

Immobilienkauf in Spanien-Checkliste

Nutzen Sie unser Immobilienkaufservicepaket professionale Beratung und Abwicklung Ihres Immobilienkaufes in Spanien

Stand:1.1.2016

1. Privater Kaufvertrag-Reservierung-Optionskauf
2. Anzahlung auf den Kaufpreis
3. Vertragsklauseln und Vorsichtgebot
4. Uebergabetermin – Besitzerlangung
5. Lastenfreiheit, Mieterfreiheit
6. Bankkonto in Spanien
7. Hypothek und Erbschaftssteuererminderung
8. Notartermin - notarielle Kaufurkunde - Kaufpreiszahlung - Eigentus - Besitzuebergang der Immobilie - Vollmacht Steuerberater / Anwalt - obligatorische steuerlicher Vertreter in Spanien für Nichtsteuerresidenten
9. Steuerliche und rechtliche Abwicklung nach dem Notartermin Steuerlasten von Verkäufer und Käufer
10. Nebenkosten des Immobilienkaufes in Spanien für den Käufer
11. Steuerpflichten des Käufers nach dem Immobilienkauf in Spanien

12. Erbschaftssteuer Spanien – Nachlassplanung
13. Steuerpflichten des Verkäufers nach dem Immobilienverkauf in Spanien
14. Dokumente
 - a. Vom Verkäufer vorzulegen
 - b. vom Käufer vorzulegen

Kurze Erläuterung - eine vollständige Beratung erhalten Sie durch unsere deutschsprechende deutsch-spanische Rechtsanwälte, spezialisiert auf Immobilienrecht und Baurecht in Spanien. Wir betreuen Sie spanienweit.

1. Privater Kaufvertrag beim Immobilienkauf in Spanien

In der Regel wird ein Reservierungsvertrag beim Makler unterschrieben. Danach folgt ein privater Optionskaufvertrag mit 10 % Anzahlung und 3 Monate Frist bis zum Notartermin. Es wird eine Strafklausel vereinbart, dass der Verkäufer die doppelte Anzahlung zurückzahlen muss, wenn er vom Vertrag zurücktritt und der Käufer bei Rücktritt seine Anzahlung verliert.

TIPP: Wir empfehlen stets aus Käufersicht die 10%ige Anzahlung zu vermeiden. Meist kann mit einer Reservierung von 1500 Euro direkt zur Vorbereitung der endgültigen Kaufvertragsurkunde uebergangen werden. Mehr Rechtssicherheit fuer den Immobilienkäufer in Spanien.

2. Anzahlung-Arras

Die Anzahlung sollte 10 % vom Kaufpreis nicht überschreiten. Wir empfehlen die Verwaltung der Anzahlung auf dem Treuhandkonto unserer Kanzlei, bis zum endgültigen Notartermin.

3. Vertragsklauseln und Vorsichtsgebot

Die sogenannten Arras Vereinbarungen sind üblich, und gleichermassen, gefährlich, wenn nicht genau definiert ist, wie die Parteien und bis wann sie ihre Pflichten erfüllen müssen.

ARRAS heisst, dass der Käufer seine Anzahlung von 10% auf den Kaufpreis verliert, wenn er vom Kauf der Immobilie Abstand nimmt.

Der Verkäufer muss die Anzahlung zurueckzahlen, als ein Reugeld in gleicher

Höhe.

TIPP: contrato de arras – diese Verträge sind privatschriftlich abgeschlossen risikobehaftet, da die Arras Klausel verschieden definiert werden kann, zum Beispiel dass die 10% Reugeldzahlung nicht vom Endkaufpreis abgezogen wird.

4. Übergabetermin – Besitz an der spanischen Immobilie

Der Besitzübergang als auch der Eigentumsübergang findet bei Unterschrift des notariellen Kaufvertrages (Escritura) statt. Es gibt keine Auflassung wie in Deutschland und der Grundbucheintrag in Spanien ist nicht rechtsbegründend, aber strengstens zu empfehlen, um einen nochmaligen Verkauf zu vermeiden und die Registerpublizität zu erlangen.

TIPP: Gutgläubensschutz

5. Lastenfreiheit, Mieterfreiheit

Die Prüfung des Grundbuches, Kataster, Bewohnbarkeitsbescheinigung, Energiepass und Schuldenfreiheitsabfrage bei Gemeinden und Eigentümergemeinschaft sind üblich. Achtung ist geboten, obgleich ein Grundbuchauszug einfach strukturiert ist, empfehlen wir stets die Analyse durch unsere Rechtsanwälte, da die scheinbare Lastenfreiheit bei "cargas" nicht immer eine Lastenfreiheit bedeutet, sehen Sie nur die afecciones fiscales-steuerliche Lasten-.

