

SCHRITTE BEIM KAUF EINER **IMMOBILIE** **IN SPANIEN**



 **LOZANO
SCHINDHELM**
law. tax. clarity.

AUSTRIA BELGIUM BULGARIA CHINA CZECH REPUBLIC FRANCE
GERMANY HUNGARY ITALY POLAND ROMANIA SLOVAKIA SPAIN TURKEY

www.schindhelm.com

SCHRITTE BEIM KAUF EINER IMMOBILIE IN SPANIEN

Der Kauf einer Immobilie, sei es als Erstwohnsitz oder Ferienhaus, ist wahrscheinlich eine der wichtigsten Entscheidungen, die Sie im Leben treffen werden. Der Immobilienmarkt in Spanien ist für Urlauber wie Investoren gleichermaßen reizvoll, entsprechend üblich ist ein solcher Kaufvorgang. Die Details sind dabei teilweise sehr komplex, dies gilt insbesondere wenn man als Ausländer nicht mit dem spanischen Recht vertraut ist. Denn Immobilientransaktionen haben ei-

nige Besonderheiten, die sie von Kaufvorgängen in anderen Ländern unterscheiden. An erster Stelle ist stets zu überlegen, zu welchem Zweck die Immobilie erworben werden soll (Eigennutzung, Investition usw.). Diese Frage ist nicht nur für die Charakteristika der Immobilie maßgeblich, sondern bestimmt zudem die für den Kauf notwendigen Schritte und die einzuholenden Unterlagen.



Beim Kauf einer Immobilie in Spanien sind folgende Besonderheiten zu berücksichtigen:

- **Der Immobilienmarkt ist hinsichtlich Bauqualität und Anlagepotenzial sehr unterschiedlich.** Allein anhand einer individuellen Analyse des einzelnen Objekts kann festgestellt werden, ob der Kauf objektiv sinnvoll ist. Als Ausgangspunkt hierfür kann die Immobilie mit ähnlichen Objekten der gleichen Gegend verglichen werden. Hierbei können Sie ein Maklerbüro oder ein Gutachter unterstützen. Das alte Sprichwort „Lage, Lage, Lage“ gilt dabei auch heute noch.

- **Der Preis ist Verhandlungssache.** Immobilienmärkte mit sinkenden Preisen, wie aktuell die Situation aufgrund der Corona-Krise hervorgegangen ist, bedeuten grundsätzlich, dass der Käufer hinsichtlich Preis und einzelnen Konditionen eine gute Verhandlungsposition hat. **So wird es möglich sein, das zu erwerbende Objekt vorab von einem unabhängigen Gutachter schätzen zu lassen und auf diese Weise den geforderten Preis auszuhandeln.** In der Regel bieten die Angebotspreise einen Verhandlungsspielraum von 10%.

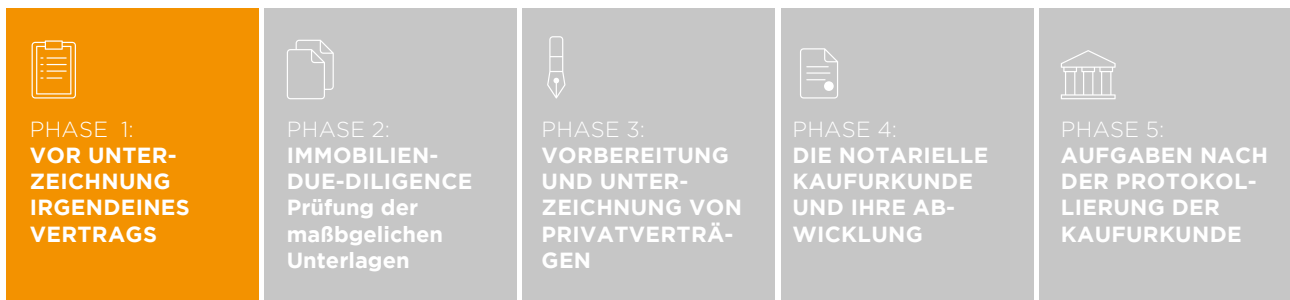
- **Finanzierungsmöglichkeiten.** Spanische Banken bieten auch für nicht in Spanien wohnhafte Kaufinteressenten diverse **Finanzierungsmöglichkeiten.** Zudem gibt es verschiedene ausländische Banken, die ebenfalls den Kauf von Immobilien in Spanien finanzieren. Wir empfehlen Ihnen dringend, Angebote bei verschiedenen **Banken** einzuholen, idealerweise sobald Sie eine Immobilie gefunden haben, die Ihren Vorstellungen entspricht. Die Abwicklung der Finanzierung kann mehrere Wochen oder sogar Monate dauern und ist ein wesentlicher Zeitfaktor, der im Kaufprozess unbedingt berücksichtigt werden muss.

IMMOBILIENTRANS-
AKTIONEN IN SPANIEN
SIND KOMPLEX

IMMOBILIENTRANSAKTION IN 5 PHASEN

Nachdem Sie die Immobilie, die Sie kaufen möchten, ausgewählt und die Finanzierung geklärt haben, sind es die konkreten Eigenschaften und Art des Objekts, die den Ablauf und Charakteristika des weiteren Kaufprozesses bestimmen. Die groben Abläufe sind

dabei identisch, es gibt aber diverse Unterschiede, je nach Art des Grundstücks, das Sie kaufen möchten und je nachdem, ob Sie den Kauf über ein Hypothekendarlehen finanzieren müssen.



PHASE 1

1. Beantragung einer Ausländer-Identifikationsnummer (NIE):

Die NIE ist eine persönliche, einmalige und exklusive Nummer, die jeder Ausländer, der eine Immobilie in Spanien kauft, zu Identifikationszwecken haben muss. Sie wird auf Antrag des Interessenten von der Generaldirektion der Polizei in Spanien erteilt. Voraussetzung ist, dass sich der Ausländer nicht in einer irregulären Situation in Spanien befindet, zudem sind die Gründe für den Antrag mitzuteilen (z.B. der Kauf einer Immobilie). Die Nummer kann auch über die spanischen Botschaften und Konsulate im Ausland eingeholt werden. In Spanien ist es notwendig, vorab einen Termin zur Beantragung zu vereinbaren. Die Wartezeit kann dabei je nach Behörde mehrere Wochen betragen.

