



## Zusammenfassung vom Ablauf eines Immobilienkaufes in Spanien

Anwälte, Notar, Gebührenberechnung, ..... der Ablauf .....

Das spanische Gesetzeswesen ist abweichend von dem in England, Deutschland und vielen anderen EU-Ländern. Anwälte können in Ihrem Namen Kontrollen und Ermittlungen durchführen, womit der gesamte Prozess weniger problematisch verläuft, als wenn Sie irgendwo einfach ein Haus kaufen. Wir empfehlen Ihnen **nachdrücklich** sich einen Anwalt zu nehmen, um diese Überprüfungen durchführen zu lassen. Wenn Sie es wünschen, können wir Ihnen zuverlässige Ratschläge geben, damit Sie sich für einen erfahrenen Anwalt aus der Region entscheiden.

Probleme können aufkommen, wenn potentielle Käufer es ablehnen, einen Anwalt in Anspruch zu nehmen und später gesetzliche Schwierigkeiten auftauchen, welche die Eigentumsrechte beeinträchtigen. Wie bei jedem Immobilienkauf ist es vernünftig, eine Wertermittlung machen zu lassen, was wir gerne für Sie organisieren werden.

Wenn Sie einen Anwalt mit der Handhabung des Kaufes beauftragt haben ist garantiert, dass alle wichtigen Aspekte abgesichert sind.

- Das Eigentumsrecht wurde nachgeprüft
- Dass die Person, die das Haus verkauft, auch der aktuelle Besitzer ist
- Ob die Immobilie irgendwie belastet ist
- Ob Baugenehmigungen und Lizenzen in Ordnung sind, wo diese notwendig sind
- Und zum Schluss, ob alle Bedingungen und Klauseln, die vom Verkäufer festgelegt wurden, rechtmässig sind.

Ein Bericht über die Ergebnisse wird dann für Sie zusammengestellt, damit Sie es sich überlegen können, bevor Sie mit dem Kauf weitermachen. Wenn Sie sich für den Kauf entscheiden, dann kann Ihr Anwalt arrangieren:

- Dass das Eigentumsrecht auf Ihren Namen übertragen wird (Escritura-Termin im Notariat)
- Dass alle Gebühren und Steuern bezahlt werden
- Dass das Eigentumsrecht beim staatlichen Grundbuchamt eingetragen wird

Escritura – Notarielle Kaufurkunde die beweist, wer der Besitzer ist und auch die Immobilie genau beschreibt. Die Escritura wird dann unterschrieben, wenn Sie mit den vorhergegangenen Ermittlungen und den Aufstellungen über die Zahlungen die geleistet wurden, zufrieden sind. Sie können entweder selbst unterschreiben oder jemanden mit einer Vollmacht damit beauftragen, es in Ihrem Namen zu tun. Die Escritura wird in Anwesenheit des Notars unterschrieben.

Notar – der öffentliche Beamte, der zugegen ist um zu beurkunden, dass die notarielle Besitzurkunde geändert und von den beteiligten Parteien verstanden wurde. Nach der Unterschrift bezeugt der Notar die Bezahlung oder eine Beglaubigung, dass die Bezahlung bereits stattgefunden hat und diese Tatsache wird in die Urkunde auch mit eingefügt. Das Notariat ist unparteiisch und bietet keine Beratung an.

Nachdem die Escritura unterschrieben wurde, wird sie auf das Amt gebracht, um die Eintragungsgebühren zu bezahlen.

Die Prozedur der Eintragung kann mehrere Monate dauern!

Es ist ratsam darüber nachzudenken, wer als Käufer und Besitzer in den Urkunden benannt wird.

Erbschaftssteuer und die Veränderung von Besitzsteuern und Gebühren ist für Sie vielleicht ein Thema, über das Sie vor der Registrierung nachdenken möchten. Wir empfehlen Ihnen, dass Sie dies als einen Teil der vorhergehenden Beratung bis zur Kaufentscheidung mit Ihrem Anwalt besprechen.