TIPP: Besondere Vorsicht ist bei Immobilienkäufer mit der Immobilie für unterbezahlte Erbschaftssteuer haftet.

6. Bankkonto in Spanien.

Trotz der SEPA Einführung in ganz Europa, empfehlen wir weiterhin ein Bankkonto in Spanien zu eröffnen, da viele Gemeinde noch immer nicht die laufenden Kosten von Abfall, Grundsteuer, Wasser, etc von ausländischen Konten einziehen.

TIPP: Bankgebühren sollten keine entstehen.

7. Hypothek und Erbschaftssteuerminderung.

Eine bis zu 70 %ige Finanzierung ist in Spanien durchaus, möglich, und die Kosten der Hypotheken variieren, ob Sie eine Immobilie als Erstwohnsitz oder eine Ferienimmobilie in Spanien erwerben.

TIPP: Erbschaftssteuer in Spanien sparen: Wenn der Darlehensgeber nicht der Erbe wird, dann ist die Hypothek erbschaftssteuerermindernd.

8. Notartermin -notarielle Kaufurkunde - Kaufpreiszahlung durch Bankscheck - Eigentums - Besitzübergang der Immobilie - Vollmacht Steuerberater / Anwalt - obligatorische steuerlicher Vertreter in Spanien für Nichtssteuerresidenten.

Bei Unterzeichnung der notariellen Kaufurkunde erfolgt die Eigentums und Besitzübertragung durch Schlüsselübergabe und Zug um Zug gegen Übergabe des Restkaufpreises, in der Regel durch Übergabe eines spanischen bankbestätigten Schecks. Sollten Sie als Immobilienkäufer nicht dauerhaft in Spanien leben, dann ist es gesetzlich vorgeschrieben, dass Sie einen steuerlichen Vertreter in Spanien benennen, hier steht Ihnen unser Steuerberater in Spanien, D.Luickhardt, zur Verfügung.

9. Steuerliche und rechtliche Abwicklung nach dem Notartermin: Steuerlasten von Verkäufer und Käufer.

Der Käufer hat folgende steuerliche Verpflichtungen:

- Zahlung der Grunderwerbssteuer, je nach Region zwischen 6- 10 % vom Immobilienkaufpreis, soweit dieser verkehrswertgerecht ist.
- die gemeindliche Wertzuwachssteuer (plusvalia) hat der Verkäufer zu zahlen, **wobei der Käufer diesen Steuerzahlungsbetrag vom Kaufpreis einbehält, wenn der Verkäufer ein Nichtssteuerresident in Spanien ist.**
- Ebenso behält der Käufer der Immobilie 3 % IRNR, vom Kaufpreis zurück und zahlt diese innerhalb von 30 Tagen bei der spanischen Finanzbehörde ein .

Der Verkäufer erhält die Rückbehalte des Käufers auf seine Steuerschuld angerechnet und muss die Gewinnsteuer innerhalb von 4 Monaten nach dem Notartermin in Spanien erklären .

Ab dem 1.1.2015 gibt es steuerliche Veränderungen, der Steuersatz sinkt für EU Bürger.

2015: 20 %

2016: 19 %

Besteuerungsgrundlage: Gewinn (Differenz von Kauf und Verkaufspreis, Inflationskoeffizienten sind nicht mehr anzuwenden, aber es bleibt bei der Steuerfreiheit beim Verkauf der Immobilie des Erstwohnsitzes bei über 65 jährigen und bei Reinvestition in eine neue Immobilie, auch ausserhalb Spaniens. Neu ist, dass auch eine Zweitimmobilie jetzt Steuerfreiheit erlangen kann, wenn der Erlös in eine Leibrente investiert wird. Der Teilfreibetrag für Immobilienerwerbe vor dem Jahre 1994 bleibt bis zum Gesamtveräusserungsbetrag von 400.000 Euro zu berücksichtigen, aber nur der Teilbetrag bis zum Berechnungszeitraum 20.1.2006.

10. Nebenkosten des Immobilienkaufes in Spanien für den Käufer.

Gründerwerbssteuer vom verkehrsgerechten Immobilienkaufpreis je nach Region: 6 - 10 %
Notar, Grundbuch: ca.1500 Euro, wertabhängig.