Der Verkäufer wird in der Regel bereits eine NIE haben, da er seinerseits vor Anschaffung der Immobilie zu deren Einholung verpflichtet war. Der Käufer muss sie beantragen, wenn er keine hat. Die NIE ist unabdingbar, um die steuerlichen Verpflichtungen rund um den Erwerb und das Halten einer Immobilie zu erfüllen, sowie damit der Kauf auch im Grundbuch eingetragen werden kann.

Zur Antragstellung sind neben dem entsprechend ausgefüllten Formular ein gültiger Ausweis/Reisepass (Kopie und Original) und der Zahlungsbeleg über die Verwaltungsgebühr von ca. 10,00 € einzureichen.

Nachdem die NIE zugeteilt wurde, ist es erforderlich, diese über das Formular 030 beim Finanzamt anzumelden. Hierdurch erhält die NIE den Status einer Steuernummer NIF (Número de Identificación Fiscal). Dieses Verfahren kann von Ihrem spanischen Steuerberater online durchgeführt werden, um zusätzliche Präsenztermine zu vermeiden.

In dringenden Fällen kann eine vorläufige NIF erteilt werden. Auch diesen Vorgang kann ein spanischer Steuerberater online für Sie erledigen.

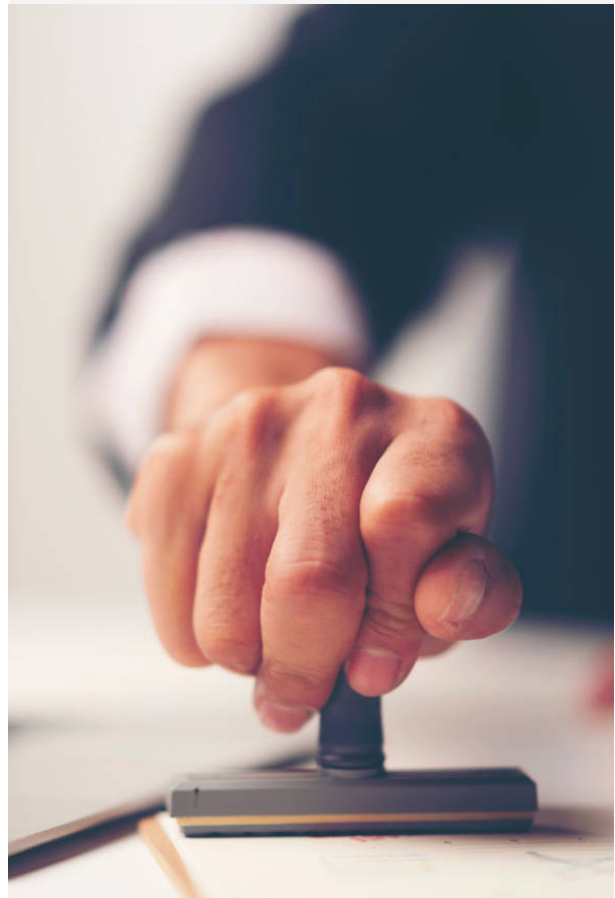
Wenn die Immobilie von einer juristischen Person (z.B. einer Gesellschaft) gekauft werden soll, muss nach der Beantragung der NIE ihres Vertreters auch eine NIF für die Gesellschaft selbst eingeholt werden. Wenn Sie im Ausland leben, noch über keine NIE verfügen und den Kauf einer Immobilie in Spanien planen, aber keine Botschaft oder Konsulat in der Nähe Ihres Wohnortes haben, ist es am einfachsten und sinnvoll, eine Vollmacht zugunsten eines Vertreters in Spanien (sei es Ihr Immobilienmakler, Rechtsanwalt oder Steuerberater) zu erteilen, damit dieser rechtzeitig die NIE in Ihrem Namen beantragen kann.

**VON DER N.I.E. BIS
ZUR VOLLMACHT SIND
DIVERSE FORMALITÄ-
TEN ZU BEACHTEN**

2. Eröffnung eines Bankkontos in Spanien:

Wenn Sie eine Immobilie in Spanien erwerben ist es unerlässlich, ein Bankkonto zu eröffnen, nicht nur um die Zahlung des Kaufpreises und diverser Kaufnebenkosten zu vereinfachen und beschleunigen, sondern auch um später die laufenden Kosten der Immobilie per Lastschriftverfahren zu bezahlen: Strom, Wasser, Gas oder die lokalen Steuern, die in der Regel nicht von ausländischen Konten abgebucht werden können.

Die Eröffnung eines Bankkontos kann persönlich in jeder spanischen Bankfiliale erfolgen. Die konkreten Voraussetzungen und Konditionen sind dabei je nach Bank sehr unterschiedlich. Eine NIE ist nicht zwingend erforderlich, wird aber empfohlen. Einige spanische Banken erlauben zudem die Eröffnung eines Kontos mittels einer Vollmacht. Wenn Sie also eine Vollmacht erteilen, um die NIE einzuholen, ist es ratsam, eine entsprechende Bankvollmacht einzufügen. Auf diese Weise können Sie, ohne nach Spanien reisen zu müssen, über Ihren Vertreter sowohl die NIE erhalten als auch ein Bankkonto in Spanien eröffnen. Zusätzlich empfiehlt es sich einen Online-Banking-Zugang zu beantragen, damit Sie das Konto bequem von zu Hause aus verwalten können.



