke – Otto Krosanke!**

Möbellifte sowohl im Aussen- als auch Inneneinsatz sind ebenso gängige Hilfsmittel, wie Auffahrrampen für mögliche PKW-Transporte.

Bei uns steht der schadensfreie und zügige Transport im Vordergrund. Eine persönliche oder telefonische und fachliche Beratung vor dem Umzug sind dabei für uns genauso selbstverständlich, wie kompetente Information und Hilfe durch unseren Kolonnenführer während der Durchführung.







### Einige Meilensteine in der Entwicklung des Unternehmens

- \* Beitritt in den Verband der Deutschen Möbelspedition DMS
- \* Mitgliedschaft in allen namhaften nationalen/internationalen Verbänden
- \* ISO Zertifizierung
- \* Einsatz von Wechselbrücken und die Anschaffung dazugehöriger Fahrzeuge

- \* Neubau eines beheizten Containerlagers
- \* Aufnahme eines regelmäßigen Linienverkehrs
- zwischen Hamburg und Mallorca 1994
- \* Eröffnung eines Filialbetriebes in Santa Ponsa mit großer Lagerhalle 2005

### Otto Krosanke GmbH

Poligono Son Bugadellas, C./ Alicante, 69, 07180 Santa Ponsa, Tel. +34 971 69 51 85, Fax: +34 971 69 62 32 Zentrale Deutschland, Lindenweg 85, 25436 Tornesch, Tel. +49 40 40 18 17 25, Fax: +49 40 40 18 17 42 info@mallorca-umzuege.eu - mallorcahh@krosanke.net - www.krosanke.net





VILLEN AM MEER www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.





Der moderne Yachthafen von Port Adriano ist ein magischer Anziehungspunkt für ein anspruchsvolles, internationales Publikum. Hier wurde soeben in 1. Meereslinie auf einem 1.007m<sup>2</sup> großen Filetgrundstück diese großzügige Villa in modernem Design fertig gestellt. Sie ist umgeben von einladenden, überdachten und freien Terrassen mit Swimmingpool und hat eine sensationelle Dachterrasse mit Sommerküche, Bar und Whirlpool. Auf dem Grundstück gibt es drei PKW-Stellplätze. Von allen Ebenen hat man einen fantastischen Blick über den überzeugen.

Hafen hinweg auf Küste und Meer. Die Villa hat eine Konstruktionsfläche von 606,6 m². Der Haupt-

wohnbereich im Erdgeschoss umfasst einen großen Wohn-/Ess-





bereich mit amerikanischer Küche und eine Gästetoilette. In der oberen Etage befinden sich das Master-Schlafzimmer mit Bad en suite und Ankleide sowie weitere drei Schlafzimmer mit Bädern. Im Untergeschoss gibt es eine Garage für 3 PKW sowie Wirtschafts- und Technikräume.

Alle Etagen sind mit einem Aufzug verbunden. Bauqualität, verwendete Materialien und die Ausführung entsprechen besten Standards und werden auch den anspruchsvollsten Interessenten









Ref. 8432 • Preis € 8.600.000 • Tel 0034 / 971 695 255





Viele träumen von einer Luxusvilla am Meer mit einer fantastischen Aussicht, besonders gern in einer Bucht gelegen, wo man auch nachts eine schöne Sicht auf einen beleuchteten Küstenstreifen hat. Warum bloß träumen? In einer der exklusivsten zimmer mit Bad en suite und eine Gästetoilette. Villenwohnlagen der Insel in Santa Ponsas 1. Meereslinie ist soeben eine beeindruckende, moderne Villa fertiggestellt worden, die keine Wünsche offen lässt. Die Außenbereiche des 1.593 m² großen Grundstücks überzeugen durch einen Zufahrtspatio, ein-

Die lichtdurchflutete Villa mit großer Garage hat nach Kernsanierung durch einen renommierten Bauträger eine Konstruktionsflä-





che von 451 m². Die Hauptwohnebene im Erdgeschoss umfasst ein Wohn- und Esszimmer mit offener Markenküche und Zugang zum teilweise überdachten Terrassenbereich mit Pool, ein Schlaf-

Im Obergeschoss gibt es die Master-Suite mit Sonnenterrasse und weitere drei Schlafzimmer mit Bädern. Baugualität, verwendete Materialien und Ausführung überzeugen auch den verwöhnten Interessenten.









Ref. 8640 • Preis € 7.900.000 • Tel 0034 / 971 695 255





Diese zweigeschossige Meerblickvilla präsentiert sich in einem exklusiven, mediterran-modernen Ambiente auf einem Hanggrundstück in erster Meereslinie und mit direktem Meerzugang. Sie liegt in der **Cala Moragues**, unweit des malerischen Hafens Port Andratx mit Geschäften, Restaurants und Boutiquen und besticht durch einen traumhaften Blick. Die Immobilie wurde 2011 unter Verwendung hochwertiger Materialien geschmackvoll kernsaniert und verbindet nun zeitgemäßen Standard mit einer seltenen Lage, die es so nicht mehr allzu

Ein lichtdurchflutetes Wohn-/ Esszimmer, eine hochmoderne offene Küche, ein Schlafzimmer mit Bad en Suite und eine Gästetoilette bilden die Hauptwohnebene. Zwei weitere Schlafzim-

mer, ein modernes Bad und die Mastersuite mit mediterranen Dachbalken befinden sich im Obergeschoss.

Im außergewöhnlichen, terrassenartig angelegten Außenbereich stehen verschiedene Meerblick-Terrassen mit Loungebereichen, einer Sommerküche, einem eingebetteten Jacuzzi sowie ein Swimmingpool zur Verfügung.

Nicht zuletzt der Sauna-/ Spa-Bereich mit Zugang zur Poolterrasse sorgt für Lebensqualität auf höchstem Niveau.









Ref. 9267 • Preis € 6.300.000 • Tel 0034 / 971 671 250







www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.









Die erste Meereslinie im Anschluss an Port Adriano hat nach dem Ausbau des Hafens und seiner Gestaltung durch den französischen Designer Philippe Starck internationale Entwickler und Villen der Spitzenklasse errichten.

Auf einem 733 m² Grundstück in 1. Meereslinie wird derzeit diese avantgardistische Luxusvilla gebaut. Ein pflegeleichter, mediterraner Garten, ein bepflanzter Patio, Terrassen mit Swimmingpool und die 110 m² Dachterrasse mit Königsblick sind nur einige der Highlights.

Die Konstruktionsfläche über 3 Etagen beträgt 384 m². Das Erdgeschoss hat einen Wohn- und Essbereich mit offener, moderns-

ter Küche und geht mittels großer Fenster-Schiebeelemente zur Terrasse mit Lounge, Außenküche und Infinity-Pool über. Weiter gibt es auf dieser Ebene das helle Treppenhaus mit Lift und Gäs-Investoren angezogen, die hier für ein anspruchsvolles Publikum te-WC. Im Obergeschoss liegen das Masterschlafzimmer mit Bad und Terrasse sowie zwei weitere Schlafzimmer mit En-Suite-Bä-

Materialien, Ausstattung und Haustechnik entsprechen den besten internationalen Standards.









Ref. 9042 • Preis € 5.850.000 • Tel 0034 / 971 695 255









Diese Villa ist in ihrer Qualität, Lage und mediterranem Flair ein mer mit großem Kamin sowie drei Schlafzimmer mit Bädern en echtes Juwel: direkt im Yacht Club von Santa Ponsa gelegen bietet sie echtes nautisches Lebensgefühl und dennoch exklusive

Mehrere Golfplätze und Strände sowie das Ortszentrum sind führt zum Gym im Untergeschoss. ebenfalls gut erreichbar.

Die Villa wurde aufwendig modernisiert, teilweise wurden traditionelle mediterrane Elemente aber bewusst beibehalten. So eröffnet sich bereits am Hauseingang ein lauschiger Patiobereich. Neben der Küche teilt sich diese Etage auf in ein Wohn-/Esszim-

suite. Das Erdgeschoss umfasst ein weiteres Wohnzimmer, das durch weit zu öffnende Schiebefenster direkt an den davor liegenden Pool anschließt. Hinzu kommen zwei weitere Schlafzim-Zum Meer mit Badezugang sind es nur wenige Minuten zu Fuß. mer mit Bädern en suite und ein Gästebad. Eine Wendeltreppe

> Eine große Dachterrasse wie auch der untere Gartenbereich mit Wasserfall-Teich verleihen dieser Villa ihren besonderen Reiz.









Ref. 9157 • Preis € 3.950.000 • Tel 0034 / 971 695 255





MALLORCAS Traumimmobilien

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

Wohnen direkt am Meer – diesen Traum können wir Ihnen mit diesem spektakulären Angebot liefern. In 1. Meereslinie und mit direktem Meerzugang - eine Rarität auf dem Immobilienmarkt - mit dem Golfplatz von **Camp de Mar** (Golf de Andratx) im Rücken und unweit des schönen Sandstrandes thront diese moderne Villa.

Das Steigenberger Hotel mit seinem Gastronomie- und Frei- Ankleiden im 2. Obergeschoss. zeitangebot und ein Beachclub sind fußläufig zu erreichen. Dennoch findet man durch die erhöhte Lage auf dem Filet-Hanggrundstück einen Ruhesitz mit Privatsphäre.

Das hochmoderne Anwesen, bestehend aus Haupthaus und Gästehaus, hat 9 Schlafzimmer und bietet beste Bauqualität. Es besticht durch sein großzügiges Ambiente und die ge-

schmackvolle, moderne Luxusausstattung. Große Panoramafenster sorgen für lichtdurchflutete Räume. Das Erdgeschoss bietet ein Wohn-/Esszimmer und eine komplett ausgestattete Designer-Küche. Im 1. Obergeschoss befindet sich das exklusive Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und Ankleideraum. Hinzu kommen drei weitere große Schlafzimmer-Suiten mit

Ein spektakulärer Panoramablick auf das Meer macht diese Immobilie zur Traum-Immobilie für Liebhaber des Lebens am









Ref. 6875 • Preis € 15.000.000 • Tel 0034 / 971 671 250







MALLORCAS Traumimmobilien

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

VILLEN IN TOP-LAGEN www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.





In einer ruhigen Seitenstraße in 2. Meereslinie liegt diese minimalistische bis avantgardistische Luxusvilla. Mit ihrem 180 Grad reich. Meerblick auf die kleinen Inselflecken vor Santa Ponsa wird sie ganztags von der Sonne verwöhnt. Zu dem modernen Stil mischen sich Natursteinfassaden und angenehm natürliche Materialien im Innenbereich.

Eine 75 m² Meerblickterrasse schließt an das große Wohn-/Esszimmer mit offener Küche an, daneben liegen das Master-Schlafzimmer mit Ankleide und Bad ensuite und ein Gästebad. Im Erdgeschoss finden sich vier weitere Schlafzimmer und drei Bäder. Das Untergeschoss beherbergt eine Garage für drei Fahrzeuge,





einen hauseigenen Fitnessraum und einen separaten Gästebe-

Die attraktive Gartenanlage mit einem 14 m langen Infinitypool, die Bau- und Ausstattungsqualität, eine perfekte Haustechnik sowie die exklusive Designer-Einrichtung unterstreichen das unvergleichbare Ambiente dieser außergewöhnlichen modernen









Ref. 8720 • Preis € 4.500.000 • Tel 0034 / 971 695 255





Diese herausragende Villa besticht sowohl durch ihre exponierte Lage oberhalb der malerischen Bucht von **Puerto Andratx**, als auch durch ihren traumhaften Meerblick und eine hervorragende

sich ein einzigartiger Blick. Ein weiteres Highlight ist die große als terrassiert angelegter Garten fort. Holzterrasse mit eingelassenem Infinitypool, Außenküche und

Der Haupttrakt der Villa wird über einen repräsentativen Eingangspatio in der oberen Etage betreten, auf der sich das Wohn-/





Esszimmer mit offener Küche und Wirtschaftsräumen, Gästetoilette, Garderobe sowie das Master-Schlafzimmer mit Jacuzzi-Bad und Ankleidezimmer befindet. Im separaten Gästetrakt befindet sich neben der Sauna ein weiteres Schlafzimmer mit Bad en Sui-Die klassisch-mediterrane Architektur kombiniert mit luxuriö- te. Auf der unteren Etage sind zwei weitere Schlafzimmer mit sem Kolonialstil schafft viel Flair. Von fast allen Räumen ergibt Bädern en Suite untergebracht, davor setzt sich das Grundstück

Ein Wohnjuwel für den anspruchsvollen Geschmack.















Für ausländische Investoren ist der Ort **Son Vida**, oberhalb der Bucht von Palma gelegen, "the best place to be": noble Villen internationaler Eigentümer reihen sich um die Golfplätze wie an einer exklusiven Perlenkette und genießen atemberaubende Blicke auf den Hafen, die Stadt und das Meer, die man nicht

Die hier vorgestellte dreigeschossige Luxus-Villa entspricht höchsten Standards, kommt mit erstklassiger Ausstattung und beeindruckt mit vielen Extras. Bodentiefe Schiebefenster öffnen sich zur weitläufigen Terrasse mit beheizbarem Infinity-Pool, Whirlpool, drei weiteren Wasserbecken und einem Outdoor Kino. Im Untergeschoss sind ein Gym- und SPA-Bereich mit Sauna, Dampfbad und Umkleide, eine Bar und ein Indoor-Kino untergebracht sowie Personalräume und eine Garage für vier

Pkw. Das Erdgeschoss umfasst ein Wohn- und Esszimmer mit Kamin sowie je zwei Küchen und Gäste-WCs. Die Master-Suite mit Ankleide, ein Arbeitszimmer und eine Wein-Bodega liegen auf demselben Level. Weitere vier Schlafzimmer mit Bädern en Suite und Terrassenzugang erstrecken sich über die obere Etage - die Etagen sind mit zwei Liften verbunden.

Der Innenhof und die aufwendigen Natursteinarbeiten in den Außenbereichen unterstreichen das mediterrane Flair dieser Top-Immobilie für Liebhaber des Besonderen!









Ref. 9080 • Preis € 19.800.000 • Tel 0034 / 971 425 016

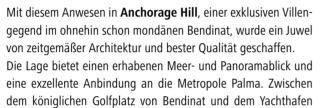






PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.



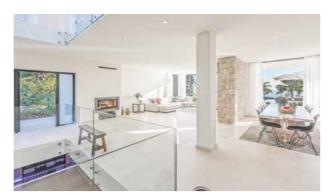


Puerto Portals thront das Anwesen auf einem südorientierten

Hanggrundstück und vereint ein klares Design mit offenen, licht-

Die Hauptwohnebene umfasst den Wohn-/Ess- und Küchenbereich, zwei Schlafzimmer (eines en suite), einen Wirtschaftsraum,

durchfluteten Räumen und Naturstein-Elementen.





einen Garderobenraum und ein Gästebad. Davor öffnet sich die große Terrasse mit 95m<sup>2</sup> Infinity-Pool.

Der obere Stock beherbergt das Master-Schlafzimmer mit Bad en suite, Ankleide und eigener Terrasse sowie vier weitere Schlafzimmer und zwei Bäder. Eine Bodega und eine sensationell große Tiefgarage mit Tageslicht finden sich im Untergeschoss.

Technische Details wie Lift, Sound- und Lichtsysteme sowie eine Solaranlage lassen keine Wünsche an "State of the Art"- Wohnstandards offen.



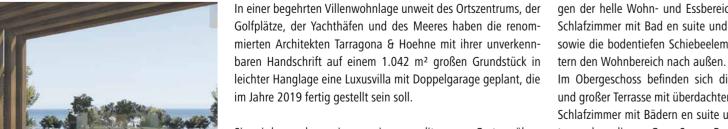






Ref. 9286 • Preis € 8.800.000 • Tel 0034 / 971 695 255





Sie wird umgeben sein von einem mediterranen Garten, überdachten und freien Terrassen mit Barbecue und Swimmingpool. Sie wird gekrönt von einer Meerblick-Dachterrasse mit Jacuzzi (Meerblick vom 1. OG).

Die konstruierte Fläche beträgt 587,64 m². Im Erdgeschoss lie-





gen der helle Wohn- und Essbereich mit offener Küche, einem Schlafzimmer mit Bad en suite und Gäste-Bad. Begrünte Patios sowie die bodentiefen Schiebeelemente zur Poolterrasse erwei-

leichter Hanglage eine Luxusvilla mit Doppelgarage geplant, die Im Obergeschoss befinden sich die Mastersuite mit Ankleide und großer Terrasse mit überdachtem Jacuzzi sowie zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern en suite und Terrassenzugang. Im Untergeschoss liegen Gym, Sauna Bodega und Wirtschaftsräume. Eine Villa der Premiumklasse.









Ref. 9066 • Preis € 5.800.000 • Tel 0034 / 971 695 255

VILLEN IN TOP-LAGEN





Eines der spektakulärsten Villenprojekte des Südwestens wird gerade in Portals Nous oberhalb des Nobelhafens Puerto Portals

Auf einem 3.150 m² (!) großen Grundstück entsteht derzeit eine Luxusvilla in modernem Design, die ihresgleichen sucht. Sie wird eingerahmt von großzügigen überdachten und freien Terrassen, Patios und einem mediterranen Parkgarten. Ein 115 m² Infinity-Swimmingpool ist in die Terrasse eingebettet und erstreckt sich über die gesamte Fassadenfront. Von allen Ebenen öffnet sich ein grandioser Blick.

