

Marbella
luxury homes



Ratgeber für Immobilienkäufe in Spanien

Your Home Partner



Deutsch 

Kaufschritte

1. Formelles Angebot und Anzahlung.....	3
2. Der private Kaufvertrag.....	3
3. Abschluss und Unterzeichnung der Eigentumsurkunde.....	3

KOSTEN VORHER & NACHHER

VORHER

1. Beim Neukauf einer Immobilie.....	5
2. Beim Gebrauchtkauf einer Immobilie.....	5
3. Anwaltskosten.....	5
4. Gebühren des Notars und Grundbuchamts.....	5

NACHHER

1. Lokale Steuern.....	6
2. Gemeinschaftsgebühren.....	6
3. Einkommensteuer für Nichtansässige.....	6

ADMINISTRATIVE ANFORDERUNGEN

1. Vor Abschluss benötigen nicht-spanische Käufer eine spanische NIE (Steuernummer) und ein Bankkonto in Spanien.....	7
---	---



Die Schritte zum Immobilienkauf

1 FORMELLES ANGEBOT & ANZAHLUNG

Der erste Schritt, wenn Sie eine Immobilie gefunden haben, die Sie kaufen möchten, besteht darin, ein schriftliches Angebot zu formulieren und eine Anzahlung zu leisten.

Diese Anzahlung wird von der Immobilienagentur gehalten und die Höhe variiert je nach Immobilienpreis und weiteren kleinen Faktoren. Ihr Verkaufsberater kann Ihnen den genauen Betrag für Ihre Immobilie nennen. Wenn Ihr formelles Angebot akzeptiert und vom Verkäufer unterzeichnet wird, wird es zu einem Reservierungsvertrag und die Immobilie wird vom Markt genommen. Der Reservierungsvertrag enthält Bedingungen und Zeitpläne für den nächsten Vertrag.

Wir empfehlen unseren Kunden immer, einen Rechtsanwalt für den Kauf zu engagieren. Außerdem können wir geeignete Anwälte empfehlen.



1 FORMELLES ANGEBOT & ANZAHLUNG (CONTRATO PRIVADO DE COMPRAVENTA)

Dies ist eine einfache Vereinbarung zwischen dem Käufer und dem Verkäufer, in der sich der Verkäufer dazu verpflichtet das Grundstück zu verkaufen und der Käufer sich dazu verpflichtet das Grundstück zum vereinbarten Preis zu kaufen.

Der private Arras-Vertrag (Contrato privado de arras) enthält alle relevanten Details, wie eine Beschreibung des Grundstücks, den Kaufpreis, die Zahlungsstruktur und das Fertigstellungsdatum.

In diesem Stadium wird erwartet, dass der Käufer eine Anzahlung leistet, die normalerweise auf das Bankkonto des Verkäufers überwiesen wird und in der Regel 10% des vereinbarten Kaufpreises beträgt, jedoch kann dieser Betrag variieren.

Im privaten Arras-Vertrag (privater Zahlungsvertrag) gibt es normalerweise eine Klausel, die besagt, dass der Verkäufer, falls er sich vom Verkauf des Grundstücks zurückzieht, den Käufer mit dem doppelten Betrag der Anzahlung entschädigen muss. Wenn andererseits der Käufer sich vom Vertrag zurückzieht, geht die Anzahlung vollständig verloren.

Vor Abschluss des Vertrags werden Sorgfaltspflichtprüfungen in Bezug auf rechtliche und technische Details für das spezifische Grundstück durchgeführt.

2 ABSCHLUSS DES ÖFFENTLICHEN ÜBERTRAGUNGSVERTRAGS

Am Fertigstellungsdatum muss der Restbetrag des Kaufpreises (Verkaufspreis abzüglich bereits gezahlter Beträge) bezahlt werden.

Der Verkäufer und der Käufer unterzeichnen dann die öffentliche Eigentumsurkunde (Escritura de compraventa), die den Grundbucheintrag des Grundstücks darstellt.

