

Ratgeber für Käufer & Verkäufer

Der Zweck dieses kleinen Ratgebers ist, Sie mit den Formalitäten vertraut zu machen, wenn es um den Kauf einer Immobilie in Spanien geht. Denken Sie daran, dass Ihr Makler, Inmobiliaria Cala D'Or, sich um alles kümmert und Sie über alles Wichtige informiert.

- 1. Vorkehrungen
 - 2. ReservaReservierung
 - 3. Unterschrift beim Notar
 - 4. Zahlung von Kosten und Steuern
-

1. Vorkehrungen

Zur Zeit kann in Spanien jede Person Immobilien vermitteln, ohne dafür einen akademischen Titel oder einer spezielle Ausbildung vorzuweisen. Durch diese Tatsache hat sich die Zahl von Immobilienbüros und privaten Maklern ohne Ausbildung, die ausser einem Mobiltelefon, Fremdsprachen und guten Kontakten nichts vorzuweisen haben, vermehrt. Dieses "gesetzliche Vakuum" hat ohne Zweifel schon zu unzähligen schwer lösbaren Problemen und Missverständnissen sowohl für Käufer als auch für Verkäufer geführt, durch fehlende Kenntnisse der Gesetzeslage sowie entsprechende Ausbildung.

Ratschläge:

a. Offizieller Agent: versichern Sie sich, dass die Person die Sie beim Kauf Ihrer Immobilie betreut, eine entsprechende Berufsausbildung für die Vermittlung vorweisen kann. Heutzutage gibt es in Spanien einige Organisationen und Verbände, die für Kompetenz garantieren, worunter die bekannteste und die prestigeträchtigste, die durch das Bildungsministerium anerkannte Organisation COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA (A.P.I) ist. Lassen Sie sich die Berufsausweiskarte zeigen, die Ihnen Sicherheit und Professionalität bei der Transaktion garantiert.

b. Anwalt: Obwohl Ihre Immobilienagentur den perfekten Ablauf Ihrer Immobilientransaktion während der ganzen Zeit garantiert, ziehen es manche Kunden vor, noch einen zweiten Fachmann zu beauftragen, der ihre alleinigen Interessen vertritt. Dadurch empfehlen wir Ihnen, auch wenn es gesetzlich nicht vorgeschrieben ist, einen Anwalt in Ihrem Namen einzuschalten, der in Koordination mit der Immobilienagentur in allen rechtlichen Angelegenheiten während und nach dem Kauf berät. Die Gebühren dieses Fachmannes, sind abhängig vom Schwierigkeitsgrad der Transaktion und bewegen sich zwischen 1 % und 1,5 % des Kaufpreises. Wenn Sie es wünschen, können wir Ihnen eine

Liste von ausgezeichneten mehrsprachigen Fachleuten zur Verfügung stellen, auf die Sie vertrauen können..

2. Reservierung

Wenn Sie sich für eine Immobilie entschieden haben, ist der Ablauf des Erwerbs ganz einfach:

Unterzeichnung eines Dokuments zur Reservierung:

Es gibt mehrere Möglichkeiten einen Kaufvorvertrag abzuschliessen, wir empfehlen Ihnen jedoch prinzipiell zwei:

a. Anzahlungs-Dokument: Es ist ein Dokument, durch welches der Käufer dem Verkäufer eine vereinbarte Anzahlungssumme überreicht, mit der Möglichkeit den Vertrag aufzulösen, das heisst in dem der Käufer die Anzahlung verliert, falls er nicht in der Frist und den Konditionen kauft, oder im gegenteiligen Fall, der Verkäufer die doppelte Summe zurückzahlen muss. Normalerweise wird diese Art Dokument benutzt, wenn es sich um geringere Beträge oder um weniger als 5 % des Kaufpreises handelt und die Frist zum Abschluss der Operation nicht sehr lange ist.

b. Options-Kaufvertrag: Hierbei handelt es sich um ein Dokument mit derselben Philosophie wie dem Anzahlungs-Dokument, wobei dieses gewählt wird wenn es sich um Anzahlungssummen über 10 % handelt und die Frist des Vertrages ein längerer Zeitraum ist. Der wesentliche Unterschied zum Anzahlungs-Dokument ist, dass sich der Verkäufer verpflichtet zu verkaufen, Solange die vereinbarten Konditionen eingehalten werden, das heisst, es gibt für ihn keine Möglichkeit, die doppelte Summe zurückzuzahlen, ohne die Zustimmung des Käufers.

Vorsicht:

Überprüfen Sie, ob die Person, die das Dokument unterschreibt, oder die Anzahlung annimmt, dazu autorisiert ist, mittels eines Ausweisdokuments oder einer Vollmacht und dass die auch so im Vertrag festgehalten ist.