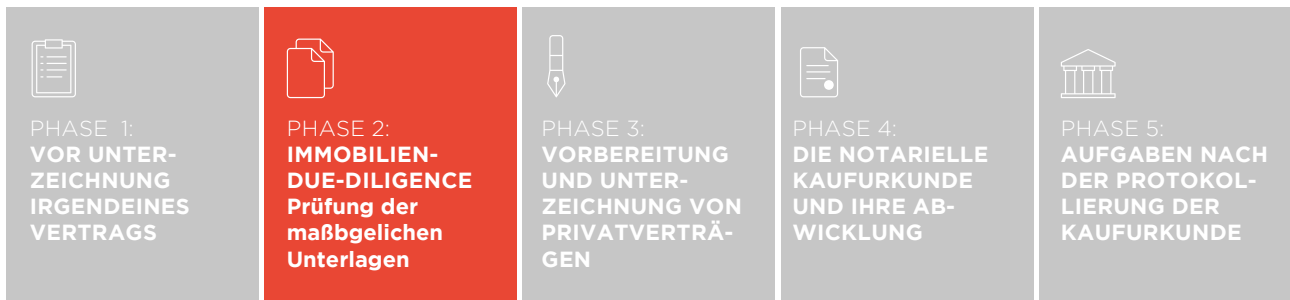
3. Vertretung:

Im Vorfeld des Kaufs sollten Sie sich frühzeitig überlegen, ob Sie selbst zur Beurkundung erscheinen werden, oder ob Sie es bevorzugen, dies einem Bevollmächtigten zu überlassen. Wenn Sie sich hierbei vertreten lassen, muss die die Vollmacht ihrerseits notariell beurkundet werden und zum Zeitpunkt der Beurkundung des Kaufvertrags rechtsgültig sein. Wenn es sich um eine ausländische Urkunde handelt, muss sie zudem ordnungsgemäß apostilliert werden (wenn sie aus einem Land stammt, das Mitglied des Haager-Übereinkommens vom 5. Oktober 1961 ist: Die Haager Apostille oder schlicht „Apostille“ ist eine vereinfachte Beglaubigungsform im internationalen Urkundenverkehr), gleichzeitig muss eine beglaubigte Übersetzung vorgelegt werden. Es ist möglich, eine solche Vollmacht im Ausland bei einer spanischen Botschaft oder einem Konsulat zu erteilen.

Die Vollmacht muss beim Notar beurkundet werden, eine bloße Beglaubigung der Unterschriften reicht hierfür bspw. nicht aus, der Urkunde ist zudem eine leserliche Ablichtung des Personalausweises oder Reisepasses des Vollmachtgebers beizufügen.

Wenn die Immobilie von einer juristischen Person (z.B. einer Gesellschaft) gekauft werden soll müssen die Vertretungsverhältnisse beim Notar belegt werden, sprich die handelnde Person muss nachweisen in welcher Eigenschaft sie handelt: Rechtsanwalt, Prokurist, alleiniger oder gemeinschaftlicher Geschäftsführer usw. Darüber hinaus ist der Urkunde ein notariell beglaubigter Vermerk aus dem entsprechenden Handelsregister beizufügen.

Die Vollmacht ist in jedem Fall sorgfältig aufzubewahren, da sie sowohl für die Beurkundung des Kaufvertrags als auch für die Erledigung der Formalitäten vor oder nach der Unterzeichnung benötigt wird.



PHASE 2

Die Prüfung der Immobilienunterlagen durch einen Fachanwalt für Immobilienrecht (technisch „Due Dilligence“ genannt) wird vor Unterzeichnung jedweden Vertrags dringend empfohlen. Im Rahmen dieses Vorgangs werden diverse Unterlagen zu der Im-

Die wichtigsten Dokumente, die eingeholt und geprüft werden müssen, sind folgende:

1. Grundbuchauszug: Aus dem Grundbuchauszug lässt sich entnehmen, wer Eigentümer des Grundstücks ist, welche Belastungen dinglicher und steuerlicher Art auf dem Grundstück liegen. Es ist das Kerndokument jeder Prüfung vor dem Erwerb einer Immobilie, ohne den Grundbuchauszug gesehen zu haben, sollte keinerlei Verpflichtung hinsichtlich eines späteren Kaufs eingegangen werden.

2. Notarielle Urkunden über das Grundstück: Fragen Sie die Urkunden aus der Vergangenheit beim Verkäufer an (insbesondere seine Erwerbsurkunde). Manchmal werden diese nur widerwillig herausgegeben, eine Prüfung ist aber in jedem Fall angebracht, unter anderem, um die genaue Beschreibung der Immobilie, die Grundstücksgrenzen, Dienstbarkeiten, Bauerkklärungen usw. zu überprüfen.

3. Kataster: Die Katasterinformationen (insbesondere die eingetragene Grundstücksfläche und die Grenzen der Immobilie) sollten immer mit denen des Grundbuchamtes abgeglichen werden. Denn in Spanien kommt es regelmäßig vor, dass beide nicht übereinstimmen, da es sich um unabhängige Datenbanken handelt, die erst im Zuge der letzten Jahre mehr und mehr koordiniert wurden.

4. Protokolle der Eigentümergemeinschaft: Wenn die Immobilie Teil einer Eigentümergemeinschaft ist (ein Wohngebäude, eine Urbanisation oder ein Immobilienkomplex) und es Elemente gibt, die allen Mitgliedern der Gemeinschaft anteilmäßig gehören (Schwimmbad, Garten, Aufzug, Terrasse usw.), ist es sehr ratsam, die letzten Protokolle der Eigentü-

mergemeinschaft zu prüfen. Aus diesen lassen sich wichtige Vereinbarungen und Entscheidungen der Eigentümergemeinschaft entnehmen. So können Sie bspw. erfahren, ob außerordentliche Unkosten anstehen, es säumige Schuldner oder offene Gerichtsverfahren gibt.

5. Stadtplanungszertifikat: Dieses Zertifikat, das von den Stadtplanungsabteilungen der Stadtverwaltungen ausgestellt wird, informiert über die städtebaulichen Eigenschaften der Immobilie und insbesondere über die städtebauliche Einstufung des Grundstücks (städtisch, rustikal usw.) sowie deren Bebaubarkeit.

