

Der Kaufprozess

Die Wahl des richtigen Immobilienmaklers

Sie sollten immer einen im Handelsregister eingetragenen, erfahrenen und renommierten Immobilienmakler wählen, der für Sie das richtige Objekt findet und der Sie durch die Vorverhandlungen mit dem Verkäufer führt.

Die Wahl des richtigen Rechtsanwalts

Es ist ratsam, sich an einen Rechtsanwalt mit Sitz in Spanien zu wenden, der Sie vom Beginn des Kaufprozesses an beraten kann und der Sie während des gesamten Kaufprozesses begleitet. Er wird prüfen, ob die Bedingungen rechtens sind, ob das Eigentum schulden- und lastenfrei erworben wird und ob alle Steuern, Servicekosten und Beiträge an die Hausgemeinschaft bezahlt sind.

Die rechtliche Überprüfung des Eigentums

Die Art der rechtlichen Überprüfung hängt ab von der Art des gewählten Eigentums. Entscheiden Sie sich für die Zusammenarbeit mit einem Anwalt in Ihrem Land, werden Ihre Anwaltskosten wesentlich höher sein. Zudem würde sich der Kaufprozess enorm verzögern.

Der Reservierungsvertrag

Wenn Sie das richtige Eigentum gefunden haben, beginnt der Kaufprozess mit der Unterzeichnung eines Reservierungsvertrags. Zudem muss eine Anzahlung geleistet werden. Dadurch wird das Eigentum vom Markt genommen und der Kaufpreis garantiert. Der Anzahlungsbetrag variiert zwischen 6.000 € und 15.000 €. Bevor Sie nach Spanien kommen, versichern Sie sich, dass dieser Betrag bereitsteht. Wir raten Ihnen, die Reservierungssumme mit Kreditkarte oder per Überweisung zu bezahlen. Es ist nicht ratsam, mit einem Scheck aus dem Heimatland zu zahlen, da es bis zu 14 Tagen dauern kann, bis der Betrag in Spanien gutgeschrieben wird. Das könnte Sie den Kauf kosten.

Der Abschluss des privatrechtlichen Kaufvertrags

Innerhalb von 14 bis 30 Tagen nach Unterzeichnung des Reservierungsvertrages muss der privatrechtliche Kaufvertrag zwischen Käufer und Verkäufer (oder ihren Bevollmächtigten) unterschrieben werden. Ihr Anwalt hat während dieser Zeit die rechtlichen Überprüfungen abgeschlossen und mit dem Verkäufer die Tilgung eventuell bestehender Schulden und Lasten geregelt. Üblicherweise wird mit der Unterzeichnung des privatrechtlichen Kaufvertrags eine Zahlung in Höhe von 10 bis 50 Prozent des Kaufpreises fällig. Diesen Betrag müssen Sie auf Ihr eigenes spanisches Konto überweisen oder auf das Kundenkonto Ihres Anwalts. Ihr Anwalt kann für Sie ein Konto bei einer spanischen Bank vor Ort eröffnen.

Unsere Rechtsanwälte haben für die eigenen Kunden günstige Bedingungen bei einigen spanischen Geldinstituten ausgehandelt.

Der notarielle Kaufvertrag

In Spanien gilt ein Kaufvertrag als formell abgeschlossen, wenn der notarielle Kaufvertrag (escritura de compraventa) beim Notar in Spanien unterschrieben ist, die vereinbarte Kaufsumme bezahlt wurde und das Eigentum so an den Käufer übergeben worden ist. Im Falle eines Neubaus kann es bis zu 18 Monaten dauern, bis es zur Übergabe an den Käufer kommt, und normalerweise wird eine stufenweise Zahlung alle zwei bis vier Monate fällig, beispielsweise durch Wechsel, Überweisung oder Schecks von der spanischen Bank.

