

Immobilienwerb in Spanien

David Ramírez Becker

WELCHE BESONDERHEITEN SIND BEIM
KAUF EINER IMMOBILIE IN SPANIEN ZU
BERÜCKSICHTIGEN?

BESONDERHEITEN DES IMMOBILIENKAUFS IN SPANIEN

- I. Der Immobilienmarkt ist hinsichtlich Bauqualität und Anlagepotenzial sehr unterschiedlich.
- II. Der Preis ist Verhandlungssache.
- III. Finanzierungsmöglichkeiten

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN IN SPANIEN
SIND KOMPLEX

BESTIMMUNGSFAKTOREN DER KOMPLEXITÄT

- Sprachkenntnisse
- Bei einem Kaufvorgang sind mehrere Personen beteiligt (Rechtsanwälte, Immobilienmakler, Wohnungseigentümergeinschaften, Notare, Beamte, u.a.)
- Unterschiedliche Geschäftskulturen
- Verwaltungszuständigkeit der lokalen Behörden

BIN ICH BEREIT FÜR DEN KAUF?

GRUNDLAGEN FÜR DEN ERWERB

Checklist:

- (1) Finanzierung ✓
- (2) Ausländer Identifikations-Nummer (NIE) ✓
- (3) Vertretung / notarielle Vollmacht ✓
- (4) Bankkonto ✓

DAS BESUCHTE OBJEKT GEFÄLLT MIR: WIE
KANN ICH DIE IMMOBILIE „VOM MARKT
NEHMEN“?

- **Reservierungsvertrag**
 - 1 bis 2 Wochen: Dann Anzahlungsvertrag
 - Zahlung mit Risikobegrenzung
 - Lässt den Verhandlungsweg offen

- **Anzahlungsvertrag (Arras-Vertrag)**
 - Anzahlung (10% des Preises): Strafzahlung
 - Beschränkte Immobilien-Due Diligence
 - Ermöglicht den genauen Kaufablauf festzuhalten

IMMOBILIEN - DUE DILIGENCE

DIE WICHTIGSTEN DOKUMENTE DIE EINGEHOLT UND GEPRÜFT WERDEN MÜSSEN

1. Grundbuchauszug
2. Notarielle Urkunden über das Grundstück
3. Kataster
4. Protokolle der Eigentümergemeinschaft
5. Stadtplanungszertifikat
6. Bescheinigung über die Schulden der Eigentümergemeinschaft
7. Bescheinigung über Steuerschulden des Verkäufers
8. Lizenz zur touristischen Vermietung
9. Baugenehmigung
10. Gebäudebuch

DIE NOTARIELLE KAUFURKUNDE UND IHRE ABWICKLUNG

CHECKLISTE DER VOM NOTAR FÜR DIE BEURKUNDUNG DER KAUFURKUNDE ÜBLICHERWEISE VERLANGTEN UNTERLAGEN (1/2):

- Ausweisdokumente aller Beteiligten (Personalausweis oder Reisepass, bei Ausländern zusätzlich NIE oder Residenznachweis).
- Urkunde über den Erwerb der Immobilie durch den Verkäufer.
- Bewohnbarkeitsbescheinigung oder Lizenz des Erst- oder Zweitbezugs, wobei dies in den meisten Gebieten Spaniens nicht obligatorisch ist.
- Energieeffizienz-zertifikat.
- Zehnjährige Versicherungspolice für den Fall, dass der Kauf einer Immobilie vom Bauträger innerhalb von 10 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt.
- Gegebenenfalls Bescheinigung über das Nichtbestehen von Schulden gegenüber der Eigentümergemeinschaft.
- Letzter Beleg der Grundsteuer.

CHECKLISTE DER VOM NOTAR FÜR DIE BEURKUNDUNG DER KAUFURKUNDE ÜBLICHERWEISE VERLANGTEN UNTERLAGEN (2/2):

- Bescheinigung, dass keine Gemeindesteuerschulden bestehen.
- Nachweis der Überweisung der Anzahlung oder des Kaufoptionspreises, falls dieser vom Kaufpreis abgezogen wird.
- Zahlungsmittel für den Rest des Kaufpreises, z.B. Bankschecks oder Überweisungen.

STEUERN UND GRUNDBUCHEINTRAGUNG

STEUERN DIE VOM KÄUFER ZU ZAHLEN SIND

1. Neue Immobilien:

Der Käufer muss die Mehrwertsteuer (MwSt.) bezahlen, die derzeit 10% des vereinbarten Preises beträgt. Zusätzlich zur Mehrwertsteuer muss der Käufer die Stempel- und Beurkundungssteuer (AJD) für das Rechtsgeschäft zahlen, deren Höhe von der jeweiligen Autonomen Region abhängt und etwa 1,5% des vereinbarten Preises beträgt.