Richtlinie der typischen Kosten, die bei einem Kauf anfallen

Die Anwaltsgebühren müssen normalerweise mit 1% des Kaufpreises veranschlagt werden. Dies beinhaltet:

- Beratung bezüglich des Vertrages
- Nachforschung bezüglich des Eigentumsrechtes
- Zustand der Immobilie vor dem Verkauf
- Auskunft über die Ergebnisse der Nachforschungen
- Geld nach Spanien transferieren
- Die Bezahlung der Steuern regeln
- Beistand bis zur Unterzeichnung der Kauf-/Verkaufsurkunde (Escritura)
- Die Registrierung regeln

Zusätzliche Kosten...

- Notarkosten - etwa 280€ - 650€
- Kosten für die Registrierung des Eigentums – etwa 350€
- Kosten für die Nachforschungen, Bankgebühren, usw. - variabel
- Steuer für die Eigentumsübertragung - gewöhnlich 7% vom Kaufpreis
- Unterschriftsvollmacht für das Unterschreiben während Ihrer Abwesenheit - normalerweise 150€ (falls Sie zum Unterschreiben nicht selbst kommen können).
- Registrierung von Ausländern im Steueramt (NIE) – normalerweise 150€

Mehrwertsteuer auf einige oder alle oben angegebenen Kosten.

Wenn Sie sich weniger als 6 Monate pro Jahr in Spanien aufhalten, dann werden Sie als Nicht-Residenter eingestuft und Sie müssen:

- Einen steuerlichen Vertreter benennen
- Ihre örtlichen Steuern bezahlen (Gemeindesteuer)
- Ihre Kapitalgewinne in Spanien deklarieren und dafür die veranschlagte Vermögenssteuer bezahlen
- Steuern auf alle Einkünfte bezahlen, die Sie durch Aktivitäten in Spanien erwirtschaften, inklusive der Einkünfte, die Sie durch die Vermietung Ihres Eigentums haben
- Fahrzeugsteuer und Autoversicherung, wo anwendbar
- Strom, Wasser und andere Rechnungen

Wenn Sie mehr als 6 Monate in Spanien verbringen, dann werden Sie wie ein dauerhaft Residenter behandelt und sie müssen Steuern und Sozialversicherungsabgaben bezahlen. Viele der oben angegebenen Punkte und Formalitäten werden immer noch angewendet und Einkommenssteuer wird gewöhnlich auf das weltweite Einkommen berechnet. Es ist allgemein üblich, dass in Spanien lebende Ausländer ein Steuerbüro damit beauftragen, diese Dinge zu erledigen.

### **Im Todefall...**

Eine Immobilie, die im gemeinsamen Besitz ist, geht nicht automatisch vollständig an den überlebenden Ehegatten oder Partner über, aber die Angelegenheit wird entsprechend der im Testament festgelegten Wünsche behandelt. Wir empfehlen ALLEN neuen Käufern während des Kaufverlaufes auch ein spanisches Testament zu verfassen. Dies kann der Anwalt erledigen.

### **Weitere Punkte, die bedacht werden sollten...**

- Überprüfen Sie Ihr deutsches Testament und verfassen Sie ein spanisches Testament
- Geben Sie eine dauerhafte deutsche Vollmacht an ein Familienmitglied oder an einen Anwalt, der sich um Ihre Angelegenheiten kümmern kann, falls Sie dazu einmal nicht imstande sein sollten
- Benennen Sie einen steuerlichen Vertreter, der Ihre Steuer- und Finanzkorrespondenz annehmen kann, wenn Sie nicht dauerhaft in Spanien leben
- Versichern Sie Ihr Eigentum, den Hausrat und die Gesundheit
- Lassen Sie alle Belastungen für Dienstleistungen auf Ihren Namen ändern, eröffnen Sie Bankkonten und registrieren Sie sich für die Steuererhebungen. Ein ortsansässiger Bevollmächtigter (zur Erledigung verwaltungsbehördlicher Formalitäten) wird dies für Sie zu einem akzeptablen Preis erledigen.