

Immobilienkauf in Spanien

Vor Vertragsabschluß

Vor der Unterzeichnung jeglicher Verträge, hat der Verkäufer eine Reihe von Dokumenten vorzulegen, die durch einen Rechtsanwalt überprüft werden sollten:

1. Original oder vollständige Kopie der im Eigentumsregister eingetragenen Kaufurkunde („escritura pública“).
2. Auszug aus dem Grundbuch zum Nachweis der Eigentumsverhältnisse, Lasten und Belastungen („nota informativa simple“).
3. Sofern der Verkäufer nicht selbst Eigentümer der Immobilie ist, eine notarielle Vollmachturkunde, die ihn zum Verkauf berechtigt.
4. Die Verträge mit den Versorgungsunternehmen (Wasser und Strom) sowie die letzten Zahlungsquittungen
5. Bewohnbarkeitsbescheinigung und Unterlagen zum Nachweis der Legalität der Bebauungen
6. Quittungen über die Zahlung der spanischen Grundsteuer (IBI).
7. Bei Erwerb einer Immobilie in einer Gemeinschaftsanlage: Die Satzung der Eigentümergemeinschaft, Errichtungstitel bzw. Teilungserklärung, Auszug über die Zahlungen von Gemeinschaftskosten und Umlagen durch den gegenwärtigen Eigentümer/Verkäufer, schriftliche Bestätigung durch die Eigentümergemeinschaft, daß keine Verbindlichkeiten gegenüber Dritten bestehen und daß für die zu erwerbende Immobilie die Zahlungen der Gemeinschaftskosten auf dem Laufenden sind.
8. Falls zutreffend: Detailliertes und unterzeichnetes Inventarverzeichnis der Möbel, Geräte und Einrichtungen.

Die nachfolgenden Punkte müssen vor der Unterzeichnung eines Vertrages ebenfalls erledigt werden:

- Beantragung einer Steuernummer in Spanien (N.I.E.) von der spanischen Nationalpolizei vergeben. Die Steuernummer braucht jeder Nicht-Spanier, der in Spanien in irgendeiner Weise geschäftlich tätig werden möchte. Darunter fällt auch der Erwerb von Immobilien. Notarielle Beurkundungen, Begleichung von Grunderwerbssteuer etc. sind ohne diese Nummer nicht möglich.
- Prüfung steuerlicher Aspekte, wie insbesondere der Erbschaftsteuer.
- Einrichtung eines Kontos bei einer spanischen Bank, zur Vorbereitung einer eventuellen Hypothek und zur Bereitstellung der Anzahlung beim Notartermin.

Neben dem Kaufpreis sind die Notargebühren, die Grunderwerbssteuer oder Mehrwertsteuer, sowie die Gebühren beim Grundbuchamt/Beurkundungssteuer („actos jurídicos documentados, AJD“) zu entrichten, diese betragen etwa 10-12% von dem in der Escritura eingetragenen Kaufpreis.

Die Mehrwertsteuer (IVA) wird nur erhoben, wenn der Verkäufer der Immobilie eine juristische Person (z.B. ein Bauunternehmen) ist. IVA fällt also nur an, wenn es sich um einen Ersterwerb (Neubau) handelt. Hier gelten unterschiedliche Steuersätze: 10% für Wohnungen und Häuser, 21% für gewerbliche Immobilien und Garagen. Der Steuersatz auf den Kanarischen Inseln, der IGIC („impuesto general indirecto canario“), beträgt 4,5 %.

Sind Verkäufer und Käufer natürliche Personen, so fällt die Grunderwerbsteuer („impuesto sobre transmisiones patrimoniales“) an, die sich – je nachdem, in welcher Autonomen Region sich das Grundstück befindet – zwischen sieben und zehn Prozent bewegt.

Zeitlicher Ablauf

- Sie haben sich für eine Immobilie entschieden. Jetzt sind Mittels Grundbuchauszug („nota informativa simple“), erhältlich bei dem Grundbuchamt der jeweiligen Gemeinde, die Eigentumsverhältnisse und Lastenfreiheit zu klären sowie bei der Gemeinde die aktuellen Bebauungspläne zu überprüfen.

Als erstes wird ein privater Kaufvertrag geschlossen („contrato privado de compraventa“). Bei der Unterschrift wird eine Anzahlung des Kaufpreises fällig, üblicherweise 10% der Gesamtverkaufssumme.