11. Steuerpflichten des Käufers nach dem Immobilienkauf in Spanien.

Nach dem Immobilienkauf:

- a. muss bei Vermietung einmal im Quartal der Nettogewinn in einer Steuererklärung der spanischen Finanzbehörde gemeldet werden;
- b. Ohne Vermietung und als Zweitwohnung muss einmal jährlich die Nichtresidentensteuererklärung abgegeben werden. Nutzen Sie unser Steuerberaterservice in Spanien.
- c. In Deutschland müssen die Mieteinkünfte aus Spanien ebenso in der Einkommensteuererklärung angegeben werden.

12. Erbschaftssteuer Spanien - Nachlassplanung.

Trotz des Urteils vom EugH vom 3.9.2014 und der erbschaftssteuerlichen Gleichstellung von Steuerresidenten und Nichtssteuerresidenten in Spanien, ist die Erbschaftssteuer in Spanien hoch. Sobald Sie in Spanien eine Immobilie haben, dann ist die Immobilie Grund für die Erbschaftssteuerpflicht in Spanien. Sie können vorsorgen, indem die Kinder schon direkt das wirtschaftliche Eigentum (nuda propiedad) erwerben und Sie als Eltern nur den lebenslangen Niessbrauch.

TIPP: SL Spanien: Bei hochwertigen Immobilien ueber 250.000 Euro Kaufpreis, und Investorengemeinschaften kann die Einschaltung einer Vermögenshaltungsgesellschaft in Form einer spanischen GmbH (SL) durchaus empfehlenswert sein.

13. Steuerpflichten des Verkäufers nach dem Immobilienverkauf in Spanien.

Der Verkäufer hat innerhalb von 4 Monaten nach dem Notartermin die Gewinnsteuer in Spanien abzugeben, wenn der Verkäufer Nichtssteuerresident in Spanien ist. Der 3%bige Rückbehalt entbindet keinesfalls von der Abgabe der Gewinnsteuererklärung. In der Gewinnsteuererklärung muss ein steuerlicher Vertreter in Spanien benannt werden.



OFICINAS EN ESPAÑA:

Madrid:

Marqués de Urquijo, nº 6, 1º-C
28.008 Madrid · SPAIN

Barcelona:

Ronda Sant Pere, nº 17, 4º-3
08.010 Barcelona · SPAIN

Tenerife:

Edificio Parque Santiago VI, Calle Morada, 2
38.650 Los Cristianos · Tenerife · SPAIN



902 25 25 50



info@legalium.com | www.legalium.com

TIPP: Die Nichtangabe eines steuerlichen Vertreters und **Zustellungsbevollmächtigten in Spanien** kann schwerwiegende Folgen haben. In der Praxis häufen sich die Fälle, in denen die spanische Finanzbehörde Steuerbescheide auf die Gewinnsteuer an die Anschrift der verkauften Immobilie zustellen und diese dann ohne Kenntnis vom Immobilienkäufer rechtskräftig werden. Später vollstreckt die spanische Finanzbehörde in Deutschland und die Verteidigung gegen den rechtskräftigen Steuerbescheid ist problembehaftet.

14. Dokumente

a. Vom Verkäufer vorzulegen

- aa. Kaufurkunde.
- bb. Letzter Grundsteuerzahlbeleg (IBI), Strom, Wasserrechnungen. Abfall.
- cc. Bescheinigung der Eigentümergemeinschaft, Schuldenfreiheit.
- dd. NIE- spanische Steuernummer
- ee. Gültiger Personalausweis oder Reisepass.
- ff. Energiepass.
- gg. CTI Gebäude TÜV Bescheinigung, wenn es ein Einzelhaus ist, welches älter als 25 Jahre ist.
- hh. Bewohnbarkeitsbescheinigung - cédula de habitabilidad

TIPP: Die Steuerpflichten der Gewinnsteuererklärung in Spanien ist ernst zunehmen, da mittlerweile in ganz Europa vollstreckt wird. Stets zu empfehlen ist eine effiziente Verteidigung schon im steuerlichen Festsetzungsverfahren. Hier stehen wir Ihnen mit Erfahrung und professionellem Handwerkszeug als Steuerberater und Rechtsanwältin in Spanien zur Verfügung.

b. vom Käufer vorzulegen

- aa. Gültiger Personalausweis oder Reisepass
- bb. NIE - spanische Steuernummer
- cc. Spanischer Bankscheck über den Kaufpreis mit Ausgangskontoangabe
- dd. Belege der Anzahlungen mit Kontenangabe

TIPP: Nutzen Sie unseren Architektenservice der Immobilienbewertung, und Baumängelkontrolle, so dass Sie nicht nur rechtssicher erwerben, sondern auch baumangelfrei.