Die Wohnfläche beträgt 880 m² und teilt sich wie folgt auf: Im Erdgeschoss gibt es einen großzügigen Wohn- und Essbereich





mit offener Küche, eine Bibliothek und Lounge-Bereiche, alle mit spektakulärem Meerblick. Weiter gibt es auf dieser Ebene ein Schlafzimmer mit Ankleide und Bad sowie ein Büro. Das Obergeschoss mit offenen Galerien und drei Schlafzimmern mit En-Suite-Bädern bietet durch seine bodentiefen Fenster einen ungehinderten Traumblick auf die Bucht.

Feinste Materialien, beste Haustechnik, Heimkino und Aufzug werden jeden Interessenten überzeugen.









Ref. 8392 • Preis € 9.800.000 • Tel 0034 / 971 695 255







**Costa d'en Blanes** ist eine noble Villen-Urbanisation hoch über dem Yachthafen von **Puerto Portals** und unweit des Königlichen Golfplatzes von Bendinat. Nur wenige Autominuten von Palma und den Stränden der Region, entfernt profitiert man von einer sind ein Spa-Bereich mit Fitnessraum, Sauna und Bad sowie eine perfekten Infrastruktur und genießt gleichzeitig die ruhige Lage große Garage für vier PKW untergebracht. Alle Ebenen sind mitin einer der begehrtesten Gegenden im Südwesten der Insel.

In dieser Top-Lage wird diese architektonisch imposante Villa fertiggestellt und genießt von allen Wohnebenen sowie der Dachterrassen-Lounge aus einen sensationellen Blick auf das Meer bis hin zur Bucht von Palma. Neben dem Haupthaus steht ein separates Gästestudio zur Verfügung. Der Hauptwohnbereich um-





fasst ein Wohn-/Esszimmer mit amerikanischer Küche, eine Gästetoilette und einen Abstellraum. In der oberen Etage befinden sich vier Schlafzimmer mit Bädern en suite. Im Kellergeschoss tels Aufzug verbunden.

Das minimalistisch konzipierte Haus wird mit einer erstklassigen Bauausführung, bester Ausstattung und mit seiner exzellenten Lage begeistern.











Ref. 9298 • Preis € 6.450.000 • Tel 0034 / 971 695 255

MALLORCAS Traumimmobilien

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

VILLEN IN TOP-LAGEN www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.









High-End-Wohnen zwischen Golfplatz und Meer: Nur einen Steinwurf vom Golfplatz "Golf d'Andratx" entfernt und unweit des schönen Sandstrandes mit Beachclub sowie des Steigenberger Hotels thront dieses außergewöhnliche Anwesen der Luxus-

Die Villa befindet sich auf einem südorientierten Hanglagegrundstück oberhalb der Bucht von Camp de Mar. Sie besticht neben der Top-Lage durch eine anspruchsvolle Ausstattung, modernste Haustechnik und lichtdurchflutete Räume mit Panoramablicken. Die Hauptwohnebene bildet ein Wohn-/ Esszimmer mit offener Küche (Das Design der Küche kann noch ausgewählt werden) sowie vier Meerblick-Schlafzimmer mit Bad en Suite und Zugang zu

einer großen Sonnenterrasse. Im Erdgeschoss befinden sich ein lichtdurchflutetes Eingangsportal und eine Gästeschlafzimmersuite. Diese Wohnebene kann auf Wunsch noch als vollständiges Gästeapartment ausgebaut werden.

Der Außenbereich mit Infinity-Swimmingpool und Barbecue, die Tiefgarage mit vier Pkw- Stellplätzen sowie der Aufzug, welcher alle Ebenen miteinander verbindet, bilden den perfekten Rahmen zum Genießen des mediterranen Lebens.









Ref. 9016 • Preis € 5.600.000 • Tel 0034 / 971 671 250









In einer der begehrtesten Villenwohnlagen Mallorcas, über dem beliebten Königlichen Golfplatz und unweit des Nobelhafens Puerto Portals, wartet diese stilvolle, nach besten Standards modachten und freien Terrassen mit Swimmingpool und Außenküche, einladende Patios mit Brunnen und zwei Doppel-Carports sowie pflegeleichte Gartenbereiche mit üppig blühenden Buganvillas ziehen den Besucher in ihren Bann.

Die Konstruktionsfläche über 3 Etagen beträgt (incl. überdachter, exkl. freier Terrassen) 889 m². Im Erdgeschoss gibt es die Halle mit doppelter Höhe und Galerie, das Wohnzimmer – geöffnet

zum Esszimmer mit moderner Küche und Wirtschaftsküche, Master-Schlafzimmer mit Ankleide und Bad, 2 weitere Schlafzimmer mit einem Bad und Gästetoilette. Im Obergeschoss befinden sich dernisierte Luxusvilla mit einem 1.051 m² großen Grundstück auf ein großer Salon mit Kamin sowie 2 Schlafzimmer mit En-Suiihre neuen Bewohner. Eindrucksvolle Außenbereiche mit über- te-Bädern. Das Untergeschoss punktet mit einem Gästeapartment, Wellnessraum mit Whirlpool, Dampfsauna, Massagedusche und WC, Bodega, Billardraum und Nebenräumen für Fitness

Lage und Qualität bestimmen den Charakter dieser Villa.









Ref. 9047 • Preis € 5.480.000 • Tel 0034 / 971 695 255





Eine der begehrtesten Villen-Wohnlagen ist der Hausberg von Santa Ponsa, die "Ensaimada", so genannt, weil sich die Straße um den Berg in der Art des beliebten Schneckengebäcks windet. Hier entsteht derzeit eine moderne Designer-Villa auf einem 1.302 m² großen Grundstück, das einen schönen Blick aufs Meer

Die Villa wird eingebettet sein in einen mediterranen Parkgarten mit altem Olivenbaum- und Palmenbestand. Überdachte und freie Terrassen mit einem eindrucksvollen Swimmingpool sowie eine Dachterrasse schaffen sonnige und schattige Plätze.

Die Villa mit Doppelgarage hat eine Wohnfläche von 445 m² und





eine Konstruktionsfläche von 610 m². Im Erdgeschoss gibt es das Wohnzimmer mit Kamin, offener Küche und einem Essbereich im Wintergarten. Auf derselben Ebene gibt es eine Bodega, ein Gästeapartment mit Bad und Terrasse, ein Gäste-WC und einen Hauswirtschaftsraum.

Das Obergeschoss verfügt über eine Mastersuite sowie zwei Schlafzimmer mit Bädern und Ankleiden. Beste Material, feinste Ausführung und eine High-End-Ausstattung überzeugen den anspruchsvollen Interessenten.

Ref. 9335 • Preis € 4.650.000 • Tel 0034 / 971 695 255





Die Golfplätze im Rücken, nach vorn das Meer mit Sicht auf die Ebenen verteilt. Der lichtdurchflutete Hauptwohnbereich im Malgrats-Inseln - Kenner wissen: Dies ist die begehrteste Villenwohnlage von Santa Ponsa. In diesem eleganten Umfeld steht auf einem 1.425 m² großen Gartengrundstück die geradlinige, klassische Villa.

den ein Swimmingpool (65 m²) eingebettet ist und einladenden überdachten und freien Terrassen sowie einer Dachterrasse. Das lage warm/kalt, Einbauküche, etc.. alles bietet mediterranen Genuss pur!

Die Villa hat eine Wohnfläche von 320,88 m², die sich auf zwei





Erdgeschoss umfasst einen großzügigen Wohn- und Essbereich, eine Küche mit Wirtschaftsraum, ein Bad, einen Abstellraum und eine Gästetoilette.

Das Masterschlafzimmer mit Ankleide und Bad sowie drei weitere Schlafzimmer und zwei Bäder sind im Obergeschoss unterge-Beeindruckend sind die Außenanlagen mit sattgrünem Rasen, in bracht. Die Villa ist sehr komfortabel ausgestattet: Parkettböden, Aluminium-Fenster mit Doppelverglasung, Blendläden, Klimaan-









Ref. 9374 • Preis € 3.400.000 • Tel 0034 / 971 695 255

www.minkner.com





Die Lage könnte nicht besser sein: im Rücken den Golfplatz Golf de Andratx, nach vorn die Bucht von Camp de Mar mit dem schönen Sandstrand. Ein Sundowner im Beachclub, mediterrane Küche im Golf-Restaurant oder im Steigenberger-Resort – alles fußläufig erreichbar.

WOHNUNGEN AM MEER

Die charmante Residenz hat 9 Häuser mit nur insgesamt 36 Wohnungen und Tiefgarage, alle eingebettet in einen mediterranen Parkgarten mit Swimmingpool (im Winter überdacht und beheizbar), sattgrünen Rasenflächen und Gemeinschaftsterrassen. Zusätzlich gibt es Sauna, Jacuzzi und Aufzüge.

Das angebotene Luxus-Apartment hat eine Wohnfläche von 96 m²





und bietet auf einer Ebene einen offenen, lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Meerblick-Terrasse, eine voll ausgestattete offene Küche, eine Schlafzimmer-Suite sowie ein weiteres Schlafzimmer mit Bad. Ausgewählte Materialien und Ausführung in bester Qualität unter Berücksichtigung von Umweltfreundlichkeit und Energieeffi-

Das Apartment ist sehr anspruchsvoll, modern eingerichtet und dekoriert. Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage.







Ref. 9101 • Preis € 995.000 • Tel 0034 / 971 671 250



PORTALS NOUS Meerblickwohnung mit Sonnenterrasse in begehrter Residenz



Im zweiten Stock einer beliebten Wohnanlage oberhalb des eleganten Yachthafens und des kleinen Sandstrandes von Puerto Portals befindet sich dieses gepflegte Apartment.

direkten Zugang zum Yachhafen und zum Sandstrand. Aufgrund über 100 m² die Wohnfläche im Sommer deutlich erweitert. der zentralen Anbindung ist der gesamte Südwesten der Insel mit seinen Golfplätzen, Stränden und Orten leicht erreichbar. Im Kaufpreis enthalten sind die Möbel und ein PKW-Stellplatz. Nach Palma sind es nur ca. 15 Autominuten.

Die Wohnung teilt sich auf in ein Wohn-/Esszimmer, eine Kü-





che, einen Wirtschaftsraum mit großem Abstellraum, das Hauptschlafzimmer mit Bad en suite sowie zwei weitere Schlafzimmer

Die Residenz besticht durch ihre Lage, die Aussicht, das schöne Das Highlight der Wohnung ist die große, vorgelagerte und teil-Gartenareal mit Gemeinschaftspool und nicht zuletzt durch den weise überdachte Terrasse mit wunderbarem Meerblick, die mit









Ref. 9018 • Preis € 990.000 • Tel 0034 / 971 695 255



WOHNUNGEN AM MEER



Der Ort Illetas liegt in kurzer Entfernung zur Hauptstadt Palma und bietet dennoch die Traumkulisse aus natürlichen Küsten, Stränden und Buchten, die den Südwesten der Insel so begehrt

Luxus-Apartment in traumhafter Lage direkt am Meer

Das hier vorgestellte, lichtdurchflutete Apartment besticht vor allem durch seine sensationelle Lage. Direkt von der Poolterrasse des Apartmentgebäudes aus steigt man in das türkisfarbene Meer, ein kleiner Sandstrand liegt unmittelbar dane-

Über einen Privatzugang erreicht man zudem den Balneario Illetas Beach sowie einen exklusiven Strandclub.

Das helle und große Wohn-/Esszimmer mit Kamin und Bar hat Zugang zu zwei Meerblick-Terrassen, von denen eine mit Glaspaneelen geschlossen werden kann und einen Grill- und

Kaminplatz bietet. Die Küche führt auf eine seitliche Terrasse und ist modern ausgestattet. Das Master-Schlafzimmer mit Bad en suite hat direkten Zugang zur Hauptterrasse und einen traumhaften Meerblick. Neben zwei weiteren Schlafzimmern, von denen eines ebenfalls ein Bad en suite und eines einen eigenen Balkon mit Strandblick besitzt, wird das vierte Schlafzimmer als Büro genutzt. Ein weiteres Bad hat eine große Jacuzzi-Badewanne.

Neben der top gepflegten Poollandschaft bietet die Residenz einen abgeschlossenen Parkplatz zu jedem Apartment und macht ein exklusives Wohnen direkt am Meer möglich





Ref. 9346 • Preis € 2.450.000 • Tel 0034 / 971 695 255







www.minkner.com

WOHNUNGEN AM MEER







Cas Catalá ist ein hübscher Vorort von Palma und liegt zwischen Illetas und San Agustin - gehört aber noch zur Gemeinde Calviá. In einer begehrter Villen- und Apartmentwohnlage befindet sich diese vollständig renovierte Wohnung in der 1. Etage eines modernen Apartmentgebäudes in 1. Meereslinie.

Der königliche Golfplatz von Bendinat und der Nobelhafen Puerto Portals sind nur wenige Kilometer entfernt. Auf kurzem Weg erreicht man zudem viele Geschäfte, Restaurants und Bars sowie zwei Strände und den Sporthafen Cala Nova. Auch ein abendlicher Ausflug nach Palma zum Essen oder Bummeln ist mit angenehm wenig Aufwand verbunden.

Auf 110 m<sup>2</sup> stehen ein Wohn- und Esszimmer, eine moderne offene Küche sowie zwei Schlafzimmer und zwei Bäder zur Verfügung. Des Weiteren gibt es zwei überdachte Terrassen mit einem fantastischen Meer- und Panoramablick.

Eine Gemeinschaftsterrasse mit Swimmingpool sowie ein direkter Meerzugang runden das Angebot ab.

Eine schöne Empfehlung für Liebhaber des mediterranen Lebens.









Ref. 5421 • Preis € 798.000 • Tel 0034 / 971 695 255





In Costa de la Calma trifft eine traumhafte Landschaft auf eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Golfplätze, Strände und Yachthäfen - nach Palma und zum Flughafen sind es ca. 20 bzw.

Dieses exklusive Apartment mit sensationeller Aussicht liegt in Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der praktische Fußeiner gemütlichen und gepflegten Residenz mit Swimmingpool weg direkt von der Anlage aus zum Meer.

gelegten Wohnanlage, von der Parkebene aus beguem zu Angebot. erreichen, und bietet neben einer wunderschönen Terrasse mit mediterranem Flair und traditionellem Grill die Nutzung des Gemeinschaftspools mit Sonnenterrasse und Meerblick.





Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Wohn-/Esszimmer, ein Schlafzimmer mit Bad en suite, sowie ein kleineres Schlafzimmer, ein weiteres Bad und einen Abstellraum für die Waschmaschine.

Die Wohnung liegt in der obersten Etage der terrassiert an- Der zu der Wohnung gehörende PKW-Stellplatz komplettiert das



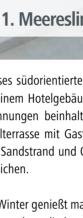






Ref. 9038 • Preis € 580.000 • Tel 0034 / 971 695 255





Dieses südorientierte, 2018 renovierte Apartment befindet sich in einem Hotelgebäude in 1. Meereslinie, das auch Eigentumswohnungen beinhaltet. Im Sommer bietet sich eine herrliche Poolterrasse mit Gastronomie und direkten Meerzugang. Auch der Sandstrand und Ortskern von Santa Ponsa sind fußläufig zu

WOHNUNGEN AM MEER

Im Winter genießt man Ruhe und hat dennoch das Meer und die Infrastruktur direkt vor dem Haus. Die zentrale Anbindung an den Südwesten der Insel mit seinen Golfplätzen, Yachthäfen und weiteren Stränden macht die Lage zusätzlich interessant.





Das schöne Apartment umfasst ein Schlafzimmer sowie ein weiteres (4-)5 m² großes Zimmer, das auch als kleines Schlafzimmer genutzt werden kann. Ein modernes Bad und das helle Wohnzimmer mit offener, schön gestalteter Küche sorgen für viel Flair.

An das Wohnzimmer schließt sich die ebenso modernisierte überdachte Terrasse von 10 m² an, die mit ihrem unverbauten Blick auf das Meer und die Bucht von Santa Ponsa das Highlight











Ref. 9227 • Preis € 335.000 • Tel 0034 / 971 695 255





San Agustin erlebt zurzeit eine Renaissance. Vor den Toren Pal- Konstruktionsfläche von 147 m² und wurde in diesem Jahr mas gelegen, war der Ort schon in den 20er Jahren des vorigen kernsaniert und stellt sich damit in einem neuwertigen Zustand Jahrhunderts ein beliebter Ferienort für ein vornehmes spani- dar. Sie verfügt über ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, sches Publikum. Mit dem kleinen, malerischen Hafen Cala Nova eine amerikanische Küche, drei Schlafzimmer mit Bädern en suiund einer Promenade mit vielen Geschäften ist San Agustin heute, eine Gästetoilette und einen Wirtschaftsraum. Die Terrasse te ein beliebter Anziehungspunkt für ein internationales Publi- bietet einen atemberaubenden Blick aufs Meer. Die Wohnung ist kum. Hier liegt direkt am Meer eine moderne Apartmentanlage höchst komfortabel ausgestattet (Parkettboden, Aluminiumfensmit insgesamt 32 Wohnungen, die einen Garten, Terrassen, zwei ter mit Doppelverglasung und Blendläden, Fußbodenheizung Swimmingpools, PKW-Stellplätze, einen Aufzug und einen direk- (Wärmepumpe), Klimaanlage warm/kalt, moderne Einbauküche). ten Meerzugang bietet.