3. Unterzeichnung vor dem Notar

Sobald der Vorvertrag unterzeichnet ist, kümmert sich Ihr Makler darum den Kauf mit allen beteiligten Personen zu koordinieren, von der Finanzierung bei den Banken, sollte dies der Fall sein, bis zur Unterzeichnung der Öffentlichen Kaufurkunde vor einem Notar. Ihr Immobilienmakler kümmert sich unter anderem um:

- Die Prüfung des Eigentüsertitels im Grundbuch.
 - Prüfung von Schulden und Belastungen im Grundbuch
 - Kontostand der Immobilie, wenn sie Teil einer Eigentümergemeinschaft ist
 - Vorbereitung des notariellen Kaufvertrags
 - Prüfung der letzten Zahlungen wie: Wasser, Strom, Gas, Telefon etc. Und die entsprechenden Ummeldungen
 - Prüfung der entsprechenden Gemeindesteuern und Ummeldung beim Rathaus.
 - Überprüfung der korrekten Eintragung der Immobilie nach der Unterzeichnung des Notarvertrags im Grundbuchamt
-

4. Zahlung von Kosten und Steuern

Käufer:

Die wesentlichen Kosten des Käufers beim Kauf einer Immobilie in Spanien sind:

- **ITP oder IVA. (8%-10%)** Beim Kauf gibt es prinzipiell zwei Arten von Steuern in Spanien: I.T.P. (Eigentums-Übertragungssteuer) oder I.V.A. (Mehrwertsteuer). In beiden Fällen beträgt sie (8%-10%) des Kaufpreises, wobei die ITP bei gebrauchten Immobilien und die IVA bei Neubauten zum Tragen kommt. Diese Steuer zahlt immer der Käufer.
- **Notargebühr.** Ist in Spanien festgeschrieben. Normalerweise 1 ca. vom Kaufpreise
- **Grundbuch-Eintragungsgebühr.** Ist in Spanien auch festgeschrieben und beträgt um 1 ca. vom Kaufpreis
- **Steuerbüro.** Honorare für die Abwicklung und Entrichtung von Steuern und Eintragung im Grundbuch. Beträgt gewöhnlich zwischen 300 und 400 Euros

Verkäufer:

a. Veräußerungsgewinn-Steuer: Der Verkäufer, egal ob wohnhaft oder nicht in Spanien, muss Grundverkaufsteuer auf den Gewinn zwischen Kauf und Verkauf der Immobilie bezahlen, nachdem die Kosten abgezogen sind. Wenn der Verkäufer Ausländer und nicht resident in Spanien ist, verlangt das Gesetz vom Käufer, 3 % des Verkaufspreises zurückzuhalten nachdem der notarielle Kaufvertrag unterschrieben ist. Diese Rücklage muss der Käufer mit einer Frist von 30 Tagen beim Finanzamt einbezahlen, und sie gilt als Anzahlung für die genannte "Veräußerungsgewinn-Steuer" des Verkäufers (19 %) wie zuvor beschrieben.

b. Wertzuwachssteuer vom Rathaus (Plusvalías municipales): Dies ist eine Steuer, die durch die Anzahl der Jahre, die der Eigentümer die Immobilie besass und den Katasterwert des Grundstücks berechnet wird. Die Kalkulation macht das Rathaus, nachdem die Immobilie verkauft ist. Auf den Balearen ist es üblich, dass die Steuer vom Käufer gezahlt wird, wobei laut Gesetz der Verkäufer verpflichtet ist, zu bezahlen, da auch er derjenige ist der von dem theoretischen Wertzuwachs profitiert. Deshalb ist diese Verhandlungssache.

Eigentümer:

Sobald wir Eigentümer sind, interessiert uns, welche Kosten und Steuern wir jährlich für unsere Immobilie zahlen müssen:

a. I.B.I. (Grundsteuer) Dies ist eine Gemeindesteuer, die von den Rathäusern erhoben wird. Diese wird einmal JÄHRLICH zur Zahlung fällig. Der Betrag richtet sich nach Lage und Grösse der Immobilie.

b. Müllabfuhr-Steuer Auch die ist eine Gemeindesteuer und wird jährlich bezahlt. Sie beläuft sich um die 150 € bis 200 € jährlich.

c. Steuererklärung: Auch wenn Sie nicht resident in Spanien sind, sind sie dazu verpflichtet. Es wird nur Ihr Besitz in Spanien versteuert. Wir sind Ihnen behilflich.

Weitere Kosten :

- Stromrechnungen
- Wasserrechnungen
- Gemeinschaftskosten (Wenn Ihre Immobilie Teil einer Eigentümergemeinschaft ist.).

Wir kümmern uns um die korrekte Ummeldung bei der Bank per Bankeinzug.

Inmobiliaria Cala d'Or Plaza Ibiza No. 30 07660 Cala d'Or Mallorca
Tel: 971 65 92 00 Fax: 971 64 32 57 Email: mail@calador.es



Diese Veröffentlichung ist alleiniges geistiges Eigentum von FINCA D'Or S.L. und darf weder im Ganzen noch teilweise kopiert, reproduziert oder weitergegeben werden, ohne das schriftliche Einverständnis von FINCA D'Or S.L. Die enthaltene Information in dieser Publikation hat rein informativen Charakter und wurde vom Eigentümer und/oder generell vertrauenswürdigen Quellen übermittelt, wobei die Exaktheit und Richtigkeit dieser Information nicht garantiert wird. Deshalb übernimmt FINCA D'Or S.L. keine Verantwortung für die Fahrlässigkeit von Dritten, Schäden oder Verluste, von jeglicher Seite, die durch die übermittelte Information in dieser Veröffentlichung entstanden sind.