6. Bescheinigung über die Schulden gegenüber der Eigentümergemeinschaft: Wenn die Immobilie Teil einer Eigentümergemeinschaft ist (Gebäude-, Urbanisations- oder Immobilienkomplex) sollte der Präsident oder der Sekretär/Verwalter der Eigentümergemeinschaft eine Bescheinigung ausstellen, aus der hervorgeht, dass der Verkäufer mit der Zahlung der gemeinschaftlichen Kosten der Eigentümergemeinschaft auf dem Laufenden befindet. Denn der Käufer haftet gegenüber der Eigentümergemeinschaft für die Schulden des/der früheren Eigentümer(s), bis zu einer Höchstgrenze von drei Jahren seit Erwerb der Immobilie.

7. Bescheinigung über Steuerschulden des Verkäufers: Es ist wichtig zu prüfen, ob der Eigentümer mit der Zahlung der Grundsteuer (IBI) auf dem Laufenden ist, da die Immobilie für diese Schulden haftet.

8. Lizenz zur touristischen Vermietung: Falls die Immobilie über eine Lizenz zur touristischen Vermietung verfügt und der Käufer beabsichtigt, diese Tätigkeit fortzusetzen, muss geprüft werden, ob die bestehende Lizenz auf den neuen Eigentümer übertragen werden kann. Die Verwaltungsvorschriften für die Lizenz sind dabei in jeder Stadt und Autonomen Region unterschiedlich.

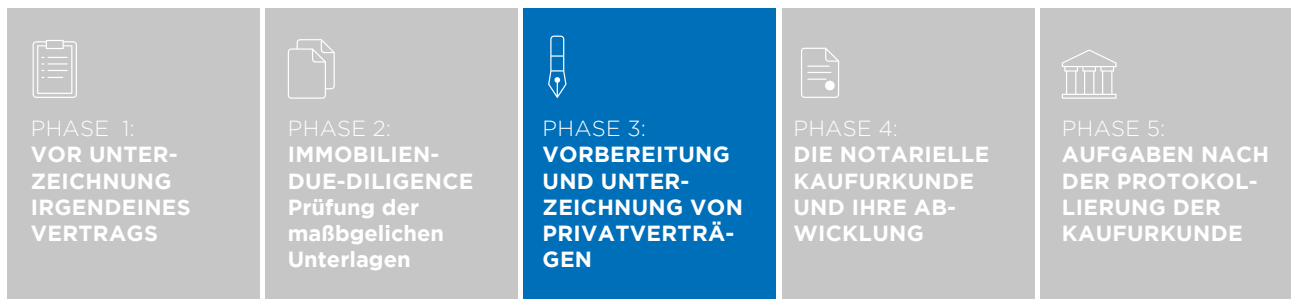
Wenn noch keine Lizenz zur touristischen Vermietung vorliegt und beabsichtigt ist, eine solche einzuholen, ist es ratsam, im Vorfeld eine städtebauliche Untersuchung durchzuführen, um zu prüfen, ob die betreffende Immobilie gemäß der Stadtplanung für die Nutzung als Touristenunterkunft geeignet ist.

9. Betriebsgenehmigung: Bei Objekten, die für eine bestimmte wirtschaftliche Tätigkeit bestimmt sind und bei denen der Käufer die Absicht hat, die bestehende Betriebsgenehmigung für die Räumlichkeiten

zu übernehmen, muss die Übertragbarkeit der Lizenz anhand der jeweiligen lokalen Vorschriften überprüft werden.

10. Baugenehmigung: Wenn die Absicht besteht, ein Grundstück zu erwerben, auf dem illegal gebaut wurde (Hauptbauten aber auch Nebenbauten wie Schwimmbäder) und die Fristen für einen Bestandschutz noch nicht abgelaufen sind.

11. Gebäudebuch: Für neuere Gebäude, die dem Technischen Baukodex (CTE) unterliegen. Das Buch enthält u.a. die Beschreibung des Gebäudes und seiner Bestandteile, die Regeln für die Nutzung, Erhaltung und Instandhaltung sowie die Verhaltensregeln im Schadensfalls oder in Notfallsituationen, sowie eine Übersicht der Garantien, welche die Eigentümer hinsichtlich der Qualität der Arbeiten der Fachleute, die am Bau beteiligt waren, und der von ihnen verwendeten Materialien beachten haben.



PHASE 3

Vorab ist zu betonen, dass Verträge nicht immer tatsächlich den Inhalt haben, auf den ihr Titel hindeutet. Der tatsächliche Inhalt ergibt sich nicht aus der Bezeichnung an sich, sondern aus der Gesamtheit der Klauseln des Vertrags. Das bedeutet praktisch, dass es zwar rechtlich betrachtet verschiedene gut

abgrenzbare Arten von Options- und Reservierungsverträgen gibt, so in der Praxis jedoch sehr häufig Verträge gemischter Natur vorkommen, die diverse Merkmale der unterschiedlichen Vertragstypen vermischen.

Die wesentlich Vertragstypen beim Immobilienerwerb stellen wir Ihnen im Folgenden vor:

1. Reservierungsvertrag:

Wenn der Käufer eine Immobilie besichtigt hat und diese augenscheinlich seinen Erwartungen entspricht, er aber zunächst die Unterlagen der Immobilie überprüfen und gegebenenfalls den Preis verhandeln möchte, bevor er sich zum Kauf verpflichtet, kommt es häufig vor, dass der Makler die Unterzeichnung eines Reservierungsvertrags anbietet, um die Immobilie für eine bestimmte Zeit „vom Markt zu nehmen“.

Der Inhalt dieses Vertrags kann im Einzelfall sehr unterschiedlich sein. Grundsätzlich zielt er darauf ab, das Interesse des Käufers an der Immobilie zu belegen und diese bis zu einem konkreten Zeitpunkt zu reservieren.