Die angebotene Wohnung liegt im ersten Stockwerk, hat eine















Ref. 9296 • Preis € 1.600.000 • Tel 0034 / 971 425 016

MALLORCAS Traumimmobilien PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

### Ihr Sanierungsspezialist vom Keller bis zum Dach Roland Netscher seit 1994 auf der Insel



Nach Jahren der Krise kommt Spaniens Bauwirtschaft langsam wieder in Fahrt. Im Jahre 2017 konnte sie um ca. 3 % zulegen, für 2018 wird sogar mit einem weiteren Zuwachs gerechnet. Zugpferd ist nach wie vor der Bereich Sanierung und Modernisierung. Hiervon profitiert auch Roland Netscher mit seinem Unternehmen "Bauko & Partner S.L.U.". der sich als "Sanierungsspezialist vom Keller bis zum Dach" auf Mallorca einen guten Namen gemacht hat. Schon seit 1994 ist Netscher im Geschäft und hat in diesem Jahr aufgrund der guten Auftragslage sein Unternehmen erweitert und neue Geschäftsräume im Poligono Son Bugadelles in Santa Ponsa bezogen.

Das Familien-Unternehmen wurde im Jahre 1965 von Ferdinand Netscher in Ausburg gegründet und 1994 von dessen Söhnen Henry und Roland Netscher übernommen. Während Henry Netscher die Geschäfte in Deutschland erfolgreich führt, hat Roland Netscher den Markt auf Mallorca für sich erschlossen. Roland Netschers Sohn Fernando ist allein durch dessen Namensgebung ideal vorbeitet, das Unternehmen auf Mallorca in die 3. Generation zu

Was macht Netscher anders und besser als die Mitbewerber? Ganz einfach: Netscher hat ein Konzept. In seiner Stamm-Mannschaft

von 14 Leuten versammelt er Fachkompetenz aus verschiedenen Gewerken, so dass er eine Allround-Leistung anbieten kann. Wo seine eigene Fachkompetenz nicht ausreicht, hat er in vielen Jahren ein Team von Partnerschaften aufgebaut, das jedes Problem rund um die Bausanierung fachkundig und zuverlässig lösen kann. Welcher Auftraggeber will sich bei der Sanierung seiner Immobilie mit verschiedenen Gewerken herumschlagen? Wird Bauko beauftragt, gibt es solche Probleme nicht. Man hat einen Ansprechpartner - Roland Netscher, der auch dann zuständig und Ansprechpartner ist, wenn er ein Partnerunternehmen für Spezialaufgaben

#### Netschers Leistungsprogramm ist beachtlich:

Für die Ausführung der Arbeiten steht Bauko modernstes Gerät zur Verfügung. Besonders stolz ist Roland Netscher auf das Reinigungsgerät der Marke Kränzle, speziell für Terrassen- und Dachreinigung, das es nur einmal auf Mallorca gibt. Denn für eine Qualitätsleistung braucht man auch Qualitätsmaschinen und Qualitätswerkzeug. Genauso wichtig sind die eingesetzten Materialien. Auch hier setzt Bauko nur auf anerkannte und bewährte Markenprodukte – um nur einige zu nennen: Caparol, sto, Lotusan, PCI und Relius.

Deshalb: Wenn Sie sanieren oder modernisieren wollen, machen Sie keine Kompromisse und fragen den Sanierungs-Spezialisten Bauko & Partner S.L.U.

### Kundenstimmen



Oliver Goslinowski

"Meine erste Mallorca-Immobilie überzeugte durch ihre Lage und den Zuschnitt, war jedoch renovierungs- und sanierungsbedürftig. Da meine Spanischkenntnisse sich noch auf Basisniveau befinden, suchte ich nach einem deutschstämmigen Unternehmen für den Umbau unseres Hauses. Aufgrund von Empfehlungen kam ich mit Herrn Netscher von der Firma Bauko ins Gespräch. Er überzeugte mich durch sein Fachwissen und seine Offenheit bei den Vorgesprächen, so dass wir schnell handelseinig wurden und er den Auftrag zum Umbau meines Hauses erhielt. Und den hat er perfekt realisiert: fachlich bestens, termingetreu und alles zum vereinbarten Preis. Auch während ich nicht auf der Insel war, wurde ich stets

Ich musste mich von der Auftragserteilung bis zur Fertigstellung um nichts kümmern. 5-Sterne!"



"Obwohl wir als Imobilienmakler besonders kritisch sind, können wir Herrn Netscher mit seinem Unternehmen Bauko unser uneingeschränktes Lob aussprechen. Sowohl die Fassadenrenovierung, als auch weitere Sanierungen wurden professionell und termingerecht durchgeführt - und das ist insbesondere auf Mallorca ein sehr heikles Thema. Der Preis stimmte auch, was will man also noch mehr. Noch einmal besten Dank für die tolle Zusammenarbeit."



DRESSLER B PARTNER

"Als Planer und Ausführer haben wir sehr anspruchsvolle, internationale Kunden, die von uns in allen Bereichen höchste Qualität erwarten. Wenn wir Dritte beauftragen, wählen wir sorgfältig aus und arbeiten nur mit solchen Unternehmen zusammen, die den hohen Oualitätsanforderungen unserer Kunden und unseres Unternehmens genügen. Wir arbeiten mit dem Familienunternehmen BAUKO, auf Mallorca von Roland Netscher geleitet, seit Jahren sehr eng zusammen und bestätigen gern, dass sich BAUKO eine qualitätsvolle Arbeit leistet und sich eines besten Rufes erfreut."

Bauko & Partner S.L.U Calle Illes Balears, 26 07180 Santa Ponsa / Pol. Son Bugadelles Mobil (ES) +34 692 84 05 61 Mobil (D) +49 (0)178. 48 48 48 2

netscher@aol.com www.bauko-netscher.de

### **IHR SANIERUNGS-PROFI VOM KELLER BIS ZUM DACH-ALLES AUS EINER HAND!**













Bauko Netscher

Roland Netscher

### **UNSER UMFANGREICHES LEISTUNGSSPEKTRUM:**

- Badsanierung
- Brüstungen aus Glas und Edelstahl
- Dachsanierung & Dachreinigung
- Fassadenanstrich/-reinigung
- Fenster & Türen
- Flachdachsanierung
- Fliesenverlegung
- Installationen
- Komplette Haustechnik
- Komplette Umbauten

- Mauertrockenlegung
- Natursteinreinigung
- Natursteinverlegung
- Natursteinversiegelung
- Pflaster- & Terracottareinigung
- Poolbau & Poolsanierung
- Sockel- & Verputzarbeiten
- Steinteppich
- Terrassensanierung

Mobil Spanien +34.692 84 05 61 Mobil Dtld. +49. (0)178. 48 48 48 2

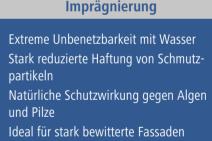
netscher@aol.com www.bauko-netscher.de











**LOTUS-EFFEKT** 





NANO Langzeitimprägnierung

Schmutz perlt bei Regen einfach ab.

Unsichtbarer Oberflächenschutz für Auffahrt, Fußweg, Terrasse, Pool, etc. Ölweisend - verhindert Eindringen von Treibstoff, Öl, Fett & Luftverschmutzung Fleckenschutz (Rotwein, Ketchup, etc.) Wasserabweisend - reduziert Wachstum von Algen, Moos, Flechten etc.

Langfristig gedacht! Vertrauen Sie nur den Spezialisten.

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

MALLORCAS Traumimmobilien





www.minkner.com

In erstklassiger Lage entlang des Golfplatzes Santa Ponsa III und unweit des Hafens Port Adriano sowie der Strand- und Einkaufszone von Santa Ponsa steht eine moderne, anspruchsvolle Apartmentresidenz kurz vor ihrer Fertigstellung.

Die Residenz hat sieben Häuser mit Fahrstühlen und insgesamt 74 Wohnungen und ist eingebettet in einen mediterranen Parkgarten mit zwei Swimmingpools. Zusätzlich gibt es PKW-Stellplätze und Abstellräume, die im Kaufpreis enthalten sind. Tiefgaragenplätze können optional hinzugekauft werden (KP 25.000 € je Platz).

Die Wohnungen und Penthäuser haben Wohnflächen von 117





m² bis 140 m² und bieten ein Wohn- und Esszimmer mit ameri kanischer Küche, drei Schlafzimmer, zwei Bäder und einen Wirt-

Zu jeder Wohnung gehört eine Terrasse, teilweise mit Panorama-Meerblick. Zu den Erdgeschosswohnungen gehört ein Privatgarten. Die Wohnungen sind mit bestem Komfort ausgestattet (Aluminiumfenster mit Doppelverglasung, Fußbodenheizung, Klimaanlage warm/kalt – Wärmepumpe, Einbauküche, Solaranlage). Ein überzeugendes Preis-/Leistungsverhältnis.









Ref. 8688-A • Preis ab € 609.000 • Tel 0034 / 971 695 255





Camp de Mar hat sich in den letzten zwanzig Jahren zu einer exklusiven Wohndestination im Südwesten Mallorcas entwickelt. Im Umfeld des 18-Loch-Platzes "Golf de Andratx", des Steigenberger Hotels, des Beach-Clubs und des großen Sandstrandes Die Wohnungen sind sehr komfortabel ausgestattet (Aluminihaben internationale Architekten und Eigner sehr anspruchsvolle umfenster mit Doppelverglasung, Klimaanlage warm/kalt, voll Villen und Wohnresidenzen errichtet. In Camp de Mar - Biniorella wurde eine Residenz der Luxusklasse wurde kürzlich fertig gestellt. Sie verfügt über 45 modern ausgestattete Wohnungen und Penthäuser, die sich auf 9 Gebäude verteilen, die in einen Parkgarten mit zwei Swimmingpools eingebettet sind.

Die Wohnungen mit 2, 3 oder 4 Schlafzimmern haben Wohnflä-





chen zwischen 86 m² und 171 m² sowie einladende Terrassen, private Dachterrassen oder Privatgärten.

ausgestattete Einbauküche, Einbauschränke, etc.) Auf dem Grundstück gibt es Parkplätze und Abstellräume. Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants, aber auch der eindrucksvolle breite Sandstrand sind zu Fuß zu erreichen.









Ref. 5530-A • Preis ab € 461.000 • Tel 0034 / 971 671 250





Die Cala Moragues ist eine malerische Nebenbucht des Hafens Port Andratx, hat einen direkten Meerzugang und ist bebaut mit sehr anspruchsvollen Villen und Wohnresidenzen überwiegend ausländischer Eigentümer.

In diesem Umfeld entsteht derzeit eine kleine, exklusive Apartment-Residenz mit nur sechs Wohnungen, einer Tiefgarage, einem mediterranen Garten, Gemeinschaftsterrassen und Swimmingpool. Die Hafenpromenade von Port Andratx mit Cafes, Restaurants, Boutiquen und Galerien ist auf kurzem Weg zu

Die Apartments haben Wohnflächen zwischen 76,72 m² und 103,04 m² und verfügen über jeweils ein Wohn- und Esszim-

mer, amerikanische Küche, zwei Schlafzimmer und zwei Bäder. Zu jeder Wohnung – alle südwest-orientiert - gehört eine Terrasse; zu drei Apartments zusätzlich ein Privatgarten und zu den beiden Penthäusern eine großzügige Meerblick-Dachterrasse mit eigenem kleinem Privatpool.

Die kleine Residenz wird mit erlesenen Materialien, bester Haustechnik und in hoher Qualität erstellt (Naturstein-Böden, Doppelverglasung, Fußbodenheizung – Wärmepumpe, Einbauküche mit Gaggenau-Geräten, und, und, und). Fertigstellung 2019.







Ref. 9216-A • Preis ab € 690.000 • Tel 0034 / 971 671 250







www.minkner.com







PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.



Wir freuen uns, Ihnen unter unseren Traumimmobilien dieses exzellente Projekt vorstellen zu können: In der prachtvollen Cala Llamp, auf einem Filet-Hanggrundstück mit atemberaubendem Blick auf die Bucht werden derzeit 41 luxuriöse Villen unterschiedlicher Größe fertiggestellt. Die Anlage zählt unweigerlich zu einer der privilegiertesten Neubau-Projekte des Mittelmeeres, nicht zuletzt, weil der Yachthafen Puerto Andratx mit seiner Promenade direkt nebenan liegt.

Doch auch die Planung an sich ist bemerkenswert: Jede Villa ist trotz des gemeinsamen Bauprojektes ein Unikat! Mit minimalistischer Architektur und einem äußerst sorgfältig ausgewählten Design fügen sich die Innenräume perfekt in die umliegen-

de Natur ein. Die modernen Terrassen bieten einen eigenen Salzwasserpool an jeder Villa. Hinzu kommen ein großer Infinity-Pool, Fitness und Sauna, ein Indoor-Pool und Jacuzzi, die der Gemeinschaft zur Verfügung stehen werden.

Die zwei- bis dreigeschossigen Häuser haben eine Wohnfläche von 248-329 m², aufgeteilt in einen großzügigen Wohn-/ Essbereich mit integrierter Designerküche (Gaggenau-Geräte), ein Masterschlafzimmer mit Bad en suite und Ankleide, sowie zwei weitere Schlafzimmer mit Bädern.









Ref. 8766-A • Preis ab € 2.015.000 • Tel 0034 / 971 671 250









Das anspruchsvolle Projekt entspricht dem Wunsch und Suchpro- es jeweils ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, eine Gäsfil vieler Freunde der Insel, die in Port Andratx eine Ferienbleibe oder einen Dauerwohnsitz suchen: ein kompaktes Reihenhaus Im 1. OG befinden sich zwei Schlafzimmer mit Bädern en suite, mit Tiefgarage, kleinem Garten und Gemeinschaftspool. Modern im 2. OG das Hauptschlafzimmer mit Bad en suite. und pflegeleicht. Und das alles nur wenige Schritte von der beliebten Hafenpromenade mit Cafes, Restaurants, Boutiquen und Zusätzlich wird auf dem Grundstück ein 3-Schlafzimmer-Einfa-Galerien entfernt. Das Projekt soll im Jahre 2021 fertiggestellt milienhaus mit einer Wohnfläche von 151,49 m² mit Tiefgarage

Die Reihenhäuser bester Ausstattung haben 136,76 m² - 151,49 m² Wohnfläche. Ein Fahrstuhl verbindet die vier Ebenen (Tiefgarage mit 2 Stellplätzen, 3 Wohngeschosse). Im Erdgeschoss gibt Ref. 9257-A • Preis ab € 875.000 • Tel 0034 / 971 671 250

tetoilette und Zutritt zur Terrasse und dem kleinen Privatgarten.

und 235,69 m<sup>2</sup> Privatgarten entstehen.









### STORK

INTERIOR DESIGN · KITCHEN







COR LEIMA GIORGETTI WALTER KNOLL

PIURE.

interlübke

### Mallorca Germany

Stork Interior Design Y Cocinas SL Johann Stork GmbH C/. Islas Baleares 37 (Son Bugadelles) Melanchthonstr. 114 07180 Santa Ponsa 75015 Bretten

www.stork-mallorca.de www.stork-die-einrichtung.de

Tel.: +34 971 694 154 Tel.: +49 (0) 7252 91 40

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

MALLORCAS Traumimmobilien



www.minkner.com

Die Lage ist fantastisch: Die Finca mit einem 7.500 m² großen Grundstück liegt mitten im "anderen Mallorca" unweit des Marktfleckens Santa Maria, des Golfplatzes Puntiro und nur 15 Autominuten von der Metropole Palma entfernt. Das Grundstück ist im nahen Hausbereich gärtnerisch und pflegeleicht angelegt, im Übrigen naturbelassen. Es hat einen eigenen Brunnen. Das Landhaus wird eingerahmt von überdachten und freien Terrassen mit Swimmingpool und Sommerküche. Es verfügt weiter über eine Garage, einen Carport und einen PKW-Stellplatz.

Die Konstruktionsfläche beträgt 700 m². Neben dem großen Hauptwohnbereich mit offener Küche und Essplatz gibt es im





Erdgeschoss ein Schlafzimmer mit einem Bad. Das Obergeschoss verfügt über drei Schlafzimmer mit zwei Bädern, ein Ankleidezimmer sowie eine großzügige Sonnenterrasse.

Das Landhaus ist mit einer Gaszentralheizung, einer Klimaanlage und einem Kamin, Fenstern mit Doppelverglasung, Holzblendläden, Einbauküche, Alarmanlage und elektrischen Markisen sehr komfortabel ausgestattet.















Das beschauliche Dorf Es Capdella liegt nur wenige Kilometer vom Dorf Calvia, dem Sitz der gleichnamigen Gemeinde, entfernt, und es braucht nur wenige Autominuten zu den Küstenorten Santa Ponsa, Paguera und Pto. Andratx.

wurde, hat ein 2.658 m² (lt. Grundbuch jedoch tatsächlich grösen, Swimmingpool und Doppelgarage.

