

Immobilie an der Costa Blanca erwerben

Vorwort

Wenn Sie sich bereits für eine bestimmte Immobilie interessieren, ist es am einfachsten alles einmal mit einem Experten durchzugehen um offene Fragen zu klären.

HRService ist ein Steuerberater- und Liegenschaftsverwaltungs- Büro in Moraira, deren Zusammenarbeit wir bereits seit über 30 Jahren schätzen und mit denen wir in engem Kontakt stehen wenn es um die Vorbereitung der Papiere, für Käufer oder Verkäufer, für den Notartermin geht. Ebenfalls könnte die Vorbereitung der Papiere ein Anwalt Ihrer Wahl begleitend prüfen, wobei dies aus Erfahrung nicht zwangsläufig notwendig ist. Mit der Unterstützung von HRService waren Käufer und Verkäufer immer sehr gut und zu einem fairen Festpreis beraten.

Für alle die vorab bereits ein wenig Information benötigen stehen unten die wichtigsten Punkte zur Erfüllung Ihres Hauskaufs.

Deutsche, wie auch alle anderen Europäer, können in Spanien grundsätzlich ohne jegliche Einschränkungen Immobilien erwerben.

Sobald Sie die N.I.E. (Steuernummer) besitzen steht sowohl dem Immobilienkauf an sich als auch den Verwaltungsakten mit dem Finanzamt oder anderen Behörden nichts mehr im Weg.

Kaufpreis und Zahlung

Sowohl der Kaufpreis als auch die gewählte Zahlungsmethode sollten im Kaufvertrag genau festgelegt werden.

In der Praxis ist üblich eine Anzahlung (Reservierungs- und oder Privatkaufvorvertrag) zu leisten.

Hypotheken und andere Belastungen

Um sicher zu sein, dass die Immobilie nicht durch Hypotheken oder andere dingliche Rechte belastet ist, können Sie einen Grundbuchauszug (certificado del registro oder nota simple) beantragen. Aus dessen Eintragungsvermerken gehen sämtliche Rechte hervor, welche die Immobilie belasten.

Notarieller Kauf und Eintragung in das Grundbuch

Anders als in Deutschland ist die Eintragung in das spanische Grundbuch nicht notwendig, um das Eigentum an einer Immobilie zu erwerben, wird aber eingehend empfohlen.

Selbst wenn Sie Anfangs einen privaten Kaufvertrag abgeschlossen haben, können beide Vertragsparteien die jeweils andere dazu aufrufen, diesen notariell beglaubigen zu lassen.

Hierbei ist zu beachten, dass der Notar lediglich den Kauf beglaubigt. Um den Kaufvertrag zu erstellen bzw. zu verhandeln, ist es in jedem Fall zu empfehlen, einen auf den Immobilienkauf spezialisierten Anwalt oder Steuerberater aufzusuchen. Sobald Sie den notariellen Kaufvertrag abgeschlossen haben, ist es ratsam Ihre Rechte ohne Verzögerung in das Grundbuch (Registro de la Propiedad) einzuschreiben. Mit der Einschreibung können Sie Ihr Eigentum gegen jeden Dritten geltend machen und vermeiden somit Opfer von möglichen Betrugsdelikten wie z. B. dem Doppelverkauf oder dem Erwerb vom Nichtberechtigten zu werden.

Für die Berechnung und Einzahlung der Steuern bei Ihrer Comunidad Autónoma und ggf. bei der Stadtregierung haben Sie je nach Comunidad Autónoma zwischen 20 und 60 Tage Zeit.

Weitere anfallende Nebenkosten des Kaufs

Steuern, Notar- und Grundbuchkosten werden meist im Vertrag dem Käufer zugeschrieben. Kaufen Sie von einer Privatperson, ist es durchaus möglich, zu vereinbaren, wer welche Kosten zu begleichen hat. Ist der Verkäufer eine Immobiliengesellschaft oder ein Unternehmen, können einige Kosten nicht oder nur beschränkt auf den Käufer abgewälzt werden.

Steuern (Zusammenfassung)

Allein aus steuertechnischen Gründen empfiehlt es sich beim Immobilienkauf einen Experten aufzusuchen. Vereinfacht beschrieben können folgende Steuern anfallen:

- Grunderwerbsteuer (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales)
- Mehrwertsteuer (IVA), Einkommensteuer (IRPF),
- Bodenzuwachssteuer (Impuesto Municipal sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana)
- Beurkundungssteuer (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados) usw.

Besondere Immobilienkäufe

1. Im Bau befindliche Immobilien: Gerade im Bereich der Ratenzahlung einer im Bau befindlichen Immobilie ist zu beachten, dass der Bauträger Ihnen einen Versicherungsnachweis aushändigt bzw. nachweisen kann, dass er die verpflichtende Bankbürgschaft für den Insolvenzfall abgeschlossen hat.

2. Eigentum mit abwechselnder Nutzung (Aprovechamiento por turno): Kaufen Sie einen Teil einer Immobilie um diese einen bestimmten Zeitraum pro Jahr zu nutzen, sind wichtige Besonderheiten zu beachten.

Ablauf des Immobilienkaufs

Zusammenfassend kann der Ablauf des Immobilienkaufs in folgende Schritte aufgeteilt werden, auf die in den folgenden Abschnitten im Detail eingegangen wird:

1. Prüfung der Immobilie
2. Reservierung und oder Kaufvertrag
3. Notarielle Kaufurkunde
4. Zahlung der Steuern
5. Grundbuch und Katasteramt

Wir helfen Ihnen gern bei der Analyse Ihrer konkreten Situation, erstellen Ihren Reservierungs- oder Kaufvertrag, nehmen für Sie notwendige Verwaltungsakte vor und helfen Ihnen auch gern bei Fragen zu Hypotheken oder der Abgabe der entsprechenden Steuererklärungen. Bei Interesse oder konkreten Fragen zum Thema, stehen wir Ihnen gern telefonisch oder per Mail in deutscher Sprache zur Verfügung.