Der Käufer erhält dann von einem Notar die öffentliche Eigentumsurkunde, die den Eigentumsübergang bescheinigt. Eine Kopie der öffentlichen Eigentumsurkunde wird dem spanischen Finanzamt und dem Grundbuch übermittelt.

Der Notar in Spanien ist ein öffentlicher Beamter, der dazu verpflichtet ist, den Kaufvertrag zu beurkunden. Es ist jedoch ratsam, einen Experten und einen unabhängigen Rechtsberater hinzuzuziehen, um Ihre eigenen Interessen zu schützen.





Welche Kosten sind mit einem Kauf verbunden

1 BEIM KAUF EINER NEUBAUIMMOBILIE VON EINEM BAUTRÄGER

Die Mehrwertsteuer (IVA, Impuesto sobre Valor Añadido) und die Stempelsteuer (AJD, Actos Jurídicos Documentados) sind anwendbar.

Die Mehrwertsteuer (IVA) und die Stempelsteuer gelten für Wohnimmobilien, die zuvor noch nie bewohnt wurden, sowie für Baugrundstücke. Die Mehrwertsteuer ist eine nationale Steuer, die je nach Standort der Immobilie variiert (mit Ausnahme der Kanarischen Inseln). Derzeit beträgt die Mehrwertsteuer 10% des Kaufpreises für neue Wohnimmobilien (Villen, Apartments usw.) und 21% für Baugrundstücke. Die Stempelsteuer richtet sich nach einem Prozentsatz des Kaufpreises. Dies variiert je nach autonomer Region, in der Sie kaufen, zwischen 0,5% und 1,5%.

2 BEIM KAUF EINER GEBRAUCHTEN IMMOBILIE VON EINEM PRIVATEN EINZELNEN VERKÄUFER

Die Übertragungssteuer (ITP, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) ist anwendbar. Diese Steuer gilt, wenn es sich um eine gebrauchte Immobilie handelt, die bereits vorher im Besitz einer anderen Person war.

Die allgemeine ITP-Rate (Übertragungssteuer) variiert von Region zu Region und liegt zwischen 6% und 11%.

3 ANWALTSGEBÜHREN

Es ist gesetzlich nicht vorgeschrieben, juristische Unterstützung für den Immobilienkauf in Anspruch zu nehmen, jedoch wird dringend empfohlen, dies zu tun.

Die Gebühren können je nach Umfang der Arbeit, die der Anwalt leisten muss, variieren. Für weitere Informationen können Sie sich an unsere Steuer- und Rechtsabteilung in Marbella wenden. Hier wird Ihnen bei allen rechtlichen Dienstleistungen geholfen.

4 NOTAR- & GRUNDBUCHAMTSGEBÜHREN

Die Gebühren variieren je nach Kaufpreis und Komplexität der Urkunde.

1 LOKALE STEUERN

Die örtlichen Steuern werden auf Grundlage des Katasterwerts (valor catastral) des Grundstücks berechnet, die vom spanischen Finanzamt festgelegt wird.

Es ist ratsam, vor dem Kauf die jährlichen örtlichen Steuern für eine Immobilie zu ermitteln, da diese je nach Region unterschiedlich sind.

Ihr Verkaufsberater kann Ihnen die genauen Gebühren für eine bestimmte Immobilie nennen.

2 GEMEINSCHAFTSGEBÜHREN

Gemeinschaftsgebühren werden nur bei Kauf einer Wohnung oder eines Reihenhauses in einer Eigentümergemeinschaft erhoben, nicht jedoch beim Kauf eines freistehenden Hauses.

Die Gemeinschaftsgebühren werden monatlich oder vierteljährlich gezahlt und hängen von den Ausgaben der Gemeinschaft ab (diese können Ausgaben für einen Hausmeisterdienst, Aufzugswartung, Reinigung, Gartenpflege usw. umfassen). Ihr Verkaufsberater kann Ihnen die genauen Gebühren für eine bestimmte Immobilie nennen.