Auf einem Grundstücksteil mit eigenem Grundbuchblatt steht noch ein Gästehaus, Baujahr 2011, mit 128 m² Wohnfläche (Wohn-/Esszimmer, offene Küche, zwei Schlafzimmer, ein Bad) und eigener Zufahrt.





Das Haupthaus hat eine Wohnfläche von 161 m². Im Erdgeschoss gibt es ein Wohn- und Esszimmer, eine offene Küche, ein Schlafzimmer und zwei Bäder. Im Obergeschoss gibt es zwei weitere Schlafzimmer und zwei Bäder. Beide Gebäude sind im tra-Das im Kern 200 Jahre alte Finca-Anwesen, das 1988 saniert ditionellen Stil: Elemente wie Balkendecken, offene Landhaus küchen, Kamin und Naturstein verleihen viel Charme, dennoch ßer) Grundstück mit einladenden überdachten und freien Terras- lassen Wohnkomfort und moderne Haustechnik keine Wünsche der heutigen Zeit offen. Ein "Fincatraum", den Sie sehen müssen; Auch geeignet als Zwei-Generationen-Objekt.









Ref. 9000 • Preis € 1.780.000 • Tel 0034 / 971 671 250





Nur wenige Autominuten vom beliebten Hafen Port Andratx mit einem umfangreichen Angebot für Shopping, Gastronomie und Dienstleistern befindet sich dieses traumhafte ländliche Anwesen mit einem 14.000 m² großen Grundstück, das den Charakter eines mediterranen Parkgartens hat.

Ein Innenhof, freie und überdachte Terrassenbereiche mit integriertem Swimmingpool und Sommerküche bilden die eindrucksvollen Außenbereiche, die zu jeder Jahreszeit Zonen zum Ent-

Die Wohnfläche beträgt 400 m² über zwei Etagen. Im Erdge-





schoss gibt es ein Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, einen zweiten Salon, eine Gästetoilette und eine Schlafzimmer-Suite. Die obere Etage hat das Hauptschlafzimmer mit Bad en suite und zwei weitere Schlafzimmer mit einem gemeinsamen Bad.

Die Innenausstattung kombiniert traditionelle und moderne Elemente in gelungener Form. Sehr gute Bauqualität, erlesene Materialien und komfortable Haustechnik runden das Angebot ab.









Ref. 8025 • Preis € 3.950.000 • Tel 0034 / 971 671 250





In dem schönen, rechts und links leicht hügelig ansteigenden Tal 420 m². Im Erdgeschoss gibt es ein lichtdurchflutetes Wohnzimzwischen dem Dorf Andratx und dem Hafenort Port Andratx steht auf einem 3.000 m² großen Grundstück diese bemerkenswerte Natursteinfinca. Das Grundstück ist terrassenförmig und gärtnerisch angelegt und bietet einen fantastischen Landschaftsblick mit Bädern. bis zum malerischen Hafen. Großzügige überdachte und freie Von allen Zimmern hat man Zugang zur Freiterrasse mit wunderund ein Technikraum untergebracht.

Das erst im vergangenen Jahr kernsanierte Landhaus hat eine Konstruktionsfläche von 260 m² und eine Gesamtnutzfläche von





mer mit Kamin und Essbereich sowie einer Designer-Küche und ein Gäste-WC. Auf der oberen Etage befinden sich das Hauptschlafzimmer mit Bad en suite sowie zwei weitere Schlafzimmer

Terrassenbereiche mit Barbecue und Swimmingpool rahmen das barem Hafenblick. Hochwertige Materialien, beste Haustechnik Landhaus ein. Im Untergeschoss des Anwesens sind die Garage und hervorragende Bauausführung machen dieses Landhaus zu einem Highlight.











Ref. 9343 • Preis € 3.450.000 • Tel 0034 / 971 671 250

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L. PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

Mediterranes Anwesen mit Traumblick in malerischer Landschaft



Die Urbanisation Son Font, hoch über dem Dorf Calvia gelegen, wird von vielen, die sie kennen, als Paradies auf Erden bezeichnet. Auf großzügigen Grundstücken stehen bemerkenswerte Landhausvillen in mediterranen Gärten und bieten meist einen fantastischen Blick über die hügelige Landschaft über das

Hier können wir Ihnen heute ein eindrucksvolles, mediterranes Landhaus mit einem 4.000 m² großen Grundstück anbieten. Es verfügt über großzügige Terrassenbereiche mit Swimmingpool und Barbecue sowie einen üppigen Garten.

as Gebäudeensemble mit 406 m² Konstruktionsfläche umfasst





das Haupthaus (EG: Wohn- und Esszimmer mit Kamin und offener Küche, zwei Schlafzimmer mit Bädern en suite und eine Gästetoilette, UG – separat zugänglich – Gästeapartment mit einem Schlafzimmer und zwei Bädern, der Bau eines zweiten Schlafzimmers ist dort möglich) und das Gästehaus mit Garage und einem Schlafzimmer mit Bad.

Der Eigentümer hat mit harmonischer Gestaltung und Verwendung traditioneller Materialien ein mediterranes Ambiente geschaffen, das seinesgleichen sucht.







Ref. 9254 • Preis € 2.700.000 • Tel 0034 / 971 695 255





Das Straßendorf Es Capdella wird allgemein als die hübsche Schwester des benachbarten Gemeindezentrums Calvia bezeichnet. Gut so, denn das Dorf schmiegt sich in eine zauberhafte Landschaft mit kleinen und größeren ländlichen Anwesen. Das hier angebotene Landhaus steht auf einem 1.491 m² großen Grundstück in leichter Hanglage, bietet eine fantastische Aussicht und schafft ein Gefühl von Geborgenheit, Wohlbefinden und Ruhe. Die Außenbereiche sind geprägt von einem üppigen mediterranen Garten sowie überdachten und freien Terrassen.

Die Konstruktionsfläche des 2017 vollständig renovierten Hauses beträgt 179 m². Die Wohnfläche teilt sich auf in ein Wohn- und





Esszimmer mit Kamin, eine voll ausgestattete Küche mit Kamin – beide mit Zugang zur Terrasse, ein Schlafzimmer mit Bad en suite und ein Gäste-WC. Einige Stufen versetzt gibt es ein weiteres

In einem Gästehaus gibt es ein Schlafzimmer mit einem Bad sowie ein Hauswirtschafts- und ein Abstellraum. Ölzentralheizung, Klimaanlage, Kamine, Fenster mit Doppelverglasung garantieren ein komfortables Wohnen.









Ref. 9240 • Preis € 790.000 • Tel 0034 / 971 671 250

### NOLTE HOME STUDIOS – IN SANTA PONSA, MANACOR UND INCA 19 Jahre Küchenkompetenz auf Mallorca



MALLORCAS Traumimmobilien

Geschäftsführer Ralf Heitkamp: Seit nunmehr 19 Jahren liefert die Firma Nolte ihre Küchen nach Mallorca. Diese Beständigkeit zeugt von einem großen Vertrauen, das Mallorcas Residenten sowohl in das Produkt als auch in die Abwicklung und den Service der Nolte-Studios setzen. Alle Mitarbeiter haben nicht nur eine langjährige Produkterfahrung, sondern kennen auch die Eigenarten dieser Insel.

TI: Was speziell heißt das?

Ralf Heitkamp: Ein Kücheneinbau bedarf einer guten Vorbereitung. Somit nehmen die Designer nachdem sie gemeinsam mit dem Kunden sowohl die 3-D-Planung am Computer erarbeitet haben und alle Wünsche des Kunden in das Objekt integriert haben,

auch Kontakt zu Architekten oder Bauleitern auf. Dort werden die Installationen explizit auf Grund von Geräteauswahl und Geräteanforderungen besprochen. Es wird ein eigenverantwortliches Aufmaß erstellt. Gerade Elektroinstallationen oder Winkel der Wände bedürfen einer exakten Prüfung auf Mallorca. Man kann den Dingen keinen freien Lauf lassen.

TI: Sie sind nun mit 3 Geschäften auf der Insel vertreten. Sind weitere Expansionen geplant?

Ralf Heitkamp: Wir fühlen uns momentan gut aufgestellt. Somit sind vorerst keine weiteren Expansionen auf Mallorca geplant. Wir haben auf der Mallorca Karte mit unseren Standorten ein strategisches Dreieck um Palma geplant.

Jeder Kunde sollte in seiner kostbaren Zeit auf Mallorca kurze Wege zu einem Nolte Studio genießen. Um die Innovationen von Nolte-Küchen direkt am Objekt zu erklären benötigen wir dementsprechende

Am Festland beschäftige ich 2 Agenten, die ca. 60 Küchenstudios betreuen, die unser Produkt vermarkten, auf Mallorca kommt jeder Kunde in den Genuss ohne Zwischenhandel die Küchen direkt ab Werk

Gesamturteil Kundenzufriedenheit						
ng	Unternehmen	Punkte*	Qualitätsurteil			
1	Nolte Küchen	79,0	gut			
2	Bulthaup	78,2	gut			
3	Poggenpohl	78,1	gut			
4	Nobilia	77,9	gut			
5	Alno	77,6	gut			
6	Bauformat	76,6	gut			
7	Burger	75,0	gut			
3	Ikea	74,9	gut			
9	Schmidt Küchen	74,4	gut			
0	Schüller	74,1	gut			
1	Marquardt Küchen	73,6	gut			
2	Alma Küchen	73,6	gut			
3	Leicht	72,4	gut			
4	Häcker Küchen	72,0	gut			

TI: Herzlichen Glückwunsch zur Wahl der beliebtesten Küchenmarke Deutschlands. Wie kommt man zu dieser Ehre?

Ralf Heitkamp: Danke. Seit 2015 sind wir ununterbrochen und zum dritten Mal in Folge zur beliebtesten Küchenmarke Deutschlands gewählt worden. Gewählt von Menschen, die das durch die tägliche Nutzung Ihrer Küche sicherlich am besten bewerten können. So ist es tatsächlich die subjektive Meinung der Küchenkäufer und nicht ein Produkt aus einer cleveren Marketingabteilung.

Das Ergebnis resultiert aus einer Befragung des Instituts für Service Qualität (disq) im Auftrag des Nachrichtensen-

1. PLATZ

1. PLATZ

Die Bewertung bezieht sich auf die komplette Bandbreite. Gradmesser sind Preis, Qualität, Sortiment, Design, Image und Service. Es reicht heute nicht mehr aus, nur einen guten Namen zu haben oder nur den günstigsten Preis anzubieten. Dieses Gesamturteil bestärkt uns, auch künftig in unserem Handeln und Tun nicht nachzulassen und macht uns auch ein wenig stolz.

"Qualität ist kein Standard, sondern ein Prozess!" Die Entwicklung steht nie still. Es gibt immer wieder neue Erkenntnisse und die nutzen wir für unsere Kunden. Schließlich tragen wir eine große Verantwortung, indem wir das Leben in der Küche gestalten unter der Berücksichtigung von Design und Praxis. Unsere Küchen sind so individuell wie ihre Besitzer.

### Für das *Leben* in der Küche.



Dezente Eleganz - Die Front TORINO LACK in Lava softmatt eröffnet mit der Neuen Klassik eine ganz eigene, faszinierende Stilwelt.

ralf.heitkamp@nolte.es www.nolte-mallorca.com

Manacor Via Palma 142 | 07500 Manacor | Tel. +34 971 846 164 | Mo. - Fr. 10 - 19 Uhr Santa Ponsa am Boulevard | Puig des Castellet, 1-Bl. 6 | 07180 Santa Ponsa | Tel. +34 971 699 825 | Mo. - Fr. 10 - 19 Uhr Inca Polígono Industrial C'an Matzarí | Calle Pagesos, 14-B | 07300 Inca | Tel. +34 971 53 85 55 | Mo. - Fr. 10 - 19 Uhr



WOHNEN IN PALMA

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.





In dem angesagten **El Terreno** und wenige Schritte von der beliebten Flaniermeile Paseo Marítimo entfernt, befindet sich dieses außergewöhnliche Residenzhaus.

Bei dem sogenannten Condo-Hotel handelt es sich um ein interessantes Investitionskonzept eines schwedischen Bauträgers, bei dem die Eigennutzung für max. 4 Monate im Jahr und Ferienvermietung (betreut von der Hausverwaltung) kombiniert

Das komplett saniertes und aufwendig renoviertes Residenz-Gebäude offeriert insgesamt 13 Apartments (1 davon Duplex), mit Wohnflächen zwischen 56 m² und 118 m² und 1 bis 2 Schlafzimmern.





Die Apartments werden bezugsfertig verkauft und sind nach den Regeln von Feng Shui voll ausgestattet. Dazu gehört selbstredend auch eine moderne Küche.

Die beiden Gemeinschaftsterrassen beeindrucken mit einem fantastischen Meerblick, einem Pool, Sonnenliegen und einer Außendusche. Die dazu gehörige Tiefgarage ist insbesondere in Palma ein willkommenes Schmankerl.

Für die anspruchsvollen Freunde Palmas ein echtes Highlight.







Ref. 8902-A • Preis ab € 309.000 • Tel 0034 / 971 425





Derzeit wird dieses Altstadthaus aus dem XV. Jahrhundert in zentraler Lage – nur wenige Schritte von der beliebten Einkaufsstraße Jaime III und dem Sa-Feixina-Park und einem kurzen Spazierbzw. Gartenblick umgebaut - Fertigstellung 2019.

moderner Ausstattung unterstreicht den einzigartigen Charakter technik machen dieses Projekt zu einem einzigartigen Juwel. dieser eleganten, mittelalterlichen Immobilie.

Zu den originalen Stilelementen gehören ein Rundbogen aus der Renaissance und eine Steintreppe im gotischen Stil, die mit einer





Eingangstreppe und einem Fahrstuhl, alles in schlichter Eleganz,

Die Wohnungen und Penthäuser haben Wohnflächen zwischen gang von der Flaniermeile Paseo Maritimo entfernt - kernsaniert 95 m² und 338 m² und haben neben einem Wohn- und Esszimund zu vier Wohnungen und zwei Penthäusern mit Kathedral- mer bis vier Schlafzimmer sowie Freiterrassen oder Dachterrassen (Penthäuser).

Ein stilvoller Mix aus historischen Architekturelementen und Feinste Materialien, beste Bauausführung und modernste Haus-









Ref. 8886-A • Preis ab € 630.000 • Tel 0034 / 971 425 016

### WOHNEN IN PALMA





MALLORCAS Traumimmobilien

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

An Palmas Hafenpromenade dem Paseo Maritimo mit einladenden Cafes und Restaurants und unweit der königlichen Sommerresidenz Marivent steht ein modernes Apartmenthaus, das von dem heute angebotenen Penthaus gekrönt wird.

Das Penthaus mit drei separaten Eingängen (Haupteingang, Service-Eingang und direkten Zugang zur Dachterrasse) hat in der Tiefgarage zwei PKW-Stellplätze (Fahrstuhl bis zur Wohnebene) und bietet einen wahren Königsblick auf Hafen und Meer bis zur Insel Cabrera und bis zur Kathedrale.

Die großzügige und lichtdurchflutete Penthaus-Maisonette hat





eine Wohnfläche von 178 m², die sich aufteilt in ein großzügiges Wohn- und Esszimmer, eine moderne Küche mit Essbereich und Speisekammer, vier Doppelschlafzimmer, drei Bäder, zwei Gästetoiletten sowie ein weiteres Zimmer.

Das Penthaus mit beeindruckenden Terrassen, insbesondere der 100 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse ist komfortabel ausgestattet, und der Besucher wird den überwältigenden Blick bestimmt nicht















Residenz, die erst im Jahre 2012 gebaut wurde, mit nur drei Wohnungen. Das Apartmenthaus verfügt über eine Tiefgarage, in der zwei PKW-Stellplätze und ein Abstellraum zum angebote- einer überdachten Terrasse, die einen schönen Blick aufs Meer nen Duplex-Penthaus gehören. Das Penthaus verfügt über eine bietet. Von dieser Ebene führt eine Treppe zur privaten Dachtprivate Dachterrasse mit Strom- und Wasseranschluss und der errasse. Die untere Etage bietet drei Schlafzimmer mit En-Suite-Möglichkeit, einen kleinen Privatpool zu bauen. Da außer der Bädern und einen Wirtschaftsraum. Tiefgarage keine Gemeinschaftseinrichtungen bestehen, beträgt die monatliche Umlage nur 150 €.

Das Penthaus hat eine Wohnfläche von 150 m² und eine Konstruktionsfläche von 232 m². Die Eingangsebene des nach Süd-





In Palmas anspruchsvollem **Bonanova-Bezirk** liegt die kleine westen ausgerichteten Penthauses liegt im 2. Obergeschoss und verfügt über ein Wohn- und Esszimmer mit einer hochwertigen, voll ausgestatteten Küche, ein Gäste-WC und einen Zugang zu

Kurzum: eine überzeugende Investition.











Ref. 9318 • Preis € 1.475.000 • Tel 0034 / 971 425 016

WOHNEN IN PALMA www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.









Im Herzen der lebensfrohen Altstadt unweit der Plaza Mayor wartet in einem Stadthaus mit nur fünf Wohnungen diese soeben kernsanierte Wohnung auf ihre neuen Bewohner.