Innerhalb dieser Frist muss der entsprechende Anzahlungsvertrag oder direkt der Kaufvertrag unterzeichnet werden. Die sorgfältige Prüfung bzw. das Erstellen eines Reservierungsvertrags durch einen Rechtsanwalt ist dringend ratsam, da dieser Vertrag in der Praxis leicht als Vorvertrag oder sogar Anzahlungsvertrag mit konkreten wirtschaftlichen Folgen für die Parteien interpretiert werden kann (in diesen Fällen läuft der Käufer Gefahr den als Reserve hinterlegten Betrag zu verlieren, wenn keine endgültige Einigung über die Verkaufsbedingungen erzielt wird).

2. Anzahlungsvertrag:

Wenn der Käufer sich für eine bestimmte Immobilie entscheidet, es bereits eine Vereinbarung über den Preis gibt und eine Anzahlung geleistet werden soll, wird diese Art von Vertrag unterzeichnet.

1) Anzahlungsvertrag (Contrato de arras confirmatorias o de señal):

Im Anzahlungsvertrag wird der Betrag, den der Käufer als Anzahlung leistet, sowie seine Verpflichtung zur Zahlung des Restbetrags innerhalb einer bestimmten Frist festgehalten. Das wesentliche Charakteristikum dieses Vertrags ist, dass er nicht einseitig aufkündbar ist. Die Person, die die Anzahlung leistet oder die Person, die sie erhält, kann die Erfüllung des Vertrags (Abschluss des Verkaufs) verlangen. Durch die Anzahlung wurde der Kaufvorgang gewissermaßen bereits begonnen.

Die verständliche Formulierung dieses Vertrages ist wichtig, weil er leicht mit anderen Vertragstypen verwechselt werden kann. Diese Vertragsart ist vor allem dann empfehlenswert, wenn die Parteien verhindern möchten, dass die andere Seite von der Durchführung des Kaufs Abstand nehmen kann. Die Höhe der Anzahlung in Spanien liegt in der Regel zwischen 5 und 10% des Kaufpreises. Für die Zahlung des Restkaufpreises wird in der Regel eine Frist festgelegt, die die Parteien benötigen, um alle für die Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde erforderlichen Unterlagen (gegebenenfalls einschließlich einer Finanzierung) einzuholen.

2) Strafbzahlungsvertrag (Contrato de arras penitenciales):

Hierbei handelt es sich um einen Vertrag, bei dem der Käufer, der die Immobilie bereits gesehen und sich entschieden hat, sie zu einem bestimmten Preis zu erwerben, dem Verkäufer zwar eine bestimmte Summe anzahlt, beide Parteien aber die Möglichkeit haben, ohne Angabe von Gründen von der Kaufabwicklung Abstand zu nehmen, d.h. nicht zu verkaufen oder nicht zu kaufen.

Wenn es der Käufer ist, der vom Kaufabsicht, verliert er die Anzahlung. Wenn sich der Verkäufer aus dem Geschäft zurückzieht, muss er die doppelte Summe zurückgeben. Diese Konsequenz ist im spanischen Bürgerlichen Gesetzbuch im Artikel 1454 ausdrücklich geregelt. Es handelt sich um die in der Praxis meistbenutzte Vertragsart. Sie ermöglicht es einerseits, den Kaufvorgang abubrechen und, andererseits, beinhaltet sie eine Risikobegrenzung, da die Strafbzahlung auf die als Anzahlung geleistete Summe beschränkt ist (im Falle des Verkäufers auf das Doppelte dieser Summe).

Zu beachten ist, dass es sich nicht immer tatsächlich um eine Strafbzahlung im technischen Sinne handelt, nur weil diese im Vertrag so genannt wird. Es ist daher stets genau der konkrete Inhalt des Vertrags zu prüfen.

3) Schadensersatzklausel (Contrato de arras penales):

Bei dieser Vertragsart vereinbaren die Parteien eine Strafklausel, nach der im Falle des Vertragsbruchs ein bestimmter Betrag als Schadenersatz zu leisten ist. Wenn eine der Parteien eine Bestimmung des Vertrags verletzt, greift die Strafklausel und die vertragsbrüchige Partei muss die andere Partei entschädigen.

Es ist sehr wichtig, in dem Vertrag klar festzuhalten, dass es sich um eine echte Strafklausel handelt, da sie sonst leicht mit der im vorigen Punkt erläuterten Strafkautionsart verwechselt werden kann. So können die Parteien im Vertrag z.B. die Einhaltung einer Frist vereinbaren bis zu der sich der Verkäufer bereit erklärt, die Kaufurkunde vor einem Notar zu unterzeichnen. Wird diese Frist nicht eingehalten, gilt der Vertrag als verletzt und die Strafklausel kommt zum Einsatz. Gleichzeitig können die Parteien weiterhin die Erfüllung des Vertrages verlangen, da diese Klausel keiner Partei ein Rücktrittsrecht einräumt.

3. Kaufoptionsvertrag

Der Kaufoptionsvertrag ist ein Vorvertrag, durch den der Verkäufer (Optionsgeber) dem Käufer (Optionsnehmer) die ausschließliche Entscheidungsbefugnis über den Abschluss des Kaufvertrags einräumt. Der Käufer kann danach einseitig innerhalb einer bestimmten, im Vertrag festgelegten Frist und unter bestimmten Bedingungen entscheiden, ob der Kaufvertrag abgeschlossen wird oder nicht.

Der Käufer muss dem Verkäufer innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist schriftlich mitteilen (die Schriftform ist zu Beweisgründen dringend zu empfehlen), von seinem Optionsrecht Gebrauch machen zu wollen. Es ist unschädlich, wenn die eigentliche notarielle Kaufurkunde dann erst nach Ablauf der Frist unterzeichnet wird. Die Mitteilung zur Ausübung des Optionsrechts des Käufers innerhalb der Frist genügt, damit der Kaufvertrag rechtsgültig wird. Im Kaufoptionsvertrag werden unter anderem die Immobilie, der Preis, das Optionsrecht, die Frist für die Ausübung des Optionsrechts (die Monate oder sogar Jahre betragen kann) und eine etwaige Anzahlung festgelegt.