Der Grundbucheintrag

Wenn die Eigentumsurkunde vorliegt, wird der Notar eine Kopie zum lokalen Katasteramt schicken. Ihr Anwalt wird auch in Ihrem Namen alle relevanten Grunderwerbssteuern bezahlen und die Eigentumsurkunde im Grundbuch eintragen lassen. Das Eintragen in das Grundbuch kann einige Monate dauern. Ihr Anwalt kann auch die Verträge und Rechnungen für Wasser und Elektrizität über Ihren Namen laufen lassen und eine Einzugsermächtigung von Ihrem Konto veranlassen.

Der Neubau

Wenn Sie eine neu gebaute Wohnung kaufen, ist der Bauherr verpflichtet, für jede Zahlung eine Bankgarantie zu geben. Viele Bauherren bieten diese Bankgarantien gebührenfrei an, andere erheben eine prozentuale Gebühr. Eine Bankgarantie schützt Ihre Zahlungen. In dem unwahrscheinlichen Fall, dass der Bauherr das Objekt gar nicht fertigstellt, werden Ihnen alle bereits geleisteten Zahlungen vollständig rückerstattet. Ein Neubau wird ohne Wasser- und Elektrizitätsanschluss übergeben. Der Anschluss derselben kann aber auch über Ihren Anwalt veranlasst werden. Dieser Vorgang kann sich in Spanien bis zu vier Wochen nach der eigentlichen Fertigstellung hinziehen. Darum empfehlen wir Ihnen, Ihr Eigentum in dieser Zeit nicht zu nutzen. Im spanischen Recht ist verankert, dass der Bauherr Ihnen eine Baumängel-Haftung über zehn Jahre einräumt.

Die Kosten

Insgesamt gibt es hauptsächlich zwei Steuern und drei Honorare, die gezahlt werden müssen, wenn man Eigentum in Spanien erwirbt. Sie sollten einkalkulieren, dass die Kosten ungefähr 11 bis 14 Prozent des Kaufpreises betragen. Wenn Sie eine Hypothek in Spanien aufnehmen, kommen dazu noch zwei Prozent an Extrakosten.

Die Honorare

- 1) Anwaltshonorar: Dieses wird Ihrem Anliegen entsprechend nach der offiziellen Kostentabelle der Gebührenordnung berechnet.
- 2) Notarkosten: Der Notar berechnet sein Honorar nach einer gesetzlich festgelegten Gebührentabelle, die vom offiziellen Eigentumswert abhängt. Sein Honorar liegt zwischen 300 € und 1.200 €.
- 3) Grundbucheintrag: Normalerweise 60 bis 80 Prozent der Notarkosten

Die Steuern

1) Beim Kauf eines bestehenden Objektes zahlen Sie acht Prozent Übertragungssteuer bis zu einem Kaufpreis von 400.000 €, von 400.000 € bis zu 700.000 € neun Prozent und ab diesem Betrag beträgt die Steuer zehn Prozent. Wenn Sie zum Beispiel eine Immobilie für 450.000 € kaufen, werden für 400.000 € acht und für die weiteren 50.000 € neun Prozent berechnet. Die Übertragungssteuer wird mit der Unterschrift des notariellen Kaufvertrages fällig.

Bei einem Neubau bezahlen Sie momentan die Mehrwertsteuer von 10 Prozent zuzüglich 1,5 Prozent Stempelsteuer. Die Mehrwertsteuer für einen Neubau wird bei jeder Bezahlung fällig.

Der Mehrwertsteuertarif von 21 Prozent gilt bei Kauf von gewerblichem Eigentum, Bauland oder Garagen.

2) Plus Valia (Grundstückssteuer): Diese Belastung betrifft die Wertsteigerung des Grundstücks und muss laut Gesetz normalerweise vom Verkäufer bezahlt werden, jedoch ist es in der Praxis üblich, dass der Käufer diese Kosten übernimmt. Die Höhe dieser Steuer kann variieren. Sie ist abhängig von der Gemeinde und der Grundstücksgröße.