Die Lage ist perfekt: einerseits im Umfeld ruhiger, malerischer Gassen, andererseits sind Cafes, Restaurants, Boutiquen und Galerien sowie wichtige Sehenswürdigkeiten der Altstadt auf kurzem Weg und zu Fuß zu erreichen. Die im 1. Stockwerk gelegene Wohnung mit großen Holzfenstern und mallorquinischen Erkern wird mit Tageslicht durchflutet.

Die angebotene Wohnung hat eine Konstruktionsfläche von

angrenzendem Essbereich und offener Küche, drei Schlafzimmer mit Bädern en suite, eine Ankleide, einen Wirtschaftsraum und eine Gästetoilette.

180 m², die sich aufteilen in ein großzügiges Wohnzimmer mit

Die Innenarchitektur verbindet in harmonischer Weise mit Holzbalkendecken und Parkettböden sowie modernem Interieur Tradition und Moderne. Die Ausstattung entspricht besten Standards. Kurzum: ein gelungenes Refugium im Herzen der pulsie-









Ref. 9190 • Preis € 1.095.000 • Tel 0034 / 971 425 016









Das trendige Viertel Sta. Catalina ist besonders für ausländische Palma-Freunde d a s angesagte Quartier der Metropole Palma: Szene-Cafes, Terrassen-Restaurants, Boutiquen und Galerien wechseln mit traditionellen Geschäften, die oft seit Jahrhun- sowie die Treppe zur Dachterrasse, von der man einen schönen derten in Familienbesitz sind. Ein besonderer Anziehungspunkt Altstadtblick hat. Garagenplätze können im Gebäude gegenüber ist der berühmte Sta-Catalina-Markt. Hier wartet ein modernes angemietet oder erworben werden. Stadt(reihen)haus auf seine neuen Bewohner. Hinter dem Haus liegt ein Patio mit Terrasse, kleinem Rasenstück und einem klei- Beste, zeitgemäße Ausstattung und solide Bauausführung runnen privaten Swimmingpool.

Das modern gestaltete, soeben fertig gestellte Haus hat eine Wohnfläche von 122 m² über zwei Ebenen. Im Erdgeschoss be-

finden sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche und Weinkühler, ein Waschraum sowie die Gästetoilette. Im Obergeschoss gibt es zwei Schlafzimmer mit Bädern en suite

den den perfekten Gesamteindruck ab.















MALLORCAS Traumimmobilien

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

Außen stylisches, historisches Flair, innen modern und komfortabel: so präsentiert sich dieses außergewöhnliche Stadthaus mit 4 Etagen unweit der Plaza Mayor, das 2019 fertig gestellt sein wird.

Die Konstruktionsfläche beträgt 385 m², die Wohnfläche 338 m<sup>2</sup>. Alle Etagen sind mit einem Aufzug verbunden. Im Erdgeschoss gibt es neben der Garage das geräumige Foyer, eine Wein-Bar und einen Abstellraum. Die erste Etage verfügt über zwei helle Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern

Im 2. Obergeschoss gibt es ein drittes Schlafzimmer mit Bad und schönen, bodentiefen Fenstern und einen privaten Kinosaal mit angrenzendem Arbeitszimmer. Und schließlich im 3.

Obergeschoss gibt es den geräumigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und zwei großen Terrassen sowie ein Gäste-WC. Auf der Dachterrasse befinden sich ein kleiner Pool und eine Sommerküche.

Geschmackvolles Design und feinste Materialien und Ausstattung (Natursteinböden, Holzfenster mit Doppelverglasung, Gaszentralheizung, Fußbodenheizung, Klimaanlage, Einbauküche, Lift) machen dies Projekt zu einer Perle in Palmas Alt-

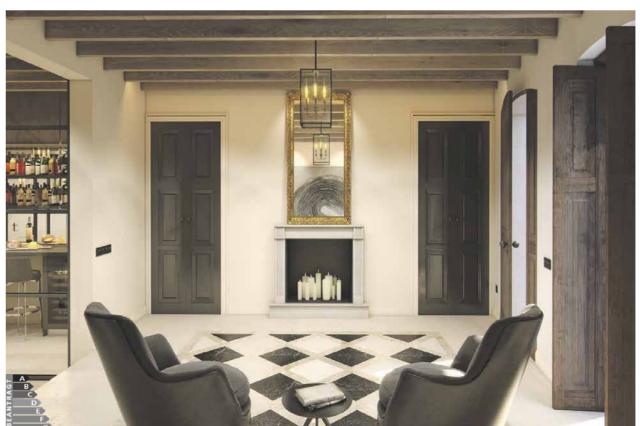








Ref. 9077 • Preis € 2.950.000 • Tel 0034 / 971 425 016







# Alles rund: anspruchsvolle Immobilie, solventer Mieter Gespräch mit dem Mietexperten Oscar Chuctaya

Auf Mallorcas Mietmarkt gab es in den letzten Jahren und Monaten heftige Turbulenzen, die ihre Ursache in der privaten Ferienvermietung hatten. Viele private Eigentümer wollten auch ihr Stück vom Tourismus-Boom haben und vermieteten ihre Wohnungen und Häuser an Feriengäste. Meist ohne die notwendige Lizenz, meist auch am Finanzamt (Lizenzgebühren, Einkommensteuer, Ecotasa-Tourismusabgabe) vorbei. Damit wurde Wohnraum dem Markt entzogen, der Markt wurde enger und die Mieten stiegen. Bezahlbaren Wohnraum z.B. in Palma zu finden, war ein Lotteriespiel. Deshalb gingen Mallorcas Mieter auf die Barrikaden. Sie fanden hier in seltener Eintracht auch die Vertreter der Hotellobby, die um ihre Pfründe fürchteten und zu Recht den Wettbewerbsvorteil der privaten Anbieter – keine Kosten, keine Steuern – anprangerten.

Nun ist das lang ersehnte Tourismusgesetz da, das den privaten Markt für Immobilien zur Ferienvermietung regulieren soll. Der Markt wurde in "gesättigte" und "ungesättigte" Zonen aufgeteilt. Die Vermietung von Wohnungen wird überwiegend nicht genehmigt, und wenn dann nur bei Vorliegen einer zu bezahlenden Lizenz und Genehmigung der Eigentümergemeinschaft. Freistehende Häuser dürfen in der Regel vermietet werden. Auch hier muss man eine Lizenz nach der Anzahl der Betten kaufen. Zwar haben aufgrund des Gesetzes viele private Vermieter die Vermietung aufgegeben, aber nicht, um diese Wohnungen und Häuser dem "normalen" Markt wieder zuzuführen, sondern, um sie zu verkaufen. Das Ziel des Gesetzgebers, wieder mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, wurde nicht erreicht.

Minkner & Partner ist und war nie mit der meist illegalen, privaten Ferienvermietung befasst, sondern bearbeitet ausschließlich den Markt der sog. Langzeitmiete. Diese ist durch das allgemeine spanische Mietgesetz (LAU) sowie durch die individuellen Vertragsvereinbarungen geregelt. Im Kompetenz-Team von Minkner & Partner ist für diesen Bereich seit 10 Jahren Herr Oscar Chuctaya verantwortlich. MALLORCAS TRAUMIMMOBILIEN hatte Gelegenheit mit Herrn Chuctaya über seine Arbeit und den aktuellen Markt zu sprechen.

Frage: Wenn man sich die Internetseiten der Anbieter von Mietimmobilien anschaut, hat man den Eindruck, dass das Angebot sehr gering und sehr teuer ist. Ist dieser Eindruck richtig?

Oscar Chuctaya: Der Eindruck ist im Wesentlichen richtig; ich muss ihn aber relativieren und erläutern. Zunächst: Minkner & Partner und viele unserer Kollegen konzentrieren sich auf den Markt der internationalen Nachfrage nach Ferienimmobilien und Zweitwohnsitzen. Die Interessenten sind wirtschaftlich gut situiert und anspruchsvoll. Sie leben meist in ihrem Herkunftsland – bei uns überwiegend Deutschland, Österreich und Schweiz – in eigenen Qualitätsimmobilien und stellen dieselben Ansprüche an die Qualität ihres Zweitwohnsitzes. Sie suchen ein zweites Zuhause. Wenn die angebotenen Immobilien diesen hohen Ansprüchen nicht genügen, zieht man lieber ins Hotel und lässt sich dort verwöhnen. Diese gesuchte und von Minkner & Partner vermittelte Qualität hat ihren Preis, der dem Vermieter als solide Rendite zusteht und den der anspruchsvolle Mieter zahlen muss, an sich auch immer zu zahlen bereit ist.

**Frage:** Minkner & Partner beschränkt seinen Aktionsradius im Bereich der Langzeitmiete auf den Südwesten der Insel. Was ist, wenn der Mietinteressent eine Finca in Santanyi sucht?

Oscar Chuctaya: Richtig. Wir beschränken uns bei der Vermietung auf den Südwesten Mallorcas, die Region von Palma bis Pto. Andratx. Für diese Region stellen wir seit vielen Jahren die höchste Nachfrage fest. Kein Wunder, hier kommt alles zusammen: mildes Klima, perfekte Infrastruktur, sehr gut ausgebautes Straßennetz, ganzjähriger Betrieb, großes Angebot für Kultur, Freizeit, Sport, Golfen, Yachting, Gastronomie und Shopping. In dieser Region haben wir ein gutes, wenn auch nicht sehr großes Angebot an Mietwohnungen und -Häusern. Wer eine Mietimmobilie in einer anderen Region sucht, den müssen wir an einen der vielen

Frage: Können Sie den Mietinteressenten beschreiben, gibt es unterschiedliche Motive, sich auf Mallorca für eine Immobilie in Langzeitmiete zu entscheiden?

Oscar Chuctaya: Natürlich, jeder Interessent, der uns besucht, hat eine individuelle Interessenlage. Allen gemein ist, dass sie die Intimität der "eigenen – wenn auch gemieteten" vier Wände und für die Aufenthalte auf Mallorca ein "Zuhause" suchen. Eine große Gruppe unserer Interessenten hat die Absicht, mittelfristig eine Immobilie auf Mallorca zu kaufen. Sie zögern aber noch, wollen erst die Insel, das Umfeld oder die Immobilie selbst kennen lernen. Deshalb mieten sie zunächst, um dann zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen.



Eine andere Gruppe, meist der mittleren Altersgruppe zugehörig, will auf Mallorca leben und arbeiten. Dafür brauchen sie ein solides wirtschaftliches Fundament, müssen in ihr Geschäft investieren und eine Rücklage

Mallorca-Südwest • Zone Palma bis Port Andratx • Tel. +34 971 671 250

für eine ungewisse Entwicklung haben. Dieser Personenkreis mietet ebenfalls zunächst, hat aber auch im Sinn, wenn der Geschäftsplan aufgeht, zu kaufen. Und dann gibt es auch den Personenkreis, der sich sein Traumhaus selbst planen und bauen will, bereits ein Baugrundstück gekauft hat und nun während des Baugeschehens schon häufig die Insel besuchen will. Eine Wohnung oder ein Haus zur Miete in der Nähe des Bauplatzes ist hier die richtige Lösung.

Frage: Aus welchen Nationalitäten setzt sich Ihre Klientel zusammen?

Oscar Chuctaya: Minkner & Partner ist ein spanisches Unternehmen, hat aber seine Wurzeln in Deutschland. Dort wurde es 1984 gegründet, seit 1993 aber eine spanische Rechtsform. Die Unternehmensgeschichte erklärt, dass besonders ein deutsch-sprachiges Publikum (Deutsche, Österreicher, Schweizer) eine schnelle, vertrauensvolle Bindung an das Unternehmen finden. Die Nachfragen aus Großbritannien haben wegen der ungeklärten Rechtsfragen im Hinblick auf den Brexit deutlich nachgelassen. Es gibt zudem Anfragen aus Skandinavien und anderen Ländern.

Frage: Können Sie uns beschreiben, welche Dienstleistungen Sie für die Vermieter und Mieter erbringen und wie es um Ihr Honorar bestellt ist?

Oscar Chuctaya: Die umfangreichste Arbeit geschieht, bevor wir den Mietinteressenten die Wohnung oder das Haus zeigen. Bittet uns ein Eigentümer, seine Immobilie in unser Angebot aufzunehmen, beginnt unsere Arbeit mit der Besichtigung der Immobilie und der Erfassung der Daten und Sichtung oder Erlangung der notwendigen Dokumente (Grundbuchauszug, Pläne, Steuerbelege, Energiezertifikat, etc.). Danach ermitteln wir den möglichen Miet-/Ertragswert. Hat uns dann der Eigentümer den Vermietungsauftrag erteilt, nehmen wir die Immobilie in unser Portfolio und in unsere Dateien auf, fertigen ein Expose und bieten sie zunächst vorgemerkten Kunden an. Weiter werden die aufgenommenen Immobilien in Print-Medien, im Internet und sozialen Netzwerken vorgestellt und beworben. Sodann stellen wir die Immobilien den anfragenden Interessenten vor und moderieren die Vertragsverhandlungen zwischen Vermieter und Mieter. Kommt es zu einer Einigung erstellen wir den Mietvertrag in den Sprachen der Beteiligten. Zudem nehmen wir an der Übergabe teil und melden, wo erforderlich, die Verträge mit den Versorgungsträgern (Strom, Gas, Telefon, Eigentümer-

Sehr viel Arbeit, die wir aber mit viel Freude und Leidenschaft erledigen. Natürlich muss diese Arbeit auch bezahlt werden. In Spanien trägt in der Regel der Mieter das Makler-Honorar, das bei Minkner & Partner 1 ½

Traumimmobilien: Herr Chuctaya, wir danken Ihnen für dieses aufschlussreiche Gespräch und weiterhin viel Erfolg bei Ihrer Tätigkeit auf Mallorca.

Sie suchen zur Langzeitmiete eine Wohnung oder ein Haus im Südwesten Mallorcas?

Wahrscheinlich haben wir die richtige Immobilie für Sie. Bitte, rufen Sie uns an!



Ihr Spezialist für Langzeitmiete Mallorca – Südwest • Palma bis Port Andratx Avenida Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa +34 971 695 255 • www.minkner.com

Sie haben eine anspruchsvolle Wohnung oder ein Haus im Südwesten Mallorcas?

Wahrscheinlich haben wir einen solventen Mieter für Sie. Bitte, rufen Sie uns an!

MALLORCAS Traumimmobilien LANGZEITMIETE PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.





S'ARANJASSA Hochwertige 7-Schlafzimmer-Luxusvilla mit 2 Gästeapartments Ref. M10931 • € 8.300 / M. • Tel. +34 971 671 250



Schickes Penthaus mit großzügiger Terrasse in Strandnähe Ref. M12110 • € 2.500 / M. • Tel. +34 971 671 250



BENDINAT Großzügige Villa in Bendinat mit Gästehaus Ref. M10588 • € 5.500 / M. • Tel. +34 971 671 250





SANTA PONSA Penthaus mit Traumblick in Golfplatz- und Hafennähe Ref. M10951 • € 3.500 / M. • Tel. +34 971 671 250



SANTA PONSA 3-Schlafzimmer-Penthaus in exklusiver Residenz am Golfplatz 

Ref. M12209 • € 2.500 / M. • Tel. +34 971 671 250

MALLORCAS Traumimmobilien





Im erhöhten Umland, 3 Autominuten vom Dorf Calviá entfernt, liegt die Urbanisation Son Font – von Vielen als ein Paradies

Auf großzügigen Grundstücken rund um das alte Herrschaftsanwesen entfalten der Landschaft angepasste Villen einen unaufdringlichen Charme und beeindrucken mit einem atemberaubenden Blick über die Landschaft bis hin zum weiten Meer.

Hier wartet ein 4.628 m² großes Baugrundstück auf einen Eigentümer, der sich seinen Villen-Traum verwirklichen will. Nichts leichter als das, denn das Grundstück ist das letzte in Son Font, das über eine Baugenehmigung für eine Luxusvilla

Das Projekt umfasst eine Villa mit Tiefgarage und Gästehaus sowie einer beeindruckenden Poolanlage. Die konstruierte Fläche beträgt 488,85 m². Das Haupthaus verfügt über einen Salon, ein Esszimmer, amerikanische Küche sowie drei Schlafzimmer mit En-Suite-Bädern.

Verkauft wird das Baugrundstück mit Plänen und Baulizenz, in deren Rahmen ein Interessent noch seine eigenen Vorstellungen einbringen kann.

Das Haus kann auch schlüsselfertig übergeben werden und kostet dann einschließlich Grundstück 3.500.000 €.



















Apartado de correos 304. E-07080 Palma de Mallorca

Tel.: 971 919 333 Fax: 971 919 340 e-mail: suscripciones@mallorcamagazin.net

MALLORCAS Traumimmobilien

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

BAUGRUNDSTÜCKE MIT LIZENZ

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.





In der Nachbarschaft der drei Golfplätze von Santa Ponsa, Yachthafen und Meer sowie attraktiver Villen eines überwiegend internationalen Publikums bieten wir ein 1.510 m² großes Baugrundstück in leichter Hanglage an. Dazu gibt es die Planung für eine dreigeschossige Designer-Villa mit bereits er- mer mit En-Suite-Bädern vorgesehen. teilter Baugenehmigung.

Interessenten können also sofort mit dem Bau beginnen. Die Villa wird eine Konstruktionsfläche von 591 m² haben. Gern stellen wir den Kontakt zu dem deutsch-spanischen Architektenpaar, das die Villa entworfen hat, her.