Vor einem spanischen Notar wird ein notarieller Kaufvertrag („escritura publica“) geschlossen. Dieser beurkundete Kaufvertrag ist Voraussetzung für die anschließende Eintragung im Grundbuch. Der Notar ist gesetzlich verpflichtet, vor der Beurkundung Grundbucheinsicht zu nehmen. Zu diesem Zweck wird erneut ein Grundbuchauszug („nota informativa simple“) beantragt. Darüber hinaus muß der Notar das

Grundbuchamt unmittelbar am Tag der Beurkundung vom Eigentumswechsel informieren. Es ist darauf zu achten, daß die Urkundenausfertigung innerhalb 10 Tagen beim Grundbuchamt eingeht, denn nur dann hat die Mitteilung des Notars rangwahrende Wirkung. Der Kaufvorgang ist hiermit abgeschlossen.

Vertragsarten

Privatschriftliche Verträge („contratos privados“)

Verträge über den Verkauf von Immobilien in Spanien bedürfen nicht der notariellen Beurkundung um rechtlich gültig zu sein. Das Eigentum an einer Immobilie kann sogar aufgrund eines mündlichen Vertrages und Schlüsselübergabe an den Käufer übergehen. Käufer und Verkäufer können bei Nichteinhaltung der privaten Verträge somit gerichtlich deren Erfüllung durchsetzen oder Schadensersatzansprüche wegen Nichterfüllung geltend machen.

Daher ist es bei Immobilienverkäufen in Spanien allgemein üblich, vor der notariellen Beurkundung zunächst einen privatschriftlichen Vertrag zu schließen.

Reservierungs- bzw. Optionsvertrag („contrato de reserva / opción“)

Ein privatschriftlicher Vorvertrag, durch den sich der Verkäufer verpflichtet, die Immobilie innerhalb eines vereinbarten Zeitraumes nicht an Dritte zu verkaufen und auf Verlangen des Käufers gegen Zahlung des Restkaufpreises die notarielle Kaufurkunde zu zeichnen. Der Käufer leistet dafür eine Anzahlung. Die Höhe hängt von der vereinbarten Reservierungsdauer ab. Üblicherweise wird beim Abschluß eines solchen Vertrages der Reservierungs- bzw. Optionspreis als Aufgeld („arras“) gem. Art. 1454 Código Civil deklariert.

Vertragsfolgen: Wenn der Käufer z.B. die Finanzierung und damit den endgültigen Kauf nicht realisieren kann, verliert er seine an den Verkäufer geleistete Zahlung. Hält der Verkäufer sich nicht an die geschlossene Vereinbarung, da er z.B. einen anderen Käufer gefunden hat, muß er seinem Vertragspartner das Zweifache des empfangenen Betrages als festen Schadensersatzbetrag zurückzahlen.

Notarielle Kaufurkunde („escritura pública de compraventa“)

Die sogenannte „escritura“ ist der vor dem Notar geschlossene Kaufvertrag, der zwar nicht Voraussetzung für den Eigentumsübergang ist, jedoch für die Eintragung in das spanische Eigentumsregister unerlässlich ist. Notare sind in Spanien nur für die Beurkundung zuständig, die Zahlung der mit dem Immobilienkauf verbundenen

Steuern und die Eintragung ins Grundbuch nimmt er nicht vor. Die vom Notar ausgefertigte Kaufurkunde muß beim Eigentumsregister durch den Käufer oder einen damit beauftragten Anwalt unter Vorlage der Zahlungsquittungen der Steuern zur Eintragung eingereicht werden. Daraufhin wird der Registerbeamte die Eintragung des Eigentumswechsels vornehmen. Die Eintragung kann einige Wochen dauern, jedoch ist das Register gegenüber weiteren Verfügungen von Dritten durch eine Vormerkung gesperrt.

Nach dem Kauf der Immobilie

Mit dem Eigentumsübergang darf die jährliche Steuererklärung, die beim spanischen Finanzamt einzureichen ist, nicht vergessen werden. Dabei ist im Einzelfall zu unterscheiden, ob die beschränkte oder die unbeschränkte Steuerpflicht zur Anwendung kommt.

Besitzen Sie jedoch die residencia oder halten Sie sich mehr als 183 Tage im Jahr in Spanien auf, so kommt die unbeschränkte Steuerpflicht zur Anwendung, so dass Sie mit Ihrem weltweiten Einkommen und Vermögen in Spanien veranlagt werden. Dabei ist in rechtlicher Hinsicht auch das Doppelbesteuerungsabkommen, welches zwischen Spanien und Deutschland besteht, zu beachten.

Hinweis: Für die Aktualität und die rechtliche Verbindlichkeit der vorgenannten Hinweise übernehmen wir keine Gewähr. Wir empfehlen Ihnen, beim Immobilienkauf einen Fachanwalt und ggf. Steuerberater zu konsultieren.