STEUERN DIE VOM KÄUFER ZU ZAHLEN SIND

2. Gebrauchte Immobilien:

In diesem Fall muss der Käufer die Grunderwerbsteuer (TPO) entrichten. Der Betrag hängt von der Autonomen Gemeinschaft ab, in der sich die Immobilie befindet, und liegt zwischen 6 % und 11 %, ohne Berücksichtigung der ermäßigten Sätze für besondere Situationen (z.B. beim Kauf einer Immobilie für den Hauptwohnsitz).

Grundbuch

Nach Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde und Entrichtung der Steuern kann der Kauf im Grundbuch eingetragen werden.

Es wird empfohlen, die Eintragung immer durchzuführen, um so von der Schutzwirkung des Grundbuchs gegenüber Dritten zu profitieren.

The background features a light gray gradient with several 3D diamond-shaped elements. These elements are rendered in various shades of gray and purple, creating a sense of depth and texture. The diamonds are arranged in a pattern that is partially obscured by the central text.

KONTAKT

KONTAKT



David Ramírez Becker
Rechtsanwalt, Partner

Lozano Schindhelm SLP
E-46004 Valencia,
Conde de Salvatierra 21
Tel. +34 963 28 77 93
Fax +34 963 28 77 94
d.ramirez@schindhelm.com

AUSTRIA

SCWP SCHINDHELM

GRAZ

Saxinger, Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
graz@scwp.com

LINZ

Saxinger, Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
linz@scwp.com

WELS

Saxinger, Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
wels@scwp.com

WIEN

Saxinger, Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
wien@scwp.com

BELGIUM

SCWP SCHINDHELM

BRÜSSEL

Saxinger, Chalupsky & Partner
Rechtsanwälte GmbH
brussels@scwp.com

BULGARIA

SCHINDHELM

SOFIA

Cornelia Draganova Law Firm
sofia@schindhelm.com

CHINA

SCHINDHELM

SHANGHAI

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
shanghai@schindhelm.com

TAICANG

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
taicang@scwp.com

CZECH REPUBLIC

SCWP SCHINDHELM

PILSEN

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s
advokátní kancelář
plzen@scwp.com

PRAG

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s
advokátní kancelář
praha@scwp.com

FRANCE

SCHINDHELM

PARIS

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
paris@schindhelm.com

GERMANY

SCHINDHELM

DÜSSELDORF

Schmidt Rogge Thoma Rechtsanwälte
Partnergeseellschaft mbB
duesseldorf@schindhelm.com

FRANKFURT

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
frankfurt@schindhelm.com

HANNOVER

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
hannover@schindhelm.com

MÜNCHEN

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
muenchen@schindhelm.com

OSNABRÜCK

Schindhelm Rechtsanwaltsgesellschaft mbH
osnabrueck@schindhelm.com

HUNGARY

SCWP SCHINDHELM

BUDAPEST

Zimányi & Fakó Rechtsanwälte
budapest@scwp.hu

ITALY

DIKE SCHINDHELM

BOLOGNA

DIKE Associazione Professionale
bologna@schindhelm.com

IMOLA

DIKE Associazione Professionale
imola@schindhelm.com

POLAND

SDZLEGAL SCHINDHELM

BRESLAU / WROCLAW

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,
Zajac i Wspólnicy sp.j.
wroclaw@sdzlegal.pl

GLEWITZ / GLIWICE

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,
Zajac i Wspólnicy sp.j.
gliwice@sdzlegal.pl

WARSCHAU / WARSZAWA

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,
Zajac i Wspólnicy sp.j.
warszawa@sdzlegal.pl

ROMANIA

SCHINDHELM

BUKAREST

Cabinet de Avocat Bernhard
Konrad Heringhaus
bukarest@schindhelm.com

SLOVAKIA

SCWP SCHINDHELM

BRATISLAVA

Saxinger, Chalupsky & Partner s.r.o.
bratislava@scwp.com

SPAIN

LOZANO SCHINDHELM

BILBAO

Lozano Schindhelm SLP
bilbao@schindhelm.com

DENIA

Lozano Schindhelm SLP
denia@schindhelm.com

MADRID

Lozano Schindhelm SLP
madrid@schindhelm.com

PALMA DE MALLORCA

Lozano Schindhelm SLP
palma@schindhelm.com

VALENCIA

Lozano Schindhelm SLP
valencia@schindhelm.com

TURKEY

GEMS SCHINDHELM

ISTANBUL

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte
istanbul@schindhelm.com

BODRUM

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte
bodrum@schindhelm.com