Die Villa wird eingebettet sein in einen mediterranen Garten mit einladenden überdachten und freien Terrassen und Swim-

mingpool. Im Erdgeschoss gibt es einen großzügigen Wohnund Essbereich mit einer Luxusküche, ein Schlafzimmer mit Bad en suite, eine Gästetoilette und eine Doppelgarage mit direktem Hauszugang. In der oberen Etage sind drei Schlafzim-

Im Untergeschoss können neben einem Wirtschaftsraum und Technikräumen gegebenenfalls ein Fitnessraum und eine Bodega installiert werden.











Ref. 8865 • Preis € 790.000 + IVA • Tel 0034 / 971 695 255













### **Architektur und Landschaft**

### Edith Minkner im Gespräch mit den Architekten Anna Tarragona und Lars Höhne

### **Ihrer Architektur?**

**LH:** Die Außenanlagen sind immer und schon zu Beginn jeder Planung ein wesentlicher Teil der Gesamtkonzeptes, wobei die Gewichtung je nach Projekt unterschiedlich ausfallen kann. Für mich selbst sind verwobene Innen-Außen-Bezüge selbstverständlich; ich bin in einem klassisch-modernen Haus mit offenem Grundriss und großen Glasflächen aufgewachsen. Die Meister der Moderne aus jener Zeit sind immer mein Maß der Dinge für gute Architektur geblieben!

### EM: Was ist das Besondere der Landschaftsarchitektur auf Mal-

AT: Hier finden sich seit jeher viele schöne oder nützliche Elemente wie schattige Innenhöfe, Eingangsbereiche mit Wasserspielen, Kräutergärten nahe der Küche, gedeckte Veranden und 'Porches', oder Schattenkonstruktionen am Pool. Ein großer Teil des Lebens findet im Freien statt, aber die traditionelle Architektur wendet sich mehr nach innen und versteht Außenbereiche eher als zusätzliche Räume - wie einen gedeckten Essplatz oder die Außenküche. Die moderne Architektur jedoch sucht die Zonierung, fließende Übergange mit klugen Bezügen in die nächsten räumlichen Ebenen, nicht mit starren Perspektiven sondern mit sich wandelnden Erlebnissen. Der besondere Reiz hier auf Mallorca besteht darin, Tradition und Moderne zu verbinden: einerseits ginge etwas verloren, wenn wir einfach nur große Glasflächen nach Mallorca brächten, andererseits wollen wir interessante und großzügi-

### EM: Wo ist die Grenze zwischen Architektur und Landschafts-

**LH:** Architekten sind Generalisten und wollen stets im Ganzen denken. Ziel ist, die Innen- und Außenräume gleichwertig gegenüber zu stellen. Aber die Außenanlage wandelt sich im Lauf des Jahres, sie verändert

EM: Welchen Stellenwert hat die Planung der Außenanlage in sich ständig und soll natürlich, fast wie zufällig wirken. Damit sie alle LH: Wesentlich sind die frühe Einbeziehung der Fachplanung und eine diese Anforderungen erfüllt, sollte sie ideal vorbereitet werden, daher schätzen wir für Pflanzungen den fachlichen Rat der Landschaftsarchi-

> Eine 'vergessene' Gartenplanung - sei es aus Trägheit oder weil die Kosten nicht rechtzeitig berücksichtigt wurden – macht aus guter Architektur einen nur mittelmäßigen Gesamteindruck. Gartenplanung ist kein Luxus, sie ist unabdingbar.

### EM: Wann ist die Zusammenarbeit mit einem ,Landscape Architect' besonders gefragt?

AT: Zunächst bei ganz pragmatischen Fragen, wenn ein Steilhang bepflanzt werden soll oder Blickbeziehungen gelenkt werden müssen, als Sichtschutz oder um in der Umgebung etwas abzudecken, oder auch um das Bewässerungskonzept und den Aufwand der Pflege festzulegen. Wenn es darum geht wachsende Räume zu planen und schöne Details zu definieren, kommt natürlich auch ein besonderes Vergnügen an der Arbeit dazu

gute Kommunikation. Wir verbinden und integrieren 'Hardscape', also Details mit Naturstein, Terrassierungen, Wasser mit 'Softscape', dem virtuosen Umgang mit den Pflanzen. Wichtig ist, nicht nach Schema zu arbeiten, sondern den Geist des Ortes zu erspüren, Bezüge sowohl in das Gebäude hinein als auch in das weite Umfeld zu erfassen.

### EM: Wo ist Ihr Lieblingsplatz im Garten?

AT: Kommt auf den Zeitpunkt an! Siesta im Sommer unter dem Porche, Frühstück im Winter windgeschützt, abends im Herbst an einer von der Sonne aufgewärmten Trockenmauer. Und das ganze Jahr über blüht und duftet etwas... Eine gute Außenanlage ist in diesem schönen Klima eine echte und vielseitige Erweiterung eines Hauses und vor allem ein wichtiger Teil der Gesamtanlage.

#### EM: Vielen Dank für das aufschlussreiche Gespräch und viel Erfolg bei Ihren künftigen Projekten.







Vicente Chinchilla 28 E-07184 Calvià tel +34 971 138176 móvil +34 663 804920 Hoehne@th-A.com www.th-A.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

### Immobilien-Wertgutachten Am Ende des Tages eine sinnvolle und lohnenswerte Investition



Wer auf Mallorca eine Immobilie erwirbt oder besitzt, steht zuweilen vor Fragestellungen, die nicht ohne die Hilfe von ausgewiesenen Experten gelöst werden können. Häufig ist die Mitwirkung und der Rat eines Immobilien-Sachverständigen gefragt. Um den Lesern der TRAUMIMMOBILIEN einen kleinen Einblick in die Arbeit als Immobilien-Sachverständige zu geben, will ich mit diesem Beitrag einen Einblick in das umfangreiche Tätigkeitsfeld des Immobilien-Gutachters geben.

Naturgemäß liegt der Schwerpunkt der Arbeit des Immobilien-Sachverständigen in der Erstellung von Wertgutachten. Das beginnt schon in der frühen Phase der Verkaufs- und Kaufentscheidung.

Der Verkäufer will wissen, was seine Immobilie wert ist, mit welchem Preis er an den Markt gehen

soll. Und der Käufer will wissen, ob die Immobilie, die ihn interessiert, den Preis wert ist, der verlangt wird. Dazu ist im Rahmen des Objekt-Checking ein ganzer Fragenkatalog abzuarbeiten: Wie ist die Grundbuchsituation? Welche Belastungen gibt es? Gibt es amtliche Maßnahmen gegen die Immobilie? Sind alle Gebäudeteile legal? Ist das Grundstück voll erschlossen, welche Maßnahmen stehen an?

Will der Käufer den Kaufpreis oder einen Teil davon finanzieren, wird ebenfalls für die finanzierende Bank ein Wertgutachten verlangt. Aufgrund der derzeit sehr hohen spanischen und sehr niedrigen deutschen Hypothekenzinsen finanzieren viele deutsche Käufer mit einer deutschen Bank, die dann gern einen Immobilien-Sachverständigen mit der Erstellung eines Wertgutachtens beauftragt, der nach deutschen und spanischen Stan-



GEPRÜFTE - ZERTIFIZIERTE - SACHVERSTÄNDIGE

Lieselotte Geiger

Sachverständige für Immobilienbewertung (ö.b.u.V.) Zertifiziert nach DIN ISO/IEC 17024 (DIA) REV (Recognized European Valuer)

Mitglied im Verband Europäischer Gutachter & Sachverständiger e.V.

dards arbeitet. Häufig wird auch von Gerichten im In- und Ausland ein Immobilien-Wertgutachten in Auftrag gegeben, z.B. bei Erbstreitigkeiten, in Scheidungsverfahren, bei Vollstreckungen und Versteigerungen oder bei der Übertragung einer Immobilie in das Betriebsvermögen einer Gesellschaft.

#### Zu meiner Person

Ich bin seit 1999 in Spanien ansässig und seitdem in der spanischen Immobilienbranche tätig. Ich kenne Theorie und Praxis, da ich einige Zeit auch eine eigene Makler- und Bauträgerfirma hatte. Seit 2007 bin ich in Spanien als Gerichtsgutachterin zugelassen und seit 2009 Mitglied im deutschen Berufsfachverband für das Sachverständigen- und Gutachterwesen. Durch die Vereidigung bei einer deutschen IHK und durch mein "perito judicial superior" bin ich die Einzige, die mit dieser doppelten Qualifizierung bei allen spanischen und deutschen Gerichten zugelassen und anerkannt ist.



Lilo Geiger Dipl. Immobilien-Sachverständige G&G Sachverständigen und Servicebüro Plaza Ramon Llull 20 - 9 dr ES 07500 Manacor - Balearen Tel: +34 971 461 210 - Mobil: +34 610 453 709 ilogeiger@web.de • www.immobiliengutachter-spanien.de

### 3D figura

### Wie cool ist das denn - Familie, Freunde & Haustier als 3D-Druck

Das Studio 3D-figura besteht nunmehr seit Februar 2018 in Cala D'or und erfreut sich wachsender Beliebtheit. Modernste Technik macht es möglich, sogenannte 3D-Portraits von sich und seinen Liebsten erstellen zu lassen. Barbara Sauer leitet das Unternehmen und wird sowohl von ihrem Lebensgefährten, als auch ihrem Sohn in den Bereichen Verwaltung und Technik tatkräftig unterstützt. Eins ist sicher. Ganz gleich, ob als Geschenk, als Erinnerung oder außergewöhnliche Dekoration, ein 3D-Portrait ist immer ein attraktiver Hingucker.

#### **Technische Umsetzung**

Von der Person oder auch dem Tier, das es drucken gilt, muss zunächst ein 360° Scan erstellt werden, damit die Software die Daten entsprechend verarbeiten kann. Dafür gibt es eine hochmoderne Kabine, die mit 70 Hightech-Kameras bestückt ist. Der gesamte Scan-Vorgang ist ohne den Einsatz von Blitzlicht innerhalb von kürzester Zeit erledigt. Wenn die Software das 3D-Modell fehlerfrei errechnet hat, beginnt der eigentliche Druckvorgang. Der Druck dauert etwa 10 Stunden, und abschließend wird als Versiegelung noch eine UV-beständige Schicht auftragen. Das Ergebnis ist eine beeindruckend realistische Miniatur-Kopie der lebendigen "Vorlage" - ähnlich wie in Madame Tussauds Wachsfigurenkabinett.

#### Möglichkeiten und Grenzen

Aktuell lassen sich mit dieser Technologie Menschen und Tiere einscannen. Für optimale Ergebnisse werden Einzelbeziehungsweise Paaraufnahmen empfohlen. Bei größeren Gruppen gerät das System an seine Grenzen, da wichtige Fixpunkte durch eine physische Überlappung nicht eingescannt werden können.

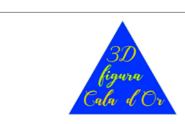


#### Was kostet der Spaß

Es werden verschiedene Optionen angeboten. Der Preis für eine Einzelperson (Höhe ca. 7,5 cm) beginnt bei 25,00 Euro. Der Druck für ein Paar (Höhe ca. 7,5 cm) beginnt bei 49,00 Euro und eine Büste schlägt mit ca. 59 Euro zu Buche.



Kunden können sowohl online, als auch telefonisch einen Scan-Termin in Cala d'Or vereinbaren. Nach dem Scan im Studio geht alles sehr schnell und die Kunden können innerhalb von 24h ihre Figur(en) abholen.



Av. dels Benvinguts 7 | 07669 Cala d'Or Tel.:+34 698 657 267 | Email: info@3d-figura.com www.3d-figura.com

EXPERTEN RUND UM DIE IMMOBILIE

### Wohnverschönerungen auf Mallorca liegen voll im Trend Doch viele Renovierer legen die falschen Prioritäten



Der Trend zu schönem und behaglichem Wohnen auf Praxisexperten durchaus Kopfzerbrechen bereitet. der Sonneninsel ist ungebrochen. Dabei stehen qualitativ hochwertiges und komfortables Wohnen an ers- "Der Ansatz zum schönen Wohnen und zur Wohnästhetik ter Stelle, wie eine IpsosUmfrage im Auftrag des Fachschriftenverlages ergeben hat.

80 Prozent der Befragten nannten für Ihren Renovierungsgrund zuallererst die "Verbesserung der Wohngualität", am zweitwichtigsten ist den Befragten die "Optische Aufwer-

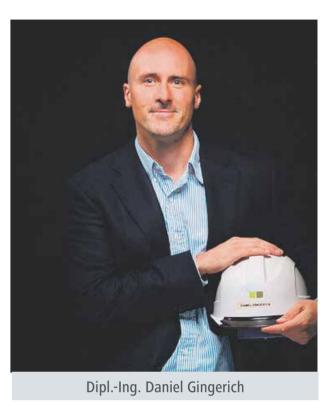
Erst an siebter und zehnter Stelle werden Renovierungsgründe genannt, die sich mit der tiefgreifenden Verbesserung der Bausubstanz befassen (Platz 7: "Lösung bautechnischer Probleme", Platz 10: Behebung von Bauschäden").

Damit zeigt sich ein Phänomen, das Bauphysikern und

ist vollkommen nachvollziehbar, aber er wirkt schon so, als würden Ursache und Wirkung vertauscht", berichtet Daniel Gingerich von ISOTEC, der mit seinem Unternehmen auf die Sanierung von Immobilien auf Mallorca spezialisiert ist. Er berichtet, das Feuchteschäden zu den komplexesten Bauschäden gehören, sowohl von der bauphysikalischen Lösung, aber auch, weil sie von den Bewohnern kaum richtig eingeschätzt werden können. Hinzu kommt, dass laut der Umfrage über 40 Prozent der renovierten Objekte vor 1970 errichtet worden sind. Diese Objekte sind aufgrund der Baukonstruktion mehr gefährdet, einen Feuchte-Schaden zu erleiden, als jüngere Gebäude. "Vor 1970 wurden viele Gebäude auf







kapillaraktiven Streifenfundamenten gegründet und dort analysieren wir in der Praxis häufig aufsteigende Feuchte als Ursache eines Bauschadens", berichtet Fachmann Gingerich.

#### Sanieren geht vor Kaschieren

Gibt es also Anzeichen für baukonstruktive Mängel, sollte denen unbedingt nachgegangen werden. Die Devise lautet daher: Sanieren geht vor Kaschieren. "Vor jeder optischen Aufwertung und Verbesserung des Wohngefühls muss zuallererst die Schadensanalyse mit einem fachlichen Konzept stehen. Ansonsten schafft man sich optische Scheinlösungen, die teuer werden können und nur für kurze Zeit Freude bereiten", so ISOTEC Geschäftsführer Daniel Gingerich.

Die genaue Analyse ist nach Meinung der Experten so wichtig, weil die Ursachen eines Feuchtigkeitsschadens sehr verschieden sein können und ganz unterschiedliche Lösungen erfordern. "Erst wenn grundlegende Schäden beseitigt sind, macht die Renovierung und Verschönerung des Wohnraumes Sinn", betont Sanierexperte Gingerich. Hochwertigem und komfortablem Wohnen steht dann nichts mehr im Wege und Renovierer erreichen damit genau das, was sie sich am meis-



ISOTEC - WIR MACHEN IHR HAUS TROCKEN **ANALYSIEREN - PLANEN - SANIEREN** 

www.minkner.com

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L

### Nachhaltige Energiegewinnung: Solarenergie Was ist Photovoltaik, was Solarthermie?



Nur mühsam setzen sich auf den Balearen Formen der nachhaltigen Energiegewinnung durch. Besonders die Solarenergie trägt erst in einem einstelligen Prozentbereich als Energieform bei ....., und das in einem Land mit über 300 Sonnentagen. Gesetzliche Vorgaben und Fördermöglichkeiten stoßen auf Engstirnigkeit von Umweltschützern. "Wasch mich, aber mach mich nicht nass!" Für die Einsteiger in das Thema wollen wir heute die Unterschiede zwischen Photovoltaik und Solarthermie darstellen.

Beide Begriffe beschreiben technische Verfahren, durch die aus Sonnenstrahlung Energie erzeugt wird, nämlich Solarenergie. Diese Solarenergie kann in zwei Formen hergestellt werden, nämlich als Wärme und als elektrischer Strom. Und damit nähern wir uns den Begrifflichkeiten: Dient die gewonnene Solarenergie zum Heizen (Erwärmung von Wasser, Unterstützung der Heizung), nennen wie sie Solarthermie.

Dient sie der Erzeugung von elektrischem Strom (Solarzellen aus Photovoltaikmodulen erzeugen elektrischen Gleichstrom, der mithilfe eines Wechselrichters in nutzbaren 230 Volt Wechselstrom umgewandelt wird), sprechen wir von Photovoltaik. Entsprechend unterschiedlich sind auch die technischen Formen der Energiegewinnung durch die Sonnenstrahlung: Für die Solarthermie zur Wärmegewinnung nutzt man sog. Kollektoren, zur Stromerzeugung durch Photovoltaik nutzt man Solarzellen, die sich aus verschiedenen Modulen zusammen setzen.