Eventuelle weitere Kosten

- 1) Umschreiben von bestehenden Wasser- und Strom-Verträgen auf Ihren Namen und die dafür notwendige Einzugsermächtigung
- 2) Steuerrechtliche Vertretung
- 3) Kosten, die durch die Eigentümergemeinschaft bestimmt werden
- 4) Testamente
- 5) Versicherungen
- 6) Kosten für Wasser- und Elektrizitätsanschluss, Vollmachten, Kontoeröffnung, Beantragung der NIE Nummern (Spanische Steuernummer)

Für Ihr Eigentum jährlich anfallende Kosten

- Gemeinschaftskosten
- Gemeindenkosten
- Einkommenssteuer
- Nebenkosten
- Versicherung

Hypotheken

Spanische Banken sind durchaus gewillt, Ausländern Hypotheken für spanisches Eigentum zu gewähren. Die Hypothekenlaufzeit hängt vom Alter des Anfragenden ab, kann aber maximal bis zu 30 Jahren betragen. Die Höhe der Hypothek beträgt zwischen 60 und 70 Prozent des Eigentumswertes, abhängig vom Einkommen und Vermögen. Sie werden belegen müssen, dass Sie die nötigen Kapazitäten besitzen, um die Hypothek zurückzuzahlen. Die meisten Banken handhaben es so, dass Ihr monatliches Einkommen ungefähr das Dreifache der monatlichen Abzahlungsrate betragen muss.

Von spanischen Banken geforderte Dokumente zum Abschluss einer Hypothek

1. die letzten drei Gehaltsabrechnungen
2. die letzte Steuererklärung
3. Bankreferenzen mit Adresse, Telefonnummer, Fax, Name des Sachbearbeiters und Ihrer Kontonummer
4. die letzten drei Kontoauszüge
5. eine Aufstellung über Ihr Vermögen, über laufende Schulden, zum Beispiel Kredite, persönliche Darlehen
6. falls Sie angestellt sind eine Bescheinigung Ihres Arbeitgebers, in der Dauer und Art der Anstellung sowie das Gehalt aufgeführt sind, falls Sie selbständig sind, eine Gewinn und Verlustrechnung des vergangenen Jahres, beglaubigt von einem Steuerberater

Testamente

Sie sollten ein separates spanisches Testament machen, indem Sie nur über Ihr spanisches Vermögen verfügen, um Ihren Erben zeitraubende und kostspielige rechtliche Probleme zu ersparen. Meistens werden die spanischen Behörden bei Ausländern nicht auf das spanische Erbfolgerecht bestehen. Sie können Ihren Besitz hinterlassen, wem sie wollen, insofern die gewünschte Erbregelung nicht gegen das Recht in Ihrem Heimatland verstößt.

Verkauf von Eigentum

- 1) Kapitalertragssteuer: Ausländer und in Spanien Gemeldete müssen 19 Prozent des Kaufgewinns an das spanische Finanzamt zahlen.
- 2) Wenn der Verkäufer nicht in Spanien gemeldet ist, muss der Käufer drei Prozent einbehalten und direkt an das Finanzamt bezahlen als Sicherheit für die von dem Verkäufer zu bezahlende Kapitalertragssteuer. Ihr Anwalt wird Sie über eventuell existierende Ausnahmen gerne informieren.
- 3) Plus Valia (Grundstückssteuer): Diese Belastung wird für die Wertsteigerung des Grundstückes erhoben und wird laut Gesetz normalerweise vom Verkäufer bezahlt.
- 4) Anwaltsgebühren
- 5) Maklergebühren
- 6) Kosten bezüglich der Hypothekenauflösung: Wenn Sie eine Hypothek auf Ihrem Eigentum haben, müssen Sie auch die Auflösungskosten von der Hypothek bezahlen sowie die hierfür entstehenden Register- und Notarkosten.