



## IMMOBILIENKAUF IN SPANIEN

Für EU-Bürger gibt es keine Einschränkungen beim Erwerb von Immobilien in Spanien. Allerdings unterscheiden sich die Regeln des Kaufs teilweise von Deutschland

**Fläche** 505.970 km<sup>2</sup> **Einwohnerzahl** 47,4 Millionen **Bevölkerungsdichte** 94 Einwohner pro km<sup>2</sup>  
**Küstenlinie** 7.661 km **Städte (Einwohner)** Madrid (3,33 Millionen), Barcelona (1,66 Millionen), Valencia (800.215) **Durchschnittseinkommen/Monat** 2.245 Euro **Bruttoinlandsprodukt** 23.690 Euro pro Kopf im Jahr 2020 (Deutschland: 41.621 Euro) **Politisches System** Parlamentarische Monarchie. Politisch und administrativ ist Spanien in 17 autonome Regionen sowie 50 Provinzen strukturiert. Seit 1986 ist Spanien Mitglied der EU.

### Immobilienuche

Es ist ratsam, sich einen Makler zu suchen, der sich auf dem Markt auskennt.

Bevor etwas vereinbart wird, gilt es die Immobilie zu prüfen. Die Hinzuziehung eines Rechtsanwalts (oder Steuerberaters) sowie eines Architekten (oder Sachverständigen) ist sinnvoll. Es geht unter Umständen um die Prüfung des Eigentumsrechts und die Verfügungsberechtigung des Verkäufers, die Richtigkeit vom Grundstücksgröße und -grenze, die Frage, ob Neu- und Anbauten oder Pool, Garagen etc. im Grundbuch eingetragen sind, ob es Miet- und Pachtverträge gibt oder Schulden auf dem Grundstück lasten oder ob bei einer Eigentümergemeinschaft noch Rückstände bestehen. Sinnvoll ist es, sich die letzten Strom- und Wasserrechnungen vorlegen zu lassen, damit man sicher sein kann, dass es keine Probleme mit der Versorgung gibt. Bei Baugrundstücken gilt es die Baulandqualität und den erlaubten Umfang einer späteren Bebauung zu eruieren.

### Verträge/Notar

Zwar können auch mündliche Verträge gültig sein, allerdings ist die notarielle Beurkundung Voraussetzung für eine Eintragung im Grundbuch. Diese Eintragung ist wiederum notwendig, um eine gültige Rechtsposition über den Besitz zu erlangen. Der Notar ist somit unbedingt erforderlich. Bis zum Notartermin gibt es verschiedene Varianten von Vorverträgen, um Vereinbarungen zu treffen. Mit diesen Vorverträgen sind in der Regel sofort zu leistende Anzahlungen auf den Kaufpreis verbunden.

Wenn kein Rechtsanwalt beauftragt ist, kann man eine Gestoria (Verwaltungsfirma) hinzuziehen, die die Zahlung der Grunderwerbsteuer und den Rechtsverkehr mit dem Eigentumsregister abwickelt.

### Steuern und Nebenkosten

Bei Bestandsimmobilien wird für den Käufer die Grunderwerbsteuer (ITP) fällig. Sie ist von Region zu Region unterschiedlich geregelt und oft auch von der Höhe des Kaufpreises abhängig (4 bis 11 Prozent des Kaufpreises). Beim Kauf von Neubauimmobilien und bei erstmaliger Übergabe von Objekten ist statt der ITP die Mehrwertsteuer (IVA) von 10 Prozent (Kanaren: 6,5 Prozent) zu zahlen, wenn es sich um eine Wohnimmobilie (plus maximal 2 Garagenstellplätze) handelt. Beim Kauf von Grundstücken von Gewerbeunternehmen und bei Gewerbeimmobilien sind 21 Prozent IVA fällig. Zusätzlich gibt es beim Neubaukauf eine Stempelsteuer (AJD) in Höhe von 0,5 bis 1,5 Prozent des Kaufpreises.

Notar: 0,2 bis 0,5 Prozent des Kaufpreises (offiziell reguliert); Eigentumsregister: üblicherweise 0,1 bis 0,25 Prozent des Kaufpreises; Gestoria: 200 bis 1.000 Euro nach Aufwand.

Die Maklercourtage ist in Spanien nicht geregelt. In der Regel zahlt sie der Verkäufer, meist liegt der Satz bei 5 oder 6 Prozent plus IVA. Die Kosten für den Anwalt sind regional unterschiedlich. Das Honorar wird vereinbart. Meist liegt es bei etwa 1.000 bis 2.500 Euro oder 0,5 bis 1 Prozent des Kaufpreises. Die Beauftragung eines Architekten für eine technische Hausinspektion kostet 170 bis 1.800 Euro.