Ein Blick auf die meist auf dem Dach installierten Anlagen zur Gewinnung der Sonnenenergie zeigt die Unterschiede der zwei Formen deutlich: Die Solarthermieanlagen beste-

hen meist aus Flachkollektoren (mit Rohren verbundene beschichtete Bleche) oder aus Vakuumröhrenkollektoren (dicht aneinandergereihte Stangen). Dagegen sind Photovoltaikanlagen entweder aus mit kleinen weißen Karos verbundene monokristalline Module, blau schimmernde polykristalline Module oder Dünnschichtmodule.

Für die Frage, ob für Ihre Mallorca-Immobilie eine Photovoltaik- oder eine Solarthermieanlage sinnvoll ist, was sie nutzt und was sie kostet, muss man einen ausgewiesenen Fachmann hinzuziehen.

Um diesen Beratern die richtigen Fragen stellen zu können, helfen Informationen aus dem Internet weiter z.B. www.solaranlagen-portal.com



### Nachhaltige Energiegewinnung: Wie funktioniert eine Luft-Wasser-Wärmepumpe?

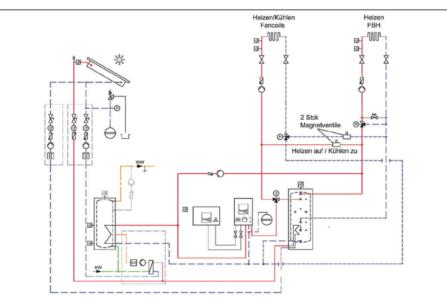
Ölzentralheizung war gestern. Heute werden nachhaltige Lösungen gesucht. Auf Mallorca wird heute als modernes, nachhaltiges Heizsystem eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingesetzt. Diese ist besonders für Neubauten zu empfehlen, eignet sich aber auch sehr gut für Altbauten und Teilsanierungen, da sie mit den vorhandenen Leitungs- und Heizkörpersystemen verbunden werden kann. Wie funktioniert die Luft-Wasser-Wärmepumpe?

Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe nutzt die Umgebungsluft als Wärmequelle, um ein komplettes Gebäude mit Wärme zu versorgen. Im Betrieb saugt ein eingebauter Ventilator die Luft aktiv an und leitet sie an einen Wärmeüberträger, den Verdampfer, weiter. In diesem zirkuliert ein Kältemittel, das aufgrund seiner thermischen Eigenschaften seinen Aggregatzustand bereits bei geringer Temperatur ändert. Kommt es mit der zugeführten "warmen" Außenluft in Verbindung, erwärmt es sich solange, bis es schließlich zu verdampfen beginnt.

Da die Temperatur des dabei entstandenen Dampfes noch verhältnismäßig niedrig ist, strömt der Dampf weiter an einen elektrisch angetriebenen Verdichter. Dieser erhöht den Druck, wodurch auch die Temperatur ansteigt. Hat der Kältemitteldampf das gewünschte Temperaturniveau erreicht, strömt er weiter zum nächsten Wärmeüberträger, dem Verflüssiger. Hier überträgt er seine Wärme auf das Heizsystem und kondensiert.

Die so gewonnene Wärme lässt sich zum Heizen oder zur Warmwasserbereitung nutzen. Bevor das abgekühlte Kältemittel wieder erwärmt und verdichtet werden kann, durchströmt es zunächst ein Expansionsventil. Dabei sinken Druck und Temperatur auf das Ausgangsniveau und der Kreislauf lässt sich wiederholen (Quelle: www.viessmann.de/ de/wohngebaeude/wärmepumpe). Durch Prozessumkehr kann die Luft-Wasser-Wärmepumpe auch kühlen. In diesem Fall funktioniert sie im Prinzip wie ein Kühlschrank.

Die Technik der Luft-Wasser-Wärmepumpe kann sowohl im Innen- als auch im Außenbereich des Gebäudes installiert werden. Beim nachträglichen Einbau innen müssen allerdings die Zuwegungen so sein, dass das voluminöse 300 kg – Gerät, das nicht im Gebäude zusammengesetzt werden kann, transportiert werden kann.





### EXPERTEN RUND UM DIE IMMOBILIE

### Videobasierter Einbruchschutz – Ihr persönlicher Wachmann



PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

Beim videobasierten Einbruchschutz werden wahlweise rund um das Haus oder die Grundstücksgrenze Überwachungskameras angebracht und so eine Schutzzone um die Immobilie errichtet. Verwendet werden hochauflösende Tag-/Nachtkameras, die bei allen Lichtverhältnissen gestochen scharfe Bilder liefern. Die Kameras werden zu einer 24h-Notrufzentrale auf-

Betritt ein Unbefugter diese Schutzzone, wird er von den Kameras erfasst und löst so einen Alarm in der 24h-Notrufzentrale aus. Fehlalarme durch sich bewegende Bäume oder Tiere sind aufgrund der feinabgestimmten Technik und Sensorik des Systems ausgeschlossen.

Bei Alarmeingang prüfen die Mitarbeiter der Notrufzentrale sofort die Aufnahmen der Kameras auf die alarmauslösende Situation. Im Ernstfall wird umgehend die Polizei informiert und kann so schnell vor Ort sein. Die Bewohner der Immobilie werden durch die Mitarbeiter der Notrufzentrale ebenfalls unmittelbar

Das frühzeitige Erkennen von gefährlichen Situation und die schnelle Reaktion der Notrufzentrale führen

dazu, dass die Tätern an der Ausführung der Tat gehindert werden und die Polizei die Täter oftmals sogar dingfest machen kann. Die qualitativ hochwertigen Bilder der Überwachungskameras eigenen sich hervorragend zur Identifikation und Überführung der Täter und haben einen hohen Beweiswert. Zusätzlich üben die Überwachungskameras auf Diebe eine starke abschreckende Wirkung aus und vermindern damit unmittelbar das Risiko eines Einbruchsversuchs.

Sind die Bewohner nicht anwesend, können sie jederzeit per Smartphone App auf die Bilder der Überwachungskameras zugreifen. Auch die Bedienung und Verwaltung des Systems ist komfortabel möglich, per Laptop oder Smartphone App ist das Ein- und Ausschalten der Kameras von überall auf der Welt

Die Daten des Überwachungssystems werden vollständig verschlüsselt, der Zugriff unbefugter Dritter ist somit ausgeschlossen. Sowohl die Übertragung zur Notrufzentrale als auch zur App bietet keinerlei Schlupfloch zum Ausspähen der Daten.

Die Aufschaltung des Alarmsystems zur 24h-Notrufzentrale wird individuell mit den Bewohnern nach ihren Bedürfnissen vereinbart. Die Anlage kann automatisiert für bestimmt Zeiträume scharf geschaltet werden, d.h. die Anlage schaltet sich z.B. um 22 Uhr ein und um 8 Uhr automatisch wieder aus. Es können alternativ für einzelne Wochentage definierte Zeitspannen hinterlegt werden. Auch eine Rundum-die-Uhr-Bewachung ist möglich.

Eine individuelle Schaltung per App oder Notebook - spontan an eine sich verändernde Situation



Diplom-Ingenieur Ralf Becker ist Geschäftsführer der Scharpf Sicherheitstechnik in Santa

Seine jahrzehntelange Erfahrung in der Sicherheitstechnikbranche garantiert den Kunden optimale Lösungen für ihre individuelle Sicherheit. Er lebt selbst auf Mallorca und ist Absicherung der hiesigen Immobilien vertraut.



Scharpf Sicherheitstechnik S.L. C/Alicante 27 07180 Santa Ponsa Tel. +34 971 57 99 56

www.sicherheit.es

### Schluss mit hohen Stromkosten Lehrmann AG weiß, wie's geht

Eine Umfrage des Bundesverbandes der Verbraucherzentralen hat jeder zweite Immobilienbesitzer die Nase voll von hohen Stromkosten. 6 % der Verbraucher haben schon daraus die Konsequenz gezogen, 41 % interessieren sich für eine eigene Stromproduktion, scheuen jedoch den Aufwand bzw. suchen sie nach geeigneten Anbietern, die ihnen helfen, die Idee von der eigenen Stromproduktion umzusetzen.

Die Schweizer Lehrmann AG aus St. Gallen, weiß, wie's geht. Mehr noch, sie bietet ihre Beratungsdienste jetzt auch auf Mallorca an.

Wenn Sie also ein Haus oder eine Finca auf Mallorca besitzen und autark von den klassischen Stromanbietern werden wollen, kommt für Sie vielleicht eine Photovoltaik-Anlage in Betracht, die mit geringem Aufwand auf dem Dach installiert werden kann. Dafür benötigt man Solarpaneele und einen Wechselrichter, der den erzeugten Gleichstrom in den im Haushalt üblichen Wechselstrom umwandelt. Nun kann man den Strom verbrauchen, der gerade im Haushalt benötigt wird. Mit dem aktuell nicht genutzten Strom kann man auch eine Wärmepumpe speisen, die Energie aus der Außenluft zieht und im Haushalt verteilt, da wo sie gebraucht wird, bis hin zum Solarpark an. Immer nach einem maßgeschneizum Beispiel für die Heizung (oder Kühlung) oder Warmwas- derten Konzept, das alle technischen, logistischen, ökoloserproduktion.

Lehrmanns Spezialität sind die PowerBlox-Systeme, Komplettsysteme, die man beliebig erweitern und aufeinander funktionstüchtigen Photovoltaik-Anlage. Die Umsetzung des stellen kann, ähnlich wie Bierkästen. Die Installation ist Umweltgedankens und die Nutzung erneuerbarer Energien einfach – man braucht nicht einmal einen Elektriker. Und können Sie jetzt angehen, frei nach dem Motto "Es geschieht



überzeugend ist der Gesamtpreis von ca. 3.000 €. Auf den Balearen gibt es immer wieder Förderprogramme, deren Töpfe allerdings nicht so gefüllt sind, dass die Nachfrage immer befriedigt werden kann.

Neben diesen "kleinen" Lösungen bietet Lehrmann auch die Projektierung und Ausführung von größeren Anlagen gischen und wirtschaftlichen Komponenten berücksichtigt. Und das alles aus einer Hand. Die Spezialisten begleiten Sie vom ersten Beratungsgespräch vor Ort bis zur Abnahme der

nichts Gutes, es sei denn man tut es!". Gern stehen Ihnen die Spezialisten der Lehrmann AG für ein Beratungsgespräch zur Verfügung.



CH-9004 St. Gallen, Switzerland Telefon Schweiz +41 71 2266838 Telefon Deutschland +49 89 649 39 792 Mobil Deutschland +49 172 8625600

www.lehrmann-ag.com

MALLORCAS Traumimmobilien

# INTERNORM-Fenster & Türen auf Mallorca Josef Obererlacher und Charly Brandstaetter informieren



Das namhafte Unternehmen "Internorm" steht für höchste Qualität in Sachen Fenster und Türen in Europa. Die beiden Österreicher Charly Brandstätter und Josef Obererlacher vertreten Internorm exklusiv auf den gesamten Balearen, so dass auch die Immobilieneigentümer auf Mallorca die Gelegenheit erhalten ihre Domizile mit Internorm Produkten zu bestücken. Grund genug für Traumimmobilien ein wenig nachzufragen.

TI: Wie sind Sie auf die Idee gekommen, die Marke Internorm nach Mallorca zu bringen?

Charly B.: Der Gedanke ist recht simpel. Die meisten Immobilieneigentümer im gehobenen Segment auf Mallorca sind sehr anspruchsvoll und verbauen vornehmlich hochwertige Produkte. Die Marke Internorm passt mit ihren hochwertigen Produkt perfekt auf den Markt. Hinter Internorm verbirgt sich nicht nur ein Portfolio an Fenster und Türen, sondern vielmehr ein ausgeklügeltes Gesamtkonzept.

TI: Das müssen Sie uns bitte näher erläutern.

Josef O.: Sehr gerne. Fenster, Schiebetüren und Haustüren sind in modernen Häusern ein wesentlicher Bestandteil der gesamten Klimatisierung und der elektronischen Haussteuerung. Insbesondere bei Immobilieneigentümern, die über Wochen hinweg nicht vor Ort sind, spielt ein perfekt funktionierendes System eine große Rolle, um beispielsweise durch regelmäßige Lüftung (i-tec System) die Schimmelbildung wegen Feuchtigkeit zu verhindern.

TI: Da Sie gerade von Immobilieneigentümern sprechen, die ihr Haus oder ihre Wohnung eine Weile nicht bewohnen. Wie steht es mit der Sicherheit gegen Einbruch?

Charly B.: Über die elektronische Überwachung hinaus gibt es bei den Internorm-Produkten einen sehr wirksamen mechanischen Schutz namens i-tec Verriegelung. Diese Verriegelungstechnik ist einzigartig am Fenstermarkt und absolut konkurrenzlos in der Branche. Beim Verriegeln des Fensters

öffnen sich Klappen und drücken dabei auf allen Seiten direkt in das Rahmeninnere. Das Fenster kann nicht mehr ausgehebelt werden.

TI: Es gibt sicher viel Wettbewerb in der Branche. Wie ist Ihre Strategie, um neue Kunden zu gewinnen?

Josef O.: Wir legen größten Wert auf eine umfangreiche Beratung. Sowohl Charly als auch ich sind keine zwanzig mehr (lacht) und verfügen über einen riesigen Erfahrungsschatz im Fenster- und Türenbau. Das schafft Vertrauen und kommt unseren Kunden zu Gute.

TI: Die Produkte kommen perfekt zugeschnitten aus Österreich. Gibt es keine Probleme mit den Lieferzeiten?

Charly B.: Das ist kein Handicap und nur eine Frage der gründlichen Planung. Vereinbarungsgemäß klappt alles einwandfrei.

TI: Vielen Dank euch beiden für das nette Gespräch und viel Erfolg auf Mallorca.



### Internorm

First Window Balear
Calle Germans Pinzòn 4a | E-07609 Badia Gran
Mallorca - Balearen

ES +34 643 78 78 49 | AUT +43 676 344 94 68 www.rp-balear.com

### Internorm

Europas Fenster- & Türenmarke Nr. 1

Internorm-Produkte stehen für ausgezeichnete Qualität, innovative Technologien und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Als österreichisches Unternehmen setzten wir europaweit ständig neue Maßstäbe am Fenster- und Haustürenmarkt.

In unseren drei Produktionswerken in Österreich stellen unsere Mitarbeiter Ihre Wunschfenster und –türen her. Die "Gesamtkonzeption Fenstersystem" ist komplett in eigenen Händen - von der Forschung und Entwicklung über die eigene Extrusion, Glasproduktion und modernste, ausgeklügelte Fertigungstechnologien bis zur Logistik.

Unsere Mitarbeiter sind detailverliebte Spezialisten, die mit viel Leidenschaft und Erfindergeist agieren. Die firmeneigene Forschungsabteilung entwickelt permanent neue Produkte und Technologien, um Ihnen noch mehr Komfort und Sicherheit bieten zu können.







Neher Insektenschutz
Solisyteme - Bioklimatische Pergola
Roma Rollläden & ZipScreens
Ehret Alu-Klappläden
Hörmann Garagentore
Holz-, Alu-, Kunststoff-Fenster

C/. Mar Mediterraneo 61, Local 1 Polígono Son Bugadelles E-07180 Santa Ponsa/Calvia

Tel.: +34 971 69 69 79 • Fax: +34 971 69 35 91 eMail: info@f-und-b.com



**EMPFEHLUNGEN** 

PR-Beilage von Minkner & Partner S.I.

Ausstellung

Galería Minkner

Mo-Fr: 10:00h - 18:30h

Avenida Rey Jaime I, 109

Sa: 09:30h - 13:00h

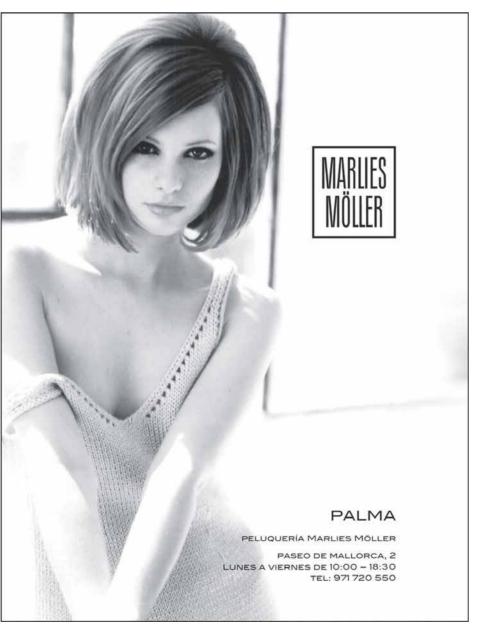
07180 Santa Ponsa

11. Oktober - 31. Dezember 2019

**COMING SOON!** Immobilienproblem No.1 auf Mallorca final gelöst **NIE WIEDER FEUCHTIGKEIT** Hotline: +34 629 665 586







MALLORCAS Traumimmobilien **GESUNDHEIT** 

PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

### Arzt- oder Krankenhausbesuch beim Mallorca-Urlaub Welche Krankenversicherung erbringt welche Leistung?

Hin und wieder bringt der Urlaub nicht nur Lebensfreude und Sonnenschein. Wenn man in den Ferien eine Krankheit oder gar einen Unfall erleidet, stellt sich die Frage des Versicherungsschutzes im Ausland. Habe ich im Ausland eine freie Arztwahl? Muss ich etwaige Arzt- und Krankenhauskosten verauslagen? Was, wenn ein Transport nach Deutschland erforderlich ist? Welche Versicherung trägt welche Kosten? Wichtige Fragen, die man sich bereits vor Reiseantritt stellen sollte.