Oftmals wird das Kaufoptionsrecht in einen Mietvertrag integriert. Dieses Rechtsinstrument kann für Mieter sehr interessant sein, da ihnen auf diese Weise der Kauf einer ihnen bereits bekannten Immobilie gesichert ist, wobei (wenn so vereinbart) sogar die bisher gezahlten Mietgebühren vom Preis abgezogen werden können.

Es ist empfehlenswert, den Kaufoptionsvertrag vor einem Notar zu unterzeichnen, damit das Optionsrecht im Grundbuch eingetragen werden kann und somit dessen Schutzwirkung gegenüber Dritten, die das Eigentum erwerben wollen, gewährleistet ist.



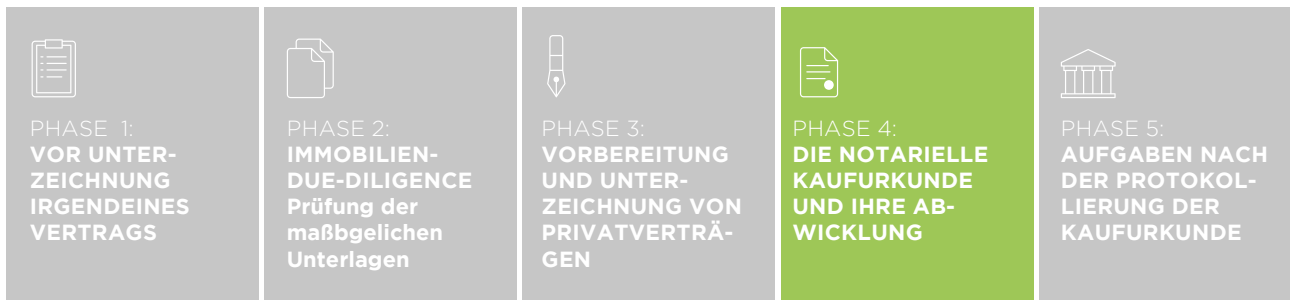
4. Privater Kaufvertrag

Es ist ebenfalls möglich, dass die Vertragsparteien einen privaten Kaufvertrag schließen, in dem alle Bedingungen der Übertragung vereinbart werden und eine Frist für die Beurkundung des notariellen Kaufvertrages gesetzt wird. Die Vereinbarung zielt hierbei in der Regel auf den Übergang des Eigentums erst mit Unterschrift der notariellen Urkunde ab. In diesem Fall muss der Vertrag mit besonderer Sorgfalt verfasst werden, um bspw. das Objekt genau und vollständig zu beschreiben. Entsprechend sollte die Prüfung aller relevanten Unterlagen der Immobilie vorher durchgeführt worden sein. Vorsicht ist hier insbesondere deshalb geboten, weil in Spanien das Eigentum an einer Immobilie durch einen privaten Kaufvertrag (Titel) übertragen werden kann, wenn daraufhin die Übergabe des Besitzes erfolgt (Modus), letzteres geschieht meist mit der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde.

Empfehlungen und Hinweise zum Abschluss von Privatverträgen

Je nach den Umständen des konkreten Falls, den Interessen des Käufers, den Eigenschaften der betreffenden Immobilie und den Erwartungen des Verkäufers wird Ihnen Ihr Rechtsanwalt den Abschluss des einen oder anderen Vertragstyps empfehlen. Idealerweise kanalisiert er die Kommunikation mit dem Verkäufer, schickt Ihnen die relevanten Papiere zur Unterzeichnung (auch per E-Mail möglich) und koordiniert oder führt die Verhandlungen über bestimmte Klauseln. In der Praxis kommt es zwar oft vor, dass der Verkäufer oder die Makleragentur den Vertrag vorbereitet, hierbei ist aber Vorsicht geboten: Erstens, weil es sich in der Regel um sehr unausgewogene Verträge handelt, in denen die Interessen des Verkäufers (oder sogar die der Makleragentur) vorrangig stärker geschützt werden und zweitens, weil die Verträge oftmals schlicht rechtstechnisch mangelhaft und dadurch sogar widersprüchlich sein könnten.

**IHR RECHTSANWALT
EMPFIEHLT IHNEN
DEN PASSENDE
VERTRAGSTYP**



PHASE 4

Nach der Unterzeichnung des jeweiligen Privatvertrags folgt in einem nächsten Schritt die Unterzeichnung der Kaufurkunde vor einem Notar. Dies geschieht in dem von den Parteien vereinbarten Notariat. Wenn die Parteien nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbaren (z.B. im privaten Kaufvertrag), ist es üblich, dass der Käufer das Notariat bestimmt, in dem die Unterzeichnung stattfinden soll. Im Notariat treffen sich die Parteien und/oder ihre Vertreter. Zu diesem Zeitpunkt sollten alle Fragen im Zusammenhang mit den Unterlagen der Immobilie, den Grundstückslasten, der Zahlungsweise und andere Bedenken geklärt sein. Der Notar liest die Urkunde, bzw. den wesentlichen Inhalt der Urkunde vor (es ist nicht obligatorisch, die gesamte Urkunde zu lesen), im Anschluss unterschreiben die Parteien als Zeichen ihrer Zustimmung.

Wenn eine der Parteien, nicht über ausreichend Spanischkenntnisse verfügt und der Notar die Sprache der beteiligten Parteien nicht beherrscht, ist die Hinzuziehung eines (nicht notwendigerweise vereidigten) **Dolmetschers** erforderlich. Dabei handelt es sich um eine Person, die von dem Hilfsbedürftigen, der die Sprache nicht beherrscht, benannt wird, um

die erforderliche mündliche Übersetzung vorzunehmen. Der Dolmetscher unterzeichnet die Kaufurkunde ebenfalls. Diese Aufgabe wird üblicherweise von den Anwälten einer der Parteien oder Mitarbeitern des Notariats übernommen.