3 EINKOMMENSSTEUER FÜR NICHTANSÄSSIGE (IRNR, IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO-RESIDENTES)

Die Nichtansässigen-Einkommensteuer in Spanien wird gezahlt, wenn Sie kein steuerlicher Ansässiger in Spanien sind und gilt, wenn Sie eine Immobilie in Spanien besitzen.

3.1 DIE IMMOBILIE IST AUSSCHLIESSLICH FÜR DEN PERSÖNLICHEN GEBRAUCH UND WIRD NICHT VERMIETET

Obwohl Sie kein Einkommen aus der Immobilie erzielen, betrachten die spanischen Steuerbehörden dennoch den Besitz einer Immobilie in Spanien als Vorteil, aus dem Sie einen angenommenen jährlichen Einkommensteuerbetrag ableiten. Die Grundlage für den anwendbaren Steuersatz liegt in der Regel zwischen 1,1% und 2% des Katasterwerts der Immobilie. Der Katasterwert der Immobilie liegt in der Regel deutlich unter dem Marktwert. Der Steuersatz beträgt 19% für EU-Bürger und 24% für Nicht-EU-Bürger.

3.2 SIE VERMIETEN DIE IMMOBILIE UND ZAHLEN DAHER STEUERN FÜR DIE VERMIETUNGSZEITEN

Die Grundlage für den anwendbaren Steuersatz ist das Einkommen, das Sie aus der Vermietung der Immobilie erhalten. Wenn Sie steuerlicher Ansässiger in der Europäischen Union sind, können verschiedene Kosten abgezogen werden. Mögliche abzugsfähige Kosten umfassen beispielsweise Kosten für die Immobilienverwaltung und die Instandhaltung der Immobilie. Wenn Sie keine anderen steuerpflichtigen Einkünfte in Spanien haben, beträgt der Steuersatz 19% für EU-Bürger und 24% für Nicht-EU-Bürger.

Für weitere Informationen zum anwendbaren Steuersatz kontaktieren Sie bitte unsere Steuer- und Rechtsabteilung unter info@marbellaluxuryhomes.es.





Administrative Anforderungen

5 VOR ABSCHLUSS BENÖTIGEN NICHT-SPANISCHE KÄUFER EINE SPANISCHE NIE (STEUERNUMMER) UND EIN BANKKONTO IN SPANIEN

Sie sind verpflichtet, eine spanische NIE (Número de Identidad de Extranjero), eine Steueridentifikationsnummer zu beantragen. Die NIE kann durch eine Vollmacht beantragt und organisiert werden, wenn Sie keine Zeit haben einen Termin zu vereinbaren und alle erforderlichen Unterlagen abzuholen. Es ist ratsam, dies zu Beginn Ihrer Immobiliensuche zu erledigen, um unnötige Verzögerungen zu vermeiden oder möglicherweise bestimmte Immobilien im weiteren Verlauf des Prozesses zu verpassen.

Ein spanisches Bankkonto ist erforderlich, um alle Zahlungen abzuwickeln. Beachten Sie, dass die spanische Bank Dokumente benötigt, die den Ursprung der Mittel, die Sie für den Kauf verwenden werden, nachweisen. Versuchen Sie daher, so früh wie möglich die genauen Anforderungen Ihrer Bank zu erfahren.



Marbella

luxury homes

Marbella
office



+34 951 576 218



info
@marbellaluxuryhomes.es



Urbanización Las Chapas,
Avda. de la Jacaranda,
Bloque 1
1ª planta, locales 6, 7 y 8
29604 El Rosario, Marbella -
Málaga

Cancelada
office



+34 951 576 218



cancelada@
marbellaluxuryhomes.es



Av. Las Palmeras Bq 1 Local 1,
29680 Cancelada, Estepona.