

Reservierung einer Immobilie

Nachdem sich Käufer und Verkäufer über den Preis und den Kaufzeitraum geeinigt haben, unterschreiben beide Seiten einen privatschriftlichen Reservierungsvertrag, der für den Käufer in der Regel eine Vorabzahlung von 10% des Kaufpreises bedeutet. Das Kaufobjekt wird bis zur notariellen Unterschrift vom Markt genommen und die Kaufverträge können dann in Zusammenarbeit mit ihrem Anwalt und dem Notar vorbereitet werden.

Kauf- und Optionsvertrag

Nach genauer Prüfung aller vorliegenden Unterlagen, unterschreiben Käufer und Verkäufer einen bindenden privatschriftlichen Kauf- oder Optionsvertrag („Inklusive Arras“). Mit der Bezahlung der 10%-igen Anzahlung des Kaufpreises erhält dieser Privatschriftliche Kaufvertrag seine rechtliche Gültigkeit.

Vollzug des Verkaufes vor einem Notar

Endgültig ist Ihre Immobilie von Ihnen gekauft, wenn Sie vor einem Notar die notarielle Kaufurkunde „*Escritura Publica*“ gemeinsam mit dem Verkäufer unterschrieben haben, wenn der komplette Kaufpreis bezahlt wurde und der Käufer die unbelastete Immobilie in seinen Besitz nimmt.

Welche Steuern fallen beim Kauf einer Immobilie an?

Die Kosten sind abhängig vom vereinbarten Kaufpreis, von den anfallenden Steuern und von einer ggf. aufzunehmenden Hypothek. In allen Fällen müssen Sie mit den folgenden Kosten rechnen:

- Grunderwerbssteuer: 10% des Kaufpreises (*ITP – Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales*)
- „Stempelgebühr“: NUR im Falle von Neubauimmobilien oder bei Kauf mit Hypothek (*IAJD - Impuesto de Actos Jurídicos documentados*). Diese ist gesetzlich festgelegt und beträgt nach Tarif gestaffelt in der Regel 0,5% bis maximal 1,5% des Kaufpreises.

Die Zahlung der Grunderwerbssteuer und der Stempelgebühr muss innerhalb von 30 Arbeitstagen ab dem Datum der Ausfertigung der notariellen Urkunde oder innerhalb der von der zuständigen Autonomen Gemeinschaft festgelegten Frist erfolgen.

Die Zahlung der vorgenannten Steuern ist für die förmliche Eintragung im Grundbuch unerlässlich.

Welche weiteren Kosten fallen beim Kauf einer Immobilie an?

- **Notarkosten:** Auf nationaler Ebene berechnen alle Notare für jede Dienstleistung die gleiche Gebühr, mit Ausnahme eines maximalen Rabatts von 10 %, den sie gemäß den Vorschriften gewähren können. (<https://www.notariado.org/portal/consejo-general-del-notariado>)

Die Kosten für den **Notar** hängen von der Höhe des Kaufpreises, der Größe der Immobilie und davon ab, ob Sie mit oder ohne Hypothek kaufen. Normalerweise liegen diese Kosten zwischen 600 und 900 Euro für jede erforderliche öffentliche Urkunde. Wenn Sie ohne Hypothek kaufen, zahlen Sie nur für die Kaufurkunde. Wenn Sie mit einer Hypothek kaufen, müssen Sie für den Kaufvertrag und die Hypothek bezahlen.

In jedem Fall müssen die Notare uns eine Rechnung vorlegen, aus der alle von uns getragenen Kosten hervorgehen.

- **Grundbuchamt:**

Auch beim Grundbuchamt müssen wir für jede Urkunde bezahlen. Wenn wir bar kaufen, zahlen wir nur für die Eintragung des Kaufs. Bei einem Kauf über ein Hypothekendarlehen müssen wir sowohl für die Eintragung des Kaufs als auch für die Hypothek bezahlen.

Die Gebühren des Grundbuchamtes sind niedriger als die des Notariats und werden ebenfalls auf Grundlage der von der Regierung genehmigten und im Staatsanzeiger veröffentlichten Tarife festgelegt. Für Häuser mit einem eingetragenen Wert zwischen 80.000 und 1.000.000 Euro betragen die Grundbuchgebühren für jede einzutragende Urkunde beispielsweise zwischen 180 und 500 Euro.

Die ersten beiden Kosten, Notar und Grundbuchamt, sind für jeden Immobilienkauf obligatorisch, unabhängig davon, ob er in bar oder mit einem Hypothekarkredit getätigt wird.

- **Gestoria (sog. Steuerberater-Büro):**

Wenn wir einen Hypothekarkredit beantragen, verlangt die Bank fast immer, dass wir die bürokratischen Formalitäten mit einer Gestoria erledigen. Da die Immobilie als Sicherheit für die Rückzahlung des Kredits dient, muss die Bank sicherstellen, dass die Immobilie korrekt im Grundbuch eingetragen ist. Die Kosten für die Gestoria sind unabhängig von der Höhe des übertragenen Betrags und hängen sehr stark von der jeweiligen Gestoria ab. Sie beginnen in der Regel bei 180 Euro.

- **Anwaltsgebühren:** Je nach gewünschter Leistung. Bitte beachten Sie, dass diese Gebühren je nach gewählter Anwaltskanzlei erheblich variieren können. Generell sollten sie nicht mehr als 1% des Kaufpreises betragen, mit einigen Anwälten können Sie auch einen Fixkostenbetrag vereinbaren.

- **Hypothekengebühren:** Da diese ständig variieren, müssen Sie diese bei der gewünschten Bank abfragen.

Anfallende Steuern nach dem Kauf

Sie müssen als Besitzer einer Immobilie in Spanien eine jährliche Grundsteuer (IBI) zahlen. Die Höhe dieser Steuer hängt von dem Wert der Immobilie ab und variiert je nach zuständiger Gemeinde.

- Einkommenssteuer für Nicht-Residente (d.h. Sie haben Ihren Dauerwohnsitz nicht in Spanien) NUR im Falle, dass Sie die Immobilie nach dem Kauf vermieten. Sollten Sie Ihr Eigentum professionell vermietet werden, so müssen Sie in der Regel 24,75% Einkommenssteuer auf die anfallenden Gewinne abführen.