Beim Verkauf einer Immobilie ist der Verkäufer verpflichtet, den durch die Übertragung erzielten Vermögenszuwachs zu versteuern. Wenn der Verkäufer nicht in Spanien ansässig ist, sieht das Gesetz den **Einbehalt von 3 % des Kaufpreises** als Sicherungsmaßnahme vor. **Den Betrag führt der Käufer direkt an das Finanzamt ab.** Dazu hat er ab dem Datum der Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde einen Monat Zeit. Die Zahlung erfolgt über das Steuerformular 211, das in der Regel von einem Steuerberater ausgefüllt wird. Dieser Abzug muss in der Kaufurkunde angegeben werden. Bei der Beurkundung zahlt der Käufer mithin an den Verkäufer den Kaufpreis, abzüglich 3% des Gesamtpreises. Anschließend muss der Verkäufer die entsprechende Erklärung über den Vermögenszuwachs abgeben (über das Steuerformular 210). Das Finanzamt erstattet gegebenenfalls den zu viel einbehaltenen Teil des Kaufpreises zurück oder verlangt Zahlung der noch fälligen Differenz.



Checkliste der vom Notar für die Beurkundung der Kaufurkunde üblicherweise verlangten Unterlagen:

- 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.
- Energieeffizienzcertifikat.
- 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.
- 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.

Für den Fall, dass eine der Parteien eine **juristische Person** ist, müssen auch Angaben zu deren tatsächlichen Eigentümern gemacht werden, d.h. der oder den natürlichen Personen, die eine Beteiligung von mehr als 25% an der juristischen Person halten.

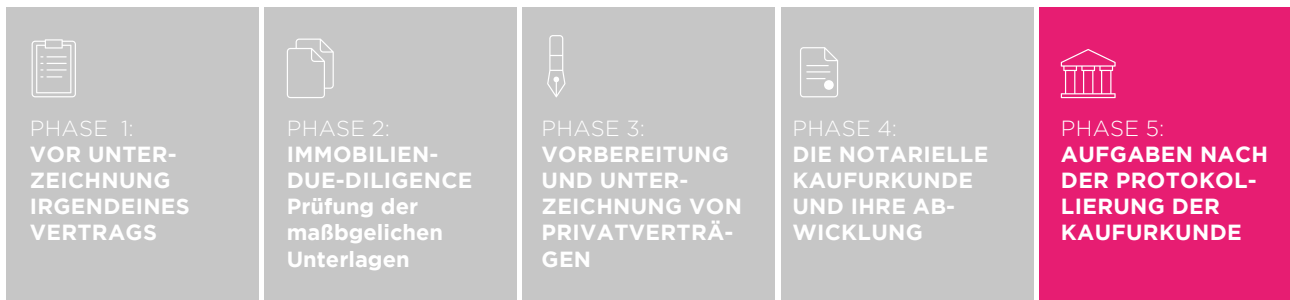
In Spanien ist ein nomineller Bankscheck, der von einem spanischen Bankinstitut zu Lasten eines Bankkontos des Käufers ausgestellt wird und so seine Zahlung garantiert, als **Zahlungsmittel** üblich. Denn die Zahlung und der Erhalt der Zahlung müssen mit der Unterschrift der Urkunde zusammenfallen. Durch seine Unterschrift bestätigt der Verkäufer gleichzeitig formell den Erhalt des Kaufpreises. Hintergrund dieser Praxis ist, dass mit der Unterzeichnung der Urkunde das Eigentum der Immobilie auf den Käufer übergeht, da in Spanien die Eintragung in das Grundbuch lediglich deklaratorische, nicht konstitutive Wirkung hat.

Um Kosten zu sparen und Formalitäten zu vermeiden, welche die Ausstellung eines Schecks mit sich

bringen kann, können sich die Parteien alternativ für eine Banküberweisung entscheiden. In diesen Fällen wird der Verkäufer in der Regel nicht in der Lage sein, den Erhalt der Überweisung im Moment der Beurkundung zu bestätigen. Es wird für diesen Fall empfohlen, in der Urkunde die Überweisung festzuhalten, die Gültigkeit des Kaufs aber gleichzeitig vom tatsächlichen Erhalt der Zahlung abhängig zu machen.

Zudem ist es möglich, Eilüberweisungen zu tätigen, die die Besonderheit haben, dass sie am selben Tag, an dem sie in Auftrag gegeben werden, auf das Bankkonto des Empfängers eingezahlt werden.

Die zu zahlenden Notargebühren hängen vom Wert der Immobilie und von der Anzahl der Seiten der Urkunde ab. Sie betragen etwa 600 € für eine Immobilie im Wert von 250.000 €, die von zwei Personen gekauft wird, und etwa 750 €, wenn der Wert 500.000 € beträgt.



PHASE 5

1. Steuern

a. Folgende Steuern hat der Käufer beim Erwerb einer Immobilie in Spanien zu entrichten:

- **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.
- **Gebrauchte Immobilien:** In diesem Fall muss der Käufer die Grunderwerbssteuer (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).

b. Der Verkäufer seinerseits muss die folgenden Steuern zahlen:

- **Gemeindliche Bodenwertzuwachssteuer (IIVTNU), besser bekannt als Plusvalía:** Hierbei handelt es sich um eine Steuer, die auf den Wertzuwachs von städtischem Land über einen Zeitraum von maximal 20 Jahren erhoben wird. Da jede Gemeinde innerhalb gewisser Grenzen ihre eigenen Steuersätze und Koeffizienten für die Berechnung festlegt, ist es ratsam, die Höhe der zu zahlenden Steuer vor jeder Übertragung zu ermitteln.
- **Besteuerung des Wertzuwachses im Rahmen der Einkommensteuer für natürliche Personen (IRPF) oder für Nichtansässige (IRNR).** Der Wertzuwachs besteht in der Differenz zwischen dem Übertragungs- und dem Anschaffungswert, wobei alle Ausgaben, die bei den Übertragungen angefallen sind, sowie die während des Haltens der Immobilie getätigten und nachweisbaren (über eine die Mehrwertsteuer ausweisende Rechnung) Investitionen abgezogen werden können. Der aktuelle

Steuersatz für Nicht-Residente beträgt 19% und für Residente zwischen 19 und 23%.