Die Beantwortung hängt zunächst davon ab, ob Sie Mitglied einer gesetzlichen oder privaten Krankenversicherung sind.

Für Mitglieder der deutschen **gesetzlichen Krankenversicherung** hat die Europäische Union durch Einführung der EHIC (European Health Insurance Card), der Europäischen Versicherungskarte, die auf der Rückseite der deutschen Gesundheitskarte abgedruckt ist (siehe Muster) Vorsorge getroffen. Mit Vorlage dieser Karte erhalten Sie in allen Mitgliedsstaaten der EU bei einem Unfall oder akuten Erkrankungen eine kostenlose Behandlung.

Auf Mallorca kann man diese sofort notwendigen Leistungen nur des staatlichen Gesundheitsdienstes in Anspruch nehmen, also nur Leistungen der Ärzte des staatlichen Gesundheitsdienstes Insalud und der staatlichen Krankenhäuser. Die dabei entstehenden Kosten werden gegen Vorlage der EHIC direkt zwischen Spanien und Deutschland über die Verbindungsstelle Krankenversicherung Ausland in Bonn abgerechnet. Auch einige private Krankenhäuser auf Mallorca haben zwischenzeitlich mit der deutschen gesetzlichen Krankenversicherern Vereinbarungen bezüglichen einer Kostenübernahme geschlossen.

Viele Urlauber, die gesetzlich versichert sind, wollen insbesondere aufgrund erwarteter Sprachprobleme, geringer Wartezeiten und teilweise besserer Service-Leistungen lieber einen der deutschen Ärzte auf Mallorca konsultieren. In diesem Fall muss man das Arzthonorar zunächst aus eigener Tasche bezahlen. Sie sollten sich dafür eine detaillierte Rechnung erstellen lassen.

Im Regelfall kann man diese Rechnung bei der deutschen gesetzlichen Krankenversicherung einreichen, muss aber möglicherweise einen Teil der Kosten selbst tragen.



Anders läuft es, wenn Sie Mitglied einer privaten Krankenversicherung sind. Mit dieser haben Sie im Rahmen der jeweiligen Versicherungsbedingungen weltweit eine freie Arzt- und Kranken-

Für Mitglieder der gesetzlichen und der privaten Krankenversicherung ist es zudem sinnvoll, vor der Reise eine Auslandskrankenversicherung abzuschließen. Diese deckt z.B. den Kostenanteil für Behandlungen im Krankenhaus, der die vergleichbaren Kosten in Deutschland übersteigt und in der Regel auch notwendige Kosten für einen Rücktransport aus dem Urlaubsort nach Deutschland. Die Kosten für eine Auslandskrankenversicherung (oft gebündelt mit einer Reiseversicherung) sind gering. Zusammenfassend unser Rat: Man sollte die Informationen über den Versicherungsschutz auf einer Reise genau intensiv studieren wie die Angebote der Reiseveranstalter.

### Die deutsche Arztpraxis in Cala d'Or Das beruhigende und gute Gefühl, in guten Händen zu sein



Die deutsche Arztpraxis Ambulanta Cala d'Or unter der Leitung des Allgemeinmediziners Klaus Dieter Heyme garantiert seit 2001 Ihre medizinische Versorgung vom Säugling bis zum Erwachsenen nach neuesten deutschen medizinischen Standards auf Mallorca.

Unsere im Osten der Insel gelegene Privatpraxis ist unabhängig und frei von den großen kommerziellen Gesundheitsdiensten und Gesundheitsketten Mallorcas.

Wir legen besonderen Wert auf eine schnelle, fundierte Diagnostik und rasche Diagnose. Unser schnelles, modernes, eigenes



Labor liefert uns noch während Ihres Besuches in unserer Praxis die Ergebnisse, und wir können somit die Resultate sofort zur Diagnose und Therapieplanung einbeziehen und besprechen.

Neben Ultraschall, EKG und hochmodernem Belastungs-EKG (Fahrradergometer) bieten wir außerdem sportmedizinische Untersuchungen (Sportler-Herz-Check-Up, Laktat etc., Tauchtauglichkeits-Untersuchung, Bootsführerschein, etc.) an.

Auch Vorsorge-Check-Ups für jedes Lebensalter individuell auf jeden Patienten zugeschnitten, sowie Hormone, Ernährung, Anti-Aging und Genanalyse gehören zu unseren Tätigkeits-

Da wir unmittelbar während des Besuches auffällige Werte entsprechend mit zusätzlich notwendigen Untersuchungen kombi-



nieren können, lassen sich dadurch viele Untersuchungen und unnötige Überweisungen und Klinikaufenthalte oft vermeiden.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage: www.deutsche-arztpraxis-mallorca.com



PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

MALLORCAS Traumimmobilien

### Italien und das Mittelmeer geben sich bei Ritzi Portals die Hand Das beste der italienischen Küche im exklusivsten Hafen Mallorcas



Ein einzigartiger Ort. Eine außergewöhnliche Küche. Ein erstklassiger Service. Das ist das Erlebnis bei Ritzi Portals, einem der renommiertesten Restaurants des exklusivsten Hafens von Mallorca, Puerto Portals. Seit Jahrzehnten bieten die Brüder Antonio und Salvatore Longobardi allen, die den Hafen besuchen, ein unvergessliches Gourmet-Erlebnis.

Mit frischen Produkten von der Insel und viele Auslandprodukten ist die Küche von Ritzi Portals raffiniert und einfach zugleich. In den Gerichten von Küchenchef Sven Grabolle spielen die Aromen, Farben und Texturen eine fundamentale Rolle und verbinden das Beste der traditionellen italienischen Küche mit innovativen, mediterranen Akzenten.





Die außergewöhnliche Atmosphäre ist auch der Schlüssel zum "Ritzi-Erlebnis". Mit einem erstklassigen Service wird täglich ein Drei-Gänge-Menü serviert. Damit ist das Ritzi Portals das ideale Restaurant für einen Business-Lunch, einen Kurzurlaub mit Ihrem Partner oder eine schöne Zeit mit Freunden am dem Meer. Darüber hinaus bieten Ritzi Portals montags, mittwochs, donnerstags, freitags, samstags und sonntags um 18.00 h ein spezielles "Candle-Light-Dinner" mit Live-Pianisten für einen

The Syndicate spielt live in **#RitziPortals** und schafft eine fantastische Stimmung. So ist Ritzi Portals nicht nur ein Platz für gutes Essen und gute Stimmung, sondern für hohe Lebensqualität.



### Ritzi Restaurant

Local 34 - Puerto Portals 07181 Portals Nous • Mallorca Täglich geöffnet ab 12:30h Tel. +34 971 68 41 04 info@ritzi-portals.com www.ritzi-portals.com











IL CARPACCIO Avda. Jaime I, 96 • 07180 Santa Ponsa Reservierung unter: +34 971 694 162 Facebook: Il Carpaccio Santa Ponsa



### Café Mozart - Immer lecker, Immer freundlich, Immer geöffnet! Die schönste Sonnenterrasse Santa Ponsa's ist D E R beliebte Treffpunkt für jung und alt

GASTRONOMIE

Ziemlich genau seit zwei Jahren führen die Brüder Klinglmair aus Österreich nun das Traditionscafé MOZART. In der kurzen Zeit hat sich das Mozart zu einer der ersten Adressen in Santa Ponsa entwickelt, wenn es um Gastronomie geht. Kaum ein Tag, an dem die wunderschöne Sonnenterrasse nicht bis auf den letzten Stuhl besetzt ist. Eine beeindruckende Erfolgsgeschichte, bei der nichts dem Zufall überlassen bleibt. Traumimmobilien fragte nach und sprach mit den beiden sympathischen Inhabern.

TI: Hallo Christian, hallo Reinhold, kaum zu glauben, aber unser letztes Gespräch liegt schon wieder ein Jahr zurück. Wie geht's euch und was gibt es Neues aus dem Mozart?

Christian: Danke, uns geht es prima und mit der Entwicklung des Mozart sind wir - man kann es kaum anders ausdrücken - mehr als zufrieden. Gerade der Anteil an Stammgästen ist im letzten Jahr sehr stark angestiegen. Dies ist für uns ein Zeichen, dass wir auf dem richtigen Weg sind und sich die Gäste sehr wohl fühlen.

TI: Wenn man sich so umschaut, habt ihr auch in Sachen "Deko" viel unternommen.

Reinhold: Völlig richtig. Wir wissen aus unserer Erfahrung, dass unsere Gäste sich rund herum wohlfühlen wollen. Wir haben daher viel mit Pflanzen und entsprechender Beleuchtung gestaltet. Abends schaut das Mozart aus wie eine kleine eigenständige Insel. Darüber hinaus achten wir darauf, das die Tische immer ansprechend dekoriert sind. Es ist eben die Summe an den kleinen Dingen, die letztlich den Gesamteindruck ausmachen. Uns ist es eben sehr wichtig, dass unsere lieben Gäste die Zeit, die sie bei uns verbringen, auch voll und ganz genießen können!

TI: Man hört auch häufig von euren Sonderaktionen. Was hat es damit auf sich.

Christian: Ganz genau. Unser regelmäßiges Wochen-Event









"Ladys First" jeden Mittwoch ab 16:00h hat sich bereits vor allem bei den weiblichen Gästen etabliert. Jede Dame erhält das erste Glas "Prosecco Fashion Victim Rosé" frei aufs Haus und ab einer Gruppe von 4 "Ladies" gibt es gleich eine ganze Flasche TI: Es hat mal wieder Spaß gemacht, mit Euch zu sprechen. Ihr dieses hervorragenden Proseccos aufs Haus.

TI: Eine tolle Idee, und wo hübsche Damen sind, lassen die Herren wahrscheinlich auch nicht lange auf sich warten. Dann hat uns jemand erzählt, dass er einen netten Geburtstagsgruß vom Mozart über Facebook erhalten hat.

Reinhold: Das stimmt. Alle Gäste, die wir kennen und die in Facebook ihr Geburtsdatum veröffentlicht haben, beglückwünschen wir zum Geburtstags und laden sie auf ein Getränk ein. Sie





Gäste freuen sich riesig über die Geste.

seid offenbar auf einem guten Weg. Weiterhin alles Gute.

CAFÉ MOZART

Plaza Santa Ponsa · 07180 SANTA PONSA



PR-Beilage von Minkner & Partner S.L.

MALLORCAS Traumimmobilien

Port Adriano ist einer der modernsten Häfen des Mittelmeerraumes. Entworfen von dem Stararchitekten Philippe Starck, verbindet er in harmonischer Weise mediterranes Lebensgefühl mit modernem Design. Der Hafen bietet 500 Liegeplätze für Schiffe zwischen 6 m und 100 m sowie alle Dienstleistungen rund um das Yachtwesen auf sehr hohem Niveau. Aber das wäre nicht genug für die anspruchsvollen Bootseigner: Mehr als 50 exklusive Ladengeschäfte locken auch ein internationales Publikum an - zum Shoppen, Relaxen, zum Sehen und Gesehen werden und natürlich mit einem hervorragenden, variationsreichen kulinarischen Angebot der exklusiven Restaurants an diesem einzigartigen Platz. Die Top-Restaurants von Port Adriano stelle ich den Lesern der TRAUMIMMOBILIEN heute vor.





BRUNO ★ Restaurant ★ Tel. +34 971 232 498

Das Coast by East ist unser bevorzugtes Restaurant in Port Adriano. Die großzügigen überdachten und freien Terrassenbereiche mit Blick auf die großen Yachten und das Meer laden ein, den Tag und die Abendstunden im "Coast by East - Seafood, Grill & Bar" zu genießen. Der Gast wird von freundlichem, aufmerksamem Service in dennoch familiärer Atmosphäre empfangen. Das Küchenkonzept ist eine mediterran-asiatische Fusionsküche. Besonders empfehlenswert ist die Sushi & Sashimi-Auswahl, die menfreuden und überzeugen mit kreativen Geschmackskomponenten. Dazu gibt es eine hervorragende Auswahl spanischer und internationaler Weine. Ein kleiner "Beachclub" mit Poolterrasse und Lounge-Bereich laden den ganzen Tag zum Chillen ein. Coast by East – das Highlight in Port Adriano.

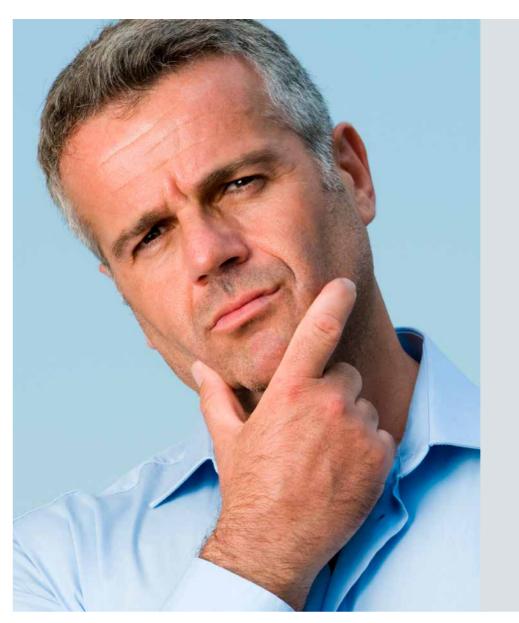


El Faro besonders seinem Untertitel "Marisqueria" gerecht, denn die Karte bietet neben einigen Fleischgerichten schwerpunktmäßig die Köstlichkeiten des Meeres. Das beginnt bei den Vorspeisen wie Meeresfrüchtesalat, Avocado mit Garnelen und Fischsuppe über Gerichte von Schalentieren wie Hummerragout auf Menorca Art, Langusten und Austern bis hin zu variantenreich angerichteten Fischspezialitäten von Steinbutt, Wolfsbarsch, Seeteufel und Dorade. Sehr beliebt sind im El Faro auch die verschiedenen Paellas. In den Sommermonaten gibt's im El Faro auch täglich Live-Music, darunter auch mit dem Saxofonisten Norbert Fimpel, der über viele Jahre Joe Cocker auf seinen Welttourneen begleitet hat.

Geschäftsführer des Flanigan in Puerto Portals war, bietet seinen Gästen köstliche Gerichte mit einer Speisekarte des Mittelmeeres: frischer Fisch und Schalentiere, die unter Verwendung lokaler Produkte zubereitet werden. Überzeugende Vorspeisen wie Hummersalat oder Tomaten-Avocado-Tatar bereiten auf die fantastischen Hauptspeisen mit Fisch, Schalentieren und Fleisch vor. Auch für Vegetarier gibt auf Mallorca ihresgleichen sucht. Aber auch Fisch und Fleisch vom Robata-Grill sind einzigartige Gaues es ein gutes Angebot. Die Weinkarte bietet eine erlesene Auswahl von Weinen von Mallorca und vom Festland. Im Außenbereich gibt es chillige Sofas, die zum Aperitif oder zu Kaffee und Gebäck einladen. In der dem Restaurant angeschlossenen Bar Bruno kann man frühstücken und in den lauen Sommernächten bis in die frühen Morgenstunden hervorragende Cocktails und Drinks genießen.



viele Stammgäste. Mit schönem Blick auf die 2012 neu erbauten Gebäude und die ankernden Boote wird met ihre Kochkunst ihrer Mutter und Großmutter, von denen sie sie gelernt hat. Italienische Küche neu interpretiert – von köstlichen Nudelgerichten bis zur traditionellen Pizza. Besonders stolz ist die leidenschaftliche Köchin auf ihren "Salmon al Chipi" in Artischocken mit Pinienkernen an einer exotischen Trilogie aus Salat, Avocado und Papaya. Auch die Postres, darunter die selbstgemachten Kuchen, begeistern die Freunde dieses beliebten Restaurants. Pasta, Pizza und Brote gibt es übrigens glutenfrei. Der Weinkeller ist bestens sortiert mit erlesenen Tropfen aus Spanien, Italien, Frankreich und Deutschland sowie verschiedenen Champagner-Sorten. Und am Sonntag gibt es abends Live-Music. "Alles, was man von Herzen macht, wird gut", sagt Margot Montiel Oropeza mit Überzeugung.



Die erste wichtige Entscheidung beim Kauf und Verkauf von Immobilien auf Mallorca betrifft nicht etwa die Immobilie selbst, sondern die Wahl des richtigen Partners.

Minkner & Partner. Keine Kompromisse.





### Galería de Arte - Minkner

Zeitgenossen



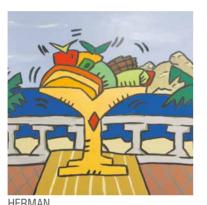






TAPÍES

Pop









Naiv



DIEGO ARANGO ARANGO



HANNE HOLZE



STEFAN POPOVSKI

Landschaften



ANTONIO FALCO



PAUL METZ



MANEL CASANELLA



### Galería de Arte - Minkner

Mo-Fr: 10:00h - 18:30h • Sa: 09:30h - 13:00h Avenida Rey Jaime I, 109 • 07180 Santa Ponsa Ihr Ansprechpartner: Detlef Kunze • Tel.: +34 971 695 255 www.artvision.org

