

# Immobilienwerb in Spanien

David Ramírez Becker

WELCHE BESONDERHEITEN SIND BEIM  
KAUF EINER IMMOBILIE IN SPANIEN ZU  
BERÜCKSICHTIGEN?

# BESONDERHEITEN DES IMMOBILIENKAUFS IN SPANIEN

- I. Der Immobilienmarkt ist hinsichtlich Bauqualität und Anlagepotenzial sehr unterschiedlich.
- II. Der Preis ist Verhandlungssache.
- III. Finanzierungsmöglichkeiten

IMMOBILIENTRANSAKTIONEN IN SPANIEN  
SIND KOMPLEX

# BESTIMMUNGSFAKTOREN DER KOMPLEXITÄT

- Sprachkenntnisse
- Bei einem Kaufvorgang sind mehrere Personen beteiligt (Rechtsanwälte, Immobilienmakler, Wohnungseigentümergeinschaften, Notare, Beamte, u.a.)
- Unterschiedliche Geschäftskulturen
- Verwaltungszuständigkeit der lokalen Behörden

BIN ICH BEREIT FÜR DEN KAUF?

# GRUNDLAGEN FÜR DEN ERWERB

## Checklist:

- (1) Finanzierung ✓
- (2) Ausländer Identifikations-Nummer (NIE) ✓
- (3) Vertretung / notarielle Vollmacht ✓
- (4) Bankkonto ✓

DAS BESUCHTE OBJEKT GEFÄLLT MIR: WIE  
KANN ICH DIE IMMOBILIE „VOM MARKT  
NEHMEN“?



- **Reservierungsvertrag**
  - 1 bis 2 Wochen: Dann Anzahlungsvertrag
  - Zahlung mit Risikobegrenzung
  - Lässt den Verhandlungsweg offen
  
- **Anzahlungsvertrag (Arras-Vertrag)**
  - Anzahlung (10% des Preises): Strafzahlung
  - Beschränkte Immobilien-Due Diligence
  - Ermöglicht den genauen Kaufablauf festzuhalten

# IMMOBILIEN - DUE DILIGENCE

# DIE WICHTIGSTEN DOKUMENTE DIE EINGEHOLT UND GEPRÜFT WERDEN MÜSSEN

1. Grundbuchauszug
2. Notarielle Urkunden über das Grundstück
3. Kataster
4. Protokolle der Eigentümergemeinschaft
5. Stadtplanungszertifikat
6. Bescheinigung über die Schulden der Eigentümergemeinschaft
7. Bescheinigung über Steuerschulden des Verkäufers
8. Lizenz zur touristischen Vermietung
9. Baugenehmigung
10. Gebäudebuch

# DIE NOTARIELLE KAUFURKUNDE UND IHRE ABWICKLUNG

# CHECKLISTE DER VOM NOTAR FÜR DIE BEURKUNDUNG DER KAUFURKUNDE ÜBLICHERWEISE VERLANGTEN UNTERLAGEN (1/2):

- 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.
- Energieeffizienz-zertifikat.
- 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.

# CHECKLISTE DER VOM NOTAR FÜR DIE BEURKUNDUNG DER KAUFURKUNDE ÜBLICHERWEISE VERLANGTEN UNTERLAGEN (2/2):

- 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.

# STEUERN UND GRUNDBUCHEINTRAGUNG

# STEUERN DIE VOM KÄUFER ZU ZAHLEN SIND

## ***1. 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.



# STEUERN DIE VOM KÄUFER ZU ZAHLEN SIND

## ***2. Gebrauchte Immobilien:***

In diesem Fall muss der Käufer die Grunderwerbsteuer (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).

## ***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.

The background features a light gray gradient with several 3D diamond-shaped elements. These elements are rendered in various shades of gray and purple, creating a sense of depth and texture. The diamonds are arranged in a pattern that is partially obscured by the central text.

KONTAKT

# KONTAKT



**David Ramírez Becker**  
Rechtsanwalt, Partner

Lozano Schindhelm SLP  
E-46004 Valencia,  
Conde de Salvatierra 21  
Tel. +34 963 28 77 93  
Fax +34 963 28 77 94  
[d.ramirez@schindhelm.com](mailto:d.ramirez@schindhelm.com)

## AUSTRIA

### SCWP SCHINDHELM

#### GRAZ

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
graz@scwp.com

#### LINZ

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
linz@scwp.com

#### WELS

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
wels@scwp.com

#### WIEN

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
wien@scwp.com

## BELGIUM

### SCWP SCHINDHELM

#### BRÜSSEL

Saxinger, Chalupsky & Partner  
Rechtsanwälte GmbH  
brussels@scwp.com

## BULGARIA

### SCHINDHELM

#### SOFIA

Cornelia Draganova Law Firm  
sofia@schindhelm.com

## CHINA

### SCHINDHELM

#### SHANGHAI

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
shanghai@schindhelm.com

#### TAICANG

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
taicang@scwp.com

## CZECH REPUBLIC

### SCWP SCHINDHELM

#### PILSEN

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s  
advokátní kancelář  
plzen@scwp.com

#### PRAG

Saxinger, Chalupsky & Partner v.o.s  
advokátní kancelář  
praha@scwp.com

## FRANCE

### SCHINDHELM

#### PARIS

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
paris@schindhelm.com

## GERMANY

### SCHINDHELM

#### DÜSSELDORF

Schmidt Rogge Thoma Rechtsanwälte  
Partnergeseellschaft mbB  
duesseldorf@schindhelm.com

## FRANKFURT

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
frankfurt@schindhelm.com

## HANNOVER

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
hannover@schindhelm.com

## MÜNCHEN

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
muenchen@schindhelm.com

## OSNABRÜCK

Schindhelm Rechtsanwalts-gesellschaft mbH  
osnabrueck@schindhelm.com

## HUNGARY

### SCWP SCHINDHELM

#### BUDAPEST

Zimányi & Fakó Rechtsanwälte  
budapest@scwp.hu

## ITALY

### DIKE SCHINDHELM

#### BOLOGNA

DIKE Associazione Professionale  
bologna@schindhelm.com

#### IMOLA

DIKE Associazione Professionale  
imola@schindhelm.com

## POLAND

### SDZLEGAL SCHINDHELM

#### BRESLAU / WROCLAW

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
wroclaw@sdzlegal.pl

#### GLEWITZ / GLIWICE

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
gliwice@sdzlegal.pl

#### WARSCHAU / WARSZAWA

Kancelaria Prawna Schampera, Dubis,  
Zajac i Wspólnicy sp.j.  
warszawa@sdzlegal.pl

## ROMANIA

### SCHINDHELM

#### BUKAREST

Cabinet de Avocat Bernhard  
Konrad Heringhaus  
bukarest@schindhelm.com

## SLOVAKIA

### SCWP SCHINDHELM

#### BRATISLAVA

Saxinger, Chalupsky & Partner s.r.o.  
bratislava@scwp.com

## SPAIN

### LOZANO SCHINDHELM

#### BILBAO

Lozano Schindhelm SLP  
bilbao@schindhelm.com

#### DENIA

Lozano Schindhelm SLP  
denia@schindhelm.com

#### MADRID

Lozano Schindhelm SLP  
madrid@schindhelm.com

#### PALMA DE MALLORCA

Lozano Schindhelm SLP  
palma@schindhelm.com

#### VALENCIA

Lozano Schindhelm SLP  
valencia@schindhelm.com

## TURKEY

### GEMS SCHINDHELM

#### ISTANBUL

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte  
istanbul@schindhelm.com

#### BODRUM

GEMS Schindhelm Rechtsanwälte  
bodrum@schindhelm.com