Handelt es sich beim Verkäufer um ein spanisches Unternehmen, wird der Wertzuwachs nicht über die Einkommensteuer, sondern über die Körperschaftsteuer (IS) besteuert.

2. 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. Zwar ist in Spanien die Eintragung im Grundbuch für den Eigentumsübergang nicht konstitutiv, aber für ein eingetragenes Recht entfaltet das Grundbuch seinen Schutz gegenüber Dritten. Dem Grundsatz des öffentlichen Vertrauens in das Grundbuch nach gilt: Wenn ein Dritter in gutem Glauben an das Eigentum des Verkäufers kauft, gilt zu seinen Gunsten der Inhalt des Grundbuchs als wahr, auch wenn die Eintragung nicht mit der rechtlichen Realität außerhalb des Grundbuchs übereinstimmen sollte. Ohne diesen Schutz kann es bspw. zur Eintragung einer Pfändung für Schulden des ehemaligen Eigentümers oder im schlimmsten Fall sogar zu einem doppelten Verkauf des Grundstücks kommen.

Für die Eintragung der Kaufurkunde in das Grundbuch müssen das Original der Urkunde selbst (bzw. eine beglaubigte Kopie), der Nachweis der Abgabe der entsprechenden Steuererklärung und -Abrechnung, sowie der Nachweis, dass die Gemeinde, in der sich die Immobilie befindet, über den Anfall der Plusvalía informiert wurde (falls dies nicht vom Notar übernommen wird), vorgelegt werden.

Die zu zahlenden Grundbuchgebühren hängen vom Wert der Immobilie ab, wobei als Richtwert etwa 300 € für eine Immobilie von 250.000 €, die von zwei Personen gekauft wurde, und etwa 500 € bei einem Wert von 500.000 € gilt.

3. Versorgerverträge

Unmittelbar nach dem Kauf der Immobilie ist es wichtig den Eigentümerwechsel den Strom-, Wasser-, Gas- und sonstigen Versorgungsunternehmen mitzuteilen. Dabei ist direkt auch die neue Kontoverbindung für die Lastschriftverfahren anzugeben. Andernfalls wird der Rechnungsbetrag weiterhin vom Konto des Verkäufers abgebucht. Wenn dieser die Zahlung blockiert und die Rechnungen dadurch unbezahlt bleiben, kann es zu einer Unterbrechung der Versorgung kommen.

Um den Eigentümerwechsel bei den Versorgerunternehmen vornehmen zu können, muss grundsätzlich die Bewohnbarkeitsbescheinigung oder die Bezugslizenz vorgelegt werden (die Anforderungen der Versorgungsunternehmen variieren hierbei).

4. Abbuchung der Grundsteuer und anderen Gemeindesteuern

In Spanien ist für das Eigentum an einer Immobilie einmal im Jahr Grundsteuer zu zahlen (Impuesto sobre Bienes Inmuebles, kurz IBI). Es ist empfehlenswert, hierfür ein Lastschriftverfahren einzurichten. Andernfalls droht wiederum die Gefahr, dass die Gemeinde den Betrag weiterhin vom Bankkonto des Verkäufers abbucht, der die Zahlung wahrscheinlich blockieren wird, weshalb die Steuer nicht pünktlich gezahlt wird und deshalb ein entsprechender Säumniszuschlag erhoben wird.

Manche Gemeinden verlangen darüber hinaus die Zahlung weiterer Steuern oder Gebühren, insbesondere die Müllgebühr. Abwasser- und ähnliche Gebühren werden in der Regel zusammen mit der Wasserversorgung berechnet.

5. Meldung der Katasteränderungen

Die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück muss zudem dem Katasteramt mitgeteilt werden. Normalerweise wird diese Mitteilung vom Notariat selbst vorgenommen und dies in der entsprechenden Urkunde vermerkt; in manchen Fällen jedoch, wenn die Mitteilung dem Notar nicht möglich ist oder ein anderes Recht als das volle Eigentum übertragen wird, hat sich der neue Eigentümer um die Mitteilung zu kümmern.

6. Mitteilung des Eigentümerwechsels an die Eigentümergemeinschaft

Vielfach vergessen wird die Mitteilung des Eigentümerwechsels an die Eigentümergemeinschaft, was eine ernste Gefahr für den ehemaligen Eigentümer darstellt. Die Mitteilung des Eigentümerwechsels an die Gemeinschaft ist notwendig, damit der Verkäufer nicht gesamtschuldnerisch für die künftigen Schulden der Eigentümergemeinschaft haftet. Rechtlich ist der Verkäufer verpflichtet, den Eigentümerwechsel der Eigentümergemeinschaft anzuzeigen. Dennoch ist es in der Praxis ratsam, dass sich der Käufer hierum kümmert und der Gemeinschaft eine Kopie der Kaufurkunde zur Verfügung stellt, da sich viele Verkäufer nach dem Verkauf schlicht nicht weiter um administrative Schritte kümmern.

NACH DER KAUFABWICKLUNG
GIBT ES NOCH EINIGES ZU
ERLEDIGEN





Bilbao

Barroeta Aldamar, 7
E-48001 Bilbao / SPAIN
T +34 944 25 66 98
F +34 944 25 66 99
bilbao@schindhelm.com

Denia

Marqués de Campo, 27
E-03700 Denia / SPAIN
T +34 965 78 27 54
F +34 965 78 53 64
denia@schindhelm.com

Madrid

Velázquez, 126
E-28006 Madrid / ESPAÑA
T +34 915 47 51 25
F +34 963 28 77 94
madrid@schindhelm.com

Palma de Mallorca

Sindicat 67
E-07002 Palma de Mallorca / ESPAÑA
T +34 971 21 32 54
F +34 963 28 77 94
palma@schindhelm.com

Valencia

Conde de Salvatierra, 21
E-46004 Valencia / SPAIN
T +34 963 28 77 93
F +34 963 28 77 94
valencia@schindhelm.com